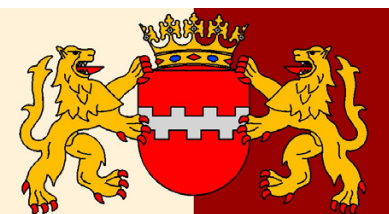




WELSTANDSNOTA 2021

GEMEENTE BUREN



gemeente
Buren

COLOFON

Yacht b.v. in opdracht van de gemeente Buren

Januari 2013

Actualisatie November 2020

In opdracht van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Buren

Projectgroep

Dhr. M. Honcoop (gemeente Buren)
Dhr. W. Vos (gemeente Buren)
Dhr. C. van Baal (gemeente Buren)
Dhr. R. de Wit (gemeente Buren)

Dhr. J. van Amelsfoort (Yacht b.v.)
Mevr. R. van de Zandschulp (Yacht b.v.)
Dhr. S. Boon (Urban Jazz i.o.v. Yacht b.v.)

Projectgroep

Dhr. W. Vos (Omgevingsdienst Rivierenland)
Dhr. R. de Wit (gemeente Buren)
Dhr. T. Minning (gemeente Buren)

Dhr. S. Boon (Urban Jazz)



Welkom bij
de PannenkoekenBakker

De PannenkoekenBakker

VOORWOORD

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip dat diverse betekenissen heeft. Het kan gaan om de kwaliteit van de gebouwde omgeving, van de openbare ruimte en van het landschap. De aanwezige kwaliteiten bepalen het beeld dat inwoners en bezoekers van een gemeente hebben. De gemeente Buren hecht belang aan het behoud van bestaande kwaliteiten, maar wil daarnaast ook ruimte bieden voor innovatie.

Het welstandstoezicht is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Gemeenten moeten op grond van art. 12 Woningwet een welstandsnota vaststellen om dit instrument te kunnen toepassen. De burgers kunnen in deze nota lezen welke eisen worden gesteld aan de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk.

In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven waar de welstandscommissie bouwwerken aan toetst. Ook staat beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt. De gemeente is ingedeeld in verschillende gebieden waar een ander toetsingsniveau geldt. Deze niveaus zijn in 3 kleuren aangegeven. Voor deze toetsingsniveaus is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is, dat de nota toegankelijk is voor alle gebruikers.

De gemeente Buren legt met deze welstandsnota een stevig fundament voor een transparant welstandsbeleid.

Het college van Burgemeester en Wethouders



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	9		
Leeswijzer	11		
Hoofdstuk 1 Het proces van welstandsadvisering	13		
1.1 Afstemming welstand en overige beleidsinstrumenten	13		
1.2 Uitvoering van welstand	14		
1.3 Excessenregeling	14		
1.4 Traject van de welstandsadvisering	17		
Hoofdstuk 2 Algemeen welstandsbeleid	19		
2.1 Inleiding	19		
2.2 Welstandniveaus en de kleuren sporen	19		
2.3 Reclame	21		
2.4 Principes begrenzing welstandniveaus	22		
Hoofdstuk 3 Beschrijving karakteristiek	25		
3.1 Ruimtelijke Analyse Gemeente Buren	25		
3.2 Ruimtelijke karakteristiek per kern	27		
3.3 Gebiedstypen van de gemeente	37		
Hoofdstuk 4 Toetsingscriteria gebiedstypologieën	59		
4.1 Historische stads- en dorpsgebieden	74		
4.2 Historische bebouwingslinten	77		
4.3 Historische dijkbebouwing	81		
4.4 Gemengde bebouwing en woongebieden	84		
4.5 Bedrijventerreinen	86		
4.6 Buitenplaatsen en landgoederen	88		
4.7 Parken, begraafplaatsen, groengebieden en sportcomplexen	91		
		4.8 Recreatieparken met bebouwing	93
		4.9 Verspreide bebouwing in het landelijke gebied	95
		4.10 Traditionele boerderijen en karakteristieke panden	98
		4.11 Monumenten en beschermde dorpsgezichten	102
		Hoofdstuk 5 Ambtelijke toetsingscriteria voor gebieden met het 'gele kleurenspoor'	105
		5.1 Algemeen	105
		5.2 Criteria t.b.v. de ambtelijke toetsing	107
		Bijlagen	113
		1 Reglement op de welstandscommissie in Buren	115
		2 Checklist Ambtelijke toetsingscriteria	119
		3 Begrippenlijst	127
		4 Literatuurlijst	135
		5 Gemeentelijke monumentenlijst	137
		6 Rijksmonumentenlijst	140
		7 Karakteristieke panden	143
		8 Kaarten welstandsnota	147



INLEIDING

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Buren is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar een verdere modernisering van het welstandstoezicht.

Welstandstoezicht is niet nieuw. Het werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna te noemen: de commissie) of een bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' en adviseert vervolgens het gemeentebestuur daarover. Het gemeentebestuur neemt de beslissing of de omgevingsvergunning wordt verleend.

Het oordeel van de commissie is volgens de Wabo gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. Het bestemmingsplan (met afwijkingscriteria) is het (leidend) juridisch kader waaraan in eerste instantie (door de ODR) getoetst is. Binnen dit juridisch kader staat het de commissie vrij om te adviseren over architectonische en stedenbouwkundige aanpassingen aan het ontwerp. Denk hierbij aan oriëntatie en situering (bij)gebouwen op het perceel en afwijkende goot- en nokhoogten. De commissie kijkt in de eerste plaats naar de invloed van het bouwwerk op de beeldkwaliteit van de omgeving, rekening houdend met verwachte ontwikkelingen. Tevens adviseert de commissie over de kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf.

Doel van voorliggende beleidsnota is dat het toezicht wordt vereenvoudigd. Dit heeft consequenties voor de werkwijze en samenstelling van de commissie. Tevens is het beleid erop gericht om aanvragen zoveel als mogelijk ambtelijk af te doen. Op deze wijze wordt de afgifte van vergunningen bespoedigd. Uitgangspunt is om de aanvrager - bij zijn planvorming - in een vroegtijdig stadium te informeren. De praktijk leert dat dit veelal leidt tot resultaten waarmee zowel de aanvrager als de openbare ruimte gebaat zijn. De meer complexe plannen gaan naar de commissie.

De laatste jaren is een trend ingezet waarbij het welstandstoezicht meer transparant plaatsvindt. De rol van het vooroverleg met de klant is hierbij essentieel. Mede om die reden zijn de vergaderingen van de commissie openbaar. Dit past ook bij een samenleving die vraagt om meer rechtszekerheid en openheid rondom het welstandstoezicht. Wanneer men in een vroeg stadium bekend is met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan is men in veel gevallen best bereid hiermee rekening te houden. Veel onduidelijkheden over welstand worden weggenomen als vooraf helder wordt gemaakt welke kaders bij het welstandsoordeel een rol spelen. Deze kaders worden door het gemeentebestuur in deze welstandsnota vastgelegd.

Doel van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente Buren. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente.

Methode en totstandkoming van de welstandsnota

De welstandsnota bestaat uit twee delen, te weten een kaderstelling (basis voor het welstandsbeleid en de belangrijkste procedures), en de uitwerkingen in welstandscriteria. De gemeente heeft er voor gekozen om deze welstandscriteria in te delen op basis van de kleursporen, 'blauw', 'geel' en 'groen'. Deze kleuren corresponderen met respectievelijk een 'volledige', 'lichte' en 'geen' welstandstoets. In de navolgende hoofdstukken worden het beleid en de criteria nader uitgewerkt.



LEESWIJZER

De nota is als volgt opgebouwd.

Organisatie van welstand

In hoofdstuk 1 wordt aangegeven hoe welstandstoezicht samenhangt met andere instrumenten voor ruimtelijke kwaliteitszorg. Verder wordt beschreven via welk traject een welstandsadvies tot stand komt.

Nieuw welstandsbeleid

In hoofdstuk 2 wordt uitgewerkt hoe de indeling van het grondgebied van de gemeente in volledige toetsing, toetsing van kleine veel voorkomende bouwplannen (ambtelijke toetsing) en welstandsvrije delen wordt vormgegeven.

Deze indeling wordt met kleuren duidelijk gemaakt. Verder wordt hierin ook weergegeven hoe wordt omgegaan met excessen: de minimale criteria die voor de gehele gemeente gelden.

Algemeen ruimtelijke beschrijving

Hoofdstuk 3 beschrijft de algemene ruimtelijke karakteristiek van de gemeente: het ontstaan en de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Daarnaast worden de kernen beschreven en de voor de gemeente geldende gebiedstypologieën. Dit hoofdstuk vormt dus de beschrijving van de gemeente die de basis vormt voor de indeling in welstandsniveaus en de criteria die daarbij horen.

Gebiedsuitwerking en toepassing welstandsbeleid

In hoofdstuk 4 vindt u de criteria voor de gebiedstypologieën. Deze zijn belangrijk voor de uitwerking van het 'blauwe' kleurenspoor en voor bouwwerken die - in de gele gebieden - niet aan de criteria ten behoeve van de ambtelijke toetsing voldoen. Tevens geeft dit de basis voor de excessenregeling.

Criteria ten behoeve van de ambtelijke toetsing

In hoofdstuk 5 vindt u de criteria voor de toetsing van kleine veel voorkomende bouwwerken in gebieden met het 'gele' kleurenspoor.

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

In praktijk zal de welstandsnota niet als 'leesboek' worden gebruikt. De aanvrager die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'.

Voor alle bouwplannen die niet vergunningvrij zijn en niet vallen onder de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedscriteria zoals vertaald in de 3 kleurensporten. Afhankelijk van in welk kleurenspoor het bouwwerk is gelegen, gelden welstandscriteria.



HOOFDSTUK I

HET PROCES VAN WELSTANDSADVISING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Buren is georganiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

► 1.1 Afstemming welstand en overige beleidsinstrumenten

De Woningwet, en daaruit voortvloeiend de Wabo, verplicht gemeenten tot het opstellen van een welstandsbeleid. Voor de gemeente Buren betekent dit een kans om voor haar grondgebied een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid te voeren, afgestemd op de gewenste ambities voor elk te onderscheiden gebied. De gemeente wil welstandszorg nauw laten aansluiten bij bestaande instrumenten voor ruimtelijke kwaliteitszorg. Vaak kunnen hier de fundamenten voor een welstandsbeleid per gebied worden gevonden. Welstand is niet autonoom, maar gekoppeld aan beleidsdoelstellingen op andere terreinen zoals architectuur, stedenbouw en monumentenzorg.

Welstand en architectuur

Het welstandsbeleid in Buren is gericht op behoud van bestaande ruimtelijke kwaliteiten, maar biedt tevens ruimte voor (de inpassing van) vernieuwende architectuur. Daar waar mogelijk zal bij opdrachtgevers worden aangedrongen op een zorgvuldige selectie van architecten. Door als gemeente het goede voorbeeld te geven wordt de burger zich meer bewust van de waarde die kwalitatief hoogwaardige architectuur heeft voor de visuele beleving van een wijk of gebied.

Welstand, stedenbouw en landschapsarchitectuur

De commissie beoordeelt de esthetische kwaliteit van bouwplannen zowel op zichzelf als in hun context (omgeving e.d.). Het is daarvoor noodzakelijk om inzicht te hebben in de stedenbouwkundige opzet van een wijk of gebied. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor geplande nieuwe ontwikkelingen. De gemeente hecht er dan ook veel belang aan, dat de commissie in een vroeg stadium van stedenbouwkundige planontwikkelingen wordt geïnformeerd. Bovendien zal de commissie tijdens de behandeling van bouwplannen, indien gewenst, ambtelijke uitleg krijgen over stedenbouwkundige uitgangspunten. Voor belangrijke

ingrepen in de historische dorpsgebieden wordt door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen betreffende de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze ingrepen opgesteld.

Welstand en monumentenzorg

Buren is een gemeente met diverse beschermde stads- en dorpsgezichten en daarnaast veel afzonderlijke rijks- en gemeentelijke monumenten. Aangezien welstands- en monumentenzorg nauw verweven zijn, is het zeker in een monumentenrijke gemeente als Buren, belangrijk om beide instrumenten zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

De beoordelingscriteria die beschreven worden in het kader van het kleurspoor blauw zijn geschikt om in te zetten voor de esthetische beoordeling van monumentenplannen. Daarnaast gelden voor monumentenplannende wettelijke kaders voor monumentenadvisering: de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Omdat advisering over welstands- en monumentenzorg nauw verweven zijn, heeft de gemeente er voor gekozen om deze beide disciplines te verenigen in één commissie: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna te noemen: de commissie).

► 1.2 Uitvoering van welstand

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Op grond van de Wabo is de gemeente verplicht om toetsingscriteria vast te stellen, als zij welstandstoezicht wil uitoefenen. De criteria worden opgenomen in een welstandsnota die door de gemeenteraad van Buren is vastgesteld. In de Wabo wordt aangegeven dat een bouwplan moet voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Deze zijn in deze nota geconcretiseerd. Hiervoor gebruiken we kleursporen die het toetsingsniveau aangeven:

- blauw - volledige welstandstoets;
- geel - ambtelijke toetsing voor kleine veel voorkomende bouwwerken, voor overige bouwwerken volledige welstandstoets;
- groen - "welstandsvrij" met een ondergrens voor excessen.

Uitvoering van welstand door B&W

In deze nota heeft de raad van Buren welstandscriteria geformuleerd. Voor de gele en blauwe gebieden worden naast gebiedscriteria ook specifieke criteria voor bouwwerken en reclame geformuleerd. Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om deze criteria te hanteren in haar besluitvorming over de afgifte van vergunningen in het kader van de Wabo. Voor de blauwe gebieden (en in specifieke situaties voor gele gebieden) wordt advies gevraagd aan de commissie.

Indienen van bezwaar

Er staat geen rechtstreeks bezwaar open op het advies van de commissie. Belanghebbenden kunnen wel bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (naar aanleiding van het welstandsadvies). Belanghebbenden zijn in de regel de aanvrager en de direct omwonenden.

► 1.3 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief in te grijpen als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Er is dan sprake van een exces: een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Op grond van artikel 12 Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een exces kunnen burgemeester en wethouders verwijzen naar de criteria in deze nota.

Wat is de excessenregeling?

Volgens art. 13a Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Toetsing achteraf

Als voor een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist deze niet is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van (de tekeningen behorende bij) de omgevingsvergunning, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen Burgemeester en Wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

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

Wat zijn excessen?

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

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

Van een dergelijke situatie kan in ieder geval sprake zijn in de volgende gevallen:

- gebouwen op opvallende wijze van kleur en/of textuur veranderen;
- niet-passende bijgebouwen worden geplaatst zoals romneyloodsen of zeecontainers.

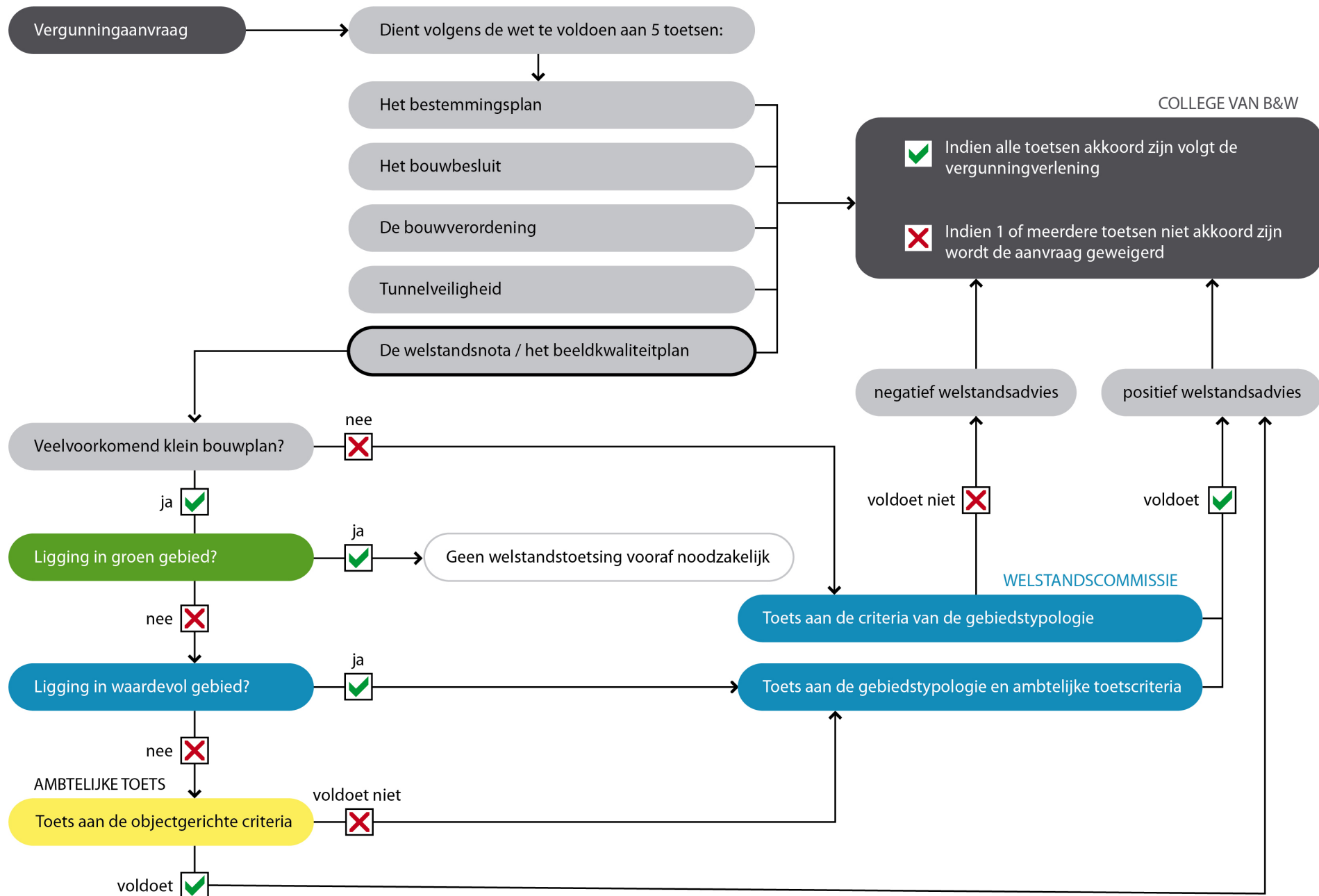
In het kader van de aanpak van bijvoorbeeld vervallen panden gaat het niet om een actief handelen, maar om een nalaten. Het pand wordt niet onderhouden/verwaarloosd. Ook hierdoor kan afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Bij bestaande bouwwerken kan in de volgende gevallen sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand:

- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
- de detaillering van gevels wordt in ernstige mate verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd of ontbrekende dakpannen).

De gemeente zal in deze situaties een advies aan de welstandscommissie vragen. Ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken mag nog worden opgemerkt dat deze in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand zijn wanneer ze voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Excessenregeling vergunningvrije bouwwerken

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 12 Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat niet tijdelijk is en 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.



► 1.4 Traject van de welstandsadvisering

Hoe komt een welstandsadvies tot stand? Deze paragraaf gaat hier op in. Aangegeven wordt voor welke aanvragen een welstandsadvies nodig is en welke stappen tijdens de advisering worden doorlopen. Voor meer informatie over het indienen van aanvragen kan men terecht bij de betreffende afdeling van de gemeente.

Aanvragen van een omgevingsvergunning: wel of niet nodig?

Voor een aantal bouwwerken hoeft met de inwerkingtreding van de Wabo geen vergunning meer te worden aangevraagd.

Welke bouwwerken vergunningvrij zijn, is aangegeven in het Besluit Omgevingsrecht (onderdeel van de Wabo). Meer informatie hierover vindt u op de site van het betreffende ministerie. De gemeente adviseert om voor het uitvoeren van vergunningvrije bouwplannen toch contact op te nemen met de gemeente, zodat advies en inlichtingen kunnen worden gegeven. Dan kan eventueel repressief ingrijpen (achteraf) door de gemeente worden voorkomen.

Toetsing van vergunningsplichtige bouwplannen

Is er voor een bouwplan wel een vergunning nodig, dan wordt voor de welstandstoets in eerste instantie gekeken in welk kleurenspoor het bouwplan valt.

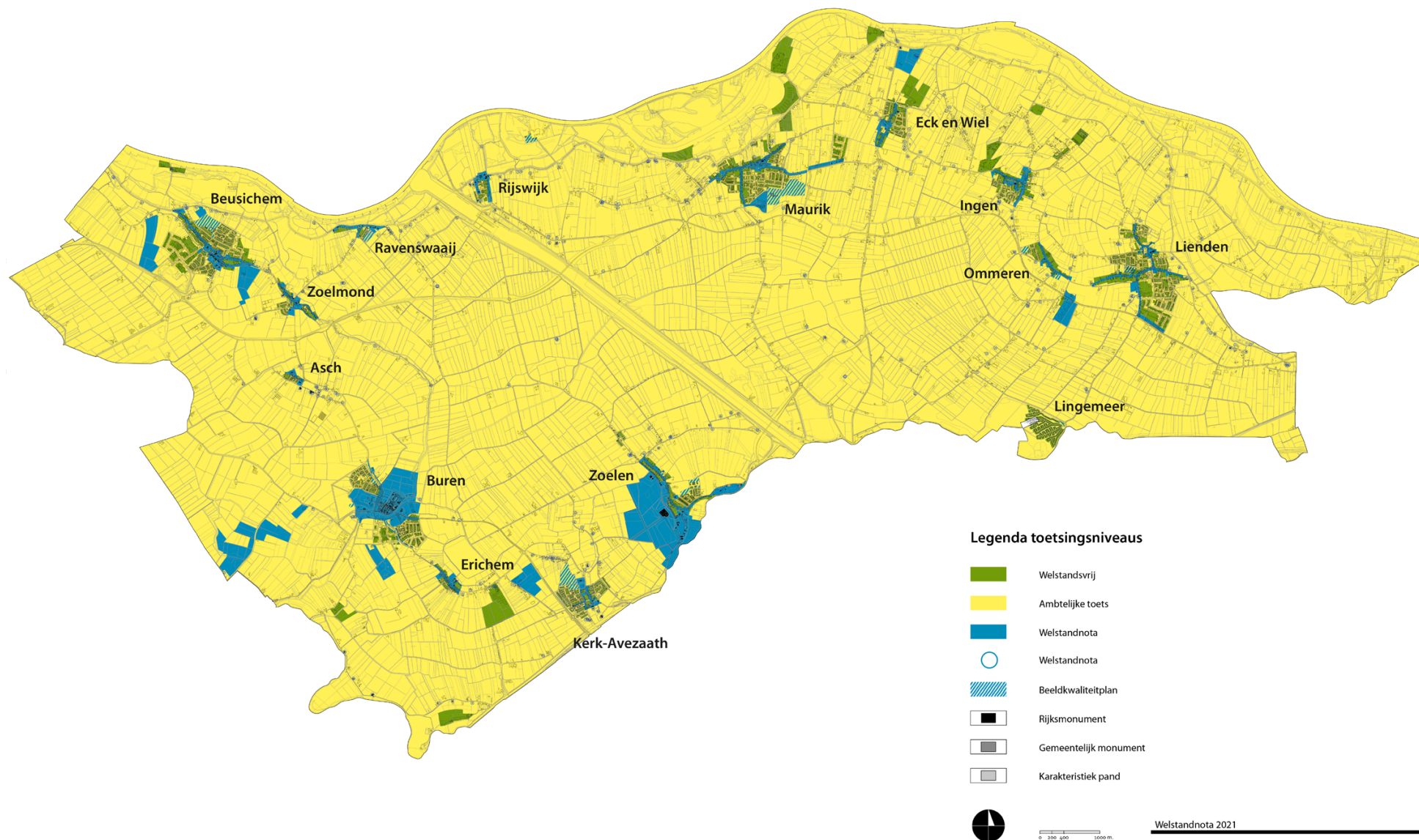
Afhankelijk van het kleurenspoor wordt het bouwplan ambtelijk getoetst aan vaststaande criteria of voor advies voorgelegd aan de commissie. Hierbij wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het gehele perceel van een monument in het kleurenspoor blauw valt, ongeacht de kleur op de kaart. Voor een actuele lijst van monumenten verwijzen wij u naar de website van de gemeente Buren.

Het welstandsadvies

De commissie brengt advies uit aan Burgemeester en wethouders over de vraag of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- Akkoord: het plan voldoet aan de welstandscriteria. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

- Akkoord mits: de commissie adviseert het plan te laten aanpassen omdat het op een aantal punten (nog) niet voldoet aan de criteria. Onder voorwaarden kan dan een eventuele vergunning verleend worden.
- Niet akkoord: de commissie brengt een negatief advies uit omdat het plan niet voldoet aan de welstandscriteria. Bij een negatief advies gaat het meestal om ingrijpende wijzigingen. De commissie motiveert haar negatieve advies en verwijst daarbij naar de van toepassing zijnde welstandscriteria.
- Aanhouden: de commissie kan het advies –mits in procedureel opzicht tijd genoeg-aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.



HOOFDSTUK 2

ALGEMEEN WELSTANDSBELEID

► 2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft aangegeven te willen afstappen van een volledige en integrale benadering van de welstandsbeoordeling voor het gehele grondgebied. In plaats daarvan heeft de raad gekozen voor het opstellen van een nieuwe vereenvoudigde welstandsnota en een aangepaste erfgoedverordening: Een vereenvoudigd welstandsbeleid, waarbij de aanvrager in een vroeg stadium inzicht krijgt in de haalbaarheid van zijn bouwplan. Om aan deze wens tegemoet te komen, is gekozen voor een systematiek waarin een onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar alleen repressief welstandstoezicht, gebieden met een verkorte afhandeling voor kleine veelvoorkomende bouwwerken en gebieden met een volledig welstandstoezicht geldt. Bij de keuze voor deze indeling speelt de vraag welke inhoudelijke aspecten belangrijk zijn bij de welstandsbeoordeling. Immers een wezenlijke vraag is telkens, in hoeverre een bouwplan of een ingreep in de bestaande bebouwing, bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte en/of een ingreep in een monument bijdraagt aan het behoud van het erfgoed. Daarnaast is de vraag relevant in welke gebieden deze bijdrage in beleving van het openbare gebied een belangrijke of een minder belangrijke rol speelt. Vanuit deze vraagstelling zijn welstandsniveaus ontstaan die zijn vastgelegd in kleurensposen. Deze zijn gekoppeld aan perceelsgrenzen en zoneringen en vastgelegd op kaartmateriaal. Belangrijk daarbij is, dat de in het verleden opgedane kennis en ervaring, zoals in het voorgaande welstandsbeleid is toegepast, behouden blijft.

► 2.2 Welstandsniveaus en de kleurensposen

De in het volgende hoofdstuk aangegeven analyses met betrekking tot het kwaliteits- en ruimtelijk kader zijn uitgangspunt geweest om een zoneringsprincipe uit te werken. Het welstandstoezicht wordt hierdoor vereenvoudigd. Gekozen is om het niveau van welstandstoezicht te splitsen in drie kleurensposen, namelijk:

- groen kleurenspoor, zonder voorafgaand toezicht (welstandsvrij) en alleen achteraf toezicht bij excessen;
- geel kleurenspoor, toetsing o.b.v. ambtelijke toetsingscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (zoals dakkapellen, aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke). Overige grote(re) bouwplannen worden getoetst door de commissie aan de hand van de toetsingscriteria van de betreffende gebiedstypologie in de welstandsnota;

- blauw kleurenspoor, volledig voorafgaand toezicht door de commissie aan de hand van de toetsingscriteria van de betreffende gebiedstypologie in de welstandsnota, inclusief een inspanningsverplichting voor locaties die verbetering verdienen.

De essentie van de nieuwe opzet in deze nota, is dat niet de typologie van de bebouwing (bijv. woongebied, werkgebied, sportcomplex of landgoed) bepalend is voor het niveau van toetsing maar de mate waarin de bebouwing het straatbeeld of de (cultuur)historie beïnvloed. Het niveau van welstandstoetsing wordt daarmee gebaseerd op plaats en identiteit en niet op functie.

Binnen gebieden met overwegend historische of andere waardevolle bebouwing wordt onverminderd zorgvuldig beoordeeld.

2.2.1 Groen kleurenspoor

Een bouwwerk is vergunningplichtig op basis van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo tenzij op basis van artikel 2.1 lid 3 Wabo, artikel 2.3 Bor, en Bijlage II bij het Bor geen vergunning is vereist. Hierdoor zijn er nog maar 2 categorieën over: vergunningplichtig of vergunningvrij.

Wanneer een bouwwerk vergunningvrij is, wordt alleen repressief (achteraf) getoetst via de excessenregeling in deze nota. Wanneer een vergunningvrij bouwwerk geen exces is, kan hierover niets gezegd worden.

De gemeente Buren is van mening dat er gebieden zijn waar minimale eisen gelden die achteraf, bij excessen, worden gebruikt. Deze gebieden hebben het kleurenspoor groen gekregen. Hier geldt geen toezicht vooraf en kan dus alleen achteraf ingegrepen worden bij excessen. Het groene niveau wordt toegepast op plekken waar de kwaliteit van de openbare ruimte niet of nauwelijks wordt aangetast. Dit geldt voornamelijk voor de binnenterreinen en/of achtertuinen van woningbouwblokken.

Ook de recreatieparken met bebouwing in deze nota zijn "welstandvrij":

2.2.2. Geel kleurenspoor

Wanneer een bouwwerk vergunningplichtig is, moet de aanvraag op basis van artikel 2.10 lid 1 onder d voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op basis van artikel 6.2 lid 1 Bor kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de commissie of zij zijn zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de toetsing. In het laatste geval wordt deze uitgevoerd door een daarvoor aangewezen ambtenaar.

De toetsing door een daartoe aangewezen ambtenaar vindt binnen de gele gebieden daarom enkel plaats voor vergunningplichtige veel voorkomende kleine bouwplannen. Overige vergunningplichtige bouwwerken in de gele gebieden worden onverminderd getoetst door de commissie.

Dit betekent dat onderstaande veelvoorkomende kleine bouwplannen ambtelijk getoetst worden wanneer zij in de gele gebieden liggen. Het betreft hier aanvragen voor:

- Aan- en uitbouwen,
- bijgebouwen en overkappingen,
- kozijn- en gevelwijzigingen,
- dakkapellen,
- agrarische bouwwerken,
- erfafscheidingen.

Voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Buren is dit kleurenspoor van toepassing. Hierbij dient echter een onderscheid gemaakt te worden naar de zijden van een bouwwerk die nadrukkelijk waarneembaar zijn vanuit de openbare ruimte en de zijden die niet het beeld in de openbare ruimte beïnvloeden. Bouwwerken die het openbare gebied niet beïnvloeden maken in de meeste gevallen onderdeel uit van het 'groene kleurenspoor'.

De bebouwing met invloed op de openbare ruimte in woon- en werkgebieden die niet met een specifieke en duidelijk herkenbare architectonische samenhang ontworpen zijn, vallen onder het welstandsregime met het gele kleurenspoor.

2.2.3 Blauw kleurspoor

Binnen de gebieden die in deze nota met de kleur blauw zijn aangeduid, worden bouwplannen volledig getoetst aan het welstandbeleid. Deze toetsing vindt plaats door de commissie.

Dit welstandsniveau wordt toegekend aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld en de identiteit van de stad, de kernen en het landschap. Dit geldt evenzeer voor bebouwing die ligt aan de belangrijkste routes door de verschillende kernen (vaak historische bebouwingslinten), daar waar vele passanten hun indruk van de kernen opdoen.

Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken hebben de kleur blauw. In de gemeente Buren vallen alle gebiedstypologieën hieronder, met uitzondering van de recreatieparken met bebouwing.

Deze gebieden worden aangevuld met de kavels waarop zich één of meerdere monumenten bevinden. Daarmee wordt niet alleen het beschermde bouwwerk in de commissie getoetst, maar ook alle omringende grotere en kleinere bouwinitiatieven. De toetsing vindt plaats aan de hand van de gebiedsspecifieke criteria. Waar de aanduiding “monument” van toepassing is geldt voor het hele perceel het kleurspoor blauw, ongeacht het op de kaart aangegeven kleurspoor. Dit geldt ook voor percelen en panden die tijdens de looptijd van deze welstandsnota worden aangewezen als monument.

Naast de belangrijke structuren, gebieden en objecten zijn ook de ontwikkelings- en reconstructiegebieden blauw. Dit zijn gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan of de bestaande kwaliteit moeten worden verbeterd. Hiervoor geldt een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen waar in het kader van welstand aan moet worden getoetst.

2.3 Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen de visuele aantrekkingskracht van deze gebieden verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. Reclame moet altijd passend zijn binnen het gebied waar het wordt geplaatst. Met andere woorden: het belang van reclame niet groter maken dan de omgeving.

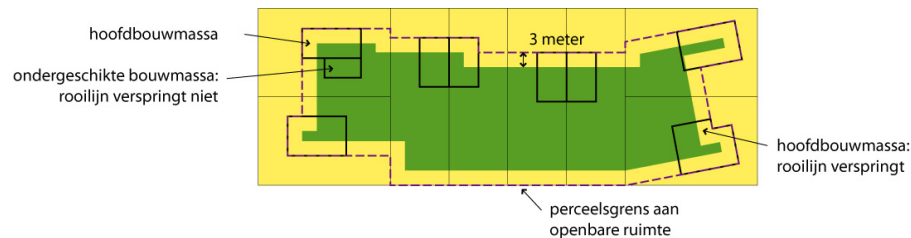
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van toetsing door de CRK. Het reclame-object mag geen afbreuk doen aan het beeld van een pand en het terrein. Voor reclame-uitingen moet gekeken worden naar eventuele maten in het bestemmingsplan. Indien maten ontbreken bekijkt de CRK wat mogelijk en wenselijk is.

► 2.4 Principes begrenzing welstandniveaus

De principes die de basis vormen voor het op kaart vastleggen van de gebieden waar het straatbeeld wel of niet significant wordt beïnvloed, zijn onderstaand toegelicht. Hierbij is in de maatvoering een onderscheid gemaakt naar de mate waarin een gebied cultuur-historisch waardevol is. Ook is onderscheid gemaakt tussen gebieden die zijn gelegen binnen of buiten de bebouwde kom.

Bebouwing binnen de kern

- Grens tussen 'geel' en 'groen' ligt 3 meter achter de huidige rooilijn, voor de geveldelen die gericht zijn op de openbare ruimte.
- Grens tussen 'geel' en 'groen' ligt 3 meter uit de achterste perceelsgrenzen indien grenzend aan de openbare ruimte.

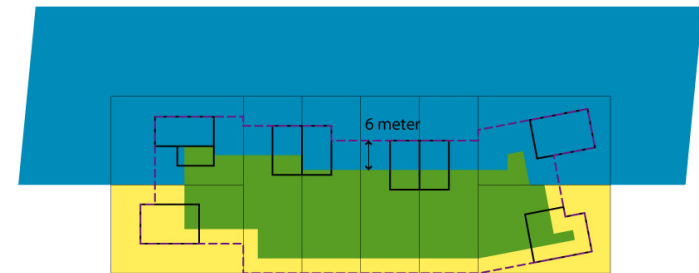


Bebouwing buiten de kern

- Woningclusters met een zodanige omvang dat de achterzijden van de percelen naar elkaar gericht zijn en geen of weinig invloed hebben op de beleving van het landschap zijn welstandsvrij overeenkomstig de woningen binnen de kern.

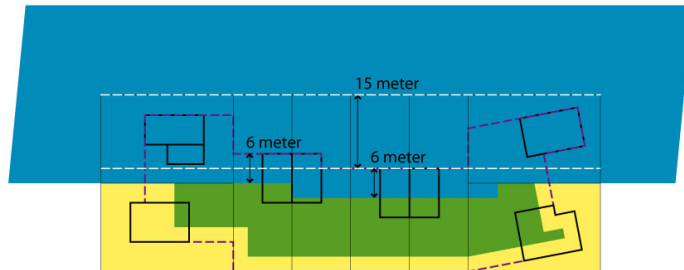
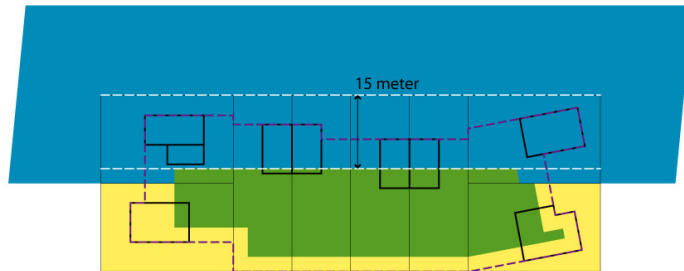
Historische gebieden

- Grens tussen 'blauw' en 'groen' in gebieden die in de huidige nota vallen binnen 'historische stads- en dorpsgebieden', 'historische bebouwingslinten' of 'historische dijkbebouwing' ligt minimaal 6 meter achter de huidige rooilijn, voor de geveldelen die gericht zijn op de openbare ruimte.
- Grens tussen 'blauw' en 'groen' in gebieden die in de huidige nota vallen binnen 'historische stads- en dorpsgebieden', 'historische bebouwingslinten' of 'historische dijkbebouwing' ligt minimaal 6 meter uit de achterste perceelsgrenzen indien grenzend aan de openbare ruimte.



Hoofdontsluitingsstructuur door de kern

- Vanaf de voorste perceelsgrens is de zone langs de hoofdontsluiting minimaal 15 meter breed. In gevallen wanneer de rooilijn meer dan 15 meter uit de voorste perceelsgrens ligt, kan deze zone met 3 of 6 meter verdiept worden.



Bedrijventerrein

- Grens tussen 'geel' en 'groen' ligt 6 meter achter de huidige rooilijn, voor de geveldelen die gericht zijn op de openbare ruimte.
- Panden op bedrijventerreinen aan belangrijke doorgaande routes (zgn. zichtlocaties) vallen in een 60 meter brede blauwe zone vanaf de kant van de openbare weg.

Ontwikkelingslocaties

- Gedurende de periode dat een gebied in ontwikkeling is, vindt toetsing plaats via de commissie op basis van een vastgesteld beeldkwaliteitplan. Zodra het gebied is gerealiseerd, vindt toetsing plaats via de ambtelijke toets - zoals deze geldt in de gele gebieden - en de principes in de begrenzing tussen 'geel' en 'groen' voor bebouwing binnen de kern.



HOOFDSTUK 3

BESCHRIJVING KARAKTERISTIEK

Om welke inhoudelijke aspecten gaat het bij de welstandsbeoordeling? Immers een belangrijke vraag is telkens in hoeverre een bouwplan bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de advisering maakt de welstandscommissie gebruik van verschillende orden van toetsingscriteria die variëren van globaal en universeel naar specifiek per gebied, gebouwtype of soort bouwwerk: Voor deze toetsingscriteria dient eerst nagegaan te worden welke impact ze hebben op de ruimte. Er dient een beschrijving van de context van het beoogde bouwwerk te zijn om de toetscriteria toe te kunnen passen. Bij deze beschrijvingen maken we onderscheid in de karakteristiek van de Gemeente Buren, de te onderscheiden kernen en de specifieke gebieden.

► 3.1 Ruimtelijke Analyse Gemeente Buren

De gemeente Buren ligt in het ruimtelijk afwisselende gebied tussen de rivieren Nederrijn en de Lek in het noorden en de A15 in het zuiden. Het grondgebied is op te delen in een drietal deelgebieden, deelgebieden die gerelateerd zijn aan het karakteristieke rivierenlandschap.



Uiterwaarden

Evenwijdig aan de Nederrijn en Lek ligt een smalle zone met de uiterwaarden. Van oudsher zijn deze gebieden nauwelijks bebouwd. Door de aanwezigheid van jonge rivierklei vestigde zich hier steenfabrieken en pannenbakkerijen die gebouwd werden op hoogwatervrij gelegen terreinen. Op een van de terreinen ligt nog een steenfabriek. Op de overige terreinen is andere, voor een deel riviergebonden bedrijvigheid gevestigd. Door de lagere ligging is het grondgebruik eenzijdig. Gras en hooilanden bepalen het beeld. Het landschap is grootschalig en plaatselijk vrij open. Op veel plaatsen komt reliëf voor dat duidt op oude rivierlopen.



Oeverwallen

Het grootste deel van het gemeentelijke grondgebied behoort tot het gebied van de oeverwallen. De eerste bebouwing van de gemeente is dan ook hier ontstaan. Door de iets hogere en veiligere ligging komt hier naast de veertien kernen van de gemeente en buurtschappen veel verspreide bebouwing voor. De kernen hebben (van oorsprong) een overwegend

lineaire structuur en worden omgeven door een onregelmatig patroon van blokverkaveling. Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een organisch gegroeide opzet. Het merendeel van de kernen is van het type gestrekt rivierdorp. De bebouwing is ontstaan langs de weg en het lint heeft een langgerekt half open karakter. Open plekken met boomgaarden, weilanden en moestuinen, bepalen mede het beeld. Nabij een bijzonder gebouw als bijvoorbeeld een kerk of rondom een pleinachtige ruimte heeft de bebouwing zich iets of wat verdicht. Lienden is een van de weinige concentrisch dorpen in de gemeente. Op de kruising van wegen is de bebouwing ontstaan en heeft een zekere mate van verdichting plaatsgevonden. De kern Buren vormt wat dit betreft een uitzondering. Het historische gedeelte kent een planmatige opzet met een meer stedelijke uitstraling.

Het agrarische grondgebruik op de oeverwallen is divers. Op veel plaatsen wordt het beeld gedomineerd door boomgaarden en boomkwekerijen. Het landschap is kleinschalig en plaatselijk vrij gesloten. Plaatselijk komt reliëf voor dat duidt op oude rivierlopen.

Komgebieden

De komgebieden zijn lager gelegen en van oudsher zijn deze gebieden nauwelijks bebouwd. Kernen en buurtschappen ontbreken en slecht plaatselijk komt enige verspreide bebouwing voor. Het agrarische gebruik



is eenzijdig. De strookvormige kavels zijn in gebruik als wei- en hooiland. Het landschap is grootschalig en plaatselijk vrij open.

Het gemeentelijke grondgebied wordt doorsneden door wegen, spoorlijnen en waterlopen. De provinciale wegen N233, N320, N834 en de N835 zijn de belangrijkste wegen in het gebied. De oost - west gelegen N320 heeft de verkeersfunctie overgenomen van de routes door de dorpen.

Aan de zuidzijde van de gemeente raakt de Snelweg A 15 en het tracé van de Betuwe route ter hoogte van Kerk-Avezaath de gemeente. Sinds 1952 wordt de gemeente doorsneden door het Amsterdam-Rijn kanaal. Verder vormen watergangen als de Linge, Korne en de Maurikse Wetering waardevolle elementen in het gebied.

De gemeente telt een vijftiental kernen. Het betreft de relatief grote kernen Beusichem, Buren, Lienden en Maurik, de middelgrote kernen Eck en Wiel, Ingen, Kerk-Avezaath en Zoelen en de relatief kleine kernen Asch, Erichem, Ommeren, Ravenswaaij, Rijswijk, Zoelmond en Lingemeer.

Naast de kernen zijn er in de oeverwalgebieden ook buurtschappen ontstaan bestaande uit landarbeiderwoningen en woningen voor steenfabriek arbeiders. Ten noorden van Ingen ligt een concentratie aan dicht bebouwde buurtschappen. Het betreft de buurtschappen: Klinkenberg, Hoog-Kana, Zevenmorgen, Luchtenburg, Essebroek en Ganzert. Ook komen er bebouwingslinten voor. Linten van bebouwing langs de dijk, maar ook bebouwingslinten met agrarische bebouwing. Naast deze linten komt er over het gehele buitengebied verspreid gelegen bebouwing voor.

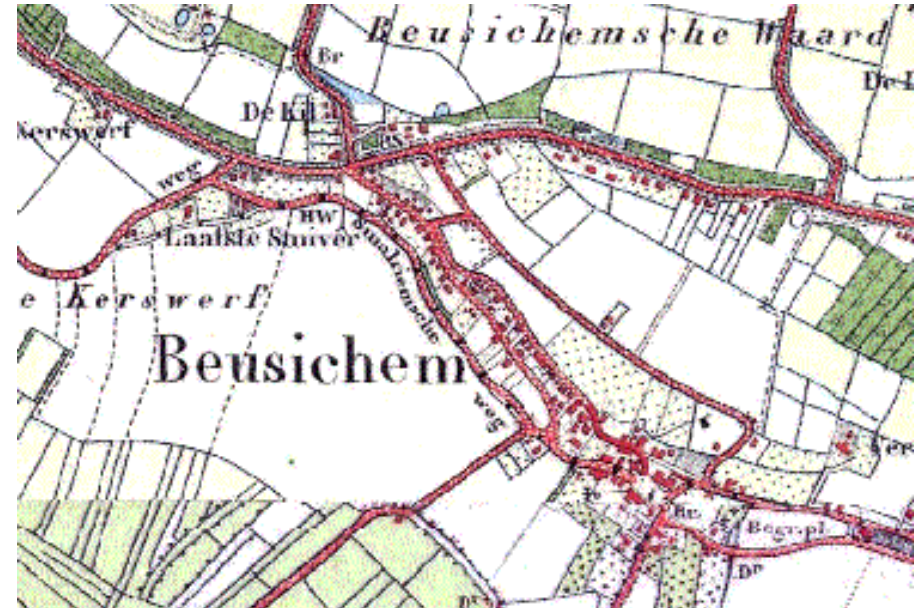
► 3.2 Ruimtelijke karakteristiek per kern

Een bijzonder kenmerk in de gemeente Buren is de samenhang tussen de kernen en het landschap; de sterke verwevenheid bepaalt het gezicht op de kernen vanuit het open landschap. In deze paragraaf zullen ten behoeve van de beeldvorming de kernen afzonderlijke beschreven worden. Er is een onderscheid aangebracht tussen grote, middelgrote en relatief kleine kernen.

3.2.1 Grote kernen

Beusichem

Van oorsprong bepaalde verspreid gelegen boerderijen langs de weg het beeld. In de loop der tijden heeft de bebouwing zich langs de weg verdicht en zijn er parallelwegen ontstaan.



De huidige ruimtelijke hoofdstructuur wordt nog steeds gekenmerkt door de twee parallelle wegen op de oeverwal. Langs deze wegen is sprake van een gevarieerde bebouwing met overwegend vrijstaande woningen met plaatselijk nog open, groene ruimten. Veel van de vroegere open ruimte tussen de bebouwing is opgevuld met woningen.

De nog bestaande open, groene ruimten leveren een belangrijke bijdrage aan het huidige dorps karakter. Langs de hoofdstructuren komt overwegend traditionele, van oorsprong agrarische, bebouwing voor. Dit wordt zo nu en dan afgewisseld met meer recente 'modernere' bebouwing.

De Markt, ontstaan als een plaatselijke verbreding aan de hoofdweg, vormt in de structuur een opvallend element. Dit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van historische bebouwing rond de Markt en de kerk. De



Markt e.o. is een van de waardevolste dorpspleinen in de Betuwe en heeft om deze reden de status van beschermd dorpsgezicht gekregen.

Ten noorden en ten zuiden van de oost-west as hebben de planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. Ten noorden betreft het een na de oorlog aangelegd woongebied. Het contrast tussen dit gebied en het oude dorp is zeer groot. Het woongebied kenmerkt zich door een planmatige en efficiënte opzet, eengezinswoningen op relatief kleine kavels, weinig groene open ruimten en, waar aanwezig, met een formeel ingericht karakter.

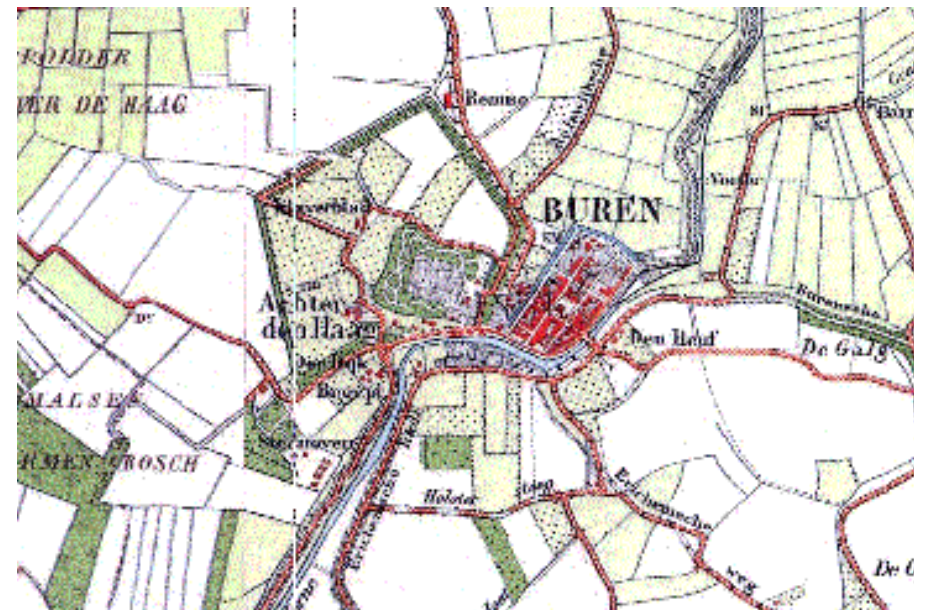
Ten zuiden liggen bedrijventerrein Beusichem, een meer recent woongebied en recreatiegebied De Meent. In tegenstelling tot het eerder gerealiseerde planmatig aangelegde woongebied kent dit woongebied een meer open informele opzet.

Buren

Het stadje Buren is ontstaan aan de Korne, een zijriviertje van de Linge. In de huidige plattegrond zijn de historische structuren nog duidelijk zichtbaar. De belangrijkste onderdelen vormen de stad binnen de omwalling en het terrein waarop ooit het kasteel van Buren heeft gestaan. De stad en het kasteelterrein hebben de status van beschermd stadsgezicht. Dit gebied is ruim genomen om zo ook het zicht op deze waardevolle plekken te behouden.

Van oorsprong is de stad geheel ommuurd en omgracht geweest. Aan de zuid- en oostzijde werd gebruik gemaakt van het water van de Korne. Aan de overige zijden werd een gracht gegraven. De stad heeft nagenoeg een rechthoekige plattegrond. Op het snijpunt van een noord-zuid en oost-west georiënteerde as is 'de Markt' ontstaan, met de kerk als markant gebouw. De bebouwingsconcentratie binnen de stad is niet overal gelijk.

De bebouwing concentreert zich langs de belangrijkste assen en in het zuiden. Het noordelijke deel heeft altijd een meer agrarische functie gehad. Een meer open structuur waar stadsboerderijen het beeld bepaalden.





De eerste planmatige uitbreidingen hebben zich voorgedaan ten noorden van het kasteelterrein. Later is men in meer zuidoostelijke richting uit gaan breiden. De uitbreidingsplannen voor zowel woningbouw als bedrijven zijn allen op enige afstand van de oude stad tot stand gekomen. Daardoor ligt de stad zelf nog steeds nagenoeg geheel vrij in de omgeving.

Lienden

Lienden kent van oorsprong een esdorpachtige structuur. Vanuit het centrum van de kern verbindt een patroon van grillige uitwaaiende wegen de kern met het buitengebied. Binnen de kern is een groot aantal typische voetpaden aanwezig als Heessepad, Molenpad en Galgenpad.

Het dorpscentrum heeft zich tussen het Marktplaats en de Oudsmidsestraat ontwikkeld. Het Marktplaats (de Brink) met de kerk en 'Het Witte huis' aan de noordzijde en het gemeentehuis met 'Het wapen van Lienden' aan de zuidzijde vormen de waardevolle sluitstukken van het centrumgebied. Aan de Dorpsstraat is sprake van een half open bebouwingsbeeld. Door de

aanwezigheid van enige open plekken is de agrarische sfeer (boomgaard, moestuin) in het centrum duidelijk aanwezig.

Vanaf het dorpscentrum zijn langs de historische routes bebouwingslinten ontstaan. Apart genoemd moet worden het karakter van de lintbebouwing aan de Voorstraat; de bebouwing is op smalle kavels geplaatst met de nokrichting loodrecht op de straat. Door de tijd heen worden de onbebouwde gebieden tussen de bebouwingslinten bebouwd.

De eerste uitbreidingen vinden plaats in het gebied van de Middenweg, het Binnen I, het Eindtoe en de Molenboomgaard I en II. Het merendeel betreft woonbebouwing. Vrijstaande, dubbele en rijtjes woningen wisselen elkaar af. Een meer recente uitbreiding betreft woongebied Binnen II. De meest recente uitbreidingen zijn de woongebieden het Binnen III en Nieuw Meenten. Naast woongebieden bevindt zich aan de zuidzijde van de kern het bedrijventerrein de Hofstede.



Maurik

Vlak achter de Rijnbandijk ligt Maurik. De kern is ontstaan op de kruising van de oost-west verbinding tussen Culemborg en Wageningen en de noord-zuid verbinding tussen Tiel en Amerongen.

Het historische centrum wordt gevormd door het dorpsplein aan de Raadhuisstraat met de iets hoger gelegen N.H. kerk als karakteristiek complex. Vanaf dit centrum breidt de bebouwing zich verder uit langs de verbindingswegen. Half open bebouwingslinten met een agrarisch karakter is het resultaat.

De grillige structuur ten noorden van de hoofdstraat, en de nabijheid van de Rijnbandijk, maakt dat de meeste nieuwbouwwitbreidingen in zuidelijke richting plaatsvinden. Een uitzondering daarop is het gebied Polderhuizen. De eerste planmatige uitbreidingen van Maurik vinden plaats achter de historische bebouwingslinten. De woongebieden kennen ten opzichte van de historische bebouwingstructuur een hogere dichtheid. Naast woningbouw bevinden zich aan de oostzijde, iets van de kern verwijderd, het bedrijf Wehkamp en de sportvelden.



3.2.2 Middelgrote kernen

Eck en Wiel

Eck en Wiel is ontstaan op een hoger gelegen oeverwalcomplex aan de oude verbindingsweg van Tiel naar Amerongen, de huidige Prinses Beatrixstraat. De structuur van de kern kent een langgerekte opbouw, waarin een tweetal karakteristieke plekken zijn aan te wijzen; de kerk met haar directe omgeving en de muziektent e.o. op de kruising van de Prinses Beatrixstraat en de Burgemeester Verburghweg. De van oorsprong open lintbebouwing



is het best bewaard gebleven in het zuidelijke deel van de Prinses Beatrixstraat. Daarentegen is de open ruimte achter de lintbebouwing in het noordelijke deel bebouwd met woningen.

De eerste uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan de westzijde van

de kern, de Jordenstraat e.o. Rijen woningen georiënteerd op de straat en gesitueerd aan hofjes bepalen hier het bebouwingsbeeld. Aan de oostzijde is fasegewijs nieuwbouw gerealiseerd. De kern van deze uitbreiding bestaat uit rijen woningen, die aan de oost-, zuid- en westzijde omsloten worden door woningen op ruime kavels. Aan de westzijde, buiten de kern ligt het bedrijventerrein Doejenburg.



Ingen

Ingen heeft zich ontwikkeld op een kruising van wegen. Het zwaartepunt ligt langs de Dorpsstraat. Het centrum wordt gevormd door het dorpsplein, het dr. A.R. Holplein. Het karakteristieke plein ligt aan de Wetering en een drietal kerkpaden komt op het plein uit. De bebouwing vormt aan de ene zijde een gesloten wand, terwijl aan de andere zijde, door deels voormalige agrarische bebouwing, een open structuur aanwezig is. Langs de kerkpaden zijn moestuinen en boomgaarden aanwezig.

De kern heeft zich vooral aan de zuidzijde uitgebreid met woningen aan de Molenhof, Fruithof en Tabaksland. Ten noordoosten is een geringe uitbreiding aanwezig, Het Woud, met een diversiteit aan bebouwing en



functies. Aan de westzijde en de zuidzijde van de oude dorpskern zijn diverse uitbreidingsplannen gerealiseerd. Deze gebieden kennen een grotere concentratie aan bebouwing en staan in sterk contrast met het dorpse karakter van het dorpsplein e.o.

Kerk-Avezaath

Kerk-Avezaath is een gestrekt esdorp. De regelmatige aanleg van de kern wijst erop dat het vermoedelijk het product is van planning. De esdorpvorm heeft zich overigens aangepast aan de natuurlijke omstandigheden. De twee evenwijdige wegen, de huidige Dorpsstraat en de Achterstaat, vormen de oude hoofdstructuur en zijn nog steeds zichtbaar in de huidige structuur. In en rond de kern zijn nieuwe structuren, zoals de aanleg van de Rijksweg 15, de Provinciale weg van Tiel naar Buren en de Daver die de kern met de Provinciale weg verbindt. De aanhechting van de kern aan de wijde omgeving is hierdoor geheel veranderd.

De bebouwing in het gebied tussen de twee wegen die de oude hoofdstructuur vormen, vormt de oude kern. De bebouwing kenmerkt zich door openheid. Aan de noordzijde ligt het karakteristieke gebied met huis Teisterbant. Dit huis, tezamen met de naastgelegen villa worden omgeven



door groenopstanden en grachten. Aan de zuidzijde vormt het gebied rond de kerk de tegenhanger van Teisterbant. Hier wordt eveneens bebouwing aangetroffen die door zijn verschijningsvorm tezamen met de omringende groenopstanden, waaronder boomgaarden een bijzonder dorpsbeeld opleveren.

De eerste uitbreidingen hebben aan de oostzijde plaatsgevonden. Dit gebied kenmerkt zich door een over het algemeen lage bebouwing van vrijstaande en dubbele woningen. Aan de westzijde is het woongebied Lutterveld gerealiseerd.

Zoelen

Het riviertje de Soel is bepalend geweest voor de nederzettingvorm van Zoelen. Aan weerszijden van de gebogen rivierbedding hebben zich op ongeveer 100 meter van elkaar op de oeverwallen een westelijk en een oostelijke dorpsweg gevormd, waarlangs aan weerszijden boerderijen werden gebouwd. De tussenliggende open ruimte fungeerde van oorsprong als een 'brink' in dit gestrekte dorp.

Zoelen kent een open bebouwingsbeeld. Vrijstaande bebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde plekken in gebruik als moestuin of boomgaard. De boerderijen die in sterk mate door hun functie het gezicht van het dorp bepalen, behoren voor het merendeel tot het zogenaamde hallehuistype. Kenmerkend voor Zoelen is de T-vormige rieten kap. Het dwarshuis, dat anderhalve verdieping telt, is op de weg gericht. Daarnaast is de aanwezigheid van veel landarbeidershuisjes een opvallend kenmerk. Aan de zuidzijde van de nederzetting ligt de kerk met kerkhof. Door de samenkomst van een aantal wegen, waaronder de oprijlaan naar huis



Soelen, is hier een sprake van een centraal punt, dat echter niet tot centrumvorming heeft geleid. Naast de kerk vormt molen de Korenbloem aan de Molenstraat een oriëntatiepunt. Ten westen van de kern ligt het versterkte huis Soelen, dat zich met het park en de landerijen als buitenplaats manifesteert. Het huis ligt op een eiland. Een poortgebouw geeft toegang tot het huis. Aan de noordzijde grenst het gebied van huis Aldenhaag.

De uitbreiding van Zoelen heeft in oostelijke richting plaatsgevonden. In de jaren '60 is het uitbreidingsplan de Vergarde gerealiseerd. De opzet van deze wijk, wijkt enigszins af van de historische dorps opzet. Er is sprake van kleine percelen en lange bouwblokken. Mede door de doodlopende straten is er weinig relatie met het overige deel van de kern. Inmiddels zijn er enkele uitbreidingsplannen gerealiseerd.

Het gebied met huis Soelen, huis Aldenhaag en de zuidzijde van de kern vormen tezamen een waardevolle nederzettingstructuur en hebben sinds 1984 de status als beschermd dorpsgezicht.

3.2.2 Kleine kernen

Asch

De nederzettingvorm van Asch is van het type gestrekt esdorp. Deze gestrekte vorm komt voort uit de ligging op een hoger gelegen stroomrug. Dit komt ook tot uiting in het nederzettingenpatroon. Twee evenwijdige wegen die aan beide zijden vorkvormig op elkaar aansluiten vormen de hoofdstructuur.

Aan de westkant ligt de kerk van Asch, iets van de bebouwing afgelegen op een wat hoger terrein. Het van oorsprong agrarische karakter is binnen het bebouwingsbeeld nog duidelijk zichtbaar. Grootschalige uitbreidingen



kent Asch niet. Alleen ter hoogte van de Dwarsstraat heeft een 'naoorlogse uitbreiding' plaatsgevonden. Door de strakke vorm en de concentratie van de bouwblokken staat dit woonstraatje in sterk contrast met de omgeving. De meest recente nieuwbouw is gelegen aan de Buitenluststraat.

Erichem

Erichem is gelegen op een stroomrug, die evenwijdig loopt aan een voormalige stroomgeul, onmiddellijk ten noorden hiervan. De gebogen vorm van de plattegrond is door de loop van de geul bepaald. De nederzettingenvorm van Erichem is van het type gestrekt esdorp. Ten



noorden van de kern liggen twee terreinen die van oudsher als bouwland in gebruik zijn geweest: de Opstal en de Hoge Korn. Zuidelijk ligt het gebied de Meent, door haar lagere ligging was dit gebied in gebruik als grasland. Karakteristiek is het uitwaaiende patroon van weilanden.

De hoofdstructuur wordt bepaald door de Erichemseweg. Langs deze weg bepaalt een lint van agrarische bebouwing het beeld. De kerk is iets verhoogd gelegen aan de oostzijde van de hoofdweg.

Het gebied rond de kerk met een drietal boerderijen, de voormalige pastorie en het dorpsplein bepalen voor een belangrijk deel de sfeer en de karakteristiek van de kern.

Nieuwbouw heeft op kleine schaal plaatsgevonden op de Meent. Door de Meent voor een deel te bebouwen is de afleesbaarheid van de kern hier minder duidelijk geworden. Een deel van (voormalig) agrarische bedrijven, is niet meer op de kop van de landerijen gelegen.

Ommeren

De structuur van Ommeren bestaat uit een hoofdstraat (Dr. Guépinlaan - Kerkstraat) met een aantal zijwegen. Achter en parallel aan de hoofdstraat loopt een weterring.

De hoofdstraat kent een laanachtig karakter, door de enorme bomen die, deels aan een zijde, aanwezig zijn. De bebouwing concentreert zich langs de hoofdstraat en kent een langgerekt karakter. Een pand van monumentale waarde is de kerk met bijbehorende begraafplaats aan het begin aan de Kerkstraat. De kerk en de vier boerderijen aan de noordoostzijde van de Dr. Guépinlaan bepalen in sterke mate het (agrarische) karakter van het dorp.



Verder komt er sterk wisselende bebouwing voor.

Naast woningen komen er ook winkels en anderen voorzieningen voor. Een opvallend element vormt de bedrijfsbebouwing aan de zuidwestzijde.

Ommeren heeft zich op kleine schaal uitgebreid. Aan weerszijden van de Canadalaan, een uitbreiding uit 1945, is woningbouw gerealiseerd, die zich overigens goed in de oorspronkelijke structuur voegt. Aan de westzijde daarvan is halverwege de jaren '90 de uitbreiding het Voorburg gerealiseerd.

Ravenswaaij

Ravenswaaij ligt vlak achter de Lekbandijk op een oeverwal. De eerste bebouwing ontstaat als een lint langs de dijk. In de eeuwen daarna verandert er weinig; de Donkerstraat raakt wel bij het dorp betrokken. Grote veranderingen vinden pas plaats na 1960.

De bebouwingsstructuur is open van karakter. Tussen de vrijstaande bebouwing zijn, behoudens aan de Rozenstraat, veel open ruimten aanwezig.

De oudste bebouwing ligt langs de Lekbandijk, met een zwaartepunt rondom de kerk en nabij de kruising met de Donkerstraat. De hervormde kerk ligt vrij in een ommuurd kerkhof onder aan de dijk. Naast de kerk ligt een aantal grote panden. Het dorpsgebied rond de kerk wordt als zeer karakteristiek ervaren. Nabij de aansluiting met de Donkerstraat staan nog



enige dijkwoningen met grote moestuinen. Meer recentere bebouwing is te vinden aan de Donkerstraat. Achter deze straat ontstaat langs het oude kerkpad, de huidige Rozenstraat, een geheel nieuw woonbuurtje.

Rijswijk

In de oksel van de Rijnbandijk en het Amsterdam-Rijn kanaal ligt Rijswijk. De bebouwing concentreert zich op en aan de Rijnbandijk en langs enkele loodrecht daarop gelegen straten, zoals de Kerkstraat en de Prinses Irenestraat.

De oudste bebouwing bevindt zich tussen de dijk en de kerk en bestaat voor het merendeel uit vrijstaande woonbebouwing. De kern is omringd door veel opgaand groen en ligt op een kleine verhoging. Karakteristiek zijn de dijkwoningen en een aantal Betuwse boerderijen waarvan er een groot aantal op de Monumentenlijst voorkomt. Verspreid over de kern komen er groene open ruimten voor, in gebruik als boomgaard of moestuin.

Tot 1960 is er niet veel veranderd; de woningbouw blijft beperkt. Na die tijd is er door nieuwbouw in het gebied ten zuiden en oosten van de kerk een nieuwe woonbuurt ontstaan. Deze buurt bestaat voornamelijk uit rijtjes van



drie en vier woningen. In een latere uitbreiding ten westen van de kerk zijn enkele vrijstaande en twee onder een kap woningen gerealiseerd. De meest recente uitbreiding uit het begin van de jaren '90 is het gebied Hoekenburg ten westen van de Kerkstraat en ten noorden van de Korte Bosstraat. In dit gebied staan voornamelijk twee onder een kap woningen.

Zoelmond

Zoelmond is ontstaan als agrarische nederzetting op een oeverwal. De hoofdas wordt gevormd door de Dorpsstraat, Plein, Hoogeinde en Aalsdijk. Deze route ligt zichtbaar hoger dan de omgeving, gedeeltelijk heeft zij nog de functie van secundaire waterkering.

De eerste bebouwing bestond uit verspreid gelegen boerderijen langs de hoofdas. Plaatselijk is er verdichting van bebouwing opgetreden. Er is nog steeds sprake van een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld, door wisselende dichtheid, functie en grootte. Het Plein vormt een waardevolle ruimte binnen de structuur. De ruimte wordt omsloten door karakteristieke bebouwing waarbij de kerk een prominente plek inneemt. Binnen het bebouwingsbeeld is sprake van verscheidenheid, maar er zijn wel degelijk



bindende elementen in de bebouwing aanwezig. Naast de hoofdas zijn er enkele nieuwe structuren aan de nederzetting toegevoegd. De hoofdas is gedeeltelijk verdubbeld.

Langs de achterwegen, de Groeneweg en Fazantenstraat, komt incidenteel bebouwing voor. Na de oorlog is een nieuwbouwwijkje ten zuidwesten van het Plein ontworpen en bebouwd. Het nieuwbouwwijkje is regelmatig en efficiënt bebouwd met min of meer gestandaardiseerde bebouwing, zoals eengezinswoningen in een rij, dubbele woningen en bungalows. In 2003 is op de plaats van een verplaatst garagebedrijf nieuwbouw gerealiseerd tussen de Fazantenstraat en het Hoogeinde. Het contrast tussen het historische gedeelte en de nieuwere wijkjes is zeer groot.

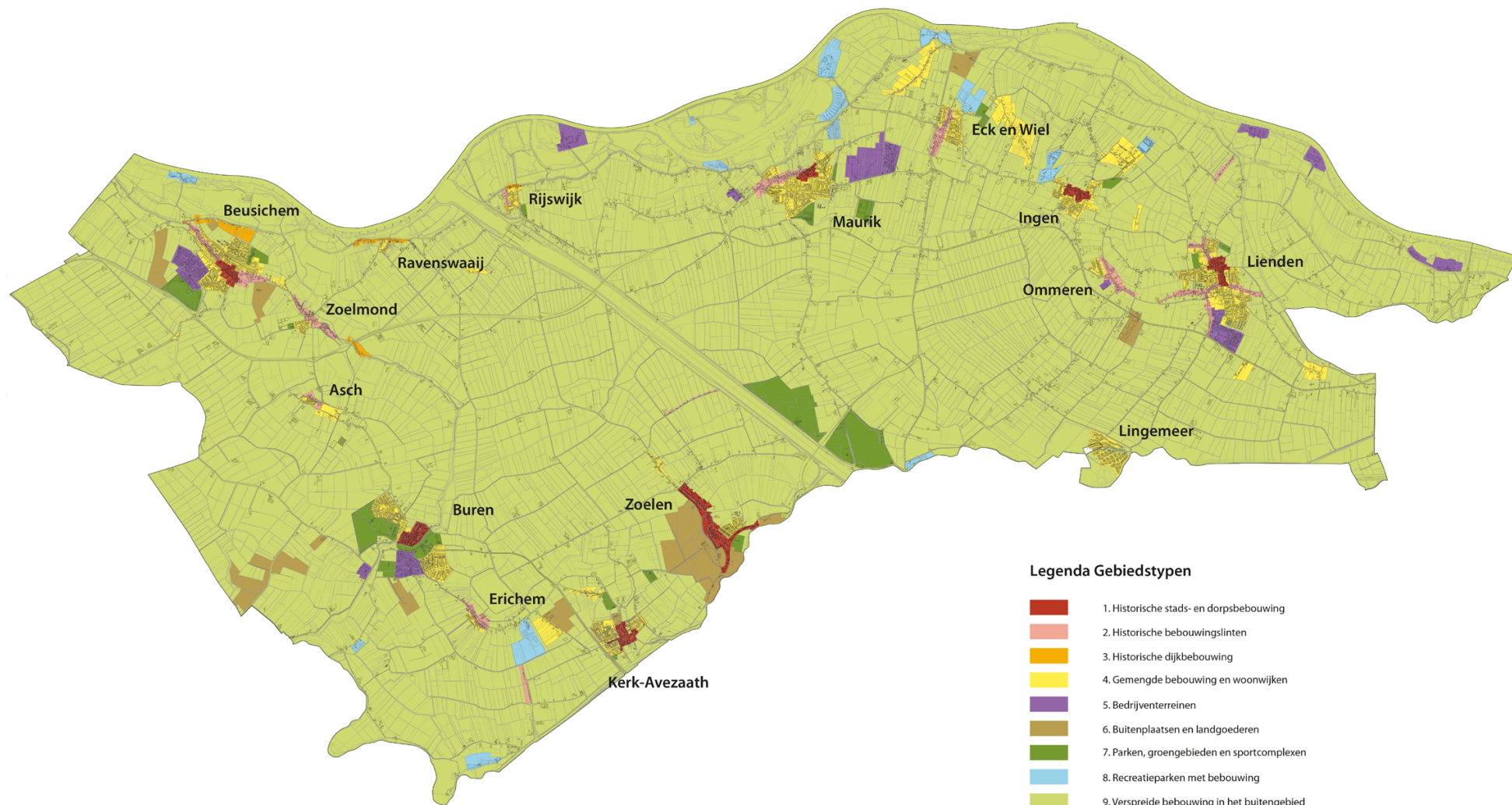
Lingemeer

Lingemeer is een nieuw woongebied, ontstaan uit een recreatiegebied. Aan de rand van de zandwinplas ten zuiden van Lienden is eind jaren '80 van de vorige eeuw een initiatief ontstaan voor het bouwen van recreatiewoningen aan het water. Deze recreatiewoningen zijn van een dermate afmeting en

kwaliteit dat inmiddels een woongebied is ontstaan.

Lingemeer is dan ook niet te karakteriseren als een organisch gegroeid dorp, maar als een ontworpen waterrijke woonwijk, met een doorgaande weg, waarop over het algemeen doorlopende zijstraatjes uitkomen. De meeste woningen liggen met de achterpercelen aan een watergang die op de grote plas uitkomt. Het hart van Lingemeer is een waterplas die zich door middel van watergangen door de woonwijk vlecht. Een kerk of school ontbreekt.





0 200 400 1000 m.

Welstandnota 2021



► 3.3 Gebiedstypen van de gemeente

Naast het verschil tussen buitengebied en kernen is in de gemeente Buren nog een andere karakteristiek te typeren.

Buren bestaat uit verschillende landschappen, historische stads- en dorpsgebieden, woon- en werkgebieden en bedrijventerreinen. Deze verschillende gebieden hebben een eigen samenhang met eigen kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen en zijn daardoor te onderscheiden als deelgebied. In de gemeente zijn een tiental deelgebieden te onderscheiden:

- Historische stads- en dorpsgebieden,
- Historische bebouwingslinten,
- Historische dijkbebouwing,
- Gemengde bebouwing en woongebieden,
- Bedrijventerreinen,
- Buitenplaatsen en landgoederen,
- Parken, groengebieden en sportcomplexen,
- Recreatieparken met bebouwing,
- Verspreide bebouwing in het landelijke gebied,
- Traditionele boerderijen en karakteristieke panden.

Voor detailkaarten per kern wordt verwezen naar hoofdstuk 4.



3.3.1 Historische stads- en dorpsgebieden

Beschrijving bestaande situatie

De eerste bebouwing van de gemeente is ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen. Naast verspreide bebouwing heeft zich op diverse plaatsen een concentratie voorgedaan. Afhankelijk van de vorm van de oeverwal valt er een tweetal typen dorpsstructuren te onderscheiden; het concentrische dorp en het gestrekte rivierdorp. De kern Buren vormt wat dit betreft een uitzondering.

Het historische stads- en dorpsgebied vormt van oudsher het 'hart' van de kern en wordt gekenmerkt door een zekere afwisseling en menging van functies als winkels, horeca, wonen en bedrijvigheid.

Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een organisch gegroeide opzet. Lienden is een van de weinige concentrisch dorpen in de gemeente. Op de kruising van wegen is de bebouwing ontstaan en heeft een zekere mate van verdichting plaatsgevonden. Het merendeel van de kernen is van het type gestrekt rivierdorp. De bebouwing is ontstaan langs de weg en het lint heeft een langgerekt half open karakter. Open plekken met boomgaarden, weiljes en moestuinen, bepalen mede het beeld. Nabij een bijzonder gebouw als bijvoorbeeld een kerk of rondom een pleinachtige ruimte heeft de bebouwing zich iets of wat verdicht. De kern Buren vormt wat dit betreft een uitzondering. Het historische gedeelte kent een planmatige opzet met een meer stedelijke uitstraling.

De historische stads- en dorpsgebieden bestaan uit een verzameling losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen. De oorspronkelijke agrarische functie is er veelal nog herkenbaar. Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbehoor, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorps omgeving.

De overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik geven een grote mate van samenhang in het straatbeeld. Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forsere massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors pannendak. Gevels zijn opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De nokrichting is afwisselend. De gevelopeningen hebben een overwegend verticaal karakter. Kenmerkend is de plaatsing van kozijnen achter in het gevelvlak, het gebruik van fors gedimensioneerde houtmaten en de onderverdeling van ramen.

In de gemeente Buren kunnen ondermeer de centra van Beusichem, Ingen en Lienden gerekend worden tot het deelgebied stads- en dorpsgebieden. In deze gebieden komt een mix voor van wonen, bedrijven en detailhandel. In veel gevallen treffen we oude molens, kerken en boerderijen aan.





3.3.2 Historische bebouwingslinten

Beschrijving bestaande situatie

Historische bebouwingslinten kennen een meer open karakter dan de gebieden die vallen onder het voorgaande deelgebied historische stads- en dorpsgebieden. Er is geen sprake van een concentratie van bebouwing, maar een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen die in de loop der tijd zijn ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Bij de grotere kernen sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken daarvan deel uit, waarvan sommige zijn opgenomen in nieuwe wijken. Een vergelijkbare bebouwing ontstond ook plaatselijk langs wegen in het buitengebied.

De situering op de kavel en de bebouwingsrichting is doorgaans historisch bepaald door de ontginningswijze en verkaveling van het omringende landschap. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. De relatief grote kavels bieden vaak ruimte voor forse aan- en bijbouwen, geschikt voor een veelheid aan functies.

Het bebouwingsbeeld langs de linten wordt gekenmerkt door eenheid in verscheidenheid. Het bebouwingsbeeld kent een afwisselend karakter, als gevolg van de verschillende stijlperiodes waarin de panden zijn ontstaan. Traditionele kenmerken in de architectuur overheersen. De oorspronkelijke bebouwing toont meestal duidelijke agrarische trekken.

Tussen de agrarische bebouwing staan vrijstaande panden uit verschillende stijlperiodes. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor. Deze verschillen dragen in belangrijke mate bij aan de individualiteit van de panden en de afwisseling in het bebouwingsbeeld. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst. Deze overeenkomsten verzachten de verschillen tussen de verschillende panden. De meer planmatig aangelegde bebouwingslinten, die in een kortere periode zijn ontstaan, tonen een grotere samenhang in massa, stijl, dakvorm en kaprichting.

In de gemeente Buren komen in Beusichem, Zoelmond, Asch, Erichem, Rijswijk, Maurik, Eck en Wiel, Ommeren en Lienden gebieden voor die behoren tot het deelgebied historische bebouwingslinten. Er is sprake van een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen die in de loop der tijd zijn ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Bij de grotere kernen sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken daarvan deel uit.





3.3.3 Historische dijkbebouwing

Beschrijving bestaande situatie

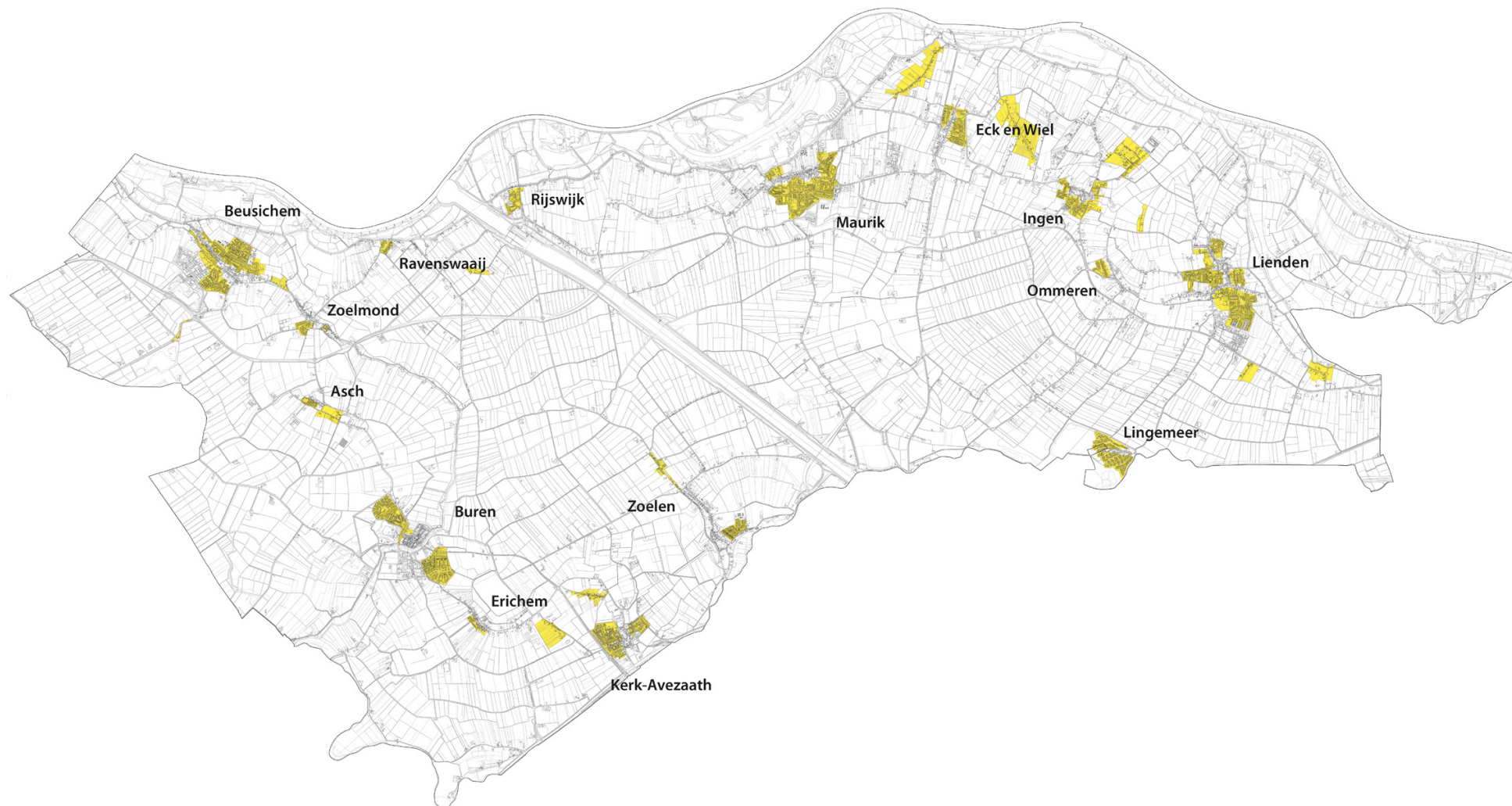
In de Gelderse rivierengebieden zijn in het verleden veel dijken aangelegd. Langs dijken waarover doorgaande wegen lopen komt van oorsprong tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voor. Soms verdicht deze bebouwing zich tot dorpskernen met een meer representatieve bebouwing. Bebouwing die tegen het dijklichaam is gelegen bezit een bijzondere typologie die is afgestemd op de verlopende peilmaat. Soms komt alleen de kap boven de kruin van de dijk uit en is de bebouwing volledig georiënteerd op de veldzijde.

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

De oorspronkelijke dijkbebouwing toont meestal duidelijke agrarische trekken: een forse massa, die evenwijdig aan en vaak dicht op de weg is geplaatst. Kenmerkend zijn de dominante kap en de lage gootlijn. De kap is meestal met riet of gebakken pan in donkere kleur afgedekt. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, soms voorzien van een cementlaag of geschilderd in een lichte kleur. De indeling van de gevel is traditioneel en eenvoudig, zonder ornamentiek uitgewerkt. Het ontbreken van goten, erkers, luifels en dergelijke geeft de bouwmassa een ingetogen, landelijk karakter. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst.

Tot dit deelgebied behoort de geconcentreerde bebouwing aan de Lekbandijk in Ravenswaaij en de bebouwing aan de Rijnbandijk in Rijswijk. De overige bebouwing aan de dijken ligt meer verspreid en valt buiten dit deelgebied.





3.3.4 Gemengde bebouwing en woongebieden

Beschrijving bestaande situatie

In de kernen is een variatie aan woongebieden te vinden. Rondom de gebieden met historische bebouwing heeft in de loop der tijd een verdichting plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het straatbeeld is afwisselend door het veelal gevarieerde wegbehoor, de individuele plaatsing van de panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie. De bebouwing heeft over het algemeen een kleinschalig karakter en bestaat uit een tot twee bouwlagen met kap. De panden hebben een individueel karakter. Soms is er sprake van ensembles woningen met dezelfde bouwstijl en kenmerken.

Vanaf de jaren '50 worden de meer planmatige wijken gerealiseerd. Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een meer rechthoekige opzet. Woningen zijn gebouwd langs straten, veelal in rijtjes afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. De helling daarvan is meestal gelijk voor de hele buurt en ligt tussen de 30 en de 45 graden. De woningen zijn afgedekt met een pannendak en voorzien van regelmatig geplaatste schoorstenen. De detaillering en de materiaal- en kleurkeuze is sober. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door het materiaal- en kleurgebruik. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor. Het groen van de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichten van de open zijden van de bouwblokken heeft in sommige gevallen geleid tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.

Als reactie op deze traditionele blokverkeveling ontstaan vanaf de jaren '70 wijken met een woonerf karakter. De wijken kennen een grillige opzet door de kronkelige wegenstructuur. De grote variatie in ruimten biedt ook mogelijkheden om iedere woning een eigen plek te geven.

De woningen zijn gegroepeerd rond pleinachtige ruimtes of korte straten en staan afwisselend met de voor- en achterzijde naar de straat gekeerd.

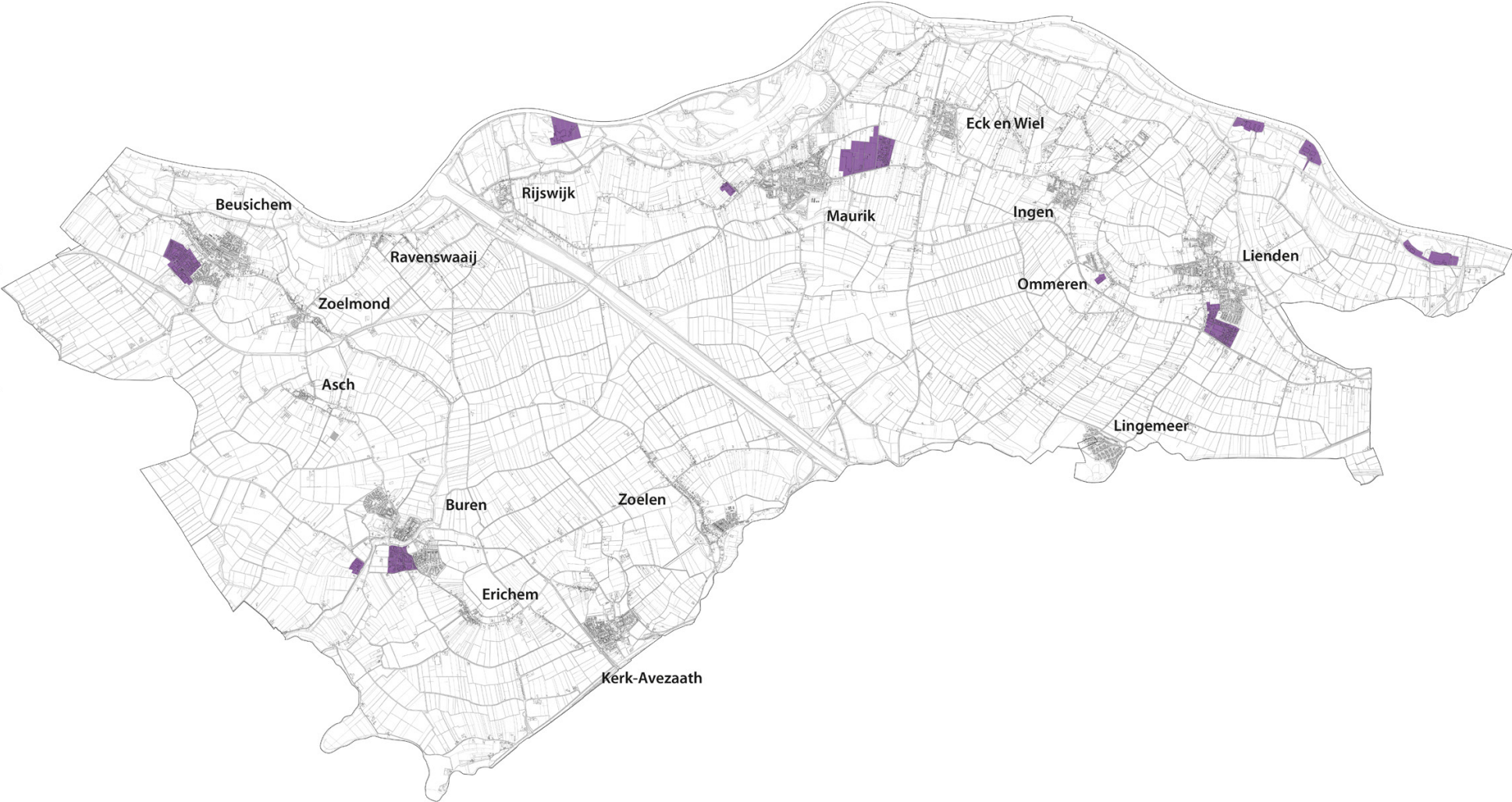
Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen

en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en de informele sfeer. In enkele gevallen staan bergingen voor de woningen opgesteld. Een aantal van de woningen heeft mede daardoor een gesloten karakter aan de straatzijde. Vrijwel alle woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap. Waar daken zijn doorgezet over een aanbouw, kan de goothoogte van een pand verspringen. Er is sprake van een grote variatie in architectuur. De architectuur van de woningen is, desondanks, relatief ingetogen en sluit in materialisering aan bij de cultuur van de jaren 70: ambachtelijke materialen; bruin hout, rode baksteen en donkere pannen. Felle, contrasterende kleuren worden zelden gebruikt. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichten van de naar de straat gekeerde tuinzijden heeft in sommige gevallen geleid tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld. De individuele aanpak van tuinafscheidingen draagt in hoge mate bij aan dit beeld.

De huidige woongebieden hebben nog steeds een min of meer informeel karakter. Het betreft kleinschalige uitbreidingen met een gevarieerd bebouwingsbeeld aan de randen van de kernen.

In alle kernen in de gemeente komen gebieden voor met woonbebouwing. In de kleine kernen, zoals Asch, Ommeren en Erichem, zijn vaak clusters met enkele woningen rondom de invalswegen. In de grotere kernen, Buren, Lienden, Maurik en Beusichem, zijn meer zelfstandige woonwijken zijn ontwikkeld. Ook Lingemeer hoort inmiddels tot deze categorie.





3.3.5 Bedrijventerreinen

Beschrijving bestaande situatie

Bij de grotere kernen in de gemeente Buren komen bedrijventerreinen voor met kleinschalige min of meer regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Verder komen verspreidt door de gemeente op diverse plaatsen bedrijventerreinen voor in het buitengebied. Buitendijks zijn op de plaatsen van voormalige steenfabrieken nieuwe bedrijven gevestigd.

De bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een beperkt kantoor- en kantinegedeelte. Voorop staat het utilitaire karakter zowel van de opzet als van de inrichting van bedrijventerreinen. De openbare ruimte op bedrijventerreinen is in opzet en ruimtebeslag beperkt tot het strikt noodzakelijke en heeft vooral een verkeerstechnische functie. Het ruimtelijke beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door een grote variatie aan bedrijfsbebouwing. Dit uit zich in eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en metaalplaten komen veel voor. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast.

Tot dit deelgebied behoren ondermeer bedrijventerrein Beusichem en bedrijventerrein 't Hulster in Buren, maar ook de buitendijkse bedrijventerreinen en de grotere bedrijventerreinen in het buitengebied.





3.3.6 Buitenplaatsen en landgoederen

Beschrijving bestaande situatie

Historische buitenplaatsen en landgoederen komen voor in de meeste Gelderse gemeenten. In de gemeente Buren liggen verspreid over de gemeente verschillende historische buitenplaatsen en landgoederen waaronder Kasteel Soelen, Djoerang en Huis Teisterbant.

De historische landgoederen en buitenplaatsen zijn herkenbaar door hun combinatie van opgaande beplanting, lanen, waterpartijen en open weilanden en zeer fraaie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bebouwing bestaat uit een landhuis/kasteel met enkele bijgebouwen als een dienstwoning, portierswoning, koetshuis, stalofboerderijen. Het traditionele landhuis is meestal opgebouwd uit twee (hoge) verdiepingen met een kap. Er is sprake van verticaal gerichte raamopeningen. De kapvorm en richting is divers. Elk pand is opgebouwd uit metselwerk, soms voorzien van een stuclaag in een witte kleur, met een veelheid aan ornamenten en voorzien van zeer fraaie en zorgvuldige detaillering. Daarnaast vertegenwoordigen bruggen en toegangshekken veelal een grote cultuurhistorische waarde en vormen fraaie entrees tot de landgoederen.

Geïnspireerd door de grote duurzame landschappelijke waarde van oude landgoederen en buitenplaatsen kwam op het eind van de 20e eeuw de gedachte op om zogenaamde 'nieuwe landgoederen' aan te leggen. De laatste jaren wordt vanuit de rijksoverheid het aanleggen van nieuwe landgoederen gestimuleerd.





3.3.7 Parken, begraafplaatsen, groengebieden en sportcomplexen

Beschrijving bestaande situatie

Tot dit deelgebied behoren ondermeer parken, sportcomplexen, onbebouwde recreatieterreinen en begraafplaatsen. Het groen bepaalt het beeld van het gebied en de bebouwing is daaraan ondergeschikt. De overwegend groene gebieden komen verspreid in de kernen voor.

Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines en kleedlokalen. Begraafplaatsen bevinden zich vaak op het terrein van het kerkgebouw. In een enkel geval ligt de begraafplaats geheel buiten de bebouwde kom. De begraafplaatsen hebben een overwegend groen karakter, waarbij over het algemeen bijzondere aandacht is besteed voor het ontwerp en de situering van de bebouwing. Het kasteelterrein van Buren is als wandelpark voor het publiek opengesteld. Enkele gebiedsdelen hebben nadrukkelijk een natuurfunctie.

Tot dit deelgebied behoren ondermeer; Golfbaan de Batauwe, de kasteeltuin in Buren en recreatiegebied De Meent.





3.3.8 Recreatieparken met bebouwing

Beschrijving bestaande situatie

In de gemeente komen recreatieparken voor die projectmatig zijn opgezet. Ook komen gebieden voor waar in eigen beheer vakantiewoningen kunnen worden gebouwd.

De parken zijn meestal op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerd. Binnen de bungalowparken heerst meestal grote ruimtelijke samenhang, door de ruimtelijk opzet en doordat er dezelfde eigen architectuur voor de woningen is toegepast. De gebieden met vakantiewoningen hebben over het algemeen een groen karakter met een grotere diversiteit aan typen woningen. Recreatieparken en zogenaamde bungalowparken zijn meestal rondom een klein centrum met voorzieningen gelegen. De woonbebouwing is veelal geclusterd in kleinere eenheden die ontsloten worden door kronkelende wegen en wandelpaden.

Tot dit deelgebied behoort ondermeer de Vergarde bij Erichem en 't Zwanenmeer bij Ingen.





3.3.9 Verspreide bebouwing in het landelijke gebied

Tot deze categorie behoort alle bebouwing in het buitengebied met uitzondering van bouwwerken die vallen onder de andere deelgebieden en de rijks- en gemeentelijke monumenten.

In het buitengebied komt een diversiteit aan bebouwing voor. Burgerwoningen, agrarische bedrijven met een meer moderne uitstraling en andersoortige bedrijven. De achtergrond van veel van deze bebouwing ligt in het agrarisch karakter van het gebied.

Beschrijving bestaande situatie

Burgerwoningen komen verspreid over het hele buitengebied voor. In Buren treffen wij een rijke verzameling van gebieden aan die zijn ontstaan vanuit verschillend agrarisch grondgebruik.

Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische waardevolle gebieden beschermd. Denk hierbij aan het essenlandschap en het kleinschalige polderlandschap. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. De "jongere" erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. Plaatselijk is een zekere concentratie waarneembaar in de vorm van lintbebouwing of clusters. Het overgrote deel hiervan bestaat uit vrijstaande woningen. Er is sprake van een diversiteit aan bebouwingskarakteristieken (in het algemeen samenhangend met het tijdperk waarin de betreffende woning tot stand kwam).

De materialen, massa, schaal en vorm van de burgerwoningen in het buitengebied wijken over het algemeen af van de oorspronkelijk agrarische bebouwing in het buitengebied.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft de agrarische sector een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Vanaf dat tijdstip werden boerderijen anders gebouwd. De functionaliteit staat hier meer voorop dan bij de traditionele boerderijen.

Ook bedrijven die geen functionele binding met het buitengebied hebben worden hier gerealiseerd. Veelal bestaat de bebouwing uit

bedrijfsgebouwen en een losstaande bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen zijn veel grootschaliger dan het geval is bij de traditionele erven. Grote silo's, hallen en verharde terreinen voor opslag en parkeren gaan mede het beeld in het buitengebied bepalen.





3.3.10 Traditionele boerderijen en karakteristieke panden

Onderstaande beschrijving is van toepassing op traditionele boerderijen in het buitengebied. Er is sprake van een traditionele boerderij indien:

- het als agrarische gebouw tot stand is gekomen en
- het hoofdgebouw van het (voormalige) agrarische bedrijf voor 1940 tot stand is gekomen en het gebouw wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detaillering).

Beschrijving bestaande situatie

De bebouwing in het buitengebied is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch. De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen.

De traditionele boerderijen in Buren liggen verspreid in het buitengebied. Plaatselijk is er sprake van kleine concentraties op enige afstand van de weg. De erven zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Het hoofdgebouw, de bijgebouwen en de inrichting van het erf zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen bovendien een onderdeel van het totale cultuurlandschap.

De eerste boerderijen in Buren bestonden van oorsprong uit één hoofdgebouw, waarin zowel de woning, als de belangrijkste agrarische ruimten waren ondergebracht. Een variant op dit type zijn de T-boerderij en de krukhuisboerderij die in de gemeente ook veelvuldig voorkomen. Beide kennen een voorhuis dat haaks op het achterhuis gesitueerd is en hebben soms een wat meer stedelijke uitstraling.

Naast het hoofdgebouw komen er op het erf vrijstaande bijgebouwen, mestvaalten en waterputten voor. Soms zijn de bijgebouwen aan het hoofdgebouwwastgebouwd. De bijgebouwen zijn grotendeels ondergeschikt van omvang. Dit komt tot uitdrukking in zowel de bebouwingshoogte als de plaatsing ervan.

Over het algemeen is de bebouwing opgebouwd uit een tot twee bouwlagen

met zadeldak. Wolfseinden komen veelvuldig voor. Aan de zijkanten is sprake van een lage goot. De nokrichting is haaks op de weg, met uitzondering van het voorhuis van de T-boerderij en het krukhuis. Dikwijls wordt dezelfde nokrichting aangehouden in de bijgebouwen.

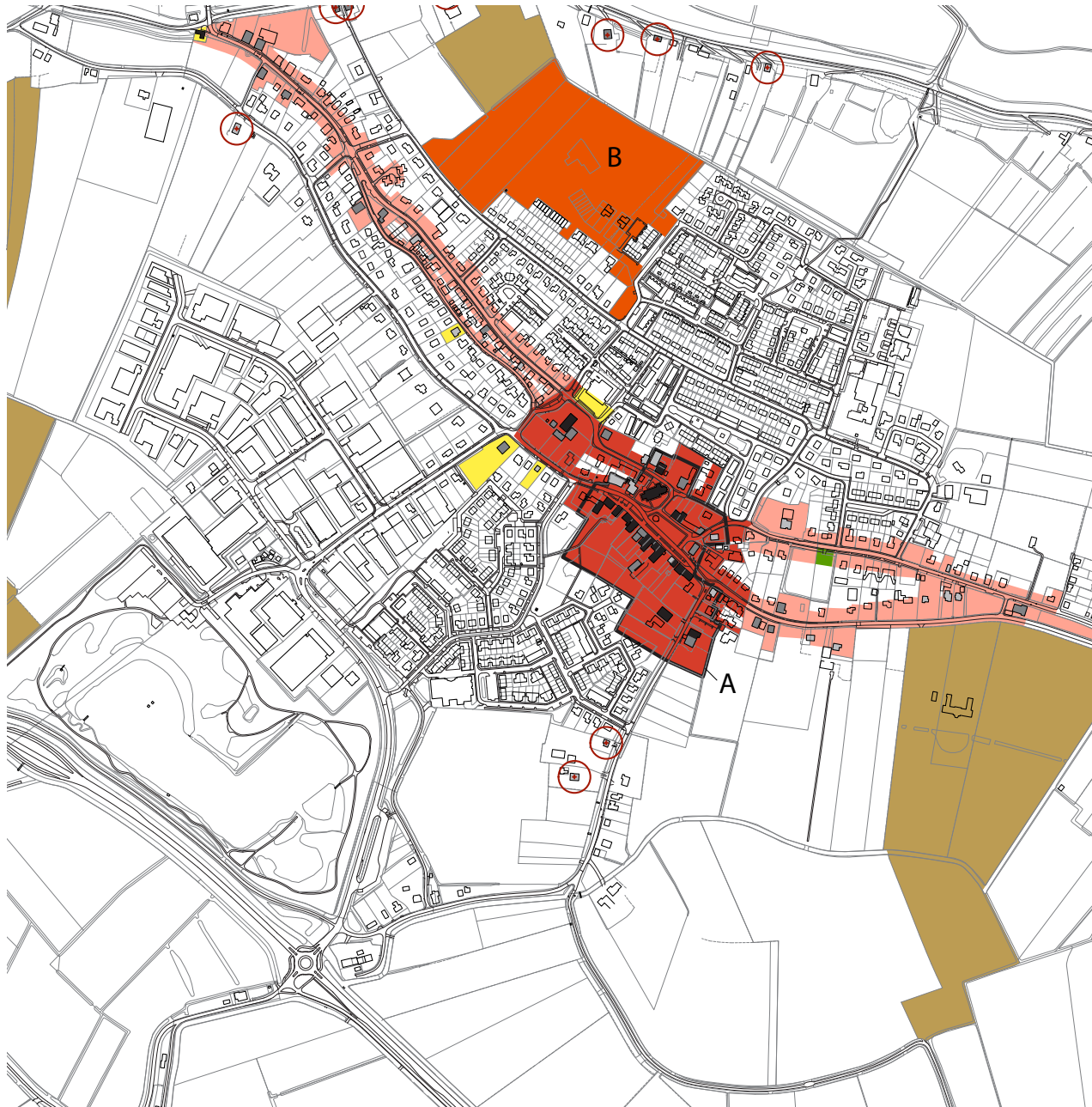
De gevels kennen een verticale geleding op de begane grond. Dit wordt veelal afgesloten met een rij kleine ramen op de eerste verdieping. De gevels zijn opgebouwd uit roodbruine baksteen, soms voorzien van een stuc laag in een lichte kleur. De daken zijn belegd met dakpannen en soms met riet. De kozijnen in het woongedeelte zijn van hout en wit geschilderd. Luiken en deuren kennen een donker groene kleur. De kozijnen in het bedrijfs gedeelte zijn vaak van gietijzer. Segmentbogen boven de ramen, gevelbeschietingen en versieringen in het metselwerk geven sommige boerderijen een rijke detaillering. Schoorstenen vormen accenten op de nok of hoeken van het dak.

De huidige lijst van traditionele boerderijen en karakteristieke panden is in de bijlage opgenomen. Aangezien er in de looptijd van deze nota nog wijzigingen kunnen komen, verwijzen we tevens naar de website van de gemeente Buren voor de meeste actuele lijst.



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Beusichem

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 2. Historische bebouwingslinten
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- 6. Buitenplaatsen en landgoederen
- 7. Parken, groengebieden en sportcomplexen
- A. Beschermd stads- en dorpsgezicht
- B. Beeldkwaliteitsplan Hoogendijck
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



HOOFDSTUK 4

TOETSINGSCRITEIA

GEBIEDSTYPOLOGIEËN

De ruimtelijke karakteristiek zoals beschreven in hoofdstuk 3 is belangrijk voor de identiteit van de Gemeente Buren. Om deze karakteristiek te waarborgen zijn criteria opgesteld, aan de hand van de gebiedstypologie. Per gebiedstypologie is ook bepaald in hoeverre deze bepalend is voor de identiteit van de gemeente. Dit komt tot uitdrukking in de kleurensproen die zijn gekozen voor de betreffende gebiedstypologie, zoals op de kaart zijn aangegeven.

Voor bouwplannen in deze gebieden gelden algemene welstandscriteria zonder ambtelijke toetscriteria. Bouwplannen in deze gebieden worden altijd voorgelegd aan de commissie.

Voor veelvoorkomende kleine bouwwerken gelden de ambtelijke toetscriteria. Deze ambtelijke toetscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Voor andere bouwwerken binnen het 'gele kleurspoor' of wanneer een bouwwerk niet aan de ambtelijke toetscriteria voldoet, geldt dat zij worden voorgelegd aan de commissie. Hiervoor zijn de criteria uit dit hoofdstuk van toepassing.

Op de nevenstaande pagina en de hierna volgende pagina's treft u per kern het kaartmateriaal aan waarop de van toepassing zijnde gebiedstypologieën zijn aangegeven. Dit zijn enkel de gebieden die in elke kern binnen het 'blauwe kleurspoor' liggen.

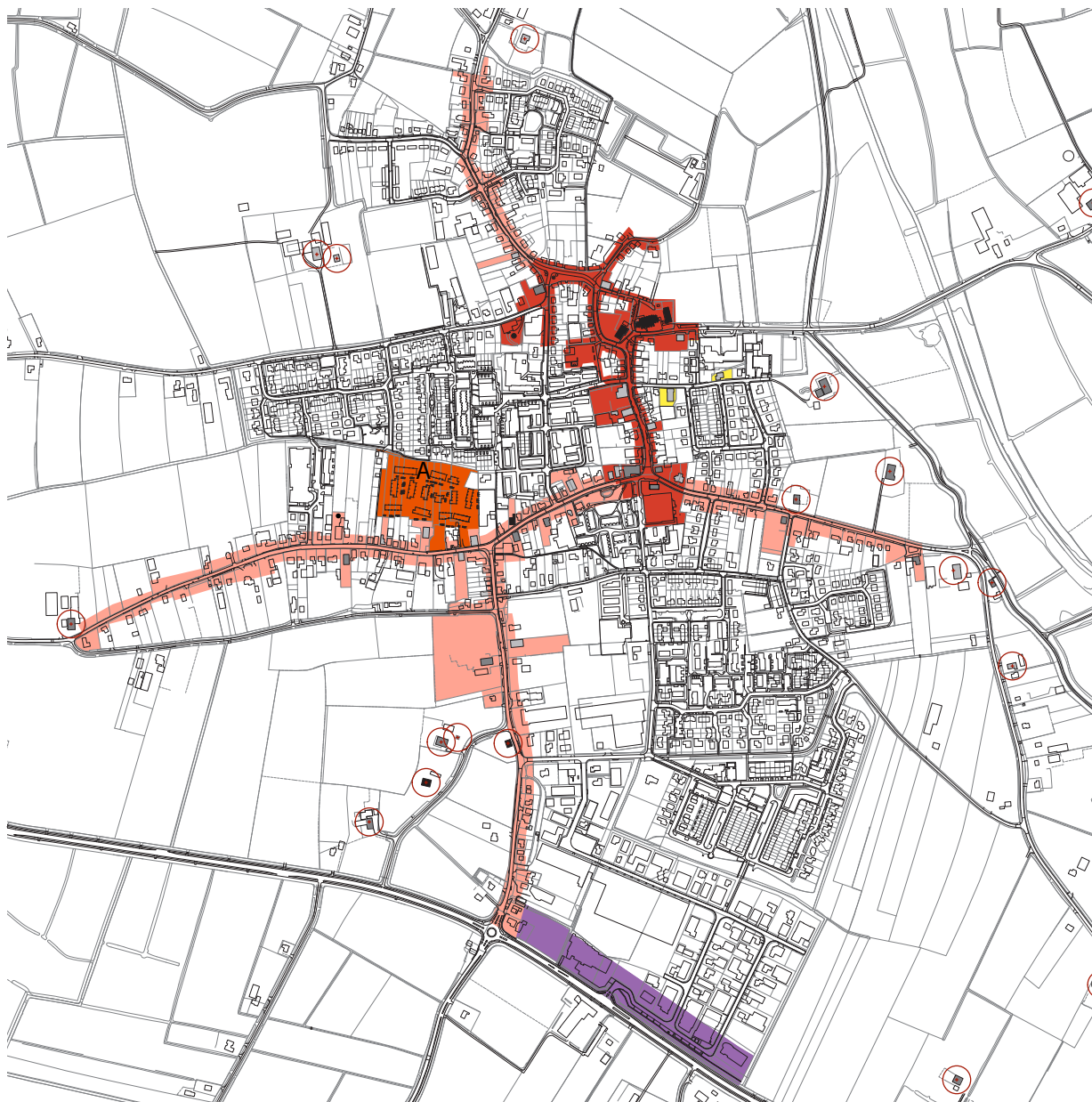
Naast de gebiedstypologieën die binnen het 'blauwe kleurspoor' liggen worden ook alle bouwplannen in beschermde dorpsgezichten en op, aan of direct nabij monumenten altijd voorgelegd aan de commissie. Deze zijn daarom tevens per kern in beeld gebracht.

Met betrekking tot reclame en zonnepanelen en -collectoren worden er voor deze gevallen in dit hoofdstuk nadere criteria gegeven.



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Buren

- | | |
|---|---|
|  | 1. Historische stads- en dorpsbebouwing |
|  | 4. Gemengde bebouwing en woonwijken |
|  | 5. Bedrijventerreinen |
|  | 6. Buitenplaatsen en landgoederen |
|  | 7. Parken, groengebieden en sportcomplexen |
|  | 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied |
|  | A. Beschermde stads- en dorpsgezicht |
|  | B. Beeldkwaliteitplan Appelgaard |
|  | C. Beeldkwaliteitplan Haagse Uitweg |
|  | Rijksmonument |
|  | Gemeentelijk monument |
|  | Karakteristiek pand |
|  | Aanduiding monument buiten de kern |



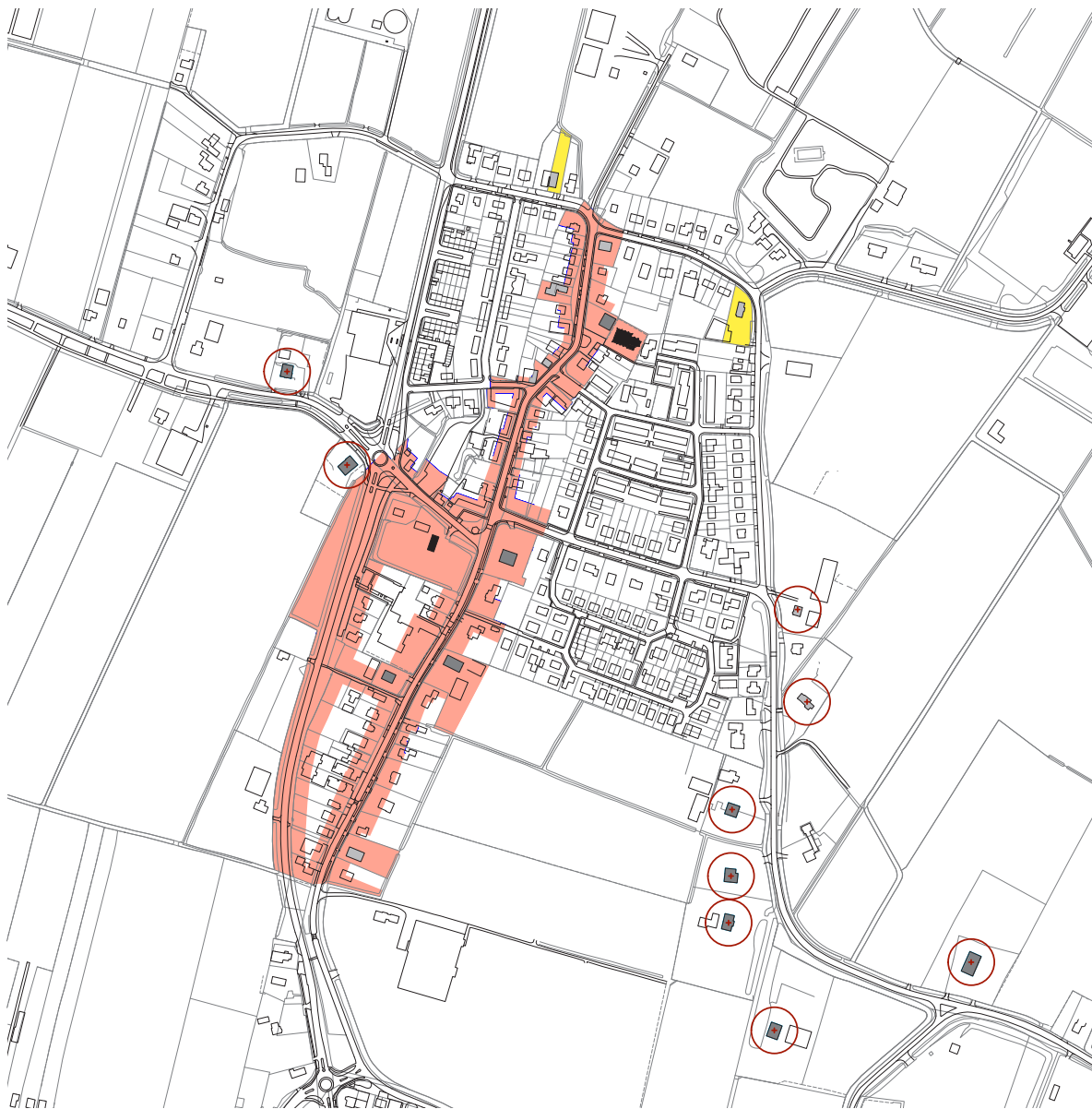
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Lienden

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 2. Historische bebouwingslinten
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- 5. Bedrijventerreinen
- A. Beeldkwaliteitplan Hof van Lienden
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Maurik

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 2. Historische bebouwingslinten
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- 5. Bedrijventerreinen
- 7. Parken, groengebieden en sportcomplexen
- 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied
- A. Beeldkwaliteitplan Oosterweyden
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



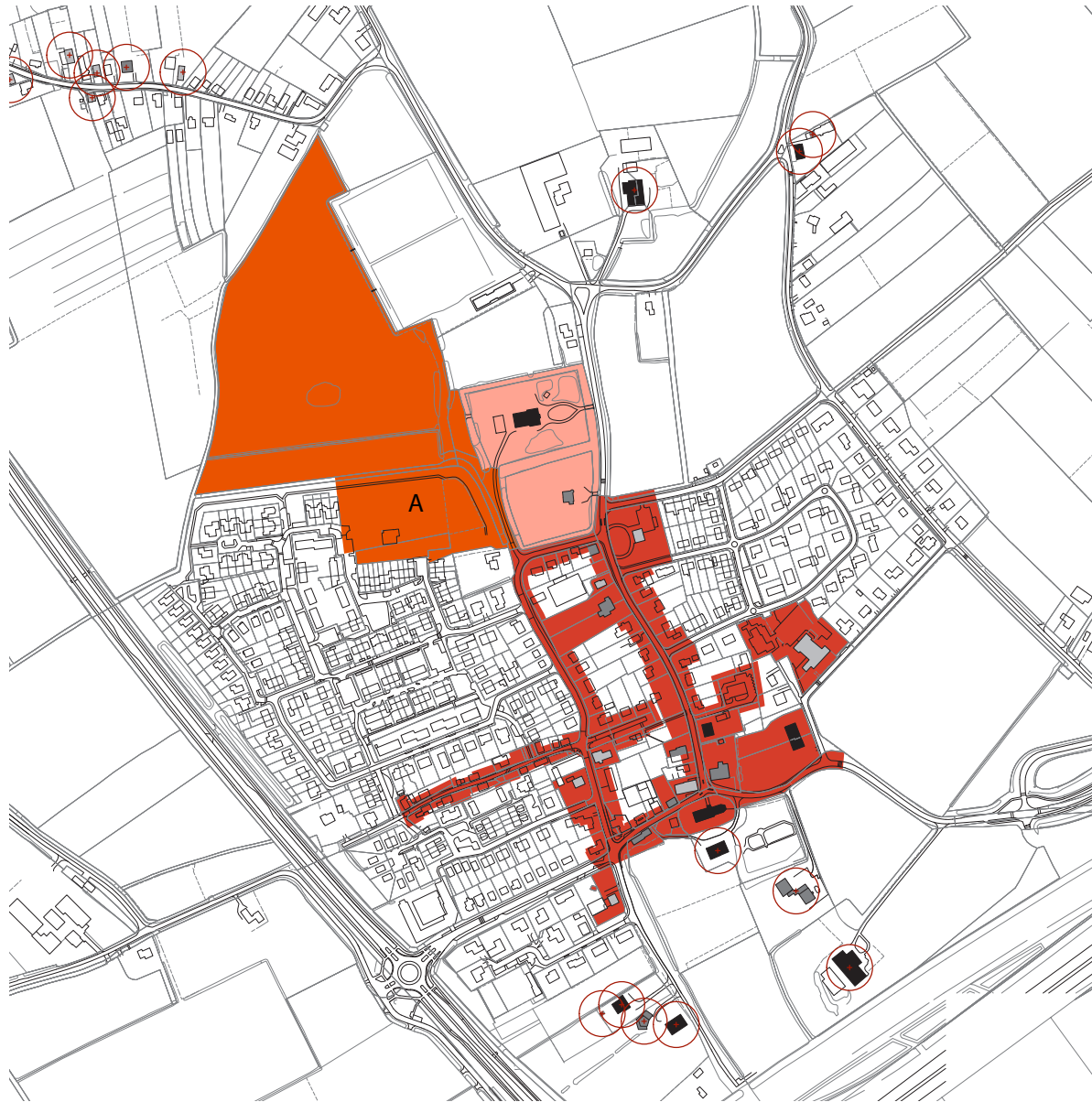
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Eck en Wiel

- 2. Historische bebouwingslinten
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



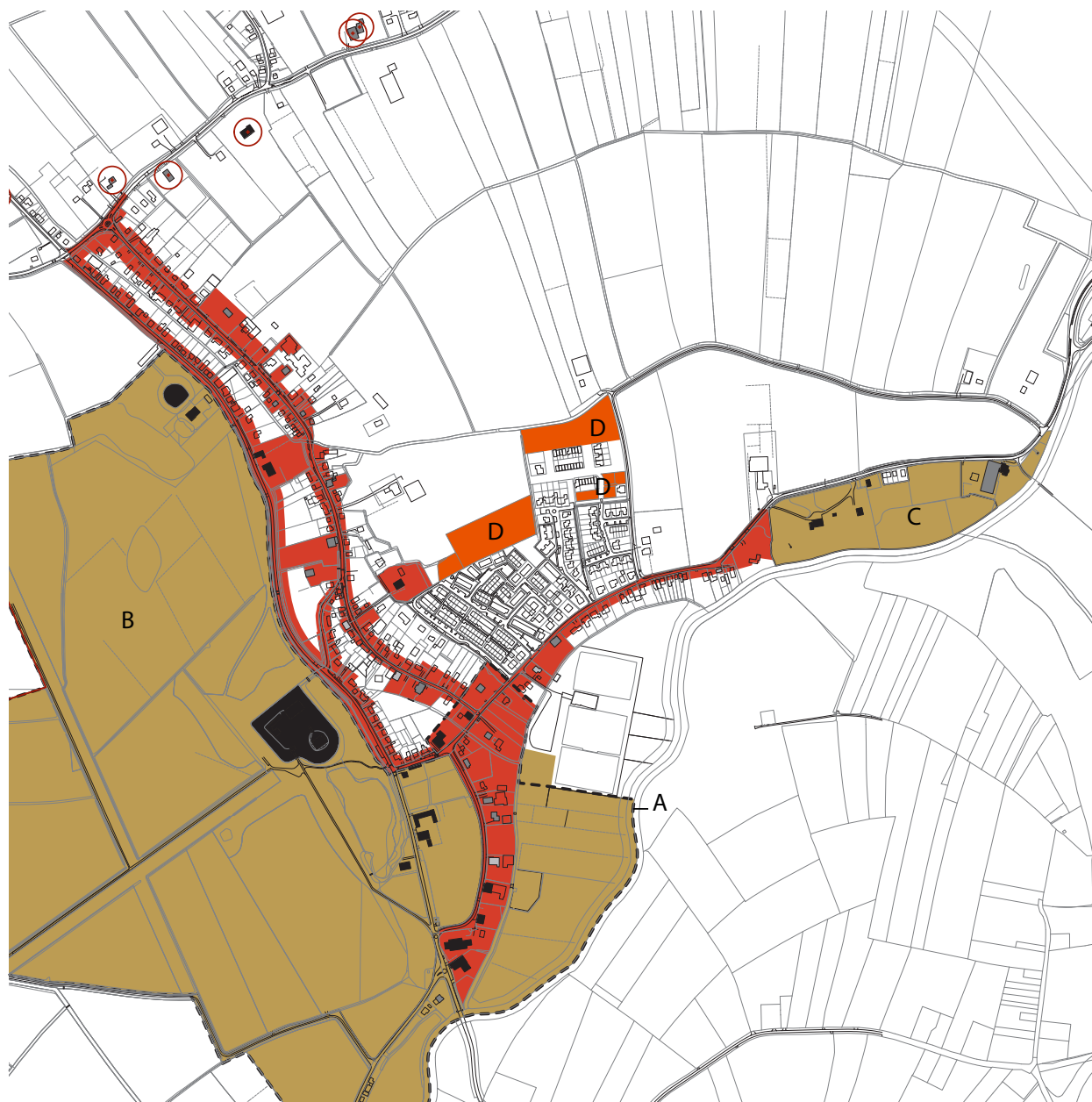
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Ingen

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied
- A. Beeldkwaliteitplan Oosterweyden
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Kerk-Avezaath

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 2. Historische bebouwingslinten
- A. Beeldkwaliteitsplan Teisterband
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Zoelen

- 1. Historische stads- en dorpsbebouwing
- 6. Buitenplaatsen en landgoederen
- A. Beschermd stads- en dorpsgezicht
- B. Buitenplaats Soelen
- C. Buitenplaats Djoerang
- D. Beeldkwaliteitplan Scharenburg
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern

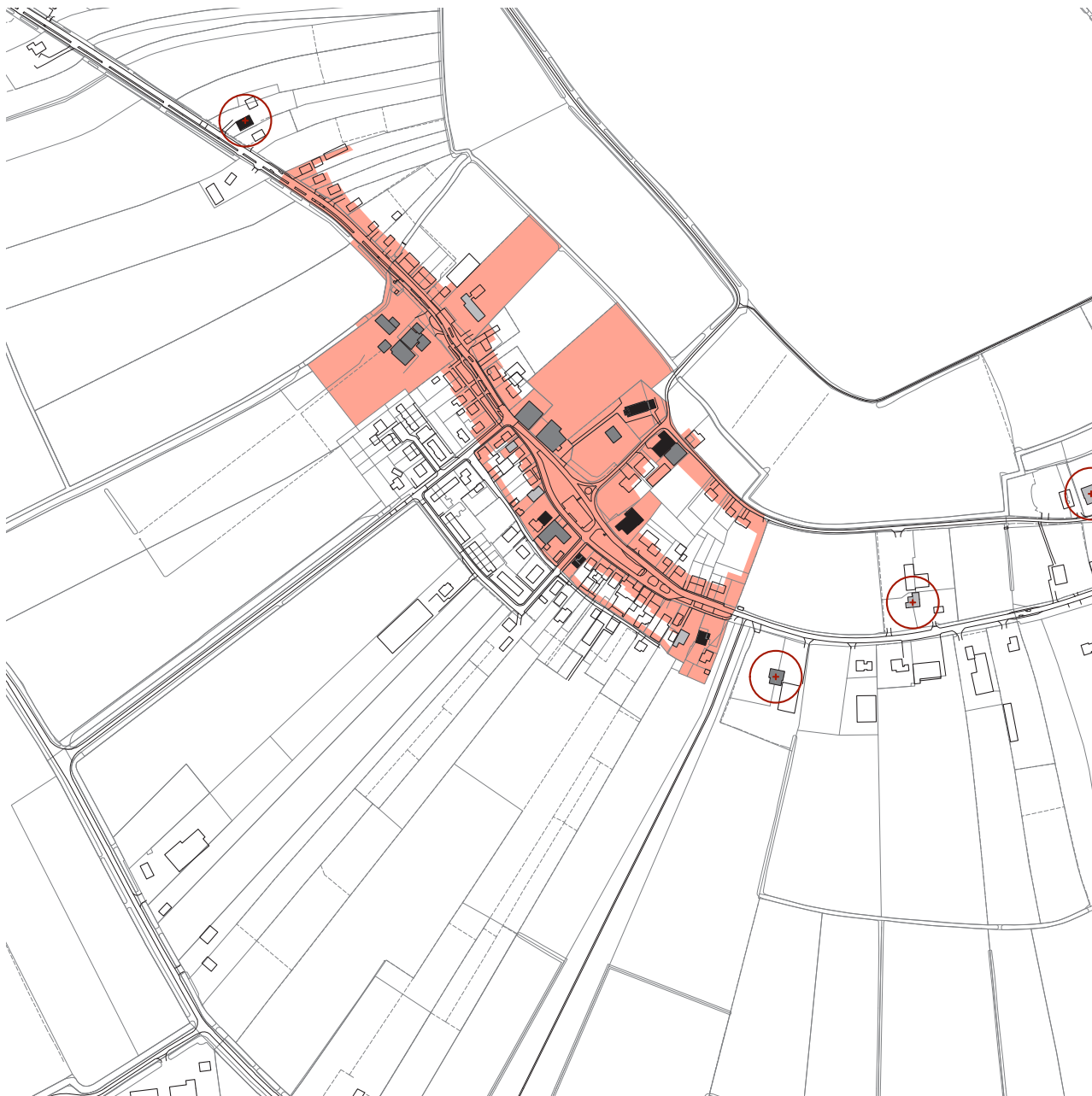


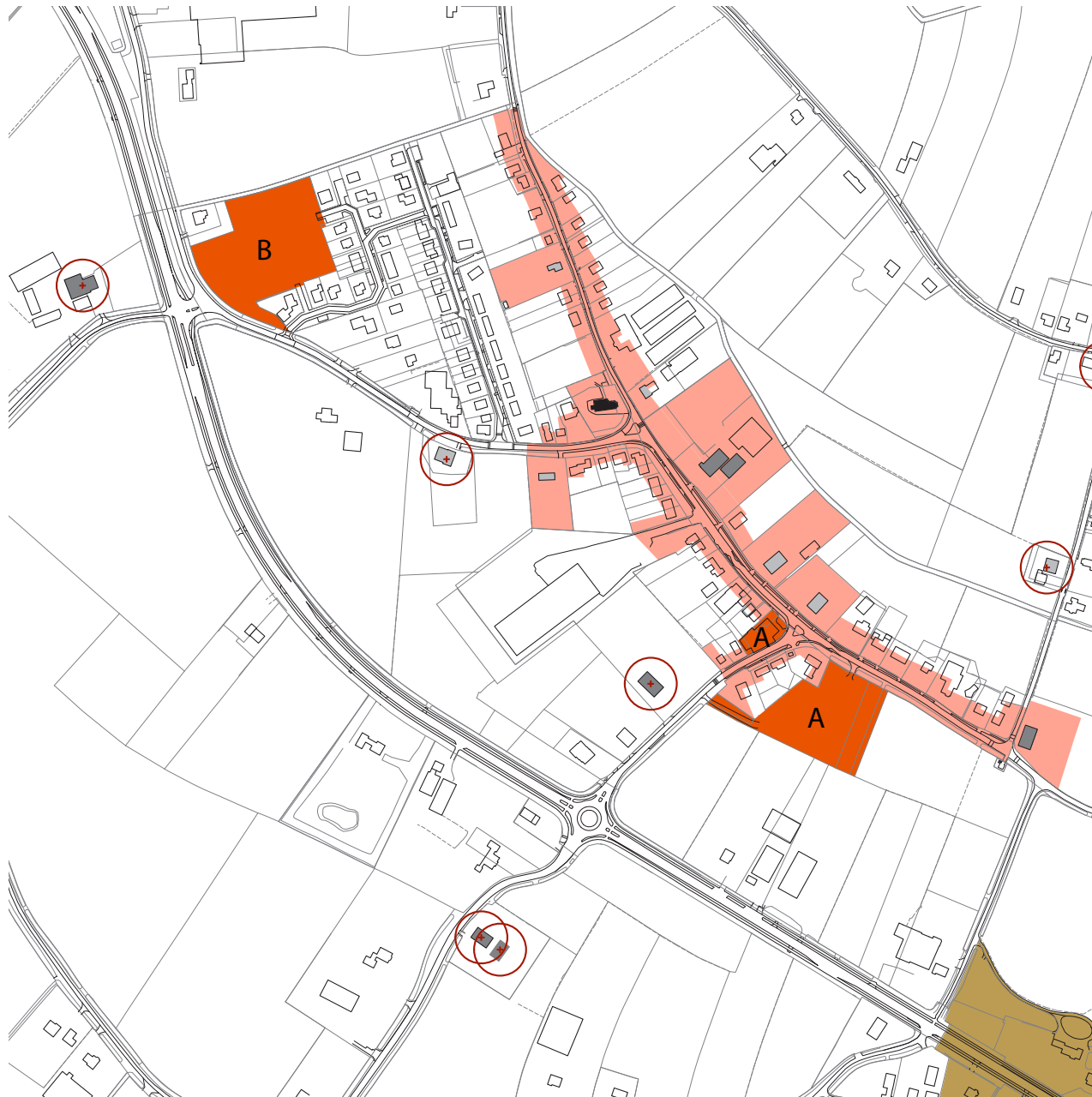
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Asch

- 2. Historische bebouwingslinten
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern

Legenda Gebiedstypen blauw gebied Erichem

- 2. Historische bebouwingslinten
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern





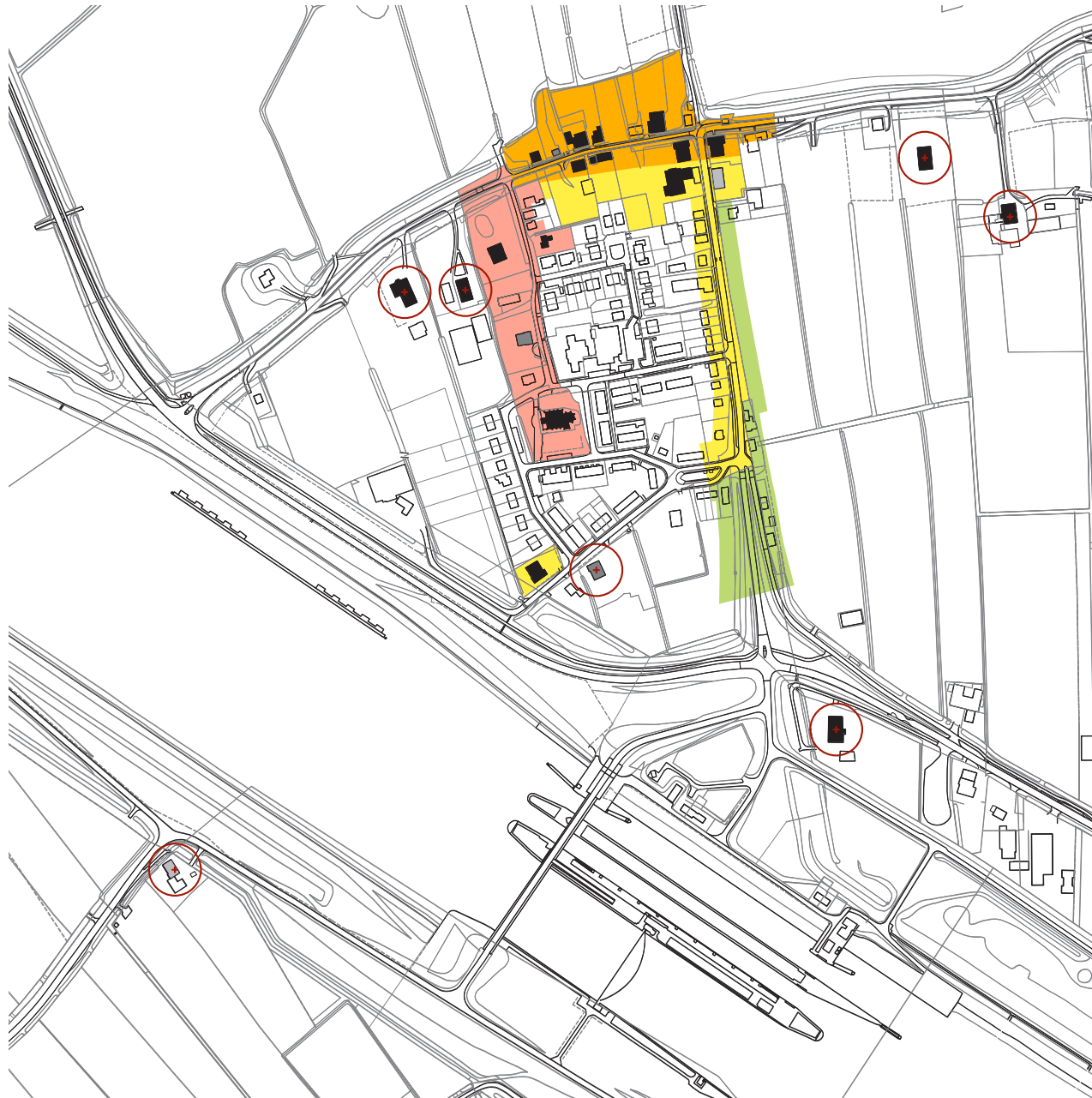
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Ommeren

- 2. Historische bebouwingslinten
- 6. Buitenplaatsen en landgoederen
- A. Beeldkwaliteitsplan De Kroonheuvel
- B. Beeldkwaliteitsplan Het Voorburg
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



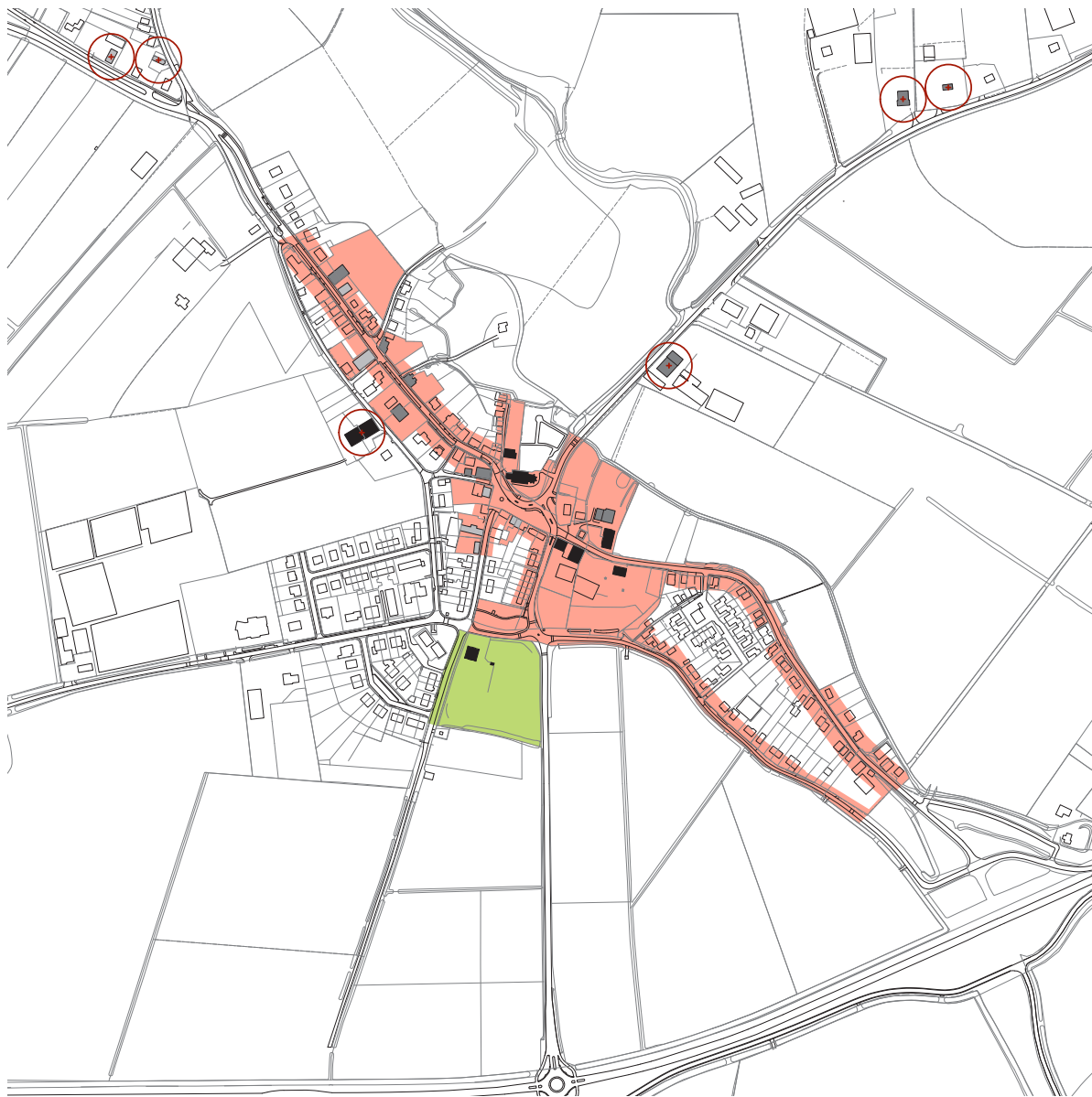
Legenda Gebiedstypen blauw gebied Ravenswaaij

- 3. Historische dijkbebouwing
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- A. Beeldkwaliteitplan Zandekkers
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Rijswijk

- 2. Historische bebouwingslinten
- 3. Historische dijkbebouwing
- 4. Gemengde bebouwing en woonwijken
- 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Zoelmond

- 2. Historische bebouwingslinten
- 9. Verspreide bebouwing in het buitengebied
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand
- Aanduiding monument buiten de kern



Legenda Gebiedstypen blauw gebied Lingemeer



A. Beeldkwaliteitplan Entreegebied Lingemeer

► 4.1 Historische stads- en dorpsgebieden

Algemene uitgangspunten

Het behoud van het karakter van de historische stads- en dorpsgebieden is van groot belang voor de identiteit van de gemeente als geheel, maar ook voor de kernen afzonderlijk. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol.

Het beleid is vooral gericht op het behoud van variatie binnen het samenhangende beeld van het historische gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aangesloten worden bij de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historische gebied.

Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puin, rolluiken en dergelijke. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Onder het deelgebied historische stads- en dorpsgebieden vallen de centra van de grotere kernen, de drie beschermde dorps- en stadsgebieden en delen van kernen waar sprake is van enige centrumvorming rondom een plein of bijzonder gebouw. Deze historische gebieden stralen een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel panden voor met een historisch karakter en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar.
- Voor het beschermde stadsgezicht van Buren geldt dat: de opbouw en de breedte van de bebouwing in de historische ontwikkeling én het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt diversiteit en een gesloten straatwanden afleesbaar moet blijven.

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving; de perceelopdeling, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte.

Aanvullende criteria voor Stad-Buren:

- Bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten gevelkarakteristiek behouden.
- De ritmiek van individuele gevels, met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering blijft behouden.

MASSA/VORM

- De inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing moet zorgvuldig zijn.
- De bouwhoogte, massa en kapvorm moeten afgestemd worden op het silhouet van de belendende omgeving.
- De bestaande samenhang en/of afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven; eigentijdse interpretaties van kapvormen moeten aansluiten bij het bestaande bekappingsbeeld.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

- Het uitgangspunt bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw is de oorspronkelijke gevelopbouw; de maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moet benadrukt worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing; de individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik (ook voor de detaillering) tot uitgangspunt te nemen.
- In hoofdzaak dient men bakstenen voor gevels en donkere of rode dakpannen op de daken toe te passen.
- In ieder geval moeten voor de hoofdmaterialen aardkleuren worden toegepast; deze dienen te worden afgestemd op elkaar en de belendende omgeving.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet toegepast worden bij beplating van gevels.

GEVELINDELING

- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld worden.
- De vormgeving van de onderpui dient samen te hangen met die van de bovengevel.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw dient zorgvuldig te worden behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten (= vooruitspringende gevelpartijen met meestal de toegang) en dakuitbouwen aan de voorzijde dienen in plaatsing en vormgeving deel uit te maken van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.

- Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter en moeten binnen de architectuur van het pand passen.

DETAILLERING

- Bij renovatie is de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen, het uitgangspunt voor herstel of interpretatie.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen in samenhang met de architectuur te worden ontworpen.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Bijbehorende bouwwerken

- Bijbehorende bouwwerken dienen bij voorkeur in het achtererfgebied van het hoofdgebouw op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmasa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de bijbehorende bouwwerken moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.

Kozijn- en gevelwijzigingen (Puien en winkelpuien)

- Puien moeten ontworpen zijn in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand, passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Men dient een transparante vormgeving toe te passen, (relatie binnen-buiten); geblindeerde etalages (dichte gevelvlakken) zijn niet toegestaan.
- Duurzame materialen dienen te worden toegepast, afgestemd op aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel.
- Detaillering dient te worden afgestemd op oorspronkelijke detaillering van de gevel.

- Opvallende en of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Rolluiken moeten worden voorkomen door bouwkundige maatregelen in het ontwerp op te nemen.

Erf- en perceelafscheidings

- Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd sierhekwerk.
- Gebouwde erfafscheidingen moeten worden vormgegeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

Dakramen

- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximale breedte van 0,6 meter toegestaan.

Rolhekken, luiken en rolluiken

- Rolluiken moeten worden opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen).
- Materiaal en kleur van de rolluiken dienen te worden afgestemd op de overige gevel.
- Rolluiken moeten worden uitgevoerd in hekvorm, minimaal 75% transparant.

Reclame

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In 'Historische stads- en dorpsgebieden' wordt overwegend gewoond. Reclame aan/ bij woningen is niet passend in een woongebied. Een uitzondering voor reclame zijn de woningen met een praktijkruimte en solitaire bedrijfsbebouwing, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen, scholen en andere solitaire instituten. Hiervoor geldt dat de reclame-uitingen geen overlast mogen veroorzaken en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40x 50 centimeter).

CRITERIA SOLITAIRE BEDRIJFSBEBOUWING, HORECA EN WINKELS E.D.

- Gevelreclame en toepassing van luifels en dergelijke dient te worden beperkt tot reeds bestaand winkelgebied.
- Reclame dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke te worden beperkt. Reclame op de voorgevel moet worden ontworpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui.

Aantal

- Maximaal 2 reclame-uitingen per gevel zijn toegestaan.

Plaats

- Reclame op bouwlagen zonder publieksbestemming is niet toegestaan.
- Reclame op daken of dakgoten is niet toegestaan.
- Reclame doorlopend over meerdere panden is niet toegestaan.
- Reclame moet onder de raamdorpel van de bovenverdieping gehouden worden.
- Reclame haaks op de gevel mag niet hoger worden aangebracht dan de architectonische scheiding tussen onder en bovenverdieping.

Afmeting

- Reclames vlak aan de gevel mogen max. 0,40 cm hoog zijn en niet

breder zijn dan een etalageraam of deuropening.

- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 0,75 m².
- Verticale reclame mag niet hoger zijn dan 1 verdieping en niet breder dan 0,50 m.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.2 Historische bebouwingslinten

Algemene uitgangspunten

Het behoud van het karakter van de historische bebouwingslinten, in een lange reeks van jaren opgebouwd, is van belang voor het functioneren en de identiteit.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in het afwisselende beeld van de bebouwingslinten door de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele en kleinschalige karakter van de panden. Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld is kenmerkend. Door de openheid van het bebouwingsbeeld bestaat er een duidelijke relatie met het landschap. Zicht op het landschap tussen de bebouwing wordt als waardevol gezien. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aangesloten worden bij de specifieke ruimtelijke kenmerken van de historische bebouwingslinten.

Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk en zal met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch bebouwingslint benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maatenschaalen ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten worden vermeden, maar kunnen in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van bouwwerken als reclame, luifels, puien, rolluiken en dergelijke. Deze zullen altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Onder het deelgebied historische bebouwingslinten valt de bebouwing in de grotere kernen van Beusichem, Lienden en Maurik die ontstaan is langs het patroon van wegen dat de historische kern met het ommeland verbindt. Ze vormen de uitlopers van het historische stads- en dorpsgebied. In de gemeente zijn er kernen aanwezig waar de bebouwing zich beperkt tot een lint van bebouwing, zoals het geval is in Erichem en Asch. In deze kernen bevindt zich niet echt een concentratie van bebouwing rondom een pleinachtige ruimte of bijzonder gebouw.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling afleesbaar zijn.

PLAATSING/SITUERING

- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden (waarbij de bebouwing verder van het centrum af een meer opener karakter heeft).
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte.

MASSA/VORM

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing; de bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- De bouwhoogte ca. een tot twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de bouwmassa, kapvorm en kaprichting van de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Bebouwing van een duidelijk grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.

- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.

GEVELOPBOUW

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

MATERIAAL – EN KLEURGEBRUIK

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- Bij nieuwbouw moeten aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen (gevels in baksteen en voor de daken dienen donkere of rode dakpannen, lichte gekleurde gevels worden alleen toegestaan indien deze in getemperd kleurniveau worden toegepast).
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in de grote vlakken is niet toegestaan.

GEVELINDELING

- De onderpui en de bovengevel dienen een samenhangend geheel te vormen.
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) dienen een horizontale geleding te geven en het gevelvlak af te bakenen.
- Bij splitsing van ruimten moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven; bij samenvoeging van meerdere panden, moet de individualiteit van de panden voorop blijven staan.
- Zijgevels aan de openbare ruimte moeten ten minste op voetgangersniveau voorzien zijn van gevelopeningen.
- Plaatsing en behandeling van de hoofdentree dienen bijzondere aandacht te krijgen.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Bijbehorende bouwwerken

- Bijbehorende bouwwerken dienen bij voorkeur op het achtererfgebied bij het hoofdgebouw op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de bijbehorende bouwwerken moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied worden niet toegestaan.

Kozijn- en gevelwijzigingen (Puien en winkelpuien)

- Puien moeten ontworpen zijn in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand, passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Men dient een transparante vormgeving toe te passen, (relatie binnen-buiten); geblindeerde etalages (dichte gevelvlakken) zijn niet toegestaan.
- Duurzame materialen dienen te worden toegepast, afgestemd op aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel.
- Detaillering dient te worden afgestemd op oorspronkelijke detaillering

van de gevel.

- Opvallende en of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Rolluiken moeten worden voorkomen door bouwkundige maatregelen in het ontwerp op te nemen.

Rolhekken, luiken en rolluiken

- Rolluiken moeten worden opgenomen in de gevelstructuur (in of achter de gevel aanbrengen).
- Materiaal en kleur van de rolluiken dienen te worden afgestemd op de overige gevel.
- Rolluiken moeten worden uitgevoerd in hekvorm, minimaal 75% transparant.

Reclame

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In 'Historische bebouwingslinten' wordt overwegend gewoond. Reclame aan/ bij woningen is niet passend in een woongebied. Een uitzondering voor reclame zijn de woningen met een praktijkruimte en solitaire bedrijfsbebouwing, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen, scholen en andere solitaire instituten. Hiervoor geldt dat de reclame-uitingen geen overlast mogen veroorzaken en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40x 50 centimeter).

CRITERIA SOLITAIRE BEDRIJFSBEBOUWING, HORECA EN WINKELS E.D.

- Gevelreclame en toepassing van luifels en dergelijke dient te worden beperkt tot reeds bestaand winkelgebied.
- Reclame dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke te worden beperkt. Reclame op de voorgevel moet worden ontworpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui.

Aantal

- Maximaal 2 reclame-uitingen per gevel zijn toegestaan.

Plaats

- Reclame op bouwlagen zonder publieksbestemming is niet toegestaan.
- Reclame op daken of dakgoten is niet toegestaan.
- Reclame doorlopend over meerdere panden is niet toegestaan.
- Reclame moet onder de raamdorpel van de bovenverdieping gehouden worden.
- Reclame haaks op de gevel mag niet hoger worden aangebracht dan de architectonische scheiding tussen onder en bovenverdieping.

Afmeting

- Reclames vlak aan de gevel mogen max. 0,40 cm hoog zijn en niet breder zijn dan een etalageraam of deuropening.
- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 0,75 m².
- Verticale reclame mag niet hoger zijn dan 1 verdieping en niet breder dan 0,50 m.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm

(rechthoek, vierkant);

- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.3 Historische dijkbebouwing

Algemene uitgangspunten

Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde.

Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Verdichting en schaalvergroting worden tegengegaan. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van landschap aantasten.

Het afwisselende bebouwingsbeeld dient zoveel mogelijk behouden te worden. Dit houdt in dat het eigen architectonische karakter van de panden voorop staat.

Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is belangrijk dat de bebouwingskenmerken tot uitgangspunt worden genomen. Deze kunnen op eigentijdse wijze geïnterpreteerd worden. De eenvoud van de opzet en detaillering blijft echter voorop staan.

Dijkbebouwing kent een bijzonder karakteristiek bebouwingbeeld. Behoud en herstel van dit beeld vergt doorgaans een hoog ambitieniveau en gedegen toezicht.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw moet in onderlinge afstanden en plaatsing ten opzichte van de dijk aansluiten op de aanwezige situeringkenmerken.
- Het overwegend open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden moet in stand gehouden worden; bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- Bijgebouwen dienen in een compacte setting te staan, los van de hoofdbebouwing, op het zij- of achtererf, op ruime afstand van de dijkvoet.

MASSA/VORM

- De massa en vorm moeten gehandhaafd blijven; nieuwbouw dient in hoofdmassa zorgvuldig afgestemd te worden op die van de naburige bebouwing.
- Aan de zijde van de dijk dient de silhouet vooral bepaald te zijn door een ritme van forse kappen.
- De bouwhoogte vanaf de dijk mag maximaal een lage verdieping zijn en dient afgedekt te worden met een forse kap; de kaphelling dient minimaal 40 graden te bedragen.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd worden op die van het hoofdebouw.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- Aanbouwen dienen ondergeschikt en gesitueerd te zijn aan de achtergevel.

GEVELOPBOUW

- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw moet de oorspronkelijke gevelopbouw respecteren; bij verbouw en renovatie moet aangesloten worden bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De geleding en ritmiek van de gevels moet verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de architectonische kenmerken van de naburige gevels het uitgangspunt te vormen.
- De gevel dient aan de onderzijde voorzien te worden van een plint.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen te worden, materiaalgebruik van aan- en bijbouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Het dak van hoofd- en bijgebouwen moet afgedekt zijn met gebakken pannen of riet.
- Bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen waarbij aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen (gevels in lichte kleur worden alleen toegestaan indien deze in getemperd kleurniveau worden toegepast).

DETAILLERING

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

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Bijbehorende bouwwerken

- Bijgebouwen dienen in een compacte setting te staan, los van de hoofdbebouwing, op het zij- of achtererf, op ruime afstand van de dijkvoet.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm, kap, materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen dienen ondergeschikt en gesitueerd te zijn aan de achtergevel.
- De detaillering van aan en bijgebouwen moet zorgvuldig afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.

Dakkapellen

- Aan de voorgevel mogen dakkapellen niet breder zijn dan de verticale gevelopeningen en dienen geplaatst te worden in het ritme van de gevel.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen op de dijk dienen in principe achterwege gelaten te worden. Indien noodzakelijk, hagen of heggen toepassen, al dan niet voorzien van zeer open en donker geschilderd hekwerk.

Rolluiken en dergelijke

- Rolluiken zijn aan de voorzijde en aan de zijgevels niet toegestaan, hier dienen luiken toegepast te worden.

Reclame

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In 'Historische dijkbebouwing' wordt overwegend gewoond. Reclame aan/ bij woningen is niet passend in een woongebied. Een uitzondering voor reclame zijn de woningen met een praktijkruimte en solitaire bedrijfsbebouwing, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen, scholen en andere solitaire instituten. Hiervoor geldt dat de reclame-uitingen geen overlast mogen veroorzaken en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40x 50 centimeter).

CRITERIA SOLITAIRE BEDRIJFSBEBOUWING, HORECA EN WINKELS E.D.

- Gevelreclame en toepassing van luifels en dergelijke dient te worden beperkt tot reeds bestaand winkelgebied.
- Reclame dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke te worden beperkt. Reclame op de voorgevel moet worden ontworpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui.

Aantal

- Maximaal 2 reclame-uitingen per gevel zijn toegestaan.

Plaats

- Reclame op bouwlagen zonder publieksbestemming is niet toegestaan.
- Reclame op daken of dakgoten is niet toegestaan.
- Reclame doorlopend over meerdere panden is niet toegestaan.
- Reclame moet onder de raamdorpel van de bovenverdieping gehouden worden.
- Reclame haaks op de gevel mag niet hoger worden aangebracht dan de architectonische scheiding tussen onder en bovenverdieping.

Afmeting

- Reclames vlak aan de gevel mogen max. 0,40 cm hoog zijn en niet breder zijn dan een etalageraam of deuropening.
- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 0,75 m².
- Verticale reclame mag niet hoger zijn dan 1 verdieping en niet breder dan 0,50 m.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm

(rechthoek, vierkant);

- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.4 Gemengde bebouwing en woongebieden

Uitgangspunten Welstand

Het beleid is er op gericht om de eenheid in het straatbeeld (rooilijn, bouwmassa, gevelindeling, materiaalgebruik) behouden en waar nodig te versterken. Daar waar sprake is van een ensemble woningen of een woongebied dat een stedenbouwkundig en/of architectonische eenheid vormt, dient deze eenheid bewaard te blijven. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk.

Onder het deelgebied gemengde bebouwing en woongebieden vallen alle woongebieden in de kernen van de gemeente. De ambitie richt zich op de instandhouding van de aanwezige kwaliteiten.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

PLAATSING/SITUERING

- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op kleinschaligheid en diversiteit; het overwegend gesloten of half open straatbeeld dient in stand gehouden te worden.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Er moet gebouwd worden in de bestaande rooilijn. Eventuele verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven.
- Woningen moeten met een eigen entree gebed of met de voordeuren georiënteerd zijn op de openbare ruimte.

MASSA/VORM

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving dient uitgangspunt te zijn bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- De bouwhoogte circa één tot twee lagen met kap, dient afgestemd te worden op de bouwmassa van de belendende omgeving.
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
- Bij aan- en bijbouwen dient de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing behouden te blijven.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie of stelselmatige toevoegingen dienen de stijl en de materialisering aan te sluiten op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling geleding dient gerespecteerd te worden.
- De kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht dienen een duidelijke expressie te krijgen.
- De toevoegingen per woning dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuren de gevelritmiek van het woningblok. Toevoegingen als dakkapellen, erkers en dergelijke dienen in beginsel gestandaardiseerd te zijn.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen te bestaan en op daken dienen dakpannen te worden toegepast; kleuren van dakpannen en gevels moeten op elkaar en de omgeving afgestemd zijn.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet gewenst.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

Voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen gelden de ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 5). Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In 'Gemengde bebouwing en woongebieden' wordt overwegend gewoond. Reclame aan/ bij woningen is niet passend in een woongebied. Een uitzondering voor reclame zijn de woningen met een praktijkruimte en solitaire bedrijfsbebouwing, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen, scholen en andere solitaire instituten. Hiervoor geldt dat de reclame-uitingen geen overlast mogen veroorzaken en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40x 50 cm).

CRITERIA SOLITAIRE BEDRIJFSBEBOUWING, HORECA EN WINKELS E.D.

- Gevelreclame en toepassing van luifels en dergelijke dient te worden beperkt tot reeds bestaand winkelgebied.
- Reclame dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke te worden beperkt. Reclame op de voorgevel moet worden ontworpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op de pui.

Aantal

- Maximaal 2 reclame-uitingen per gevel zijn toegestaan.

Plaats

- Reclame op bouwlagen zonder publieksbestemming is niet toegestaan.
- Reclame op daken of dakgoten is niet toegestaan.
- Reclame doorlopend over meerdere panden is niet toegestaan.
- Reclame moet onder de raamdorpel van de bovenverdieping gehouden worden.
- Reclame haaks op de gevel mag niet hoger worden aangebracht dan de architectonische scheiding tussen onder en bovenverdieping.

Afmeting

- Reclames vlak aan de gevel mogen max. 0,40 m hoog zijn en niet breder zijn dan een etalageraam of deuropening.
- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 0,75 m².
- Verticale reclame mag niet hoger zijn dan 1 verdieping en niet breder dan 0,50 m.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.5 Bedrijventerreinen

Algemene uitgangspunten Welstand

Bedrijventerreinen zijn belangrijke peilers in de plaatselijke en regionale economie. Het beleid is gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid. Om die reden wordt steeds meer aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Daarnaast worden eisen gesteld aan de functionaliteit, de veiligheid en de milieubescherming. Ook bedrijven zelf hechten in toenemende mate aan een goede uitstraling van het eigen bedrijfsgebouw en de bedrijfsomgeving.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

PLAATSING/SITUERING

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie.
- Bedrijfsbebouwing dient in een rooilijn geordend te zijn.
- Hoofdgebouwen moeten aan de straatzijde staan, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- Publieke en representatieve bedrijfsgedeelten (entree, kantoor, showroom) moeten zijn gericht op de ontsluitingsweg.
- De bedrijven moeten met hun hoofdorïentatie gericht zijn op de ontsluitingsweg. Op de specifieke hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie verlangd.

MASSA/VORM

- De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn.
- De richting van de gebouwen dient in hoofdzaak de richting van de straat te volgen.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing

in de omgeving dient rekening gehouden te worden.

- Gebouwen moeten geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Aan- en bijbouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

GEVELOPBOUW

- De verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen dienen door materiaal- en kleurgebruik geleed te zijn.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij renovatie en nieuwbouw dient de materiaalkeuze eigentijds te zijn.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben en mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren zijn toegepast.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

Voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen gelden de ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 5).

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.

- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

Op bedrijventerreinen zijn de reclamemogelijkheden groter dan in woongebieden. Uitgangspunt is dat de reclame op een logische plaats aan het gebouw wordt bevestigd, bijvoorbeeld bij een entree, aan een kopgevel, op een stuk blinde gevel, etc. De reclame moet afgestemd zijn op de massa c.q. omvang van de bebouwing en mag geen afbreuk doen aan de architectuur van de gebouwen. Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter zijn een grotere hoeveelheid reclame en grotere maat denkbaar, passend bij de omvang van de bebouwing.

Van belang voor de omvang van de reclame is enerzijds de omvang van de bebouwing, anderzijds spelen ook de lees- en zichtbaarheid een rol. Deze zijn weer afhankelijk van de afstand tot het langsrijdende verkeer en de snelheid van dat verkeer. Ook bij een hoge snelheid moet een reclame goed zicht- en leesbaar zijn.

Algemeen

- Reclame dient geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke te worden beperkt.
- Reclame-uitingen dienen in duurzame materialen worden uitgevoerd.
- Reclame mag alleen worden gemaakt ten behoeve van het bedrijf dat op het betreffende perceel is gevestigd. Bij meerdere bedrijven op een perceel mag alleen voor die gevestigde bedrijven reclame worden gemaakt.
- Reclame-uitingen zijn niet gericht naar of zichtbaar vanuit direct omliggende woningen of vanuit een, op verblijf gericht, aanliggend groengebied.

Aantal

- Maximaal 1 reclame-uiting per bedrijfsgevel en maximaal 4 vrijstaande reclame-bouwwerken zijn toegestaan.

Vormgeving

- Reclame-uitingen aan de voorgevel moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend in de vormgeving (maat, schaal, bouwstijl en structuur) van de betreffende gevel.
- Reclame-uitingen in de vorm van vrijstaande bouwwerken dienen vormgegeven te worden in samenhang met de architectuur van het pand en geplaatst te worden nabij de voorgevel.
- Aan de randen van bedrijventerreinen dienen lichtbakken te worden vermeden.

Afmetingen

- Reclames vlak aan de gevel mogen niet breder zijn dan 60% van de gevelbreedte, niet hoger dan 0,75 m zijn en niet boven de dakrand uitsteken.
- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 1,5 m².
- Reclameobjecten hebben een slanke en verticale opbouw, hoogte maximaal 2 meter, doorsnede maximaal 0,6 m.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.6 Buitenplaatsen en landgoederen

Algemene uitgangspunten Welstand

Op de meeste historische buitenplaatsen en landgoederen is de monumentenwet van toepassing. Deze stelt hoge eisen aan wijziging en onderhoud van de bebouwing. Bij niet beschermde buitenplaatsen en landgoederen zal per geval bekeken worden wat de kansen zijn voor behoud, herstel of aanpassing. Het beleid is hoofdzakelijk gericht op het behoud van de uitstraling van deze gebieden en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, met monumentale panden in een parkachtige setting. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aansluiting gezocht worden bij het (bestaande) karakter. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: de oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, relatie van het bouwwerk met landschappelijke omgeving en groenstructuren, beslotenheid versus openheid van het gebied en de zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte. Wat betreft nieuwe landgoederen wordt er gestreefd naar een hoogwaardige en uitgesproken architectuur. De keuze van de architectuurstijl is in principe vrij. Van belang is dat de stijl van het hoofdgebouw ook in bijgebouwen, poorten en andere elementen van het landgoed terugkomt. De architectuur dient een bepaalde tijdloosheid uit te stralen, vanwege het cultuurhistorische karakter van de locatie. De allure van het landhuis wordt bevorderd door het hoofdgebouw een bepaalde rijzigheid te geven, waarbij de begane grond verhoogd ten opzichte van het maaiveld wordt gelegd. Het landhuis vormt een visueel zwaartepunt van het landgoed. De zichtlijnen op het landhuis dienen met de grootste zorg te worden ontworpen evenals de ontsluiting van het landhuis. Daarbij gaat het zowel om de terreininrichting als de situering en het architectonisch ontwerp.

Vanwege de kwetsbaarheid van de cultuurhistorische waarde en de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van historische landgoederen en buitenplaatsen wordt nieuwe bebouwing of verandering van bestaande bebouwing gedetailleerd beoordeeld. Ook worden er hoge eisen gesteld aan nieuwe landgoederen.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- De oorspronkelijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen en parken als geheel dient te worden behouden.
- Per landgoed dient sprake te zijn van een eenheid in architectuurstijl.
- De architectonische eenheid van het landhuis moet als uitgangspunt worden genomen, ook als deze bestaat uit meerdere woondelen.
- Alle gevels van de landgoederen dienen te worden behandeld als voorgevel.

PLAATSING/SITUERING

- Bij (vervangende) nieuwbouw, toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de (stedenbouwkundige) karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting van het landgoed of de buitenplaats (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Het complex van gebouwen dient geclusterd en/of in een onderlinge (oorspronkelijke) samenhang op het terrein geplaatst staan.

MASSA/VORM

- De richting en oriëntatie van de gebouwen dient ingepast te worden in de landschappelijke en cultuurhistorische inrichting van het landgoed of de buitenplaats.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de andere bijbehorende bebouwing;
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en het karakter van het betreffende pand.

- Bij renovatie dient het bouwwerk rekening te houden met de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- De bouwmassa's dienen compact te zijn en op zichzelf staand.
- Het hoofdgebouw heeft een zekere rijzigheid; toevoegingen per pand dienen deel uit te maken van de architectonische compositie en moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.

GEVELOPBOUW

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw gerespecteerd te worden.
- Hoofduitgangspunt is één bouwstijl per landgoed, eventuele afstemming op de omgeving is alleen gewenst als er sprake is van een duidelijke ensemblewerking.
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel dient benadrukt te worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van splitsing.
- In het ontwerp van erkers, balkons, entreepartijen etc. dient bijzondere aandacht besteedt te worden aan de overgang tussen binnen en buiten.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik (ook betreffende de detaillering) tot uitgangspunt te nemen.
- In hoofdzaak dient men bakstenen voor gevels en donkere gebakken dakpannen of leien op de daken toe te passen; hoofdmaterialen dienen een bepaalde duurzaamheid uit te stralen;
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet toegepast worden bij beplating van gevels.
- Bij nieuwbouw moeten aardkleuren/lichte kleuren stucwerk in hoofdzaak het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen; de kleuren dienen afgestemd te worden op de bestaande (oorspronkelijke) bijbehorende

bebouwing.

- Het kleurgebruik dient een rustig en ingetogen karakter te hebben en moet afgestemd zijn op de landschappelijke omgeving. Felle en schreeuwende kleuren zijn niet toegestaan.

GEVELINDELING

- De maat en schaal van de gevelindeling dient gerespecteerd te worden.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld worden.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw dient zorgvuldig te worden behandeld.

DETAILLERING

- Bij renovatie dient zorgvuldig omgegaan te worden met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk lijsten en speklagen.
- De detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen en dergelijke dient richtinggevend te zijn.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke dienen met aandacht te worden ontworpen.
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

BOUWWERKEN OP ERVEN / ERFINRICHTING

- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes en dergelijke moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst;
- De vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen dienen te worden afgestemd op de hoofdbebouwing.
- De eventuele aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak moeten aan de achterzijde van de hoofdbebouwing worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.
- Bij voorkeur dient men hagen of heggen toe te passen, al dan niet

voorzien van open en donker geschilderd sierhekwerk; gebouwde erfafscheidingen, eventuele muurtjes, trappen, keermuren etc. moeten worden vormgegeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

- Bijzondere aandacht voor de afwerking van huiskavel en 'oprijlaan'
- De overgang naar het omringende landschap is bij voorkeur vanzelfsprekend ontworpen.
- Bij voorkeur is de aansluiting op het landhuis is vanzelfsprekend ontworpen en vormt het erf direct rond het huis als het ware het verlengstuk van het huis.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Voor deze bouwplannen gelden geen ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken, deze bouwwerken worden altijd getoetst aan de hand van de bovenstaande criteria. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is

niet toegestaan.

- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In het landelijk gebied, waar 'Buitenplaatsen en landgoederen' onderdeel van uitmaakt is reclame ondergeschikt aan de landelijke uitstraling. Het groene karakter van deze gebieden is leidend. Veelal ontbreekt echter de relatie tussen de sfeer en uitstraling van het buitengebied en reclame-uitingen. In het landelijke gebied zitten diverse woningen met praktijkruimte, bedrijven, vakantieparken, recreatiegebieden e.d. Hiervoor geldt dat beperkt reclame-uitingen mogelijk zijn, geen overlast mogen veroorzaken voor derden en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40 x 50 centimeter).

CRITERIA RECREATIEPARKEN, BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED, BUITENPLAATSEN E.D.

- Eén vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf, zoals een landwinkel. Deze kan tweezijdig zijn;
- Reclame moet bestaan uit een ondergeschikt, los object en mag geen afbreuk aan de hoofdbebouwing.
- Reclame-uitingen dienen in duurzame materialen worden uitgevoerd.

Vormgeving

- Reclame-uitingen moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend bij de vormgeving van hoofdbebouwing en de omgeving (maat, schaal, structuur).

Afmetingen

- Vrijstaande reclameobjecten hebben een slanke en verticale opbouw, hoogte maximaal 2 meter, doorsnede maximaal 0,6 meter.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.7 Parken, begraafplaatsen, groengebieden en sportcomplexen

Algemene uitgangspunten Welstand

De gemeente streeft naar behoud van de aanwezige groene kwaliteiten van de gebieden. Het groene karakter overheerst en de bebouwing zal zich ondergeschikt gedragen. Voor wat betreft deelgebieden die gelegen zijn of grenzen aan het buitengebied zullen deze op een goede wijze in het landschap ingepast worden.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

PLAATSING/SITUERING

- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Bestaande doorzichten of zichtlijnen moeten worden gehandhaafd.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de (stedenbouwkundige) karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting van het stedelijk groen (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).

MASSA/VORM

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

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw,

ornamentiek en materiaal en kleurgebruik gerespecteerd te worden.

- Onderverdieping(en) van gebouwen moeten een open karakter hebben en georiënteerd zijn op de aanliggende groene ruimte.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK (HOOFDVLAKKEN)

- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.
- Bij nieuwbouw dienen gevels in hoofdzaak uit baksteen en schuine daken uit dakpannen te bestaan of dienen er natuurlijke materialen te worden toegepast.
- Bij nieuwbouw moet een aardkleur het aanzicht van de hoofdvlakken bepalen.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.
- De kleuren van het dak en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling te hebben en mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

Voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen gelden de ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 5). Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Reclame bij sportgebieden

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

Algemene uitgangspunten

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden

en andere verkeerssignalen.

- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

De sportgebieden zijn bedoeld voor sportactiviteiten. Een sportterrein bestaat uit speelvelden, een parkeerterrein en functionele bebouwing (kantine, kleedkamers etc.). Bij een enkel sportterrein zijn sportzalen aanwezig. Ook deze hebben een functionele uitstraling. De sportterreinen zijn veelal omrand met opgaand groen. Reclame is aanwezig rond de velden, aan of op de gebouwen en nabij de entree.

ALGEMEEN

- Naamsaanduidingen van het sportterrein en/of sportclubs zijn toegestaan, bij voorkeur nabij de entrees van het sportterrein en/of op de clubgebouwen.
- Reclame moet geïntegreerd in de architectuur en tot het hoogstnoodzakelijke beperkt zijn.
- Naar binnen gerichte commerciële reclame op het sportterrein (inclusief reclame aan en op clubgebouwen, aan een tribune en op het scorebord etc.) is toegestaan.
- Reclame op of aan erfafscheidingen of andere constructies die daar niet voor bedoeld zijn, is niet toegestaan.
- Reclame-objecten mogen het onderhoud op het sportterrein niet belemmeren.

Aantal

- Maximaal 1 reclame-uiting per gevel is toegestaan.
- Maximaal 4 vlaggenmasten worden toegestaan nabij het toegangs- of ontvangstgebouw.

Vormgeving

- Reclame-uitingen aan de gevel moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend in de vormgeving (maat, schaal, structuur) van de betreffende gevel.
- Vlaggenmasten dienen in samenhang met het hoofdgebouw te worden

vormgegeven.

- Gevelreclame evenwijdig aan de gevel dient uitgevoerd te zijn als losse letters.

Afmetingen

- Reclames vlak aan de gevel mogen niet breder zijn dan 60% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,40 m.
- Reclame haaks op de gevel mag niet groter zijn dan 1 m².
- Alle reclame-uitingen rondom de sportvelden hebben dezelfde afmetingen.
- Reclame-objecten langs en om de velden hebben een maximale hoogte van 1,20 m¹ boven het maaiveld om de openheid en zicht op het sportveld te waarborgen. Doordat er voor onderhoud een vrije ruimte van 20 centimeter moet zijn onder de borden, is de daadwerkelijke hoogte van de reclame maximaal 1 meter.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.8 Recreatieparken met bebouwing

Algemene uitgangspunten Welstand

De gemeente streeft naar een goede landschappelijke -en ruimtelijke inpassing van deze gebieden. Bebouwing in deze gebieden moet relatief ondergeschikt zijn aan en moet passen binnen de ruimtelijke verschijningsvorm en het groene karakter.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

PLAATSING/SITUERING

- Afscheidingen van percelen en van recreatieparken als geheel zodanig uitvoeren dat de ruimtelijke continuïteit van de natuurlijke omgeving in tact blijft.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van de bebouwing moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Bij een recreatiepark moet de hoofdbebouwing met de eigen entree en/of het entreegebied georiënteerd te zijn op de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- In het recreatiepark dienen de vakantiewoningen met een eigen entree en/of entreegebied georiënteerd te zijn op de wegenstructuur in het recreatiepark.

MASSA/VORM

- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij verbouwing dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.

- De richting van de gebouwen dient in te spelen op de inrichting van het terrein.
- De bebouwing dient helder en compact van vorm te zijn; een optelling van verschillende volumes en elementen moet worden voorkomen.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en karakter van het betreffende pand.
- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Serres moeten in maatvoering en aansluiting afgestemd zijn op de ondergevel en transparant uitgevoerd te worden.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK (HOOFDVLAKKEN)

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met pannen of eventueel andere natuurlijke materialen.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan; hierbij dienen de kleuren van de dakbedekking en de gevels op elkaar afgestemd te zijn.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen; glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per recreatiepark.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

Voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen gelden de ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 5). Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van

toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

Algemene uitgangspunten

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In het landelijk gebied, waar 'Recreatieparken met bebouwing' onderdeel van uitmaakt is reclame ondergeschikt aan de landelijke uitstraling. Het groene karakter van deze gebieden is leidend. Veelal ontbreekt echter de relatie tussen de sfeer en uitstraling van het buitengebied en reclame-uitingen. In het landelijke gebied zitten diverse woningen met praktijkruimte, bedrijven, vakantieparken, recreatiegebieden e.d. Hiervoor geldt dat beperkt reclame-uitingen mogelijk zijn, geen overlast mogen veroorzaken voor derden en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40 x 50 centimeter).

CRITERIA RECREATIEPARKEN, BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED, BUITENPLAATSEN E.D.

- Eén vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf, zoals een landwinkel. Deze kan tweezijdig zijn;
- Reclame moet bestaan uit een ondergeschikt, los object en mag geen afbreuk aan de hoofdbebouwing.
- Reclame-uitingen dienen in duurzame materialen worden uitgevoerd.

Vormgeving

- Reclame-uitingen moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend bij de vormgeving van hoofdbebouwing en de omgeving (maat, schaal, structuur).

Afmetingen

- Vrijstaande reclameobjecten hebben een slanke en verticale opbouw, hoogte maximaal 2 meter, doorsnede maximaal 0,6 meter.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.9 Verspreide bebouwing in het landelijke gebied

Algemene uitgangspunten Welstand

Burgerwoningen dragen bij aan de “verstedelijking” van het buitengebied en kunnen het landschap in die zin negatief beïnvloeden. Wat betreft bedrijven in het buitengebied dient de bebouwing in samenhang geclusterd te zijn op het erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijke beeld. De afzonderlijke gebouwen op een perceel dienen samen, qua oriëntatie(richting) en silhouet, een samenhangend ensemble te vormen. Het hoofdgebouw, de boerderij of het woonhuis, dient zich duidelijk als hoofdgebouw te manifesteren. De bedrijfsgebouwen dienen daarom teruggelegen ten opzichte van de boerderij of het woonhuis te worden gesitueerd.

Als belangrijk uitgangspunt geldt de landschappelijke inpassing van de bebouwing in het buitengebied. De bebouwing dient geclusterd en in onderlinge samenhang op het perceel geplaatst te worden. Bij nieuwbouw zal er gestreefd moeten worden naar toepassing van maat, schaal en materialen die bij de karakteristiek van het landschap horen. Ook ‘ondergeschikte’ gebouwen en objecten dienen ondergeschikt gesitueerd te worden. Bij gebouwen met meerdere ‘voorzijden’ en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, wordt voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen. Daarbij gaat het ondermeer om het aanwezige landschapstype, de schaal van het gebied, het verkavelingspatroon de eventueel aanwezige hoogteverschillen.

Toetsingscriteria puntsgewijs

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

- Specifiek voor agrarische bedrijven: de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Deze karakteristiek dient te worden gerespecteerd; gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Specifiek voor bebouwing als onderdeel van een lint: een reeks van gebouwen langs een route; deze vormen met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid. De bebouwingslinten kenmerken zich door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en openbare ruimte.

PLAATSING/SITUERING

- In een lint (dijklint of agrarisch bebouwingslint) moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of –complexen bewaard blijven;
- Bij lintbebouwing en vrijliggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

MASSA/VORM

- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige, stevige, kloeke bebouwingsmassa's met duidelijke kappen. Samengestelde bouwmassa's moeten worden voorkomen.

- De silhouetwerking van de kappen in het landschap dient een belangrijk uitgangspunt te zijn; hoge nokken, lage zijgoten en veel aandacht aan de uitdrukking van de kopgevels.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's op het erf en in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Nieuwe gevels kunnen in principe modern vormgegeven worden mits ze bestaande of omliggende kwaliteiten respecteren.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.

KLEUREN EN MATERIALEN (HOOFDVLAKKEN)

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen en gevels dienen te bestaan uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast te worden.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen of kunststofelementen te worden voorkomen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen

Voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen gelden de ambtelijke toetscriteria voor kleine veel voorkomende bouwwerken (hoofdstuk 5). Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

Algemene uitgangspunten

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In het landelijk gebied is reclame ondergeschikt aan de landelijke uitstraling. Het groene karakter van deze gebieden is leidend. Veelal ontbreekt echter de relatie tussen de sfeer en uitstraling van het buitengebied en reclame-uitingen. In het landelijke gebied zitten diverse woningen met praktijkruimte, bedrijven, vakantieparken, recreatiegebieden e.d. Hiervoor geldt dat beperkt reclame-uitingen mogelijk zijn, geen overlast mogen veroorzaken voor derden en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40 x 50 centimeter).

CRITERIA RECREATIEPARKEN, BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED, BUITENPLAATSEN E.D.

- Eén vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf, zoals een landwinkel. Deze kan tweezijdig zijn;
- Reclame moet bestaan uit een ondergeschikt, los object en mag geen afbreuk aan de hoofdbouw.
- Reclame-uitingen dienen in duurzame materialen worden uitgevoerd.

Vormgeving

- Reclame-uitingen moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend bij de vormgeving van hoofdbouw en de omgeving (maat, schaal, structuur).

Afmetingen

- Vrijstaande reclameobjecten hebben een slanke en verticale opbouw, hoogte maximaal 2 meter, doorsnede maximaal 0,6 meter.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

► 4.10 Traditionele boerderijen en karakteristieke panden

Algemene uitgangspunten Welstand

Het beeld van het buitengebied wordt ook nu nog in belangrijke mate bepaald door streekeigen (al dan niet voormalige) agrarische bebouwing. Deze traditionele boerderijen nemen een eigen positie in binnen het landschap en zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale erf en het landschap spelen een belangrijke rol. Waar de bebouwing nog een agrarische functie kent, spelen ook bedrijfseconomische overwegingen van functionaliteit een rol. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben zijn vaak verbouwd. Ook dan dient het oorspronkelijk agrarische karakter afleesbaar te blijven.

Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen. Daarbij gaat het ondermeer om het aanwezige landschapstype, de schaal van het gebied, het verkavelingspatroon de eventueel aanwezige hoogteverschillen.

Ten aanzien van de inrichting van het erf dient er zorggedragen te worden voor een logische ontsluiting van het bouwperceel, waarbij de hoeveelheid verhard terrein zoveel mogelijk beperkt wordt en de eventuele karakteristieke toegangslanen behouden blijven. Voor een goede inpassing van het traditionele erf in het landschap is erfbeplanting onmisbaar; een erfbeplantingsplan dient dan ook deel uit te maken van het bouwplan.

De afzonderlijke gebouwen op het traditionele erf dienen samen, qua oriëntatie(richting) en silhouet, een samenhangend ensemble te vormen. Het hoofdgebouw dient zich als zodanig te manifesteren. De bijgebouwen vormen ondergeschikte elementen. Dit kan tot uitdrukking komen in de situering en/ of de bebouwingshoogte.

Het splitsen van voormalige boerderijen in woningen dient bij te dragen aan het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of historische waarden. Bij splitsing mag de oorspronkelijke architectonische

vormgeving en de opbouw van het erf niet wezenlijk worden aangetast. Een in de gevelopbouw herkenbaar onderscheid tussen (oorspronkelijk) woongedeelte en (oorspronkelijk) bedrijfsgedeelte, moet ook na splitsing in de gevelopbouw herkenbaar blijven.

Ook de karakteristieke panden binnen de kernen zijn cultuurhistorisch waardevol en (ook in architectonisch opzicht kwetsbaar).

Bij gebouwen met meerdere 'voorzijden' en/of gebouwen die vanaf meerdere wegen zichtbaar zijn, worden voor elke wand de geldende gebiedscriteria gehanteerd.

Bij de beoordeling van bouwplannen dienen de aanwezige waarden meegewogen te worden. Voor karakteristieke panden en erven is ongeacht de plek het blauwe kleurspoor van toepassing.

De lijst van karakteristieke panden in de gemeente Buren ten tijde van de vaststelling van deze welstandsnota is bijgevoegd en de panden zijn op de kaart met de toetsingsniveaus aangeduid. Gedurende de looptijd van deze nota kunnen wijzigingen in deze lijst optreden. Voor de meest actuele lijst, alsmede de lijst van beschermde monumenten verwijzen wij u naar onze website of kunt u contact opnemen met de betreffende afdeling.

Toetsingscriteria puntsgewijs traditionele boerderijen

ALGEMEEN

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- Gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

PLAATSING/SITUERING

- Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon:
- bij lintbebouwing en vrijliggende bebouwing moet aansluiting worden

gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.

- specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Deze karakteristiek dient te worden gerespecteerd.
- nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
- de indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.

MASSA/VORM

- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Aan en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwning.

GEVELOPBOUW

- Bij renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.

- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik (ook met betrekking tot detaillering) uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken gedekt met (gebakken) pannen of riet, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast te worden.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Glas, spiegellende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels, tevens is het gebruik van sterk contrasterende kleuren in de deelvlakken is niet toegestaan.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen te worden voorkomen.

DETAILLERING

- Bij detaillering van bestaande gebouwen moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.
- Nieuwe gebouwen in het buitengebied die geen onderdeel zijn van een complex of die geen nabije bestaande bebouwing als referentie hebben, dienen gedetailleerd te worden overeenkomstig de afstand tot de openbare weg: op een afstand van minder dan 10 m van de weg dient het gebouw fijn gedetailleerd te zijn, op een afstand van meer dan 50 m van de openbare weg kan de detaillering grofschaliger zijn en kunnen standardelementen worden toegepast. Bij afstanden daar tussenin wordt de mate en fijnheid van detaillering afgestemd op de werkelijke afstand en zichtbaarheid.
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

Criteria voor kleine veel voorkomende bouwplannen traditionele boerderijen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Bijbehorende bouwwerken

- Bijgebouwen dienen bij voorkeur in het achtererfgebied op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmassa en dienen te passen bij de landschappelijke karakteristiek.
- Materialen, kleuren en detaillering van de bijbehorende bouwwerken moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw en dienen te passen bij de landschappelijke karakteristiek.
- Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de straat staat, ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.
- Geen aan- en uitbouwen aan bijgebouwen.
- Geen aan- en uitbouwen tegen de kopgevels van historische/traditionele boerderijen.
- Aan- en uitbouwen tegen de langsgevels van historische/traditionele boerderijen: voorzien van evenwijdig geplaatste zadeldak (>25°), geschakeld middels een lage zakgoot ('bakhuisconstructie') of door middel van een bescheiden plat en transparant tussenlid.
- Materialen, kleuren, gevelindeling en detaillering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.
- Bijgebouwen en overkappingen qua positionering en gerichtheid samenhangend clusteren rondom een (voormalig) bedrijfsmatig achtererf, waarbij de woning/boerderij in positionering en verschijningsvorm als het hoofdgebouw wordt ervaren. (De situering en gerichtheid van het oorspronkelijk woongedeelte bepalen daarbij wat als de voorzijde van de erfbouw geldt (dit is niet noodzakelijkerwijs de openbare weg)).
- Bijgebouwen en overkappingen enkelvoudig en rechthoekig van vorm

en voorzien van een gave, niet te flauw hellende zadeldak (>25°) met een zo laag mogelijke goot aanzet.

- Materialen, kleuren en detaillering traditioneel conform die van het hoofdgebouw. Te denken valt aan donkerrode bakstenen, donkergrijze of rode gebakken pannen; donkergroene houten topgevelbeschietingen; donkergroene deuren en luiken; kozijnen en windveren in wit hout.

Kozijn- en gevelwijzigingen

- Indien bij historische/traditionele boerderijen in de gevelbeelden een onderscheid herkenbaar is tussen een (voormalig) woon- en bedrijfsgedeelte, zal behoud van dit onderscheid richtinggevend zijn.
- Bij verbouw/functieverandering uitgaan van de bestaande gevelopeningen. (voormalige) stal- en deeldeuren open zetten en voorzien van glaspui aan binnenzijde van de gevel.
- In glaspuien in stal- en deeldeuren geen roedeverdelingen toepassen; in deeldeuren uitgaan van tweedeling met witte middenstijl (overige kozijnen donker).
- In algemene zin de bestaande detaillering en kleurstelling zoveel mogelijk als uitgangspunt hanteren. Bij oudere panden uitgaan van een interpretatie van de specifieke historische detaillering en/of ornamentiek.
- Geen kunststof kozijnen in een platte detaillering en afwerking toepassen.

Dakkapellen

- Dakkapellen alleen toepassen boven het oorspronkelijke woongedeelte (bepalend voor de plaats van de scheiding tussen oorspronkelijk woon- en bedrijfsgedeelte kunnen onder meer zijn: de brandmuur en/of de overgang van woonkamerramen naar staldeuren of –ramen).
- Geen dakkapellen op wolfseinden.
- Dakkapellen plat afdekken.
- Geen dakkapellen boven elkaar.
- Geen dakkapellen op bijgebouwen.
- Breedte van de dakkapellen maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2 meter.

- Hoogte van de dakkapellen maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,30 m.
- Maximaal één dakkapel per dakvlak.
- Minimaal 1 meter afstand aan weerszijden van de dakkapel tot aan de dakrand (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde van de keper; bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde van de keper).

Erfafscheidingen

- Zijerven, indien gelegen in zicht van de openbare ruimte, dienen als voorerf behandeld te worden.
- Erfafscheidingen op voor- en zijerven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang; toegestaan worden hagen of heggen tot een maximale hoogte van 1 meter, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Hekwerken en dergelijke aan de straatzijde moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.
- Op de achtererven, indien gelegen in het zicht van de openbare ruimte, zijn hagen of heggen toegestaan, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk tot een maximale hoogte van 2 meter.

Rolluiken en dergelijke

- Rolluiken zijn aan de voorzijde en aan overige gevels zichtbaar vanaf de openbare weg niet toegestaan, hier dienen luiken toegepast te worden.

Reclame

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandscommissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.

- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.
- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

In het landelijk gebied, waar 'Traditionele boerderijen en karakteristieke panden' onderdeel van uitmaakt, is reclame ondergeschikt aan de landelijke uitstraling. Het groene karakter van deze gebieden is leidend. Veelal ontbreekt echter de relatie tussen de sfeer en uitstraling van het buitengebied en reclame-uitingen. In het landelijke gebied zitten diverse woningen met praktijkruimte, bedrijven, vakantieparken, recreatiegebieden e.d. Hiervoor geldt dat beperkt reclame-uitingen mogelijk zijn, geen overlast mogen veroorzaken voor derden en er mag geen onrustig totaalbeeld ontstaan.

CRITERIA WONINGEN MET PRAKTIJKRUIMTE

- Bij woningen met een praktijkruimte is één bescheiden reclame-aanduiding mogelijk, bevestigd evenwijdig aan de gevel.
- De reclame-uiting is gesitueerd bij de bedrijfstoegang.
- Woningen met een praktijkruimte mogen een reclame-uiting hebben met een maximale oppervlakte van 0,20m² (bijvoorbeeld 40 x 50 centimeter).

CRITERIA RECREATIEPARKEN, BEDRIJVEN IN HET BUITENGEBIED, BUITENPLAATSEN E.D.

- Eén vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf, zoals een landwinkel. Deze kan tweezijdig zijn;
- Reclame moet bestaan uit een ondergeschikt, los object en mag geen afbreuk aan de hoofdbouw.
- Reclame-uitingen dienen in duurzame materialen worden uitgevoerd.

Vormgeving

- Reclame-uitingen moeten worden behandeld als zelfstandig element,

passend bij de vormgeving van hoofdbebouwing en de omgeving (maat, schaal, structuur).

Afmetingen

- Vrijstaande reclameobjecten hebben een slanke en verticale opbouw, hoogte maximaal 2 meter, doorsnede maximaal 0,6 meter.

Zonnepanelen en -collectoren

- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant);
- Op een schuin dak liggen ze geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;
- Op een plat dak worden de panelen/ collectoren op minimaal 0,50 m van de dakrand geplaatst en mogen niet/beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- De kleur is overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart.

4.11 Monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten **Reclame**

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN RECLAME

Een aanvraag voor reclame wordt getoetst door de CRK. Aansluiten op door CRK goedgekeurde bouwplannen heeft de voorkeur bij gelijke panden in rijen of clusters. Is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan van toepassing zijn van de criteria, dan kan de welstandsc commissie onderbouwd afwijken van de criteria op basis van de algemene uitgangspunten en de gebiedsgerichte criteria.

Algemene uitgangspunten:

- Functionaliteit: reclame alleen ten behoeve van bedrijven op het betreffende perceel.
- Veiligheid.
- Verkeersveiligheid: de reclame-uiting mag niet afleiden, het zicht blokkeren en verwarring veroorzaken tussen reclame en verkeersborden en andere verkeerssignalen.

- Overlast en hinder: reclame mag geen (fysiek en/of visuele) overlast of hinder veroorzaken. Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan.
- Architectuur: zoek aansluiting bij de architectuur van het gebouw en inrichting van het perceel.

Bij monumenten of monumentale panden is het van belang de cultuurhistorische waarden te behouden. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in het algemeen gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Uiteraard is het van groot belang dat de reclame-aanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Bijzondere (en afwijkende) vormgeving van reclame is in overleg mogelijk, mits deze past bij het karakter van het monument. Aanvragen worden voorgelegd aan de CRK, inclusief monumentencommissie.

Zonnepanelen en -collectoren

Nieuwe richtlijnen en innovatie

Ondanks de snelle ontwikkelingen in de technische en uiterlijke variatie in verschijningsvormen van zonnepanelen zijn deze in veel gevallen (nog) duidelijk zichtbaar. Panelen wijken in kleur en textuur vaak af van het onderliggende dakvlak. Panelen worden nogal eens in een grillige vorm op het dak gelegd rondom dakkapellen en dakramen. Ook door de spiegeling van de panelen en contrasterende metalen randen vallen de panelen extra op. Zonnepanelen op daken beïnvloeden het historische bekappingsbeeld. Het beeld wordt onrustiger. Zonnepanelen worden daarom vaak gezien als storend. In deze tijd van energietransitie is een andere benadering nodig. Van in principe uitsluiten in beschermde gezichten en op monumenten naar toestaan waar het acceptabel is. Ook omdat de technische ontwikkelingen niet stil staan en er meerdere oplossingen voor handen zijn. Hiervoor is herijking van het welstandsbeleid nodig.

De ruimtelijke kwaliteit blijft leidend voor de gemeente Buren. Bij zonnepanelen is er een spanningsveld tussen de ambitie om duurzame energie te stimuleren en het behouden van cultuurhistorische waarden. Daarom wordt ingezet op maatwerk per situatie, waarbij de situering van de

zonnepanelen het minste effect hebben op de cultuurhistorische waarden. Elk monument en beschermd dorps- en stadsgezicht heeft kwetsbare en minder kwetsbare delen. Er kan dus per gebouw onderscheid worden gemaakt in mogelijkheden. Innovatieve systemen kunnen een ander beeld opleveren dan het plaatsen van de standaard zonnepanelen. Denk daarbij aan zonnecellen die in de dakpannen zijn opgenomen (zonnepannen). Daarnaast zijn er ook afwijkende kleuren zonnepanelen beschikbaar. Ook worden al (loze) zichtpanelen toegepast die er voor zorgen dat één geheel dakvlak een afwijkend aanzicht heeft en vreemde restvormen worden voorkomen. Ook zijn zonnepanelen geïntegreerd in lamellen, glas of in zonwering mogelijk. Op sommige plekken mag een innovatieve oplossing best gezien worden. Er zijn ook innovatieve systemen waarbij onder de dakpannen de warmte wordt opgevangen en kan er op deze wijze energie worden geleverd. Per initiatief kan het gesprek worden aangegaan met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de monumentencommissie om te bepalen welke mogelijkheden er zijn, zonder het verlies van cultuurhistorische waarden.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

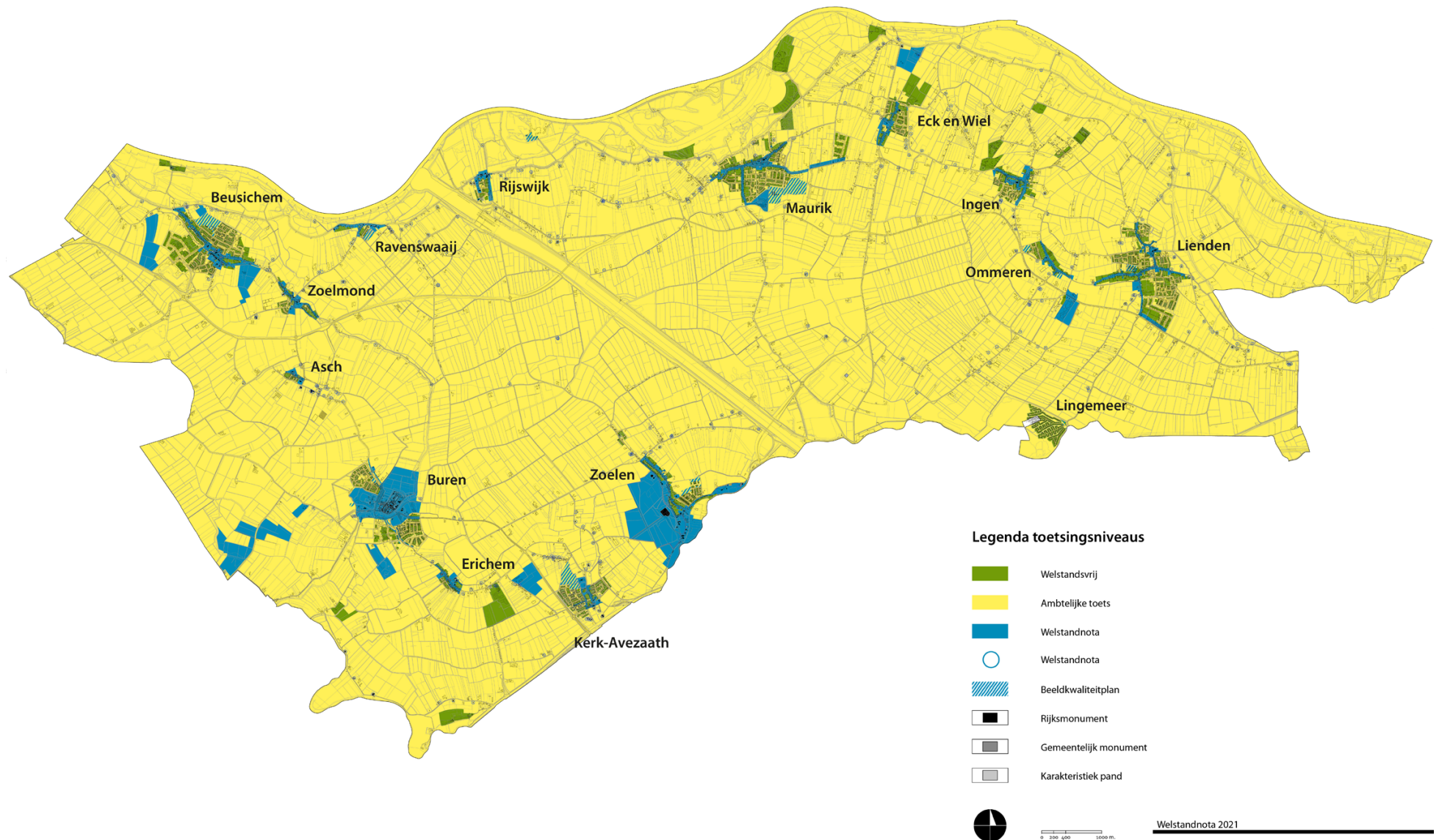
Deze algemene criteria zijn van toepassing op alle plannen voor zonnepanelen en –collectoren voor beeldbepalende bebouwing, monumenten en bebouwing in beschermde dorps- en stadsgezichten.

- Zonnepanelen mogen niet ten kosten gaan van cultuurhistorische waarden. Bij een te grote aantasting van cultuurhistorische waarden zijn zonnepanelen en –collectoren niet mogelijk.
- De rust in het oorspronkelijke bekappingsbeeld zo min mogelijk aantasten.
- Bij meerdere panelen/ collectoren zijn deze regelmatig geordend op één horizontale of verticale lijn of in één enkelvoudige hoofdvorm (rechthoek, vierkant) en wordt er mogelijk gebruik gemaakt van pastukken;
- Specifieke architectonische kenmerken van de kapvorm zichtbaar houden.
- Uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle materialen en detailleringen behouden.

CRITERIA MONUMENTEN EN BESCHERMDE DORPS- EN STADSGEZICHTEN

Op monumenten en in beschermde gebieden zijn zonnepanelen alleen mogelijk als de plek en het pand de ingreep aankan zonder dat hierdoor cultuurhistorische waarden verloren gaan. Het gaat daarbij zowel om het behoud van het historisch materiaal als om karakter en aanzicht. Plaatsing is bijvoorbeeld mogelijk op een deel van het dak dat minder waardevol of representatief is, of bijvoorbeeld op maaiveld.

- Het gas- en energieverbruik is bij voorkeur al eerder verlaagd met alle mogelijke maatregelen die geschikt zijn voor het monument.
- Voor de zonne-energie-installatie bestaan geen geschikte alternatieve installaties of locaties met minder gevolgen voor de cultuurhistorische waarden, historisch-ruimtelijke waarden en de historische materialen en constructies.
- De zonne-energie-installatie is op de gewenste locatie goed te richten naar de zon, kan zonder veel schaduw op de panelen of collectoren zonlicht opvangen en levert een relevante bijdrage aan het milieu.
- Elk monument is anders. Het aanbrengen van zonnepanelen is dus maatwerk; Door de installatie gaan geen cultuurhistorische of historisch-ruimtelijke waarden verloren voor het gebouw in zijn totaliteit of voor het gebied in zijn geheel;
- De plaatsing van het systeem heeft voor de gekozen locatie weinig visuele gevolgen en leidt niet tot verlies van (cultuurhistorische) waarden.
- Binnen het beschermde dorps- en stadsgezicht verstoort de installatie geen belangrijke uit zichten, vanuit of binnen het beschermde gezicht.
- Het uiterlijk van de installatie (waaronder grootte, vorm, kleur en reflectie) leidt niet af van het karakter van het gebouw en de omgeving.
- Plaatsing van de installatie leidt niet tot fysieke schade aan of verlies van belangrijke historische materialen en constructies.
- Kabels, leidingen en alle bijbehorende apparatuur zijn binnen in het gebouw onder te brengen, zonder schade aan of verlies van belangrijke historische materialen en constructies.



HOOFDSTUK 5

AMBTELIJKE TOETSINGSCRITEIA VOOR GEBIEDEN MET HET 'GELE KLEURENSPOOR'

STANDAARD AMBTELIJKE TOETSCRITEIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWWERKEN

► 5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

Om het voor aanvragers zo duidelijk en overzichtelijk mogelijk te maken en bovendien de afhandelsnelheid van de aanvragen te vergroten zijn standaard toetscriteria opgesteld voor kleine veelvoorkomende bouwwerken: de ambtelijke toetscriteria. Deze toetscriteria zijn in het leven geroepen voor algemeen gangbare bouwwerken die geen of slechts geringe invloed hebben op het openbare gebied.

Voor gebieden waarin kleurenspoor geel van toepassing is kunnen deze ambtelijke toetscriteria worden gebruikt om te bepalen of een bouwplan in elk geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wanneer een bouwplan niet aan de ambtelijke toetscriteria voldoet, wil dit niet automatisch zeggen dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan wordt dan door de commissie beoordeeld aan de hand van algemene welstandscriteria en/of gebiedscriteria en -beschrijving.

Ook voor enkele typen grote bouwwerken die repeterend op een erf worden geplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning met een positief welstandsadvies is verleend kan onder voorwaarden worden volstaan met ambtelijke toetscriteria. Ook hiervoor geldt dat wanneer het bouwwerk niet voldoet aan de voorwaarden, het plan door de commissie wordt beoordeeld.

Als vuistregel kan worden gesteld:

Wanneer een bouwwerk niet is omschreven in dit hoofdstuk, of wanneer het afwijkt van de in dit hoofdstuk genoemde criteria, treedt automatisch kleurenspoor blauw in werking. Dit wil zeggen dat het bouwplan dan wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (commissie). Zij toetst het bouwplan dan aan de criteria zoals in hoofdstuk 4 zijn verwoord.

5.1.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de ambtelijke toetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Het bouwplan voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wanneer maatvoeringseisen in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn in principe geen maatvoeringseisen in het kader

van toetsingscriteria van toepassing. Voor bijvoorbeeld dakkapellen zijn wel maatvoeringseisen opgenomen, omdat dit in de meeste bestemmingsplannen niet is geregeld. Wanneer maatvoeringseisen in strijd zijn met het bestemmingsplan wordt het plan door de commissie beoordeeld.

2. Voor veelvoorkomende kleine bouwplannen zijn objectieve toetscriteria opgesteld. Wanneer het bouwplan hieraan niet voldoet kan worden gekeken naar een trendsetter. Trendsetters worden jaarlijks vastgelegd. Deze wijken af van de ambtelijke toetscriteria, maar voldoen wel aan redelijke eisen van welstand. Bij de vastlegging van de trendsetter wordt duidelijk aangegeven voor welk gebied deze geldt, en in welke gevallen. Wanneer een bouwplan identiek is aan hetgeen is vastgelegd voor de trendsetter voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan kan dan worden afgedaan met de ambtelijke toetscriteria. Jaarlijks vindt evaluatie plaats over trendsetters: voldoen zij nog of zijn er inmiddels nieuwe inzichten.
3. Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

5.1.3 Waarvoor zijn ambtelijke toetscriteria mogelijk

In dit hoofdstuk worden ambtelijke toetscriteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, en erfafscheidingen, voor het 'gele kleurenspoor'. Tevens zijn er criteria opgenomen voor bouwwerken op agrarische erven in het 'gele kleurenspoor'. Een bouwplan dat in het kleurenspoor geel valt is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde ambtelijke toetscriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, en het bouwwerk legaal is geplaatst, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen 3 jaar in woongebieden en afgelopen 6 jaar in landelijk gebied) als zodanig door de commissie of na ambtelijke toetsing goedgekeurd exemplaar (bij

gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;

- het bouwwerk kan worden beoordeeld op basis van een eerder vastgestelde trendsetter, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk, die niet ouder is dan 10 jaar.

Kleine veelvoorkomende bouwwerken en grotere agrarische bouwwerken op agrarische erven zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande ambtelijke toetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bouwwerk niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de ambtelijke toetscriteria, dan wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor advies aan de commissie voorgelegd. In geval van een bouwwerk in het blauwe kleurenspoor en ook een bouwwerk op aan of bij een beschermd monument zal altijd de commissie om advies worden gevraagd.

Ook wanneer er een beeldkwaliteitplan is, wordt getoetst volgens het blauwe kleurenspoor.

5.1.4 Vangnetclausule

Als er voor een bepaald type klein veel voorkomend bouwwerk geen ambtelijke toetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de commissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De commissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen, is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingenbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AWB.

► 5.2 Criteria t.b.v. de ambtelijke toetsing

5.2.1 Grotere agrarische bouwwerken op agrarische erven

Omschrijving en uitgangspunten

Voor agrarische erven is het belangrijk dat er voor de bouwwerken een relatie is met de agrarische functie en dat het geheel past bij het landelijke gebied.

Het bouwplan mag dan ook geen contrast vormen op het erf. Er dient samenhang te zijn in de bebouwing op het erf en het bouwwerk mag hier in elk geval geen afbreuk aan doen.

Bovendien mag het bouwplan niet in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Naast criteria voor de kleine veelvoorkomende bouwwerken zijn ook voor grotere agrarische bouwwerken ambtelijke toetscriteria opgesteld voor agrarische erven die vallen in het gele kleurenspoor.

Ambtelijke toetscriteria voor bouwwerken op agrarische erven

Een groter agrarisch bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande ambtelijke toetscriteria wordt voldaan:

- Het bouwplan voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Het bouwwerk is identiek voor wat betreft materialen, kleuren, gevelindeling naar het openbaar gebied en afmetingen aan een eerder met vergunning gerealiseerd exemplaar (referentiegebouw). De vergunning hiervoor is niet meer dan 10 jaar geleden verleend;
- Het bouwwerk staat met de naar de openbare weg gekeerde gevel in de zelfde rooilijn als het referentiegebouw;
- De afstand tot het referentiegebouw is maximaal 10 meter;
- Bij asymmetrische kapvormen dient de laagste en/of langste zijde naar de buitenzijde van het erf te worden gericht. Spiegeling ten opzichte van het referentiegebouw is daarmee mogelijk.

5.2.2 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. In de Wabo valt dit type bouwwerk onder de bijbehorende bouwwerken. Het bestemmingsplan treedt bij de

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

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Ambtelijke toetscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een aan- of uitbouw aan de voorgevel is altijd van grote invloed op het straatbeeld, hierbij zijn de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten.

Algemeen:

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen aan- of uitbouw aan een bestaande aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m.
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of dakvorm en hellingshoek overeenkomstig hoofdgebouw;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik van gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen van het hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen*Omschrijving en uitgangspunten*

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

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw

of de erfinrichting.

Ambtelijke toetscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld, hierbij zijn de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten.

Algemeen:

- geen bijgebouw of overkapping aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw.

Plaatsing en aantal:

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de commissie);
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3.00 m.;
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen;
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf in woongebieden.

Vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open;
- plat afgedekt of dakvorm en hellingshoek overeenkomstig hoofdgebouw;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- detaillering, overstek, boeiboord en ornamenten gelijk aan bestaande bebouwing.

Materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan

- erfafscheiding;
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/ glasvlak.

5.2.4 Kozijn en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

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

Het uitgangspunt van de ambtelijke toetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering zijn voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Ambtelijke toetscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Bij wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn de veranderingen altijd van grote invloed op het straatbeeld. Hierbij zijn de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten.

Maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen (inclusief negge en profielafmetingen raamhout) behouden.

Vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld en geleding en indeling van de oorspronkelijke gevel;
- samenhang en ritmiek van individuele gevel en de straatwand worden niet verstoord;
- indeling raamhout behouden;
- toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.
- De gevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/ glasvlak, tenzij de bestaande situatie anders is.

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.

5.2.5 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak, als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd zijn naar de weg of het openbaar groen). In een dergelijk geval kan een dakkapel binnen bepaalde grenzen vergunningvrij zijn.

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

en samenhang brengen.

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

Ambtelijke toetscriteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Plaatsing en aantal:

- de woning heeft een kap met een hellingshoek van ten minste 30°, en voldoet verder aan de aanvullende criteria per kapvorm zoals hierna genoemd;
- indien de woning deel uitmaakt van een rij of 2-1kap: maximaal 1 dakkapel per woning en is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, en ligt in dezelfde horizontale lijn;
- bij individuele hoofdgebouw maximaal 1 dakkapel, gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel (d.w.z.: verticale lijn kozijnen doorlopend in dakkapel);
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) en afstand tot goot minimaal 0.50 m;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 1/3e van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2.00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of einde dakvlak met overstekken, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Vormgeving:

- plat afgedekt;
- gevelgeleding en indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- detailleringen, bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.. Boeiboord maximaal 30 cm hoog.

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw maargeen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Voor een aantal afwijkende kapvormen is naast bovenstaande ambtelijke toetscriteria voor de voor- en achterkant, een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen, zal door de commissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met wolfseind

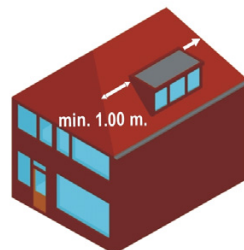
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden.

Zadeldak met vliering

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

Schild-, tent- of piramide dak

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



Mansardedak

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

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte, gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° , is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk.

Asymmetrisch dak

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

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld.

5.2.6 Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk, door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen, te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting

wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Ambtelijke toetscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande ambtelijke toetscriteria wordt voldaan.

Maatvoering:

- hoogte maximaal 2.00 m.

Vormgeving:

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde ambtelijke toetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving;
- rechte vormgeving, geen toogvormen.

Materiaal en kleur:

- kleur en materiaal aansluiten en afstemmen op die van bestaande woning of erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde ambtelijke toetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- houtwerk om en om aangebracht;
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur, schotten van houten planken tussen gemetselde penanten, of gaas;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat of damwand-profielen.

5.2.7 Trendsetter

Wanneer een bouwplan identiek is aan een door de commissie vastgestelde trendsetter met de daarbij behorende kanttekeningen, kan worden gesteld dat deze voldoet aan redelijke eisen van welstand.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Reglement op de welstandscommissie in Buren

Bijlage 2

Checklist Ambtelijke toets

Bijlage 3

Begrippenlijst

Bijlage 4

Literatuurlijst

Bijlage 5

Gemeentelijke Monumentenlijst

Bijlage 6

Rijksmonumentenlijst

Bijlage 7

Karakteristieke panden

Bijlage 8

Kaarten welstandsnota

Bijlage 1 Reglement op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Buren (hierna te noemen: de commissie)

1. Benoeming en samenstelling van de commissie

1.1 Benoemingsprocedure

2. Taakomschrijving

2.1 Taakomschrijving commissie

2.2 Wettelijke taken

2.3 Niet wettelijk verplichte taken

2.4 Taken van de ambtelijk secretaris

2.5 Taken van de voorzitter

2.6 Taken overige leden

2.7 Belangenverstrengeling

3. Werkwijze betreffende afdeling

4. Werkwijze van de commissie

4.1 Vooroverleg over bouwplannen

4.2 Openbaarheid gemandateerde behandeling

4.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

4.4 Openbare commissievergadering

4.5 Locatie vergadering

4.6 Publicatie agenda

4.7 Het welstandsadvies

4.8 Afwijken van het welstandsadvies en/of -criteria

4.9 Second opinion

5. Evaluatie welstandstoezicht

5.1 Jaarverslag B&W

5.2 Jaarverslag commissie

1. Benoeming en samenstelling van de commissie

1.1 Benoemingsprocedure

De gemeenteraad wijst op voordracht van het college van burgemeester en wethouders de leden van de commissie aan. Dit betreft de voorzitter en twee leden. De leden beschikken over expertise op het gebied van architectuur, monumenten en stedenbouw. Tevens wordt een lid benoemd, die op afroep beschikbaar is. De commissie wordt bij de uitvoering van zijn werkzaamheden ondersteund door een ambtelijk secretaris.

Alle leden van de commissie worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar. Bij afwezigheid van de voorzitter neemt één van de leden de rol van voorzitter over. De voorzitter en leden zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed. De commissie streeft naar voortdurende afstemming met het beleid inzake de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

2. Taakomschrijving

2.1 Taakomschrijving Commissie

De commissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken van de commissie worden uitgevoerd op grond van de Wabo en de gemeentelijke bouw- en monumentenverordening. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Daarnaast heeft de commissie tot taak om burgemeester en wethouders gevraagd en ongevraagd te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening Buren 1999 en de subsidieregeling beschermde monumenten Buren 1999 en het monumentenbeleid.

2.2 Wettelijke taken

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De commissie adviseert B&W over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

Vergunningplichtige aanvragen die ontvankelijk zijn worden in de regel binnen vier weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien

2. Het college van burgemeester en wethouders mandateert een ambtenaar om kleine veel voorkomende aanvragen zelfstandig af te handelen. Daarbij wordt getoetst aan de ambtelijke toetsingscriteria, die in de welstandsnota zijn opgenomen (hoofdstuk 5).
3. Jaarverslag commissie. De commissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie tenminste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders en/of de commissie vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen beide.

2.3 Niet wettelijk verplichte taken

De commissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- a. Desgevraagd beoordeling van aanvragen voor reclames (inzake de gemeentelijke APV).
- b. Onder de regie van de gemeente, en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
- c. Desgevraagd adviezen uitbrengen aan B&W over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- d. Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- e. Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.
- f. Desgevraagd voorlichting geven inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

2.4 Taken van de ambtelijk secretaris

De ambtelijk secretaris voert de eerste gesprekken - het vooroverleg - met de gemeente, aanvragers, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de commissie voor. De ambtelijk secretaris stelt de agenda voor de commissievergadering op en geeft die door aan de behandelend ambtenaar van de betreffende afdeling. Tijdens de commissievergadering introduceert hij de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied. Onder de verantwoordelijkheid van de ambtelijk secretaris wordt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies, dat in beginsel binnen een week -(of zoveel eerder als mogelijk- na de commissievergadering aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzonden.

2.5 Taken voorzitter

De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. Tijdens de openbare vergadering treedt de voorzitter op als gastheer voor alle aanwezigen. Hij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezigen bij een bepaald plan wil inspreken. Indien een plan in het vooroverleg is besproken, geeft de voorzitter een korte samenvatting van hetgeen in dat stadium van het planproces besproken is. De voorzitter leidt de discussie en biedt alle commissieleden de gelegenheid om hun mening voldoende naar voren te brengen. Hij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven. De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda. De voorzitter wordt mede benoemd op grond van zijn expertise op een relevant vakgebied en heeft stemrecht. Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijks verslag van de commissie.

2.6 Taken overige leden

In de commissie hebben twee leden zitting met expertise binnen een bepaald vakgebied (architectuur/ monumenten). Zij geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen. Daarnaast is een lid (op afroep) beschikbaar.

2.7 Belangenverstrengeling

Op het moment dat een van de commissieleden op de een of andere wijze een binding heeft met een bepaald bouwplan treedt deze in overleg met de overige commissieleden tijdelijk terug. Zijn plaats wordt dan door het lid overgenomen, die op afroep beschikbaar is

3. Werkwijze betreffende afdeling

De welstandsprocedure begint met een selectie van bouwplannen bij de betreffende afdeling. De afdeling toetst een bouwplan eerst op de indieningsvereisten. Vervolgens wordt getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de bouwverordening. Ten behoeve van de welstandstoets beoordeelt de ambtenaar of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden om het te kunnen toetsen. Welke gegevens nodig zijn, is vastgelegd in de 'regeling omgevingsrecht (Mor)'. Kleine veel voorkomende bouwwerken, als bedoeld in hoofdstuk 5 van deze nota, worden door de ambtelijk secretaris behandeld; hij is gemandateerd door het college van burgemeester en wethouders. Bij twijfel of afwijking van de criteria wordt het plan voorgelegd aan de commissie. Kleine veel voorkomende bouwwerken worden in de regel binnen één week na behandeling van een welstandsadvies voorzien.

4. Werkwijze van de commissie

4.1 Vooroverleg over bouwplannen

De gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid, om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan in een vooroverleg met de commissie toe te lichten en te bespreken. De ambtelijk secretaris maakt altijd een verslag van het vooroverleg. Vooroverleg vindt in principe in het openbaar plaats. Hiervan kan worden afgeweken na overleg tussen de gemeente, de aanvrager en de commissie.

4.2 Openbaarheid gemandateerde behandeling

De behandeling van bouwplannen onder mandaat is besloten. De agenda wordt niet gepubliceerd

4.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de behandeling van hun plan in de commissie bij te wonen. Indien zij hun plan willen toelichten, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier. Hij zorgt voor de uitnodiging.

4.4 Openbare commissievergadering

De commissie vergadert in de regel één keer per vier weken. De openbaarheid geldt voor de beraadslaging over bouwplannen, de beoordeling daarvan en voor de adviezen. De commissievergadering of een gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in art. 10, eerste lid, van de Wet Openbaarheid van Bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in art. 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.

4.5 Locatie vergadering

De openbare commissievergadering vindt plaats in het gemeentehuis van Buren. Tussentijdse vergaderingen kunnen elders plaatsvinden.

4.6 Het welstandsadvies

De commissie brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan het college van burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

Akkoord

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

Akkoord mits

De commissie adviseert aan B&W het plan te laten aanpassen omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een akkoord mits wordt gegeven als de commissie van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en deze daarin heeft toegestemd c.q. dit redelijkerwijze is te verwachten. De gemeente controleert of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de commissie.

Niet akkoord

De commissie brengt een negatief advies uit aan B&W omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de commissie van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. De gemeente maakt een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende vergunningstermijn te realiseren zijn. Indien dat niet mogelijk is, betekent het negatief advies dat de vergunning opnieuw moet worden aangevraagd.

Aanhouden

Wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is kan de commissie het advies aanhouden, waarbij de behandeld ambtenaar aangeeft of/en hoe lang dit binnen de resterende vergunningstermijn mogelijk is.

4.7 Afwijken van het welstandsadvies en/of -criteria

Burgemeester en wethouders hebben de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.
 Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de commissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf.

4.8 Second opinion

Alvorens een second opinion te vragen, bieden B&W eerst de vaste commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit gemeld aan de commissie. Bij een second opinion wordt de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan een andere commissie..

5.2. Jaarverslag commissie

Zie onder paragraaf 2.2.

5. Evaluatie welstandstoezicht

5.1 Jaarverslag B&W

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad tenminste eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- Op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie;
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor kleine veel voorkomende bouwwerken aan de commissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen:
 - * zij tot aanschrijving op grond van art. 12 Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn, en
 - * zij bij of na een aanschrijving op grond van artikel 12 Woningwet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 5.4 Awb

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; aan- en uitbouwen, hfdst. 5.2.2

Projectgegevens			
<i>Adres:</i>		<i>telefoon:</i>	
<i>kavel nr.:</i>		<i>Mobiel:</i>	
<i>Postadres:</i>		<i>e-mail adres:</i>	
			
Dossiernummer/volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
<i>Opdrachtgever:</i>			
<i>Architect:</i>			
<i>Contactpersoon:</i>			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
<i>Voldoet/Voldoet niet:</i>	<i>Datum:</i>	<i>Naam toetsend ambtenaar:</i>	
Toetsing welstandscie:			
<i>Datum:</i>	<i>Paraaf lid commissie/welstandsecretaris:</i>		
Toetsing:			
Algemeen		voldoet	n.v.t.
De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw (voert niet de boventoon).			
Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).			
Plaatsing en aantal			
Afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m.			
De aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw.			
Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.			
Vormgeving			
Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.			
Plat afgedekt of dakvorm en hellingshoek overeenkomstig hoofdgebouw.			
Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.			
Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.			
Detailering, waaronder overstek, boelboord en ornamenten overeenkomstig hoofdgebouw.			
Materiaal en kleur			
Materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw.			
Aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.			

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; bijgebouwen en overkappingen, hfdst. 5.2.3

Projectgegevens			
<i>Adres:</i>			<i>telefoon:</i>
<i>kavel nr.:</i>			<i>Mobiel:</i>
<i>Postadres:</i>			<i>e-mail adres:</i>
			
Dossiernummer/Volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
<i>Opdrachtgever:</i>			
<i>Architect:</i>			
<i>Contactpersoon:</i>			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
<i>Voldoet/voldoet niet:</i>	<i>Datum:</i>	<i>Naam toetsend ambtenaar:</i>	
Toetsing welstandscie:			
<i>Datum:</i>	<i>Paraaf lid commissie/welstandsecretaris:</i>		
Toetsing:		voldoet	n.v.t.
			Voldoet niet
Algemeen			
Geen bijgebouw of overkapping aan een reeds bestaande aan-, uit- of bijgebouw.			
Plaatsing en aantal			
Geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de commissie).			
Afstand tot de voorgevellijn minimaal 3.00 m.			
Afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen.			
Niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het hele erf in woongebieden.			
Vormgeving			
Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.			
Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.			
Plat afgedekt of dakvorm en hellingshoek overeenkomstig hoofdgebouw.			
Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.			
Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.			
Detailering, overstek, boelboord en ornamenten gelijk aan bestaande bebouwing.			
Materiaal en kleur			
Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metsewerk of hout).			
Bij integratie met erfafscheiding, materiaal- en kleurgebruik gelijk aan erfscheiding.			
Bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.			

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; dakkapellen, hfdst. 5.2.5

Projectgegevens			
<i>Adres:</i>	<i>telefoon:</i>		
<i>kavel nr.:</i>	<i>Mobiël:</i>		
<i>Postadres:</i>	<i>e-mail adres:</i>		
			
Dossiernummer/volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
<i>Opdrachtgever:</i>			
<i>Architect:</i>			
<i>Contactpersoon:</i>			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
<i>Voldoet/Voldoet niet:</i>	<i>Datum:</i>	<i>Naam toetsend ambtenaar:</i>	
Toetsing welstandscie:			
<i>Datum:</i>	<i>Paragraaf lid commissie/welstandsecretaris:</i>		
Toetsing:			
Plaatsing en aantal	voldoet	n.v.t.	Voldoet niet
De woning heeft een kap met een hellingshoek van tenminste 30° en voldoet verder aan de aanvullende criteria per kapvorm zoals hierna genoemd.			
Indien de woning deel uitmaakt van een rij of 2-1 kap: maximaal 1 dakkapel per woning en is gelijkvormig aan een eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok en ligt in dezelfde horizontale lijn.			
Bij een individueel hoofdgebouw maximaal 1 dakkapel, gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel (d.w.z. verticale lijnen van kozijnen doorlopend in dakkapel).			
Minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan bovenzijde van de dakkapel (bij killepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) en afstand tot goot minimaal 0.50 m.			
Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.			
Maatvoering			
Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.			
Breedte in totaal maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2.00 m. gemeten tussen midden woning scheidende bouwmuren of einde dakvlak met overstekken, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij killepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).			
Vormgeving			
Plat afgedekt.			
Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.			
Detailering waaronder overstek, boeiboord en ornamenten overeenkomstig het hoofdgebouw.			
Materiaal en kleur			
Materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen hoofdgebouw maar geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen.			
Opmerkingen n.a.v. afwijkende dakvormen			

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; Kozijn en gevelwijzigingen, hfdst. 5.2.4

Projectgegevens			
Adres:		telefoon:	
kavel nr.:		Mobiel:	
Postadres:		e-mail adres:	
			
Dossiernummer/Volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
Opdrachtgever:			
Architect:			
Contactpersoon:			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
Voldoet/voldoet niet:	Datum:	Naam toetsend ambtenaar:	
Toetsing welstandscie:			
Datum:	Paraaf lid commissie/welstandsecretaris:		
Toetsing:			
	voldoet	n.v.t.	Voldoet niet
Maatvoering			
Oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen (inclusief negge en profielafmetingen raamhout) behouden.			
Vormgeving			
Gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld en geleiding en indeling van de oorspronkelijke gevel.			
Samenhang en ritmiek van de individuele gevel en de gehele straatwand worden niet verstoord.			
Indeling raamhout behouden.			
Toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk.			
Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.			
De gevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak, tenzij de bestaande situatie anders is.			
Materiaal en kleur			
Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.			

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; erfafscheidingen, hfdst. 5.2.6

Projectgegevens			
Adres:		telefoon:	
kavel nr.:		Mobiel:	
Postadres:		e-mail adres:	
			
Dossiernummer/Volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
Opdrachtgever:			
Architect:			
Contactpersoon:			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
Voldoet/voldoet niet:		Datum:	Naam toetsend ambtenaar:
Toetsing welstandscie:			
Datum:		Paraaf lid commissie/welstandsecretaris:	
Toetsing:		voldoet	n.v.t.
			Voldoet niet
Maatvoering			
Hoogte maximaal 2.00 m.			
Vormgeving			
Vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde ambtelijke toetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen.			
Rechte vormgeving, geen toogvormen.			
Materiaal en kleur			
Kleur en materiaal aansluiten en afstemmen op die van bestaande woning of erfafscheiding van het naburige perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde ambtelijke toetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen.			
Houtwerk om en om aangebracht.			
Metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur, schotten van houten planken tussen gemetselde penanten of gaas.			
Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat of damwandprofielen.			

Welstandstoetsing, "gele" zonering

Ambtelijke toetsing; agrarische bouwwerken op agrarische erven, hfdst. 5.2.1

Concept voorbeeld aan te passen aan toetsing/protocol van de gemeente Buren afd. BWT

Projectgegevens			
Adres:		telefoon:	
kavel nr.:		Mobiel:	
Postadres:		e-mail adres:	
			
Dossiernummer/volgnummer:		Datum:	
Betrokkenen:		telefoon	mailadres
Opdrachtgever:			
Architect:			
Contactpersoon:			
.....			
Melding project afgerond en goedgekeurd welstandstoetsing			
Voldoet/voldoet niet:		Datum:	Naam toetsend ambtenaar:
Toetsing welstandscie:			
Datum:		Paraaf lid commissie/welstandsecretaris:	

Toetsing:

	voldoet	n.v.t.	Voldoet niet
Plaatsing, maatvoering, vormgeving, materiaal en kleur			
Het bouwwerk voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.			
Het bouwwerk is identiek aan een eerder met vergunning gerealiseerd exemplaar (referentiegebouw). Identiek voor wat betreft materialen, kleuren, afmetingen en gevelindeling (voor gevels gericht naar het openbaar gebied). De vergunning voor het referentiegebouw mag niet meer dan 10 jaar geleden verleend zijn.			
Het bouwwerk staat met de naar de openbare weg gekeerde gevel in de zelfde rooilijn als het referentiegebouw.			
De afstand tot het referentiegebouw is maximaal 10 m.			
Bij asymmetrische kapvormen dient de laagste en/of langste zijde naar de buitenzijde van het erf te worden gericht. Spiegeling ten opzichte van het referentiegebouw is daarmee mogelijk.			

Bijlage 3: Begrippenlijst

A

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

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

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

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

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

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

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

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

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

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

B

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

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

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

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

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

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

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

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

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

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

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

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

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

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

C

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

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

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

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

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld

om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

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

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

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

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

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

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

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

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

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

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

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

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

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

F

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

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

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

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

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

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan

Gootklos: Zie klossen.

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

H

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

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I

Industriebouw: Bebouwing met een industriële bestemming.

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

K

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

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

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

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

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

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

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

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

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

Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

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

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

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

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

M

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

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

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

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

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

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Ondergeschikt bouwwerk: het bouwwerk is qua vorm en afmetingen duidelijk minder belangrijk dan het hoofdgebouw (in veel gevallen de bestaande woning)

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

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

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

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

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Kapconstructie

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

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

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

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

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

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

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

R

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

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

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

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

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

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

S

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

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

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

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

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

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

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

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

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

U

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

V

Verdieping: Bouwlaag.

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

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

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

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

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

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

over elkaar gekeept.

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

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

Z

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

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

Zonnepaneel: Een paneel dat middels fotonvoltaïsche cellen zonne-energie omzet in elektriciteit.

Zonnecollector: Een installatie of paneel dat zonlicht omzet in warmte.

Bijlage 4 Literatuurlijst

Naar een gemeentelijke welstandsnota; werkdocument met model en toelichting.

Opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester, de Federatie Welstand en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, VNG Uitgeverij, Den Haag, 2000

Infomap Welstandsnota,
Gelders Genootschap, november 2001

Nood-Nota,
Gelders Genootschap i.s.m. Adviesbureau Cuijpers, december 2003

Standaard Sneltoetscriteria,
Gelders Genootschap, Dorp Stad en Land, Schout ruimtelijke vormgeving en beleid Rotterdam, versie november 2002

Historische atlas Gelderland,
Robas Producties, Den Ilp, 1989

Monumenten in Nederland (Gelderland),
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 2000

De Tuinengids van Nederland,
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1989.

Het Fonds Hulpbetoon aan de arbeidende klassen in de Buurtschap Meerten te Lienden,
Spijker Drukkerij BV, Buren 1993.

Historische Buitenplaatsen in particulier bezit,
Het Spectrum 1991.

Het Nederlandse Landschap, Een historisch-geografische benadering, Uitgeverij Matrijs 1993.

Diverse gemeentelijke bestemmingsplannen

Bijlage 5 Gemeentelijke Monumentenlijst

ASCH	straat	nr.	datum	object
1	Achterstraat	6	23-mrt-93	boerderij/hooiberg
2	Achterstraat	7	23-mrt-93	woonhuis
3	Achterstraat	10	23-mrt-93	hooiberg
4	Kerkpad	1	23-mrt-93	pastorie
5	Kerkpad	5	23-mrt-93	boerderij
6	Kerkstraat	7	23-mrt-93	boerderij
7	Krupheulstraat	5	23-mrt-93	boerderij/hooiberg

BEUSICHEM				
8	Achterweg	39	22-fbr-93	boerderij
9	Einde	9	22-fbr-93	woonhuis
10	Einde	11	22-fbr-93	woonhuis
11	Einde	13	22-fbr-93	boerderij
12	Einde	14	22-fbr-93	boerderij
13	Ganssteeg	2	22-fbr-93	achterdeel van boerderij
14	Lekdijk Oost	2	22-fbr-93	boerderij
15	Lekdijk Oost	3	22-fbr-93	boerderij
16	Lekdijk Oost	4	22-fbr-93	boerderij
17	Lekdijk Oost	18	22-fbr-93	boerderij/hooiberg
18	Lekdijk Oost	20	18-nov-98	boerderij
19	Lekdijk West	9	22-feb-93	hooiberg
20	Markt	1	22-feb-93	vml. Gemeentehuis
21	Markt	2a	22-feb-93	woonhuis
22	Markt	5	12-aug-03	tuinmuur
23	Markt	8	22-feb-93	woonhuis
24	Markt	15	22-feb-93	boerderij
25	Markt	23-25	22-feb-93	boerderij/ged.
26	Molenweg	5	22-feb-93	herenhuis
27	Molenweg	10	22-feb-93	woonhuis
28	Molenweg	12-14	22-mei-11	herenhuis
29	Molenweg	17	22-feb-93	boerderij met schuur
30	Oranjestraat	2	22-feb-93	herenhuis
31	Oranjestraat	4	22-feb-93	herenhuis
32	Oranjestraat	7	22-feb-93	schuur/hooiberg
33	Oranjestraat	14	22-feb-93	herenhuis
34	Oranjestraat	31	22-feb-93	woonhuis
35	Oranjestraat	77	22-feb-93	boerderij
36	Smalriemseweg	6	22-feb-93	schuur ged.
37	Smalriemseweg	11	22-feb-93	boerderij met schuur

BUREN				
38	Aalsdijk	4-4a	23-mrt-93	boerderij
39	Aalsdijk	6	23-mrt-93	boerderij
40	Achterbonenburg	6	23-mrt-93	vml. schuur
41	Buitenhuizenpoort	1	23-mrt-93	woonhuis
42	Buitenhuizenpoort	3	23-mrt-93	woonhuis
43	Buitenhuizenpoort	4	23-mrt-93	woonhuis
44	Buitenhuizenpoort	6	23-mrt-93	woonhuis
45	Buitenhuizenpoort	6a	23-mrt-93	woonhuis
46	Buitenhuizenpoort	8	23-mrt-93	woonhuis
47	Buitenhuizenpoort	9	23-mrt-93	woonhuis
48	Buitenhuizenpoort	11	23-mrt-93	schuur
49	Buitenhuizenpoort	13	23-mrt-93	woonhuis
50	Buitenhuizenpoort	17	23-mrt-93	woonhuis
51	Buitenhuizenpoort	19	23-mrt-93	woonhuis
52	Gasthuisstraat	7	23-mrt-93	boerderij
53	Gasthuisstraat	8	23-mrt-93	woonhuis
54	Gasthuisstraat	9	23-mrt-93	woonhuis
55	Hennisdijk	5	23-mrt-93	hooiberg
56	Herenstraat	5	23-mrt-93	woonhuis
57	Herenstraat	16	23-mrt-93	pastorie/oudeschool
58	Kornedijk	6	23-mrt-93	vloedschuur
59	Kornewal	1	23-mrt-93	herenhuis
60	Kornewal	2	23-mrt-93	vml. pakhuis
61	Kornewal	3	23-mrt-93	herenhuis
62	Kornewal	4	23-mrt-93	woonhuis/winkel
63	Kornewal	6	23-mrt-93	woonhuis
64	Markt	2	23-mrt-93	woonhuis/winkel
65	Markt	2a	23-mrt-93	woonhuis
66	Markt	3	23-mrt-93	voormalig woonhuis
67	Peperstraat	4	23-mrt-93	woonhuis/winkel
68	Peperstraat	11	23-mrt-93	woonhuis/winkel
69	Peperstraat	18	23-mrt-93	woonhuis
70	Peperstraat	22	23-mrt-93	koetshuis
71	Rodeheldenstraat	2	23-mrt-93	woonhuis
72	Rodeheldenstraat	5	23-mrt-93	woonhuis
73	Rodeheldenstraat	6	23-mrt-93	woonhuis
74	Rodeheldenstraat	7	5-nov-02	tuinmuur
75	Rodeheldenstraat	8	23-mrt-93	woonhuis
76	Rodeheldenstraat	9	5-nov-02	woonhuis
77	Rodeheldenstraat	10	23-mrt-93	woonhuis
78	Rodeheldenstraat	11	5-nov-02	woonhuis
79	Rodeheldenstraat	13	18-nov-98	herenhuis
80	Rodeheldenstraat	18	23-mrt-93	woonhuis
81	Rodeheldenstraat	22	18-nov-98	woonhuis
82	Rodeheldenstraat	30	23-mrt-93	woonhuis
83	Rodeheldenstraat	32	23-mrt-93	woonhuis
84	Voorstraat	7	23-mrt-93	woonhuis/winkel
85	Voorstraat	9	23-mrt-93	woonhuis/winkel?
86	Voorstraat	13	23-mrt-93	woonhuis/winkel
87	Weeshuiswal	1	23-mrt-93	woonhuis
88	Weeshuiswal	2	23-mrt-93	woonhuis
89	Weeshuiswal	3	23-mrt-93	vml. stadsboerderij
90	Zoetendaal	6-8	23-mrt-93	vml. stadsboerderij
91	Zoetendaal	16	23-mrt-93	woonhuis
92	Zoetendaal	22	23-mrt-93	vml. stadsboerderij

BUJRMALSEN			
93	Rijksstraatweg	76	22-feb-93 boerderij

ECK EN WIEL			
94	Beatrixstraat, Pr.	9	17-nov-91 pastorie
95	Beatrixstraat, Pr.	35	17-nov-91 villa
96	Beatrixstraat, Pr.	39	17-nov-91 halhuisboerderij
97	Beatrixstraat, Pr.	48	17-nov-91 boerderij-achtig woonhuis
98	Rijnbandijk	ong.	17-nov-91 trafo
99	Rijnstraat	2	17-nov-91 boerderij-achtig woonhuis
100	Rijnstraat	11	17-nov-91 boerderij-achtig woonhuis
101	Tielseweg	3	17-nov-91 bakkerij met woonhuis
102	Verbrughweg, Burg.	32	17-nov-91 boerderij
103	Verbrughweg, Burg.	34/36	17-nov-91 villa
104	Verbrughweg, Burg.	38	17-nov-91 villa
105	Verbrughweg, Burg.	40	17-nov-91 villa
106	Verbrughweg, Burg.	55	17-nov-91 halhuisboerderij
107	Wissingsestraat	16	17-nov-91 halhuisboerderij
108	Wielseweg	37	17-nov-91 halhuisboerderij

ERICHEM			
109	Binnenstraat	1	23-mrt-93 muurwerk
110	Binnenstraat	3	23-mrt-93 schuur en stalling
111	Erichemsekade	17	23-mrt-93 boerderij en zomerhuis
112	Erichemseweg	12	10-dec-09 boerderijencolplex
113	Erichemseweg	30	23-mrt-93 dorpsschool
114	Erichemseweg	32	23-mrt-93 woonhuis
115	Erichemseweg	37 en 37a	23-mrt-93 boerderij en schuur
116	Erichemseweg	39	23-mrt-93 pastorie en muurwerk
117	Erichemseweg	62	23-mrt-93 woonhuis
118	Erichemseweg	64	23-mrt-93 woonhuis
119	Erichemseweg	80	23-mrt-93 boerderij
120	Erichemseweg	84	23-mrt-93 boerderij met hooiberg

INGEN			
121	Achterbrei	3 / 3a	10-aug-04 schuurberg en landbouwschuur + woning
122	Brei, de	6	12-jun-90 boerderij
123	Brei, de	14	12-jun-90 boerderij met schuur
124	Dorpsstraat	15	12-jun-90 boerderij
125	Dorpsstraat	22	12-jun-90 halhuisboerderij
126	Dorpsstraat	49	12-jun-90 halhuisboerderij
127	Kerkpad	3	21-mrt-12 voormalige pastorie
128	Kerkpad	5	7-sep-07 boerderij
129	Ooievaar	2	12-jun-90 halhuisboerderij, schuur en hooiberg
130	Rijnbandijk	11	12-jun-90 dijkmagazijn
131	Rijnstraat	1	18-nov-98 herenhuis

KAPEL-AVEZAATH			
132	Laageinde	41	23-mrt-93 boerderij
133	Roodakker	7	23-mrt-93 boerderij
134	Twee Sluizen		23-mrt-93 waterpomp

KERK-AVEZAATH			
135	Achterstraat	38	22-feb-93 hooiberg
136	Achterstraat	40	22-feb-93 hooiberg en houten schuur
137	Daver	11	22-feb-93 woonhuis
138	Daver	19	22-feb-93 woonhuis
139	Daver	26	22-feb-93 woonhuis
140	Dorpstraat	2	22-feb-93 vml. School
141	Dorpstraat	7	22-feb-93 boerderij
142	Dorpstraat	19	22-feb-93 villa
143	Dorpstraat	21	22-feb-93 villa
144	Dorpstraat	25	22-feb-93 woonhuis
145	Dorpstraat	27	22-feb-93 herenhuis
146	Noordereind	4-6	22-feb-93 boerderij
147	Noordereind	5	22-feb-93 boerderij
148	Noordereind	8	22-feb-93 arbeiderswoning
149	Noordereind	14-16	22-feb-93 boerderij (voorhuis)
150	Tielseweg	40	22-feb-93 hooiberg
151	Woerd	24	22-feb-93 boerderij en hooiberg
152	Woerd	43	22-feb-93 boerderij

LIENDEN			
153	Beemdsestraat	17	5-nov-02 boerderij en hooiberg
154	Brakellweg, Baron van	2	28-jun-89 boerderij en hooiberg
155	Brakellweg, Baron van	6	28-jun-89 boerderij en hooiberg
156	Dorpsstraat		28-jun-89 monument voor vml. gemeentehuis
157	Eindtoe, het	24	28-jun-89 boerderij en schuur
158	Houtkoperweg, Burg.	1	28-jun-89 woonhuis
159	Houtkoperweg, Burg.	19	28-jun-89 hooiberg
160	Houtkoperweg, Burg.	37	28-jun-89 boerderij en schuur
161	Marktplein	11	28-jun-89 boerderij
162	Molenstraat	83	28-jun-89 boerderijtje
163	Noortstraat, Dr. van	2	28-jun-89 café/woonhuis
164	Noortstraat, Dr. van	9	5-nov-02 boerderij
165	Noortstraat, Dr. van	15	28-jun-89 boerderij
166	Oudsmidsestraat	1	28-jun-89 herenhuis
167	Oudsmidsestraat	21	28-jun-89 boerderij en hooiberg
168	Oudsmidsestraat	23	28-jun-89 boerderij, hooiberg en schuur
169	Oudsmidsestraat	26	28-jun-89 lijkenhuisje begraafplaats
170	Oudsmidsestraat	28	28-jun-89 boerderij
171	Oudsmidsestraat	50	18-nov-98 herenhuis, kantoor
172	Provincialeweg	12	28-jun-89 boerderij
173	Remsestraat	3	18-nov-98 boerderij
174	Rijndijk	17	28-jun-89 boerderij
175	Vogelenzangseweg	22	28-jun-89 boerderij en hooiberg
176	Vogelenzangseweg	50 en 52	25-okt-11 vml. pomstation WMG
177	Voorstraat	27-29	28-jun-89 woonhuis
178	Voorstraat	70	28-jun-89 boerderij
179	Zandstraat	1a	28-jun-89 boerderij

MAURIK				
180	Breedslagseweg	2	17-nov-91	hallehuisboerderij
181	Buitenweg	2	17-nov-91	pastorie rooms-katholieke kerk
182	Buitenweg	4	17-nov-91	rooms-katholieke kerk
183	Buitenweg	5	17-nov-91	herenhuis
184	Buitenweg	7	17-nov-91	voormalig RK kerkgebouw
185	Dorpsplein	8	17-nov-91	hallehuisboerderij
186	Dorpsplein	9	17-nov-91	winkelpand met woning
187	Geerstraat, Van de	9	12-aug-03	hooiberg
188	Geerstraat, Van de	8 en 10	17-nov-91	hallehuisboerderij
189	Kapelstraat	5	17-nov-91	hallehuisboerderij
190	Kapelstraat	10 en 12	17-nov-91	hallehuisboerderij
191	Kapelstraat	16	17-nov-91	villa
192	Marijkelaan, Pr.	13	17-nov-91	villa
193	Marijkelaan, Pr.	25	17-nov-91	bergplaats met bovenwoning
194	Marijkelaan, Pr.	46	17-nov-91	viulla
195	Marijkelaan, Pr.	54	17-nov-91	villa
196	Molenstraat	8	10-jul-09	boerenwoning
197	Parkstraat	8	17-nov-91	hallehuisboerderij
198	Penraadstraat	1 en 2	17-nov-91	voormalig polderhuisje
199	Penraadstraat	9 en 11	17-nov-91	hallehuisboerderij
200	Raadhuisstraat	34	17-nov-91	raadhuis
201	Rijnbandijk	163	17-nov-91	hereboerderij
202	Rijnbandijk	167 en 169	17-nov-91	hallehuisboerderij
203	Tielsstraat	69	17-nov-91	hallehuisboerderij

OMMEREN				
204	Achterstraat	7	5-nov-02	boerderij
205	Groene Jagerstraat	7	10-jul-09	boerderij
206	Guepinlaan, Dr.	2	31-mrt-92	boerderij, schuur en hooiberg
207	Guepinlaan, Dr.	22	18-nov-98	boerderij en schuur
208	Ommerenveldseweg	6	26-mrt-90	boerderij
209	Ommerenveldseweg	13	26-mrt-90	boerderij en hooiberg

RAVENSWAALJ				
210	Donkerstraat	12	6-jun-96	hallehuisboerderij
211	Donkerstraat	15	6-jun-96	Boerderij "Muiswinkel"
212	Donkerstraat	bij 15	2020	potstal (2 woningen)
213	Donkerstraat	19	6-jun-96	hallehuisboerderij
214	Donkerstraat	34	6-jun-96	hallehuisboerderij
215	Donkerstraat	36	6-jun-96	hallehuisboerderij
216	Lekbandijk	2	6-jun-96	hallehuisboerderij
217	Lekbandijk	57	6-jun-96	hallehuisboerderij "het Blockhuijs"
218	Ravenswaaijsesteeg	29	6-sep-11	boerderij met schuurberg

RIJSWIJK				
219	Heuvel, De	50	6-jun-96	hallemhuisboerderij
220	Kerkstraat	6	6-jun-96	schoolmeesterswoning/kosterij
221	Lekbandijk	21	6-jun-96	hallemhuisboerderij
222	Middelweg	1	6-jun-96	hallemhuisboerderij
223	Rijnbandijk	68	6-jun-96	woonhuis
224	Rijnbandijk	203	6-jun-96	hallemhuisboerderij

ZOELN				
225	Achterstraat	1	22-feb-93	villa
226	Burensedijk	17	21-apr-15	woning
227	Grotebrugse Grintweg	5	7-aug-87	boerderij en achterhuis
228	Heeskampsesteeg	2	7-aug-87	boerderij
229	Jeudestraat	7	22-feb-93	boerderij
230	Jeudestraat	9	22-feb-93	boerderij
231	Jeudestraat	45	22-feb-93	boerderij
232	Jeudestraat	47	22-feb-93	boerderij met schuur
233	Jeudestraat	56	22-feb-93	boerderij
234	Jeudestraat	66	22-feb-93	hooiberg
235	Jeudestraat	80	22-feb-93	hoofdonderwijzerswoning
236	Jeudestraat	88	22-feb-93	boerderij
237	Hogestraat	1	22-feb-93	boerderij/zomerhuis/hooiberg
238	Kerkstraat	14	6-jan-03	woonhuis
239	Kerkstraat	16	10-aug-04	woonhuis (voorhuis)
240	Kerkstraat	20	22-feb-93	boerderij
241	Langesteeg	25	18-nov-98	boerderij
242	Molenstraat	4	24-apr-96	boerderij
243	Parkstraat	7	22-feb-93	villa met schuur
244	Parkstraat	10	22-feb-93	boerderij
245	Retsestraat	1-3	22-feb-93	boerderij, zomerhuis en 2 hooibergen
246	Retsezijsstraat	1	22-feb-93	boerderij en zomerhuis
247	Retsezijsstraat	3	22-feb-93	boerderij en zomerhuis
248	Retsezijsstraat	4	22-feb-93	boerderij en zomerhuis
249	Retsezijsstraat	5	22-feb-93	boerderij
250	Uiterdijk	4	22-feb-93	woonhuis met berging
251	Uiterdijk	15	22-feb-93	villa met schuur
252	Uiterdijk	16	10-aug-87	woonhuis met stalling
253	Uiterdijk	76	22-feb-93	boerderij gedeeltelijk (achterdeel)

ZOELMOND				
254	Dorpsstraat	3	22-feb-93	herenhuis, gedeeltelijk
255	Dorpsstraat	5	22-feb-93	herenhuis,ged. met vml. koetshuis
256	Dorpsstraat	22	22-feb-93	vml. arbeiderswoning
257	Dorpsstraat	24	22-feb-93	vml. arbeiderswoning
258	Dorpsstraat	26	22-feb-93	boerderij
259	Dorpsstraat	32-32a	22-feb-93	woning met hooiberg
260	Fazantenstraat		22-feb-93	waterpomp
261	Hoogeinde	2	22-feb-93/07-jan-03	theehuisje en bakhuisje
262	Plein	2	22-feb-93	boerderij
263	Plein	7	22-feb-93	boerderij

Bijlage 6 Rijksmonumentenlijst

ASCH			
R-523099	Achterstraat	9	prieel 4115 RP
R-523100	Achterstraat	9	koetshuis 4115 RP
R-523097	Achterstraat	9	schuur 4115 RP
R-523098	Achterstraat	9	boerderij met hek 4115 RP
R-11298	Achterstraat	10	herenboerderij "Visschershof" 4115 RP
R-11393	Achterstraat	10	schuur 4115 RP
R-11394	Achterstraat	11	boerderij 4115 RP
R-11396 / R-11395	Kerkstraat	13	kerk met torentje 4115RV

BEUSICHEM			
R-11397	Ganssteeg	2	boerderij 4112 NN
R-11398	Ganssteeg	5	boerderij 4112 NN
R-523118	Lekdijk oost	1	peilschaal 4112 PO
R-523117	Lekdijk west	1	woning 4112 PD
R-11399	Markt	3	boerderij 4112 JR
R-11400	Markt	5	herenhuis 4112 JR
R-11401	Markt	6	woning/kantoor 4112 JS
R-11402	Markt	7	woning 4112 JR
R-11411	Markt	10	woning 4112 JS
R-11403	Markt	11	boerderij 4112 JR
R-11412	Markt	12	kerk 4112 JS
R-11404	Markt	13	café 4112 JR
R-11413	Markt	14	toren 4112 JS
R-11405	Markt	19	woonboerderij 4112 JR
R-11406	Markt	21	woonboerderij 4112 JR
R-11407	Markt	27	woonboerderij 4112 JR
R-11408	Markt	29	woonboerderij 4112 JR
R-11410	Markt	31	restaurant 4112 JR
R-11409	Markt	29a	oude brandweergebouw 4112 JR
R-11414	Oranjestraat	6	woonboerderij 4112 JH
R-11415	Oranjestraat	7	woonboerderij 4112 JE
R-11416	Veerweg	7	restaurant, hotel het Veerhuis 4112 PC

BUREN			
R-471019	Achter Bonenburg	1	bij (Culemborgse Poort) 4116 ZA
R-471020	Achter Bonenburg	1	(Wal Culemborgse Poort / Molenbastion) 4116 ZA
R-18175	Achter Bonenburg		locatie Bonenburg 4116 ZA
R-21296	Achter Bonenburg	1	poortgebouw 4116 BD
R-471021	Achter Bonenburg		Molenwal (Molenbastion) 4116 ZA
R-11299	Bergstraat	11	p/a Kornewal 6 (schuur bergstraat) 4116 ZA
R-11300	Bergstraat		locatie: Bergstraat 21 4116 ZA
R-11301	Buitenhuizenpoort	12	boerderij 4116 CA
R-11311	Herenstraat	2	woning 4116 BK
R-11303	Herenstraat	7	woning 4116 BK
R-11312	Herenstraat	8	woning 4116 BK
R-11304	Herenstraat	9	woning 4116 BK
R-11313	Herenstraat	10	woning 4116 BK
R-11305	Herenstraat	11	woning 4116 BK
R-11314	Herenstraat	12	woning 4116 BK
R-11306	Herenstraat	13	woning 4116 BK
R-11315	Herenstraat	14	woning 4116 BK
R-11307	Herenstraat	15	woning 4116 BK
R-11308	Herenstraat	17	woning 4116 BK
R-11309	Herenstraat	19	woning 4116 BK
R-11310	Herenstraat	21 en 23	woning 4116 BK
R-11316	Kerkstraat	1	woning 4116 BL
R-11317	Kerkstraat	2	woning, was 3 4116 BL
R-11320	Kerkstraat	3	woning, was 4 4116 BL
R-11321	Kerkstraat	5	was 6, horeca 4116 BL

R-11318	Kerkstraat	5	was 7, woning 4116 BL
R-11322	Kerkstraat	5	was 8, woning 4116 BL
R-11319	Kerkstraat	5	was 9, woning 4116 BL
R-11324	Kerkstraat	6	was 10, woning 4116 BL
R-11334	Kniphoek	2	woning 4116 BX
R-11335	Kniphoek	4	woning, was 8 4116 BX
R-11336	Kniphoek		woning 4116 BX
R-11337	Kniphoek	6	woning, was 10 4116 BX
R-11338	Kniphoek	8	woning, was 12 4116 BX
R-11339	Kniphoek		was 14 4116 BX
R-11340	Kniphoek	10	was 16 4116 BX
R-11341	Kniphoek		was 18 4116 BX
R-11342	Kniphoek	10	woning, was 20 4116 BX
R-11344	Kniphoek	12	woning, was 24 4116 ZA
R-11343	Kniphoek		woning, was 22 4116 BX
R-11345	Kniphoek	14	synagoge, was 26 4116 ZA
R-11346	Kniphoek	16	was Kniphoek 28 4116 ZA
R-11347	Kniphoek	18	was kniphoek 30 4116 CE
R-11348	Kniphoek	18	woning, was 32 4116 ZA
R-11349	Kniphoek		woning, was 34 4116 ZA
R-11350	Kniphoek	20	was 36 4116 ZA
R-11351	Kniphoek		was 38 4116 ZA
R-523119	Kornedijk	2	RK kerk en pastorie 4116 ZA
R-11325	Kornedijk	6	wal Tielse Poort / Cokxpoort 4116 CE
R-471026	Kornewal		vesting Buren 4116 BE
R-11326	Markt	1	museum / voormalig raadhuis 4116 BE
R-11327	Markt	1	museum / voormalig polderhuis 4116 ZA
R-11329	Markt	4	kerk 4116 BE
R-11330	Markt	4	toren 4116 BE
R-11328	Markt		stadspomp op Markt 4116ZA
R-11331	Markt		bij 2 stadswaag 4116BE
R-471022	Molenwal		(Wal Molenbastion / Keelaff poort) 4116 ZA
R-471023	Molenwal		Hoek / de Wal (Keelaff poort) 4116 ZA
R-11332	Molenwal	5	boerderij 4116 BW
R-11333	Molenwal	6	molen 4116 BW
R-471025	Peperstraat		begin (De Prins) (Tielse poort) 4116 ZA
R-11352	Peperstraat	1	woning 4116 BG
R-11353	Peperstraat	3	woning 4116 BG
R-11354	Peperstraat	5	woning 4116 BG
R-11364	Peperstraat	6	woning 4116 BG
R-11355	Peperstraat	7	woning 4116 BG
R-11356	Peperstraat	9	woning 4116 BG
R-11365	Peperstraat	10	woning 4116 BG
R-11366	Peperstraat	12	woning 4116 BG
R-11357	Peperstraat	13	woning 4116 BG
R-11367	Peperstraat	14	woning 4116 BG
R-11358	Peperstraat	15	woning 4116 BG
R-11359	Peperstraat	17	woning 4116 BG
R-11360	Peperstraat	19	woning 4116 BG
R-11368	Peperstraat	20	woning 4116 BG
R-11361	Peperstraat	21	woning 4116 BG
R-11362	Peperstraat	23	woning 4116 BG
R-11369	Peperstraat	24	woning 4116 BG
R-11363	Peperstraat	25	horeca 4116 BG
R-11302	Plantsoen		Emplacement voormalig kasteel 4116 ZA
R-11370	Rodeheldenstraat	1	woning 4116 BA
R-11371	Rodeheldenstraat	7	woning 4116 BA
R-11372	Rodeheldenstraat	15	woning 4116 BA
R-11373	Rodeheldenstraat	20	woning 4116 BB
R-11374	Rodeheldenstraat	23	woning, Woortman (van Haarlem 25) 4116 BA
R-11376	Rodeheldenstraat	24	woning 4116 BB
R-11375	Rodeheldenstraat	25	woning, 27 is Hemesath en 29 van Tuyl 4116 BA

R-11377	Rodeheldenstraat	28	woning	4116 BB
R523102	Tielseweg	1	boerderij "de Heuff"	4116 EB
R-523103	Tielseweg	1	schuur	4116 EB
R-11378	Voorstraat	1	kantoor / woning	4116 BC
R-11379	Voorstraat	3	woning	4116 BC
R-11381	Voorstraat	4	woning	4116 BC
R-11380	Voorstraat	5	woning	4116 BC
R-11382	Voorstraat	6	voorheen Voorstraat 6+8	4116 BC
R-11383	Voorstraat	10	woning	4116 BC
R-471024	Wal, de		(Wal Keelaff Poort / Tielse Poort)	4116 ZA
R-1185	Weeshuiswal	4	woning	4116 BR
R-11384	Weeshuiswal	5	woning	4116 BR
R-11386	Weeshuiswal	6	woning	4116 BR
R-11387	Weeshuiswal	8	woning	4116 BR
R-11388	Weeshuiswal	9	weeshuis museum	4116 BR
R-11389	Zoetendaal	1	woning	4116 BM
R-11390	Zoetendaal	3	woning	4116 BM
R-11391			locatie: Stadswal / waterloop van de Korne	4116 ZA
R-11392			locatie: omgrachting	4116 ZA

ECK EN WIEL

R-28303	Prinses Beatrixstraat	11	kerk	4024 HK
R-28304	Prinses Beatrixstraat	bij 11	(toren)	4024 HK
R-28305	Rijnbandijk	5		4024 BM
R-28306	Rijnbandijk	9		4024 BM
R-28307	Veerweg	6		4024 BP
R-28308	Verbrughweg, Burg.	4		4024 HR

ERICHEM

R11417	Binnenstraat	1	boerderij	4117 GR
R-11418	Binnenstraat	3	kerk + toren	4117 GR
R-11420	Erichemsekade	14		4117GX
R-523094	Erichemsekade	19 en 20	boerderij "Lingestein"	4117GX
R-523095	Erichemsekade	18	jongere boerderij	4117 GX
R-11421	Erichemseweg	3		4117 GG
R-11422	Erichemseweg	28	boerderij	4117 GJ
R-11423	Erichemseweg	34	boerderij	4117 GK
R-11419	Erichemseweg	41	boerderij	4117GH
R-11425	Erichemseweg	58	boerderij	4117 GK

INGEN

R-25842	Brei, de	8 en 10		4031 JE
R-25843	Kerkpad	2	kerk + toren	4031 MA
R-25844	Kerkpad	7	molen	4031 MA
R-25845	Woudstraat	15		4031 JA

KAPEL-AVEZAATH

R-11440	Laageinde	45		4013 CT
---------	-----------	----	--	---------

KERK-AVEZAATH

R-11441	Achterstraat	38		4011 ER
R-11442	Achterstraat	40		4011 ER
R-11443	Daver	9		4012 BA
R-11445	Daver	13	herenhuis	4012 BA
R-11446	Daver	15	kerk	4012 BA
R-11447	Daver	bij 15	toren	4012 BA
R-11444	Daver	20	boerderij	4012 BC
R-11448	Dorpsstraat	6	oude pastorie	4012 BG
R-11450	Dorpsstraat	29	boerderij	4012 BE
R-11452	Noordereind	3 en 3A		4012 BT
R-11451	Noordereind	10		4012 BT
R-11453	Tielseweg	40		4012 BK

LIENDEN

R-25838	Brakellweg, Baron van	4		4033 BS
R-25829	Dorpsstraat	23	boerderij	4033 EW
R-25830	Houtkoperweg, Burg.	11		4033 BJ
R-25831	Houtkoperweg, Burg.	18		4033 BK
R-25832	Houtkoperweg, Burg.	23		4033 BJ
R-25833	Marsdijk	2	watermolen	4033 CD
R-25834	Molenstraat	5	molen	4033 AS
R-25835	Noortstraat, Doctor van	24	boerderij	4033 AA
R-25836	Papestraat	1	kerk	4033 ED
R-25837	Papestraat	bij 1	toren	4033 ED
R-25839	Rijndijk	2		4033 CH
R-25840	Vogelenzangseweg	28		4033 AH
R-25841	Voorstraat	46	molenromp (bij 44)	4033 AE

MAURIK

R-28296	Garststraat	23	was 15-17	4021 AB
R-28297	Garststraat	58		4021 AD
R-28301	Geerststraat, van de	3		4021 BX
R-28298	Kerkplein	1	kerk	4021 BH
R-28299	Kerkplein	bij 1	toren	4021 BH
R-28300	Kerkplein	8	oude pastorie	4021 BH
R-527612	Molenstraat	22	korenmolens	4021 GD

OMMEREN

R-25846	Kerkstraat	1	kerk	4032 NG
R-25847	Kerkstraat	bij 1	toren	4032 NG

RAVENSWAAIJ

R-28321	Donkerstraat	14		4119 LZ
R-28312	Lekbandijk	25		4119 RA
R-28309	Lekbandijk	27		4119 RA
R-28310	Lekbandijk	29		4119 RA
R-28313	Lekbandijk	31		4119 RA
R-28314	Lekbandijk	37	kerk	4119 RA
R-28315	Lekbandijk	bij 37	toren	4119 RA
R-28317	Lekbandijk	47		4119 RA
R-28318	Lekbandijk	79		4119 RB
R-28319	Lekbandijk	83		4119 RB
R-28320	Lekbandijk	87		4119 RB

RIJSWIJK

R-28329	Heuvel, de	52		4023 AC
R-28302	Heuvel, de	2		4023 AB
R-28324	Kerkstraat	7		4023 AP
R-28324	Kerkstraat	2	oude pastorie	4023 AP
R-28322	Kerkstraat	15	kerk	4023 AP
R-28323	Kerkstraat	bij 15	toren	4023 AP
R-28325	Lekbandijk	3		4023 CA
R-28311	Lekbandijk	19		4023 CA
R-28327	Margrietstraat, Pr.	2	was voormalig Middelweg 22	4023 AD
R-28327	Middelweg	16		4023 AR
R-28328	Molenweg	2	korenmolens	4023 ZA
R-28339	Rijnbandijk	50	woning	4023 AK
R-28341	Rijnbandijk	60	boerderij	4023 AK
R-28342	Rijnbandijk	62	woning	4023 AK
R-28343	Rijnbandijk	64		4023 AK
R-28344	Rijnbandijk	70	woning	4023 AK
R-28330	Rijnbandijk	219		4023 AJ
R-28331	Rijnbandijk	223		4023 AJ
R-28332	Rijnbandijk	231	boerderij	4023 AJ

R-28333	Rijnbandijk	233	boerderij	4023 AJ
R-28334	Rijnbandijk	237	woning	4023 AJ
R-28335	Rijnbandijk	239	boerderij	4023 AJ
R-28336	Rijnbandijk	241	winkel/woning	4023 AJ
R-28337	Rijnbandijk	243	boerderij	4023 AJ
R-28338	Rijnbandijk	245		4023 AJ
R-28345	Zandbergseweg	6		4023CC

ZOELN

R-11426	Achterstraat	2	restaurant	4011 EP
R-513779	Achterstraat	3 en 5	Dienstwoning	4011 EN
R-11427	Achterstraat	4	Boerderij	4011 EP
R-513780	Achterstraat	6	Tuinmanswoning	4011 EP
R-11428	Achterstraat	7	Buitenplaats complexnr. 513761 / kasteel	4011 EN
R-513760	Achterstraat	7	Kasteel	
R-11428	Achterstraat	7	Bluitenplaats complexnr. 513761	
R-513775	Achterstraat	bij 7	Poortgebouw	4011 EN
R-513770	Achterstraat	bij 7	Historische aanleg	
R-513771	Achterstraat	bij 7	Brug	
R-513772	Achterstraat	bij 7	Kasteelpoort	
R-513773	Achterstraat	9	Koetshuis met toren	4011 EN
R-11429	Achterstraat	11	Aldenhaag	4011 EN
R-513778	Achterstraat	bij 11	Grafmonument/ Essenheuvel	4011 EN
R-523105	Achterstraat	36	T-boerderij "steurenburg"	4011 ER
R-5231106	Achterstraat	36	schuurberg	4011 ER
R-523107	Achterstraat	bij 36	theehuisje	4011 ER
R-523108	Achterstraat	bij 36	schuur	4011 ER
R-11430	Jeudestraat	24	boerderij	4011 GL
R-11431	Kerkstraat	2	kerk	4011 EM
R-11432	Kerkstraat	bij 2	toren	4011 EM
R-11433	Kerkstraat	6	herenhuis	4011 EM
R-11323	Kerkstraat	8		4011 EM
R-11423	Kerkstraat	8	vorste gedeelte oude raadshuis	
R-11435	Molenstraat	2		4011 EL
R-11436	Parkstraat	14		4011 JR
R-11437	Uiterdijk	11	Boerderij	4011 ET
R-11438	Uiterdijk	13	Boerderij	4011 ET
R-11439	Uiterdijk	62	Buitenplaats complexnr. 512289	4011 EW
Koetshuis	Uiterdijk	64	Buitenplaats complexnr. 512289	4011 EW
Tuinhuis	Uiterdijk	66	Buitenplaats complexnr. 512289	4011 EW
R-523122	Uiterdijk	78		4011 EW

ZOELMOND

R-11454	Dorpsstraat	2	oude pastorie	4111KS
R-11456	Groeneweg	7a + 7b		4111 KZ
R-513110	Haardijk	3	villa "het klooster"	4111 LE
R-523111	Haardijk	3	vrijstaande garage	4111 LE
R-11457	Hoogeinde	2	boerderij	4111 LL
R-11458	Kochpad	17	huis "engelrode"	4111 LD
R-523112	Kochpad	17	complex	4111 LD
R-523114	Kochpad	17	stenen schuur	4111 LD
R-523115	Kochpad	17	houten schuur	4111 LD
R-11455	Plein	1	kerk + toren	4111 KV
R-523120	Plein	bij 7	bij 7 (op het erf, dubbele schuurberg)	4111 KV
R-523121	Plein	18	herenhuis + schuur	4111 KV

Bijlage 7 Karakteristieke panden

ASCH	straat	nr.	binnen./buiten kom
	Aalsdijk	10	buiten
	Achterstraat	5	
	Culemborgseweg	11	buiten
	Culemborgseweg	13	buiten
	Culemborgseweg	17	buiten
	Culemborgseweg	25 / 25A	buiten
	Culemborgseweg	27	buiten
	Kerkpad	2	
	Kerkpad	3	
	Kerkpad	4	
	Kerkpad	6	
	Kerkstraat	3	
	Krupheulstraat	1	
	Krupheulstraat	4	

BEUSICHEM			
	Achterweg	15	
	Beneden Molenweg	2	
	Beneden Molenweg	3	
	Beneden Molenweg	5	
	Ganssteeg	4	
	Ganssteeg	6	
	Lekdijk Oost	8	buiten
	Lekdijk Oost	30	buiten
	Lekdijk West	5	buiten
	Markt	9	
	Markt	16	
	Markt	18	
	Markt	20	
	Molenweg	2	
	Molenweg	11	
	Molenweg	13	
	Molenweg	15	
	Molenweg	16 en 18	
	Molenweg	20	
	Oranjestraat	10	
	Oranjestraat	12	
	Oranjestraat	17	
	Oranjestraat	53	
	Oranjestraat	63	
	Oranjestraat	65	
	Smalriemseweg	7	
	Smalriemseweg	33	buiten
	Smalriemseweg	41 en 43	buiten

BUREN			
	Akkerstraat	1	buiten
	Bergstraat	3	
	Bergstraat	8	
	Buitenbuurt	11	
	Buitenhuizenpoort	21	
	Buitenhuizenpoort	23	
	Buitenhuizenpoort	25	
	Culemborgseweg	6	buiten
	Haagse Uitweg	2	
	Herenstraat	3	
	Kornewal	14	
	Kornewal	15	
	Kornewal	17	
	Tielseweg	17	buiten
	Tielseweg	19	buiten

ECK EN WIEL			
	Beatrixstraat Pr.	1	
	Beatrixstraat Pr.	12	
	Beatrixstraat Pr.	20	
	Beatrixstraat Pr.	22	
	Beatrixstraat Pr.	47	
	Blankerseweg	8	
	Delenstraat, Adam	8	
	Ganzert	1	buiten
	Ganzert	9	buiten
	Ganzert	22	buiten
	Rijnbandijk	3A	buiten
	Rijnstraat	1	buiten
	Tielseweg	12	buiten
	Veerweg	1	buiten
	Veerweg	12	buiten
	Verbrughweg, Burg.	47	buiten
	Verbrughweg, Burg.	51	buiten
	Vlissingestraat	28	buiten
	Wielseweg	31 en 31A	buiten

ERICHEM			
	Binnenstraat	8	
	Erichemseweg	16	
	Erichemseweg	26	
	Erichemseweg	29 / 29b	vml. School
	Erichemseweg	56	
	Erichemseweg	59 en 59a	buiten
	Lutterveld	3	buiten
	Lutterveld	7	buiten

INGEN			
	Bulksestraat	4	buiten
	Bulksestraat	6 en 8	buiten
	Bulksestraat	15 en 17	buiten
	Culekampseweg	3	buiten
	Dorpsstraat	9	
	Dorpsstraat	17	
	Dorpsstraat	18	
	Dorpsstraat	23	
	Holplein, Dr. A.R.	geheel	
	Kerkpad	4	
	Molenstraat	1b	
	Molenstraat	3	
	Weverstraat	1	
	Woudstraat	1	

KAPEL-AVEZAATH			
	Laageinde	20	buiten

KERK-AVEZAATH			
	Achterstraat	19	
	Achterstraat	26	
	Achterstraat	34	
	Dorpsstraat	1	
	Dorpsstraat	23	
	Dorpsstraat	32	buiten
	Korte Daver	1	
	Woerd	22	buiten
	Woerd	27	buiten
	Woerd	28	buiten
	Woerd	31	buiten
	Woerd	32	buiten
	Woerd	35	buiten

LIENDEN			
	Beemdsestraat	4	buiten
	Beemdsestraat	15	buiten
	Brinkstraat	5	
	Dorpsstraat	9	
	Dorpsstraat	14	
	Dorpsstraat	15	
	Eindtoe, het	4	
	Eindtoe, het	5	
	Hogeweg	10	buiten
	Houtkoperweg, Burg.	3	buiten
	Houtkoperweg, Burg.	6	buiten
	Houtkoperweg, Burg.	10	buiten
	Houtkoperweg, Burg.	12	buiten
	Houtkoperweg, Burg.	22	buiten
	Lienderveldsestraat	1	buiten
	Marktpluin	geheel	
	Marktpluin	2	
	Marsdijk	18	buiten
	Marsdijk	22	buiten
	Molenstraat	20 en 22	buiten
	Noortstraat, Dr. Van	2c bij 4	
	Noortstraat, Dr. Van	4	
	Noortstraat, Dr. Van	5	
	Noortstraat, Dr. Van	8 en 10	
	Oudsmidsestraat	3	
	Oudsmidsestraat	5	
	Oudsmidsestraat	52	buiten
	Papestraat	2	
	Rijndijk	1	buiten
	Rijndijk	19 en 21	buiten
	Rijndijk	29	buiten
	Voorstraat	6	
	Voorstraat	7 en 7a	
	Voorstraat	12	
	Voorstraat	20	
	Vogelenzangseweg	21	

MAURIK			
	Breedslagseweg	3	buiten
	Buitenweg	3	
	Buitenweg	13	
	Buitenweg	15	
	Buitenweg	68	buiten
	Dorpsplein	5	
	Dorpsplein	6	
	Dorpsplein	7	
	Dorpsplein	14	
	Dorpsplein	16	
	Essenbos	3	buiten
	Essenbos	10	buiten
	Geerstraat, van de	2	buiten
	Geerstraat, van de	4	buiten
	Geerstraat, van de	6	buiten
	Geerstraat, van de	14	buiten
	Hornixveldweg	6	buiten
	Hornixveldweg	8	buiten
	Kapelstraat	6	
	Kerkweg	1	
	Marijkelaan, Pr.	9	
	Marijkelaan, Pr.	18	
	Marijkelaan, Pr.	19	
	Marijkelaan, Pr.	20	
	Marijkelaan, Pr.	29	
	Marijkelaan, Pr.	31	
	Marijkelaan, Pr.	36	
	Marijkelaan, Pr.	41	
	Marijkelaan, Pr.	42	
	Meerboomweg	2	buiten
	Mentestraat	2	buiten
	Molenstraat	1	
	Molenstraat	3 en 5	
	Parkstraat	22	buiten
	Parkstraat	25	buiten
	Parkstraat	27	buiten
	Raadhuisstraat	16	
	Raadhuisstraat	18	
	Raadhuisstraat	44	
	Raadhuisstraat	46	
	Raadhuisstraat	52	
	Raadhuisstraat	58	
	Rijnbandijk	157	buiten
	Rijnbandijk	183	buiten
	Rijnbandijk	199	buiten
	Woerd, de	7	buiten

OMMEREN			
	Guepinlaan, Dr.	14	
	Guepinlaan, Dr.	16	
	Guepinlaan, Dr.	35	
	Guepinlaan, Dr.	39	buiten
	Groenejagerstraat	1	buiten
	Groenejagerstraat	6	buiten
	Harensestraat	10	buiten
	Kerkstraat	2	
	Kerkstraat	7	
	Ommerenveldseweg	12	buiten
	Ommerenveldseweg	15	buiten
	Ommerenveldseweg	16	buiten
	Ommerenveldseweg	17a	buiten
	Ommerenveldseweg	44	buiten
	Ommerenveldseweg	47	buiten
	Ommerenveldseweg	53	buiten
	Spilbergen	8	buiten

RAVENSWAAIJ			
	Donkerstraat	19	
	Lekbandijk	43	buiten
	Ravenswaaijsesteeg	1	
	Ravenswaaijsesteeg	7	
	Ravenswaaijsesteeg	16	buiten
	Ravenswaaijsesteeg	17	
	Ravenswaaijsesteeg	18	buiten

RIJSWIJK			
	Heuvel, de	15	buiten
	Heuvel, de	19	buiten
	Irenestraat, Pr.	1	buiten
	Lekbandijk	13	buiten
	Margrietstraat, Pr.	1	buiten
	Margrietstraat, Pr.	4	buiten
	Molenweg	1	buiten
	Rijnbandijk	207	buiten
	Rijnbandijk	209	buiten
	Rijnbandijk	211	buiten
	Rijswijkseveldweg	1 en 1a	buiten

ZOELLEN			
	Jeudestraat	15	
	Jeudestraat	35	
	Kerkstraat	12	
	Mauriksestraat	4	buiten
	Retsestraat	9	buiten
	Retsestraat	12	buiten
	Uiterdijk	14	
	Uiterdijk	50	

ZOELMOND			
	Beneden Molenweg	25	
	Dorpsstraat	11	
	Dorpsstraat	30	
	Hoogeinde	2	schuur zuidzijde
	Maatstraat	6	buiten
	Plein	4	
	Plein	10 en 10a	
	Schoolstraat	4	
	Schoolstraat	6	
	Schaardijkseweg	23	buiten
	Schaardijkseweg	1	buiten

GEMEENTE BUREN

DE WETERING 1
4021 VZ MAURIK
GEMEENTE@BUREN.NL

