

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Zevenaar Gemeente Zevenaar 2012

1 Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit is geen zaak van de eigenaren van grond of gebouwen alleen, het is een waarde die niet geïndividualiseerd of geprivatiseerd kan worden. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de 'eigenheid' (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

De vraag hierbij is tot hoever de betrokkenheid van de overheid zich moet uitstrekken, een vraag die in verschillende culturen en tijdperken steeds anders wordt beantwoord. In de huidige samenleving waarin individuen en organisaties ruimte vragen voor eigen verantwoordelijkheden, zal het welstandstoezicht zo moeten worden ingericht dat het transparant, toetsbaar en openbaar is, dat het beleid op democratische wijze tot stand komt en de burger niet meer beperkingen en (administratieve en financiële) lasten oplegt dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk wordt de welstandspraktijk tot op heden kort omschreven en komt aan de orde waarom een wijziging van het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk wordt geacht. Vervolgens wordt ingegaan op het doel en uitgangspunten van deze nota. Tot slot wordt omschreven hoe de nota te lezen en te gebruiken.

Deze nota wordt aangehaald als "nota Ruimtelijke Kwaliteit" en niet meer als welstandsnota. Hoewel de wet- en regelgeving (de Woningwet) uitgaat van de termen "welstandsnota" en de "welstandscommissie", hanteren wij binnen Zevenaar de termen "nota Ruimtelijke Kwaliteit" en "Commissie Ruimtelijke Kwaliteit". Reden hiervoor is dat er een verbreding heeft plaatsgevonden van de welstandszorg, waarbij er meer een relatie is gelegd met de beleidsterreinen Ruimtelijke Ordening en Landschapsbeheer. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt namelijk ook geraadpleegd bij bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en bij de beoordeling van gebouwen in het landschap. De commissie beoordeelt daarbij of een plan past in de omgeving en bijdraagt aan de kwaliteit van de betreffende plek. Het vorenstaande betekent niet dat de term "welstand" in deze nota geheel komt te vervallen. Er wordt nog steeds getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De beoordeling daarbij is alleen breder geworden.

Wijzigingen in de praktijk

Per 1 januari 2005 is de gemeente Angerlo in het kader van een grootschalige gemeentelijke herindeling van Oost Gelderland gefuseerd met de gemeente Zevenaar. Ook zijn bepaalde delen van de voormalige gemeente Bergh en Didam in de herindeling onderdeel gaan uitmaken van de gemeente Zevenaar.

Omdat elke voormalige gemeente een eigen welstandsnota had opgesteld, worden in deze nota de drie losse nota's samengevoegd tot één nota voor de gehele gemeente Zevenaar.

Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Dit betekent dat er een andere grondslag is voor het verlenen van een vergunning voor bouwactiviteiten. Nieuwe wetgeving zoals de Wabo, waardoor er meer vergunningvrij mag worden gebouwd en het uitgangspunt dat de gemeente bij nieuwe bestemmingsplannen ruimere mogelijkheden biedt, maken dat ook de welstandseisen herzien moeten worden.

1.1. Uitgangspunten nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in samenhang met de omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerken en omgeving valt de welstandsbeoordeling moeilijk te standaardiseren of te objectiveren.

Met deze nota wordt mede beoogd inzicht te geven in de beoordelingsaspecten die de commissie bij de beoordeling van een aan haar voor advies voorgelegd plan zal hanteren. Uitgangspunten:

1. het beleid moet optimaal klantvriendelijk zijn en maatschappelijk draagvlak hebben. Het beleid moet uit te leggen zijn en de uitvoering ervan moet openbaar en controleerbaar zijn;
2. de nota moet verweven zijn met andere beleidsnota's zoals beeldkwaliteitplannen en bestemmingsplannen;
3. de regels moeten overzichtelijk zijn en er dient sprake te zijn van maatwerk per gebied, afhankelijk van het ambitieniveau. De regels moeten ten minste de ondergrens waarborgen en de planindieners in een vroeg stadium aan het denken zetten over kwaliteit;
4. het beleid moet stimulerend, ontwikkelingsgericht en dynamisch zijn.

De in deze nota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen het bevoegd gezag het welstandstoezicht moet uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk,

mits deugdelijk gemotiveerd. De nota Ruimtelijke kwaliteit bevat dus het toetsingskader voor de beoordeling van plannen aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen criteria een basis zijn voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand in geval van een excès bij een vergunningvrij bouwwerk. De Woningwet schrijft in artikel 12 namelijk voor dat ook vergunningvrije bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

1.2. Leeswijzer nota Ruimtelijke Kwaliteit

Over het algemeen is alleen sprake van een welstandstoets bij activiteiten die vergunningplichtig zijn. Dit betekent dat de nota Ruimtelijke Kwaliteit voor de burger hoofdzakelijk van belang is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" en voor de activiteit "het maken of voeren van handelsreclame".

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een monumentenstatus worden behandeld door de integrale welstands- en monumentencommissie. Indien er sprake is van vergunningplichtige bouwwerken zonder monumentenstatus dan vindt toetsing plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hoe de commissie is georganiseerd wordt behandeld in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 is tevens de handhaving en de excessenregeling opgenomen en de relatie met het overige ruimtelijke beleid en de regelgeving ten aanzien van reclame.

In deze nota zijn een viertal categorieën welstandscriteria opgenomen: gebiedsgerichte criteria, criteria voor specifieke bouwwerken, criteria voor (kleine) veelvoorkomende bouwwerken en algemene welstandscriteria.

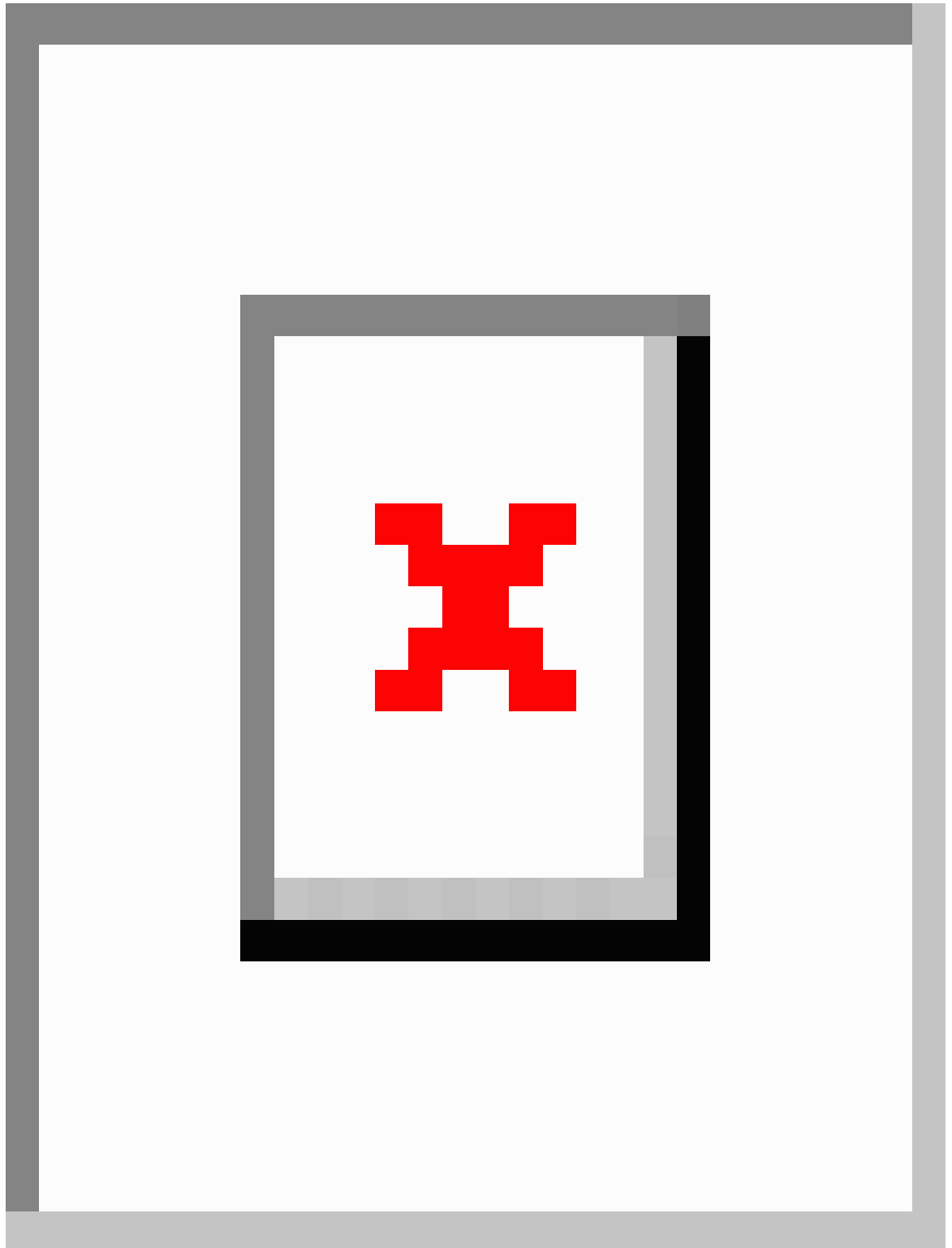
Voor afzonderlijk beschreven deelgebieden binnen de gemeente gelden gebiedsgerichte criteria. Deze criteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, zijn erop gericht om een bouwactiviteit zo goed mogelijk af te stemmen op het karakter van de bestaande gebouwde omgeving. De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan een specifiek deelgebied binnen de gemeente. Deze deelgebieden vertonen samenhang qua verschijningsvorm van de bebouwing of door de stedenbouwkundige opzet.

Betreft de aanvraag voor een omgevingsvergunning een specifiek bouwwerk dan zijn hiervoor de criteria voor specifieke bouwwerken bedoeld. Deze criteria zijn erop gericht om de bestaande kwaliteit van deze bouwwerken te beschermen of te versterken en zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Ten aanzien van de criteria voor kleine bouwwerken heeft een wijziging plaatsgevonden. Veel van de bouwwerken die onder de voormalige Woningwet nog licht vergunningplichtig waren, zijn met de invoering van de Wabo vergunningvrij geworden. De oude "sneltoetscriteria" zijn in deze nota komen te vervallen en zijn, voor zover relevant, als 'specifieke criteria voor (kleine) veelvoorkomende bouwwerken' opgenomen in hoofdstuk 5, waaraan getoetst kan worden door de commissie. Deze criteria zijn in principe voor het hele gemeentelijk grondgebied geldend. Voor dergelijke bouwwerken dient dus altijd (mede) te worden getoetst aan de criteria uit hoofdstuk 5. Aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 6 wordt niet direct getoetst. Alleen als een plan niet voldoet aan eerder genoemde criteria kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van de algemene welstandscriteria toch een positief welstandsadvies uitbrengen aan burgemeester en wethouders.

In bijlage 1 is een beschrijving van het grondgebied van de gemeente Zevenaar opgenomen. In deze bijlage is beschreven hoe het landschap is opgebouwd en wat de karakteristieke kenmerken zijn van de kernen. In bijlage 2 staan de beeldkwaliteitsplannen opgesomd die van toepassing zijn op gebieden waar nieuwbouwontwikkelingen zijn gepland. De criteria die gelden ten aanzien van vergunningplichtige handelsreclame, staan opgenomen in bijlage 3 van deze nota. Hiermee is het gehele welstandsbeleid opgenomen in één beleidsdocument. In bijlage 4 en 5 zijn ter verduidelijking een straatnamenlijst en een begrippenlijst opgenomen.

In de leeswijzer (op pagina 6) is in een stroomschema verduidelijkt welke welstandscriteria bij een aanvraag voor 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' dan wel bij 'het voeren/ maken van handelsreclame' van toepassing zijn.



2. welstandsbeleid

2.1. Vaststelling en uitvoering van welstandsbeleid

Een gemeentelijke welstandsnota/ nota Ruimtelijke Kwaliteit is een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. De gemeenteraad bepaalt het kader waarbinnen het welstandsbeleid nader wordt uitgewerkt. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad de nota Ruimtelijke Kwaliteit ook vast. Na vaststelling kan de beoordeling worden gebaseerd op de criteria die in de nota zijn genoemd. De criteria in de nota zijn zo concreet mogelijk en zo veel mogelijk toegespitst op het individuele bouwwerk, specifieke aspecten van het bouwwerk en de relatie tot de omgeving. Ook is er de mogelijkheid om de welstandscriteria

per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

Burgemeester en wethouders voeren het welstandsbeleid uit. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt dan ook bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen criteria. In vele gevallen speelt het advies van de onafhankelijke en deskundige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit daarbij een belangrijke rol.

Burgemeester en wethouders vragen in principe bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit "(ver)bouwen van een bouwwerk" en "het voeren/ maken van een handelsreclame" advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

- tenzij de nota voorziet in een beoordeling op ambtelijk niveau;
- tenzij bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd (bijv. op planologische of bouwtechnische gronden)

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft als primaire taak het uitbrengen van een helder en goed argumenteerd advies aan burgemeester en wethouders over de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een reclame-uiting, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. De criteria zijn onder meer: de relatie met de omgeving, het plan op zichzelf en de detaillering.

Het uiteindelijke advies kan de volgende resultaten hebben:

- a. akkoord
- a. niet akkoord, tenzij
- b. niet akkoord

ad a: akkoord

Als een plan naar de mening van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk. In een enkel geval zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het plan akkoord is, de planindieners willen attenderen op zaken die het plan op een (nog) hoger niveau kunnen tillen. Deze suggesties kunnen als vrijblijvende overwegingen worden genoemd en staan los van het welstandsadvies zelf.

ad b: niet akkoord, tenzij

De commissie adviseert aan burgemeester en wethouders 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 'niet akkoord tenzij' wordt gegeven als de commissie van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en deze daarin heeft toegestemd dan wel dit redelijkerwijze is te verwachten. De gemeente controleert of de definitieve tekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

ad c: niet akkoord

De commissie brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Een negatief advies wordt gegeven als de commissie van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering.

Voor de meer specifieke regels ten aanzien van de bevoegdheden, de taken, de werkwijze, samenstelling etc. van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de Bouwverordening Zevenaar 2010 en de bijbehorende bijlage 9: Het Reglement van Orde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

2.2. Afwijken van het advies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarop zijn bepaalde uitzonderingsmogelijkheden. De volgende uitzonderingen zijn mogelijk:

- a) afwijken op inhoudelijke grond;
- b) afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule);
- c) afwijken om andere redenen.

ad a: afwijken op inhoudelijke grond

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien zij tot het oordeel komen dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld

ad b: afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule)

Burgemeester en wethouders kunnen op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria maar wel aan redelijke eisen van welstand, te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. In bijlage 3 van deze nota is een specifieke hardheidsclausule opgenomen ten aanzien van het reclamebeleid.

ad c: afwijken om andere redenen

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een bouwactiviteit met de redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, dan is dit gericht op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zelf kent geen bezwaarprocedure.

2.3. Handhaving en excessenregeling

Een bouwwerk dat of een reclame-uiting die vergunningvrij kan worden gebouwd dan wel geplaatst, wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd dan wel geplaatst mag worden. Bij bouwwerken of reclame-uitingen die "in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand" kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde "repressieve welstandstoets" ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden dat "lelijke bouwwerken dan wel reclame-uitingen die ernstig uit de toon vallen" aangepast worden.

Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

In een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld zal eerder sprake zijn van een exces dan in een gebied met een lager welstandsniveau. De wettelijke basis voor de excessenregeling is te vinden in de Woningwet. Artikel 12 lid 1 van de Woningwet stelt dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk en een vergunningvrij bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. In dat artikel wordt verwezen naar artikel 12a van de Woningwet waarin uitdrukkelijk staat vermeld dat de gemeenteraad criteria vaststelt die worden toegepast bij de beoordeling van een exces. Wanneer sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden tot het (doen) opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een dergelijk handhavend optreden zal (meestal en in beginsel) niet inhouden, dat het gerealiseerde bouwplan afgebroken dient te worden. Wel dient de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opgeheven te worden. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt. De excessenregeling mag alleen worden toegepast indien de gemeente in de welstandsnota of in ander door de raad vastgesteld beleid een regeling heeft opgenomen met daarbij criteria die dienen als toetsingskader. Het initiatief voor toepassing van de excessenregeling moet bij de gemeente liggen. Hierbij dient inhoudelijk duidelijk te worden gemotiveerd welke criteria gelden en welke maatregelen er getroffen moeten worden om de strijdigheid op te heffen.

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in elk geval sprake zijn bij:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk; bijvoorbeeld door het op onevenredige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie;
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor vooral de gebiedsgerichte criteria);

Waar het om gaat is dat het uiterlijk van een bouwwerk of een reclame-uiting, door enige ingreep die dat uiterlijk zodanig beïnvloedt dat op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.4. Welstandsbeleid versus overig beleid

Omdat Zevenaar het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken intensiveert, is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting met de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. Het is van belang het welstandsbeleid in te bedden in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

In deze paragraaf wordt kort en bondig omschreven hoe is omgegaan met andere beleidsstukken op het gebied van de ruimtelijke ordening. Specifiek wordt ingegaan op de relatie met bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, monumentenbeleid en reclamebeleid.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing niet voldoet aan redelijke eisen aan welstand. Uiteraard moet in zo'n geval de nota Ruimtelijke Kwaliteit daartoe de argumentatie leveren.

Beeldkwaliteitsplannen (Bkp's)

Voor de nota Ruimtelijke Kwaliteit geldt als uitgangspunt dat de eisen, zoals verwoord in een beeldkwaliteitsplan voor een bepaald gebied, uiteindelijk worden opgenomen in de nota. Dit gebeurt echter pas op het moment dat de planontwikkeling voor het betreffend gebied is afgerond. De nota heeft een beheersmatig karakter. Omdat de nota beheersmatig van karakter is, worden in de nota geen "welstandscriteria" opgenomen, die zich richten op de ontwikkeling van bepaalde gebieden.

Mocht de gemeente besluiten, dat er toch bepaalde (grote) ontwikkelingen gewenst zijn in een bepaald gebied, dan kan hiervoor een beeldkwaliteitsplan (bkp) worden opgesteld. Dit bkp vervangt dan de nota voor dat bepaalde gebied en gaat vóór de nota. Na realisering van het project dient er voor gezorgd te worden, dat er in de nota voor dat gebied zodanige welstandscriteria opgenomen worden, dat het onlangs gerealiseerde project weer "beheerst" kan worden. Zo gauw dat is gebeurd, vervalt het bkp, dat voor de ontwikkeling van het project was opgesteld en kan er worden getoetst aan de nota. In deze nota kan dus worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de nota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de nota, te weten beleidsregels door de gemeenteraad vastgesteld, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening. Op de kaart behorende bij deze nota zijn de gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt, aangeduid met het niveau "regulier". Indien de criteria uit het bkp echter verder gaan dan de nota, dan gelden de eisen vanuit het bkp boven de criteria die gelden voor het niveau "regulier". Alleen indien het bkp niet meer geldt, kan worden teruggevallen op het niveau zoals aangegeven op de kaart behorende bij deze nota.

In bijlage 2 is een overzicht van geldende beeldkwaliteitsplannen opgenomen. Deze bijlage wordt periodiek aangepast naar de op dat moment geldende situatie.

Monumentenbeleid

Binnen de gemeente Zevenaar is een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Een integrale benadering bij de welstandsadviesering is hier een meerwaarde, zowel procedureel als inhoudelijk. Voor verbouw van gemeentelijke- of rijksmonumenten is een advies van de integrale welstands- en monumentencommissie benodigd. Op grond van de Wabo en de Bor dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de wijziging van een rijksmonument in een aantal gevallen voor advies te worden voorgelegd aan de minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, alsmede aan het college van Gedeputeerde Staten van de betreffende provincie. Het college van Burgemeester en Wethouders kan vervolgens, gehoord de ontvangen adviezen (inclusief het advies van de gemeentelijke monumentencommissie), een besluit nemen over de aanvraag om omgevingsvergunning.

Om de verschillende onderdelen van het monumentenbeleid te stroomlijnen is in Gelderland het zogenaamde bouwplanoverleg (bpo) opgestart. In het bpo komen de bouwplannen, vergunning- en adviesvragen betreffende rijksmonumenten in de provincie Gelderland aan de orde. Gemeenten zijn bevoegd, na advies van het rijk en in bepaalde gevallen de provincie, een omgevingsvergunning te verlenen. In de praktijk van het bpo komen dan ook vooral wettelijke adviesaanvragen van de gemeente aan het rijk en de provincie (buiten de bebouwde kom) aan de orde. Verder kunnen ook voorlopige plannen in dit vooroverleg aan de orde komen. Op deze manier kunnen eigenaren van monumenten al in een vroeg stadium duidelijkheid krijgen over hun voornemens.

Reclame

Indien op of aan een onroerende zaak handelsreclame wordt gemaakt of gevoerd met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een publiek toegankelijke plaats, geldt dat deze vergunningplichtig is op grond van artikel 2.2 lid 1 sub h of i van de Wabo. In dit artikel wordt verwezen naar de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening, in dit geval de

Algemene plaatselijke verordening (APV) Zevenaar 2010. Voordat een omgevingsvergunning wordt afgegeven is een toets noodzakelijk of het reclameobject voldoet aan redelijke eisen van welstand. In voorliggende nota zijn in bijlage 3 opnieuw criteria opgenomen voor bouwwerken en/of reclame-uitingen die vergunningplichtig zijn.

3 . GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit hoofdstuk omvat de criteria voor plannen die gebaseerd zijn op de verschijningsvorm van specifieke deelgebieden binnen de gemeente. De criteria zijn daarom gebaseerd op de bestaande architectonische vormgeving en de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De bestaande karakteristieken zijn vertaald in criteria met als doel dat het bouwwerk zich optimaal voegt binnen de bestaande omgeving. De zwaarte van de welstandstoets hangt samen met de ligging van het bouwwerk en de karakteristiek van het bouwwerk of de gebouwde omgeving. Daarom is allereerst voor het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar het welstandsniveau bepaald. Vervolgens is op grond van de bebouwingskarakteristiek een indeling gemaakt in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een beoordelingskader opgesteld. Dit omvat een beschrijving van het gebied, een waardebepalings en de bijbehorende welstandscriteria.

3.1. Gebiedsindeling

De gebiedsgerichte welstandscriteria binnen de gemeente Zevenaar zijn gekoppeld aan duidelijk te onderscheiden deelgebieden. De deelgebieden hebben een duidelijk waarneembare samenhang door de verschijningsvorm en functie van de bebouwing in combinatie met de stedenbouwkundige opzet. Vaak is de bebouwing ook in dezelfde periode gerealiseerd. Naast de verschijningsvorm en de functie is ook de hoofdstructuur een middel om tot een gebiedsindeling te komen. Parkzones, veel hoofdwegen maar ook de dijk begrenzen vaak deelgebieden. Soms is de ligging van bebouwing aan een belangrijke route juist de reden om te kiezen voor een apart deelgebied. In het buitengebied zijn de verschillen in landschapstypen de aanleiding geweest voor de gebiedsindeling.

3.2. Welstandsniveaus

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van welstandscriteria. Het welstandsniveau sluit aan op het te hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Voor één gebied is recentelijk door de gemeenteraad bepaald dat dit wordt aangemerkt als welstandsvrij gebied. Voor het overige deel van de gemeente is een niveau van welstandstoezicht bepaald. Er dus 4 welstandsniveaus te onderscheiden:

1. Gebieden die welstandsvrij zijn

Bij dit welstandsniveau geldt geen preventieve welstandsbeoordeling. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, een politieke keuze voor minder regels, de overweging dat bepaalde op zichzelf staande gebieden geen of nauwelijks invloed hebben op de omgeving of een experiment naar "wild wonen". Het kan gaan om bestaande gebieden of nieuw te ontwikkelen gebieden die bijvoorbeeld in het kader van een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Bouwplannen worden in deze gebieden wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. Dit welstandsniveau is vooralsnog alleen toegekend aan het gebied Zwaanewaaij in de kern Babberich.

2. Gebieden met een minimaal welstandsniveau

Dit zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder veel problemen kunnen verdragen. In deze gebieden is de bebouwingstypologie vaak zeer divers, waardoor er weinig eisen te stellen zijn. Ook gebieden waar weinig bebouwing staat, en waar deze bebouwing bovendien weinig in het zicht ligt, vallen onder dit welstandsniveau.

2. Gebieden met een regulier welstandsniveau

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes.

4. Gebieden met een bijzonder welstandsniveau

In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit. Het betreft gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Ook gebieden die van cruciaal belang zijn voor het aanzicht van de gemeente zijn bijzonder welstandsgevoelig. Voor een aantal van deze gebieden zullen in aanvulling op deze welstandsnota beleidsinstrumenten ontwikkeld worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Voor ieder welstandsniveau is in de onderstaande tabel aangegeven welke beoordelingscriteria een rol spelen. In gebieden met een minimaal welstandsniveau vindt een lichte welstandstoets plaats aan de hand van criteria die gericht zijn op de relatie van het bouwwerk met zijn omgeving. In gebieden met een regulier welstandsniveau wordt getoetst aan criteria gericht op de relatie met de omgeving en de aard van de bouwmassa. Gebieden met het niveau bijzonder krijgen in vergelijking tot de reguliere welstandstoets aanvullende criteria ten aanzien van materialen en kleuren en detaillering. Maar in het bijzonder gelden hier aanvullende criteria voor kleine bouwplannen.

Welstandsniveaus

Beoordelingsaspecten

Welstandsvrij	Geen beoordeling	
Minimaal		
+ gebieden met diverse bebouwingstypologieën	+ relatie met omgeving (ligging)	-plaatsing op kavel
+ gebieden met weinig bebouwing die nauwelijks in het zicht liggen	+ eventueel bouwmassa	-oriëntatie en ontsluiting
		-hoofdmassa
		-compositie van de bouwmassa's
Regulier		
+ gebieden waarvan de basiskwaliteit gehandhaafd moet worden	+ relatie met omgeving (ligging)	-plaatsing op kavel
	+ bouwmassa	-oriëntatie en ontsluiting
	+ materialen en kleuren: toets op hoofdlijnen	-hoofdmassa
		-compositie en uitstraling van de bouwmassa's
		-materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken
Bijzonder		
+ gebieden met een groot architectonische, landschap-pelijke of cultuurhistorisch	+ relatie met omgeving (ligging)	-plaatsing op kavel
+ gebieden die het aanzicht van de gemeente als geheel bepalen door ligging aan hoofdroutes	+ bouwmassa	-oriëntatie en ontsluiting
	+ materialen en kleuren	-positionering van bijbehorende bouwwerken
	+ detaillering	-hoofdmassa
	+ aanvullende criteria t.a.v. kleine bouwplannen	-compositie en uitstraling van de bouwmassa's
		-materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken
		-kozijn- en raamdeling
		-karakteristieke bouwelementen
		-positie, materiaal- en kleurgebruik van bijgebouwen
		-beperking oppervlak dakkapellen
		-materiaal- en kleurgebruik van erfafscheidingen en gevelwijzigingen.

3.3. Beoordelingscriteria

Voor alle deelgebieden weergegeven op de deelgebiedenkaart is een samenhangend beoordelingskader samengesteld. De nummering van de deelgebieden op de deelgebiedenkaart komt overeen met de volgorde van de beschrijving. De volgorde van de deelgebieden binnen de gemeente is in alfabetische volgorde: Angerlo, Babberich, Buitengebied, Giesbeek, Lathum, Oud Zevenaar en Zevenaar.

In het beoordelingskader komen steeds de volgende onderdelen aan de orde:

- een beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ligging, de cultuurhistorie en de stedenbouwkundige structuur, de ontsluiting, de architectuur (kapvorm, materiaal, etc.) en de openbare ruimte;
- een samenvatting van het beleid en de te verwachten of gewenste ontwikkeling van het gebied;
- de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken;
- het voor het gebied geldende welstandsniveau(s) afgeleid van de welstandsniveaukaart;
- de bijbehorende welstandscriteria voor de van toepassing zijnde beoordelingsaspecten (zie tabel beoordelingsaspecten).

Bij het opstellen van de welstandscriteria zijn de volgende beoordelingsaspecten benoemd en gewaardeerd:

Ligging/ plaatsing

In deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen waarop wordt getoetst: verkavelingstype, positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen waarom wordt getoetst: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en kaprichting, relatieve omvang en vormbehandeling.

Kleur en materiaal

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Juist kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen waarop wordt getoetst: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing.

Detaillering

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd. Onderdelen waarop wordt getoetst: geleiding, indeling, decoraties en ornamenten.

Afstemming op criteria kleine (veelvoorkomende) bouwwerken

Bij de gebiedsgerichte criteria in dit hoofdstuk blijven de uitgangspunten van het beleid ten aanzien van kleine (veelvoorkomende) bouwwerken zoals vermeld in hoofdstuk 5 van toepassing. Ook de in hoofdstuk 5 genoemde criteria ten aanzien van vormgeving, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik blijven bij de gebiedsgerichte criteria onverminderd van toepassing. In dit hoofdstuk worden bij gebiedsbeschrijvingen met een bijzonder welstandsniveau aanvullende criteria gesteld voor kleine bouwplannen. Deze aanvullende criteria kunnen daarbij strikter zijn dan de criteria in hoofdstuk 5.

3.4. Beoordelingskader per deelgebied

Angerlo

- A01 Dorpsstraat
- A02 Dorpsstraat Oost
- A03 Weth. J. Tieckenstraat eo / 't Kruisveld
- A04 Prinses Margrietlaan eo
- A05 Het Walbekerveld Noord
- A06 Villa Bertha / De Spinnerij
- A07 Zandveld
- A08 Kolkwijk/ De Koppel
- A09 Sportpark Mariëndaal
- A10 Bedrijventerrein De Koppeling

Babberich

- B01 Babberich
- B02 Sportpark De Buitenboom
- B03 Babberichseweg/ Beekseweg
- B04 Transportcentrum Babberich/ Transit

Buitengebied

- BU01 Recreatiegebied Rhederlaag
- BU02 IJssel- en uiterwaardengebied
- BU03 Noordelijke oeverwallengebied en dijkzone
- BU04 Landgoederen Angerlo/ Lathum
- BU05 Komgebied
- BU06 Zuidelijke oeverwallen- en zandgebied
- BU07 Rijnstrangengebied
- BU08 De Sleeg

Giesbeek

- G01 Kerkstraat Giesbeek
- G02 Meentsestraat
- G03 Pastoor Slingerstraat eo
- G04 Weth. Wiegersstraat / Leliestraat eo
- G05 Beatrixplein / Barenbroeklaan Zuid
- G06 Klaverweide
- G07 IJsseldijk
- G08 Riesweerd I
- G09 Riesweerd II
- G10 Sportpark De Does
- G11 Bedrijventerrein Nijverheidsstraat

Lathum

- L01 Kerkstraat Lathum
- L02 Bandijk
- L03 Lathum Zuidwest
- L04 Riverparc

Oud Zevenaar

- OZ01 Oud Zevenaar

Zevenaar

- Z01 Centrum Zevenaar
- Z02 Molenwijk
- Z03 Het Griet en Bloemenkamp
- Z04 Schrijvershoek - Bergvrede
- Z05 Zonnemaat
- Z06 Lentemorgen I oost – west
- Z07 De Horst – Hengelder
- Z08 Methen en Heerenmäten
- Z09 Stegeslag en Roodwilligen
- Z10 Lentemorgen II
- Z11 BAT (British American Tobacco) – terrein
- Z12 Bedrijventerrein Zuidspoor
- Z13 Bedrijventerrein Hengelder

Z14 Bedrijventerrein Tatelaar
Z15 Bedrijventerrein Mercurion
Z16 Sportpark Hengelder
Z17 Sportpark Grietsepoort
Z18 Buurtschap Ooy
Z19 Oud Zevenaarseweg
Z20 Woongebied Groot Holthuizen
Z21 Businesspark 7Poort

A01 DORPSSTRAAT

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Dorpsstraat omvat de bebouwingslinten aan de Mariëndaalseweg, de Dorpsstraat, de Doesburgseweg, de Dominee de Grootstraat en de Didamseweg. De bebouwingslinten vormen de historische kern van het dorp Angerlo. Het dorp is ontstaan op de samenkomst van twee oeverwallen te midden van omringende komgronden. Langs de wegen op deze oeverwallen ontstonden linten van verspreid liggende bebouwing. Deze oude bebouwing is in de vorige eeuw door de jaren heen aangevuld waardoor er een gevarieerd bebouwingslint is ontstaan.

Het lint aan de Mariëndaalseweg en de Dorpsstraat vormt de centrale as van het dorp. Het historische beeld van dit lint wordt gevormd door historische boerderijen uit het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw, monumentale panden en door verschillende (arbeiders)woningen uit het begin van de twintigste eeuw. Deze panden bestaan voornamelijk uit één laag met kap en worden gekenmerkt door historische bouwkundige details als gootklossen, muurankers, rollagen, meerruitsramen, bovenlichten, daklijsten, paneeldeuren etc. De daken zijn met donkere pannen of pannen in heidetinten gedekt.

Doordat de open percelen tussen de oorspronkelijke bebouwing in latere perioden zijn ingevuld, verschilt de bebouwing langs de linten onderling sterk in bouwperiode. De bebouwing aan het lint varieert van historische boerderijen tot vrijstaande woningen uit de jaren tachtig. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap. Bij veel woningen is de tweede laag direct onder de kap gesitueerd. De variatie in kapvormen is groot, naast zadeldaken komen mansardedaken en wolfsdaken voor. De daken hebben veelal felrode of antraciet kleurige gebakken pannen.

De gevels zijn meestal opgebouwd uit lichtbruine tot donkere roodbruine bakstenen. Een enkele gevel is wit geschilderd. De linten hebben een gebogen verloop, waarbij de afwisseling tussen oude en nieuwe bebouwing en de verspringende ligging ten opzichte van de straat voor een gevarieerd beeld zorgt. Centraal in het lint aan de Dorpsstraat vormt de Nederlands Hervormde kerk en de naastgelegen pastorie een bijzonder punt. Op de hoek met de Didamseweg/Mariëndaalseweg zijn markante appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. De bebouwingslinten aan de Doesburgseweg en de Didamseweg zijn later tot ontwikkeling gekomen en hebben daardoor een minder historisch beeld. Aan de Doesburgseweg ligt een bijzondere arbeiderswoning. Deze historische woning heeft met hout beklede gevels en een met rietgedekte kap.

Ten zuiden van de Dorpsstraat en de Dominee de Grootstraat wordt het beeld van de bebouwingslinten bepaald door verspreid liggende (historische) boerderijen met daartussen doorzichten naar het landschap. De bebouwingslinten geven Angerlo haar kenmerkende lange vorm en zijn zeer bepalend voor het beeld van de kern. De linten kenmerken zich door een karakteristieke, relatief open perceelsgewijze bebouwing en een grote variatie in bebouwing zowel qua architectuur als functie. Ook de oriëntatie op de weg en de verspringende rooilijn zijn kenmerkende karakteristieken van de bebouwingslinten.

B eleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het karakter van de historische linten. In het algemeen dienen bij wijzigingen de kleinschalige perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de weg uitgangspunt te zijn. Met name het behoud van de doorzichten tussen de panden is van belang. Terughoudend moet daarom worden omgegaan met gebouwen tussen de hoofdmassa's. Tevens zal kritisch gekeken worden naar de toepassing van bouwwerken die moeilijk inpasbaar zijn binnen de karakteristiek van de linten, zoals luifels en balkons.

W aardebepaling/ welstandsniveau

De bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de herinnering aan de historische kernen en het historische wegenpatroon. Met name het lint van de Dorpsstraat is karakteristiek, aan dit lint wordt dan ook een **bijzonder welstandsniveau** toegekend. Aan de Doesburgseweg, de Didamseweg en de Dominee de Grootstaat is een **regulier welstandsniveau** toegekend.

W elstandscriteria

Li gging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa; nieuwbouw heeft een nokrichting haaks op de straat;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast of keimwek/pleisterwerk;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of toepassing van riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Voor percelen met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

D etaillering

- de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd; de oorspronkelijke gevelopbouw is gerespecteerd;
- de entree van de bebouwing ligt aan de straatzijde; elk pand heeft een afzonderlijke entree;
- de fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt.

K leine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

A02 DORPSSTRAAT OOST

G ebiedsbeschrijving

Door de aanleg van de huidige Ganzepoelweg in het begin van de jaren zeventig werd een deel van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat afgesneden van de rest van het dorp Angerlo. In de daarop volgende decennia is dit deel van het lint nauwelijks verdicht waardoor het lint hier een meer open karakter heeft dan de andere bebouwingslinten in de kern Angerlo.

De bebouwing in het lint bestaat onder andere uit (historische) boerderijen, een serie arbeiderswoningen en een voormalige zuivelfabriek. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap. Bij veel woningen is de tweede laag direct onder de kap gesitueerd. De variatie

in kapvormen is groot, naast zadeldaken komen mansardedaken en wolfsdaken voor. De daken hebben veelal een noklijn loodrecht op de weg en zijn gedekt met felrode of antraciet kleurige gebakken pannen. De gevels zijn meestal opgebouwd uit lichtbruine tot donkere roodbruine bakstenen en worden gekenmerkt door historische bouwkundige details als muurankers, rollagen, meerruits-ramen, bovenlichten etc. De serie landarbeiderswoningen vallen op door hun identieke sobere vormgeving. De voormalige zuivelfabriek en bijbehorende directeurswoning vormen aan de oostzijde van het lint een bijzonder ensemble. Beide zijn gebouwd in de trant van de Amsterdamse School.

Aan de westzijde ligt loodrecht op de Dorpsstraat de Meester Waaijerstraat. Deze doodlopende straat is een restant van een uitbreiding uit de jaren vijftig. De daken hebben een noklijn evenwijdig aan de weg. Het beeld van de zuidzijde van de Dorpsstraat wordt bepaald door boerderijen met daartussen doorzichten naar het landschap.

B eleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het karakter van de historische linten. In het algemeen dienen bij wijzigingen de kleinschalige perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de weg uitgangspunt te zijn. Met name het behoud van de doorzichten tussen de panden is van belang. Terughoudend moet daarom worden omgegaan met gebouwen tussen de hoofdmassa's. Tevens zal kritisch gekeken worden naar de toepassing van bouwwerken die moeilijk inpasbaar zijn binnen de karakteristiek van de linten, zoals luifels en balkons.

W aardebepaling/ welstandsniveau

De Dorpsstraat vormt als historisch bebouwingslint een waardevol element in het huidige beeld van de gemeente. Het vormt de herinnering aan de historische kernen en het historische wegennet. Aan de Dorpsstraat wordt dan ook een **bijzonder welstandsniveau** toegekend. Aan de Meester Waaijerstraat wordt het **regulier welstandsniveau** toegekend.

W elstandscriteria

L i gging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa; nieuwbouw heeft een nokrichting haaks op de straat;

- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels, materialen en kleuren
- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast of keimwerk/pleisterwerk;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of toepassing van riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Voor percelen met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

D **etaillering**

- de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd; de oorspronkelijke gevelopbouw is gerespecteerd;
- de entree van de bebouwing ligt aan de straatzijde; elk pand heeft een afzonderlijke entree;
- de fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt.

K **leine bouwplannen**

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

A03 WETHOUDER J. TIECKENSTRAAT EO/'T KRUISVELD

G **ebiedsbeschrijving**

Het gebied Wethouder J. Tieckenstraat en omgeving ligt ten noorden van het historische bebouwingslint aan de Dorpsstraat en wordt met name ontsloten via het Walbekerveld en de Wethouder J. Tieckenstraat. In het gebied hebben de eerste uitbreidingen van de kern Angerlo buiten de lintwegen plaatsgevonden. Het gebied is in verschillende perioden verkaveld en kent daardoor weinig samenhangende stedenbouwkundige structuur. In het gebied staat 'traditionele' bebouwing uit de periode van voor de tweede wereldoorlog en bebouwing uit de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw.

Rondom de Wethouder J. Tieckenstraat en het Walbekerveld ligt de bebouwing min of meer langs een rechtlijnig stratenpatroon in halfgesloten bouwblokken. De rijenwoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De daken zijn gedekt met grijze en antracietkleurige pannen en de gevels zijn opgetrokken uit bruine tot roodbruine bakstenen.

De woningen aan het Walbekerveld zijn veelvuldig gewijzigd door middel van een dakopbouw en uitbouwen op de begane grond. Ook zijn bij veel woningen de oorspronkelijke puiën – opgebouwd uit grote raamopeningen en houten schroten – vervangen door een per woning verschillende baksteengevel. Ten westen van het Walbekerveld ligt aan de Wethouder J. Tieckenstraat een aantal oude panden, waaronder boerderijen met rietgedekte kappen. Dit lintfragment was al aanwezig toen het gebied in de jaren zestig tot ontwikkeling kwam en heeft het karakter van de al eerder beschreven bebouwingslinten. De relatief open perceelsgewijze bebouwing, de grote variatie in architectuur, de oriëntatie op de weg en de verspringende rooilijn zijn kenmerkend voor dit lintfragment.

De bebouwing aan de Kellsche Vicarij is gesitueerd aan een woonerf. Dit deel van het gebied is in de jaren tachtig ontwikkeld en bestaat voornamelijk uit rijenwoningen. De woningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak. De woningen hebben een sobere baksteengevel met daarin raamvlakken. De gevels van deze woningen zijn opgetrokken in bruine bakstenen, de daken zijn met grijze pannen gedekt.

Ten oosten van de begraafplaats aan de Dorpsstraat ligt het Kruisveld. Aan deze doodlopende straat zijn een aantal identieke landarbeiderswoningen gelegen. De landarbeiderswoningen lagen oorspronkelijk op enige afstand van het dorp in het veld. Door aanvullingen in de jaren tachtig en negentig is een dwarsstraatje op de Dorpsstraat ontstaan. Tussen de bebouwing is steeds enige open ruimte gelaten waardoor het straatje oogt als een bebouwingslint. Tussen de strook woningen en de begraafplaats ligt een speelveldje en een aantal parkeerplaatsen. De architectuur van de landarbeiderswoningen is traditioneel. Het zijn 2-onder-1-kapwoningen van anderhalve laag met een zadeldak met wolfseind. De nok ligt loodrecht op de straat. Ze zijn opgetrokken uit donkerrode bakstenen en voorzien van een pannendak met gebakken antracietkleurige pannen. De gevels aan straatzijde zijn afgewerkt met grijs stucwerk. De toegepaste muurankers springen bij deze gevels in het oog.

De overige bebouwing bestaat uit vrijstaande woonhuizen en een enkele 2-onder-1-kapwoning uit de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw. De massa bestaat uit één tot twee lagen met een zadeldak. Het materiaalgebruik en de toegepaste kleuren sluiten over het algemeen niet aan op de oorspronkelijke arbeiderswoningen; dat wil zeggen bakstenen in lichtbruine kleuren en beschoten geveltoppen.

B **eleid en ontwikkeling**

De gebieden zijn beheersgebieden.

W **aardebepaling/ welstandsniveau**

Voor het gebied als geheel is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

W **elstandscriteria**

L **igging**

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn.

M **assa**

- de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met een kap;

- de nokrichting is evenwijdig aan het bouwblok; bij de vrijstaande woningen is de nokrichting wisselend;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M ateria len en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- gevelelementen (puien) van hout en glas worden vernieuwd of vervangen door baksteen en glas waarbij de toegepaste steensoort duidelijk afwijkt van die van de overige gevels;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing aan Het Kruisveld en het lint fragment aan de Weth. Tieckenstraat gelden de onderstaande criteria.

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa; nieuwbouw heeft een nokrichting haaks op de straat;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

M ateria len en kleuren

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast of pleisterwerk;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

A04 PRINSES MARGRIETLAAN EO

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Prinses Margrietlaan en omgeving is gelegen in het noorden van de kern Angerlo tussen de provinciale weg en de lintbebouwing aan de Dorpsstraat. In het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw is het gebied tot ontwikkeling gekomen. De Prinses Margrietlaan vormt de centrale ontsluitingsweg van de wijk en ontsluit het gebied op de Doesburgseweg en de Dorpsstraat. Vanaf deze straat zijn de woningen verder bereikbaar via insteekweggetjes. Door het geknikte beloop van de Prinses Margrietlaan en de korte insteekweggetjes komen lange rechte straten in het gebied niet voor.

Het beeld van dit gebied wordt voornamelijk bepaald door het grote aantal seriematig gebouwde rijtjeswoningen. Deze rijtjeswoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak. De daken zijn gedekt met grijze en antracietkleurige pannen en hebben een noklijn evenwijdig aan de straat. Aan de noordzijde van het gebied liggen de rijen enigszins gedraaid ten opzichte van de straat in een verspringende rooilijn. De rijenwoningen hebben een identieke vlakke baksteengevel met daarin raamvlakken. De gevels van zijn opgetrokken uit geelbruine of lichtbruine bakstenen.

Ook liggen er in het gebied een aantal rijenwoningen waarvan de gevels oorspronkelijk opgebouwd waren uit verticale stroken baksteen met daartussen puien opgebouwd uit grote raamopeningen en houten schroten. Bij een aantal van deze woningen zijn de oorspronkelijke puien vervangen door een baksteengevel waarbij de soort baksteen per woning verschilt. Doordat de gevelindeling daarbij min of meer gehandhaafd is, is er nog steeds samenhang in het gevelbeeld van de rijen.

In het noordoosten ligt een basisschool en een dorps huis. Het hoofdvolume van het dorps huis bevindt zich onder een groot, met antraciet kleurige pannen gedekt, zadeldak. De topgevel aan de entreezijde bestaat uit een grote glaspui. De overige volumes bestaan uit één laag met plat dak. Langs dit deel van het gebouw loopt een boeiboord. De gevels zijn opgetrokken uit bruine baksteen. De ingang van het dorps huis wordt geaccentueerd door een klein zadeldak.

De school bestaat uit een aantal schoollokalen onder opvallende piramidedaken en een aangebouwde gymzaal met een plat dak. De gevels van de gymzaal en de klaslokalen zijn opgetrokken uit bruine bakstenen. De gevels van de klaslokalen hebben een bakstenen borstwering met daarboven grote ramen. De klaslokalen zijn verbonden met de nieuwbouw die bestaat uit één volume met een zadeldak. De gevels van deze nieuwbouw is opgetrokken uit roodbruine baksteen. Het gebied wordt door een groenzone afgescheiden van de provinciale weg.

B eleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Op het gehele gebied is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 2 lagen met een zadeldak;
- de nokrichting ligt evenwijdig aan het bouwblok;
- de voorgevel moet passen in de ritmiek van de bestaande straatgevels;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- gevelelementen van hout worden vernieuwd of vervangen door baksteen waarbij de toegepaste steensoort duidelijk afwijkt van die van de overige gevels;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen in lichtbruine, geelbruine of roodbruine kleur afhankelijk van de serie;
- toepassing van antracietkleurige dakpannen aansluitend bij het bouwblok.

A05 HET WALBEKERVELD NOORD

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Het Walbekerveld Noord is gelegen in het noorden van de kern Angerlo tussen de provinciale weg en de straat het Walbekerveld.

De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit bungalows uit één laag met een zadeldak. De meeste daken zijn gedekt met (donker) grijze leien en hebben een noklijn evenwijdig aan de straat. Overige daken zijn met antracietkleurige pannen gedekt. De gevels zijn opgetrokken uit lichtbruine baksteen, waarbij de topgevels van de zijgevel met houten rabatdelen zijn bekleed. De onderste drie rabatstroken lopen ter hoogte van de regengoten door langs de voor- en achtergevel. De voordeuren zijn zowel aan de zijkanten als aan de bovenzijde omlijst met smalle ramen. De garages van de bungalows hebben een plat dak. Slechts sporadisch komt er een uitbouw met een zadeldak voor. Het merendeel van de bungalows is gelegen aan een woonerf.

In het zuidwesten van het gebied liggen een aantal seniorenwoningen uit één laag met een zadeldak. De entrees van de woningen zijn op de weg georiënteerd. De zijgevels zijn opgetrokken uit bruine baksteen; de voorgevels uit hout en glas. Ter hoogte van de woonkamer zijn de gevels teruggelegen. Het gebied wordt door een bossage afgescheiden van de provinciale weg. Parkeren vindt in het woonerf plaats op eigen terrein.

B eleid en ontwikkeling

De buurt is een beheersgebied, er worden geen ontwikkelingen verwacht.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat of op het woonerf;
- behoud van het huidige verloop van de rooilijnen.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- met uitzondering van de seniorenwoningen is per kavel 1 hoofdmassa aanwezig;
- de bebouwing bestaat uit laag met een zadeldak; sporadisch bestaat de bebouwing gedeeltelijk uit twee lagen onder een lessenaarsdak;
- de nokrichting ligt evenwijdig aan het bouwblok;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen in lichtbruine, kleur van de serie;
- toepassing van antracietkleurige dakbedekking aansluitend bij het bouwblok.

A06 VILLA BERTHA/ DE SPINNERIJ

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Villa Bertha/De Spinnerij betreft twee dorpsuitbreidingen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Beide uitbreidingen zijn gerealiseerd op voormalige boerenerven waarbij de oorspronkelijke

bebouwing is verdwenen. Villa Bertha is opgezet als een woonerf terwijl de woningen in De Spinnerij aan een haaks lopende insteekstraat gelegen zijn. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met een zeer grote variatie in architectuur. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daarom een eigen en herkenbaar gezicht. De bouwmassa's en kapvormen verschillen onderling sterk. Zadeldaken overheersen, maar ook wolfsdaken en samengestelde kappen komen voor. Het kleur- en materiaalgebruik is tevens zeer divers.

De gevels zijn opgetrokken uit lichtbruine, roodbruine en witte stenen veelal gecombineerd met houtwerk. De dakpannen zijn antracietkleurig of hebben een felrode kleur. Ook dakbedekking in de vorm van antracietkleurige leien komt voor.

De woningen die aan de lintwegen grenzen en hierop ook georiënteerd zijn, worden beschouwd als lintbebouwing en zijn opgenomen in gebied 8A.

B eleid en ontwikkeling

De beide gebieden zijn beheersgebieden.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor de beide gebieden geldt een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de (woon)straat;
- behoud van het huidige verloop van de rooilijnen;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met een kap; incidenteel is een bijgebouw met een plat dak toegestaan.

M aterialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

A07 ZANDVELD

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Zandveld is gelegen in het westen van de kern Angerlo en wordt begrensd door de bebouwinglinten aan de Mariëndaalseweg en de Doesburgseweg. Aan de noordzijde en westzijde grenst Zandveld aan het buitengebied.

In de jaren negentig van de vorige eeuw werden de gronden achter de bebouwinglinten aan de Mariëndaalseweg en de Doesburgseweg tot ontwikkeling gebracht.

De woonbuurt wordt door een haaks lopende weg (de Akkerweg) ontsloten op de Mariëndaalseweg en de Doesburgseweg. Het parkeren vindt hier plaats op eigen terrein. Het overige gebied wordt vanaf de Akkerweg ontsloten door het Zandveld.

Deze lusvormige straat is vormgegeven als woonstraat met rabatstroken en parkeervakken langs de straat. De buurt heeft een ruime opzet met veel marktgericht gebouwde woningen. Voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen met een zeer grote variatie in architectuur. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daarom een eigen en herkenbaar gezicht. Het kleur- en materiaalgebruik, de dakvorm en hoofdmassa verschilt per woning. De woningen die grenzen aan het buiten gebied zijn vrijstaand en bestaan uit één laag met kap. De dakvormen en nokrichtingen zijn ook hier wisselend. De woningen aan de westzijde van de Akkerweg zijn georiënteerd op het buitengebied terwijl de woningen aan de noordzijde van deze straat met de achterzijde naar het buitengebied gelegen zijn.

Aan het Zandveld ligt een pleintje met een grasveld. De bebouwing om het pleintje heeft een min of meer symmetrische opzet. Opvallend zijn de 2-onder-1-kapwoningen die de hoeken aan de westzijde van het plein afronden. Aan dit plein zijn tevens een drietal rijen seniorenwoningen uit een laag met kap gelegen.

B eleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied, er worden geen ontwikkelingen verwacht.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel;
- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met een kap;
- de voorgevel moet passen in de ritmiek van de bestaande straatgevels.

Materialen en kleuren

• het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok (lichte baksteen in de kleuren grijs, geelbruin en roodbruin en dakpannen in de kleuren antraciet of rood).

A08 KOLKWIJK / DE KOPPEL

Gebiedsbeschrijving

Het gebied Kolkwijk/De Koppel is gelegen ten noordoosten van de bebouwingslinten aan de Dorpsstraat en de Meester Waayerstraat. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de waterloop de Leigraaf en het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein de Koppeling. Aan de oostzijde is de bestaande weg de Koppel de natuurlijke grens. Samen met de locatie voormalige melkfabriek (in deelgebied A02) ligt hier de uitbreidingslocatie Angerlo-Oost. Kolkwijk is hierbij het omvangrijkste deelgebied waar een fors deel van de plancapaciteit in woningen binnen het betaalbare segment gerealiseerd moet worden. Hierdoor zal het beeld van het binnengebied sterk bepaald worden door rijwoningen. De zuidelijke buitenranden waartoe ook het entreegebied van de wijk en de overgangszone naar de Koppel behoren bieden ruimte voor de duurdere tweekappers en vrijstaande woningen.

Aan het noordelijke deel van de Koppel zijn ter plekke van het voormalig agrarisch bedrijf vijf vrije kavels op de markt gezet als eenzijdige lintbebouwing. De voormalige bedrijfswoning is na restauratie eveneens als burgerwoning in gebruik.

Beleid en ontwikkeling

Het gebied is een woningbouwlocatie die gefaseerd tot ontwikkeling wordt gebracht.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Voor de te ontwikkelen percelen geldt het **beeldkwaliteitsplan "Kolkwijk"**. Voor zover sprake is van een beheersgebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Voor de locatie Kolkwijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat ook als toetsingskader dient voor de vrije kavels aan de noordzijde van de Koppel. Indien de eisen uit het beeldkwaliteitsplan boven het reguliere welstandsniveau liggen, dan gaat het beeldkwaliteitsplan voor (zie beeldkwaliteitsplan "Kolkwijk"). Indien het beeldkwaliteitsplan niet (meer) van toepassing is dan kan er op grond van het geldende welstandsniveau getoetst worden aan onderstaande criteria.

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat en/of de openbare ruimte dan wel op de Koppel;
- verspringing van de rooilijn is mogelijk.

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- maximaal 2 lagen met een steile kap (minimaal 45 graden);
- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan.

Materialen en kleuren

• het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok (baksteen in gedekte aardtinten van oker tot rood tot mangaan en matte dakpannen in de kleuren antraciet, (bruin)rood of oranje(rood) of een rieten dak).

A09 SPORTPARK MARIËNDAAL

Gebiedsbeschrijving

Het sportpark Mariëndaal is gelegen tussen de Didamseweg en de Mariëndaalseweg. In het oosten grenst het sportpark aan de bebouwde kom van Angerlo. Het sportpark is toegankelijk vanaf de Mariëndaalseweg. Aan die zijde ligt het clubgebouw en een aantal parkeerplaatsen. Het sportpark bestaat uit voetbalvelden en een aantal trainingsvelden. Het clubgebouw bestaat uit één laag met een plat dak. De gevels zijn opgetrokken uit bruine baksteen. Langs grote delen van het gebouw loopt een blauw boeiboord. De bewegende kozijndelen zijn in eenzelfde tint blauw geschilderd. Langs het hoofdveld zijn een aantal reclame borden geplaatst. Het sportpark is geheel omzoomd met dichte bossages.

Beleid en ontwikkeling

Het sportterrein met bijbehorende bebouwing is een beheersgebied.

Waardebepaling/ welstandsniveau

De bebouwing van het sportpark is gesitueerd buiten het lint aan de Mariëndaalseweg/Dorpsstraat. De bebouwing en de velden hebben een **minimaal welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is gelegen op het terrein en niet direct georiënteerd op de straat;

- beeldverstoring terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.

Massa

- de bebouwing bestaat uit 1 laag deels met een kap.

A10 BEDRIJVENTERREIN DE KOPPELING

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein De Koppeling is gelegen ten noordoosten van de kern Angerlo tussen de Provinciale weg en de waterloop de Leigraaf. Aan de zuidzijde van het gebied is de beoogde uitbreidingslocatie Kolkwijk gepland met op de overgang een groene en waterrijke zone. Aan de noordzijde wordt het terrein door een bossage van de Provinciale weg afgescheiden.

Het bedrijventerrein heeft één duidelijke entree in het verlengde van de afrit van de provinciale weg. In hoofdopzet is uitgegaan van één rechte doodlopende hoofdroute met keerlus en enkele korte insteken om de afzonderlijke kavels te bereiken. Deze keerlus dient toegankelijk te zijn voor grote voertuigen. Aan de ontsluitingsweg zijn diverse bedrijfshoven gesitueerd. De hoven zijn een gemeenschappelijke ruimte van de omliggende bedrijven en waarborgen de toegankelijkheid van de verschillende kavels. Laden- en lossen gebeurt op eigen terrein, manoeuvreren kan ook op het hofje plaatsvinden. De wadi's worden onder de ontsluitingsweg gekoppeld worden en vormen zoveel mogelijk doorlopende lijnen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken.

De ontsluitingsweg wordt aan weerszijden voorzien van hagen, waardoor het parkeren op eigen terrein, dat grenst aan de ontsluitingsweg, voor een groot deel aan het zicht wordt onttrokken. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt een groenzone die grenst aan een waterloop. Deze groenzone wordt ingericht met bomen die onregelmatig langs de bedrijfsbebouwing worden gesitueerd en zijn geprojecteerd in het verlengde van de centrale groenzone in het nieuwbouwplan Ganzenpoel.

Indien zich bedrijven melden die meerdere kavels willen aankopen voor één bedrijf, geldt dat het voor ogen staande karakter van het bedrijventerrein in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat kleinschaligheid, behoud van hoven en gewenste accenten in het bouwplan dienen te worden opgenomen. Om misverstanden te voorkomen wordt een verkennend gesprek met de gemeente voorgestaan. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in het bedrijfstype en de wensen van het desbetreffende bedrijf om vervolgens aangepaste en/of aanvullende randvoorwaarden op te stellen

Beleid en ontwikkeling

Het gebied is thans in ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein met kavels van beperkte tot middel-grote omvang.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

- bedrijfsbebouwing dient kleinschalig van aard te zijn;
- indien de kavel grenst aan de ontsluitingsweg en de entree van het bedrijfshof, is het georiënteerd op de ontsluitingsweg en de entree van het bedrijfshof;
- elk gebouw wordt voorzien van een accent. In het accent kunnen o.a. kantoorruimtes, receptie e.d. worden ondergebracht. In het overige deel (de bedrijfshal) bevinden zich de werkplaatsen, magazijnen e.d.; het accent is het representatieve gezicht van het bedrijf;
- de bebouwing van het accent ligt in de rooilijn (die wordt gevormd door de grens van uitgeefbaar wel bebouwd en uitgeefbaar niet bebouwd);
- indien kavels alleen grenzen aan het bedrijfshof is het accent georiënteerd op het bedrijfshof.

Massa

- de gevels van het accent bestaan uit maximaal 2 bouwlagen;
- de gevels van de bedrijfshal bestaan uit 1 bouwlaag.

Materialen en kleuren

- de gevels van het accent worden overwegend uitgevoerd in een rode baksteen en/of hout;
- de gevels van de bedrijfshal worden uitgevoerd in een donkergrijze beplating;
- de daken zijn in beide gevallen plat of flauw hellend.

B01 BABBERICH

Gebiedsbeschrijving

Babberich is een kleine kern, gelegen op een oude oeverwal van de Nederrijn. Ondanks de geringe omvang heeft Babberich een acceptabel voorzieningenniveau. Ter hoogte van de historische kern (T-splitsing Beekseweg Dorpstraat) staat de St Franciscuskerk, het voormalige kapucijnklooster en het kulturhus De Borg. Op het terrein van het klooster bevindt zich het wooncomplex 's-Heerenhof. Kulturhus De Borg is een multifunctioneel gebouw voor de inwoners van Babberich en omgeving. Het Dorpshuis, de basisschool en de kinderopvang vormen de levendige kern van het Kulturhus waartoe ook de nieuwe supermarkt bijdraagt. Het is het middelpunt van een bloeiend verenigingsleven, dat ook buiten de bebouwde kom van Babberich tot uitdrukking komt langs de Beekseweg, waar het Sportpark De Buitenboom gelegen (deelgebied B02).

Nieuwbouw Zwanenwaay en Middag Oost

Voor de locatie tussen het oostelijk en het westelijk deel van Babberich zijn decennialang plannen geweest om hier de verlengde A15 doorheen te laten lopen. Nadat deze optie van tafel was, ontstond de mogelijkheid om Babberich tot één kern te smeden door stedenbouwkundig invulling te geven aan het gebied met de locaties Middag Oost en Zwanenwaay. In totaliteit een fors gebied met ruimte voor ruim 100 woningen, verdeeld over deelgebieden met een eigen thema maar wel passend binnen een dorpse setting. Door de problematiek op de woningmarkt loopt de ontwikkeling traag, met uitzondering van de rijwoningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap gebouwd zijn.

De hoofdopzet van de nieuwbouwlocatie ligt inmiddels vast, maar een definitieve invulling van het overige deel met zowel projectbouw als vrije kavels is nog onzeker.

Massaopbouw

De massaopbouw van de historische kern ter hoogte van de Dorpstraat bestaat uit vrijstaande individuele panden van 1 bouwlaag met kap of met platdak (café/ restaurant). De bebouwing rond het Babborgaplein bezit een wisselende massaopbouw; een kuturhus (2 bouwlaag zonder kap), enkele woningen (2 bouwlagen met kap) en een kerkgebouw (1 hoofdmassa van +/- 15 meter hoogte met 3 dakdelen en een kleinere massa met kap). De massaopbouw in 's-Heerenhof bestaat uit rijenwoningen van 2 bouwlagen met kap en een appartementcomplex in het voormalige kapucijnenklooster.

De massaopbouw langs het historische lint bestaat grotendeels uit kleinschalige bebouwing van 1 bouwlaag met kap. Naar de kern toe neemt het aantal panden, dat is uitgevoerd in 2 bouwlagen toe. Ook zijn er een aantal panden met een groter volume, die vaak zijn uitgevoerd met een platdak.

Babberich zuid bestaat grotendeels uit gestandaardiseerde rijenwoningen. De woningen langs de zuidelijke rand van het gebied en de seniorenwoningen zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap. De overige (rij-) woningen in 2 bouwlagen met kap. Langs de Veerweg tot slot, staat een cluster van woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een platdak.

Op het terrein van de voormalige discotheek Display aan de Dorpstraat in Babberich zijn 20 appartementen en 18 eengezinswoningen gerealiseerd.

De massaopbouw in Babberich noord bestaat grotendeels uit woningbouw van 2 bouwlagen met een kap. Enkele vrijstaande woningen en de bejaardenwoningen langs de weg Middag vormen een uitzondering met 1 bouwlaag met kap.

Kapvorm

De kapvormen in de historische kern zijn zeer divers. Langs het lint staan overwegend dwarskappen in zadeldakuitvoering. Uitzondering vormt de uitbreiding aan de achterzijde van het café/ restaurant met een plat dak. Om het Babborgaplein variëren de kappen van zadeldaken in langskapuitvoering tot platte daken en een complexere dakvorm van de St. Franciscuskerk (meerdere schilddaken tegen elkaar met vierkante toren). 's-Heerenhof tot slot is uitgevoerd in een jaren '30 stijl van langskappen in zadeldakvorm met afwisselend een ritmiek van steekdaken met kopse gevels en dakkapellen.

Het historische lint bestaat overwegend uit zadeldaken en variaties op het zadeldak, in zowel langskap als dwarskap uitvoering en in diverse hellingshoeken. Langs de Dorpstraat komen eveneens een aantal panden met een platdak voor.

Babberich zuid bestaat overwegend uit panden in zadeldakvorm en uitgevoerd als langskap. De rijenwoningen langs de zuidelijke rand, bestaande uit 1 bouwlaag met kap, bezitten een dakkapel aan de straatzijde. Langs de Veerweg staan enkele oude panden in het bebouwingslint en ook enkele recentere panden met een afwijkende kapvorm.

Op het terrein van de voormalige discotheek Display aan de Dorpstraat in Babberich zijn de appartementen voorzien van stolpkappen en de eengezinswoningen van langskappen.

De kapvormen in Babberich noord bestaan overwegend uit zadeldaken in een langskap. In het noord oostelijke deel van het gebied staan enkele vrijstaande woningen met variaties op de zadeldakvorm en met een dwarskap.

Gevelindeling

De panden in de historische kern van Babberich bezitten elk een geheel eigen gevelindeling met uitzondering van 's-Heerenhof. De rijenwoningen in 's-Heerenhof bezitten over de gehele gevel een vaste ritmiek van deur en raamafstanden, waarbij de individuele woning ondergeschikt is. Ramen hebben, zowel op de begane grond als op de 1^e verdieping een vaste maat. Elk raam afzonderlijk is onderverdeeld in twee langwerpige raamdelen. De 2^e verdieping (dakdeel) bestaat uit een zadeldak in langskapvorm met afwisselend een steekkap die is opgenomen in het dakdeel, om de individuele woning te accentueren en een langwerpig raam in de topgevel.

Het historische lint bestaat uit een zeer gevarieerde mix van gevelindelingen; van historische lintbebouwingpanden met een topgevel grenzend aan de straat, 2 langwerpige ramen op de begane grond en een raampje op de 1^e verdieping, tot latere inbreidingspanden met een traditioneel jaren '60 of '80 gevelindeling.

Babberich zuid bestaat grotendeels uit 2 typen rijenwoningen. De individuele woningen worden geaccentueerd door een regenpijp. In de Veerstraat komen enkele huizen voor in een afwijkende architectuur en gevelindeling, zoals de oude lintbebouwing en een cluster jaren'80 woningen met deels een platdak.

Op het voormalige terrein van discotheek Display zijn woningen en appartementen met een organische architectuur gerealiseerd.

Babberich noord bestaat uit een gevarieerd aanbod van architectuurstijlen en gevelindelingen. Per cluster van 2/1-kap woningen en rijenwoningen is gekozen voor eenheid in de gevelopbouw. De vrijstaande woningen bezitten elk een eigen individuele landschappelijke stijl en gevelindeling.

Kleur en materiaalgebruik

De historische kern van Babberich valt in drie deelgebieden uiteen. Ter hoogte van het historische lint zijn de gebouwen opgetrokken uit baksteen in een rode of witte (gepleisterde) kleur. De ramen zijn veelal van hout in een lichte (witte) als een donkere kleur. De daken zijn bedekt met een grijs/ blauw kleurig pannendak. De bebouwing om het Babborgaplein is opgetrokken uit een bruin-rode of een rode baksteen, kozijnen in beton of hout met een witte kleur en een grijs/ blauwe dakbedekking. Het Kulturhus is opgetrokken uit een rood-gele baksteen. 's-Heerenhof tot slot is opgetrokken uit een licht rode baksteen. De daken zijn bedekt met een donkerblauw/ grijs pannendak. Het historische lint (Babbichseweg – Dorpstraat en Emmerichseweg) is samengesteld uit diverse kleurstellingen. Lintbebouwingspanden in witte (gepleisterde) baksteen met een grijs/ blauw pannendak én latere inbreidingen in een geelkleurige of bruinige baksteen met eveneens een grijs/ blauw of bruin pannendak.

Babberich zuid bestaat per cluster van (rij-)woningen uit een eenheid van kleur en materiaalgebruik. De zuidelijk gelegen rijenwoningen zijn opgetrokken uit een donker rode/ bruine baksteen en een bruin-rood pannendak. De overige woningen zijn per cluster opgetrokken uit een rode of gele of licht bruine baksteen. Combinaties van gele en rode baksteengevels per woning komen ook voor. Kozijnen zijn overwegend uitgevoerd in een witte kleursamenstelling.

Bij woningen in een gele baksteen komen eveneens bruine kozijnen voor. De dakbedekking bestaat uit een pannendak in een grijs/ blauwe kleur. Op het voormalige terrein van Display zijn de appartementen en woningen voorzien van pannen met een rode kleur.

In Babberich noord is eveneens een grote diversiteit aan kleur en materiaalgebruik aanwezig. Per cluster van 2/1-kap woningen en rijenwoningen is destijds gekozen voor een eenheid in materiaal en kleurgebruik. De baksteenkleur varieert van rood, bruin, geel en wit. Bij een aantal gevels zijn meerdere kleurcomposities in de gevelaankleding gebruikt. Kozijnen zijn eveneens in diverse kleuren uitgevoerd, maar per cluster in overeenstemming. De dakbedekking bestaat uit een pannendak in blauw/ grijs of bruine kleur. De vrijstaande woningen bezitten elk een eigen architectuur met een eigen kleur en materiaalgebruik.

B leid en ontwikkeling

Het beleid gericht op de instandhouding van het karakteristieke beeld langs de lintwegen. Incidentele invullingen zijn denkbaar, maar wel passend in de omgeving. De overige gebieden van Babberich zijn beheersgebieden.

Waardebepaling/welstandsniveau

Voor de ontwikkelingslocatie Middag Oost is een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld. Binnen het uitbreidingsplan "Zwanenwaay" kun je welstandsvrij bouwen op grote kavels. Hier geldt derhalve een **welstandsvrij niveau**. In het overige deel van Babberich kan worden volstaan met een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Voor de ontwikkelingslocatie Middag Oost is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de kavels in dat gebied. Indien de eisen uit het beeldkwaliteitsplan boven het reguliere welstandsniveau liggen, dan gaat het beeldkwaliteitsplan voor (beeldkwaliteitsplan "Middag Oost"). Voor de locatie Zwanenwaay worden mogelijkheden geboden om welstandsvrij te bouwen. Dit betekent dat er geen eisen vanuit welstand worden opgelegd. Voor het overige gebied (voor zover sprake is van een beheersgebied) zijn de onderstaande criteria van toepassing.

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat en/of de openbare ruimte;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik bij rijenwoningen is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

B02 SPORTPARK DE BUITENBOOM

G gebiedsbeschrijving

Het Sportpark 'De Buitenboom' ligt op enige afstand aan de oostzijde van de kern Babberich en huisvest de plaatselijke voetbalvereniging. Het gebied wordt begrensd door de Beekseweg en de Maatjesweg/ spoor.

De locatie wordt ontsloten via de Beekseweg. Het parkeren vindt plaats direct ten noorden van de Beekseweg, tussen weg en hoofdveld. De velden en de bebouwing worden ondanks de aanwezigheid van redelijk veel groen niet geheel aan het zicht onttrokken.

Het complex bestaat uit vier voetbalvelden, enkele trainingsvelden, een tribune en een clubgebouw, annex kantine, kleedkamers en vergaderruimte. Het oorspronkelijke clubgebouw dateert waarschijnlijk uit de jaren zestig, waarna er recentelijk een moderne businessruimte bovenop geplaatst is, van glas en plaatmateriaal.

B leid en ontwikkeling

Sportpark De Buitenboom is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Sportpark De Buitenboom is vrijwel geheel omgeven door opgaand groen, waardoor de zichtbaarheid vanaf de openbare weg minimaal is. Een **minimaal welstandsniveau** volstaat hier om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein;
- bijgebouwen staan niet op de voorgrond, zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- beeldverstorend terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm).

B03 BABBERICHSEWEG/BEEKSEWEG

Gebiedsbeschrijving

Het historisch lint is gelegen aan weerszijden van de Babberichseweg, Dorpstraat, Emmerichseweg en Beekseweg. Vermoedelijk dateert de eerste lintbebouwing al uit de 14^e eeuw, waarna in de loop der eeuwen de linten verder zijn verdicht, waarbij de Dorpstraat het meest verdichte lint is. Naarmate de linten de bebouwde kom van Babberich verlaten wordt de bebouwingsdichtheid kleiner. Dit onderscheid vertaalt zich in een lintindeling per straat.

De lintbebouwing langs de Babberichseweg strekt zich uit vanaf de rotonde ter hoogte van molen De Hoop in Oud Zevenaar tot de rotonde bij de bebouwde komgrens van Babberich. De bebouwing staat onregelmatig verspreid langs de weg. De open ruimtes geven zicht op een kleinschalig achterliggend landschap. De bebouwingstypologie is zeer divers en bestaat uit kleine historische panden van 1 bouwlaag plus zadeldak in rode baksteen of pleisterwerk met de kopgevel op het lint georiënteerd, enkele panden met bedrijfsgebouwen op enige afstand van het lint in diverse uitvoeringen, tot enkele statige monumentale woonhuizen uit het begin van de vorige eeuw, uitgevoerd in diverse bouwstijlen. Recente bebouwing ontbreekt. Het lint wordt begeleid door volwassen eikenbomen aan weerszijden van het lint. Het groene karakter wordt versterkt door de deels begroeide voortuinen en tussenruimten. Het lint van de Beekseweg tussen spoor en Dorpstraat is nagenoeg vrij van bebouwing. Het lint begint feitelijk pas bij de spoorwegovergang en strekt zich uit tot de A12, waarbij een duidelijk onderscheid is tussen de noord- en de zuidzijde.

De zuidzijde van het lint is sterk verdicht met loofbomen, naaldbomen en coniferen. De bebouwing bestaat uit verschillende bouwvormen en variaties in kleursamenstellingen, maar is door de kleinschaligheid van de bebouwing ondergeschikt aan het lint. Verder zijn er vier campings gevestigd. De noordzijde bestaat voornamelijk uit kleinschalige lintbebouwing, fraaie langgerekte aangrenzende landbouwkavels en smalle rechte dwarsstraatjes ter ontsluiting van de achterliggende bebouwing. De bebouwing bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag met grijs blauw zadeldak, muren in donkerrode baksteen of gepleisterd. Beide zijden van het lint worden begeleid door een volwassen bomenrij.

B leid en ontwikkeling

De verschillende linten hebben zich in de loop der eeuwen ontwikkeld tot hetgeen we heden ten dage waarnemen. Het karakter van het lint moet bewaard blijven.

Waardebepaling/welstandsniveau

De linten zijn karakteristiek. Ondanks de grote verscheidenheid aan bebouwing komen diverse kenmerken toch steeds weer terug. Hiervoor is een **regulier welstandsniveau** nodig.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;

M assa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

M ateria len en kleu ren

- toepassing van zwarte- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

B 04 TRANSPORTCENTRUM BABBERICH/ TRANSITO

G ebiedsbeschrijving

Langs de A12 gelegen, bij afrit Beek/ Babberich, ligt het transportcentrum Babberich. Het transportcentrum is gericht op de snelwegfunctie. Er zijn ongeveer 12 bedrijven gevestigd, waaronder transportbedrijven en bedrijven die gespecialiseerd zijn in logistieke en technische dienstverlening aan transportbedrijven.

Met het oog op de bereikbaarheid is het gebied direct aan de afrit van de snelweg gesitueerd. Het gebied keert zich af van het omliggende landelijke gebied (gescheiden door een hekwerk en groenzone) en wordt intern ontsloten via een lusstructuur, waaraan de verschillende kavels liggen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit opslaghallen, met een platdak, dichte gevels en een damwandbekleding in diverse kleuren en reclame-uitingen. Uitzondering vormt de entree met de ligging van een kantoorpand, uitgevoerd in wit plaatmateriaal en glas.

Het straatprofiel is functioneel ingericht, bestaande uit een brede asfaltweg met nevenliggende parkeerterreinen voor vrachtwagens. Groen komt alleen voor aan de randen en bij de zeer duidelijke entree van het gebied vanaf de afrit.

B eleid en ontwikkeling

Transportcentrum Babberich is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Transportcentrum Babberich is een bedrijventerrein waar functionaliteit het wint van vormgeving. Het terrein moet het vooral hebben van de ligging, tegen de snelweg en pal tegen de grens met Duitsland. Voor het gebied geldt een **regulier welstandsniveau**, doordat het van vrijwel alle zijden zichtbaar en beleefbaar is.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- representatieve functies zijn gesitueerd aan de wegzijde.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm);
- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgedeelte dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

M ateria len en kleu ren

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegelande materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

BU01 RECREATIEGEBIED RHEDERLAAG

G ebiedsbeschrijving

Tussen de IJssel en de Rivierenweg bevindt zich het uitgestrekte plassengebied Rhederlaag. Het Rhederlaag vormde vroeger een uitgestrekt uiterwaardengebied, gelegen in een bocht van de IJssel. In de afgelopen decennia is de sterk meanderende IJssel hier verlegd en heeft in het Rhederlaag op grote schaal zand- en grondwinning plaatsgevonden. Als gevolg hiervan zijn grote waterplassen ontstaan, die samen met de aangrenzende oevers nu het recreatiegebied Rhederlaag vormen. Midden in het plassengebied is eind jaren negentig van de vorige eeuw een schiereiland aangelegd.

De noordoever, de zone direct langs de IJssel, maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. In deze zone ligt een drietal campings. Ter hoogte van de campings zijn strandjes en ligwateren voor boten gesitueerd. De noordoever is nauwelijks bebouwd en is bestemd voor extensieve recreatie.

Aan de zuidoever van de Rhederlaag wordt het beeld van het gebied bepaald door de groene oevers met bossages en kleine stranden en de verspreid liggende jachthavens, botenloodsen, en parkeerterreinen. Aan de Rhedenseveerweg liggen een aantal woningen.

Ten zuiden van Riverparc, in de bocht van de dijk bevindt zich het braak liggende terrein van de voormalige steenfabriek "de Bahrsche Pol" met aan de rand daarvan een aantal botenloodsen. Deze loodsen hebben met hun gesloten gevels van damwandprofielen een weinig aansprekend gezicht. Het terrein is een beoogde locatie voor het uitbreiden van de recreatieve voorzieningen aan de Rhederlaag. Centraal in het gebied ligt een jachthaven met botenloods en een clubhuis van Watersportvereniging Giesbeek. Zowel de loodsen als het clubhuis hebben een sobere architectuur; een eenvoudige massa op een rechthoekig grondvlak onder een zadeldak. Aan de entree van de haven ligt een zeer in het oog springend complex geschakelde woningen (Giese Pan). Deze bebouwing bestaat uit gekoppelde volumes uit twee lagen met een lessenaarsdak en drie lagen onder een zadeldak. De daken zijn gedekt met felrode gebakken pannen en de gevels zijn opgetrokken uit lichtbruine baksteen.

B *eleid en ontwikkeling*

Het beleid voor het gedeelte van het recreatiegebied dat in dit gebied is opgenomen is voornamelijk gericht op besteding van de recreatieve functie.

W *aardebepaling/ welstandsniveau*

Rhederlaag valt onder het **reguliere welstandsniveau**.

Welstandscriteria

L *igging*

- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg;
- de gebouwen staat in een vrije verkaveling.

Massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig (en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar);
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- de bebouwing bestaat uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; platte daken zijn niet gewenst.

Materialen en kleuren

- de bebouwing is uitgevoerd in donkerrode of bruine baksteen of er is hout toegepast;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakbedekking, bij voorkeur gebakken pannen;
- de bebouwing (en de bouwwerken) dient het landelijk karakter te ondersteunen (niet industrieel); de functie is afleesbaar;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

BU02 IJSSEL- EN UITERWAARDENGEBIED

G *ebiedsbeschrijving*

De uiterwaarden van de IJssel en een klein deel van de uiterwaarden aan de Oude IJssel, rond het Bevermeer, maken deel uit van dit gebied. Binnen het deelgebied ligt ook de Koppenwaard. Het gebied wordt begrensd door de dijk. Ook het gebied Rhederlaag, waarop grote schaal ontgrondingen hebben plaatsgevonden, grenst voor een belangrijk deel aan het uiterwaardengebied. In het rivier- en uiterwaardengebied komen nog bijna jaarlijks overstromingen voor. De uiterwaarden overstromen veelal in de wintermaanden. Structuurbepalende elementen zijn de dijken, de oude zand- en kleigaten en het verkavelingspatroon van weidegronden. De uiterwaarden zijn een belangrijk natuurgebied. Ze maken ook deel uit van een speciale beschermingszone in het kader van de vogelrichtlijn.

In het gebied is nauwelijks bebouwing aanwezig behalve de terpboerderij Kroonestein en bebouwing bij de voormalige steenfabriek de Koppenwaard.

B *eleid en ontwikkeling*

Het rivier- en uiterwaardengebied is een waardevol natuurgebied met afwisselend water, bosjes en grasland. Bovendien is het gebied relatief stil. Daarom wordt in het gebied de natuurontwikkeling bevorderd. Daarnaast is er plaats voor extensieve vormen van recreatie (wandelen, fietsen). Nieuwe bebouwing, anders dan ondergeschikte bouwwerkjes ten behoeve van de recreatie, is niet gewenst in dit gebied.

W *aardebepaling/ welstandsniveau*

In het rivier- en uiterwaardengebied is een **regulier welstandsniveau** van kracht.

W *elstandscriteria*

L *igging*

- de oriëntatie van de bebouwing is wisselend;
- de bebouwing is vrij gelegen op het perceel;
- de bebouwing ligt voornamelijk op verhogingen in het landschap.

Massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig (en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- de bebouwing voegt zich in het landschap.

Materialen en kleuren

- de bebouwing is uitgevoerd in rode of bruine baksteen of er is hout toegepast;
- toepassing van dakpannen in gebiedseigen kleuren (antraciet, rood); bij voorkeur gebakken gebakken pannen;
- de bebouwing (en de bouwwerken) dient het landelijk karakter te ondersteunen (niet industrieel); de functie is afleesbaar;
- de toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt.

BU03 NOORDELIJK DEEL OEVERWALLENGEBIED EN DIJKZONE

***G* ebiedsbeschrijving**

Het oeverwallengebied en de dijkzone betreft het noordelijk deel van de gemeente aan de zijde van de IJssel en de Oude IJssel en het gebied net ten zuiden van landgoed Bingerden en de kern Angerlo. De dijk vormt de noordelijke begrenzing van het gebied. Ter hoogte van Bingerden vormt de de Angerlosche Wetering een groot deel van de zuidelijke begrenzing. Ten oosten van Angerlo is de Eldrikseweg de zuidelijke begrenzing.

Ter hoogte van Lathum en Giesbeek is sprake van een smal oeverwallengebied tussen de Rivierweg en de dijk met soms kleine delen net ten zuiden van de Rivierweg. Het oeverwallengebied en de dijkzone behoren tot de oude occupatiegebieden in het buitengebied. Deze waren bij Lathum en Giesbeek gelegen tegen de dijk met soms bebouwing aan de wegen loodrecht op de dijk. Ter hoogte van Bingerden en Angerlo werd gebouwd op de hoger gelegen zandruggen of rivierduinen. In dit gebied zijn ook de terpboerderijen aanwezig die beschreven worden bij de specifieke bouwwerken (hoofdstuk 5).

Het grondgebruik is afwisselend akkerbouw en grasland. Kleinschalige beplantingselementen als (meidoorn)hagen, singelbeplanting, knotwilgen en bosjes zijn typerend voor het gebied van de rivierduinen rond Bingerden en Angerlo. De bebouwing is vaak aanwezig als verspreide lintbebouwing langs oude routes zoals de Broekzijdestraat en Kruisstraat. Daarnaast zijn een aantal duidelijke clusters van bebouwing te herkennen zoals het Klooster en Bevermeer bij Angerlo, Bahr bij Giesbeek. Het grootste verschil tussen deze linten en de linten in de kernen is de lagere dichtheid. Tussen de gebouwen is veel meer ruimte en grote delen zijn slechts aan één zijde van de weg bebouwd. Ook is veel bebouwing verzameld langs aftakkingen van deze routes. De bebouwing bestaat naast boerderijen voornamelijk uit woningen. Bij de grotere boerderijen en woningen staan in veel situaties grote waardevolle bomen (kastanje, linde, treurwilg, plataan). Aan de dijk zijn dijkwoningen gelegen. Deze liggen vrijwel allemaal onder aan de dijk. Deze woningen waren van oudsher kleine boerderijen en arbeiderswoningen.

Binnen de oorspronkelijke boerderijen in het gebied kan een drietal hoofdvormen worden onderscheiden, te weten de 'recht-huis-boerderij', de 'L-huis-boerderij (krukhuis-type)' en de 'T-boerderij', met de nokrichting loodrecht op de weg. De bijgebouwen bij de grote boerderijen hebben over het algemeen dezelfde hoofdvorm als de recht-huis-boerderijen. De streekeigen materialen zijn: donkerrode hard grauwe baksteen gedekt met rieten kap of gesmoorde donkere pannen. In enkele gevallen zijn de woningen gepleisterd en witgekalkt met een zwarte of donkergrijze plint.

Aan de zuidwestzijde van de Rhederlaag, in de driehoek gevormd door de oude IJsseldijk, de Rivierweg en de Marsweg, ligt het gebiedje Lathumse Hoek. Het gebied heeft een rommelige bebouwing, bestaande uit enkele bedrijven. De bebouwing bestaat uit verschillende grote volumes, veelal uit één of twee lagen onder een zadeldak. De nokrichtingen en oriëntaties van de bebouwing zijn wisselend. Het beeld aan de rivierweg wordt met name bepaald door een kampeer en watersportwinkel. Dit langgerekte gebouw bestaat uit twee lagen met een plat dak. De voorgevel bestaat uit glaspuien met tussen de verdiepingen en bij het dak een rode boeiboord. Door de grote verscheidenheid in oriëntatie, vorm, materiaal- en kleurgebruik heeft het gebied een rommelig beeld.

***B* eleid en ontwikkeling**

Voor het gebied worden geen substantiële ontwikkelingen verwacht. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van de karakteristieke linten. In het algemeen dienen bij wijzigingen de perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de dijk of weg uitgangspunt te zijn. Met name het behoud van de doorzichten tussen de panden is van belang.

***W* aardebepaling/ welstandsniveau**

Voor het oeverwallengebied en de dijkzone is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

Een aantal boerderijen zijn aangewezen als specifiek bouwwerk, waarvoor elders in deze nota (in hoofdstuk 4) criteria zijn geformuleerd.

***W* elstandscriteria**

In het oeverwallengebied en de dijkzone staan een aantal oude terpboerderijen. De criteria voor deze boerderijen zijn te vinden in de criteria voor specifieke bouwwerken. Voor de overige bebouwing gelden de onderstaande criteria.

L igging

- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg; de bebouwing in de dijklinten is geplaatst onder aan de dijk;
- de gebouwen (inclusief silo's en andere bouwwerken) staan compact op het erf; in een vrije verkaveling;
- de woning richt zich op de straat of dijk; de bedrijfsbebouwing en bijgebouwen zijn achter de woning gelegen.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig (en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar);
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte wordt benadrukt door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in materiaal- en kleurgebruik en openheid;
- de bebouwing bestaat uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; platte daken zijn niet gewenst.

M aterialen en kleuren

- de bebouwing is uitgevoerd in donkerrode of bruine baksteen of er is hout toegepast; (witgekalkt) pleisterwerk/keimwerk is, indien dit het algehele beeld van het gebied niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen, of riet (met uitzondering van bedrijfsbebouwing);
- de bebouwing (en de bouwwerken) dient het (landelijk) karakter te ondersteunen; de functie is afleesbaar;
- toepassing van gebiedseigen kleuren.

BU04 LANDGOEDEREN ANGERLO/ LATHUM

G ebiedsbeschrijving

Tot dit gebied behoren de landgoederen Bingerden en het landgoed bij het Huis te Lathum. Deze zijn allen gelegen aan de Rivierweg; Bingerden ter hoogte van de Zevenaarseweg, Huis te Lathum ter hoogte van het dorp Lathum.

Bingerden

Het landgoed Bingerden bestaat uit historische tuin- en parkaanleg met daaromheen weilanden, bossages en een bos. Tot de oudste gedeelten van het park van Bingerden behoort de classicistische structuur van de rechte oprijlaan en de as van Huize Bingerden, die deze laan onder een rechte hoek snijdt. Ook de grachtarm, die langs de westzijde van de oprijlaan naar het voorplein voert en voor het koetshuis haaks afbuigt behoort tot deze structuur, evenals de buitengracht met de naastgelegen bomenlaan aan oostzijde (voorzijde) van het huis. Aan de voorzijde van het huis ligt het door muurwerk omlijste halfcirkelvormige voorplein met aan noordzijde het koetshuis. Aan de noordoostzijde en de zuidoostzijde van het plein liggen respectievelijk de rentmeesterswoning en de oranjerie die met het muurwerk, het koetshuis, Huize Bingerden en de cirkelvormige oprit een classicistische compositie vormen.

Het park in landschapsstijl, aan de west- en zuidzijde van het huis, werd aan het eind van de achttiende eeuw aangelegd. De grachtarm is aan deze zijde uitgegraven tot een slingervijver, die slingerend door het park gazons en weiden met solitaire bomen, boomgroepen met curven omlijst en uitmondt in de buitengracht. De heuvel met beplanting ten westen van het huis is aangelegd met de vrij gekomen aarde uit de waterloop en versterkt, geheel in landschapsstijl, de perspectiefwerking van het zicht vanuit het huis in westelijke richting. Het voorplein van Huize Bingerden heeft een symmetrische opzet waarbij het huis dwars op de symmetrieas is gelegen. Het koetshuis, de oranjerie en de rentmeesterswoning zijn in rode baksteen opgetrokken en hebben een met grijze pannen gedekt afgeplat schilddak. De vensters in de gevels hebben meer-ruitsindelingen en zijn gevat in kozijnen waarvan het lijstwerk aan bovenzijde naar opzij en aan de zijkanten rechthoekig uitzwenken. De gevels worden afgesloten door een kroonlijst met simaas. De oranjerie en rentmeesterswoning zijn symmetrisch gelegen ten opzicht van de as vanuit het huis. Het huidige hoofdgebouw werd in 1958 op de oude fundamenten opgetrokken nadat het oorspronkelijke gebouw in de Tweede Wereldoorlog werd verwoest. Het huidige huis is in een classicistische stijl gebouwd, in grote lijnen naar het voorbeeld van het voormalige Huize Bingerden. Het huis bestaat uit twee lagen onder een met grijze pannen gedekt schilddak. De voor- en achtergevel hebben een symmetrische opbouw. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen en worden door een witte kroonlijst afgesloten. Boven de entreepartij in de voorgevel wordt de gevel beëindigd door een fronton met in de timpaan een wapenschild. De achterzijde heeft hier een driezijdige uitbouw over twee verdiepingen met balkon en een plat dak.

De ten oosten van het voorplein gelegen bomenlaan voert naar de boerderij Groot Bingerden. Deze boerderij uit 1884 is in rode bakstenen opgetrokken onder een met rode pannen gedekt afgeknot schilddak. Centraal aan de achterzijde is de uit rode baksteen opgetrokken deel (1914) gelegen onder

een met zwarte pannen gedekt zadeldak met wolfseind. Ook de boerderij heeft vensters met uitzwenkende kozijnen en een kroonlijst als gevelbeëindiging.

Aan het begin van de oprijlaan naar het voorplein is een portierswoning gelegen. Deze woning bestaat uit één laag op T-vormige grondslag, onder een twee-ledig met grijze pannen gedekt zadeldak. Het naar de oprijlaan gekeerde voorhuis is witgepleisterd, het achterste gedeelte is wit geschilderd.

Naast de hierboven gebouwen behoren onder andere een schuur, daglonerswoning en het gemeentehuis van Angerlo (een voormalige herberg uit 1912) tot de monumentale bebouwing op het landgoed. Tevens zijn er op het landgoed vele monumentale bouwwerken zoals tuinmuren met pijlers, pilasters, vazen en leeuwenkoppen, hekwerken en beelden aanwezig.

Wielbergen

Wielbergen ligt westelijk van het landgoed Bingerden en vormt landschappelijk gezien een geheel met landgoed Bingerden. Het landgoed is rond 1870 aangelegd naar een ontwerp van landschapsarchitect C.C.A. Petzold. Rondom de villa werden geometrische perken met rozen en kruiden aangelegd. Daarbuiten is de tuin aangelegd in de Engelse landschapsstijl. Kenmerkend voor de landschapsstijl zijn de geleidelijke overgang naar het omringende landschap en de zichtlijnen op het landschap. Er is sprake van een zichtlijn op de IJssel (vanaf de voorgevel) en een zichtlijn op landgoed Bingerden. Tot het landgoed behoort het landhuis met enkele bijgebouwen, zoals de orangerie. Op landgoed Wielbergen wonen en werken mensen met een verstandelijke handicap.

Naast het woonverblijf is er onder andere een dagactiviteitencentrum, een boerderij, theeschenkerij, atelier, vakantiewoningen en een winkel. De gebouwen van Wielbergen vormen markante elementen. Vanuit verschillende richtingen is zicht op de bebouwing, met name vanaf de Rivierweg zijn er lange zichtlijnen op het landhuis. Doordat door de tijd heen nieuwe toevoegingen zijn gedaan aan het landgoed vormt de bebouwing geen samenhangend geheel qua bouwstijl.

De villa is in 1872 gebouwd in de zogenaamde chaletstijl. Het huis is asymmetrisch van opzet en bestaat uit twee forse lagen onder een samengesteld dak. Het is gebouwd in baksteen en natuursteen en kenmerkt zich door de grote meerruits (schuif)vensters en een groot dakoverstek. De villa heeft inmiddels een aantal veranderingen ondergaan. De bakstenen gevels zijn gepleisterd.

De nadruk op de hoofdingang is verdwenen. Het oude landhuis vormt nu door zijn terra kleur een opvallende verschijning in de omgeving. Het koetshuis vertoont een duidelijke verwantschap met het landhuis qua bouwstijl. De gevels zijn wit gestuukt en worden, net als het landhuis, beëindigd door getande natuurstenen banden. De oorspronkelijke deuren zijn dichtgemetseld en voorzien van ramen. De orangerie wijkt af qua bouwstijl (metselwerk en plat dak) maar vertoont wel verwantschap met het landhuis. De bouw uit 1982 heeft geen enkele verwantschap met het landhuis. Dit gebouw is samengesteld uit verschillende massa's uit twee lagen onder een lessenaarsdak en massa's uit één laag met een platdak. De daken zijn met bitumen gedekt. De gevels bestaan uit rode baksteen gecombineerd met plaatmateriaal. Ter hoogte van de gevelopeningen worden de gevels beëindigd door een boeiboord.

Huis te Lathum

Huis te Lathum is van oorsprong een adellijk huis uit de veertiende eeuw en is thans te typeren als een havezate. In de achttiende eeuw verkeerde het oorspronkelijke kasteel in vervallen toestand en was mogelijk al in gebruik als boerderij. Freule van Heeckeren liet in 1915 het huis restaureren, waarvoor architect W. te Riele een ambitieus plan maakte, dat een middeleeuws kasteel van het restant zou maken, maar alleen twee Gelderse gevels en een traptoren van dit plan werden uitgevoerd. In 1945 werd een deel van de toren door de Duitsers opgeblazen. Alleen het lage gedeelte bleef gespaard; de ruïne van het hoge gedeelte werd afgebroken.

De havezate kent een L-vormige plattegrond en is gedekt door twee zadeldaken. Het gerestaureerde deel bestaat uit anderhalve laag onder een met rode pannen gedekt zadeldak afgesloten door kopgevels. De kopgevel aan westzijde is een zogenaamde Gelderse gevel en draagt een wapenstein uit 1562. In deze gevel is ook nog een toegangspoortje uit het verwoeste deel geplaatst. De aanbouw bestaat uit één laag onder een met rode pannen gedekt zadeldak met wolfseind. Het terrein van Huize Lathum is duidelijk herkenbaar in het omringende landschap door de dichte bomenhaag die het terrein omgeeft.

B eleid en ontwikkeling

Het gebied van de landgoederen Bingerden en Wielbergen wordt in het landschapsbeleidsplan aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied met een kleinschalig karakter. Gestreefd wordt naar behoud van landschapselementen en versterking van de natuurfunctie in dit gebied. Bij de welstandstoetsing is de historische karakteristiek van de bebouwing uitgangspunt.

W aardebepaling/ welstandsniveau

De bebouwing in dit gebied is in veel gevallen monumentaal en cultuurhistorisch waardevol. Voor het gebied als geheel is dan ook het **bijzondere welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de oriëntatie van de bebouwing op het landgoed vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein, waarbij zichtlijnen op de hoofdbebouwing niet verstoord worden;
- de bebouwing ligt op ruime afstand van de weg (uitgezonderd portierswoning en herberg);

- de bebouwing staat voornamelijk compact op het terrein en, indien aanwezig, binnen de (oorspronkelijke) grachten.

M assa

- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de hoofdmasa bestaat uit een fors gebouw met kap;
- aanpassingen aan de hoofdvorm zijn niet toegestaan;
- afwijkende vormen zijn niet vastgebouwd aan de hoofdbebouwing, maar hebben een afzonderlijke plaats op het erf;
- dakvlakken zijn ononderbroken.

M aterialen en kleuren

- toepassing van streekeigen materialen: rode baksteen gedekt met grijze of rode gebakken pannen. Voor versieringen zoals lijsten en consoles kan natuursteen worden toegepast;
- schilderen van gevels is niet gewenst;
- toepassing van gebiedseigen kleuren.

D etaillering

- de bebouwing is "rijk" gedetailleerd met versieringen zoals luiken, sierankers, en natuurstenen banden;
- de fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- balkons zijn niet toegestaan.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnen terrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

BU05 KOMGEBIED

G ebiedsbeschrijving

Het komgebied is open en bestaat voornamelijk uit grasland. Vanuit het gebied is zicht mogelijk op de stuwwal van Rheden. Kenmerkend voor het komgebied zijn de rechte wegen, sloten en weteringen. Kavels zijn over het algemeen groot en rechthoekig. De beplantingselementen bestaan uit erfbeplanting en langs wegen laanbeplanting met essen, populieren en wilgen of struiken (sleedoorn, meidoorn). In Angerlo heeft het oostelijk komgebied meer oorspronkelijke beplantingselementen waardoor het gebied een meer kleinschalige opbouw kent. De ontwatering van het komgebied werd aan het einde van de negentiende eeuw verbeterd door het graven van een stelsel van weteringen en de bouw van een stoomgemaal. De zeldzame bebouwing is dan ook vaak jong en grootschalig, niet eerder gebouwd dan 1920-1930. Als er oudere boerderijen voorkomen dan zijn deze bijna altijd op natuurlijke opbollingen in het maaveld gesitueerd. De incidentele oude boerderijen zijn, net als in het oeverwallen- en dijkenlandschap, van de types recht-huis-boerderij, L-boerderij en T-boerderij.

Het kleine komgebied ten zuiden van de A12 was vroeger onderdeel van de grote kom. Nu ligt de kleine kom geïsoleerd. De verbinding bestaat alleen nog maar uit een watergang, Leigraaf.

Het open beeld van de kommen was vroeger te danken aan de jaarlijkse overstromingen. Tegenwoordig is de 'openheid' afhankelijk van schaalvergrotingen in de landbouw. Het komgebied is open en bestaat voornamelijk uit grasland.

B eleid en ontwikkeling

Er wordt gestreefd naar handhaving en versterking van de openheid van het landschap. Daarnaast wordt het behoud van de oorspronkelijke agrarische bebouwing nagestreefd.

W aardebepaling/ welstandsniveau

In het komgebied staat weinig bebouwing en deze bebouwing is meestal relatief jong. De weinige oude boerderijen worden middels de criteria voor specifieke bouwwerken voorzien van extra criteria. Door het open karakter van het gebied is deze bebouwing van ver zichtbaar. Er is daarom gekozen voor een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

Ligging

- de situering van de bebouwing is afgestemd op de kavelrichting; gebouwen en andere bouwwerken zijn op het erf geconcentreerd, zodat de open ruimte behouden blijft;
- de bebouwing ligt aan de weg met de woning direct aan de straat en de bedrijfsbebouwing erachter;
- bijzondere bouwwerken (zoals silo's en windmolens) kunnen door hun situering een meer in het oog springende rol krijgen.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte wordt benadrukt door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in materiaal- en kleurgebruik en openheid;

- bebouwing (maat, architectuur, materiaal en kleur) en beplanting zijn op elkaar en op het omliggende landschap afgestemd;
- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; platte daken zijn niet gewenst.

M ateria len en kleu ren

- toepassing van gebiedseigen kleuren met frisse accenten;
- interpretatie van de gebiedseigen architectuur met eigentijdse materialen;
- de bebouwing (en de bouwwerken) dient het landelijk karakter te ondersteunen (niet industrieel); de functie is afleesbaar.

BU06 Z UIDELIJK DEEL OEVERWALLEN EN ZANDGEBIED

G ebiedsbeschrijving

Het zuidelijk oeverwallengebied betreft het gebied ten zuiden van Zevenaar en de gebieden rond de kernen Oud Zevenaar en Babberich. De Ooyse dijk en de A12 vormen grotendeels de begrenzing van het gebied. Dit landschap bestaat uit stroomruggen, oeverwallen en een aantal voormalige geulen. De lichte kleibodem biedt mogelijkheden voor allerlei vormen van agrarisch gebruik: akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt. Het bijbehorende landschapsbeeld kent dankzij de variatie in de ondergrond (bodem, nat-droog) en grondwinningen, een kleinschalige afwisselende inrichting met wegbepanting langs wegen, beplante erven rondom oude boerderijen, boomgaarden, veel kleine landschapselementen, fruitbomen, meidoornhagen en poelen. De oeverwallen vormen dan ook een visueel contrast met Kom en Rijnstrangengebied.

De bebouwing is vaak aanwezig als verspreide lintbebouwing langs oude routes zoals de Babberichseweg en de Slenterweg. Het grootste verschil tussen deze linten en de linten in de kernen is de lagere dichtheid. Tussen de gebouwen is veel meer ruimte en grote delen zijn slechts aan één zijde van de weg bebouwd. Ook is veel bebouwing geconcentreerd langs aftakkingen van deze routes. De bebouwing bestaat naast boerderijen, havezaten, kasteel Hals-af en een voormalige steenfabriek voornamelijk uit woningen. Aan de dijk zijn nog dijkwoningen gelegen, van oudsher kleine boerderijen en arbeiderswoningen.

Binnen de oorspronkelijke boerderijen in het gebied kan een drietal hoofdvormen worden onderscheiden, te weten de 'recht-huis-boerderij', de 'L-huis-boerderij' en de 'T-boerderij'. De bijgebouwen bij de grote boerderijen hebben over het algemeen dezelfde hoofdvorm als de recht-huis-boerderijen. De streekeigen materialen zijn: donkerrode hard grauwe baksteen gedekt met rieten kap of gesmoorde donkere pannen. In enkele gevallen zijn de woningen gepleisterd en witgekalkt met een zwarte of donkergrijze plint.

In de uiterste zuidoosthoek van de gemeente Zevenaar ligt het zandgebied, het Kwartier. Dit gebied maakt onderdeel uit van het grotere stuif- en dekzandgebied ten oosten van de gemeente, het 'Didams plateau'. Het is deels een besloten landschap met bosjes en veel kleine beplantingselementen. Echter, het gebied tussen de Beekseweg en de A12 heeft juist een heel open karakter. Het aansluitende landschap over de Nederlands-Duitse grens is van totaal andere aard. Daar zijn de maten in het landschap veel groter. De aangelegde Betuwelijn die dwars door het gebied heen loopt heeft het gebied ingrijpend aangetast.

B eleid en ont wikk eling

Voor dit deelgebied wordt uitgegaan van het volgende beleid:

- dijken dienen tot op grote afstanden in het landschap als zodanig herkenbaar te blijven;
- sfeer, karakter en visueel-ruimtelijke opbouw van het landschap op de hoger gelegen gronden handhaven en versterken;
- oorspronkelijke boerderijen (nu meestal woningen) dienen de onderscheiden hoofdvormen te blijven behouden;
- behoud oorspronkelijke gevelindelingen, materiaalgebruik en kleurstelling;
- op dit moment wordt de Betuwelijn aangelegd. Deze nieuwe structuur zal een ingrijpende aantasting vormen van het landschap.

W aardebepaling/ welstandsniveau

In het oeverwallengebied en dijklandschap staat veel bebouwing met cultuurhistorische waarde. Deze oude boerderijen worden in hoofdstuk 4 apart beschreven en voorzien van welstandscriteria. Daarom is op het gebied geen bijzonder maar een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

Welstandscriteria

L igging

- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg;
- de gebouwen staan compact op het erf; in een vrije verkaveling;
- de woning richt zich op de straat, de bedrijfsbebouwing is achter de woning gelegen;

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;

- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan;
- het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgebied dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in materiaal- en kleurgebruik en openheid;
- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; platte daken zijn niet toegestaan.

M ateria len en kleu ren

- de toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen of hout; (witgekalkt) pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld van het deelgebied niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen, of riet.

BU07 RIJNSTRANGEN GEBIED

Gebiedsbeschrijving

Het Rijnstrangengebied is een voormalige loop van de Rijn. Tegenwoordig heeft dit gebied geen rivierkundige betekenis meer. De relatie met het rivier- en uiterwaardenlandschap bestaat uit een vrije in- en uitstroming met de Rijn tot 11 meter boven NAP. Overstromingen vinden niet meer plaats. Het gebied is met name waardevol door de stroomgeulen en dalen. Het beeld van het Rijnstrangengebied houdt het midden tussen een uiterwaard en een ingepolderd rivierenlandschap met water, riet, bosjes en een oud agrarisch landschap met meidoornheggen.

De Ooyse dijk vormt een duidelijke begrenzing tussen de oeverwallen en de Rijnstrangen, die tot in het oostelijke Kwartier (de Zanddijk) doorloopt. De dijk heeft verschillende betekenissen: waterkering, cultuurhistorisch (waterstaatkundig en als occupatie-as), visueel (zwevende route), recreatief en ecologisch. Door de diverse betekenissen gaat het bij het dijklandschap om meer dan alleen het dijklichaam. Het gaat ook over de aangrenzende percelen, sloten, bebouwing, wegen. De dijk zelf wordt gekenmerkt door een kronkelig verloop. Dit wordt veroorzaakt door vroegere dijkdoorbraken. Na een dijkdoorbraak bleef een 'waai' achter. De waai werd dan afhankelijk van de situatie binnen- of buitengedijkt. Verder liggen langs de dijk restanten van voormalige stroompjes. Deze zijn als laagten herkenbaar. Tot slot zijn er in het gebied nauwelijks wegen aanwezig en komt slechts sporadisch enkele bebouwing op woonhoogten voor.

B eleid en ontwikkeling

Het rivier- en uiterwaardengebied is een waardevol natuurgebied. Bovendien is het gebied relatief stil. Daarom wordt in dit gebied natuurontwikkeling bevorderd. Voor de Rijnstrangen betekent dit een spontane ontwikkeling van bos- en moerasgebied, voor de uiterwaarden een begeleide ontwikkeling met begrazing. Daarnaast is er plaats voor extensieve vormen van recreatie (wandelen, fietsen).

Wa ardebepaling/ welstandsniveau

In het rivier en uiterwaardengebied is een **regulier welstandsniveau** van kracht. Er staat immers nauwelijks bebouwing.

Welstandscriteria

Li gging

- de oriëntatie van de bebouwing is wisselend;
- de bebouwing is vrij gelegen op het perceel;
- de bebouwing ligt voornamelijk op verhogingen in het landschap.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging is niet toegestaan;
- de bebouwing voegt zich in het landschap.

M ateria len en kleu ren

- de toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- de bebouwing is uitgevoerd in rode of bruine baksteen of er is hout toegepast;
- toepassing van dakpannen in gebiedseigen kleuren (antraciet, rood); bij voorkeur gebakken pannen.

BU08 DE SLEEG

G e biedsbeschrijving

De Sleeg bestaat uit een langgerekt bebouwingslint, dat gesitueerd is tussen woongebied GrootHoltuizen en de Beekseweg. De Sleeg lag van oudsher ook voor een klein deel ten zuiden van de spoorlijn. Van een echt gesloten lint is geen sprake. Er zijn op diverse plaatsen open ruimtes, welke zicht bieden op het achterliggende landschap. Ook zijn de panden niet allemaal op dezelfde afstand van de Sleeg gesitueerd. Sommige staan pal op de weg, terwijl andere op tamelijk grote afstand van de Sleeg gesitueerd zijn.

De bebouwingstypologie is zeer divers. Relatief kleine panden worden afgewisseld door tamelijk forse boerderijen, schuren en bedrijfsgebouwen. Ook de bebouwingshoogte varieert, van 1 bouwlaag plus

kap tot 2 lagen met kap. Zadeldaken met of zonder wolfseind overheersen. De panden zijn veelal opgetrokken uit donkerbruine en rode baksteen, maar gepleisterde gevels komen ook voor. De dakbedekking varieert van grijze tot rode dakpannen. Ook de leeftijd van de bebouwing varieert: er komen zowel enkele statige monumentale woonhuizen uit het begin van de vorige eeuw voor, uitgevoerd in diverse bouwstijlen als relatief recente bouw. Het lint wordt incidenteel begeleid door volwassen populieren. Het groene karakter wordt versterkt door de deels begroeide voortuinen en tussenruimten.

B eleid en ontwikkeling

De Sleeg heeft zich in de loop der eeuwen ontwikkeld tot hetgeen we heden ten dage waarnemen. Het karakter van het lint moet bewaard blijven.

Waardebepaling/welstandsniveau

De Sleeg is karakteristiek. Ondanks de grote verscheidenheid aan bebouwing komen diverse kenmerken toch steeds weer terug. Hiervoor is een **regulier welstandsniveau** nodig.

Welstandscriteria

L igging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

M assa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

M aterialen en kleuren

- toepassing van rode, zwarte- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniserende kleuren is niet toegestaan.

G01 KERKSTRAAT GIESBEEK

G ebiedsbeschrijving

De Kerkstraat is een oude rivierdijk die na de aanleg van de nieuwe IJsseldijk in de kern is komen te liggen. Dat is nu nog herkenbaar aan de aan weerszijden van de dijk gelegen bebouwing en aan de voorzieningen die op en aan de dijk zijn gesitueerd, zoals de school, de kerk, het voormalige klooster en verschillende horecagelegenheden.

De oude bebouwing aan de dijk is door de jaren heen aangevuld waardoor er een gevarieerd bebouwingslint is ontstaan. De historische dijkwoningen hebben een brede voorgevel en een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de dijk. Deze panden bestaan voornamelijk uit één laag met kap en worden gekenmerkt door historische bouwkundige details als gootklossen, muurankers, rollagen, daklijsten en paneeldeuren. De gevels zijn veelal witgeschilderd en hebben een donkere plint. De daken zijn met donkere pannen of pannen in heidetinten gedekt. De historische lintbebouwing is in de meeste gevallen direct of dicht tegen de weg gelegen. Centraal in het lint vormen de kerk en de naastgelegen voormalige pastorie een bijzonder ensemble. Samen met de brede school vormen kerk en pastorie het openbare hart van het lint. Naast historische bebouwing komen er op het lint bebouwingen voor uit de afgelopen decennia.

In de jaren zeventig zijn er op verschillende plekken aan het lint een aantal identieke woningen gebouwd die nu erg opvallen tussen de voornamelijk vrijstaande bebouwing. De woningen zijn niet direct langs de oude dijk gelegen, maar haaks erop of op enige afstand van de dijk. Ook in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw zijn lege plekken in het lint ingevuld. De meeste bebouwing uit deze periode bestaat uit twee lagen waarbij de tweede laag direct onder de kap is gesitueerd.

De variatie in kapvormen is groot, naast zadeldaken komen wolfsdaken en stolpkappen voor. De architectuur van de panden varieert van historiserend tot 'modern'.

De openbare ruimte in de Kerkstraat is sober en rustig, gevormd door continue asfalt rijbaan met ratbatstroken. Auto's ontbreken in het straatbeeld, omdat het parkeren op eigen terrein plaats vindt. Straatbomen zijn er niet, de hier en daar aanwezige groene sfeer wordt veroorzaakt door erfbeplanting. De oude dijkweg heeft een bochtig verloop, waarbij de afwisseling tussen grotere gebouwen en de veelal dicht op de straat gelegen wat oudere kleinschalige bebouwing zorgt voor een gevarieerd beeld. De Kerkstraat kenmerkt zich door een karakteristieke, relatief open perceelsgewijze bebouwing en een grote variatie in bebouwing zowel qua architectuur als functie. Ook de oriëntatie op de weg en de verspringende rooilijn zijn kenmerkende karakteristieken van het bebouwingslint. Tevens is de hoogteligging van het dijklint karakteristiek.

B eleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het karakter van de historische linten. In het algemeen dienen bij wijzigingen de kleinschalige perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de weg uitgangspunt te zijn. Met name het behoud van de doorzichten tussen de panden is van belang. Terughoudend moet daarom worden omgegaan met gebouwen tussen de hoofdmassa's. Tevens zal kritisch gekeken worden naar de toepassing van bouwwerken die moeilijk inpasbaar zijn binnen de karakteristiek

van de linten, zoals luifels en balkons. Aan de zuidzijde van de kerk is inbreiding met woningbouw gepland. De ontwikkeling zal zorgvuldig ingepast moeten worden binnen de bestaande structuur.

W *aardebepaling/ welstandsniveau*

De bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de herinnering aan de historische kernen en het historische wegenpatroon. Aan de linten wordt dan ook een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

W *elstandscriteria*

L *igging*

- de bebouwing is georiënteerd op de hoger gelegen Kerkstraat (oude dijk);
- de bebouwing ligt op het niveau van de dijk; en is direct ontsloten vanaf de dijk;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M *assa*

- de bebouwing direct aan de dijk bestaat uit 1 bouwlaag;
- de nokrichting is overwegend parallel aan de straat gelegen;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

M *aterialen en kleuren*

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast, keimwerk of (wit)pleisterwerk;
- toepassing van rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

D *etaillering*

- de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd; de oorspronkelijke gevelopbouw wordt gerespecteerd;
- de entree van de bebouwing ligt aan de straatzijde; elk pand heeft een afzonderlijke entree;
- de fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten wordt gehandhaafd of versterkt.

K *leine bouwplannen*

- dakkapellen niet grenzend aan een binnen terrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

G02 MEENTSESTRAAT

G *ebiedsbeschrijving*

De Meentsestraat is na de Kerkstraat de vroegste bebouwingsas van Giesbeek. Ook hier ontstond al lang geleden een lint van bebouwing. De bebouwing ligt hier echter ver van de dijk af en met de rug er naartoe. De zeer diepe achtertuinen vormen een open zone tussen de dijk en de bebouwing waar men schuren, weijtes en moestuinen aantreft. De Meentsestraat is een langgerekt lint met het karakter van een doorgaande woonstraat. Tussen de woonbebouwing liggen over de hele straat verspreid nog enkele winkels. De panden staan volgens een openverkaveling aan de weg. Het straatprofiel wordt regelmatig versmald door bebouwing direct aan de straat, terwijl andere panden een ruime voortuin hebben. Deze afwisseling tussen een ruim en een smal profiel geeft samen met de verschillende bouwstijlen een gevarieerd dorpsbeeld.

Ook hier verschilt de bebouwing onderling sterk in bouwperiode doordat de in eerste instantie nog open percelen tussen de oorspronkelijke bebouwing in latere perioden zijn ingevuld. De bebouwing aan het lint varieert van historische boerderijen tot rijtjeswoningen uit de jaren zestig en zeventig. De meeste bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap. Bij veel woningen is de tweede laag direct onder de kap gesitueerd. De variatie in kapvormen is groot, naast zadeldaken komen mansardedaken en daken met wolfseinden veelvuldig voor. De daken hebben veelal felrode of antraciet kleurige gebakken pannen. De gevels zijn meestal opgebouwd uit lichtbruine tot donkerroodbruine baksteen. Een beperkt aantal gevels is wit geschilderd. Sporadisch worden houten schroten op de verdiepingen toegepast in de gevel.

Het historische beeld van het lint wordt vooral bepaald door de bebouwing van voor en vlak na de Tweede Wereldoorlog. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door historische bouwkundige details als gootklossen, muurankers, rollagen, daklijsten en paneeldeuren. Bij de woningen komen luifels en balkons niet of nauwelijks voor.

Aan het eind van de Meentsestraat nabij de kruising met de Kerkstraat, staat het meest herkenbare object van Giesbeek; de molen. Het is een van de hoogste bouwwerken van Giesbeek en langs de Meentsestraat - maar ook vanuit andere plekken in het dorp - een beeldbepalend object. Tot het gebied Meentsestraat behoort ook de vrijstaande bebouwing direct aan de IJsseldijk gelegen en de bebouwing loodrecht daarop (Havenpad en IJsselpad).

De bebouwingslinten kenmerken zich door een karakteristieke, relatief open perceelsgewijze bebouwing en een grote variatie in bebouwing zowel qua architectuur als functie. Ook de oriëntatie op de weg en de verspringende rooilijn zijn kenmerkende karakteristieken van de bebouwingslinten. Tevens is de

hoogteligging van de lintwegen vaak karakteristiek, zoals de Kerkstraat en de Bandijk die op de oude rivierdijk liggen.

B eleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het karakter van de historische linten. In het algemeen dienen bij wijzigingen de kleinschalige perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de weg uitgangspunt te zijn. Met name het behoud van de doorzichten tussen de panden is van belang. Terughoudend moet daarom worden omgegaan gebouwen tussen de hoofdmassa's. Tevens zal kritisch gekeken worden naar de toepassing van bouwwerken die moeilijk inpasbaar zijn binnen de karakteristiek van de linten, zoals luifels en balkons.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Het bebouwingslint de Meentsestraat vormt een belangrijk element in het huidige beeld van Giesbeek. Het vormt een herinnering aan de historische kernen en het historische wegenpatroon. Aan dit lint wordt een **regulier welstandsniveau** toegekend.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa; nieuwbouw heeft een nokrichting haaks op de straat;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen, keimwerk of (wit)pleisterwerk toegepast;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

G03 PASTOOR SLINGERSTRAAT EO

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Pastoor Slingerstraat en omgeving ligt ten zuidoosten van de historische bebouwingslinten en wordt met name ontsloten via de Pastoor Slingerstraat, de Weth. J. Teeringstraat en de Gemeint. Aan de Pastoor Slingerstraat ligt ter hoogte van de RK kerk een begraafplaats. Het gebied is in verschillende periodes verkaveld langs een min of meer rechtlijnig stratenpatroon in halfgesloten en halfopen bouwblokken. In het gebied staat 'traditionele' bebouwing uit de periode rondom de tweede wereldoorlog, bebouwing uit de jaren zestig en zeventig, maar ook 'nieuwbouw' uit de jaren negentig van de vorige eeuw.

Ten westen van het Dorpsplein en De Gemeint wordt het beeld bepaald door bebouwing uit de periode rond de Tweede Wereldoorlog. In de tweede helft van de twintigste eeuw ontstonden hier de eerste kleinschalige uitbreidingen van het dorp buiten de lintwegen. Ter hoogte van bestaande paden, kavelgrenzen en openingen in de bebouwingslinten ontstonden straten met daaraan traditionele woningen. De woningen aan deze straten kenmerken zich door hun sobere uitstraling. Het zijn voornamelijk 2-onder-1-kapwoningen uit één of twee lagen onder een zadeldak in langsrichting. Tussen het gebied Binnenweg en de Burgemeester van Rielstraat is het woonzorgcomplex Binnenrijk gerealiseerd. Het complex met verpleegplaatsen en woonzorg appartementen is het kloppend hart voor zorg en dienstverlening in Giesbeek.

Aan de Burgemeester Van Rielstraat staat een serie woningen met een zadeldak in dwarsrichting. De daken zijn veelal gedekt met gebakken pannen in een donkergrijze kleur of in heidetinten. De gevels zijn voornamelijk uitgevoerd in donkerrode tot roodbruine baksteen. Rollagen, bakstenen raamdorpels en meerruits bovenlichten bepalen het traditionele gevelbeeld van deze woningen. Ook opvallend zijn de hier en daar voorkomende fraai gedetailleerde oorspronkelijke dakkapellen. In de jaren zestig en de daarop volgende decennia zijn de bouwblokken afgerond en opgevuld met nieuwe bebouwing. Daardoor hebben sommige straten een zeer wisselende bebouwing zowel qua hoofdvorm als materiaal- en kleurgebruik. Op de kruising van de Pastoor Slingerstraat en de Gemeint ligt het Dorpsplein. Rond dit stenig ingerichte plein liggen een aantal grotere gebouwen waaronder een brandweerpost en een voormalig bankgebouw.

Ten westen van de begraafplaats is eind jaren negentig 'De Sluis' gerealiseerd. Naast de begraafplaats ligt een plantsoentje met daarom heen twee haaks op elkaar gelegen rijen seniorenwoningen. De woningen bestaan uit een laag met kap onder een doorlopend, met rode pannen gedekt, zadeldak. De hoeken van 'de haak' worden geaccentueerd doordat de woningen daar dwars op de rij georiënteerd zijn en een tweede laag onder een lessenaarsdak hebben. De overige bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen met zeer verschillende individuele architectuur. Verschillende

kapvormen zadeldaken, wolfsdaken en samengestelde daken. De gevels zijn overwegend wit, maar roodbruine baksteen komt ook voor. De vrijstaande woningen langs de Zwalm zijn op deze watergang georiënteerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs rabatstroken.

B eleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied is het **regulier welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een (licht verspringende) rooilijn.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met een kap;
- de nokrichting is wisselend;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

G04 WETHOUDER WIEGGERSTRAAT/ LELIESTRAAT EO

G ebiedsbeschrijving

In de jaren zestig en zeventig werd het dorp Giesbeek op een planmatige manier uitgebreid. Begin jaren zestig werd ten zuiden van het dorp een nieuwe regionale weg geprojecteerd. Tussen het bestaande dorp en deze nieuwe weg werden min of meer rechthoekige bouwblokken gepland die aansloten op de reeds bestaande wegen. Een deel van de bouwblokken werd in de jaren zestig gerealiseerd. Het overige gebied, tot aan de waterloop de Zwalm, kreeg begin jaren zeventig een nieuwe invulling. Het gebied 'Wethouder Wiegersstraat / Leliestraat eo' omvat twee buurten die bebouwd zijn met rijenwoningen en seriematig gebouwde 2-onder-1-kapwoningen.

De bebouwing aan de Leliestraat en omgeving heeft een traditionele blokverkaveling met rechte doorgaande straten begeleid door rijenwoningen uit twee lagen met kap. De rijenwoningen hebben een gelijkmatige – al dan niet gespiegelde - gevelindeling. Naast de voordeur een groot woonkamerraam; op de verdieping een groot slaapkamerraam met daarnaast een klein horizontaal raam ter hoogte van de badkamer. De regelmaat in het gevelbeeld wordt nog versterkt door de bakstenen schoorstenen ter hoogte van de woningscheidende muren en buitenmuren. De woningen hebben een doorlopend zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. De daken zijn gedekt met grijze pannen. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen.

Langs de Gemeint liggen een aantal seriematig gebouwde 2-onder-1-kapwoningen. Ook deze woningen hebben een vlakke baksteengevel met daarin symmetrisch geplaatste raamvlakken. De gevels van deze woningen zijn opgetrokken in lichtbruine bakstenen.

Rondom de Wethouder Wiegersstraat liggen de rijenwoningen in een verspringende rooilijn. De rijenwoningen hebben ook hier allen een identieke vlakke gevelindeling. De woningen hebben een baksteengevel met daarin raamvlakken. De gevels van deze woningen zijn opgetrokken in geelbruine bakstenen.

Aan de noordwest zijde van deze buurt liggen een aantal vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De architectuur van deze woningen wijkt af van de rest van de bebouwing. In de gevels zijn naast rode baksteenvlakken ook grote vlakken houtwerk toegepast. Bij een aantal woningen is de entree teruggelegen, terwijl bij andere woningen de gevel op de verdiepingen verspringt.

Aan de Gemeint staat tevens een aantal woningen uit twee lagen met een zadeldak dwars op de straat.

B eleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied. In het algemeen dienen bij wijzigingen de samenhang in de gevelbeelden en het behoud van symmetrie uitgangspunt te zijn.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gehele gebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 2 lagen met een zadeldak;
- de nokrichting ligt evenwijdig aan het bouwblok; uitzondering hierop vormen de woningen aan de Gemeint die een nokrichting loodrecht op de straat hebben;

- de voorgevel moet passen in de ritmiek van de bestaande straatgevels;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

Materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- gevelementen van hout worden vernieuwd of vervangen door baksteen waarbij de toegepaste steensoort duidelijk afwijkt van die van de overige gevels;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen in lichtbruine, geelbruine of roodbruine kleur afhankelijk van de serie;
- de kleur van de antracietkleurige dakpannen stuit aan bij het bouwblok.

G05 BEATRIXPLEIN/ BARENBROEKLAAN ZUID

Gebiedsbeschrijving

In de jaren zestig en zeventig werd het dorp Giesbeek op een planmatige manier uitgebreid. Begin jaren zestig werd ten zuiden van het dorp een nieuwe regionale weg geprojecteerd. Tussen het bestaande dorp en deze nieuwe weg werden min of meer rechthoekige bouwblokken gepland die aansloten op de reeds bestaande wegen. Een deel van de bouwblokken werd in de jaren zestig gerealiseerd. Het overige gebied, tot aan de waterloop de Zwalm, kreeg begin jaren zeventig een nieuwe invulling. De bebouwing ten zuiden van de Barenbroeklaan, om het Prinses Beatrixplein en aan de Prins Clauslaan werd midden jaren zeventig gerealiseerd. De bebouwing ligt niet meer in rechte lijnen langs de straat maar gedraaid ten opzichte hiervan. Naast de oriëntatie van de woning zijn ook de woningtypen duidelijk anders.

Rondom het Prinses Beatrixplein en aan de Prins Clauslaan ligt een complex met markante split-level woningen. De woningen bestaan aan de voorzijde uit drie en aan de tuinzijde uit twee lagen onder een flauw hellend plat dak. Een aantal woningen is georiënteerd op het speelveldje aan binnenzijde van het complex, waardoor de tuinen aan de Prins Clauslaan grenzen. De gevels van de woningen zijn teruggelegen waardoor de woningscheidende muren duidelijk zichtbaar zijn. Op de begane grond ligt de gevel zo'n drie meter terug waardoor er ruimte is om een auto te parkeren. Op de eerste verdieping ontstaat door de teruggelegen gevel een balkon over de gehele breedte van de woning. De voor en achtergevels zijn opgetrokken uit hout en glas en zijn in veel verschillende kleurstellingen geschilderd. Bij een aantal woningen is de gevel op de begane grond naar voren geplaatst. Bij een enkele woning is dit juist op de verdiepingen gebeurd. Toch is er sprake van een herkenbare uniformiteit, met name doordat bij latere wijzigingen de oorspronkelijke gevelindeling en materiaalgebruik gehandhaafd is gebleven én doordat de gevels van de woningen door de vooruitspringende muren en de doorgaande boeiboorden ter hoogte van het dak worden duidelijk ingekaderd.

Aan de Prins Clauslaan liggen vier clusters geschakelde seniorenwoningen uit één laag met plat dak. De individuele woningen hebben een L-vormige plattegrond en zijn zodanig gesitueerd dat er een semi-openbare ruimte tussen de woningen ontstaat. De entrees van de woningen zijn op deze ruimte georiënteerd. De zijgevels zijn opgetrokken uit bruine baksteen; de voorgevels uit hout en glas.

Aan de Barenbroeklaan ligt een aantal woningen met een garage of berging aan de voorzijde van de woning. De garage of berging zijn samen met de woning onder één doorgaand zadeldak gesitueerd. Hierdoor zijn de woningen teruggelegen ten opzichte van de straat. De woningen aan de Zwalm liggen geschakeld in een verspringende rooilijn, evenwijdig aan de Zwalm. De overige woningen liggen in een rechte rooilijn. De gevels van de bergingen bestaan uit baksteen en houtwerk. De gevels van de woningen zijn teruggelegen ten opzichte van de zijmuren en bestaan uit glaspuien en houtwerk. De woningen hebben aan de voorzijde op de verdiepingen een balkon. De zijmuren van de woningen en de muren van de bergingen zijn opgetrokken in gemêleerde bruine baksteen; de daken zijn gedekt met donker bruine gebakken pannen.

Beleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gehele gebied is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is niet direct georiënteerd op de straat door de teruggelegen geveldelen en bij de split-level woningen door het wonen op verdieping;
- de bebouwing is slechts ten dele geplaatst in een verspringende rooilijn; waarbij de voorgevels vaak niet evenwijdig liggen aan de straat.

Massa

- de split-level woningen bestaan uit 2-3 lagen met een lessenaarsdak; de bebouwing aan de Prins Clauslaan uit 1 laag met een plat dak; de bebouwing ten zuiden van de Barenbroeklaan bestaat uit 2 lagen met een zadeldak;

- de gevel van de split-level woningen is op de begane grond en/of op de verdiepingen teruggelegen ten opzichte van de woningscheidende muur;
- de nokrichting ligt evenwijdig aan het bouwblok;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels. Uitzondering hierop zijn de bergingen van de bebouwing aan de Barenbroeklaan.

Materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- de split-level woningen hebben puien van hout en glas in verschillende kleurstellingen met opvallende, naar voren gelegen, woningscheidende muren in gele baksteen;
- de overige bebouwing is uitgevoerd in baksteen in lichte kleuren met gevelementen van hout en glas en -in het geval van een kap- donkere dakpannen.

G06 KLAVERWEIDE

Gebiedsbeschrijving

Het gebied Klaverweide is gelegen tussen de Rivierweg, de Zwalmstraat en de bebouwing aan de Meentsestraat, ten noordoosten van het sportpark De Does. Eind jaren zeventig, midden jaren tachtig is het plan Klaverweide tot ontwikkeling gekomen waarbij twee reeds aanwezige boerderijen in het ontwerp zijn opgenomen. In deze periode ontstond een nieuw stedenbouwkundig gedachtegoed; de forumgedachte. Stedenbouw diende volgens de Forumbeweging weer vorm te geven aan individuele menselijke behoeften, aan sociale verbanden binnen de directe woonomgeving en tevens ruimte te bieden aan ontplooiing van het individu. Kenmerkend voor de woonwijken uit deze periode zijn het ontbreken van monumentaliteit en een duidelijke structuur. Forumwijken bestonden veelal uit kleinschalige woonerven van onregelmatige opgebouwde huizenrijen aan slingerende binnenstraten en hofjes. Het gebied Klaverweide heeft een dergelijke structuur. De wijk heeft een centrale straat (de Klaverweide) waarop aantal woonerven zijn ontsloten. De centrale straat zorgt voor de ontsluiting van het gebied op de Zwalmstraat en de Meentsestraat, maar heeft niet het karakter van een ontsluitingsweg. Door het geknikte beloop en de inrichting heeft deze straat het karakter van een woonstraat.

Aan de woonerven liggen voornamelijk (individueel gebouwde) 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast komen er aan de woonerven kleine series geschakelde en rijenwoningen voor. Langs de Klaverweide en de Zwalmstraat liggen verschillende series rijenwoningen. De individueel gebouwde woningen bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap. Deze woningen hebben veelal een zadeldak met de nokrichting haaks op de straat. De gevels bestaan voornamelijk uit roodbruine baksteen gecombineerd met houten gevelbekleding, maar ook gevels uit witte stenen komen voor. De daken zijn voornamelijk gedekt met antracietkleurige pannen. De rijenwoningen in de wijk bestaan uit twee lagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen hebben een baksteengevel met daarin raamvlakken. De gevels van deze woningen zijn opgetrokken in bruine tot roodbruine bakstenen of combinaties daarvan. De daken zijn voornamelijk gedekt met antracietkleurige pannen. De rijtjeswoningen langs de Klaverweide hebben een enigszins gevarieerde vormgeving. Langs deze straat is de architectonische vormgeving per twee blokken rijenwoningen anders. In het noordoosten is meer sprake van uniformiteit in de vormgeving van de rijtjeswoningen. Deze wordt versterkt door de toepassing van gelijkvormige kunststof luifels. Het groene karakter van de wijk ontstaat vooral doordat de tuinen groene hagen of lage erfafscheidingen hebben. Aan de ontsluitingsstraat liggen boomvakken en een groen ingericht speelveld. Het grootste deel van de wijk wordt door een bossage van de Rivierweg afgescheiden.

Beleid en ontwikkeling

Het gebied is een beheersgebied.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gehele gebied is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte (straat of woonerf);
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel.

Massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig (en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar);
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de seriematige rijenwoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak; de overige bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met een kap; hoofdvormen met een plat dak zijn niet toegestaan;
- de nokrichting is wisselend; de nokrichting van de rijtjeswoningen ligt evenwijdig aan het bouwblok;
- de voorgevel moet passen in de ritmiek van het bouwblok;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M ateria len en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (in diverse kleuren);
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen.

G07 IJSSELDIJK

G ebiedsbeschrijving

Begin jaren negentig werd een tweetal kleine planmatige uitbreidingen gerealiseerd tussen het bebouwingslint aan de Meentsestraat en de IJsseldijk. De uitbreidingen worden hieronder genoemd met hun straatnaam; Hoefjes en Bongerd. Samen vormen ze het gebied IJsseldijk. Beide uitbreidingen zijn voor het autoverkeer ontsloten op de Meentsestraat. Voor voetgangers en fietsers is er tevens een ontsluiting op de IJsseldijk.

De uitbreiding 'de Bongerd' heeft een sterk introvert karakter. Deze uitbreiding is gerealiseerd achter de lintbebouwing aan de Meentsestraat. Door de bebouwing aan deze straat en de (meer recente) bebouwing aan de Kerkstraat wordt het gebied visueel afgesloten vanaf de omliggende wegen. De bebouwing aan de dijk is niet op de dijk gericht, maar naar binnen gericht op het woonerf. De bebouwing bestaat uit 2-onder-1-kapwoningen en rijenwoningen uit twee lagen met kap. De zadeldaken hebben een nokrichting evenwijdig aan de straat. De daken hebben rode of antracietkleurige gebakken pannen. Gevels bestaan uit lichtbruine of roodbruine baksteen of een combinatie daarvan. Aan de IJsseldijk ligt een klein appartementencomplex uit drie lagen met kap. Deze bebouwing heeft antracietkleurige zadeldaken met de noklijn loodrecht op de dijk. De gevels bestaan uit rode baksteen.

De centrale ingang van de woningen ligt aan het woonerf. Door de grote ramen en balkons aan de zijde van de dijk zijn deze woningen min of meer gericht op de IJssel. De bebouwing aan de Hoefjes is begin jaren negentig ontstaan bij de invulling van een tweetal agrarisch percelen. In de schuin toelopende ligging van de woningen is de vorm van de oorspronkelijke percelen nog herkenbaar. Achter de nieuwbouw aan de bestaande straten (IJsselpad en Meentsestraat opgenomen in gebied G02) ontstond een hofje met twee vrijstaande woningen en een aantal seriematig gebouwde woningen. De laatstgenoemde vormen twee naar elkaar toelopende straatwanden. Deze woningen bestaan uit twee lagen met kap en hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat. De daken hebben antracietkleurige gebakken pannen. In de gevels zijn twee kleuren baksteen toegepast in bruine tot roodbruine tinten. De architectuur van de seriewoningen is per straatwand verschillend, de woningen in een straatwand zijn onderling gelijk. Bij de vrijstaande woningen is de tweede laag direct onder de kap gesitueerd. Deze woningen hebben een antracietkleurig pannendak. De gevels bestaan uit witte baksteen met een grijze bakstenen plint. De centrale openbare ruimte bestaat uit parkeervakken met daaromheen groenvakken.

Samenhang in het beeld van de uitbreidingen ontstaan met name door de interne gerichtheid en het feit dat de bebouwing bestaat uit een klein aantal series gelijksoortige woningen.

B eleid en ontwikkeling

De gebieden zijn beheersgebieden.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gehele gebied is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte (straat of woonerf);
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn.

M assa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig (en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar);
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de seriematige rijenwoningen bestaan uit twee lagen met een zadeldak; de vrijstaande woningen uit 1 laag met een zadeldak; het appartementencomplex uit drie lagen met kap;
- de nokrichting is wisselend; de nokrichting van de rijtjeswoningen ligt evenwijdig aan het bouwblok;
- de voorgevel moet passen in de ritmiek van het bouwblok;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M ateria len en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in licht bruine en/ of roodbruine baksteen; bij de vrijstaande woningen aan de Hoefjes zijn (licht) grijze stenen toegepast;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen.

G08 RIESWEERD I

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Riesweerd I is in de jaren negentig gerealiseerd. Riesweerd I is gelegen in het gebied tussen de oude en nieuwe IJsseldijk ten noorden van de Kerkstraat. Door de eisen die de dijkbeheerder aan het bouwen bij de dijk werden gesteld is de wijk niet op de IJssel georiënteerd, maar naar binnen gekeerd. De boombeplanting op de aandijken zorgt voor een groene omzoming aan noordzijde van het gebied. De hoofdweg van Riesweerd I loopt in een lus om de wijk. Vanaf deze weg wordt het gebied ter hoogte van de Veldweg en de Bingerdensedijk op de Kerkstraat ontsloten. De nieuwe IJsseldijk is onderdeel van een fiets- en wandelroute langs de IJssel.

Het centrale element in de wijk wordt gevormd door de oost-west lopende groene zone met daarin een kwelsloot die regelmatig droog staat. Deze groene as is een belangrijk structurerend element en is bovendien van ecologisch belang als verbindingzone en leefgebied. Min of meer haaks op de groene zone zijn woonstraten gesitueerd. Zo is er door de hele wijk heen zicht op de groenzone en is er vanuit een groot aantal plekken in de wijk zicht op de dijken.

De belangrijkste verbinding tussen de oude en de nieuwe dijk wordt gevormd door een noord-zuid lopende fiets- en wandelroute. Deze 'dijkenroute' loopt vanaf de brede school aan de oude dijk (ter hoogte van de kerk), via een brug over de groene as naar het fiets- en wandelpad over de nieuwe dijk. Riesweerd I is op te delen in drie oost-west lopende zones. In de zuidelijke zone, direct grenzend aan het bestaande dijklint, staan vooral individuele vrijstaande woningen. In het middengebied en de zone ten noorden van de groene as komen naast vrijstaande woningen en twee 2-onder-1-kapwoningen ook rijenwoningen voor.

De bebouwing van de wijk bestaat uit een mix van individueel vormgegeven woningen en kleine series [rijen]woningen met een gelijke vormgeving.

De individuele woningbouw en 2-onder-1-kapwoningen bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap. De woningen hebben veelal een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat, maar ook andere kapvormen (zoals wolfsdaken, piramidedaken en schilddaken) komen voor.

In de gevels zijn vaak verschillende soorten en kleuren baksteen gecombineerd met houten gevelbekleding in houttinten. Ook de rijtjeswoningen hebben een gevarieerde vormgeving.

Per rij woningen is een andere architectonische vormgeving toegepast. Uitzondering hierop zijn de rijen woningen langs de dijkroute. Deze rijen zijn aan beide zijden van de route identiek, waardoor deze as meer benadrukt wordt. Op de hoeken van deze rijen worden als het ware poorten gevormd door een accent in hoogte en kapvorm. In het westelijk deel staat het Jan Looman Huus. Dit woongebouw voor senioren bestaat uit twee volumes van drie bouwlagen onder een plat dak met daartussen een in glas uitgevoerde verbindingsgang over drie verdiepingen.

In het oosten van de wijk liggen aan de Ringoven zogenaamde dijkwoningen. Deze woningen bestaan uit twee lagen waarvan de begane grondlaag half verdiept in het talud is gelegen. De woningen hebben strakke rechthoekige vormgeving met platte daken en gevels opgetrokken in felrode baksteen. De bebouwing ten oosten van deze dijkwoningen was reeds voor de ontwikkeling van Riesweerd I aanwezig en bestaat naast een rij woningen uit de jaren negentig uit een sporthal.

Het gebied wordt gekenmerkt door een grote variatie in woningtype en architectonische vormgeving. De meeste woningen staan in een continue rooilijn met de nok evenwijdig aan de straat. De dakvormen zijn weliswaar zeer uiteenlopend; de hoofdvormen hebben overwegend een zadeldak. Ook in het materiaal- en kleurgebruik is gestreefd naar enige mate van harmonisering. De gevels bestaan voornamelijk uit verschillende soorten baksteen in rode tot donker roodbruine tinten gecombineerd met houten gevelbekleding in de natuurlijke houttinten. Het kleurenpalet van de daken bestaat uit helderrode en donkergrijze tot zwarte tinten. Door de mix van seriematige bebouwing en individuele woningbouw is een aangenaam gevarieerd, maar samenhangend beeld ontstaan.

B *leid en ontwikkeling*

Het beleid is gericht op het behoud van het gevarieerde, maar samenhangende beeld van de wijk. In het algemeen dienen bij wijzigingen aan seriematig gebouwde bebouwing de eenheid binnen de serie uitgangspunt te zijn. Bij de overige (individuele) bebouwing dient de samenhang binnen het bouwblok uitgangspunt te zijn.

W *aardebepaling/ welstandsniveau*

Voor het gehele gebied is een **regulier welstandsniveau** van toepassing.

W *elstandscriteria*

L *igging*

- de bebouwing is georiënteerd op de (woon)straat;
- behoud van het huidige verloop van de rooilijnen;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn (de voorgevels verspringen incidenteel).

M *assa*

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met een kap; incidenteel is bebouwing met een plat dak toegestaan.

M *aterialen en kleuren*

- bij de gevels is rode of bruine baksteen toegepast; accenten in andere tinten zijn in details wel toegestaan;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

G09 RIESWEERD II

Gebiedsbeschrijving

Ten westen van Riesweerd I bevindt zich de uitbreidingslocatie Riesweerd II. Deze locatie is gelegen ten westen van de Veldweg tot aan de nieuwe IJsseldijk. Door de ligging tussen de oude en nieuwe IJsseldijk vormt het gebied één geheel met Riesweerd I. Met de bebouwing wordt de aanblik vanaf de dijk grotendeels bepaald door voorgevels rondom een groene omgeving met enkele landschappelijk waardevolle elementen (kwelsloot en bossage) waarbinnen een appartementencomplex is gesitueerd. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een verspreide ligging van de woningen om daarmee aan te sluiten op het afwisselende dorps beeld. Van de grondgebonden woningen bestaan enkele uit vrije kavels die de diversiteit verhogen. Het laten verspringen van de rooilijn van de grondgebonden woningen zorgt samen met een samenhangend palet aan gevelafwerkingen voor een zoveel mogelijk organisch gegroeid dorps beeld.

De architectonische uitwerking van alle opstallen zal moeten aansluiten op het bestaande beeld van Giesbeek en zal daarnaast onderling op elkaar moeten worden afgestemd.

Het middengebied heeft een openbaar karakter waarbinnen tevens een speelplaats en waterbergingscapaciteit in de vorm van een wadi zijn gesitueerd. Het noordelijke groene deel vormt hier een bosachtige overgang richting het buitendijkse gebied. De speelse opzet van kavels, bouwvolumes en dakvlakken draagt bij aan de dorps uitstraling van deze buurt.

Beleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op een gevarieerd, maar samenhangende beeld van de wijk. Om die reden is er gekozen voor een gevarieerd woningbouwprogramma lopend van sociale huur (appartementen) tot vrije kavels in het hoge segment waarbij beeldkwaliteitseisen bijdragen in de samenhang.

Waardebepaling/ welstandsregime

Indien sprake is van een beheersgebied, geldt een **regulier welstandsniveau**. Voor de te ontwikkelen percelen geldt het **beeldkwaliteitsplan "Riesweerd II"**.

Welstandscriteria

Voor de welstandstoets van de nieuwbouw vormt het beeldkwaliteitsplan "Riesweerd II" het kader. Indien de eisen uit het beeldkwaliteitsplan boven het reguliere welstandsniveau liggen, dan gaat het beeldkwaliteitsplan voor. Indien het beeldkwaliteitsplan niet van toepassing is (in geval van een beheersgebied) dan kan er op grond van het geldende welstandsniveau (regulier) getoetst worden aan onderstaande criteria.

Appartementen

L igging

- bergingen moeten binnen het gebouw zijn gelegen.

M assa

- de bebouwing is een L-vormig gebouw dat bestaat uit twee bouwmassa's, verbonden met een transparante ontsluiting;
- de bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met daarboven een flauwe kap van 20 graden met een overstek van 70 cm.

M aterialen en kleuren

- moderne en eenvoudige materialen;
- de gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen in een genuanceerde/ gemêleerde grijs tint;
- toepassing van donkere pannen in blauwgrijs/antraciet.

Grondgebonden woningen

L igging

- gevels met een open uitstraling naar de weg;
- de contouren van de woning ten opzichte van de ondergeschikte bebouwing dient zichtbaar te blijven.

M assa

- eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak, bestaande uit twee lagen plus een steile kap;
- de vrijstaande woningen hebben een nokrichting haaks op de weg;
- bij de halfvrijstaande woningen is een combinatie van een kap in langsrichting en haaks mogelijk;
- de rijwoningen hebben in basis een zadeldak in langsrichting met verbijzonderingen ter plaatse van de knik in het horizontale vlak.

Materialen en kleuren

- de gevels bestaan uit baksteen in roodbruin- tot donkerbruintint, eventueel genuanceerd/ gemêleerd of baksteen in wit-/witgrijstint gekeimd of geschilderd;
- toepassing van gebakken dakpannen in donkere roodtint, blauwgrijs of antraciet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

G10 SPORTPARK DE DOES

G ebiedsbeschrijving

Het sportpark De Does is gelegen tussen het bedrijventerrein Nijverheidsstraat, de Rivierweg en de Meentsestraat. In het noordoosten grenst het sportpark aan de woonwijk Klaverweide. Het sportpark is toegankelijk vanaf de Meentsestraat en de Landaansestraat. Aan de Meentsestraat vindt het parkeren plaats op het parkeerplein voor het clubgebouw. Aan de Landaansestraat liggen een aantal parkeervakken ter hoogte van de ingang van het sportpark. Het sportpark bestaat uit voetbalvelden, een trainingsveld en een aantal tennisbanen.

Op het sportpark staan twee clubgebouwen. Het gebouw aan de Meentsestraat heeft een laag met een plat dak. De gevels bestaan uit gemêleerd bruine bakstenen en grote raamopeningen. Langs het gehele gebouw loopt een rode boeiboord. Het clubgebouw bij de tennisbanen heeft een laag met plat dak. Ter hoogte van de kantine heeft het gebouw een zadeldak. De gevels bestaan uit roodbruine baksteen en glas. Langs delen van het gebouw loopt een wit boeiboord. Met uitzondering van de toegang aan de Meentsestraat is het sportpark geheel omzoomd met dichte bossages.

B eleid en ontwikkeling

Het sportterrein met bijbehorende bebouwing is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gehele gebied is een **minimaal welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is gelegen op het terrein en niet georiënteerd op de straat;
- beeldverstoring terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 laag deels met een kap.

G11 BEDRIJVENTERREIN NIJVERHEIDSSTRAAT

G ebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Nijverheidsstraat is gelegen in het zuidwesten van Giesbeek. Het terrein ligt langs de Rivierweg en wordt vanaf de Uitmeentsestraat ontsloten. Daar vormt het bedrijventerrein de entree van Giesbeek. Het bedrijventerrein heeft een eenvoudige structuur. De Nijverheidsstraat is de centrale doorgaande straat waarop een aantal doodlopende straten zijn ontsloten. De bebouwing is aan deze straten gelegen in een min of meer orthogonale opzet. De bebouwing bestaat uit bedrijfsloodsen en bedrijfswoningen. De loodsen zijn voornamelijk voorzien van platte daken. Bij de gevelbekleding van deze bebouwing is veelvuldig gebruik gemaakt van metalen profielplaten, al dan niet in combinatie met baksteen, maar gevels met grindplaten bekleding komen voor.

De kleurstelling van de bedrijfsgebouwen is per bedrijf anders. De architectuur van de bedrijfswoningen is zeer divers. De meeste woningen bestaan uit een of twee lagen onder een zadeldak, maar er komen ook woningen voor met een lessenaardak of een dak met wolfseinden. De gevels van de woningen zijn uit baksteen, in kleur variërend van grijs tot rood, roodbruin. De openbare ruimte is sober ingericht.

Doordat opslag aan de straatzijde plaatsvindt oogt het terrein op sommige plaatsen rommelig. Langs de Nijverheidsstraat komen groenperkjes voor met daarin boombeplanting. De overige groene plekken op het bedrijventerrein zijn de tuinen van de bedrijfswoningen. Aan de zijde van de Uitmeentsestraat wordt het bedrijventerrein begrensd door een dicht begroeide groenstrook, waardoor het terrein grotendeels uit het zicht valt. Aan deze zijde staan nog een tweetal oude boerderijen. De bebouwing langs de Rivierweg is zeer goed zichtbaar vanaf de weg, maar vormt niet overal een representatieve bebouwingwand.

B eleid en ontwikkeling

Het manegeterrein zal in de toekomst worden herstructureerd tot bedrijventerrein. Streven is om daar waar mogelijk op het bestaande bedrijventerrein bebouwing te intensiveren.

W aardebepaling/ welstandsniveau

De bebouwing aan de Rivierweg en de Uitmeentsestraat draagt in belangrijke mate bij aan het beeld van de kern Giesbeek. Hier is een hoger welstandsniveau gewenst dan voor het overige terrein. Voor de percelen die hier gelegen zijn geldt daarom het **regulier welstandsniveau**. Voor de overige percelen van het bedrijventerrein Nijverheidsstraat geldt een **minimaal welstandstoezicht**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing georiënteerd op de ontsluitingsweg; en aan de zijde van de Rivierweg ook op deze hoofdroute;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn;
- beeldverstoring terreingebruik is niet zichtbaar vanaf de Rivierweg en Uitmeentsestraat;

- het parkeren is - gezien vanaf de Rivierweg en Uitmeentsestraat - niet overheersend voor het beeld.

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft na aanpassingen ook duidelijk herkenbaar;
- de nokrichting is wisselend;
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm;
- het onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgebouwe wordt benadrukt door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in materiaal- en kleurgebruik en openheid;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan;
- bebouwing direct zichtbaar vanaf de Rivierweg en Uitmeentsestraat heeft aan deze zijde een representatieve gevel.

Voor de percelen zichtbaar vanaf de Rivierweg en Uitmeentsestraat gelden aanvullend de volgende criteria wat betreft materialen en kleuren :

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- toepassing van gedekte kleuren (met frisse accenten).

L01 KERKSTRAAT LATHUM

Gebiedsbeschrijving

Aan de Kerkstraat ligt de vroegste bebouwing van het dorp Lathum. Deze bebouwing is ontstaan langs de verbindingsweg tussen de Bandijk en het Huis te Lathum. De Kerkstraat is een langgerekt lint met het karakter van een doorgaande woonstraat. Tussen de woonbebouwing liggen verschillende voorzieningen verspreid, zoals een basisschool, de Nederlands Hervormde kerk en 't Gebouw waar diverse dorpsactiviteiten plaats vinden.

De panden staan volgens een open verkaveling aan de weg. Het straatprofiel wordt regelmatig versmald doordat bebouwing een verspringende rooilijn heeft. Deze afwisseling tussen een ruim en een smal profiel geeft samen met de verschillende bouwstijlen een gevarieerd dorps beeld. De bebouwing verschilt onderling sterk in bouwperiode doordat de in eerste instantie nog open percelen tussen de oorspronkelijke bebouwing in latere perioden zijn ingevuld. De bebouwing aan het lint varieert van historische boerderijen tot vrijstaande woningen uit de jaren zestig en zeventig.

Het historische beeld van het lint wordt vooral bepaald door de bebouwing uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. De Nederlands Hervormde kerk is beeldbepalend voor de kern, maar ook de oude pastorie en de historische boerderijen dragen bij aan het historische beeld van de Kerkstraat. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door historische bouwkundige details als gootklossen, muurankers, rollagen, daklijsten en paneeldeuren. De oorspronkelijke boerderijen hebben een met riet en pannen gedekte wolfskap. De overige bebouwing bestaat voornamelijk uit twee lagen onder een zadeldak. De noklijnen lopen veelal evenwijdig aan de straat. De daken hebben veelal felrode of antraciet kleurige gebakken pannen. De gevels van deze woningen zijn meestal opgebouwd uit rode tot donkerbruine baksteen. Een beperkt aantal gevels in de straat is wit geschilderd. Sporadisch worden houten schroten op de verdiepingen toegepast in de gevel. Luifels en balkons komen in het straatbeeld niet of nauwelijks voor.

De bebouwingslinten kenmerken zich door een karakteristieke, relatief open perceelsgewijze bebouwing en een grote variatie in bebouwing zowel qua architectuur als functie. Ook de oriëntatie op de weg en de verspringende rooilijn zijn kenmerkende karakteristieken van de bebouwingslinten. Tevens is de hoogteligging van de lintwegen vaak karakteristiek, zoals de Kerkstraat en de Bandijk die op de oude rivierdijk liggen.

Beleid en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is gericht op het behoud van het karakter van de historische linten. Bij wijzigingen dienen de perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de weg uitgangspunten te zijn.

Waardebepaling/ welstandsniveau

De Kerkstraat is onderdeel van de hoofdontsluiting van Lathum. Het bebouwingslint vormt een waardevol element in het huidige beeld van de gemeente. Het vormt samen met de historische kernen de herinnering aan het historische wegenpatroon. Aan de Kerkstraat wordt een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

Massa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa; nieuwbouw heeft een nokrichting haaks op de straat;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

Materialen en kleuren

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast of keimwerk/pleisterwerk;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of toepassing van riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Detailering

- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd; de oorspronkelijke gevelopbouw is gerespecteerd;
- de entree van de bebouwing ligt aan de straatzijde; elk pand heeft een afzonderlijke entree;
- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

L02 BANDIJK

Gebiedsbeschrijving

De Bandijk was vroeger een belangrijke verkeersverbinding langs de IJssel. Ter hoogte van de kruising met de huidige Kerkstraat is vanaf het begin van de twintigste eeuw een bebouwingslint ontstaan. Oorspronkelijk lag de bebouwing op ruime afstand van elkaar en bestond deze uit boerderijen en arbeiderswoningen. In de afgelopen decennia zijn een aantal oorspronkelijke panden vervangen en zijn in de open ruimten tussen de bebouwing nieuwe woningen gebouwd. De bebouwing aan het dijklint varieert dan ook van historische boerderijen tot vrijstaande woningen uit de jaren negentig van de vorige eeuw.

De Bandijk is slechts aan één zijde van de dijk bebouwd. De panden staan volgens een open verkaveling aan de dijk. De bebouwing is meestal niet direct aan de dijk gelegen, maar heeft een voortuin aan de dijk. De bebouwing ligt op dijkhoogte of op een ophoging halverwege het talud van de dijk. Ten westen van de kruising met de Kerkstraat ligt een karakteristieke L-huis-boerderij. De boerderij en naastgelegen schuur zijn met de deeldeuren naar de dijk gericht. De boerderij en schuur hebben een fors zadeldak met wolfseind en zijn met riet en rode pannen gedekt. De gevels hebben karakteristieke bouwkundige details als muurankers, boogvormige rollagen, windveren, meerruits stalramen, etcetera.

De woningen in het lint hebben een zeer diverse architectuur. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap, waarbij de tweede laag direct onder de kap gesitueerd is. De kapvormen zijn divers; voornamelijk zadeldaken met wolfseind, maar ook samengestelde kappen en een schilddak komen voor. De richting van de noklijnen is afwisselend evenwijdig aan de dijk of loodrecht op de dijk. De woningen hebben een met pannen gedekt dak. De kleur van de pannen is per pand verschillend. Een woning heeft echter een met riet gedekt dak. De gevels zijn veelal opgetrokken uit bruine tot roodbruine baksteen. Een aantal panden hebben een witgeschilderde gevel.

Aan oost- en westzijde wordt het lint beëindigd door een zogenaamde dijkwoning. Deze dijkwoningen bestaan uit een samengestelde massa waarmee de overgang vormgegeven is van de dijk naar het lager gelegen maaiveld daarachter. Het voorhuis van een karakteristieke dijkwoning bestaat uit één laag met kap en heeft een noklijn evenwijdig aan de dijk. Het achterhuis ligt dwars op het voorhuis en bestaat uit één laag met een forse kap of uit twee lagen met kap. Deze massa heeft een lagere nokhoogte dan het voorhuis en de kap heeft een noklijn loodrecht op de dijk. De dijkwoningen liggen veelal direct aan de dijk, maar er is ook dikwijls sprake van een ophoging tussen de dijk en woning. Het voorhuis is direct vanaf de dijk ontsloten.

De monumentale boerderij aan de westzijde van het lint is oorspronkelijk een hallehuis met langsdeel en een dwarsgeplaatst voorhuis. Het voorhuis bestaat uit één laag onder een wolfsdak, heeft een kelderderdieping onder het dijkniveau en is halverwege in het talud gesitueerd. De voorgevel bestaat uit baksteen en heeft een symmetrische indeling. Aan weerszijden van de voordeur bevindt zich een traam onder een boogvormige rollaag met geboorte en sluitstenen. Het achterhuis was oorspronkelijk de schuur van het type hallehuis met langsdeel. Deze schuur bestaat uit één laag en heeft een karakteristieke forse kap [dak met wolfseinden].

De woning aan de oostzijde van het bebouwingslint is een meer moderne versie van een dijkwoning. De bebouwingslinten kenmerken zich door een karakteristieke, relatief open perceelsgewijze bebouwing en een grote variatie in architectuur. De oriëntatie op de dijk en de verspringende rooilijn zijn kenmerkende karakteristieken. Tevens is de hoogteligging van het dijklint karakteristiek.

Beleid en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is gericht op het behoud van het karakter van de linten. Bij wijzigingen dienen de perceelsgewijze structuur en de oriëntatie op de dijk uitgangspunten te zijn.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied geldt een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de dijk;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn aan de dijk of op een talud aan de dijk;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand (tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig);
- de entree van de woning is aan de zijde van de dijk en direct vanaf de dijk bereikbaar;
- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen met kap;
- de nokrichting sluit aan bij de hoofdmassa;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- bij de gevels is lichtbruine tot roodbruine baksteen toegepast of wit keimwerk/pleisterwerk;
- toepassing van fel rode of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen of riet;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

L03 LATHUM ZUIDWEST

G ebiedsbeschrijving

Lathum heeft zich vanaf de tweede wereldoorlog straatsgewijs uitgebreid in zuidwestelijke richting tussen de Bandijk en de Rivierweg. De bebouwing is van verschillende ouderdom en is gerealiseerd in een periode die de gehele tweede helft van de 20e eeuw omvat. De verkaveling is daarom erg divers; open en halfgesloten bouwblokken worden afgewisseld met een open verkaveling.

Doordat de blokken in verschillende decennia gebouwd zijn, is er veel variatie in typen en architectuur. Rijenwoningen uit de jaren zestig van de vorige eeuw worden afgewisseld door vrijstaande woningen, ouderenwoningen en nieuwbouw. De bebouwing heeft een massa van één of twee lagen met overwegend een zadeldak. De nokrichtingen variëren, maar liggen hoofdzakelijk evenwijdig aan de straat. In de gevels is over het algemeen baksteen toegepast, bij sommige woningen gecombineerd met houten beschieting. Het bebouwingsbeeld van het gebied bestaat uit kleine series gelijkvormige woningen uit verschillende perioden en met een gevarieerde vormgeving, afgewisseld met vrijstaande woningen met een meer individuele architectuur.

Het openbaar groen in Lathum wordt gevormd door het plantsoentje aan de Brink en het speelveld aan de Rivierweg. Aan de westzijde van het gebied grenzen veel achtertuinen aan het buitengebied. Parkeren gebeurt op het eigen erf, op parkeerstroken en in haakse parkeervakken langs de straat.

B leid en ontwikkeling

Er worden geen ontwikkelingen voorzien. Het gebied is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Op het gebied is het **reguliere welstandsniveau** van toepassing.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een (licht verspringende) rooilijn.

M assa

- de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met een kap;
- de nokrichting is wisselend;
- nieuwbouw sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld van kleine series gelijksoortige woningen, afgewisseld met vrijstaande woningen;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

L04 RIVERPARC

G ebiedsbeschrijving

Het gebied Riverparc betreft het schiereiland temidden van de Rhederlaag. Door het verleggen van de watergang tussen de Lathumse Plas en de Gieseplas en het ophogen van de oorspronkelijke doorgang is begin jaren negentig een groot schiereiland ontstaan met recreatiewoningen in een organische stedenbouwkundige opzet. De wijk wordt omgeven door een bebouwingsvrije oeverstrook. In de zuidwesthoek en de oosthoek bestaat deze strook uit een tweetal stranden. Riverparc bestaat uit ruim driehonderd

woningen in twee hoofdtypen gebouwd met altijd een relatie met het water en relatief veel groene ruimte.

Aan de oostzijde van het schiereiland liggen de oudste woningen van Riverparc, voornamelijk tweekappers die aan de voorzijde bestaan uit twee lagen met een plat dak en aan de achterzijde uit een laag onder een schuin pannendak. De gevels van deze woningen zijn opgetrokken uit lichtgrijze stenen. De dakpannen hebben de voor Riverparc kenmerkende felrode kleur. Daarnaast zijn er ook enkele vrijstaande woningen gelegen, met samengestelde hoofdvolumes met overwegend platte daken maar verder een vergelijkbaar materiaalgebruik.

De iets jongere en voor Riverparc kenmerkende vrijstaande woningen overheersen echter het beeld. Deze zijn alle vrijstaand en hebben witte/lichte gevels met een rood pannendak en zijn geformeerd in boogvormige clusters en zijn beeldbepalend in het aanzicht van de wijk. De woningen aan de randen van het schiereiland zijn met de achterzijde georiënteerd op de Rhederlaag. De woningen op het binnenterrein zijn met de achterzijde georiënteerd op de verschillende waterpartijen. De wijk kenmerkt zich door uniformiteit zowel qua massaopbouw van de woningen als materiaal- en kleurgebruik. De verschillende typen woningen, die grote overeenkomsten in de vormgeving vertonen, liggen in clusters bijeen. De woningen bestaan uit één laag onder een zadeldak. Vrijwel alle woningen hebben een zadeldak met de nokrichting loodrecht op de voorgevel. Veel woningen hebben aan de achterzijde een wolfseind. De pannendaken van alle woningen zijn gedekt met dezelfde soort felrode gebakken pannen. De gevels zijn gestuukt in witte en zachtgele tinten en hebben een grijze plint. In de architectuur van de woningen zijn historiserende details als wolfseinden, beschoten topgevels en stootplinten toegepast.

B *leid en ontwikkeling*

In het traject gericht op de legalisatie van de permanente bewoning zijn er ter plekke van de entree van de wijk op de locatie van de voorzieningen enkele nieuwe bouwkavels toegevoegd voor vrijstaande woningen. In vormgeving dienen deze aan te sluiten bij de bovengenoemde bestaande vrijstaande woningen. Voor het overige deel geldt dat het gebied is aan te merken als een beheersgebied.

W *aardebepaling/ welstandsniveau*

Aan het gebied wordt een **regulier welstandsniveau** toegekend.

W *elstandscriteria*

L *igging*

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- behoud van het huidige verloop van de rooilijnen.

M *assa*

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- per kavel is 1 hoofdmassa aanwezig;
- de bebouwing bestaat uit overwegend uit één laag met een zadeldak; sporadisch bestaat de bebouwing gedeeltelijk uit twee lagen onder een lessenaarsdak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan, hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels.

M *aterialen en kleuren*

- de materialen en kleuren van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van de betreffende woningtype en vergelijkbare naastgelegen woningen;
- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het hoofdgebouw;
- de gevels van de woningen zijn grotendeels uitgevoerd in wit/licht stucwerk;
- toepassing van rode dakpannen aansluitend bij het bouwblok.

OZ01 OUD ZEVENAAR

G *ebiedsbeschrijving*

Oud Zevenaar is een kleine kern, gelegen op de overgang van Rijnstrangengebied naar oeverwallenzandgebied. Het centrum van het gebied bestaat uit de St. Martinuskerk (1276) met daaromheen enkele voorzieningen als een café en een gemeenschapshuis. Met name de setting van kerk met nevenliggend café is bijzonder karakteristiek en van cultuurhistorische waarde. Langs de Martinusweg is recent gebouwde basisschool gevestigd, evenals de begraafplaats. Het overige gebied is ingericht als woongebied. Ten noorden van de kern ligt het Wandelpark Tichelkamp. Sportterreinen en industrieterreinen komen niet voor.

M *assaopbouw*

De massa's langs de Oud Zevenaarseweg, Dijkweg en Kerkweg bezitten door de organische ontstaanswijze een keur aan bebouwingstypologieën, van historische boerderijtjes en jaren'20 woningen tot jaren'60 2/1-kapwoningen en vrijstaande jaren'80 bungalows. Gevolg is een massaopbouw die zeer divers is qua vorm en uiterlijk. Er is geen vaste rooilijn, wel zijn de woningen met de voorzijde georiënteerd op het lint. De bebouwing bestaat overwegend uit 1 bouwlaag met kap.

De invulling tussen de linten bestaat uit een drietal bouwperiodes. De jaren'50 -'60 woningen in de omgeving van de Martinusweg, bestaande uit 2/1-kap woningen (1,5 bouwlaag met kap) en bungalows (1 bouwlaag met kap), beide in een vaste rooilijn. De begin jaren '90 woningen langs de St. Annastraat bezitten binnen de bouwstijl van die tijd een grote diversiteit in architectuur. De meeste woningen be-

zitten 1 bouwlaag met kap en staan in een vaste rooilijn. De woningen langs de Roosdom dateren uit eind jaren '90. De basis van de woningen bestaat uit een rechthoekig basisblok 1 bouwlaag met een zadeldak. Detailleringen in uit- en aanbouwen maken het verschil tussen de panden onderling.

K apvorm

De overheersende kapvorm is de langskap in een zadeldak uitvoering van 45 graden. Met name in de linten en het historische centrum komen naast de zadeldakvorm een keur aan variaties voor, zoals wolfsdaken en schilddaken in verschillende dakhellingen.

G evelindeling

De organische groei van Oud Zevenaar komt zeer nadrukkelijk tot uiting in de architectuur van de gevelindeling van de verschillende panden. Zoals genoemd onder de kop 'massaopbouw' is ook de gevelindeling van de verschillende panden zeer divers. Er is dan ook geen universeel beeld te schetsen van 'de gevelindeling' in Oud Zevenaar.

K leur en materiaalgebruik

Het historische centrum bestaat uit bouwmassa's, opgetrokken uit donkerrode baksteen of witgepleisterde gevels. Contrasterende kleuren en materialen komen niet voor. Kleur en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de historische uitstraling. De linten bezitten een keur aan kleurstellingen als gevolg van de diverse bouwperiodes. Waardevol is dat elke bouwperiode in het lint zijn eigen kleur en materiaal samenstelling behoudt. Contrasterende kleuren komen niet voor. De Martinusweg e.o. bestaan uit rechthoekige panden in gele of rode baksteen. De dakbedekking is uitgevoerd in een blauw pannendak. Grote oppervlakken met plaatmateriaal op de gevel komen niet voor. De detailleringen in kleur en materiaalgebruik zijn ingetogen en sober. De Roosdom bestaat uit rechthoekige panden in rode baksteen en een blauw pannendak. Per pand is er gekozen voor een eigen kleursamenstelling ten aanzien van ramen, deuren en kozijnen. Grote oppervlakken met plaatmateriaal op de gevel komen ook hier niet voor.

B eleid en ontwikkeling

De historische kern van Oud Zevenaar heeft nog veel uiterlijke kenmerken van vroeger zowel qua stedenbouwkundige structuur als bebouwing. Het beleid is gericht op behoud van de historische kenmerken. Toekomstige ontwikkelingen behoren hier in te passen. Voorts is het beleid gericht op de instandhouding van het karakteristieke beeld langs de lintwegen. Oud Zevenaar is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

De historische kern van Oud Zevenaar kenmerkt zich door de grote gevarieerdheid aan bebouwing. De Dijkweg en de Kerkweg zijn belangrijke toegangsroutes van het dorp. Deze straten hebben een kenmerkend dorps karakter. Het welstandsbeleid zal hier gericht zijn op behoud van de karakteristiek. Hiervoor is een **bijzonder welstandsniveau** noodzakelijk.

Voor het overige deel van Oud Zevenaar kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- voor de bebouwing langs de Oud Zevenaarseweg, de bebouwing langs de oostzijde van de Dijkweg, de bebouwing langs de Kerkweg en de bebouwing in de historische kern geldt bovendien het volgende criterium:
- de hoofdmassa's ondersteunen door de hoogte en plaatsing het karakter van de openbare ruimte.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve 2 representatieve gevels;

M aterialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik bij rijenwoningen is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing langs de oostzijde van de Dijkweg, de bebouwing langs de Kerkweg en de historische kern (bijzonder niveau) gelden aanvullend de volgende criteria:

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- hoofdvormen met platte daken zijn niet toegestaan;
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;
- de gevelbreedte is beperkt of er is sprake van geleiding van de massa (parcellering) zodat een kleinschalig beeld ontstaat of behouden blijft;

Materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de belendende panden.

D detaillering

- de oorspronkelijke fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving.
- de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk voorzien van een overstek en beëindigd met een lijst.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.
- Z01 CENTRUM ZEVENAAR

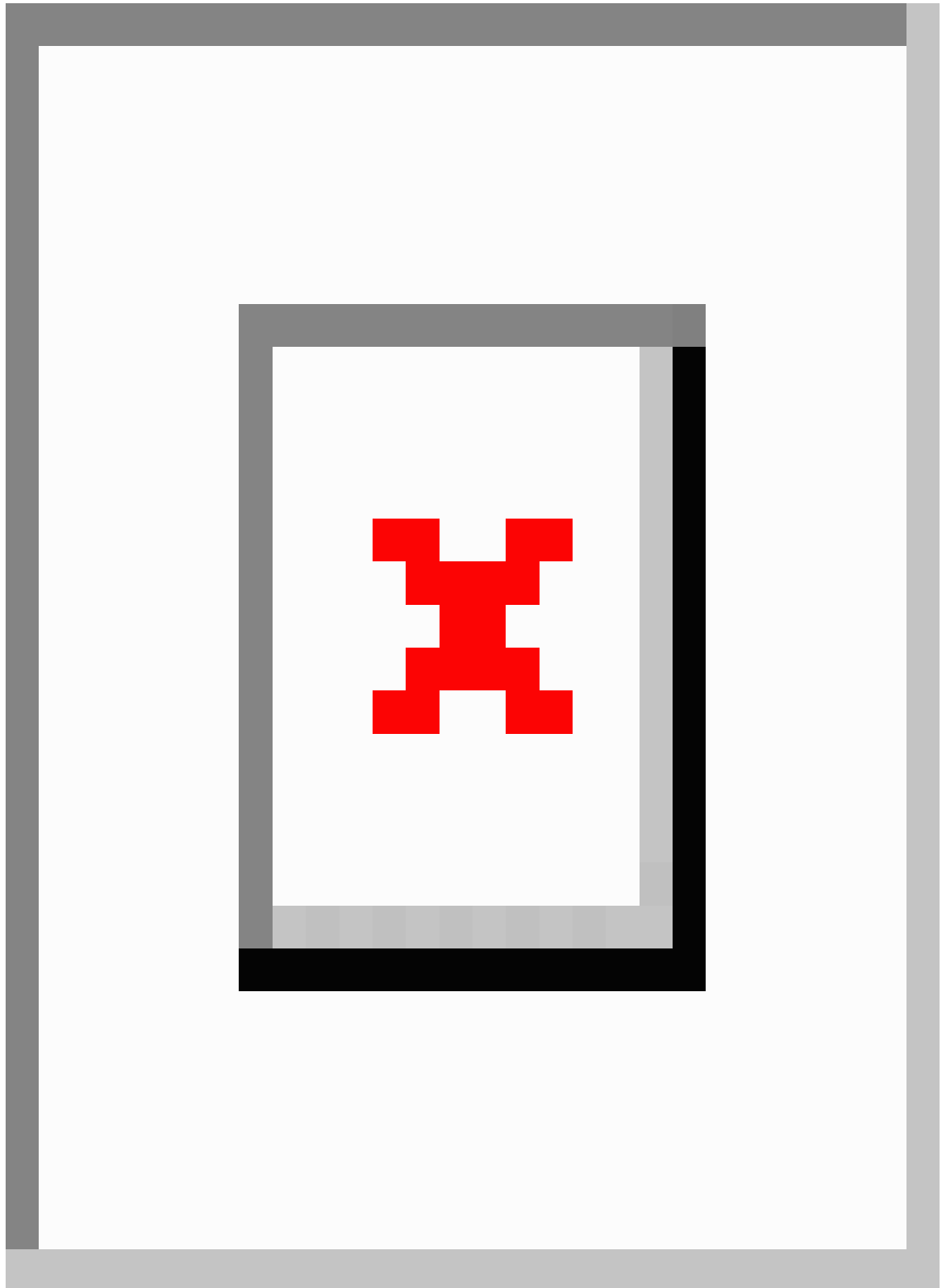
Gebiedsbeschrijving

De kern Zevenaar is ontstaan bij de Burcht Sevenaer die was gesitueerd op het huidige Masiusplein. Ten behoeve van deze burcht werd oostelijk daarvan een kerkje gebouwd op de plaats waar nu de Andreaskerk staat. Hier ontwikkelde zich in noord-zuid richting de hoofdstraat (Kerkstraat, Markt, Marktstraat, Grietsestraat), die de loop van de geul de Aa volgde. Haaks daarop stond de belangrijke route van Arnhem naar Kleef (Arnhemseweg en Didamsestraat). Dit assenkruis is nog steeds de drager van de ruimtelijke structuur. Parallel aan de hoofdstraat ontstonden zogenaamde achterstraten, de huidige Wittenburgstraat en Schoolstraat. De meest ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen nadien waren de vernielingen in de Tweede Wereldoorlog en de wederopbouw waarbij het Raadhuisplein ontstond en de bouw van het winkelcentrum Muldershof eind jaren '70.

Van oudsher is het centrum het voorzieningencentrum van Zevenaar. De hoofdstraten en Muldershof bieden op de begane grond ruimte aan detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijfjes. De verdiepingen hebben meestal een woonfunctie. Aan de hoofdstraten bevinden zich ook de voorzieningen zoals gemeentehuis, kerken, kantoren, banken, bioscoop, etc. In de historische achterstraten zijn woonfuncties, horeca, een filmhuis en enkele bedrijfjes.

Aan de rand van het centrum staat aan het Masiusplein het verzorgingstehuis cq. appartementencomplex voor ouderen de Pelgromhof. Huys Sevenaer aan de oostzijde van het centrum heeft een agrarische functie, met een voortrekkersrol op het gebied van biologische landbouw. Aan de zuidzijde van het centrum staat de bebouwing van de voormalige sigarettenfabriek.

In het centrum van Zevenaar kunnen de volgende deelgebieden met een duidelijk eigen karakteristiek worden onderscheiden:



1. Grietsestraat
2. Muldershof-Malleemolen
3. Raadhuisplein en Arnhemseweg
4. Didamsestraat
5. Marktstraat en dr. Honigstraat
6. Weverstraat
7. Markt

8. Plein rondom de Adreaskerk
9. Nieuwe Doelenstraat en Masiusplein
10. Kerkstraat
11. Stationsplein
12. Wittenburgstraat
13. Schoolstraat
14. Bommersheufsestraat
1. **Grietsestraat**

De Grietsestraat heeft ten noorden van de Stadsgracht een duidelijk andere karakteristiek dan in het zuidelijke gedeelte. De bebouwing is in het noordelijke deel grootschaliger. Aan de oostzijde is nieuwbouw gerealiseerd van 2 bouwlagen met kap of 3 lagen zonder kap, met een hoogteaccent van 5 lagen op de hoek met de Kampsingel. De bebouwing langs de Grietsestraat vormt een lange aaneengesloten straatwand. Deze wand is visueel echter opgebouwd uit individuele panden van verschillende hoogte en breedte met elk een eigen gezicht. Door het wijken van de wand ter hoogte van de entree van Muldershof ontstaat een pleinachtige verbreding van de ruimte. Aan de overzijde wordt de straatwand grotendeels ingevuld door de architectonisch-stedenbouwkundige eenheid Muldershof/ Mallemoolen (zie beschrijving onder 2). Ten noorden hiervan wordt de straatwand gedomineerd door de opzichtige architectuur van "Big Apple" met daaraan grenzend een kleine kiosk.

Het zuidelijke deel van de Grietsestraat kent een zeer divers bebouwingsbeeld met zowel gebouwen uit de jaren vlak na de Tweede Wereldoorlog tot vrij recente panden. In de regel zijn het beperkte bouwvolumes van 2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak. De aaneengesloten straatwanden zijn opgebouwd uit individuele panden met een eigen architectuur, variërend in hoogte en breedte. Aan de westzijde vormt de Mallemoolen een opening in de straatwand met in de nabijheid daarvan verspringingen in de rooilijn. De panden hebben een vlakke voorgevel (uitzondering nr. 12a) met overwegend verticale geleding en uiteenlopende architectonische kwaliteit waarbij het straatbeeld wordt gedomineerd door luifels en reclameuitingen.

2. Muldershof-Mallemoolen

Muldershof-Mallemoolen is eind jaren '70 ontworpen als een op zichzelf staand en vooral naar binnen gekeerd complex, rondom een centraal plein. Het is een architectonisch-stedenbouwkundige eenheid die losstaat van het omliggende stedelijk weefsel. De bebouwing heeft overwegend een hoogte van 2 en 3 lagen met kap. Op de begane grond bevinden zich winkels en daarboven woningen. Op architectonisch niveau wordt de grootschaligheid van het project deels gecompenseerd door dwarskappen, uitstekende balkons, dakkapellen en trappen, waarmee de in die periode gewenste kleinschaligheid en menselijke maat werd nagestreefd. Dit streven leidde echter ook tot de donkere hoeken en smalle passages die juist een onherbergzaam en onveilig gevoel oproepen. De vorm van het centrale plein is op zich zeer sterk met een eigen karakter. De aansluiting van het complex met de omgeving is zwak, waarbij aan de buitenzijde op verschillende plaatsen enigszins merkbaar is dat dit in zekere zin een achterzijde is. De individuele en onsamenhangende vormgeving van de verschillende winkels met bijbehorende reclameuitingen doet afbreuk aan de architectonische samenhang. Ook de supermarkt die als afzonderlijke bouwmassa aan de zuidwest zijde van het complex is gesitueerd met een ingang aan de zijde van Schievestraat, draagt niet bij aan een duidelijke structuur en routing van het gebied. De verspringende rooilijnen aan de Grietsestraat met name aan de westzijde versterken het ongestructureerde beeld.

Ten noorden van Muldershof staan aan de Haspelstraat het schuttersgebouw en een 4 lagen hoge betonnen utiliteitsbouw met naastgelegen parkeerplaats. Ten westen daarvan staat een winkel met bovengelegen woningen (3 lagen met kap) uit dezelfde periode als Muldershof en evenzeer als een niet in de omgeving ingepaste entiteit.

3. Raadhuisplein en Arnhemseweg

Het Raadhuisplein en omringende bebouwing dateert uit de jaren '50 en '80. Het plein heeft een stedelijk en formeel karakter en wordt gedomineerd door het gemeentehuis aan de westzijde. De noord- en oostwand bestaan uit aaneengesloten bebouwing in 3 lagen met plat dak in modernistische stijl; een functionele opzet en een zakelijke vormgeving, zonder ornamenten en met veel aandacht voor toetreding van licht en lucht. Een voorbeeld hiervan is het pand van Godschalk. Een dissonant is echter het pand in zwart spiegelglas in de noord-westhoek van het plein. De nieuwbouw aan de zuidzijde is 4 lagen hoog met plat dak en voegt zich met een functionele, maar eigentijdse architectuur in haar omgeving. Kenmerkend is vooral de verticale geleding van de bouwmassa, waardoor het plein aan deze zijde een ritmische begeleiding heeft gekregen. Even verderop aan het begin van de Arnhemseweg staat een pand van een voormalig garagebedrijf, dat met een opvallende ver uitstekende betonnen luifel (ten behoeve van de benzinepomp) tekenend is voor de modernistische oorsprong van deze omgeving. Het pand aan de zuid-oostzijde, op de hoek Marktstraat-Didamsestraat, is 3 lagen hoog met kap en gebouwd in de stijl van de Delftse School. Dit was een andere, meer traditionele stijl uit de wederopbouwperiode. Karakteristiek is de sobere vormgeving uitgevoerd in baksteen, het hoge dak en de markante topgevel.

Het plein is heringericht, waarbij de bestrating van het plein is doorgetrokken tot aan de omringende bebouwing. Reclame uitingen aan het Raadhuisplein moet passen bij de zakelijke architectuur van de bebouwing.

4. Didamsestraat

De bebouwing aan de zuidzijde van de Didamsestraat heeft een andere karakteristiek dan die aan de noordzijde. Het is vooral de zuidwand die zorgt voor de begeleiding van de straat. Deze wand is opgebouwd uit vrijwel aaneengesloten panden in 2 volledige lagen met een stevige (veelal gave) kap. De panden bevinden zich in een rechte rooilijn. De bebouwing heeft door het gebruik van donkerrode tot bruine en grijze kleuren een zekere samenhang in kleurgebruik. De meeste panden hebben een winkel-functie op de begane grond, maar de samenhang tussen boven- en onderverdieping is veelal nog in tact en het historisch beeld op de bovenverdieping is gehandhaafd. De zuidwand kent enkele bijzondere elementen, waaronder het oude raadhuis uit 1904. Dit gebouw in eclectische stijl straalt een historische sfeer uit en vormt met haar torentje, hoge trapgevels en afwijkende oranje-rode kleur het meest markante gebouw van de Didamsestraat. Ook bijzonder zijn het pand in de stijl van de Delftse School op de hoek met de Marktstraat en het zorgvuldig gedetailleerde en gaaf bewaarde grote huis op nummer 28 dat waarschijnlijk dateert waarschijnlijk uit de jaren '20-'30.

De bebouwing aan de noordzijde van de straat heeft een gefragmenteerd en weinig samenhangend beeld. Na de oorlog zijn hier diverse panden vervangen (nummers 1-3 en 21-23), waarbij niet altijd de oorspronkelijke rooilijn werd aangehouden. Bij de Hema uit de jaren '60 is een rooilijn aangehouden die al terug lag. De huidige bebouwing verschilt sterk in nok- en goothoogte en in kleurgebruik en heeft over het algemeen geen hoge architectonische kwaliteit. Het woongebouw met winkel op de begane grond op de hoek met de Stadsgracht is wat betreft schaal, massa-opbouw en vormgeving een op zichzelf staand element, dat geen relatie heeft met de bebouwingskarakteristiek van de Didamsestraat en te kolossaal is voor deze locatie.

Met name aan de zuidzijde van de Didamsestraat moet vanwege het ingetogen en historisch karakter, terughoudend worden omgegaan met reclame.

5. Marktstraat en dr. Honigstraat

De Marktstraat heeft een licht gebogen verloop en wordt in zuidelijke richting geleidelijk breder. Na de verwoestingen tijdens de oorlog verrees aan de noordzijde van de straat nieuwe bebouwing in modernistische stijl aan de westzijde en in de stijl van de Delftse School aan de oostzijde. Daarbij bleef de historische parcellering echter in tact. De genoemde modernistische bebouwing heeft plaats gemaakt voor nieuwbouw tot 4 lagen hoog met plat dak op de hoek, overgaand via 3 lagen met kap naar 2 lagen met kap in de Marktstraat. Deze nieuwbouw heeft een functionele, eigentijdse architectuur met een sterke verticale geleiding.

De dr. Honigstraat vormt een doorbraak in de voor het overige vrijwel gesloten straatwanden. Hier verrees naast de historische N.H. kerk een appartementengebouw met winkels op de beganegrond. De straatwanden zijn voor het overige opgebouwd uit individuele panden in twee lagen met kap. Deze

panden dateren hoofdzakelijk uit eind 19^e en begin 20^e eeuw, met soms nog gedeelten uit de 18^e eeuw. Vanwege de smalle percelen staat de noklijn van de kappen meestal haaks op de straat. De individuele kappen spelen samen met de kleine sprongen in de rooilijn van de westelijke straatwand en het gebogen verloop van de straat een belangrijke rol in het straatbeeld. Ook de subtiele hoogteverschillen dragen bij aan het gevarieerde silhouet van de straatwanden. De bebouwing in de oostelijke wand is geheel aaneengesloten en in één rooilijn, waarbij de percelen in zuidelijke richting steeds smaller worden. De westelijke straatwand is minder samenhangend met op een aantal plaatsen openingen tussen de panden. Helaas is het historische beeld in deze winkelstraat meestal alleen nog op de bovenverdieping aanwezig en is de samenhang met de begane grondlaag veelal verdwenen. Het beeld van de Marktstraat wordt overheerst door reclames.

In de Marktstraat en dr. Honigstraat is de toegestane omvang van reclame afhankelijk van de schaal en architectuur van het pand.

6. Weverstraat

De Weverstraat vormt de scheidslijn tussen de Marktstraat en de Markt. Het pand op de hoek van de Weverstraat en Marktstraat ligt naar voren ten opzichte van de oostwand van de Markt en markeert daarmee de noordelijke begrenzing van het plein. Door de zwart geverfde gevels komt deze functie echter niet goed tot zijn recht. De Weverstraat heeft overwegend een horecafunctie. Het is een enigszins taps toelopend straatje met kleinschalige bebouwing in één tot twee lagen met kap.

De aaneengesloten straatwanden en het smalle profiel geven het straatje een besloten en kleinschalig karakter. Veel panden dateren van voor 1900, met soms zeer oude gedeelten. Dit geeft het straatje een historisch bebouwingbeeld, wat wordt versterkt door de zichtlijnen naar het N.H. kerkje in westelijke richting en naar het landgoed Huys Sevenaer in oostelijke richting. De gehele zuidelijke straatwand is overwegend wit van kleur.

Indien schaal en architectuur van het pand het toestaan is in de Weverstraat een bescheiden reclame, bij voorkeur in de vorm van losse letters tegen de gevel, toegestaan en een klein uithangbord haaks daarop.

7. Markt

De Markt is het oudste plein van Zevenaar. De pleinwanden aan de oost- en westzijde bestaan uit vrijwel aaneengesloten bebouwing in één rooilijn. Ze worden gevormd door individuele, relatief brede panden met een stevige, eenduidige hoofdmassa van twee bouwlagen met kap. Het pand op nummer 63 is met 3 lagen en plat dak een negatieve uitzondering. De historische panden zijn relatief gaaf bewaard gebleven, waar de overige panden ingrijpend zijn aangetast. De vele grote luifels die soms over meerdere panden doorlopen, verstoren de verticale belijningen en de herkenbaarheid van de eenheid van individuele panden. De meestal te grote of grove dakkapellen verbrokkelen het rustige beeld van de kappen. Bij de vormgeving van winkelpuien is de samenhang met de bovenverdieping veelal verdwenen. De reclame uitingen, ook op de bovenverdieping, dragen verder bij aan een druk en rommelig beeld. De oostelijke pleinwand wordt gekenmerkt door witte gevels en zwarte- en antracietkleurige daken. Aan de zuidzijde van de Markt is een bioscoop als pleinafsluitend gebouw gerealiseerd om de situatie van voor de jaren '50 weer te herstellen. Het gebouw is dan ook twee lagen met kap en heeft een klasieke indeling basement-opbouw-afroning. In aansluiting met de oostelijke pleinwand heeft het gebouw witte gevels en een zwarte kap. Het plein heeft een versteend karakter en functioneert deels als terrasruimte voor de horeca. Het verhoogde middendeel van het plein past echter niet in de historisch context van de Markt en remt het functioneren van het plein. Aan de Markt zou bescheiden moeten worden omgegaan met reclame. Deze moet zeker ook beperkt blijven tot de begane grondlaag.

8. Plein rondom de Andreaskerk

In de jaren '50 verdween de historische bebouwing aan de westzijde van de kerk, die het kerkplein scheidde van de Markt. Nu scheidt de bioscoop de Markt weer van het kerkplein, maar de westelijke pleinwand wordt nog steeds gevormd door de afzonderlijke historische panden aan de Markt 55-59, waaronder het voormalige postkantoor uit 1915 en een klein pandje uit de 18^e eeuw met een topgevel uit de 20^e eeuw. Bij deze panden is de samenhang tussen de onder- en bovenverdieping nog in tact. Ook de oostelijke pleinwand bestaat uit historische bebouwing. Deze wand bestaat echter uit meer aaneengesloten panden in één rooilijn, waaronder de voormalige marechausseekazerne uit het begin van de 20^e eeuw, de voormalige pastorie uit de 16^e/17^e eeuw en het zogenaamde Polderhuis met een laat 18^e eeuwse voorgevel en vermoedelijk nog oudere bouwdelen. Hoewel in de panden 27, 29 en 31 één winkel is gevestigd, zijn de afzonderlijke panden gelukkig nog steeds als zodanig herkenbaar. Aan de noordzijde van het kerkplein zijn, na het afbranden van de bebouwing uit de jaren '70, in de jaren '90 woningen gerealiseerd in een historiserende stijl in drie bouwlagen met een vierde woonlaag in de kap. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan detaillering en materialisering. Aan de zuidzijde van het kerkplein zijn in de jaren '90 vier appartementengebouwen gerealiseerd van twee lagen met een derde woonlaag in de kap. In tegenstelling tot de Markt heeft het plein ten noorden van de kerk een ingetogen karakter.

Rondom de Andreaskerk gaat de voorkeur bij reclame op historische bebouwing uit naar het gebruik van losse letters.

9. Nieuwe Doelenstraat en Masiusplein

Het oostelijke deel van de Nieuwe Doelenstraat heeft duidelijk de bebouwingskarakteristiek uit de jaren '20-'30, met panden bestaande uit een blokvormige hoofdmassa van twee bouwlagen en een stevige kap met overstek. Hoewel ieder pand individueel is ontworpen met veel aandacht voor detail, vertonen ze een duidelijke verwantschap met elkaar en de goot- en nokhoogte zijn ook vrijwel gelijk. Aan de zuidzijde begint de straat aan de oostzijde met het voormalige postkantoor uit 1915, gevolgd door een fraai trafohuisje uit de jaren '20 en enkele panden uit diezelfde periode. Tegenover het Masiusplein staat een gebouw uit de jaren '80 in drie lagen met winkels op de begane grond en woningen daarboven.

Dit gebouw past qua schaal, massa-opbouw en vormgeving niet in de rest van de straat en valt ook als zodanig op. Ten westen van dit "incident" komt het beeld van de jaren '20 weer terug in het pand op nummer 21-23.

Aan de noordzijde ligt in het midden van de Nieuwe Doelenstraat de (entree van de) parkeergarage en het Masiusplein. In de zuidwesthoek van het plein is het grondplan van de in 1685 gesloopte Burcht Sevenaar aangebracht. Aan de westzijde hiervan liggen de restanten van de burchtwal. Ten noorden van de wal staat het verzorgingstehuis Pelgromhof en een appartementencomplex met winkels dat is gerealiseerd in een zogenaamde organische architectuurstijl. De complexen zijn tot 6 lagen hoog en hebben een sedemdak. Aan de westzijde van het plein is nieuwbouw gerealiseerd dat qua architectuur aansluiting zoekt bij de bebouwing langs de Nieuwe Doelenstraat.

In de Nieuwe Doelenstraat zou terughoudend moeten worden omgegaan met reclame. Deze dient te passen bij de architectuur van het pand. De voorkeur gaat uit naar losse letters tegen de gevel.

10. Kerkstraat

Het noordelijke deel van de Kerkstraat heeft een zeer besloten karakter als gevolg van de dicht aaneengesloten bebouwing aan weerszijden van de straat en het smalle straatprofiel waarbij het zicht in noordelijke richting wordt afgesloten door bebouwing aan het kerkplein. De straatwanden zijn opgebouwd uit individuele panden in één tot twee lagen met kap. De panden staan dicht op de straat in één samenhangende rooilijn, met hier en daar subtiele verschuivingen van de panden ten opzichte van elkaar. In de straatwanden wisselen kleinere en grote panden elkaar af en bestaat een variatie aan kapvormen,

waardoor een afwisselend silhouet ontstaat. De meeste panden dateren uit het begin van de 20^e eeuw, met soms nog bouwdelen uit de 18^e eeuw.

Kenmerkend voor de bebouwing is de individuele, vaak zorgvuldig gedetailleerde architectuur, het rechthoekige grondvlak en de verticale geleding van de gevels. De samenhang tussen beneden- en bovenverdieping is meestal nog in tact. In dit deel van de Kerkstraat is het historische beeld goed behouden.

In het zuidelijke deel van de Kerkstraat heeft de westelijke straatwand een vergelijkbaar, gevarieerd bebouwingsbeeld met individuele panden uit diverse tijdsperiodes. Bijzonder is hier het pand op nummer 24 (rijksmonument) met een voorhuis uit de 19^e eeuw en een achterhuis uit de 18^e eeuw. Aan de oostzijde ontbreekt een straatwand. Hier vestigde zich in 1919 de sigarettenfabriek British American Tobacco (BAT). Bij naoorlogse uitbreidingen werd hier het voorterrein van de fabriek gerealiseerd en ontstond een grote open ruimte. Door deze openheid, het brede straatprofiel tengevolge van naastgelegen parkeerhavens en door het rechte verloop van de straat mist deze hier de beslotenheid van het noordelijke deel. De open ruimte wordt weer beëindigd door het voormalige kantoorgebouw van BAT.

Dit pand in de stijl van het Nieuwe Bouwen is 5 lagen hoog met daarbovenop een 6^e laag in de vorm van een torenachtige opbouw. Dit pand is beeldbepalend voor de omgeving en markeert de entree van het centrum.

In de Kerkstraat zou terughoudend moeten worden omgegaan met reclame. Deze dient bescheiden te zijn van omvang en passend bij de architectuur van het pand. De voorkeur gaat uit naar losse letters tegen de gevel.

11. Stationsplein

In 1856 werd ten zuiden van Zevenaer de spoorlijn aangelegd en een station gebouwd. De bebouwing van de Kerkstraat zette zich vervolgens door in de richting van dit station en aan het begin van de 20^e eeuw ontstond voor het station het Stationsplein; een elipsvormig parkje met omringende bebouwing.

De bebouwing aan de noordzijde bestaat uit twee villa's uit het begin van de 20^e eeuw, twee dubbele woonhuizen uit de jaren '30 en het pand op de hoek van de Kerkstraat dat dateert van omstreeks 1900. De bebouwing aan de oostzijde bestaat uit Huis Rijck dat nog dateert uit de middeleeuwen, een kantoorpand uit de Wederopbouwperiode en een witte villa met rieten kap. Aan de zuidzijde bestaat de bebouwing uit een in 1912 als pakketpostgebouw gerealiseerd pand en het na de oorlog in modernistische stijl opgetrokken stationsgebouw. Aan de westzijde wordt het Stationsplein nauwelijks begeleid door bebouwing, waardoor de ruimte hier enigszins "wegloopt". Door aard van de omringende bebouwing, de groene voortuinen en de landschappelijke inrichting van het parkje, heeft het Stationsplein het karakter van een eenvoudig villa-parkje uit het begin van de 20^e eeuw. Vanaf het station is het hogere kantoorpand met opbouw ("torentje") van de BAT duidelijk zichtbaar en geeft ligging en entree van het centrum aan.

12. Wittenburgstraat

De Wittenburgstraat is één van de historische achterstraten van het centrum en loopt parallel aan de Markt-Marktstraat. In deze straat is veel historische bebouwing en het historische karakter bewaard gebleven. Belangrijke historische panden zijn het oude raadhuis op de hoek van de Didamsestraat, het oude slangentorentje, Huys Sevenaer met enkele landbouwschuren, het Polderhuis, een voormalige pastorie en de voormalige marechaussekazerne (zie ook onder 8: Plein rondom Andreaskerk). De Wittenburgstraat heeft een enigszins gebogen verloop een smal profiel met panden die direct aan de straat staan. In combinatie met de aan weerszijden vrijwel aaneengesloten straatwanden, bestaande uit panden van één tot twee lagen met kap en gemetselde tuinmuren, geeft dit de straat een besloten karakter.

Met name aan de oostzijde komen veel panden voor met de langsgewel aan de straat en een langskap. De individuele architectuur met variaties in hoogte en breedte, kleine verschuivingen ten opzichte van de rooilijn, hier en daar openingen tussen de panden en een verscheidenheid aan kapvormen hebben de Wittenburgstraat een levendig silhouet en informeel karakter gegeven. Het rustige en sobere kleurgebruik en de beperkte reclame uitingen geven een ingetogen straatbeeld.

Gezien het gave historische karakter van de Wittenburgstraat gaat de voorkeur uit naar het achterwege laten van reclame en anders naar het gebruik van losse letters op de gevel.

13. Schoolstraat

De Schoolstraat is een historische achterstraat waar het historische karakter niet bewaard is gebleven, maar die in de loop van de tijd juist voortdurend veranderingen heeft ondergaan. De oostzijde van de Schoolstraat bestaat uit (van noord naar zuid), 2 rijtjes van 4 arbeiderswoningen uit 1948 van één laag met kap, 2 bedrijfpandjes uit de jaren '80 van respectievelijk drie en twee lagen hoog (plat), gevolgd door een gat in de straatwand met een parkeerplaatsje en een verkeersverbinding naar de Stadsgracht. Ten zuiden van de aansluiting naar de Stadsgracht volgen een pandje in twee lagen zonder kap met garagedeuren op de begane grond en de 3 lagen hoge, vrijwel blinde zijgevel van de Hema. De westzijde van de Schoolstraat heeft een geheel ander bebouwingsbeeld. De café's aan de zuidzijde zijn gehandhaafd.

In het midden van de straat is een appartementencomplex gerealiseerd van drie lagen met kap tot vier lagen. Door verticale geleiding van de bouwmassa, waarbij de verschillende delen een eigen architectuur hebben gekregen, lijkt het gebouw te bestaan uit individuele panden. Ook langs de resterende delen van de westelijke straatzijde zijn appartementen gerealiseerd. Aan de noordzijde is "Hof Nijstadt" gerealiseerd in twee lagen met kap op een plint die het gevolg is van een parkeerkelder. Het gebouw heeft een sterke verticale geleiding van de bouwmassa, waarbij ook de plint wordt onderbroken. Door de eenheid in architectuur van de verschillende bouwdelen blijft echter zichtbaar dat het hier één groot-schalige invulling betreft. Naast de café's aan de zuidzijde wordt een appartementengebouw in twee lagen met kap gebouwd, waarin op de begane grond ook de bevoorrading van de aan de Grietsestraat gevestigde Kruitvat is opgenomen. De bebouwing staat verder naar achteren ten opzichte van de café's, waardoor de zichtlijn naar het oude raadhuis aan de Didamsestraat bewaard blijft. Aan de westzijde van de Schoolstraat worden meer (kleine) verspringingen in rooilijn gehandhaafd om de individualiteit van de panden te vergroten.

14. Bommersheufsestraat

Door de doortrekking van de Schoolstraat naar de Kampstraat ontstaat parallel aan de hoofdstraat een doorgaande ontsluitingsstructuur, zodat de Grietsestraat ontlast is van autoverkeer en geheel is ingericht als winkelerf. De straat ligt niet recht in het verlengde van de Schoolstraat, zodat deze achterstraten niet ineens zijn te overzien. Het beeld van de Bommersheufsestraat is gevarieerd, met een afwisselend bebouwingbeeld en een wijkende oostwand met daarvoor een parkeerpleintje.

De bebouwing van de westelijke straatwand bestaat eigenlijk uit één gebouw en is momenteel in aanbouw. In het zuidelijke deel geeft deze het beeld van een aaneengesloten straatwand, die visueel echter lijkt opgebouwd uit individuele panden. Door afwisseling van open en gesloten delen van de gevels lijken de bouwmassa's te verschillen in hoogte en breedte. Het noordelijke deel van de wand bestaat uit een hellingbaan naar het op het dak gelegen parkeerdek. Een klein accent in de kap op het einde van de wand langs de Kampstraat markeert het einde van de Bommersheufsestraat.

Aan de oostzijde van het parkeerpleintje staat het appartementengebouw De Veste, bestaande uit 3 lagen met kap. De in het midden en aan de uiteinden tot voor de kap doorgetrokken geveldelen geven het pand een enigszins klassiek, symmetrisch uiterlijk.

Beleid en ontwikkeling

Het centrum van Zevenaar is een dynamisch gebied, dat volop in ontwikkeling is. Teneinde deze ontwikkelingen goed te kunnen sturen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het centrum van Zevenaar. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn diverse ontwikkelingen tot stand gebracht, waarbij er telkens naar gestreefd is dat nieuwe ontwikkelingen zich goed voegen in het gewenste beeld. Inmiddels is er sprake van een beheersgebied en is het beeldkwaliteitsplan niet meer van toepassing. De beeldkwaliteit wordt met onderstaande criteria in voldoende mate gewaarborgd.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Het centrum van Zevenaar is een bijzonder karakteristiek gebied waar een goede beeldkwaliteit ook bijdraagt in het goed functioneren van de voorzieningen. Het verdient dan ook een overeenkomstig **bijzonder welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat en/of de openbare ruimte, een en ander in overeenstemming met hetgeen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven;
- de hoofdmassa's ondersteunen door de hoogte en plaatsing het karakter van de openbare ruimte.

Massa

- de gevelbreedte is beperkt of er is sprake van geleiding van de massa, zodat een kleinschalig beeld ontstaat of behouden blijft; daarbij dient gelet te worden op hetgeen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven ten aanzien van dit aspect;
- nieuwe invullingen dienen zich te voegen in het gewenste beeld, zoals in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven, waarbij tevens gelet wordt op een goede geleiding;
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de begane grondlaag bij functies anders dan wonen heeft een forse hoogte (minimaal 3,5 meter); zie in dit verband ook hetgeen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;
- met luifels wordt terughoudend omgegaan;
- indien er toch luifels toegepast worden, dan dient gelet te worden op hetgeen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven ten aanzien van dit aspect (onder andere het verschil tussen Muldershof en andere winkelgebieden). In principe geldt ten aanzien van luifels:
 - passend bij de architectuur van het pand;
 - geen massief ogende zware constructies;
 - hoogte boeiboord maximaal 0,30 m;
 - zo transparant mogelijk uitgevoerd;

- alleen ter plaatse van de pui;
- doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan;
- maximaal 1,5 meter diep.

Materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op de belendende panden, waarbij gelet wordt op hetgeen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden is aangegeven;
- het gebruik van schreeuwende, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Detailering

- de oorspronkelijke fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;
- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z02 MOLENWIJK

Gebiedsbeschrijving

Molenwijk is grotendeels in de jaren '50 en '60 gerealiseerd door het volbouwen van de ruimte tussen bestaande historische linten. Molenwijk is een woongebied met daarnaast de incidentele huisvesting van afwijkende functies, zoals het centrum voor Natuur & Milieu Educatie, Liemers College en de Volksuniversiteit Zevenaar. Op de Schilderspoort zijn een aantal middenstanders gevestigd.

Massaopbouw

De massaopbouw van Molenwijk bestaat overwegend uit woningclusters in een wederopbouwstijl. In het zuidelijke deel bestaan de woningen uit gestandaardiseerde rijenwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met kap, in een vaste rooilijn en met de voorzijde georiënteerd op de woonstraat. Naast rijenwoningen komen een aantal vrijstaande en 2/1-kap woningen voor, bestaande uit diverse variaties op de wederopbouwstijl. De massaopbouw van deze woningen bestaat eveneens uit 2 bouwlagen met kap, echter in een minder rigide rooilijn. De woningen in het noordelijke deel bestaan uit verschillende clusters van rijenwoningen in 2 bouwlagen met per cluster een platdak, licht hellend dak of zadeldak. De linten Arnhemseweg en Molenstraat bezitten een afwijkende massaopbouw. De bebouwing is losser en individualistischer, met veelal een eigen architectuur en massaopbouw per woning. De woningen zijn grondgebonden en bestaan uit 2 bouwlagen met zadeldak en een wisselende voorgevelgrens. De woningbouw wordt afgewisseld met grotere panden (voorzieningen), die in eenzelfde stijl zijn gebouwd als de woonbebouwing. Deze bebouwing staat veelal als een los element in haar omgeving, omzoomd met groen.

Kapvorm

De algemeen toegepaste kapvorm is het zadeldak met de nokrichting parallel op de woonstraat. De helling van het dak varieert van 20 tot 45 graden. De grotere voorzieningspanden zijn uitgevoerd in een plat dak, evenals de rijenwoningen aan de Vincent van Goghstraat en de Schelfhoutstraat. De kap van de woningen aan het oude lint van de Molenstraat wijken deels af van het traditionele zadeldak, in vorm en richting (afhankelijk van de bouwstijl). Langs de Stationsstraat staan enkele woningen met een licht hellend lessenaarsdak.

Gevelindeling

De rijenwoningen bezitten een traditionele gevelindeling, met woningen die een identieke gevelopbouw bezitten en daardoor ondergeschikt zijn aan de bouwmassa. Op de begane grond een voordeur aan de voorzijde en een groot woonkamerraam. De 1^o verdieping bestaat uit 1 of 2 slaapkamerramen inclusief een badkamerraam. De 2^o verdieping wordt gevormd door een langskap in zadeldakuitvoering. Een deel van de 2/1-kap woningen zijn eveneens ondergeschikt aan het cluster waarvan ze deel uitmaken. Per cluster komen het aantal bouwlagen, dakvorm, gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik overeen. De vrijstaande en 2/1-kap woningen langs de linten hebben, evenals de voorzieningen in het gebied, elk een eigen architectuur en gevelindeling.

Kleur en materiaalgebruik

Molenwijk wordt gedragen door de twee linten van de Arnhemseweg en de Molenstraat. De architectuur langs deze linten is zeer divers en bestaat uit woningen in diverse kleur- en materiaaltoepassingen. Hetzelfde geldt voor de gebouwen van de voorzieningen in de wijk. De overige woningen daarentegen bestaan veelal uit clusters van identieke woningen. Per cluster kan kleur en materiaalgebruik verschillen, maar overwegend zijn woningen opgetrokken uit rode baksteen, witte houten kozijnen en grijs/blauwe dakpannen.

Beleid en ontwikkeling

Molenwijk is een beheersgebied waar in de komende jaren weinig ontwikkelingen plaats zullen vinden. Behoud van de verkavelingsopzet met dorpse bebouwing is gewenst.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Het deelgebied Molenwijk wordt deels begrensd door de Arnhemseweg. Het lint van deze weg is aangemerkt als **bijzonder welstandsgebied** omdat het lint één van de belangrijkste verkeersstructuren is in de kern Zevenaar, met name ook voor het langzaam verkeer. Het lint is daarmee van grote betekenis voor het totaalbeeld van Zevenaar. Bovendien heeft het lint een cultuurhistorische betekenis.

De wijk wordt doorkruist door belangrijke buurtontsluitingswegen, te weten de Molenstraat en de Schilderspoort - Rembrandtplein - J.Boschstraat. De Molenstraat is bovenal een historisch lint en radiaal. Aan deze weg is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend. De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniserende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing langs de Molenstraat en de Arnhemseweg (bijzonder niveau) gelden aanvullend de volgende criteria:

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de bebouwing bestaat uit relatief forse massa's met grote kappen en wisselende nokrichting;
- een aanbouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

Materialen en kleuren

- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen; pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van rode- of antracietkleurige, bij voorkeur gebakken pannen.

Detailering

- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;
- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z03 HET GRIETH EN BLOEMENKAMP

Gebiedsbeschrijving

Het Grieth is grotendeels gebouwd in de jaren '50, Bloemenkamp in de jaren '60. Beide delen omvatten de gehele noordelijke randzone rond het centrum, omsloten door de Arnhemseweg, Noordeinde, Ringbaan Oost, Kampsingel, Haspelstraat en Schievestraat. De architectuur in het Grieth - Bloemenkamp stamt uit de overgangperiode tussen de traditionele woningbouw en de projectmatige woningbouw. De wijk is ingericht als woongebied. Door de ligging tegen het centrum kunnen de bewoners gebruik maken van het aanwezige voorzieningenniveau in het centrum van Zevenaar.

Vanuit de historische structuur zijn er nog enkele afwijkende functies terug te vinden langs de Oude Doesburgseweg en de Kampsingel. Voor de overige voorzieningen, als sport en onderwijs, zijn de bewoners eveneens aangewezen op locaties buiten de eigen wijk. Tot slot zijn langs de Arnhemseweg en rond het centrum enkele bovenwijkse voorzieningen gelegen, zoals een tweetal begraafplaatsen en een aantal parkeerterreinen.

Massaopbouw

De massaopbouw in Het Grieth - Bloemenkamp bestaat voornamelijk uit woonblokken van 2/1-kap woningen en rijenwoningen, met per bouwblok identieke woningen. De bouwmassa's zijn eenvoudig en rechthoekig in 2 bouwlagen met kap. De massaopbouw bezit een horizontale geleiding door de toepassing van langskappen en de gestandaardiseerde gevelopbouw van de individuele woning. Verdraaiingen in het kavelpatroon zorgen ervoor dat massa's niet volledig orthogonaal (haaks) ten opzichte van

elkaar staan. De afwijkende bebouwing, zoals appartementencomplexen langs Noordeinde en Hertog Johanstraat, is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar van een grotere massa en een plat dak. De winkels langs de Kampsingel vormt met de ronde vorm die de draaiing in weg begeleidt en het einde van het winkelcentrum markeert een uitzondering.

Kapvorm

De overheersende kapvorm is de langskap in een zadeldak uitvoering van 30 - 40 graden. De afwijkende originele bebouwing is over het algemeen voorzien van een platdak. Bij latere inbreidingen komen verschillende kapvormen voor.

Gevelindeling

Het Grieth is in essentie gerealiseerd in de jaren '50, als invulling tussen de bestaande routes naar omliggende gebieden. De individuele woning is ondergeschikt aan het bouwblok. De gevelindeling is per bouwblok repeterend. Meest voorkomende indeling is op de begane grond de voordeur en daarnaast een groot woonkamerraam. Het woonkamerraam wordt identiek op de 1^e verdieping herhaald of maakt plaats voor drie kleinere ramen in een zelfde lijn. De kap bestaat uit een dwarskap zonder dakkapel. Variaties binnen de gevelindeling zijn over het algemeen uniform per bouwblok. De jaren '60 woningen in Bloemenkamp bestaan overwegend uit standaard doorzonwoningen. De bebouwing langs de oude routes (Arnhemseweg en Oude Doesburgseweg) en waterloop (Kampsingel) wordt afgewisseld met panden van de oorspronkelijke lintbebouwing met elk een eigen gevelindeling.

Kleur en materiaalgebruik

De bouwmassa's zijn opgetrokken uit baksteen, met per bouwblok een overeenstemmende kleur van gele of rode baksteen. Bij een deel van de woningen (in het noordoosten van Bloemenkamp) is gebruik gemaakt van prefab frontdelen, bestaande uit houten kozijnen met glas en plaatmateriaal in een blauwe kleur. De dakbedekking bestaat overwegend uit dakpannen met een grijs/ blauwe kleur.

B eleid en ontwikkeling

Het Grieth en Bloemenkamp is een beheersgebied waar in de komende jaren weinig ontwikkelingen plaats zullen vinden. Behoud van de verkavelingsopzet is gewenst.

Waardebepaling/welstandsniveau

Het deelgebied Het Grieth en Bloemenkamp wordt aan de zuidzijde begrensd door de Arnhemseweg. Het lint van deze weg is aangemerkt als **bijzonder welstandsniveau** omdat het lint één van de belangrijkste verkeersstructuren is in de kern Zevenaar, met name ook voor het langzaam verkeer.

Het lint is daarmee van grote betekenis voor het totaalbeeld van Zevenaar. Bovendien heeft het lint een cultuurhistorische betekenis. Aan de west- en noordzijde wordt dit deelgebied begrensd door het Noordeinde en de Ringbaan Oost, welke een belangrijke wijkontsluitingsfunctie hebben. Deze beide wegen vormen belangrijke ruimtelijke dragers voor de buurten. Voor het gedeelte van het Noordeinde tussen de Oude Doesburgseweg en de Ringbaan Oost is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend, aangezien dit gedeelte een beeldbepalend onderdeel vormt van de toegangsroute naar het centrum. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Kampsingel. Bij deze weg is de cultuurhistorische waarde van de loop van de Aa van belang, die met name terug te vinden is in de ruimtelijke structuur (openheid). De huidige open ruimte wordt begeleid door grondgebonden woningen. Teneinde dit karakteristieke beeld te kunnen handhaven is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

Tenslotte wordt het gebied doorkruist door de Oude Doesburgseweg. Deze weg vormt een onderdeel van de toegangsroute naar het centrum en is daarmee karakteristiek voor het totaalbeeld van Zevenaar. Daarnaast is ook bij deze weg de cultuurhistorische waarde van de loop van de Aa van belang, die met name terug te vinden is in de ruimtelijke structuur (openheid). De huidige open ruimte wordt begeleid door grondgebonden woningen met overwegend langskappen. Aan de bebouwing ter weerszijden van deze weg is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing langs de Arnhemseweg, het gedeelte van het Noordeinde tussen de Oude Doesburgseweg en de Ringbaan Oost, de Kampsingel en de Oude Doesburgseweg (bijzonder niveau) gelden aanvullend de volgende criteria:

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de bebouwing bestaat uit relatief forse massa's met grote kappen en wisselende nokrichting;

Materialen en kleuren

- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen; pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van dakpannen met een grijs/ blauwe kleur, bij voorkeur gebakken pannen;

Detailering

- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;
- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst.

Kleine bouwplannen

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z04 SCHRIJVERSHOEK- BERGVREDE

Gebiedsbeschrijving

Schrijvershoek – Bergvrede omvat de gehele oostelijke randzone tegen het centrum. Schrijvershoek is overwegend in de jaren '60 gebouwd, in de overgang van de traditionele woningbouw naar de projectmatige woningbouw. Eind jaren '80 is aan de Didamseweg, tussen Steenhuizen en Reinierstraat, oude sociale woningbouw gesaneerd en vervangen door nieuwbouw. Bergvrede is overwegend in de jaren '80 gebouwd op de voormalige ziekenhuislocatie. Het bestaat in hoofdzaak uit appartementcomplexen in een besloten hofjesstructuur. De wijk is ingericht als woongebied. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners grotendeels aangewezen op de voorzieningen in het centrum. Naast commerciële voorzieningen zijn er ook een aantal overige voorzieningen aanwezig, zoals onderwijsvoorzieningen, maatschappelijk dienstverlenende functies, een Molukse kerk en het wandelpark Gimbornhof.

Massaopbouw

De massaopbouw in Schrijvershoek - Bergvrede bestaat voornamelijk uit woonblokken van rijenwoningen en 2/1-kap woningen met per bouwblok identieke woningen. De bouwmassa's zijn eenvoudig en rechthoekig in 2 bouwlagen met kap. Voor beide typologieën geldt dat de massaopbouw een horizontale geleiding bezit door de toepassing van langskappen en de gestandaardiseerde gevelopbouw van de individuele woning. De verdraaiingen in het kavelpatroon zorgen ervoor dat massa's niet volledig orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar staan. De (middel) hoogbouw is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar van een groter volume met een gelaagdheid van 4-5 bouwlagen en een plat dak. Opvallend is het kerkgebouw aan de H. Gorter – Campertstraat, uitgevoerd als een kwartonde hoofd-massa met waaierdak.

Kapvorm

De overheersende kapvorm is de langskap in een zadeldak uitvoering van 30 - 40 graden. De hoogbouw is met uitzondering van het Juvenaat voorzien van een platdakuitvoering. Naast de hoogbouw bezitten ook enkele bouwblokken en de drive-in woningen langs de Vondellaan een platdak.

Gevelindeling

Schrijvershoek is in essentie gebouwd in de jaren '60. De individuele woning is ondergeschikt aan het bouwblok. De gevelindeling is per bouwblok repeterend. Meest voorkomende indeling is op de begane grond de voordeur en daarnaast een groot woonkamerraam. Het woonkamerraam wordt identiek op de 1^e verdieping herhaald of maakt plaats voor drie kleinere ramen in een zelfde lijn. De 2^e verdieping bestaat uit een dwarskap zonder dakkapel. Variaties binnen de gevelindeling zijn mogelijk, echter niet binnen een zelfde bouwblok. De hoogbouw en scholen zijn elk voorzien van een eigen architectuur met elk een eigen gevelindeling. Bergvrede is projectmatig gebouwd en kent een duidelijke eenheid in architectuur.

Kleur en materiaalgebruik

De bouwmassa's zijn opgetrokken uit baksteen, met per bouwblok een overeenstemmende kleur van gele of rode baksteen. Bij een deel van de woningen is gebruik gemaakt van prefab frontdelen, bestaande uit houten kozijnen met glas en plaatmateriaal in een blauwe kleur. De dakbedekking bestaat overwegend uit dakpannen met een grijs/ blauwe kleur.

Beleid en ontwikkeling

Schrijvershoek – Bergvrede is een beheersgebied waar in de komende jaren weinig ontwikkelingen plaats zullen vinden. Behoud van de verkavelingsopzet met kenmerkende bebouwing is gewenst. In en bij het Juvenaat zullen nieuwe woningen worden ontwikkeld.

Waardebepaling/welstandsniveau

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kampsingel. Bij deze weg is de cultuurhistorische waarde van de loop van de Aa van belang, die met name terug te vinden is in de ruimtelijke structuur (openheid). De huidige open ruimte wordt begeleid door grondgebonden woningen met overwegend langskappen. Teneinde dit karakteristieke beeld te kunnen handhaven is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

Aan de noordzijde wordt dit deelgebied begrensd door de Ringbaan Oost, welke een belangrijke wijk-ontsluitingsfunctie heeft. In het deelgebied is het wandelpark Gimbornhof gelegen. Aan dit fraaie park is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend. De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing langs de Ringbaan Oost en de Kampsingel gelden aanvullend de volgende criteria:

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de bebouwing bestaat uit relatief forse massa's met grote kappen en wisselende nokrichting;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

Materialen en kleuren

- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen; pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van dakpannen met een grijs/ blauwe kleur, bij voorkeur gebakken pannen;

Detailering (geldt uitsluitend voor de bebouwing langs de Kampsingel)

- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten wordt gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;
- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst.

Kleine bouwplannen (geldt uitsluitend voor de bebouwing langs de Ringbaan Oost en de Kampsingel)

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z05 ZONNEMAAT

Gebiedsbeschrijving

Zonnemaat dateert uit eind jaren '60 en begin jaren '70. De wijk wordt begrensd door de Arnhemseweg, de Methen, de spoorlijn, de Molenstraat en het Westeinde. Zonnemaat is beïnvloed door de ideeën van de architectuurstroming het Nieuwe Bouwen (CIAM), waarbij er een duidelijke functiescheiding is aangebracht tussen wonen, groen en verkeer. Zonnemaat is ingericht als woongebied met centraal een klein winkelcentrum. Verspreid over de wijk komen onder andere nog een gymzaal, enkele scholen, brandweerkazerne en gemeentewerf voor.

Massaopbouw

De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken in 2 bouwlagen met kap en een horizontale geleiding die wordt versterkt door de langskappen. Per individuele woning is eenzelfde gevelindeling toegepast. De massa's staan orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar gesitueerd in de ruim opgezette openbare ruimte. De galerijflats zijn eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar van een groter volume met een gelaagdheid van 4-5 bouwlagen en een platdak.

Kapvorm

De overheersende kapvorm is de langskap in een zadeldak uitvoering van ongeveer 30-40 graden. Daarnaast zijn er langs de noordelijke rand enkele bouwblokken met platte daken even als de galerijflats. Tussen de Mozartlaan en de Von Weberstraat zijn enkele kopse bouwblokbeëindigingen vervangen door afwijkende hoekoplossingen met een lessenaarsdak. Het wijkwinkelcentrum en de bungalows in

het zuiden bezitten afwijkende kapvormen, variërend van licht hellende daken tot gebogen kapconstructies.

Gevelindeling

De industriële bouwmethoden bepalen het uiterlijk van de architectuur. Ten zuiden van de hoofddrager is gekozen voor eenheid in de gevel, in een traditionele stijl met een repeterende raamindeling in een recht toe recht aan baksteen gevel en een langskap. Per individuele woning wordt het woonkamerraam herhaald op de eerste verdieping. Ten noorden van de hoofddrager komen naast voornoemd type ook gevelindelingen voor met een zelfde eenheid in de gevel, maar met prefab kozijnen en plaatmateriaal in de frontgevel. Het woonkamerraam op de begane grond wordt niet herhaald op de eerste verdieping. De galerijflats bestaan uit blinde bakstenen kopgevels. De langsegevels bezitten enerzijds een sterk horizontale geleding als gevolg van de galerijen per verdieping, maar wordt anderzijds onderbroken door de verticale geleding van de liftschachten. De begane grond is ingericht als bergruimte. De toegang tot de individuele woning bestaat uit prefab frontdelen.

De vrijstaande woningen in het uiterste zuiden zijn deels in een overeenkomende traditionele jaren'60 stijl en deels in een eigen architectuur per woning uitgevoerd.

Kleur en materiaalgebruik

De bouwmassa's zijn opgetrokken uit baksteen. Ten zuiden van de Mozartlaan is gekozen voor een gele baksteenkleur, ten noorden voor een combinatie van gele of rode baksteen per bouwblok. Bij een deel van de woningen is gebruik gemaakt van prefab frontdelen, bestaande uit houten kozijnen met glas en plaatmateriaal. De dakbedekking bestaat overwegend uit dakpannen met een grijs/blauwe kleur. In het zuidelijke deel zijn diverse kleur- en materiaalsamenstellingen toegepast.

Beleid en ontwikkeling

Zonnemaat is een beheersgebied.

Waardebepaling/welstandsniveau

Het gebied heeft een bepaalde eenheid door de rechthoekige verkavelingswijze, het netwerk van hoven en voetpaden en de rijenwoningen. Ook het materiaalgebruik is eenduidig. Het gebied wordt deels begrensd door de Arnhemseweg en de Methen. Deze wegen behoren tot de belangrijkste verkeerswegen in de kern Zevenaar. Daarnaast wordt de wijk doorkruist door een belangrijke buurtontsluitingsweg, te weten de Mozartlaan/ Van Oldenbarneveldtlaan.

Deze weg vormt een belangrijke ruimtelijke drager van de stedelijke structuur. Aan de zone langs de Molenstraat is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend teneinde voldoende grip te kunnen houden op het beeld. De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak, met uitzondering van de galerijflats en enkele woningen aan de noordrand, die plat afgedekt zijn;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- ten noorden van de Mozartlaan/ Van Oldenbarneveldtlaan is de kleur van de gevels bij rijenwoningen geel of rood;
- ten zuiden van de Mozartlaan/ Van Oldenbarneveldtlaan is de kleur van de gevels bij rijenwoningen geel;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Voor de Molenstraat (bijzonder niveau) gelden aanvullende de volgende criteria:

Detailering

• de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;

Kleine bouwplannen

• dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z06 LENTEMORGEN I OOST/ WEST

Gebiedsbeschrijving Lentemorgen I wordt begrensd door de Arnhemseweg, Ringbaan noord en Noordeinde. De wijk dateert van de jaren'70 en bestaat uit twee woongebieden, (oost-west), gescheiden door een voorzieningszone. De voorzieningen in deze strook zijn wijkoverstijgend zoals: een zwembad, middelbare school, bankgebouw, sporthal en de openbare bibliotheek. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Zevenaar. Naast de woonfunctie komen bij de westelijke entree van de wijk verder het politiebureau, een gezondheidscentrum en een praktijk voor fysiotherapie voor. In het middengroen staat een sporthal. In Lentemorgen I (oost) bevindt

zich aan de zuidrand van het gebied de recente uitbreiding van appartementen en grondgebonden woningen op de locatie van de voormalige kerk Maria Koningin.

Massaopbouw

De massaopbouw in Lentemorgen I west is conform de inzichten van de jaren '70 – '80. De positionering van woningen dient de beslotenheid van de woningen te versterken. De bouwmassa's bestaan uit diverse types rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap en een horizontale geleding. Aan de voorzijde van de woonblokken zijn schuurtjes geplaatst, waardoor de beslotenheid van de individuele woning is versterkt. Daarnaast zijn ter versterking van de beslotenheid de bouwmassa's rond de hofjes ten opzichte van elkaar een kwartslag gedraaid, zodat voorzijden van woningen niet aan elkaar grenzen. Binnen een straat komen zo qua positionering meestal geen identieke oriëntaties voor, met de woningen aan de noordrand als voornaamste uitzondering. In Lentemorgen I oost bestaat de bebouwing uit een mix van luxe vrijstaande woningen, 2/1- kapwoningen en rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap. De rijenwoningen zijn ondergeschikt aan de bouwmassa. Verdraaiingen in de oriëntatie van de bouwmassa's van 2/1-kap woningen en rijenwoningen, met per bouwblok identieke woningen.

De bouwmassa's zijn eenvoudig en rechthoekig in 2 bouwlagen met kap. De massaopbouw bezit een horizontale geleding door de toepassing van langskappen en de gestandaardiseerde gevelopbouw van de individuele woning. Verdraaiingen in het kavelpatroon zorgen ervoor dat massa's niet volledig orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar staan. De hoogbouw is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar van een groter volume met een gelaagdheid van 4-5 bouwlagen en een plat dak. De functie in de voorzieningszone bepaalt de vorm, zoals bij de sporthal, schoolgebouw en zwembad. De massaopbouw bestaat uit eenvoudige rechthoekige volumes, overwegend met een platdak. De overige bebouwing is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar minder sober, zoals De Hooge Bongert, het bankgebouw en de bibliotheek. De Hooge Bongert bezit een eigen massaopbouw, met hogere volumes (4-5 bouwlagen) langs de weg Lentemorgen en Noordeinde en een lagere en intiemere massaopbouw (1 laag) tegen de woonwijk Lentemorgen I west. Ook de recente bebouwing op het voormalige terrein van Maria KoninginKerk bezit een eigen massaopbouw, met een appartementengebouw(4 bouwlagen) en grondgebondenwoningen in verschillende typologie.

Kapvorm

De overheersende kapvorm in Lentemorgen I oost en west is de langskap in een zadeldak uitvoering van 30 - 40 graden. Met name in het noordwestelijke deel van Lentemorgen I west komen variaties op de zadeldakvorm voor, door de kap van de hoofdmassa door te trekken tot de schuurtjes aan de voorzijde van de woningen. In het noordwestelijk deel komen tevens rijenwoningen met dwarskappen voor in lessenaarsuitvoering. In de overige gedeeltes van dit deelgebied zijn de schuurtjes voorzien van een plat dak. In de voorzieningszone zijn de bouwmassa's voorzien van een platdak. Ook bebouwing op het voormalige terrein van Maria KoninginKerk is voorzien van een platdak. De bibliotheek is voorzien van een lessenaarsdak.

Gevelindeling

De gevelindeling in Lentemorgen I west bestaat uit rijenwoningen, waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan de bouwmassa. De gevelindeling is per bouwblok repeterend. Meest voorkomende indeling is op de begane grond een voordeur en de plaatsing van een schuurtje tegen de voorgevel. Door de plaatsing van het schuurtje ligt de voordeur terugliggend ten opzichte van de woonstraat en krijgt de woning een besloten karakter. De 1^o verdieping is voorzien van 2 of 3 slaapkamerramen. De 2^o verdieping bestaat uit een dwarskap zonder dakkapel.

Het politiebureau tot slot bezit een sterk horizontale geleding in de gevelopbouw door identieke opbouw van de verdiepingen en het doortrekken van de lateien boven de ramen. In Lentemorgen I oost bestaan de 2/1-kap woningen en vrijstaande woningen uit diverse gevelindelingen. Meest voorkomend is een groot en een klein woonkamerraam op de begane grond (voordeur in de zijgevel), 2/3 kleinere slaapkamerramen en soms een uitsparing voor een balkon op de 1^o verdieping en een zadeldak zonder dakkapel op de 2^o verdieping. Ten aanzien van de rijenwoningen is gekozen voor eenheid in de gevel, met op de begane grond een voordeur en een groot woonkamerraam. Het woonkamerraam wordt herhaald op de 1^o verdieping en maakt onderdeel uit van hetzelfde prefabriceerde frontdeel. Dit frontdeel nuanceert in de horizontale geleding van de bouwmassa en maakt op een uniforme wijze de afzonderlijke woning als zodanig beter herkenbaar.

Het appartementencomplex tegen Ringbaan Noord is opgebouwd uit identieke verdieplagslagen met galerijen aan de voorzijde, waardoor een sterk horizontale geleding in het gevelbeeld ontstaat.

De grondgebonden woningen en het appartementengebouw op het voormalige terrein van Maria KoninginKerk bezitten een specifieke gevelindeling met veel samenhang.

De voorzieningszone bestaat uit diverse panden met elk een eigen gevelindeling. De meeste panden hebben een massieve uitstraling doordat grote delen van de gevel gesloten zijn.

Kleur en materiaalgebruik

Voor de onderscheiden deelgebieden is gebruik gemaakt van diverse kleursamenstellingen en materialen. De bouwmassa's zijn opgetrokken uit baksteen, met per bouwblok een overeenstemmende kleur van baksteen, kozijnen, voordeuren, etc. In Lentemorgen I west bestaat het zuidelijke deel overwegend

uit rode baksteen en het noordelijke en oostelijke deel overwegend uit gele baksteen. In de voorzieningszone is gekozen voor een bruinrode baksteen.

Bij een deel van de woningen in Lentemorgen I oost is gebruik gemaakt van prefab frontdelen, bestaande uit houten kozijnen met glas en plaatmateriaal. De dakbedekking bestaat overwegend uit dakpannen met een grijs/ blauwe kleur.

Beleid en ontwikkeling

Lentemorgen I oost – west is grotendeels een beheersgebied. Binnen de wijk heeft echter ook een belangrijke inbreidingslocatie plaatsgevonden ter plaatse van de voormalige Maria Koninginkerk.

Waardebepaling/ welstandsniveau

Het deelgebied Lentemorgen I oost – west wordt begrensd door de Arnhemseweg, de Ringbaan Noord en het Noordeinde, welke een belangrijke wijkontsluitingsfunctie hebben. Deze wegen vormen belangrijke ruimtelijke dragers voor de buurten. Voor het gedeelte van het Noordeinde tussen de Oude Doesburgseweg en de Ringbaan Oost is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend, aangezien dit gedeelte een beeldbepalend onderdeel vormt van de toegangsroute naar het centrum. De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

• de bebouwing in Lentemorgen oost alsmede de voorzieningen zijn georiënteerd op de straat, maar in Lentemorgen west niet;

Massa

- compositie van bouwmassa's heeft in Lentemorgen west een orthogonaal (haaks) patroon.
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak, terwijl de bebouwing in de voorzieningszone langs Lentemorgen plat afgedekt is;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Voor de bebouwing langs het gedeelte van het Noordeinde tussen de Oude Doesburgseweg en de Ringbaan Oost (bijzonder niveau) gelden aanvullende de volgende criteria:

Massa

• schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

Materialen en kleuren

- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen; pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van dakpannen met een grijs/ blauwe kleur, bij voorkeur gebakken pannen;

Detailering

- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten wordt gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling moet afgestemd worden op de gevelindeling van de omgeving;
- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst.

Kleine bouwplannen

• dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Z07 DE HORST- HENGELDER

Gebiedsbeschrijving

De Horst – Hengelder is gelegen tegen de Ringbaan Oost, bedrijventerrein Tatelaar (Didamseweg en Marconistraat en Sportpark Hengelder. Het noordelijke deel (Hengelder) is begin jaren zeventig aangelegd, het zuidelijke deel (De Horst) is eind jaren tachtig gerealiseerd. Het woongebied Hengelder wordt in de volksmond veelal aangeduid onder de naam Schaapsdrift. Beide deelgebieden zijn ingericht als woongebieden. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op andere deelgebieden van Zevenaar, evenals voor sport- en schoolvoorzieningen.

Massaopbouw

De gebouwmassa's in Hengelder bestaan uit eenvoudige, rechthoekige rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap. Per individuele woning is eenzelfde gevelindeling toegepast. De massa's staan orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar gesitueerd in een ruim bemeten openbare ruimte. De gebouwmassa's in De Horst zijn diverser. De woningen langs de Schaapsdrift, Lammerenhof, Schepershof en Belhamel bestaan uit clusters van identieke woningen. De clusters verschillen onderling qua massaopbouw en

architectuur. De woningen langs de weg De Horst bestaan uit vrijstaande woningen met elk een eigen architectuur en massaopbouw. Algemeen geldt dat de meeste woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm

In Hengelder is de overheersende kapvorm de langskap in zadeldak uitvoering van 30 – 40 graden. Ook in De Horst zijn de meeste woningen voorzien van een zadeldak. Doordat de woningen voornamelijk bestaan uit 2/1-kap woningen en vrijstaande woningen zijn ten aanzien van de kapvorm vrijere expressie vormen toegepast, hetgeen heeft geleid tot meerdere variaties op de zadeldakuitvoeringen.

Gevelindeling

De industriële bouwmethoden in Hengelder bepalen het uiterlijk van de architectuur. Er is gekozen voor eenheid in de gevelindeling, bestaande uit een traditionele jaren '60 – '70 stijl met een repeterende raamindeling in een recht toe recht aan baksteen gevel en een langskap. Per individuele woning wordt het woonkamerraam (in een smallere uitvoering) gekopieerd op de eerste verdieping. De gevelindeling van de woningen in De Horst is zeer divers. Langs de Schaapsdrift, Lammerenhof, Schepershof en Belhamel bestaat de gevelindeling uit clusters van identieke woningen, met per cluster een eigen architectuur. De gevelindeling van de woningen langs de weg De Horst bestaat uit een eigen architectuur en indeling per individuele woning.

Kleur en materiaalgebruik

De bouwmassa's in Hengelder zijn opgetrokken uit een geelkleurige baksteen. Prefabfrontdelen zijn niet toegepast. De dakbedekking bestaat uit betonnen dakpannen in een grijs/bruine kleurstelling. In De Horst hebben de diverse architectuurstijlen geresulteerd in een zeer afwisselende kleur- en materiaalsamenstelling. In zijn algemeenheid is het merendeel van de woningen opgetrokken uit een rood/bruine baksteen en een grijs/bruin/blauw pannendak.

Beleid en ontwikkeling

De Horst – Hengelder is een beheersgebied.

Waardebepaling/welstandsniveau

Het deelgebied De Horst – Hengelder heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

Ligging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Z08 METHEN EN HEERENMÄTEN

Gebiedsbeschrijving

Rond 1984 is begonnen met de bouw van Methen. Aansluitend is tussen 1990 en 1994 Heerenmäten gebouwd rond de reeds aanwezige voorzieningen in de noordoost hoek (Liemers - College inclusief sporthal, atletiekbaan en Rosorum met wandelpark, dierenweide en begraafplaats). De gehele wijk bestaat grotendeels uit woningbouw. Alleen bij de toegang tot Methen (Tortonaplein) is detailhandel aanwezig. Scholen komen in de wijken niet voor. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn bewoners aangewezen op de voorzieningen in andere delen van de stad.

Massaopbouw

Methen bestaat uit een mix van 2/1-kap- en rijenwoningen in een typische jaren'80 – '90 bouwstijl. De woningen zijn sober, rechthoekig, bestaan uit 2 bouwlagen met een kap en zijn met de voorzijde georiënteerd op de woonstraat in een vaste rooilijn. De opbouw van de massa's aan weerszijden van nagenoeg elke woonstraat is identiek en in een zelfde architectuur opgetrokken. Heerenmäten daarentegen bestaat uit een mix van vrijstaande, 2/1-kap en rijenwoningen. De straten met rijenwoningen zijn symmetrisch qua opbouw en redelijk identiek ten aanzien van massaopbouw en architectuur. De straten met 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn zeer divers met meerdere bouwstijlen, typologieën kleuren en materiaalgebruik in één straatbeeld. Opvallend binnen de woningbouw zijn de kasteelwoningen (ontworpen als geluidswalwoningen) en de Amerikaanse woningen. De grotere panden (Citerflat, Liemers - College) zijn als losse elementen opgenomen in een groenstructuur. Noemenswaardig is tot slot de bijzondere architectuur van de aula Rosorum. Een solitair rond oplopend gebouw tegen een beboste achtergrond.

Kapvorm

In de Methen is de algemeen toegepaste kapvorm het zadeldak met een nokrichting parallel op de woonstraat en een hellingshoek variërend van 30 tot 50 graden. Opmerkelijke uitzondering is het middele deel van de bebouwing rond het Tortonaplein, waarbij in plaats van langskappen een aantal dwarskappen in zadeldak uitvoering is geplaatst. In Heerenmäten is de kapvorm en richting moeilijker te definiëren.

De rijenwoningen en de geschakelde woningen zijn overwegend voorzien van een langskap met een zadeldak en een hellingshoek variërend van 30 tot 45 graden. De 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen bestaan echter uit zeer gevarieerde kapvormen en richtingen, variërend van schilddaken en lessenaardaken tot ronde torentjes en piramidedaken.

G evelindeling

In de Methen is gekozen voor eenheid in het gevelbeeld. De meeste woningen bezitten een repeterende gevelindeling en zijn ondergeschikt aan het bouwblok. Op de benedenverdieping bevindt zich een voordeur met daarnaast een groot woonkamerraam, of de plaatsing van de voordeur in de zijgevel met een extra raam in de voorgevel. De eerste verdieping bestaat overwegend uit een verzuilde verlenging in de gevel van het woonkamerraam (plaatmateriaal) met tweedeling in het raam plus een kleiner derde raam. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte variaties doorgevoerd, zoals een hoekraam en een volledig bakstenen gevel. De tweede verdieping bestaat uit een langskap zonder dakkapel.

In Heerenmäten is een beschrijving zoals voor Methen niet mogelijk door de veelheid aan architectuurstijlen. De woningen bestaan echter wel uit clusters van identieke woningen, met een identieke gevelopbouw, waardoor deze woningen onderling sterk aan elkaar gerelateerd zijn. Veranderingen aan één woning heeft dus ook hun weerslag op de andere woningen en op het straatbeeld.

kleur en materiaalgebruik

In de Methen zijn de bebouwingmassa's opgetrokken uit verschillende tinten rood/ bruine baksteen. De kleurstelling van ramen en kozijnen bestaat uit een lichte kleur (wit). Deuren en eventueel plaatmateriaal op de gevel is van een donkerdere samenstelling (bruin/ groen). De dakbedekking bestaat uit donkere grijs/ bruine cementpannen. In Heerenmäten is voor het noordelijke en zuidelijke deel gekozen voor een lichte kleursamenstelling qua baksteen (wit/ beige/ geel/ bruin). In het middenstuk voor een meer rood/ bruine baksteenkleur. De dakbedekking bestaat uit een pannendak met een donkerblauwe/ grijze kleurstelling. Kozijnen en deuren zijn er in diverse kleursamenstellingen.

B eleid en ontwikkeling

Methen en Heerenmäten is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

Ligging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de gestapelde bouw langs de Heerenmäten, het Liemers College en de bebouwing van de Citerflat, welke voorzien is van een plat dak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Z09 STEGESLAG EN ROODWILLIGEN

G ebiedsbeschrijving

Stegeslag is eind jaren '70 gebouwd en bestaat grotendeels uit woningbouw in diverse architectuurstijlen en diverse woningtypologieën. De oostelijke grens van het gebied (langs de Platanenlaan en Reisenakker) wordt gevormd door bovenwijkse voorzieningen. In de noordoosthoek zijn het Streekziekenhuis en het Verpleeghuis Zevenaar gelegen. De oostgrens wordt gevormd door grootschalige bejaardencentra en schoolvoorzieningen. Tot slot zijn op de hoek Hunneveldweg – Spaansmaat enkele buurtvoorzieningen gelegen. Sportvoorzieningen en grootschalige groenvoorzieningen zijn niet aanwezig.

Roodwilligen is in de jaren '90 als nieuw woongebied zonder voorzieningen tegen Stegeslag aangeplakt.

B ebouwingstypologie



- 1) ruime kavels vrijstaand + 2/1-kap (noordelijk deel van westelijk deelgebied Roodwilligen)
- 2) kleinere kavels vrijstaand + 2/1-kap (zuidelijk deel van westelijk deelgebied Roodwilligen)
- 3) afwisselend voor- achterkanten rijenwoningen (noordelijk deel van middelste deelgebied)
- 4) 2/1 kap- woningen (westelijk deel van middelste deelgebied)
- 5) inbreidingslocatie Hunneveldweg met afwijkende architectuur
- 6) gestandaardiseerde rijenwoningen (centraal deel van middelste deelgebied)
- 7) vrijstaande en 2/1-kap woningen (zuidelijke deel van midden deelgebied)
- 8) midden hoogbouw + inbreidingslocatie (midden deelgebied Kuilsmaat/ Altbroek)
- 9) ziekenhuis en verpleeghuis (noordelijk deel van oostelijk deelgebied)
- 10) woningen in hofjesstructuur (westelijk deel van oostelijk deelgebied)
- 11) voorzieningszone (oost rand van oostelijke deelgebied)

Stegeslag

M assaopbouw (midden en oostelijk deelgebied)

De woningen in het oostelijke deelgebied bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwmassa's in 2 bouwlagen met een langskap. In het noordelijke deel van het deelgebied is per hofje gekozen voor een cluster van gelijke bouwmassa's. Het noordelijke deel bestaat voornamelijk uit rijenwoningen van 4 woningen per blok, het zuidelijke deel uit 2/1-kap woningen en vrijstaande woningen. De massa's staan orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar gesitueerd. De massa's van de voorzieningen aan de oostrand bestaan eveneens uit rechthoekige bouwmassa's met elk een eigen architectuur en kleursamenstelling, uitgevoerd in maximaal 3 bouwlagen en een platdak of licht hellend schilddak. De massa's zijn orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar gesitueerd.

In het middelste deelgebied bestaan de bouwmassa's grotendeels uit eenvoudige rechthoekige bouwmassa's met een aantal clusters van verschillende architectuurstijlen. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met zadeldak. Uitzondering vormen de appartementen langs de Hunneveldweg en het appartementencomplex langs de Kuilsmaat, bestaande uit maximaal 5 bouwlagen met plat dak. Langs de zuidrand en een deel van de westrand bestaan de woningen uit 2/1-kap en vrijstaande woningen. De woningen in het noorden van het deelgebied wijken af van de gestandaardiseerde jaren '70 woning door de plaatsing van aaneengeschakelde witte bergingen aan de voorzijde van de rijenwoningen.

K apvorm

Typerend voor de bouwstijl van Stegeslag is de veelvuldig toegepaste langskap in een zadeldak uitvoering van ongeveer 40 graden. Zowel in het oostelijke als in het middelste deelgebied is dit de meest toegepaste kapvorm. Uitzondering vormen de voorzieningen, inclusief ziekenhuis, aan de oostrand van het oostelijke deelgebied, met veelal een platdak of een schilddak, evenals de voorzieningen op de kruising Hunneveldweg – Spaansmaat. In het middelste deelgebied zijn de daken van de rijenwoningen langs 't Bieltje e.o. voorzien van een zaagtandvorm. Het appartementencomplex langs de Kuilsmaat

en de appartementen langs de Hunneveldweg zijn alle voorzien van een platdak. De 2/1-kap en vrijstaande woningen langs de zuidrand hebben voornamelijk een zadeldak, maar in diverse uitvoeringen van zowel langskappen als dwarskappen.

G evelindeling

De industriële bouwmethoden bepalen grotendeels het uiterlijk van de architectuur bij de rijenwoningen en een deel van de 2/1-kap woningen in beide deelgebieden. Deze woningen bestaan uit rijen van gemiddeld circa 4 woningen per woningblok. De begane grondgevel heeft een repeterende opbouw met een voordeur en een groot woonkamerraam. Op de tweede verdieping bevinden zich in een verticale geleiding met het woonkamerraam 1 of 2 slaapkamerramen, maar van een kleiner formaat. Bij een aantal woningclusters worden prefab bouwdelen op de gevel gebruikt om de verticale geleiding te versterken. Het dak bestaat uit een langskap, in zadeldakuitvoering zonder dakkapel aan de voorzijde. Bij de rijenwoningen in het noorden van het middelste deelgebied wordt de gevelindeling bepaald door de witte bergingen aan de voorzijde van de woningen. Momenteel wordt dit deel van de wijk gerenoveerd en wordt de uniforme opbouw van de woonblokken opgeheven door vervanging van de hoekwoningen en het doorbreken van de gesloten bergingenwand. De overige 2/1-kap woningen en de vrijstaande woningen bezitten elk een eigen architectuur in diverse vormen, kleuren en materiaalstellingen. De voorzieningen langs de oostrand van het oostelijke deelgebied hebben elk een eigen architectuur met een eigen gevelindeling, evenals de appartementen langs de Kuilsmaat, het appartementencomplex langs de Hunneveldweg, de voorzieningen op de hoek van de Hunneveldweg – Spaansmaat en het ziekenhuis.

K leur en materiaalgebruik

De bouwmassa's in het zuidelijke deel van beide deelgebieden zijn in hoofdzaak opgetrokken uit gele baksteen. De noordelijke delen uit rode baksteen. De dakbedekking bestaat veelal uit grijs/blauwe dakpannen. Bij een aantal rijenwoningen zijn Prefab frontdelen toegepast op de voorgevel, waarbij de kleurstelling van het prefab deel per woning kan verschillen (licht roze, licht groen of wit). Bij een deel van de 2/1-kap woningen en de vrijstaande woningen kan de kleurstelling verschillen per individuele woonblok.

De voorzieningen in het oostelijke deelgebied zijn opgetrokken uit baksteen in verschillende baksteekleuren (rood, bruin, wit, geel). Daken zijn uitgevoerd in dakleer of damwand. Het ziekenhuis in het noorden is opgetrokken uit een gevelbekleding van glas en plaatmateriaal met een grijze grintcoating. Latere uitbreiding bij het ziekenhuis is opgetrokken uit rood/bruine baksteen. De voorzieningen op de hoek Hunneveldweg – Spaansmaat bestaan uit witte grintstenen en grote glazen etalage oppervlakken in de gevel.

Het appartementencomplex langs de Kuilsmaat is opgetrokken uit rood/bruine baksteen en grote repeterende raampartijen in de gevelopbouw. Het appartementencomplex langs de Hunneveldweg heeft een afwijkende kleurstelling. De panden zijn opgetrokken uit harde eigentijdse kleuren (donker bruin/rood, wit/geel, oranje/geel).

Roodwilgen

Massaopbouw

De woningen in Roodwilligen zijn per woonstraatje geclusterd, waarbij gestreefd is naar een eenheid in kleursamenstelling, bouwstijl en bijzondere architectuur. Het verschil tussen de woningen wordt geaccentueerd door de vormtaal. Elke woning bezit dus een eigen individuele architectuur en een eigen massaopbouw.

K apvorm

Wat voor de massaopbouw geldt, geldt ook voor de kapvorm. Doordat elke woning een eigen architectuur bezit, zijn ook kapvorm en richting zeer divers, maar per woonstraatje op elkaar afgestemd.

G evelindeling

De woningen bestaan uit zowel 2/1-kap woningen als vrijstaande woningen. De gekozen architectuur verschilt van modernistisch tot retrostijl, hetgeen zijn weerslag vindt in zeer diverse gevelindelingen. In zijn algemeenheid zijn veel raamdelen in de verschillende gevels opgenomen.

K leur en materiaalgebruik

Ten aanzien van het kleur- en materiaalgebruik is er bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan voor Roodwilligen gestreefd naar een eenheid in kleursamenstelling, bouwstijl en materiaalgebruik. Per cluster is gekozen voor een eigen beeldkwaliteit. Deze kan variëren van een jaren '30 bouwstijl van lintbebouwing, uitgevoerd in donkerrode baksteen, met een zadeldak met grijs/ blauw pannendak tot een abstractere kubistische bouwstijl, uitgevoerd in wit pleisterwerk, grote raampartijen en een plat dak. Kleur- en materiaalgebruik dienen derhalve per cluster of woonstraatje te worden afgestemd.

B **eleid en ontwikkeling**

Stegeslag en Roodwilligen zijn in hoofdzaak beheersgebieden.

W **aardebepaling/ welstandsniveau**

Het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

L **igging**

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de appartementen aan de Hunneveldweg, het appartementencomplex langs de Kuilsmaat, de grootschalige voorzieningen langs de noord- en oostgrens van het plangebied. Deze bebouwing is plat afgedekt.
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

Materialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Z10 LENTEMORGEN II

Gebiedsbeschrijving

Lentemorgen II dateert van begin jaren zeventig en bestaat grotendeels uit woningbouw, met aan de oostzijde enkele bovenwijkse voorzieningen, zoals een tweetal benzinepompstations, een garage en een restaurant. Voor de dagelijkse voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op andere delen van Zevenaar.

Massaopbouw

De woningen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwmassa's in 2 bouwlagen met kap en een horizontale geleding die wordt versterkt door langskappen. Per wooncluster treedt een herhaling op van gelijke bouwmassa's. De massa's staan orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar gesitueerd, met verdraaiingen in de hoeken van de wijk. De massa's aan de noordoostzijde van Lentemorgen II en de massa's langs de Eikenbaan en de Wilgenhoek bestaan uit 2/1-kap woningen in een zelfde uniforme traditionele expressievorm. De drive-in woningen in de hoeken van de wijk zijn eenvoudige rechthoekige bouwmassa's in 3 bouwlagen met een platdak. Afwijkend is de massaopbouw van de nieuwbouwwoningen in het midden van de wijk. Door de gekozen architectuur vervaagt de horizontale geleding en in de kleurstelling wordt gepretendeerd alsof de hoofdmassa uit twee verschillende delen bestaat. De massaopbouw van de tankstations en het restaurant is eveneens rechthoekig en sober qua vorm.

Kapvorm

Typerend voor de bouwstijl in de jaren '70 is de veelvuldig toegepaste langskap in een zadeldak uitvoering van ongeveer 30-40 graden. Ook in Lentemorgen II is dat het geval. Uitzondering vormen de drive-in woningen en de tankstations plus restaurant met een platdak en de nieuwbouwwoningen in het middengebied met aan de voorzijde een platdak en aan de achterzijde twee lessenaarsdaken die op het laagste punt in elkaar overgaan.

Gevelindeling

De industriële bouwmethoden bepalen grotendeels het uiterlijk van de architectuur. De rijenwoningen bestaan uit rijen van 6 woningen per woningblok. De gevel bezit op de begane grond een repeterende opbouw met een voordeur en een groot woonkamerraam. Bij een deel van de woningblokken zijn de woningen ten opzichte van elkaar gespiegeld, waardoor de voordeuren naast elkaar komen te liggen. Op de tweede verdieping bevinden zich in een verticale geleding met het woonkamerraam 1 of 2 slaapkamerramen, maar van een kleiner formaat. De derde verdieping bestaat uit een langskap in zadeldakuitvoering zonder dakkapel aan de voorzijde. De 2/1-kap woningen bezitten een zelfde soort opbouw, met enkele marginale verschillen in de detailleringen en een voordeur die in de zijgevel is geplaatst in plaats van in de voorgevel. In het oostelijke deel van het gebied bezitten de 2/1-kap woningen een afwijkende architectuur in eenzelfde massavorm. Tussen de 2/1-kap woningen zijn garages gesitueerd. De drive-in woningen zijn opgebouwd uit drie bouwlagen. De gevels bestaan uit geprefabriceerde bouwdelen, met op de 1^e en 2^e verdieping over de volledige breedte een bovendeel (bestaande uit een groot en een klein raam) en een onderdeel (bestaande uit plaatmateriaal). Het geheel heeft een sterk horizontale geleding. De begane grond bestaat uit garages, met ten opzichte van de hoofdmassa om de andere woning een uitstekende garagebox. De nieuwe woningen in het middengebied hebben een afwijkende architectuur, met hoeken die zijn ingevuld met ramen en doorgetrokken ramen die de begane grond met de 1^e verdieping verbinden.

De tankstations hebben een sobere architectuur. Op de gesloten wanden bevinden zich reclame uitingen. Het restaurant is sober en rechthoekig met enkele raampartijen op de begane grond en reclame uitingen op het dak.

Kleur en materiaalgebruik

De bouwmassa's zijn opgetrokken uit gele baksteen. Prefab frontdelen ontbreken met uitzondering van de drive-in woningen. Langs de Olmen en Wilgenhoek zijn de woningen opgetrokken uit rode baksteen. De nieuwbouw woningen zijn uitgevoerd in donker rode/-bruine en witte baksteen. De dakbedekking bestaat uit dakpannen met een grijs/blauwe kleur. De kleursamenstellingen van deuren, ramen en overige detailleringen zijn overwegend in witte of bruine tinten.

Beleid en ontwikkeling

Lentemorgen II is een beheersgebied.

Waardebepaling/welstandsniveau

Het deelgebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- samenhang in hoofdmassa's en kappensilhouet, waarbij de woningen overwegend zijn voorzien van een zadeldak. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de drive-in woningen, de twee pompstations en het restaurant langs de Doesburgseweg. Deze bebouwing is plat afgedekt. Tenslotte zijn de nieuwbouwwoningen in het midden van het plangebied deels voorzien van een platdak en deels van een lessenaarsdak;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Z11 BAT- TERREIN

G ebiedsbeschrijving

Opmerkelijk is de ligging van het BAT-terrein (British American Tobacco) aan de zuidzijde van het centrum, grenzend aan het spoor, Kerkstraat, landgoed Huys Sevenaer en landelijk gebied. Het oorspronkelijke Turmac-terrein was één van de grootste productiebedrijven van sigaretten in Europa welke sinds 1920 een belangrijke bron van werkgelegenheid vormde voor de Zevenaarse gemeenschap. Tot aan de Tweede Wereldoorlog heeft het historische pand Enghuizen op het terrein gestaan, totdat het ernstig werd beschadigd en enige tijd later werd afgebroken om plaats te maken voor bedrijfsuitbreiding van de toenmalige Turmac.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen met bollende daken en een gevel van baksteen of damwand. Afwijkend is het hoogbouw kantoorpand direct grenzend aan de Kerkstraat. Het pand bestaat uit 5 bouwlagen plus een kleine 6^e laag en is uitgevoerd in een betonnen skeletgevel, opgevuld met betonvlakken en grote industriëramen. Langs de Kerkstraat is een plantsoen aangelegd als bijbehorende buitenruimte, aan de achterzijde begeleid door een fraaie lange gevel van een van de bedrijfshallen. Het terrein loopt door tot aan het spoor waar enkele percelen en bouwwerken onderdeel uitmaken van het spooreplacement van NS.

B eleid en ontwikkeling

Het BAT-terrein is een ontwikkelgebied waarbij enkele karakteristieke elementen zoals het kantoorgebouw een nieuwe invulling krijgen en de overige bedrijfsbebouwing op termijn plaats maakt voor nieuwbouw voor woningen en voorzieningen.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Het gebied grenst aan de Kerkstraat. Deze straat vormt vanuit zuidelijke richting de toegang tot het centrum. De bebouwing aan de westzijde van de Kerkstraat (tegenover het BAT-terrein) behoort tot de karakteristieke bebouwing van het centrumgebied. Aan de oostzijde van de Kerkstraat is een deel van de bebouwing (Huize Rijk) vanwege de monumentale status ook aangemerkt als bijzonder welstandsniveau. Voor de rest van het gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

De voorziene ontwikkelingen op het BAT-terrein worden gefaseerd uitgevoerd, waarbij de meeste bouwactiviteiten de komende jaren nog niet zullen starten. Per deelplan zal de afweging gemaakt moeten worden in hoeverre er aanvullende kaders ten aanzien van beeldkwaliteit moeten worden opgesteld.

L igging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat, danwel geheel omsloten gelegen op het niet openbare terrein zonder zichtrelatie met de openbare ruimte.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing aan de zijde van de Kerkstraat is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm);
- bebouwing zichtbaar vanaf de Kerkstraat heeft aan deze zijde ook een representatieve gevel;

- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgebouwen dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan
- bebouwing zichtbaar vanaf de Kerkstraat: blinde gevels zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Materialen en kleuren

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegellende materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

Z12 B EDRIJVENTERREIN ZUIDSPOOR

G gebiedsbeschrijving

Het industrieterrein Zuidspoor ligt pal aan de zuidzijde van het spoor, ingeklemd tussen de Zuiderlaan, Heilige Huisjes en de Ringbaan Zuid en is een van de oudste bedrijventerreinen van Zevenaar. De Tweede Wereldoorlog had in de gemeente Zevenaar diepe sporen achtergelaten, met name in het centrum. In het daaropvolgende wederopbouwplan werden de plaatselijke bedrijven, met uitzondering van de sigarettenfabriek 'Turmac', verplaatst naar het industrieterrein over het spoor (Zuidspoor). Het bedrijventerrein is aangelegd in de periode 1947 tot 1960 waarna enkele latere inbreidingen zijn toegevoegd. Het terrein biedt plaats aan enkele grootschalige bedrijven. Daarnaast zijn er lokale bedrijfjes gevestigd veelal met bedrijfswoning. Afwijkende functie is een aanmeldcentrum voor asielzoekers aan de Heilige Huisjes.

Bedrijventerrein Zuidspoor presenteert zich alleen aan de spoorzijde. De overige randen worden afgeschermd met lintbebouwing met woningen en kleinschalige bedrijven. Het gebied wordt ontsloten via de Ringbaan Zuid tussen spoor en bedrijventerrein Zuidspoor. Het gebied is rationeel verkaveld, grote kavels met bedrijfshallen en loodsen en een rechthoekig wegenpatroon. De zuidelijke rand biedt ruimte aan kleinere bedrijfjes inclusief bedrijfswoning.

Een kenmerk van Zuidspoor is het ingetogen, terughoudende en rustig karakter van de gebouwen. Dit komt terug in de gevels, de vorm, de korrelgrootte, de dakvorm en het materiaal en kleurgebruik. Deze karakteristiek is het uitgangspunt voor bouwkundige vernieuwing. De oorspronkelijke panden zijn rechthoekige loodsen met een plat dak en gevels in gele of rode baksteen. In sommige loodsen is een kantoorblok in de gevel gesitueerd. Bedrijfspannen van een latere datum zijn veelal afgewerkt in plaatmateriaal. Daarnaast worden gevels gebruikt voor reclame-uitingen. Kenmerk van het bedrijventerrein zijn de variaties in bouwmassa's. Sommige gebouwen zijn massaal en groot. De omgeving vraagt echter om een kleinschaliger structuur. Bij nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein is het van belang dat de identiteit van kleinschalig structuur bevorderd wordt. Bij vrijwillig vertrek van grote bedrijven moet in eerste instantie worden gestreefd naar een kleinschaliger invulling.

De openbare ruimte heeft met de revitalisering van 2011 een uniforme functionele inrichting gekregen waarbij de openbare ruimte van gevel tot gevel is meegenomen waardoor een breed profiel de standaard is waarbinnen tevens het parkeren is opgelost.

B leid en ontwikkeling

Zuidspoor is een beheersgebied. In samenspraak met de ondernemers is een kwaliteitsslag gemaakt door revitalisering op bedrijventerrein Zuidspoor. Met de herinrichting van de openbare ruimte is de basis gelegd voor een kwaliteitsslag die ondernemers moet stimuleren om ook de eigen bebouwing op een hoger niveau te brengen om zo een herkenbaar hedendaags bedrijventerrein te bereiken.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

Bij het bepalen van de welstandscriteria heeft het beeldkwaliteitsplan Zuidspoor als onderliggend kader gediend. De criteria waaraan minimaal voldaan dient te worden, zijn hieronder opgesomd. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiedocument om ondernemers te stimuleren hun eigen panden op een hoger niveau te brengen.

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- beeldverstoring terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

Massa

- bestaande gebouwen kunnen door aanpassingen aan de gevel een minder massaal uiterlijk krijgen;
- bij nieuwe ontwikkelingen is een kleinschalige structuur wenselijk;
- de nieuwe bebouwing zal bestaan uit heldere hoofdvolumes, gesitueerd binnen de nieuwe rooilijn;

- kleine toevoegingen als luifels bij de entree zijn toegestaan; losstaande kleine gebouwtjes en overkappingen dienen te worden vermeden;
- scheiding van functies in de gebouwen mogen ook aan de buitenzijde zichtbaar zijn; het onderscheid tussen kantoor- en bedrijfsgebouwen dient zelfs benadrukt te worden (dit breekt de vaak lange wanden);
- bebouwing heeft geen zichtbare daken of grote overstekken. De voorkeur gaat uit naar puntdaken of hellende daken; puntdaken zijn toegestaan mits de helling tussen 0-20% is;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

Materialen en kleuren

- gevelbeplating voor de hoofdmassa en metselwerk (evt. gekeimd) voor accenten en aan- en bijgebouwen;
- één hoofdkleur voor het hoofdgebouw: grijs, antraciet en aardetinten (bruin, rood). De hoofdkleur wordt gecombineerd met een accentkleur.

Z13 B EDRIJVENTERREIN HENGELDER

G ebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Hengelder ligt ten oosten van de kern Zevenaer en wordt omsloten door de A12, de spoorbaan richting Winterswijk, de weg Hengelder, het sportpark en bedrijventerrein Tatelaar. Het terrein is omstreeks de jaren zeventig bebouwd en bestaat uit een mix van transport, productie, reparatie en verkoop ondernemingen afgewisseld met een enkele bedrijfswoning. De naam Hengelder is afgeleid van de nog bestaande oorspronkelijke boerderij aan de straat Hengelder en maakte voorheen onderdeel uit van het landgoed Huys 'Sevenaer'. De Edisonstraat, de Marconistraat en de straat Hengelder zijn de ontsluitingswegen en zijn tevens de straten waarlangs het gebied zich presenteert.

De bebouwing in het gebied staat langs de ontsluitingswegen op enige afstand van de weg met een duidelijk front van glas en kleur gericht op de straat. In het gebied zelf is de verkaveling rationeel en de sfeer functioneel. Kavels zijn rechthoekig en gelegen aan een ruim opgezette ontsluitende weg. De bebouwing aan de hoofdstraten is grootschalig. De zijstraten hebben kleinschaliger bebouwing. Af en toe worden de bedrijven afgewisseld door een bedrijfswoning met een kap. Op het bedrijventerrein is weinig eenheid in vormgeving en kleurgebruik van de bebouwing.

Uitzondering op bovenstaande vormt de meubelboulevard aan de Edisonstraat. De winkels zijn gesitueerd rond een parkeerplein en presenteren zich eenduidig. De gebruikte materialen en kleuren zijn met elkaar in overeenstemming.

B eleid en ontwikkeling

Bedrijventerrein Hengelder is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Bij de gebieden die grenzen aan de ontsluitingswegen past een **regulier welstandsniveau**. Voor het gebied dat ontsloten wordt door de Einsteinstraat geldt een **minimaal welstandstoezicht**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- representatieve functies zijn gesitueerd aan de wegzijde.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm);
- bebouwing aan de straatzijde: blinde gevels zijn niet toegestaan;
- (uitbreiding bestaande) bebouwing zichtbaar vanaf het spoor: uitsluitend blinde gevels.

Daar waar regulier welstandsniveau van toepassing is, gelden aanvullend de volgende criteria:

Massa

- bebouwing zichtbaar vanaf de ontsluitingswegen hebben aan deze zijde ook een representatieve gevel;
- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgebouwen dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;

Materialen en kleuren

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegelende materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

- kleurstelling zichtbaar vanaf het spoor: grijstinten

Z14 BEDRIJVENTERREIN TATELAAR

G ebiedsbeschrijving

Het gebied ligt bijna pal aan de A12 ter hoogte van de op- en afrit Zevenaar en wordt begrensd door de Doesburgseweg, Edisonstraat, Didamseweg en Ringbaan Oost. Tatelaar is een bedrijventerrein uit eind jaren zestig/ begin jaren zeventig, dat zich kenmerkt door een diversiteit aan functies. Naast grootschalige detailhandel (meubelbranche, doe-het-zelfbranche) in het noordelijke deel is er ook plaats voor kleinschalige bedrijvigheid zoals de autobranche in het zuidelijke deel. In totaal staan er ongeveer 65 bedrijfsgebouwen op Tatelaar. Gereserveerde ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zijn niet aanwezig. Tot slot komen langs de Delweg tussen de bedrijfspanden nog enkele oorspronkelijke woonhuizen voor.

De verkaveling in het zuidelijke deel is kleinschalig. De panden zijn rechthoekig met een plat dak en gevels in baksteen of plaatmateriaal. Sommige panden bezitten een showroomgevel. Het noordelijke deel is grootschaliger met lijvige bedrijfspanden inclusief omheinde buitenruimten. Van de mogelijkheid om gebruik te maken van de zichtlocatie langs de A12 wordt weinig gebruik gemaakt.

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Doesburgseweg en de Didamseweg. Parkeren vindt plaats langs de openbare weg of op eigen terrein. De openbare ruimte is functioneel en sober ingericht. Voor groen is geen ruimte gereserveerd.

B eleid en ontwikkeling

Tatelaar is een van de oudste bedrijventerreinen en is mede hierdoor maar ook door de aanstaande ontwikkelingen op het gebied van de omliggende infrastructuur een van de bedrijventerreinen die opgeknapt zal worden. In eerste instantie door revitalisering maar gezien de dynamiek in de directe omgeving wellicht door meer ingrijpende maatregelen om het terrein levensvatbaar te houden.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- representatieve functies zijn gesitueerd aan de wegzijde.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm);
- bebouwing zichtbaar vanaf de Ringbaan Oost, de Doesburgseweg en/of de A12 heeft aan deze zijde ook een representatieve gevel;
- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgedeelte dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

M aterialen en kleuren

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegelende materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

Z 15 BEDRIJVENTERREIN MERCURION

G ebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Technopark Mercurion is gelegen tussen snelweg en woonwijk, ten zuiden van de A12, ten noorden van de Reisenakker, Hunneveldweg, Elswede en ten westen van de Doesburgseweg. Intern wordt het gebied ontsloten door de organisch slingerende weg Mercurion, die uitkomt op de Doesburgseweg.

Het gebied bestaat uit drie zones in een mix van oud en nieuw: Ter hoogte van de entree vanaf de Doesburgseweg liggen aan weerszijden van de weg Mercurion de snelwegfuncties in de vorm van een hotel en restaurant. De bebouwing is sober en bestaat uit 1 tot 3 bouwlagen (al dan niet met kap) in diverse kleursamenstellingen. Naast de bebouwing zijn ruime parkeerterreinen aangelegd. De parkeerplaats bij het restaurant doet tevens dienst als verzamelpunt voor touringcars.

Ter hoogte van het Streekziekenhuis Zevenaar ligt wandelpark Reisenakkers. Het park bestaat uit een bosplantsoen, een waterpartij en een smal slingerende wandelpad. Het overige deel van het gebied bestaat uit het bedrijventerrein Mercurion. Naast de bestaande bebouwing (marechaussee, waterschap, tennis- en squash centrum en enkele woningen), zijn hier bedrijfsgebouwen gerealiseerd met een

kantoorachtig karakter. Deze nieuwere bebouwing past in de groene omgeving en heeft een laag bebouwingspercentage.

B eleid en ontwikkeling

Bedrijventerrein Mercurion is een beheersgebied met nog enkele beschikbare bouwkvelds. Vanwege de parkachtige setting van Mercurion geldt voor nieuw ontwikkelingen dat naast hoogwaardige architectuur ook de buitenruimte met zorg moet worden vormgegeven met aandacht voor de overgang naar het groene openbaar gebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- representatieve functies zijn gesitueerd aan de wegzijde.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm);
- bebouwing zichtbaar vanaf de Doesburgseweg en/of de A12 heeft aan deze zijde ook een representatieve gevel;
- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgebied dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan

M aterialen en kleuren

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegellende materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

Z16 SPORTPARK HENGELDER

G ebiedsbeschrijving

Het sportpark ligt aan de oostzijde van Zevenaar en wordt omsloten door woonwijk De Horst, bedrijventerrein Hengelder, de weg Hengelder en Ringbaan Oost. Ook de tennisparken aan de zuidzijde van de weg Hengelder behoren tot het sportpark.

De locatie omvat een veelheid aan sportvoorzieningen, bestaande uit: tennisvereniging, hockeyvereniging, korfbalvereniging, rugbyvereniging, jeu de boulesvereniging en voetbalverenigingen, elk met een eigen clubgebouw en velden.

Het sportpark is te bereiken vanaf de weg Hengelder en de Marconistraat. Bij verschillende entrees van het park liggen gecentraliseerde parkeervoorzieningen voor de verschillende verenigingen. Het park wordt omzoomd door groen en water, waardoor de clubgebouwen vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar zijn. Ook de tennisparken zijn met groen omzoomd.

De bebouwing staat verspreid over het complex en bestaat per vereniging voornamelijk uit een kantine plus kleedkamers, uitgevoerd in 1 bouwlaag met platdak, baksteen en grote ramen bij de kantine. Uitzonderingen hierop vormen de tribunes, de damwand koepelhal midden op het terrein en het clubgebouw van de jeu de boulesvereniging.

B eleid en ontwikkeling

Sportpark Hengelder is een beheersgebied.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Sportpark Hengelder is vrijwel geheel omgeven door opgaand groen, waardoor de zichtbaarheid vanaf de openbare weg minimaal is. Voor het gehele gebied is een **minimaal welstandsniveau** van toepassing.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de open ruimte;
- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein;
- bijgebouwen staan niet op de voorgrond zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- beeldverstorend terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;

- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm).

Z17 SPORTPARK GRIETSEPOORT

G ebiedsbeschrijving

Sportpark Grietsepoort vormt een deel van de noordelijke rand van Zevenaar ter hoogte van de oostelijke oprit van de A12. Het gebied wordt begrensd door de Doesburgseweg, de A12, het afvalaanbiedstation en de Edisonstraat.

De locatie ligt deels verscholen in het groen, waardoor de velden gezien vanaf de Doesburgseweg nauwelijks opvallen. Vanaf de Edisonstraat en de A 12 bestaat wel enig zicht op het complex. De ontsluiting is gericht op de Edisonstraat (gelegen op industrieterrein Tatelaar).

Het complex omvat drie voetbalvelden en een clubgebouw. Kantine, kleedkamers en vergaderruimte zijn gevestigd in een karakteristieke oud Gelderse boerderij, met een aanbouw uit een latere periode. De muren zijn wit met een zwarte onderplint. Het wolfsdak is bedekt met pannen. De randen van het complex zijn begroeid met bomen en struiken. Parkeren is voor de ingang van het complex opgelost.

Beleid en ontwikkeling

Sportpark Grietsepoort is een beheersgebied.

Waardebepaling/welstandsniveau

Sportpark Grietsepoort is vrijwel geheel omgeven door opgaand groen, waardoor de zichtbaarheid vanaf de openbare weg minimaal is. Een **welstandsniveau minimaal** volstaat hier om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Welstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein;
- bijgebouwen staan niet op de voorgrond, zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- beeldverstorend terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

Massa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm).

Z18 B UURTSCHAP OOO

G ebiedsbeschrijving

Buurtschap Ooy maakt onderdeel uit van het buffergebied tussen het stedelijk gebied van Zevenaar en het Rijnstrangengebied. Het gebied omvat de wegen Pannerdenseweg, Heilige Huisjes, Ooyse Landweg, Rosandeweg, Slenterweg en het recent gerealiseerde woongebied Ooy. De eerste bebouwing is al in

de 17^e eeuw gerealiseerd. In latere perioden heeft de woningbouw zich langs de linten gestaag verder ontwikkeld. De omgeving rondom de nieuwbouw van het woongebied kenmerkt zich door kleinschaligheid en variatie in de landschappelijke functie. Een mix van woonhuizen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

Binnen de bebouwingsarchitectuur valt enerzijds de verspreide oude (boerderij) bebouwing op, anderzijds de samenhangende bebouwing langs de Heilige Huisjes. Binnen de oorspronkelijke boerderijen in het gebied kan een drietal hoofdvormen worden onderscheiden, te weten de 'recht-huis-boerderij', de 'L-huis-boerderij' en de 'T-boerderij'. De bijgebouwen bij de grote boerderijen hebben over het algemeen dezelfde hoofdvorm als de recht-huis-boerderijen. De streekeigen materialen zijn: donkerrode hard grauwe baksteen gedekt met rieten kap of gesmoorde donkere pannen.

Heilige Huisjes is gelegen tegen Industrieterrein Zuidspoor, tussen het spoor ter hoogte van de Molenstraat en de Zuiderlaan. De straat bestaat van oorsprong uit enkele boerderijtjes van rond 1900. In latere periodes is het lint verder opgevuld met woningen. Slechts op enkele plekken is het lint nog transparant richting het achterliggende gebied.

De woningen staan in een open verkaveling loodrecht op het lint georiënteerd in een af en toe verspringende rooilijn. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1,5 bouwlaag plus een zadeldak, uitgevoerd in een donkerblauw pannendak en muren in donkerrode baksteen.

Woongebied Ooy

In 2005 is de uitbreidingswijk van Ooy afgerond. Een op zichzelf staand cluster van bijna 200 woningen met in het hart een driehoekige groene brink als speelplek. De bouwvormen zijn overwegend traditioneel, bestaande uit één of twee bouwlagen met in hellingshoek sterk uiteenlopende zadeldaken, duidelijk georiënteerd op de voorliggende wegen. Toch zijn er ook duidelijk onderscheidende delen te vinden, zoals de zuidwest hoek waar de tweekappers met de zijkant aan de weg zijn gelegen en de bijzondere ellipsvormige bebouwing die als besloten geheel in het veld aan de oostzijde staat. De wijk kent duide-

lijke verbindingen met de omgeving via zowel oude structuren zoals Grietakkers als nieuwe zoals de hoofdonsluitings aan de westzijde.

B eleid en ontwikkeling

Ooy kan gekarakteriseerd worden als een aantal linten in het buitengebied. Door de nieuwbouw is het gebied qua karakter aanzienlijk veranderd. De nieuwbouw is tot stand gebracht op basis van een beeldkwaliteitsplan, waarbij er telkens naar gestreefd is dat nieuwe ontwikkelingen zich goed voegen in het gewenste beeld. Inmiddels is er sprake van een beheersgebied en is het beeldkwaliteitsplan niet meer van toepassing

Waardebepaling/welstandsniveau

Voor het deel Heilige Huisjes en een stukje Zuiderlaan geldt het **beeldkwaliteitplan "Heilige Huisjes –Zuiderlaan"**. Het plangebied van de Heilige Huisjes loopt vanaf het spoor tot aan de Zuiderlaan. Van de Zuiderlaan wordt het deel vanaf de Heilige Huisjes tot aan de Handelsstraat in dit beeldkwaliteitsplan meegenomen. Plannen in dit gebied dienen getoetst te worden aan dit beeldkwaliteitsplan. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan de onderstaande criteria, maar dienen wel als uitgangspunt bij de toetsing.

Om de karakteristiek van Ooy te handhaven is het verder nodig een **bijzonder welstandsniveau** toe te kennen aan de bebouwing langs de Pannerdenseweg, Slenterweg, Ooyselandweg en Heilige Huisjes. Voor het overige gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de hoofdmassa's ondersteunen door de hoogte en plaatsing het karakter van de openbare ruimte.

M assa

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.

M aterialen en kleuren

- het materiaal en kleurgebruik bij rijenwoningen is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniserende kleuren is niet toegestaan;
- het materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de belendende panden.

V oor de bebouwing langs de Pannerdenseweg, Slenterweg, Ooyselandweg en Heilige Huisjes (b i j z o n d e r n i v e a u) g e l d e n a a n v u l l e n d e d e v o l g e n d e c r i t e r i a :

D etaillering

- de oorspronkelijke fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- de gevelindeling is afgestemd op de gevelindeling van de omgeving;
- de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- daken zijn waar mogelijk voorzien van een overstek en beëindigd met een lijst.

Specifiek ten aanzien van bepaalde percelen aan de Heilige Huisjes en een stukje Zuiderlaan gelden de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.

Z19 OUD ZEVENAARSEWEG

G ebiedsbeschrijving

Het gebied ligt aan de zuidzijde van het spoor, tegenover het treinstation en omvat drie wegen: de Oud Zevenaarseweg, de Panovenweg en de Zuiderlaan en worden elk afzonderlijk beschreven. De Oud Zevenaarseweg vormt het historische lint tussen Oud Zevenaar en Zevenaar (buiten de bebouwde kom van Oud Zevenaar tot aan de spoorbaan). De eerste woningen zijn rond 1920 gebouwd. Overblijfselen hiervan zijn een fraaie villa in chaletstijl, bestaande uit twee bouwlagen met kap, gevel in donkerrode baksteen en grote ramen met booglateien en enkele arbeiderswoningen van architect Berendsen in opdracht van woningbouwstichting St. Joseph.

In latere tijdsperiodes is de straatwand verdicht met vrijstaande en 2/1-kapwoningen. De woningen presenteren zich met de voorzijde naar de straat toe, bezitten ruime voortuinen en een verspringende rooilijn. Kleur, materiaal, vorm en architectuur zijn zeer afwisselend en bijzonder. Overheersende baksteenkleur is donkerrood, overheersende dakvorm is het zadeldak in de kleur donkerblauw of oranje. Het lint is ingericht als woonstraat, met parkeren op eigen erf en langsparkeren aan één zijde van de straat. Het groen bestaat uit enkele bomen in het straatprofiel en de groene voortuinen.

De Panovenweg is een zijweg van de Zuiderlaan en wordt begrensd door de Zuiderlaan en de Steenheuvel. De bebouwing bestaat uit vooroorlogse arbeiderswoningen van 1 bouwlaag in donkerrode

baksteen met blauw zadeldak en met de zijgevel georiënteerd op de straat. De andere straatzijde bestaat uit wederopbouw 2/1-kapwoningen, uitgevoerd in een licht rode baksteen, 1,5 bouwlaag en een licht hellend blauw zadeldak. De weg is ingericht als woonstraat zonder groentoevoegingen.

De Zuiderlaan, tussen de Oud Zevenaarseweg en de Spoorwegdwarsstraat, is rond 1920 – 1939 bebouwd. Het lint kenmerkt zich door een open verkaveling. De woningen/bedrijven staan op enige afstand met de voorzijde langs het lint gebouwd. Tussen de panden zijn aan de zuidzijde open ruimten aanwezig, die een doorkijk verschaffen naar het achterliggende open gebied. Woningen bestaan uit gedetailleerde baksteen gevels, met ornament versieringen. Het pannendak is blauw van kleur. Kopgevels zijn georiënteerd op het lint. Naast woningen benadrukken dienstverlenende aspecten de vroegere functie van de Zuiderlaan als uitvals- c.q. invalsweg naar Zevenaar. Aan de noordzijde van de Zuiderlaan is in 2007 een nieuw bouwblok gerealiseerd dat zorgt voor een stedenbouwkundige verbinding met de Oud Zevenaarseweg. Deze lintbebouwing presenteert zich met de voorzijde naar de straat toe. De woningen in twee bouwlagen zijn voorzien van een zadeldak met een donkerblauw dakpan. De baksteenkleur is donkerrood.

B eleid en ontwikkeling

De verschillende linten hebben zich in de loop der eeuwen ontwikkeld tot hetgeen we heden ten dag waarnemen. Het karakter van het lint moet bewaard blijven.

W aardebepaling/ welstandsniveau

Voor het gebied kan volstaan worden met een **regulier welstandsniveau**.

W elstandscriteria

L igging

• de bebouwing is georiënteerd op de straat;

M assa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing
- hoofdvormen met platte daken zijn niet toegestaan;
- wisselende kapvorm en nokrichting zijn toegestaan;
- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan.

M aterialen en kleuren

- toepassing van zwarte- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen;
- het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan.

Z20 W OONGEBIED GROOT HOLTHUIZEN ZEVENAAR

Gebiedsbeschrijving

Algemeen

De grote uitbreidingslocatie Grootholthuizen, als onderdeel van Zevenaar Oost, is aangewezen als de voornaamste plek binnen de gemeente voor nieuwbouw van woningen. In de gefaseerde ontwikkeling zullen de afzonderlijke buurtschappen achter elkaar gerealiseerd worden waarbij het eerste buurtschap De Tol vrijwel voltooid is en de eerste bebouwing van de Bem inmiddels ook staat, met de brede school als middelpunt van de totale woninguitbreiding. Tot slot staan de buurtschappen Studentenplaats en de Holtkamp nog in de planning. Voor alle buurtschappen geldt dat deze als bebouwingsclusters in een duidelijk beleefbaar groen landschap zijn gepositioneerd met goede verbindingen richting zowel het centrum van Zevenaar, het station en de uitvalswegen.

Doordat de planontwikkeling van de laatste twee buurtschappen nog zeer pril is, zijn beleid en welstandscriteria hiervan nog niet voorhanden. De mate waarop hier op de beeldkwaliteit zal worden gestuurd, moet nog nader worden bepaald.

De Tol

Als eerste buurtschap in de uitbreidingslocatie Zevenaar Oost is in 2008 de bouw van de Tol gestart. Dit deelgebied wordt ontwikkeld als herkenbaar wooncluster van circa 450 woningen omgeven door een stevige groenzone als prettige overgang naar de bedrijvigheid en de Betuweroute. Aan de zuidzijde van de Tol is de relatie gelegd met de Sleeg, een historische weg die als autoluwe route de verschillende buurtschappen voor langzaam verkeer verbindt, lopende door een aantrekkelijke landschappelijke omgeving.

Voor deelgebied de Tol geldt dat enkele reeds lang aanwezige behoudenswaardige bebouwings- en landschapselementen in het buurtschap en aan de Sleeg zijn ingepast binnen de nieuwe setting. Het buurtschap heeft een duidelijke entree in de vorm van een oprijlaan aan de noordzijde die doorloopt tot in het hart van het buurtschap dat gekenmerkt wordt door een binnenplaats met een forser bebouwingsaccent, een speelvoorziening en een beleefbare relatie met het omliggende groen van de velden dat op deze plek tot in het hart van de woonomgeving komt.

Het thema van het buurtschap is Dorps wonen'. Dit komt tot uiting in het netwerk van dorps ogende smalle straatjes met verspringende voorgevelrooilijnen. De invloed van geparkeerde auto's op het binnengebied is hierbij zo gering mogelijk door clustering van vakken in parkeerkoffers en aan de buitenring rondom het buurtschap. Het binnengebied bestaat hoofdzakelijk uit projectmatige bouw in de

vorm van korte rijen woningen, twee-onder-eenkap woningen en incidenteel vrijstaande woningen. Aan de buitenzijde van het buurtschap zijn enkele kleinere clusters van royelere vrije kavels ontwikkeld aangevuld met bouwmogelijkheden voor appartementen en eventueel bijzondere bebouwingsvormen.

De Bem

Als tweede buurtschap in de uitbreidingslocatie Zevenaar Oost is in 2009 de bouw van de Bem gestart. Ook dit deelgebied wordt ontwikkeld als herkenbaar wooncluster in het groen, bestaand uit circa 200 woningen. Voor deelgebied de Bem is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet waarbij de meeste wegen parallel aan elkaar lopen waarbij deze eindigen in een overgang met de omliggende velden waardoor de nabijheid hiervan vrijwel overal beleefbaar is. De bebouwing wordt in hoofdzaak gevormd door grondgebonden woningen projectmatig gerealiseerd of in collectief particulier opdrachtgeverschap. Aan de zuid- en oostzijde zijn vrije kavels voorzien.

Het thema van het buurtschap is zonnig wonen, gebruikmakend van de overheersende kaveloriëntatie. De wijk is daarbij nadrukkelijker lichter van aard dan de Tol. Dit komt ook tot uiting in de basis kleurstelling van de woningen en het materiaalgebruik. Eenvoud moet bijdragen in de heldere opzet van het buurtschap; de Bemlaan als entreelaan, afslaan naar een woonstraat met de Groene Velden altijd als achtergronddecor.

B leid en ontwikkeling

De Tol

Het gebied is een locatie voor woningbouw die thans nog in aanbouw is. Om de hoge beeldkwaliteit te waarborgen is beeldkwaliteitplan De Tol opgesteld. Dit is gericht op de ontwikkeling van een gevarieerd, maar samenhangend beeld van de wijk met een dorpse uitstraling.

De Bem

Het gebied is een locatie voor woningbouw die thans nog in aanbouw is. Om de hoge beeldkwaliteit te waarborgen is in eerste instantie beeldkwaliteitplan De Bem opgesteld. Met de latere keuze voor een herontwikkeling is met name de opzet van de woonstraten gewijzigd. Het beeldkwaliteitplan is daarbij, behoudens enkele aanpassingen, overeind gebleven en fungeert zodoende als toetsingskader.

W aardebepaling/ welstandsregime

Ten aanzien van het welstandsniveau is voor de Tol en de Bem het voor woongebieden gangbare **reguliere welstandsniveau** toegekend. Hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden in het buurtschap in principe vergelijkbaar met het overgrote deel van de Zevenaarse woonomgeving.

Welstandscriteria

In ieder geval tijdens de ontwikkelingsfase van buurtschap de Tol is **beeldkwaliteitplan "De Tol"** nadrukkelijk het van toepassing zijnde toetsingskader voor de beeldkwaliteit. De Bem heeft zijn eigen **beeldkwaliteitplan "De Bem"** waarin op basis van de lopende herontwikkeling nog enkele wijzigingen worden doorgevoerd.

Z21 B BUSINESSPARK 7POORT ZEVENAAR

Gebiedsbeschrijving

Ten noorden van woongebied Groot Holthuizen, lopend tot aan de A12 ligt Businesspark 7Poort, bestaande uit verschillende deelgebieden gericht op verschillende invulling op het gebied van bedrijven en voorzieningen.

De Landeweer is de brede groene zone die is voorzien als overgangsgedebied naar de zwaardere bedrijvigheid. Hier vinden in omvang beperkte bedrijven in de lichtere categorieën hun plek in een mooie setting. Het grotere gebied 7Poort daarboven is de vestigingslocatie voor de echt grote bedrijven, veelal in een zwaardere milieucategorie. De invulling hiervan vordert gestaag en profiteert van de gunstige ligging nabij de nieuwe aansluiting met de A12.

Bijzondere vermelding binnen het gebied verdient zone van spoorallee en transferium waar grotere publiekstrekkende functies een plek kunnen krijgen waaronder een nieuwe vestiging van het Liemers College een supermarkt en detailhandel die complementair is aan die van het centrum. Het transferium gaat de overstapplaats worden waar de automobilist verlost wordt om de reis richting het westen comfortabel en filevrij per trein voort te zetten.

B leid en ontwikkeling

De invulling van de noordelijke delen gericht op de grotere bedrijven vordert gestaag. De overige deelgebieden zitten grotendeels nog in de fase van planontwikkeling en moeten in de komende jaren zichtbaar worden.

W aardebepaling/ welstandsregime

Aan dit gebied is het gangbare reguliere welstandsniveau toegekend. Hiermee zijn de beeldkwaliteits-eisen en bebouwingsmogelijkheden in principe van vergelijkbaar detailniveau als voor de overige bedrijventerreinen. Echter gedurende de ontwikkelingsfase van dit bedrijventerrein is beeldkwaliteitplan "7Poort" nadrukkelijk het van toepassing zijnde toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit. Met het beeldkwaliteitplan wordt ingestoken op een bovengemiddelde uitstraling.

W elstandscriteria

In ieder geval tijdens de ontwikkelingsfase van dit bedrijventerrein is beeldkwaliteitplan 7Poort nadrukkelijk het van toepassing zijnde toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit.

4 . C CRITERIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte criteria gegeven voor bouwwerken die bijzonder zijn voor het grondgebied Zevenaar. In Zevenaar zijn de adellijke huizen en beeldbepalende boerderijen aangemerkt als bouwwerken met specifieke criteria. Ook voor specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsregime van belang.

Voor de adellijke huizen geldt dat zij allemaal een monumentale status hebben. Het zijn allemaal rijksmonumenten. De adellijke huizen genieten dus al een wettelijke bescherming. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau en eventueel het herstellen van historische karakteristieken van het monument in samenhang met zijn omgeving. Ook voor de boerderijen (gebouwd voor 1955) is de welstandsbeoordeling gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau. Voor deze beeldbepalende boerderijen geldt dat deze niet allemaal een wettelijke bescherming genieten in het kader van de monumentenwet. Bijzonder welstandstoezicht is daarom hier meer van belang dan voor de adellijke huizen die al een wettelijke bescherming kennen.

4.1. Adellijke huizen

Objectbeschrijving

Adellijke huizen zijn versterkte bouwwerken die hun oorsprong kennen in de Middeleeuwen. Kenmerkend voor de oorspronkelijke adellijke huizen is "kasteelachtige" uitstraling en de ligging binnen grachten. In Zevenaar behoort "Huis Sevenaer" tot deze adellijke huizen. In Babberich behoren zowel "Huis Valdijk" als "Kasteel Hals-af" en "Huis Camphuysen" tot de adellijke huizen. Huis Valdijk is een gemeentelijk monument. De overige drie adellijke huizen zijn rijksmonumenten. Het beleid is gericht op behoud van de historische kenmerken.

Beleid en ontwikkeling

Beoordeling van de drie rijksmonumenten vindt plaats door een gemeenschappelijke zitting van de welstandsc commissie en monumentencommissie zodat een integrale beoordeling plaatsvindt. Het beleid is gericht op handhaving en waar mogelijk herstel van de oorspronkelijke karakteristiek.



Huis Camphuysen

Waardebepaling/ welstandsregime

De adellijke huizen vertellen iets over de geschiedenis van de gemeente Zevenaar. Het zijn markante bouwwerken die stammen uit de Middeleeuwen. Vanwege hun cultuurhistorische waarde geldt voor deze bouwwerken een bijzonder welstandstoezicht. Per aanvraag dient de ligging, massa, materiaal- en kleurkeuze en detaillering vanuit **bijzonder welstandstoezicht** te worden beoordeeld.

Welstandscriteria

Ligging

- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein;
- de bebouwing ligt op ruime afstand van de weg;

- de bebouwing staat compact op het erf en, indien aanwezig, binnen de (oorspronkelijke) grachten.

Massa

- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de hoofdmassa bestaat uit een fors gebouw met kap en soms een traptoren;
- aanpassingen aan de hoofdvorm zijn niet toegestaan;
- afwijkende vormen zijn niet vast gebouwd aan de hoofdbebouwing, maar hebben een afzonderlijke plaats op het erf;
- dakvlakken zijn ononderbroken.

Materialen en kleuren

- toepassing van streekeigen materialen: donkerrode en hard grauwe baksteen gedekt met gesmoorde donkere pannen. Voor versieringen zoals lijsten en consoles kan natuursteen worden toegepast;
- toepassing van gebiedseigen kleuren.

Detailering

- de bebouwing is "rijk" gedetailleerd met versieringen zoals luiken, muizetanden en natuurstenen banden;
- de fijne detailering van de gevel, dakgoten, daklijsten en roedes is gehandhaafd of versterkt;
- balkons zijn niet toegestaan.

4.2. Beeldbepalende boerderijen

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende boerderijen in Zevenaar en in Angerlo.

Zevenaar

Objectbeschrijving

Op de hoger gelegen gronden (oeverwallengebied en zandgebied) en in het komgebied komen van oorsprong dezelfde typen boerderijen voor. Het gaat dan om de volgende drie hoofdvormen: de T-huisboerderij, de L-huisboerderij en de rechthuisboerderij. De meeste van deze boerderijen zijn te vinden in het oeverwallengebied en tegen de dijken.

Bij de drie oorspronkelijke boerderijhoofdvormen bestaat het verschil hoofdzakelijk in de vorm van de kappen. De daken (kleur, kapvorm, kaprichting) zijn hierdoor belangrijk voor het landschapsbeeld. Bij de rechthuisboerderijen bevinden het woongedeelte en de stallen zich onder één kap, waarbij het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte duidelijk zichtbaar is aan de gevelindeling.

Bij de L- en T- boerderijen is het woongedeelte afgedekt met een afzonderlijke kap die haaks staat op de kap van het bedrijfsgedeelte. Het dak bestaat uit een grote kap zonder onderbrekingen als dakkapellen of balkons. De massa van de streekeigen boerderijen is stevig zonder veel versieringen zoals luiken, erkers, bogen en dergelijke. Bij de T- boerderijen en in veel mindere mate bij de recht-huisboerderijen is meestal sprake van een symmetrisch opgebouwde voorgevel met een deur in het midden. De boerderijen zijn opgebouwd uit streekeigen materialen. De kenmerkende kleuren zijn donkere aardse kleuren (bruin, rood) voor het metselwerk en zwarte gesmoorde dakpannen of riet als dakbedekking. Houten bebouwing (schuren) bestaat soms uit zwart geteerd hout.

Het erf bepaalt in belangrijke mate het beeld van de boerderij in het landschap. Voor de voorgevel is een onderdeel van het erf in gebruik als siertuin, veelal omsloten door een meidoorn-, liguster-, buxus- of beukenhaag. Naast de boerderij en soms voor de boerderij is een gedeelte ingericht als moestuin, al dan niet met kleine fruit- en vruchtbomen. Voor of naast de boerderij ligt een grasveldje met vruchtbomen of een kleine boomgaard. Op en rond het erf staan enkele grote inheemse bomen zoals een wilg, populier, es en els. Daarnaast komen bij de grotere boerderijen ook vaak grote bomen met een sierwaarde voor zoals de treurwilg, kastanje, bruine beuk, linde, peer en noot. Leilinden voor de gevel van de boerderijen beschermen het woongedeelte tegen de zon.

Beleid en ontwikkeling

Deze nota is het beleidsstuk waaraan vergunningplichtige bouwwerken voor wat betreft de verschijningsvorm getoetst dienen te worden.

Waardebepaling/ welstandsregime

Het historisch gevormde landschap, de uit het gebruik van het land voortkomende streekeigen wijze van bouwen en de inrichting van het erf, vormen de drager voor de beeldkwaliteit in het buitengebied. De beeldbepalende boerderijen verdienen in dat kader extra bescherming, niet alleen om hun visuele betekenis, maar vooral ook omdat zij het verhaal vertellen van de aard van het landschap en het historisch gebruik. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende boerderijen geldt een bijzonder welstandstoezicht. Als beeldbepalende boerderij worden in deze welstandsnota alle boerderijen gebouwd voor 1955 aangemerkt. Ook andere boerderijen kunnen beeldbepalend zijn, indien de bebouwing en het bijbehorende erf zich onderscheiden wat betreft de architectonische waarde, de cultuurhistorische waarde, de zeldzaamheid, de stedenbouwkundige waarde of de gaafheid/ herkenbaarheid. Aan de beeldbepalende boerderijen is een **bijzonder welstandsniveau** toegekend.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria gelden voor de beeldbepalende boerderij; voor bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken gelden de criteria van het betreffende deelgebied.

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg;
- de bebouwing is vrij gelegen op het perceel;
- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing (inclusief silo's en andere bouwwerken) staat compact op het erf; een eventuele tweede woning is gelegen bij de bestaande woning;
- de woning richt zich op de straat, de bedrijfsbebouwing is achter de woning gelegen;

Massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; (platte daken zijn niet gewenst);
- dakvlakken zijn ononderbroken.

Materialen en kleuren

- toepassing van streekeigen materialen: donkerrode hard grauwe baksteen; rieten kap of kap met gesmoorde donkere pannen. Witgekalkte gepleisterde bebouwing met een zwarte of donkergrijze plint is toegestaan;
- toepassing van gebiedseigen kleuren.

Detailering

- de bebouwing is "nuchter" zonder al te veel versieringen zoals luiken, erkers en bogen;
- de fijne detailering van de gevel, dakgoten, daklijsten en roedes is gehandhaafd of versterkt;
- het verbeteren van de spouwconstructie is mogelijk door het toevoegen van een spouwblad aan de binnenzijde; ommetselen is niet toegestaan;
- handhaven van de oorspronkelijke gevelopening van de staldeuren;
- daken zijn waar mogelijk voorzien van een overstek, beëindigd met een lijst;

Ten aanzien van specifieke kleine bouwwerken gebouwd in, op of aan beeldbepalende boerderijen geldt het volgende:

Kleine bouwplannen:

- dakkapellen niet grenzend aan een binnen terrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

Is er sprake van een beeldbepalende boerderij of erf?

Een boerderij is beeldbepalend, indien de bebouwing en het bijbehorende erf zich onderscheidt op de volgende punten:

- de architectonische waarde;
- de cultuurhistorische waarde (wordt de bouwvorm gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek, in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detailering));
- de zeldzaamheid;
- de stedenbouwkundige waarde (is de situering van de hoofdvorm en de bijgebouwen op het erf passend in het landschap?);
- de gaafheid/ herkenbaarheid.

Wanneer het hoofdgebouw en het erf aan alle bovenstaande aspecten voldoen, dan kan overwogen worden het pand een monumentale waarde toe te kennen. Indien het hoofdgebouw en het erf aan meerdere van de bovenstaande aspecten voldoet, dan kan er sprake zijn van een beeldbepalend gebouw. In dat geval zijn de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken van toepassing.

Alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen onder de specifieke bouwwerken en hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau; uit de objectbeschrijving blijkt in welke groep het gebouw hoort.

Angerlo

In Angerlo zijn de terpboerderijen aangemerkt als bouwwerken met specifieke criteria. Onder de specifieke bouwwerken vallen de volgende percelen:

- Bevermeerseweg 8, 13
- Bingerdenseweg 10
- Broekzijdestraat 2, 10
- Didamseweg 17, 19
- Ganzepoelweg 9, 12
- Kruisstraat 2, 7

- Mariendaalsweg 17, 19

O bjectbeschrijving

Terpboerderijen zijn boerderijen gelegen op een verhoging in het landschap. In Angerlo zijn deze gelegen rond de kern Angerlo. Deze boerderijen zijn typerend voor het rivierduinlandschap. De oorspronkelijke bebouwing op de terpen dateert van voor de bedijking van het gebied. De verhoogde ligging van de bebouwing bood bescherming tegen de veelvuldig voorkomende overstroming van het gebied. De huidige bebouwing dateert meestal van het eind van de 19e eeuw. De bebouwing ligt geclusterd op de terp.

Van de terpboerderijen zijn er een aantal monumentaal. De monumentale bebouwing betreft hallehuisboerderijen. Zowel het type t-boerderij, het type krukboerderij als het type langgevelboerderij komt voor. De boerderijen hebben zadeldaken die vaak afgewolfd zijn. De daken zijn afgedekt met riet, vaak in combinatie met antracietkleurige of rode gebakken pannen. De gevels kennen een rijke detaillering door bijvoorbeeld de toegepaste rollagen, en korfbogen en de vensters met luiken. Ook de vaak aanwezige grote inritdeuren aan de zij- of achtergevel zijn kenmerkend.

De onderstaande terpboerderijen zijn aangewezen als monument:

- Bingerdensedweg 10: 'Kroonestein'. Boerderij uit de 18e eeuw opgetrokken uit rode baksteen en voorzien van een schilddak met rode pannen. Boerderij met solitaire eik en twee aangrenzende stalgebouwen vormen een ensemble op de terp aan de IJssel;
- Broekzijdestraat 10: Boerderij "'t Verel" (circa 1800). Hallehuis van het type krukboerderij. Rieten kap met holle pannen. Achtergevel met brede inritdeuren;
- Didamseweg 17: Boerderij van het hallehuistype. Rieten wolfsdak. Hoge deeldeuren in achtergevel;
- Ganzepoelweg 9: "Groot Ganzepoel" (circa 1865). Hallehuis van het type T-boerderij. Afgewolfd zadeldak riet en deels pannen;
- Kruisstraat 2: 'Eekholt', hallehuis van het type langgevel. Afgewolfd zadeldak afgedekt met pannen. Herbouwd in circa 1889. Opvallende grote inritdeuren;
- Mariendaalseweg 17: 'Groot Kell', hallehuis van het type T-boerderij. Gebouwd in circa 1860. Voorhuis met een schilddak met riet gedekt. Achterhuis met een rietenkap deels met Hollandse pannen.



Groot Kell, Mariendaalseweg 17

Beleid en ontwikkeling

De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau en eventueel het herstellen van historische karakteristieken in samenhang met de omgeving. Daarnaast zijn van de bovenvermelde terpboerderijen een zestal aangewezen als monument.

Waardebepaling/welstandsregime

De terpboerderijen zijn een typerende nederzettingvorm op de rivierduin die dateert van voor de be-
dijking van het gebied. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de terpboerderijen geldt voor
deze bouwwerken een **bijzonder welstandstoezicht**.

Welstandscriteria

Ligging

- de bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg;
- de bebouwing is vrij gelegen op het perceel, op ruime afstand van de weg;
- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de weg of bijbehorende gronden);
- de bebouwing (inclusief silo's en andere bouwwerken) staat compact op het erf.

Massa

- de bebouwing voegt zich in het landschap; de bebouwing (maat, architectuur) en beplanting zijn op elkaar en op het omringende landschap afgestemd;
- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- de gevelbreedte is beperkt of er is sprake van geleiding van de massa;
- de bebouwing bestaat bij uit 1 laag met een kap; platte daken zijn niet gewenst;
- dakvlakken zijn ononderbroken.

Materialen en kleuren

- toepassing van streek-eigen materialen: donkerrode of donkerbruine baksteen; kap met antracietkleurige of rode gebakken pannen of met riet;
- toepassing van gebiedseigen kleuren; het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Detailering

- de oorspronkelijke gevelopbouw is gerespecteerd;
- behoud van bestaande versieringen zoals luiken, erkers en bogen;
- de fijne detailering van de gevel, dakgoten en daklijsten is gehandhaafd of versterkt;
- het verbeteren van de spouwconstructie is mogelijk door het toevoegen van een spouwblad aan de binnenzijde; ommetselen is niet toegestaan;
- handhaven van de oorspronkelijke gevelopening van de staldeuren;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst.

Ten aanzien van specifieke kleine bouwwerken gebouwd in, op of aan terpboerderijen geldt nog het volgende:

Kleine bouwplannen:

- dakkapellen niet grenzend aan een binnenterrein zijn maximaal 33% van de breedte van het dakvlak.

5 . W E L S T A N D S C R I T E R I A (K L E I N E) V E E L V O O R K O M E N D E B O U W W E R K E N

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwwerken opgesomd, die onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij zijn en dus niet preventief op welstand worden getoetst. Dit zijn de bouwwerken die voorheen onder de sneltoetscriteria vielen en ambtelijk werden getoetst door de ambtelijke medewerker. De sneltoetscriteria zijn komen te vervallen. Echter voor enkele typen kleine veelvoorkomende bouwwerken, die niet vergunningvrij zijn, gelden nog criteria. Deze objectgerichte criteria zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De criteria komen dus alleen aan de orde als het plan vergunningplichtig is.

Voor de volgende (kleine) veelvoorkomende bouwwerken zijn de redelijke eisen van welstand van toepassing en daarvoor zijn criteria opgenomen:

1. Bouwwerken aan de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel (o.a. erker)
2. Dakkapellen voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak
3. Kozijn- en /of gevelwijzigingen
4. Erf- of perceelsafscheidingen
5. Dakopbouwen

Ten aanzien van dakramen, lichtstraten of soortgelijke daglichtvoorzieningen geldt dat voor deze bouwwerken de redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. Deze bouwwerken hebben een zodanig beperkte impact op de esthetische kwaliteit van de omgeving, dat wij als gemeente hebben bepaald hier geen welstandstoets op toe te passen.

Bij de welstandscriteria voor (kleine) veelvoorkomende bouwwerken wordt er vanuit gegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

De aanvragen omgevingsvergunning voor (kleine) veel voorkomende bouwwerken worden in principe voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Voor bepaalde categorieën bouwwerken geldt echter dat hiervoor zodanige specifieke criteria gelden, dat plannen die hieraan voldoen ambtelijk kunnen worden getoetst. Indien sprake is van een dergelijk bouwwerk, wordt dit expliciet aangegeven in dit hoofdstuk.

De criteria in dit hoofdstuk bieden de (ambtelijk secretaris van de) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit richtlijnen om kleine bouwwerken te toetsen. Een plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand als aan de welstandscriteria in dit hoofdstuk wordt voldaan. Als niet wordt voldaan aan de criteria of als er sprake is van een bijzondere situatie of gerede twijfel is bij de toepasbaarheid van de criteria, dan kan de aanvraag afwijkend worden beoordeeld, mits zorgvuldig onderbouwd door de commissie. *In een aantal gevallen zijn bij de welstandscriteria per deelgebied (hoofdstuk 3) of voor specifieke bouwwerken (hoofdstuk 4) aanvullende criteria opgenomen voor kleine bouwwerken. Er dient dus niet alleen getoetst te worden aan de criteria in dit hoofdstuk, maar ook aan de aanvullende criteria in voorgaande hoofdstukken. De aanvullende criteria uit de voorgaande hoofdstukken kunnen beperkingen met zich meebrengen ten opzichte van de criteria uit dit hoofdstuk.*

5.1. Bouwwerken aan de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel

Indien de grondgebonden bouwwerken aan de voorkant zijn gesitueerd, zijn ze zeer bepalend voor het straatbeeld. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren van het oorspronkelijke bouwwerk zichtbaar blijven en dat de bijbehorende bouwwerken qua uitstraling, volume en ligging ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

In Zevenaar is het uitgangspunt voor bestemmingsplannen dat de gronden (tuinen) tot 1 meter achter de voorgevel (voor erfgebied) niet mogen worden bebouwd met op de grond staande bouwwerken, met uitzondering van de mogelijkheid van een erker, een droogstand of kleine ingangspartij.

Welstandscriteria voor zover niet passend binnen voorwaarden Bor ten aanzien van vergunningvrij bouwen:

Bouwwerken tegen/ aan het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen: serres en erkers)

1. Vormgeving

- een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- gevelindeling (raam- en deuropeningen) qua schaal en vormgeving gelijk, dan wel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- aan zijkant geen blinde (gesloten) gevel over een grotere lengte dan 5 meter;
- geen secundaire bijbehorende bouwwerken (aanbouwen aan aanbouwen) dus: geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

2. K apvorm

- uitgangspunt: plat dak
- als in het bestemmingsplan een kap is toegestaan, mag het hellingspercentage van de kap niet groter zijn dan het hoofdgebouw

3. K leur- en materiaalgebruik

- afstemmen op hoofdgebouw of contrasterend in neutrale materialen (baksteen, in zachtere tint, hout of glas), maar geen beton, damwand of golfplaten in gevel verwerken;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak, exclusief het dakvlak;
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans.

Voor erkers geldt specifiek:

1. Plaatsing

- ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- vrij liggend (minimaal 0,5 m uit zijgevel of ander gevelement) of gekoppeld met erker van de burens;
- indien in de bestaande gevelindeling de afstand kleiner is dan 0,5 m, dan kan deze afstand worden gehanteerd;
- indien bestemmingsplan (of planologische afwijkingenbeleid) een erker "om de hoek" toestaat, geldt de afstand tot de zijgevel niet.

2. Vormgeving

- bij meerdere erkers aan een gebouw: vormgeving gelijk dan wel op elkaar afgestemd.

3. Kapvorm

- plat.

4. Kleur- en materiaalgebruik

- afstemmen op hoofdgebouw, overwegend (meer dan 50%) transparant (glas).

Bouwwerken los staan d van het hoofdgebouw (bijgebouwen zoals een schuur, tuinhuis of garage en overkappingen zoals een carport)

1. Vormgeving

- bouwmasse ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2. K apvorm en kaprichting

- uitgangspunt: plat dak;

- als in het bestemmingsplan een kap is toegestaan: vorm en richting afgestemd op hoofdgebouw. Het hellingspercentage van de kap is niet groter dan het hellingspercentage van hoofdgebouw.

3. Kleur en materiaalgebruik

- materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw of uitgevoerd in baksteen of hout;
- stalen en betonnen staanders bij overkappingen zijn toegestaan;
- kleur afgestemd op hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurstelling (geen opvallend kleurgebruik);
- voor tuinhuisjes, tuinkassen en dierenverblijven geldt dat het kleur- en materiaalgebruik niet afgestemd hoeft te worden op het hoofdgebouw.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande criteria, kan de aanvraag omgevingsvergunning ambtelijk worden afgedaan. Aanvragen die niet passen binnen deze criteria worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5.2. Dakkapellen in voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn vaak zichtbaar aan de voorkant en daarmee voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag dan ook niet ten koste gaan van het schuine dak. Een dakkapel mag het silhouet van het dak nooit domineren en de nok van het dak moet vanaf de openbare ruimte zichtbaar blijven. De nok van het dak mag niet verhoogd worden omdat in dat geval sprake is van een dakopbouw. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot zijn. Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar uniformiteit in de dakkapel en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Welstandscriteria voor zover niet passend binnen de voorwaarden van het Bor ten aanzien van vergunningvrij bouwen:

1. Plaatsing

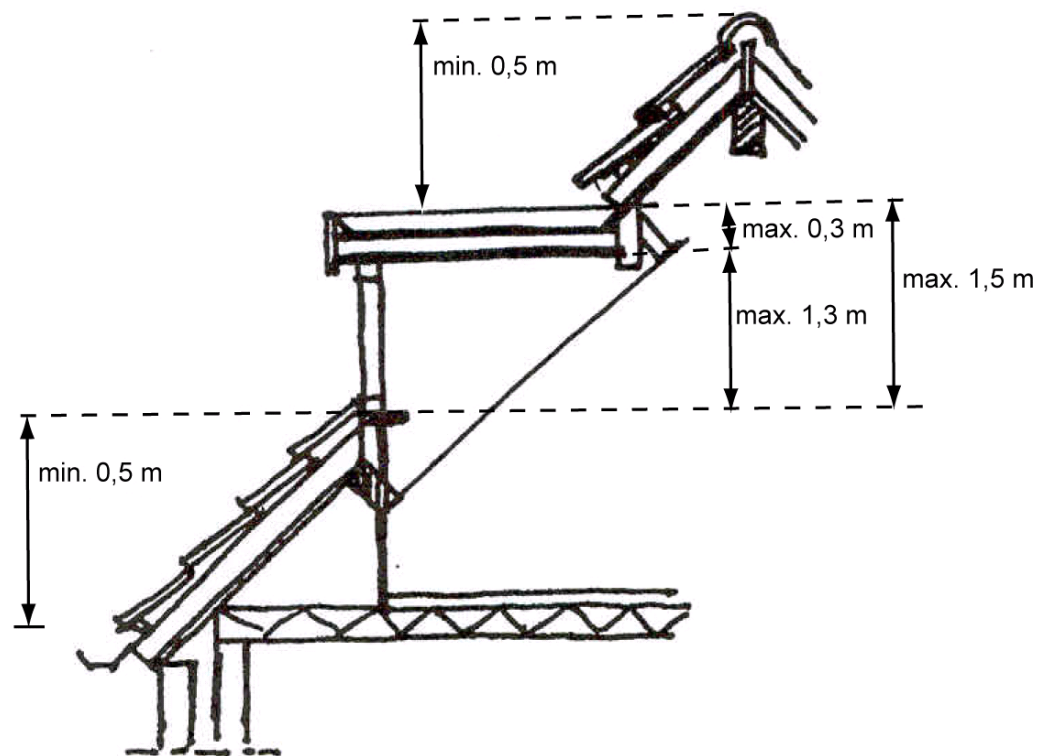
- afstand tot dakvoet minimaal 0,5 m;
- geen dakkapellen toegestaan op een dak met een hellingshoek van minder dan 30 graden en ook niet op wolfseinden;
- minimaal 0,5 m van nok/zijkant dakvlak van de betreffende woning, tenzij er tegelijkertijd ook op het dak van de burens een dakkapel wordt gebouwd. In dat geval mogen de beide dakkapellen aaneen gebouwd worden;
- minimaal 1 m vanaf voorgevelrooilijn bij plaatsing op zijdakvlak.

2. Oppervlakte

- maximaal aantal 2

3. Hoogte

- de kozijnhoogte is maximaal 1,30 m;



- boeiboord is maximaal 0,3 m
- maximale totale hoogte is 1,5 m

4. Breedte

- maximaal 50% van de breedte van het dakvlak

5. Vormgeving

- de hoogte van het boeiboord bedraagt maximaal 0,3 m;
- de dakkapel heeft ondoorzichtige zijwanden;
- detaillering afstemmen op hoofdgebouw; raamindeling passend bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- geen grote gesloten delen (uitgezonderd zijwanden);
- bij meerdere dakkapellen op een woning dienen de dakkapellen op elkaar afgestemd te zijn, rangschikken in een horizontale lijn (niet boven elkaar) met een onderlinge afstand van minimaal 0,5 m.

6. Kapvorm

- de dakkapel moet plat afgedekt worden;
- in afwijking van het bovenstaande is een schuin afgedekte dakkapel alleen mogelijk bij een dakhelling van meer dan 45 graden. De aankapping moet dan tenminste 0,5 meter onder de nok blijven. Ook dient de helling van de aankapping maximaal 40 graden te bedragen.

7. Materiaal-en kleurgebruik

- afstemmen op hoofdgebouw.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande criteria, kan de aanvraag omgevingsvergunning ambtelijk worden afgedaan. Aanvragen die niet passen binnen deze criteria worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5.3. Kozijn- en/of gevelwijzigingen

Het betreft hier criteria voor kozijn- en/of gevelwijzigingen in de voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw. Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand

moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in de straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Welstandscriteria voor zover niet passend binnen de voorwaarden van het Bor ten aanzien van vergunningvrij bouwen:

1. Algemene vormgeving

- de wijziging is als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- de samenhang en ritmiek van de straatgevelwand mag niet worden verstoord;
- de oorspronkelijke pui bij historische panden dient te worden gerespecteerd;
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout dient te worden aangehouden.

2 . Kleur en materiaalgebruik

•het kleur- en materiaalgebruik dient te worden afgestemd op de gevel.

Bovenstaande criteria worden niet ambtelijk getoetst, maar altijd beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Erf -of perceelsafscheidingen

Het plaatsen van een erfafscheiding in zij- en soms ook achtertuinen of erven kan het aanzien van een hoofdgebouw en de directe omgeving ingrijpend veranderen. Wanneer ze zorgvuldig zijn ontworpen kunnen ze het aanzien van de straat verfraaien. Echter, wanneer dit niet of maar in beperkte mate het geval is, kan het straatbeeld ook ernstig worden aangetast.

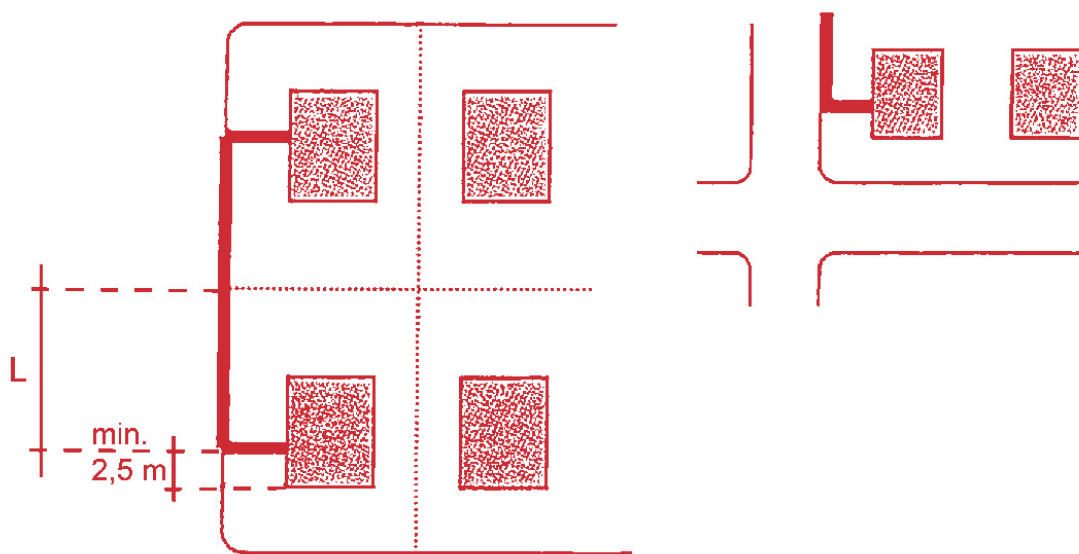
De meeste gewenste vorm van een erfafscheiding bestaat uit het aanbrengen van beplanting (hagen). De toepassing van beplanting kan echter niet worden afgedwongen. In plaats van beplanting worden in toenemende mate tuinmuren, schuttingen en hekken geplaatst, onder andere als gevolg van de "snelle" behoefte aan privacy en het brede scala aan erfafscheidingen/ schermen, dat door bouwmarkten wordt aangeboden.

Met de komst van de Wabo (geregeld in het Bor) zijn erf- en perceelsafscheidingen ook bij niet woningen vergunningvrij geworden. Het bestaande beleid in de gemeente ten aanzien van erf- en perceelsafscheidingen was echter gericht op woningen. Dit onderscheid wordt dan ook gehandhaafd bij de beoordeling van niet vergunningvrije erf- en perceelsafscheidingen.

Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat de redelijke eisen van welstand van toepassing zijn op de erf- en perceelsafscheidingen gelegen in de strook tot een afstand van 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.

Eisen bij woningen

De gemeente Zevenaar heeft beleid vastgesteld, waarin welstandseisen opgenomen zijn, die in acht genomen moeten worden om de beeldkwaliteit van erfafscheidingen bij woonbebouwing die grenzen aan het openbaar gebied te garanderen. Het beleid is dat erfafscheidingen bij woningen in hoeksituaties tot 2 meter hoog doorgetrokken mogen worden tot 2,50 meter achter de voorgevel van de woning. Dit standpunt wordt onverkort overgenomen in deze nota. Een en ander is hieronder nader gevisualiseerd.



Welstandscriteria voor zover niet passend binnen voorwaarden Bor ten aanzien van vergunningvrij bouwen:

Welstandscriteria voor erf- of perceelsafscheidin gen op een binnenterrein (niet beeldbepalend)

1. Vormgeving

• erfafscheidingen over een lange lengte hebben voldoende visuele onderbrekingen, bijvoorbeeld door: verschil in hoogte, afwisselende geledingen, toepassing van verschillende materialen, gemetselde penanten/ kolommen of houten staanders en terugplaatsing van de erfafscheiding.

2. Kleur- en materiaalgebruik

- gebruikte materialen passen in de omgeving;
- (begroeide) gazen hekwerken, metselwerk zoals het hoofdgebouw of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- geen beton, kunststof, damwand, golfplaat of snelverwerende rietmatten of vlechtschermen.

Welstandscriteria voor erf- of perceelafscheidingen, die niet zijn gesitueerd op een binnenterrein (beeldbepalend)

1. Algemeen

Vooraf bij hoeklocaties kunnen (vanuit het oogpunt van welstand) gemakkelijk minder gewenste situaties ontstaan. Zijtuinen bij hoeklocaties grenzen immers rechtstreeks aan de straat. De behoefte aan privacy en de wens om de achtertuin zo optimaal te kunnen gebruiken leidt tot vele verzoeken om erfafscheidingen te plaatsen.

2. Algemene uitgangspunten

Erfafscheidingen mogen in een woonbuurt geen "doods" en "steriel" aanzien geven. Een zorgvuldige detaillering is daarom noodzakelijk. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de erfafscheiding moet bij voorkeur zoveel mogelijk transparant zijn;
- de verscheidenheid van erfafscheidingen in een buurt of straat moet niet te groot worden, om te voorkomen dat er een onrustig straatbeeld ontstaat;
- de visuele onderbreking (met name in lange erfafscheidingen) moet voldoende zijn, bijvoorbeeld door;
- het aanbrengen van een verticale geleding door het toepassen van gemetselde penanten/ kolommen of houten staanders;
- de toepassing van verschillende materialen;
- de toepassing van elkaar afwisselende transparante en gesloten gedeelten;
- door een gedeelte van de erfafscheiding als haag uit te voeren of te laten begroeien door (wintergroene) klimplanten;
- de gebruikte materialen en kleuren moeten passen in de woonomgeving;
- materialen zoals kunststof, beton en staal voegen zich gewoonlijk niet in die omgeving en zijn daarom niet geschikt voor toepassing in een erfafscheiding;
- erfafscheidingen moeten stevig zijn. "Gammele" erfafscheidingen tasten de visuele kwaliteit van de omgeving aan. Materialen die op korte termijn verweren, zoals vlechtschermen en rieten matten zijn niet geschikt;
- in wijken en straten, waar sprake is van een sterke visuele samenhang moet worden meegewogen of uitsluitend een bij de architectuur van de woning passende erfafscheiding gewenst is.

Referentiebeelden

Erfafscheidingen in zijtuinen op de zijdelingse perceelgrens voor wat betreft de beeldkwaliteit moeten voldoen aan een aantal referentiebeelden. In de referentiebeelden wordt een onderscheid gemaakt in een drietal verschijningsvormen.

Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

I een erfafscheiding van of met beplanting;

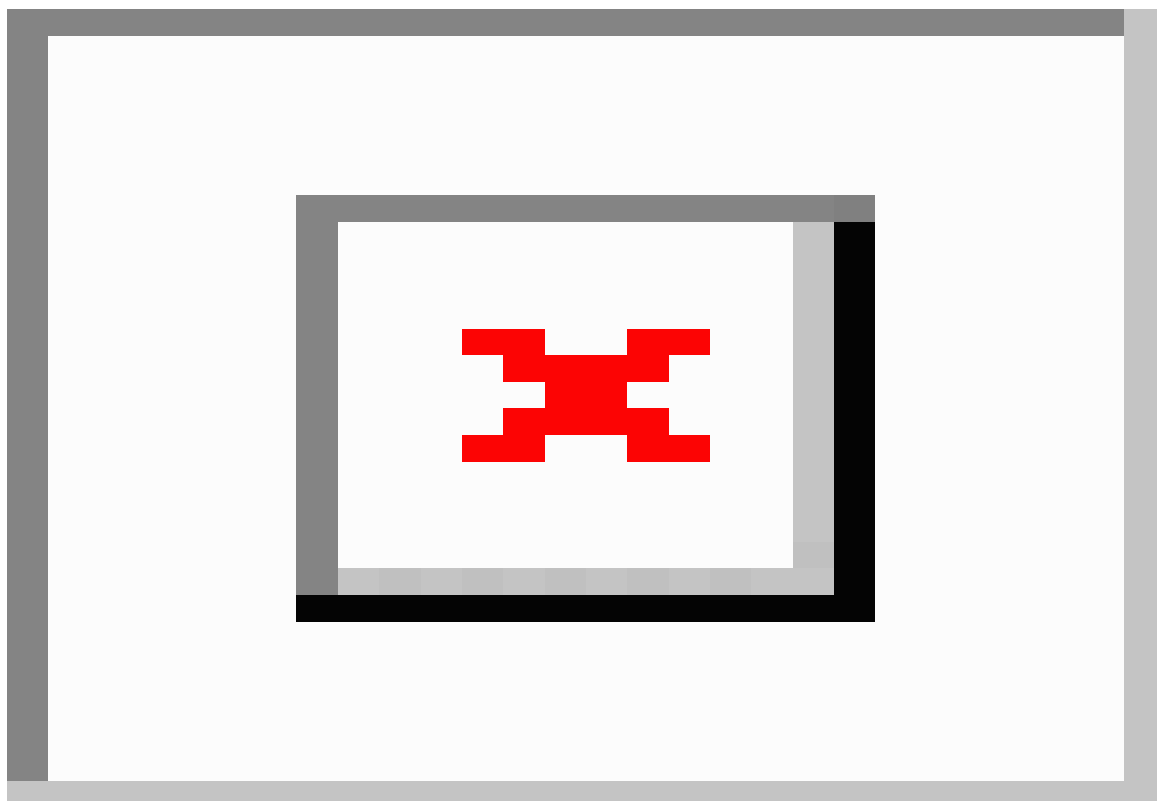
II een gebouwde erfafscheiding gedeeltelijk gesloten en gedeeltelijk transparant;

III een gebouwde erfafscheiding geheel gesloten.

Hierbij dient direct aangetekend te worden, dat erfafscheidingen bij woningen in hoeksituaties grenzend aan de openbare toegankelijke weg, die worden geplaatst voor de doorgetrokken achtergevellijn, dienen te voldoen aan referentiebeeld I of II. Hier bestaat dus geen mogelijkheid om erfafscheidingen, behorend bij referentiebeeld III toe te passen.

I een erfafscheiding van of met beplanting

Deze erfafscheidingen hebben de grootste voorkeur. Geheel als haag/ heg uitgevoerd zijn ze uiteraard vergunningvrij. De hoogte mag maximaal 2 meter bedragen.



Overige mogelijkheden:

- een combinatie van hagen met gebouwde gesloten gedeelten;
- een stevige constructie van gemetselde kolommen of houten, stalen dan wel betonnen standers met daartussen gaas/ roosterwerk waartegen klimplanten kunnen groeien. Dit geeft mogelijkheden om uiteindelijk een geheel gesloten groene erfafscheiding te realiseren;
- een gesloten erfafscheiding tot 1 meter hoog met daarboven een gaas- of roosterwerk waarin klimplanten kunnen groeien.

Voor een aantal mogelijke oplossingen zie referentiebeeld I.

Enkele wintergroene hagen:

snel groeiend: Liguster, Laurierkers, Thuja

matig groeiend: Taxus, Hulst

Een haagbeuk geeft ook een fraai resultaat, maar is niet wintergroen. De herfstbladeren vallen echter niet gauw af en zorgen in de winter voor voldoende privacy.

De bekendste wintergroene klimplant is de klimop (Hedera) De klimop zorgt binnen 1 tot 2 jaar voor een gesloten groene wand.

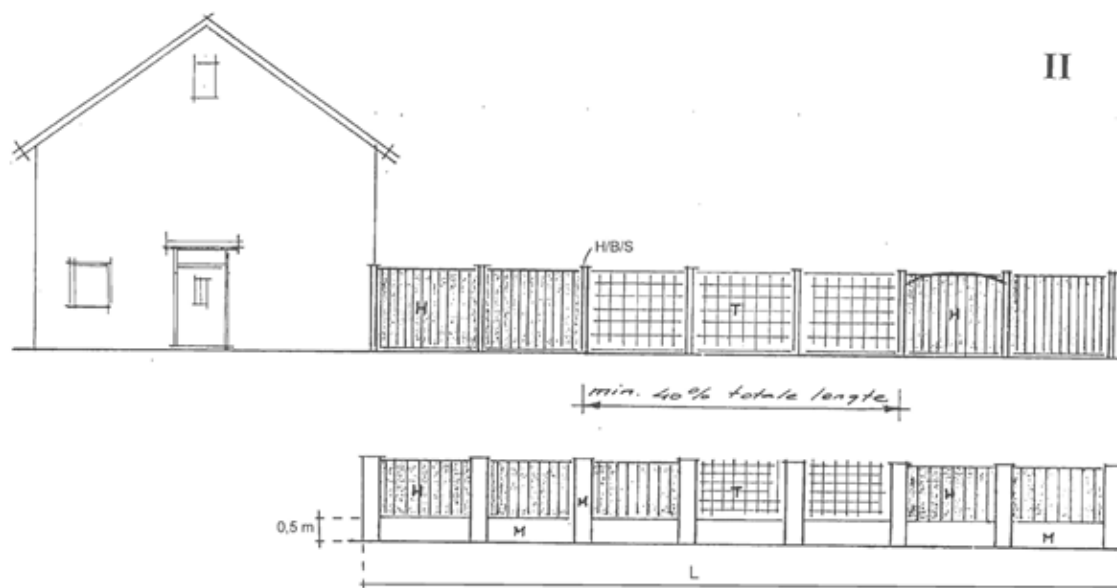
II een gebouwde erfafscheiding, gedeeltelijk gesloten en transparant

Kenmerken:

- de erfafscheiding moet duidelijk zichtbaar, verticaal geled, zijn;
- combinatie van verschillende materialen. H= hout, B = beton, S= staal, M = metselwerk, T = transparante constructie;
- afwisselend transparant/ gesloten;
- transparante gedeelten van: gaaswerk, roestvrijstalen bouwmaten, glas, houten latten/ roeden, ijzeren smeedwerk/ roosters;
- houten schermen toestaan met houten, betonnen of stalen standers,
- toogschermen mogelijk;
- bij houten schermen bij voorkeur verticale delen toepassen;
- aan de straatzijde moet een transparant of open middengedeelte worden gerealiseerd met een lengte van minimaal 40% van de totale lengte (L) van de erfafscheiding (zie referentiebeeld).

De transparante gedeelten geven weer mogelijkheden om te laten begroeien door klimplanten.

Voor een aantal mogelijke oplossingen zie referentiebeeld II



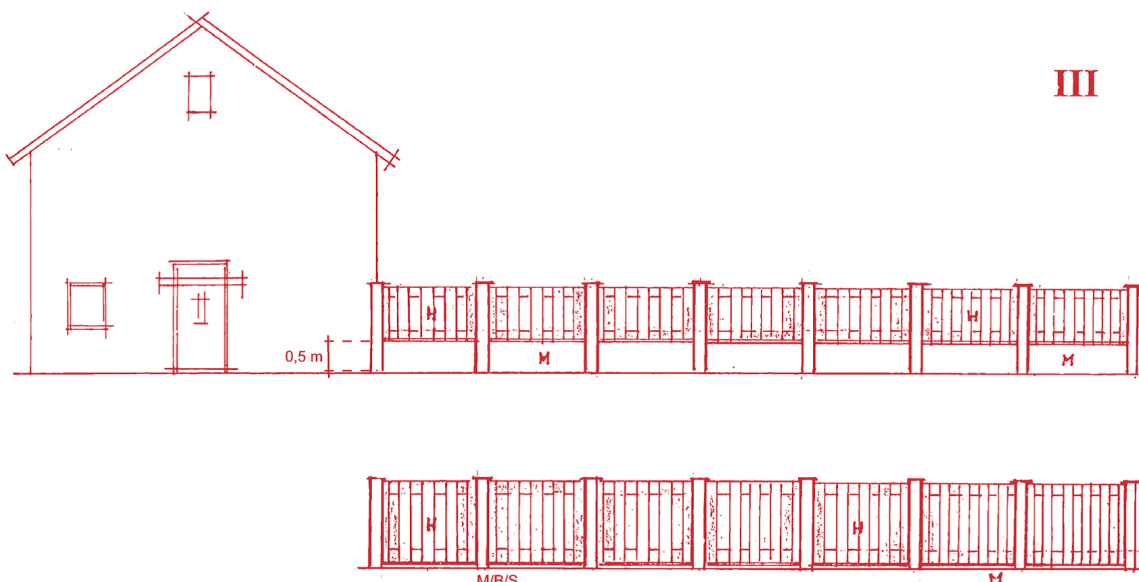
III een gebouwde erfafscheiding geheel gesloten

Zoals eerder vermeld worden hieraan hoge beeldkwaliteitseisen gesteld.

Kenmerken:

- verplichte combinatie van metselwerk met hout, metselwerk of betonnen dan wel stalen staanders met hout;
- toepassing van gemetselde penanten of betonnen dan wel stalen staanders;
- een duidelijk verticale geleiding;
- verticale houten delen (bovenzijde toogvorm toegestaan);
- stevige constructie met betonnen fundatie;
- kleuren afstemmen op woonhuis en omgeving.

Voor een tweetal mogelijke oplossingen zie referentiebeeld III



Erf- en perceelsafscheidingen bij woningen kunnen ambtelijk worden afgedaan indien voldaan wordt aan de hiervoor vermelden criteria. In geval van aanvragen voor niet-woningen wordt de beoordeling overgelaten aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor erf- en perceelsafscheidingen bij niet-woningen kan aansluiting worden gezocht bij deze criteria. In geval van eventuele specifieke situaties zal maatwerk zijn vereist. Dergelijke aanvragen worden voorgelegd aan de commissie.

5. 5. Dakopbouwen

Ook komen in dit hoofdstuk de welstandscriteria voor dakopbouwen aan bod. Deze zijn niet vergunningvrij en worden dus altijd getoetst aan de welstandscriteria.

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van een eenduidige kapvorm aan de straatzijde. De criteria zijn er daarom in principe op gericht dat geen gedeeltelijke nokverhoging is toegestaan en dat aan de straatzijde alleen sprake is van een vergroting van het dakvlak. Er zijn een viertal criteria opgesteld die met name gericht zijn op de bouwmassa.

1. Massa (plaatsing)

- dakopbouwen mogen uitsluitend aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd;
- dakopbouwen dienen in principe over de volledige breedte van de gevel gerealiseerd te worden, tenzij sprake is van een uitzonderlijke situatie;
- de maximale hellingshoek van het dak waarop de dakopbouw kan worden geplaatst is 40 graden;
- de hellingshoek van het dak van de dakopbouw is gelijk aan de hellingshoek van het oorspronkelijke dakvlak.

Bovenstaande criteria worden niet ambtelijk getoetst, maar altijd beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

6. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij algemene kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een plan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate, een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

R relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. De vorm is echter niet altijd ondergeschikt aan het gebruik of de constructie. Op het moment dat gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, wordt verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Andere factoren als de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context kunnen invloed hebben op de constructie. Voorkomen moet worden dat de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, omdat zij anders aan begrijpelijkheid en integriteit verliest.

R relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook wanneer een gebouw een contrast vormt met zijn omgeving dient het een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Betekenen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en

geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

E venwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw (bijvoorbeeld symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen). Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

S chaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk een van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak.

M ateriaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot lokale materialen of wat aan ambachtelijke kennis voorhanden is. Tegenwoordig is er sprake van een grote keuzevrijheid, wat het risico op een onsamenhangend beeld vergroot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

BIJLAGE 1 : RUIMTELIJK KADER

Beschrijving grondgebied Zevenaar

Zevenaar

De eerste nederzettingen in Zevenaar zijn ontstaan op oeverwallen in het stroomgebied van de Rijn. Tijdens hoog water bleven de hoger gelegen oeverwallen vaak droog en waren daardoor uitermate geschikt voor bewoning. De meanderende rivieren en zijarmen boden goede randvoorwaarden voor jagers en verzamelaars en later de eerste vormen van landbouw. In de structuur van Zevenaar is de lijn waarlangs de occupatie verliep nog terug te vinden in de lijn van kastelen, havezaten en adellijke huizen die in de middeleeuwen verrezen langs oeverwallen van de Rijn en oeverwallen van de doorbraakgeul de Aa: Huis Sevenaer (Smullinckhuis), Burcht Sevenaer, Delenhoven, Enghuizen, Zwanepol, Rijck, Mathena, Bloemendaal, Poelwijk, Kamphuizen, Valdijk, Huis Babberich (Hals-af). De eerste nederzettingen waren echter geen adellijke huizen, havezaten of kastelen, maar kleine huizen en boerderijtjes, grotendeels in en om de huidige kern Oud Zevenaar. Het merendeel van deze occupatiebebouwing is inmiddels verdwenen, maar in de resten ervan is de lijn nog te volgen.

De nederzettingen zijn van oudsher met elkaar verbonden door wegen, waarlangs boerderijen ontstonden als kralen aan een snoer. Bij de vestiging van boerderijen maakte men gebruik van de natuurlijke hogere ligging van deze verbindingswegen of de bouw op een kunstmatig opgehoogd stukje land. De oeverwallen omsloten de lage gebieden, de kommen. De vorming van oeverwallen en komgronden is

doorgegaan totdat de mens in de 11^e en 12^e eeuw dijken ging bouwen om zich enigszins tegen het water te beschermen. De ruimte voor de rivier werd beperkt tot de uiterwaarden. De hogere gronden werden ingezet voor landbouw en de komgebieden functioneerden hoofdzakelijk voor de veeteelt en hooiland. In diezelfde tijd, de 11^e eeuw wordt melding gemaakt van (nieuw) Zevenaar, de huidige kern

Zevenaar. In 1487 ontvangt Zevenaar stadsrechten, en ontwikkelt zich door de eeuwen heen tot een stadje.

In 1708 werd het Pannerdens kanaal gegraven waardoor het Rijnstrangengebied ontstond. In 1969 werd de oude Rijn afgesloten en is het gemaal Kandia gebouwd. De verbeterde waterbeheersing had tot gevolg dat de komgebieden vanaf de 20^e eeuw voor meer doeleinden werden gebruikt. Tot die tijd was het gebied vrijwel onbewoond. Er waren slechts enkele boerderijen aanwezig die hoger waren gelegen. Er werden paden en wegen door de polders aangelegd, waaronder de Rijksweg. Er ontstonden ook mogelijkheden voor woningbouw. Dit leidde tot de bouw van nieuwe woongebieden, met name in de huidige kern Zevenaar.

Landschappelijke eenheden

In het gebied Zevenaar zijn verschillende landschappelijke eenheden te onderscheiden met eigen ruimtelijke kenmerken en cultuurhistorische waarden. Dit is een gevolg van de loop die de Rijn heeft gevolgd en de vorming van de ondergrond in samenhang daarmee. De indeling in oeverwallen en komgronden is daarvan nog steeds het zichtbare gevolg. Ondanks dat de oorspronkelijke landschapsbeelden in de laatste decennia vervaagd zijn en de landschappelijke verschillen kleiner zijn geworden. Het beeld is immers meer en meer bepaald door de geleedende werking van de oost-west gerichte infrastructuurlijnen, zoals de A12 en de spoorlijn.

Rijnstrangengebied

Het Rijnstrangengebied in het zuiden van het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ooyse Dijk en de Emmerichseweg. De dijk heeft een kronkelig verloop door de vele dijkdoorbraken. Het beeld van het Rijnstrangengebied houdt het midden tussen een uiterwaard en ingepolderd rivierenlandschap. Het wordt gekenmerkt door afwisseling van natuur met water, riet en bosjes. Sinds de bedijking, de afsluiting van de Oude Rijn en de verbeterde waterbeheersing ontbreekt de dynamiek van de rivier. Het is ook een waardevol natuurgebied en vanwege de verlandingsvegetaties en moerasvogels van nationaal belang. De ontwikkelingsvisie Gelderse Poort moet leiden tot een versterking van het natuurlijke karakter van het Rijnstrangengebied. Het gebied achter de Voormalige Lijmerse Overlaat wordt gekenmerkt door meidoornheggen en blijft agrarisch. Het Rijnstrangengebied blijft toegankelijk voor natuur- en landschapsgerichte recreatie.

Bij de herindeling met de gemeente Rijnwaarden is een in omvang beperkt deel van de gemeente Zevenaar overgegaan naar de gemeente Rijnwaarden. Het betreft het deel ten zuiden van de Ooyse dijk, Kerkweg en Oud Zevenaarsedijk. Het nieuwe grensbeloop valt samen met de natuurlijke afbakening van het natuurgebied Gelderse Poort.

Oeverwallen- en zandgebied

Het oeverwallen- en zandgebied betreft het gebied ten zuiden van de kern Zevenaar en rond de kernen van Oud Zevenaar en Babberich. In het zuiden wordt het gebied duidelijk begrensd door de dijk. Het landschap bestaat uit stroomruggen, oeverwallen en een aantal voormalige geulen. Het zuidoostelijk deel van de gemeente (Het Kwartier) is zandgebied, dat gekenmerkt wordt door beslotenheid, bosjes, en veel kleine landschapselementen. Hier zijn ook enkele campings te vinden.

Het oeverwallengebied wordt gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een intensieve ontsluiting. In het gebied zijn veel lintwegen ontstaan. Het zijn meestal sterk verdichte lintwegen, zoals de Slenterweg, Babberichseweg en Beekseweg. Het grondgebruik is afwisselend. In het gebied bevinden zich boomgaarden, (glas)tuinbouw, akkers en grasland. Het bijbehorende landschapsbeeld is dat van wegbeplantingen langs de wegen, beplante erven rondom oude boerderijen, boomgaarden en singels. Opvallend is het beboste landgoed rondom kasteel Halsaf, ten oosten van Babberich. De oprukkende stad, de minder sterke agrarische functie en het verspreide niet- agrarische wonen en de stadsrandactiviteiten maken het gebied tot een rommelig landschap. Bovendien doorsnijdt de Betuwespoorlijn het gebied, wat een zware stempel drukt op het gebied dat kleinschalige afwisselingen kent.

Komgebied

Het komgebied op het grondgebied van de gemeente Zevenaar bestaat uit twee delen, te weten het gebied ten noorden van de A12 en een klein gebied tussen de Sleeg en de Hengelder Leigraaf. Ten gevolge van de uitbouw van bedrijventerrein Hengelder is de kom oostelijk van Zevenaar geïsoleerd komen te liggen. Het grootste komgebied is relatief open en bestaat voornamelijk uit grasland. Vanuit het gebied is zicht mogelijk op de stuwwal van de Veluwe. Pas in het begin van de 20^e eeuw werd het gebied bevrijd van de jaarlijkse overstromingen. De bebouwing is dan ook vaak jong (bouwperiode vanaf 1920-1930) en grootschalig. Kavels zijn over het algemeen groot en rechthoekig. Kenmerkend voor het komgebied zijn rechte wegen, sloten en de Zevenaarsche Wetering. Een uitzondering hierop zijn de Doesburgseweg en vooral de Oude Steeg, die een wat kronkeliger verloop hebben. Langs deze twee wegen is de meeste bebouwing te vinden.

Opvallend in het gebied is het aardgascompressorstation en de afvalberging Zweekhorst aan de Doesburgseweg. De beplantingselementen bestaan uit erfbeplanting en langs wegen laanbeplanting met vooral essen en populieren, en in mindere mate struiken (sleedoorn, meidoorn, iep, wilg).

Angerlo

De ligging aan de IJssel is van grote invloed geweest op de totstandkoming van het landschap in Angerlo. Het huidige landelijk gebied van dit gebied is onder te verdelen in een aantal gebieden met een eigen karakter.

Het gebied ten noorden van de Rivierweg bestaat hoofdzakelijk uit het uiterwaardenlandschap. In het verleden hebben hier een aantal steenfabrieken gestaan. Na sanering van deze bedrijven is besloten de Koppenwaard en de Valewaard aan te wijzen als gebieden waar natuurontwikkeling de voornaamste functie is. In de Valewaard is een gedeelte uitgegraven, de Valeplas. Deze plas wordt tevens ten behoeve van de recreatievaart gebruikt. In het tussenliggende gebied, Rhederlaag, is recreatie de hoofdfunctie. Ten zuiden van de Rivierweg is het gebied ruwweg onder te verdelen in een open komkleigebied, voornamelijk aan de westzijde gelegen, en een meer besloten deel van het landelijk gebied. Het behoud van de openheid is een belangrijk uitgangspunt in grote delen van het landelijk gebied. In het besloten gebied zijn naast rivierafzettingen ook zandgronden te vinden. Belangrijke natuurlijke elementen in het landelijk gebied zijn de Zwalm en de Didamse Wetering (inclusief Bevermeer). Beide watergangen maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Versterking van deze ecologische verbindingzones is uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. Het landgoed Bingerden maakt eveneens deel uit van het besloten gebied. Het is een belangrijke kwaliteit van het landelijk gebied. De ontstaansgeschiedenis van dit complex gaat terug naar de 10^e eeuw. In "Klein Bingerden" is het huidige gemeentehuis gevestigd. Op het landgoed staan een aantal gebouwen met historische waarde, waaronder het kasteel Bingerden en Wielbergen. Verder bestaat het landgoed uit waardevolle tuinen en een boslandschap. Afgezien van de IJsseldijk zijn in het landelijk gebied aan cultuurhistorische elementen een aantal opgehoogde woonplaatsen te vinden. Deze bevinden zich met name in het oostelijk deel van het gebied.

Karakteristieke kernen / gebieden binnen het gehele grondgebied van Zevenaar

Zevenaar

De gemeente Zevenaar is onderdeel van de landstreek Liemers dat tot het gebied van de grote rivieren behoort. De gemeente ligt in een verstedelijkt gebied ten oosten van Arnhem. Ten zuiden van de gemeente loopt de Oude Rijn. Van de kernen is Zevenaar veruit de grootste.

De eerste bewoningssporen in de gemeente Zevenaar dateren vermoedelijk uit de IJzertijd. In het begin van de 11^e eeuw wordt voor het eerst melding gemaakt van het plaatsje (nieuw) Zevenaar, dat dan ontstaat ten noorden van het al bestaande Oud Zevenaar. De agrarische nederzetting is gelegen op de overgang van oeverwal naar de komgronden, waar de toenmalige Zevenaarse Aa overbrugbaar is geweest. Na de Tweede Wereldoorlog werd Zevenaar door het provinciaal bestuur aangewezen om een regionale centrumfunctie te gaan vervullen. Zevenaar groeide met name in noordwestelijke richting tussen de A12 en het spoor.

De ruimtelijke structuur van de hoofdkern wordt in sterke mate bepaald door de ligging tussen de A12 aan de noordzijde en spoorlijnen aan de zuidzijde. De bebouwing is in hoofdzaak geconcentreerd tussen deze twee oost-west verbindingslijnen. De barrièrewerking van de Betuwespoorlijn is ter hoogte van de kern beperkt gebleven doordat deze in een tunnel is aangelegd. Als gevolg van de voorgenomen aanleg van de A15 en de verbreding van de A12 zal, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, de beleving en aanwezigheid van deze infrastructuur mogelijk toenemen.

Oud Zevenaar

Oud Zevenaar ligt op de overgang van oeverwal naar rivierendal aan de Zevenaarse Aa. Oud Zevenaar heeft een zeer oude occupatiegeschiedenis (late IJzertijd en Romeinse tijd). De nederzetting groeit tot aan 1900 zeer beperkt. De historische kern langs de Kerkweg en de Dijkweg en de historische linten (Dijkweg en gedeeltelijk de Oud Zevenaarseweg) zijn nog duidelijk herkenbaar. De Oud Zevenaarseweg ligt evenwijdig aan de vroegere rivierbedding de Aa en aan deze weg, waar nu een wandelpark is gesitueerd, lagen voorheen de tuinen en vijvers van havezate Mathena (thans Liemers museum).

De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden. De kern is compacter bebouwd in vergelijking tot de linten. De linten bestaan uit oudere bebouwing die inmiddels zijn verdicht met nieuwe panden. De ruimte tussen de Oud Zevenaarse weg en de Dijkweg is door de tijd heen gedeeltelijk opgevuld. Allereerst de toevoeging tegen de oude kern, gevolgd door een bloksgewijze traditionele woningbouw. Met de realisering van het woongebied 'Poelwijk' wordt de noordrand tussen de twee linten afgerond. Kenmerkend voor Oud Zevenaar is de historische lintbebouwing, uitkomend op de Kerkweg. Aan de Kerkweg ligt ook de St. Martinuskerk en nevenliggend café, beide met een hoge mate aan cultuurhistorische kwaliteit.

Het dorp kent veel variatie aan woningen, mede door de lange ontstaansgeschiedenis en heeft een overwegend 'dorps' karakter. De bebouwing in het buitengebied betreft hoofdzakelijk bedrijfswoningen of lintbebouwing (Babberichseweg).

Babberich

Vermoedelijk is Babberich, voor de afsluiting van de dijkkring in de Liemers (1328), ontstaan uit een concentratie van lintbebouwing en daarop aansluitende dwarsstraten. Net als Oud Zevenaar is Babberich gelegen op de oeverwal van de Nederrijn. Babberich groeide tot aan het begin van de 19^e eeuw nauwelijks. Het dorp bestaat slechts uit verspreide bebouwing langs de Dorpstraat, die in de loop van de 19^e eeuw verder is verdicht. De karakteristieke lintbebouwing aan de Dorpstraat is nog slechts ten dele herkenbaar. Veel panden zijn van recentere datum. De invulling van de ruimte achter de Dorpstraat geschiedde in latere perioden; omstreeks 1960 is 'Babberich Zuid' gebouwd in een typische jaren zestig sfeer, de noordzijde is van recentere datum met een ruimere opzet en een gevarieerdere bouw.

Kenmerkend voor Babberich zijn met name de objecten die in het omringende landelijk gebied liggen: de zuidelijk gelegen Zwanenwaay, als overgebleven waterplas na een dijkdoorbraak en de 'waoy van Kruutwagen', die later werd omgevormd tot een natuurbad met de naam Rivo Torto; Havezaten en adellijke huizen, die in de late middeleeuwen op de oeverwallen verrezen, zoals 'Huis Camphuysen' (officieel behorend tot Oud Zevenaer) en 'Kasteel Hals-af'; religieuze objecten, zoals de St. Franciscuskerk aan de Beekseweg en het voormalige klooster 's-Heerenhof.

Inmiddels is het Kulturhus gerealiseerd op een markante en herkenbare plek in Babberich. De karakteristieke kenmerken van deze omgeving worden gevormd door de twee belangrijke wegen die samenkomen, de kerk, het Babborgaplein, het Kloosterpad en de sfeervolle groene omgeving. Het nieuwe gebouw respecteert en versterkt de eigenschappen van deze omgeving. Het Kulturhus heeft een openbare, maatschappelijke, culturele en sociale betekenis voor Babberich en omgeving. Net als de kerk richt het nieuwe gebouw en de meeste functies zich op het Babborgaplein. Door de ligging van het plein blijft de zichtlijn tussen kerk en Dorpstraat vrij van bebouwing. De brede groenstructuur met de grote bomen langs de Dorpstraat en de Beekseweg blijft voor een deel intact en vormt de groene wand van het plein. Het Kulturhus en het Babborgaplein worden ontsloten via de Beekseweg en de Dorpstraat. De wand langs de Dorpstraat wordt gevormd door het voortzetten van de glooiende randbebouwing van de toekomstige wijk Middag-Oost. Richting dit woongebied is de bebouwing van het Kulturhus kleinschaliger en heeft het een gevarieerde uitstraling. Tussen het woongebied Middag-Oost en het Kulturhus ligt een functionele scheiding. Er is geen rechtstreekse autoverbinding tussen de twee gebieden. De gebieden zijn alleen met elkaar verbonden door een langzaamverkeersroute.

Angerlo

Angerlo is van oudsher een lintdorp, ontstaan op de samenkomst van twee oeverwallen te midden van omringende komgronden. Angerlo ligt ten opzichte van Giesbeek en Lathum relatief ver van de IJssel. Het dorp is ontstaan op een kruispunt van wegen naar Doesburg, Hummelo en Keppel, Didam en Giesbeek. Nabij dit kruispunt is de kerk gebouwd. In de huidige situatie zijn de historische wegen nog wel aanwezig, maar hebben niet langer de functie van verbindingsweg. Angerlo is van oudsher een agrarisch dorp, wat aan de zuidzijde van het dorp nog duidelijk te zien is aan de verspreid liggende boerderijen. Opvallend is de verschijning van twee vrij zware agrarische industrieën in de negentiende eeuw: de stoomkorenmolen De Hoop aan de westzijde en de zuivelfabriek aan de oostzijde van het dorp. De langgerekte hoofdvorm van het dorp werd daarmee ondersteund.

Het buitengebied van Angerlo heeft, ten opzichte van het buitengebied van de andere twee kernen, een relatief hoge ligging. Dit heeft ertoe geleid dat er van oudsher meer bebouwing en wegen waren dan in de gebieden rondom de andere twee dorpen. Ook zijn rond Angerlo een aantal opgehoogde woonplaatsen te vinden. Door Angerlo lopen een aantal oude linten, te weten de Dorpsstraat, de Mariëndaalseweg, de Doesburgseweg, de Dominee de Grootstraat en de Didamseweg. Deze oude linten geven Angerlo haar kenmerkende langgerekte vorm.

Het huidige dorp is ontstaan door het invullen van de gebieden tussen de oude linten met bebouwing, voornamelijk woningen. Het zwaartepunt ligt in het westelijk deel van het dorp.

Het grootste deel van de bebouwing stamt uit de tweede helft van de twintigste eeuw. De uitbreidingen hebben niet altijd rekening gehouden met de bestaande structuur, waardoor historische patronen niet altijd meer intact zijn.

De linten zijn nog wel te herkennen maar door de ontwikkelingen in de 20ste eeuw is de karakteristiek van 1900 niet meer aanwezig. Alleen aan de zuidzijde van het dorp is deze karakteristiek, met de afwisseling van historische boerderijen en doorzichten naar het landschap, nog wel aanwezig. Met het doortrekken van de Ganzepoelweg naar de huidige Rivierweg is het deel van Angerlo dat oostelijk van de Ganzepoelweg afzijdig van de rest van het dorp komen te liggen.

Aan de zuidzijde wordt het dorp begrensd door een aantal boerderijen, waarvan sommige een monumentale status hebben. Tezamen vormen de boerderijen een karakteristiek beeld met waardevolle doorzichten naar het landelijk gebied ertussen. Aan de westzijde grenst het landgoed Bingerden aan het dorp. Ook ligt hier het waardevolle historische lint aan Het Klooster. Aan de zuidwestzijde liggen een aantal cultuurhistorisch waardevolle, opgehoogde woonplaatsen. De Protestantse kerk is een belangrijk historisch bouwwerk in Angerlo. De kerk heeft een waardevolle groene inpassing in het dorp en grenst aan een (klein) bosgebied. Het gebouw van de voormalige zuivelfabriek is eveneens als karakteristiek pand nog aanwezig in het dorpsbeeld. De stoomkorenmolen De Hoop is verdwenen uit het dorp.

Aan de noordzijde vormt de Rivierweg een harde begrenzing. Deze doorgaande verkeersweg is een diskwaliteit vanwege de geluidhinder die de weg oplevert. Het voormalige gebouw van de zuivelfabriek aan de oostzijde van Angerlo is nu in gebruik als transportbedrijf. Het pand is zoals hierboven beschreven karakteristiek.

Angerlo is een dorp met woningbouw als hoofdfunctie. Angerlo kent een aantal publieke functies, waaronder een tweetal kerken, een school en het Dorpshuis. Het winkelaanbod is beperkt. De sportvelden bieden plaats aan de voetbalvereniging.

Giesbeek

De ligging aan de IJssel is bepalend geweest voor het karakter van het dorp Giesbeek. Giesbeek is een lintdorp aan de IJsseldijk. Met name de steenfabrieken hebben voor deze dorpen als aanjager voor bewoning gediend in de negentiende en de twintigste eeuw. Loodrecht op het historische lint zijn als

gevolg van de groei één of meer dwarswegen aangelegd. Het lint bestaat uit de Kerkstraat en de Meentsestraat. De Kerkstraat is een oud dijklichaam. De Meentsestraat is ontstaan achter de IJsseldijk. Aan de Kerkstraat bevond zich aan het begin van de twintigste eeuw behalve de kerk ook de school. Aan de Meentsestraat was behalve de molen wat verspreide bebouwing te vinden. Tot aan de tweede helft van de twintigste eeuw bestond Giesbeek uit niet veel meer dan enige bebouwing aan of rondom deze wegen. Daarna is Giesbeek gestaag gegroeid. Ook de infrastructuur werd verbeterd. Met de aanleg van de Rivierweg verloor het historische lint de functie als belangrijke verbindingsweg. Rond de centrale wegen heeft het dorp zich in de afgelopen decennia ontwikkeld. Het meest recente woongebied is Riesweerd, gelegen ten noorden van de Kerkstraat. Bij de Rivierweg is een bedrijventerrein aangelegd. Het huidige Giesbeek ligt ingeklemd tussen de rivierdijken ten noorden en westen en de Rivierweg aan de zuidzijde. De Meentsestraat en de Kerkstraat zijn de oude linten van Giesbeek. De Kerkstraat heeft gefungeerd als dijk, later is ten oosten ervan de huidige rivierdijk aangelegd. Het ontstaan van de Meentsestraat achter de dijk en de vervanging van de Kerkstraat als dijklichaam heeft als gevolg gehad dat Giesbeek zich nauwelijks naar de rivier gericht heeft. Allen aan de oostzijde van het dorp is de relatie met de IJssel en ook met de Zwalm duidelijk aanwezig. Tot op heden heeft nieuwe woningbouwontwikkeling zich voornamelijk naar binnen gericht. De Meentsestraat en vooral de Kerkstraat zijn als historisch lint duidelijk herkenbaar. Hier bevinden zich tevens de meeste commerciële en maatschappelijke functies zoals winkels en scholen. Van oudsher is de kruising van de Meentsestraat en de Kerkstraat een centrale plek in het dorp. De functie als centrale plek zal verschuiven richting het Dorpsplein, gelegen achter het klooster. Dit heeft thans wel de maat van een dorpshart maar nog niet de uitstraling en functionele kwaliteit die bij een dorpscentrum hoort.

De ligging van Giesbeek aan de IJssel nabij de Valewaard, waar natuurontwikkeling plaats vindt, en het recreatiegebied Rhederlaag zijn belangrijke kwaliteiten. De dijk als cultuurhistorisch element maakt hier onderdeel van uit. Aan de oostzijde wordt Giesbeek begrensd door de Zwalm. Deze waterloop is een ecologische verbindingzone met een open gebied ten oosten ervan. Vanuit de omgeving is op een aantal punten een fraai zicht op het water. Komend vanaf de Rivierweg is er een eveneens een fraai zicht op het dorp.

De historische bebouwing in Giesbeek bestaat voornamelijk uit de Katholieke kerk, de molen, de school en verschillende historische boerderijen en panden aan de Kerkstraat en Meentsestraat. De molen dateert uit het einde van de negentiende eeuw en ligt nabij de kruising van de Meentsestraat en de Kerkstraat. De hooggelegen Kerkstraat is een straat van cultuurhistorische waarde waaraan enige karakteristieke dijkwoningen liggen. De verhoogde ligging van de Kerkstraat is nog duidelijk herkenbaar in het dorp. De Rivierweg is een harde begrenzing van het dorp. Samen met de strenge begrenzing door de dijk betekent dat een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van Giesbeek.

In Giesbeek ligt het recreatie- en natuurgebied Rhederlaag. Rhederlaag is ontstaan toen de IJssel werd verlegd om de scheepvaartroute te verkorten. Door de bochtafsnijding van de IJssel kwam er rond 1968 een voor recreatie interessant gebied vrij: het huidige Rhederlaag bij Giesbeek in de gemeente Zevenaar. In 1971 begon de zandwinning. Met de opspuiting van het hoogwaterrijke schiereiland Muggenwaard in 1989 heeft de zuidelijke rand van het gebied zijn huidige vorm gekregen. Aanvankelijk betrof het hier voornamelijk dagrecreatie, later is de verblijfsrecreatie een meer bepalende rol gaan spelen in de vorm van recreatiewoningen aan het water en jachthavens. In 1994 begon de daadwerkelijke ontwikkeling van de laatste fase, de zandwinning in de Vaalwaard. Momenteel is de Noordoever ingericht.

Als grootste kern van de gemeente kent Giesbeek de meeste openbare en commerciële functies en bedrijvigheid. Winkels en andere commerciële voorzieningen bevinden zich aan en nabij de Meentsestraat. De supermarkt ligt naast de molen. Voor wat betreft openbare voorzieningen is in Giesbeek een Kulturhus aan de Kerkstraat gerealiseerd. De sportvelden van Giesbeek liggen in het zuiden van de kern. De sporthal bevindt zich in het noorden nabij de woonwijk Riesweerd. Aan de zuidwestkant van Giesbeek is een concentratie van bedrijvigheid gevestigd.

Lathum

Lathum is net als Giesbeek ontstaan als lintdorp aan de IJsseldijk. De Kerkstraat/Koestraat is een oud lint en staat haaks op de IJsseldijk. Rond de twintigste eeuw was de belangrijkste bebouwing die aan deze straten aanwezig was het Huis te Lathum en de protestantse kerk. De bebouwing zelf is echter al ouder. Met name in en rond Lathum is traditionele dijkbebouwing te vinden. Deze oorspronkelijke bebouwing langs de dijk kenmerkt zich door een 'vergroeiing' van de bebouwing met het talud van de dijk. Direct aan de dijk is het hoge deel van de woning gelegen, met daarachter de aanbouw welke lager is dan het voorste deel van de woning. De relatief lage bouwkosten van dergelijke woningen hebben ertoe geleid dat er veel van dergelijke woningen zijn gebouwd. De naoorlogse uitbreiding van Lathum ligt geheel ten westen van de Kerkstraat. Het dorp bestaat, afgezien van de kerk en de school, voornamelijk uit woonbebouwing. Met de komst van de Rivierweg is het Huis te Lathum met de aangrenzende bebouwing afgesneden van de rest van het dorp.

De historische lintbebouwing van Lathum is nog altijd goed herkenbaar. De historische linten hebben geen belangrijke verkeersfunctie meer door de aanleg van de Rivierweg aan de zuidzijde van het dorp. De aanleg van de Rivierweg heeft drastische gevolgen gehad voor de dorpsopbouw. Er is nu sprake van een ruimtelijke scheiding tussen het noordwestelijk en zuidoostelijk deel van Lathum.

Eén van de kwaliteiten van Lathum is de landelijke ligging. Lathum wordt aan de noordzijde begrensd door de dijk met daarachter het natuurgebied de Koppenwaard. Ten zuiden en westen van Huis te

Lathum ligt het open komkleigebied. De historische linten van Lathum, de Bandijk, de Kerkstraat/ Koe-straat en de Molenweg, vormen een andere belangrijke kwaliteit van het dorp. Het Huis te Lathum en de kerk zijn andere belangrijke cultuurhistorische elementen. De vroegere molen, waar de Molenweg haar naam aan dankt, is helaas verdwenen.

Ten westen van het dorp is een fraai gezicht mogelijk op de dijk en het achterliggende Veluwemassief. Vanaf de Rivierweg is tevens een fraai zicht op de Kerkstraat en het Huis te Lathum. Doordat Lathum zich als het ware in een U-vorm van historische linten heeft ontwikkeld, is het gebied oostelijk van de Kerkstraat een fraaie open ruimte.

De laatste uitbreiding van Lathum is gerealiseerd aan De Horst aan de westelijke rand van het dorp. Een grote belemmering voor de ontwikkeling van Lathum wordt gevormd door de Rivierweg. Rond Lathum zijn verder een tweetal agrarische bedrijven gelegen. De hindercirkel van deze bedrijven is een belemmering voor woningbouwuitbreiding. Aan de oostzijde van het dorp, in de driehoek gevormd door de Koestraat, de Rivierweg en de Bandijk, bevindt zich een concentratie van een aantal bedrijfsbe-
bouw die een rommelig beeld veroorzaken.

Bijlage 2 : OVERZICHT BEELDKWALITEITSPANNEN

In deze bijlage staan de geldende beeldkwaliteitsplannen aangegeven. Deze beeldkwaliteitsplannen krijgen bij vaststelling van deze nota formele rechtskracht, voorzover dit niet al formeel was geregeld via de bestemmingsplanprocedure dan wel een daarmee gelijk te stellen procedure.

Angerlo – Kolkwijk

(vastgesteld bij het bestemmingsplan door de raad op 28 april 2010)

Babberich - Middag Oost / Zwanenwaay

(vastgesteld bij het bestemmingsplan door de raad op 25 september 2007)

Giesbeek - De Groene Toekomst

(vastgesteld door het college op 3 mei 2011)

Giesbeek – Riesweerd II

(vastgesteld door de raad op 26 maart 2008)

Zevenaar – De Bem

(vastgesteld door het college op 22 januari 2008)

Zevenaar – De Tol

(vastgesteld door het college op 6 maart 2007)

Zevenaar – Heilige Huisjes & Zuiderlaan

(vastgesteld door het college op 18 oktober 2005 n.a.v. ruimtelijke visie vastgesteld door de raad op 6 juli 2005)

Zevenaar- Landeweer

(vastgesteld door het college op 15 december 2009, versie juli 2010)

Zevenaar – 7Poort

(vastgesteld door het college op 4 juni 2007)

Zevenaar – Zuidspoor

(vastgesteld bij het bestemmingsplan door de raad op 29 juni 2011)

BIJLAGE 3 : RECLAMEBELEID

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product, een dienst of gedachtegoed. Onze samenleving/ leefomgeving wordt in toenemende mate beïnvloed door reclame. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht. In de situatie dat reclame is aangebracht op gebouwen of in openbaar gebied, vormen ze om die reden een belangrijk en beeldbepalend element in de openbare ruimte. De gemeente heeft tot taak zorg te dragen voor een veilige en goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Doel van deze notitie is om vast te leggen op welke wijze de gemeente Zevenaar wenst om te gaan met reclame in het algemeen. Tevens is het doel om kaders te stellen voor de reclame-uitingen die op of aan gebouwen of in openbaar gebied zijn of worden aangebracht, om zo de omgevingskwaliteit van Zevenaar vanuit die context te waarborgen.

De gemeente vindt het belangrijk om de manier waarop reclame gemaakt wordt in redelijke regels vast te leggen. Dit betekent dat er oog is voor het effect van reclame. Reclame moet passen in het straatbeeld en mag de omgeving niet ernstig verstoren. Hierdoor wordt het straatbeeld overzichtelijker en rustiger. Ook vindt de gemeente dat reclame op of aan een gebouw moet passen bij de stedenbouwkundige situatie. Reclame is pas geslaagd als het past bij het gebouw en de omgeving. Daarom gelden er voor bedrijventerreinen andere regels dan voor winkelcentra in woongebieden.

Het vaststellen van een reclamebeleid verschaft belanghebbenden duidelijkheid omtrent de wijzwaarop een verzoek tot reclame in voorkomende gevallen wordt getoetst. Ook voor een goede afronding van een eventueel te volgen handhavingstraject is het van belang om voor de vantoepassing zijnde toetsingscriteria te kunnen verwijzen naar een vastgestelde beleidslijn. De gemeente heeft er voor gekozen de van toepassing zijnde welstandscriteria voorreclameboodschappen op te nemen in deze bijlage, die integraal onderdeel uitmaakt van de welstandsnota

Het reclamebeleid, zoals in deze bijlage verwoord, is bedoeld als kader. Elke vergunningaanvraag wordt aan dit beleid getoetst. Het blijft echter een beleidsafweging dus in elk individueel geval is en blijft een belangenafweging noodzakelijk waarbij de aanvraag beoordeeld wordt op zichzelf en in relatie tot de

omgeving. Het college handelt in overeenstemming met de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In dat geval kan een beroep worden gedaan op de specifieke hardheidsclausule uit deze bijlage.

Juridisch kader

Er zijn twee regelingen van toepassing die dienen als wettelijk kader:

1. de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
2. de Algemene Plaatselijke Verordening Zevenaar 2010 (hierna: APV Zevenaar).

Hierna zullen deze twee regelingen worden besproken. Ook zal worden ingegaan op hun onderlinge verhouding.

Wabo

Sinds de invoering van deze wet is de vergunning voor handelsreclame onderdeel gaan uitmaken van de Wabo. Het voeren van handelsreclame is geregeld in artikel 2.2 lid 1 sub h en i van de Wabo: *het op of aan een onroerend zaak maken of voeren van handelsreclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor publiek toegankelijke plaats*. In artikel 2.2 lid 1 van de Wabo is bepaald dat indien een gemeentelijke verordening een vergunning vereist voor handelsreclame, hiervoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. De inhoudelijke toetsingsgronden staan in de desbetreffende gemeentelijke verordening, in dit geval in artikel 4:16 van de APV Zevenaar.

Op grond van de Wabo zijn er drie vergunningsmogelijkheden:

- a) er is een omgevingsvergunning vereist omdat het gaat om alleen handelsreclame. De aanvraag wordt op grond van de APV getoetst aan de redelijke eisen van welstand;
- b) er is een omgevingsvergunning vereist omdat het gaat om handelsreclame en omdat er sprake is van een bouwwerk. De reclame-uiting wordt getoetst op grond van de APV en het bouwwerk op grond van artikel 2.10 van de Wabo aan de redelijke eisen van welstand;
- c) er is een omgevingsvergunning vereist omdat het niet gaat om handelsreclame, maar voor het plaatsen van de reclame gebouwd of verbouwd wordt of daardoor een gevelwijziging plaatsvindt. Het bouwwerk wordt op grond van artikel 2.10 van de Wabo getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Er is al een omgevingsvergunning vereist voor bouwen als voor het plaatsen van de reclame in een muur moet worden geschroefd of geboord en de reclame meer dan 10 cm uitsteekt dan wel hoger is dan 20 cm.

Mogelijkheid a)

Afhankelijk van de reclame-uiting kan alleen een vergunning vereist zijn voor "het maken of voeren van handelsreclame" op grond van artikel 2.2 lid 1 sub h of i. Hierbij kan gedacht worden aan:

- (Raam)stickers;
- Plakletters;
- Handelsreclame die zonder speciaal daarvoor bestemde constructie wordt bevestigd;
- Vervanging van handelsreclametekst(en) in een bestaande constructie waarvoor in het verleden al een bouwvergunning verleend is (bijvoorbeeld een gevelbak, lichtmastreclame of abri-reclame).

Mogelijkheid b)

In andere gevallen moet voor de reclame-uiting een omgevingsvergunning voor zowel de activiteit "het maken of voeren van handelsreclame" als voor de activiteit "bouwen" worden aangevraagd. Een reclameobject kan immers door zijn omvang en constructie ook vergunningsplichtig zijn voor wat betreft bouwen. Op basis van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om te bouwen zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

In de volgende gevallen dient een omgevingsvergunning voor de beide activiteiten, "het maken of voeren van handelsreclame" en voor het "bouwen" te worden aangevraagd:

- (Licht)bak(ken) met handelsreclame plat tegen de gevel;
- Uitsteekbak(ken) met handelsreclame;
- Vlag(gen) (incl. vlaggenstokhouders) met handelsreclame;
- Reclamezuil(en);
- Reclametekst (d.m.v. losse letters) direct bevestigd aan de gevel;
- Lichtmast- en abri-reclame;
- Reclameframe(s);

Mogelijkheid c)

Ook bestaat de mogelijkheid dat alleen een omgevingsvergunning is vereist voor de activiteit bouwen. Dit is in de gevallen zoals beschreven onder b) waarbij geen sprake is van handelsreclame.

Voorbeelden: reclame-uitingen van maatschappelijke instellingen en scholen of naamgeving van woongebouwen.

Monument

Indien de reclame op een beschermd monument wordt aangebracht is onder de Wabo tevens voor

de activiteit "monumenten" een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt zowel voor een gemeentelijk als rijksmonument. In deze beleidsnota zijn geen specifieke beleidskaders aangegeven voor het plaatsen c.q. aanbrengen van reclame bij rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Dit betreffen zodanig specifieke aanvragen dat deze op maat getoetst moeten worden door de monumentencommissie en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemene Plaatselijke Verordening

In artikel 4.16 APV Zevenaar is de vergunningplicht voor handelsreclame geregeld. Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren die vanaf de weg zichtbaar is.

Het verbod geldt niet voor:

- Onverlichte opschriften, aankondigingen of afbeeldingen in het inwendig gedeelte van een onroerende zaak, die niet kennelijk gericht zijn op zichtbaarheid vanaf de weg;
- Onverlichte opschriften of aankondigingen op of aan onroerende zaken, daartoe aangewezen door de overheid;
- Onverlichte opschriften of aankondigingen kleiner dan 0,5 m² en de langste zijde korter dan 1 meter die betrekking hebben op een openbare verkoping of een aanbieding ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak of in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis
- Onverlichte opschriften die betrekking hebben op de naam of aard van de in uitvoering zijnde bouwwerken of op de namen van degenen die bij het ontwerp of de uitvoering van het bouwwerk betrokken zijn (bouwborden, projectborden, makelaarsborden);
- Onverlichte opschriften of aankondigingen op of aan onroerende zaken ten dienste van het openbaar vervoer.
- Tijdelijke opschriften of aankondigingen, al dan niet verlicht, voor maximaal 9 weken mits tevoren schriftelijk kennisgeving is gedaan aan het college en het college niet binnen twee weken na ontvangst van die kennisgeving van enig bezwaar heeft doen blijken.

Een vergunning kan worden geweigerd als de handelsreclame op zichzelf, of in verband met de omgeving niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand of in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. Deze toets aan de redelijke eisen van welstand in het kader van de APV geldt alleen voor de reclame-uiting, bouwwerken worden op grond van de Wabo beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand voor de activiteit "(ver)bouwen van een bouwwerk".

Het vorenstaande is opgenomen in de laatste onderdelen van artikel 4:16 van de APV.

Algemene criteria

Architectonische criteria

- Reclame moet optimaal worden afgestemd op en ondergeschikt zijn aan de architectuur van het gebouw en passen in het straat- of omgevingsbeeld. Als het aanbrengen van reclame plaatsvindt als onderdeel van nieuwbouw of van een verbouwingsplan van de gevel, verdient het aanbeveling om de reclame te integreren in nieuwbouw- of verbouwingsplannen.
- Bij bestaande bouw is de bestaande samenhang en ritmiek van de gevel en straatwand essentieel voor een passende reclame. Indien de (historische) architectuur van bestaande bebouwing al voorziet in specifieke reclamemogelijkheden, zoals koofborden of velden tussen raamkozijnen, zijn dat de aangewezen plekken waar reclame-uitingen aangebracht dienen te worden.
- De reclame moet een eigen kwaliteit hebben. Criteria waaraan reclames op zichzelf worden getoetst zijn: vormgeving, maatvoering, kleurstelling, wijze van plaatsen en materiaalgebruik.
- Reclames op daken zijn niet toegestaan, tenzij de ruimtelijke omgeving dit aanvaardbaar maakt (zie criteria bedrijventerreinen).
- Het aantal, de grootte en de soort van de per gebouw toelaatbare reclames is afhankelijk van de afmetingen, schaal, de architectuur en de aard van het gebouw, alsmede van het profiel en de breedte van de straat. Dit geldt ook voor gestandaardiseerde reclames, zogenaamde "huisreclames".
- Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één of twee producten voert; te denken valt bijvoorbeeld aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat het toepassen van losse letters en het aanlichten van reclameteksten de voorkeur heeft boven het toepassen van lichtbakken. Indien lichtbakken zijn toegestaan, is het raadzaam een donkere fond (achtergrond) te kiezen met heldere letters, ook in verband met de verkeerveiligheid (verblinding).

Overige criteria

- Reclame-uitingen zijn alleen aanvaardbaar indien de reclame een rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden m.u.v. sportcomplexen.
- Knipperende, bewegende, verblindende dan wel reflecterende en of fluorescerende reclames zijn niet toegestaan, omdat die teveel overheersen in het straatbeeld. Dat geldt ook voor laserreclame dan wel vergelijkbare lichtlijnen.

- Uitgangspunt is dat een reclame-uiting geen overlast of hinder (fysiek, visueel of geluid) mag veroorzaken voor derden en de veiligheid niet in het geding mag brengen.
- Plakfolie zonder specifieke reclame-uiting wordt niet gezien als reclame.

Verschillende soorten reclame

Er zijn twee soorten van reclame:

1. Reclameobjecten: het betreft losstaande reclameboodschappen, niet op of aan een onroerende zaak;
2. Reclame op of aan een onroerende zaak: het betreft reclame-uitingen die een directe relatie hebben met de betreffende onroerende zaak.

Ad 1.)

De gemeente geeft als eigenaar en beheerder van de openbare buitenruimte derden de gelegenheid reclame aan te brengen op gemeentelijke objecten of op gemeentelijke grond. De reclame varieert van billboards/vitrines, lichtmastborden, route-, verwijzingsborden tot reclames opabri's en stadsplattegronden. Omwille van de zorg voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wil de gemeente aan deze reclames beperkingen kunnen stellen naar soort, plaats en vorm. Voor sommige reclame-uitingen is sprake van het aanbrengen van reclame op contractbasis. Kwaliteit van de omgeving, overzicht en verkeersveiligheid staan daarbij voorop. Dit wordt geregeld in de APV van Zevenaar. De reclame-uitingen in de openbare ruimte worden in bepaalde situaties voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In die situaties zijn er geen standaard criteria en wordt de reclame-uiting per geval beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op zichzelf en in relatie tot de omgeving.

Ten aanzien van verwijsborden naar bedrijven of instellingen dient er een uniform systeem te worden gebruikt, dat nader wordt bepaald door de gemeente. De gemeente stelt verdere eisen ten aanzien van de situering en afmetingen. Deze criteria maken geen onderdeel uit van deze welstandscriteria.

Ad 2.)

Voor reclame op of aan een onroerende zaak wordt bij de vaststelling van criteria uitgegaan van een indeling in deelgebieden:

- winkelgebieden
- woongebieden
- bedrijventerreinen
- sportterreinen
- buitengebied

1. Winkelgebieden

Bij de bepaling, welke gedeelten van de kernen tot winkelgebied moeten worden gerekend, dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de betreffende bestemmingsplannen. Hiervoor kunnen ook individuele panden in aanmerking komen in de kleine kernen.

Naast de algemene criteria gelden de aanvullende criteria voor winkelgebieden:

- a) De reclame-uiting omvat een bedrijfsnaamaanduiding, productaanduiding en/ of eventueel logo van het bedrijf.
- b) Uitgangspunt is dat per pand 1 reclame-uiting in de vorm van een lichtbak, bord, losse letters is toegestaan evenwijdig aan de gevel en 1 reclame-uiting in de vorm van een lichtbak, (uithang)bord, vlag haaks op de gevel. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het pand dan wel het straatbeeld of de omgeving.
- c) Indien het gebouw c.q. de winkel met meerdere gevels naar de straatzijde is gericht, mag op elke gevel gericht naar de straat de onder b. beschreven reclame-uitingen aan de gevel bevestigd worden. Dit betekent dat bij een pand met twee gevels gericht naar de straatzijde in totaal dus 4 reclame-uitingen zijn toegestaan zoals beschreven onder lid b.
- d) Horizontale reclames mogen niet over de volle breedte van de gevel worden aangebracht. De voorgevel valt anders in twee delen uiteen; de bovenverdieping wordt als het ware afgesneden van de onderverdieping. De bovenzijde mag in beginsel niet hoger worden bevestigd dan de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, of bij afwezigheid hiervan de onderzijde van dakgoot of dakrand. De onderzijde dient een vrije doorgang van tenminste 2.20 m te waarborgen. Ten aanzien van de afmetingen kan gedacht worden aan een maximale hoogte van 0,60 meter en een lengte van 1/3 van de gevelbreedte.
- e) Ten aanzien van reclames loodrecht op de gevel geldt dat de bovenzijde in beginsel niet hoger mag worden bevestigd dan de onderkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, of bij afwezigheid hiervan de onderzijde van dakgoot of dakrand. De onderzijde dient een vrije doorgang van tenminste 2.20 m te waarborgen. Reclames die loodrecht op het gevelvlak worden aangebracht mogen niet meer dan 0,75 meter buiten de gevel steken (inclusief constructie). De maximum dikte mag 0,25 m zijn en de maximale hoogte 1 meter.
- f) Reclames op of aan aan de binnenkant van etalages of ramen, die zich richten tot de openbare weg en/of zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, moeten afgestemd zijn op de architectuur van het gebouw en passen in de omgeving. Een gevel met etalages of ruiten aan een winkelstraat

mag niet geheel dichtgeplakt worden met reclames, een deel dient daarbij open en transparant te zijn. Hierbij geldt dat 30% gesloten mag zijn en 70% open. In geval van een winkel met zowel een voor- als een zijgevel naar de openbare weg gekeerd, mag de zijgevel wel worden dichtgeplakt met reclame-uitingen indien de zijgevel niet is gelegen aan een winkelstraat zoals hieronder specifiek aangeduid.

Ten aanzien van reclame-uitingen op specifieke bouwwerken in winkelgebieden gelden de volgende criteria:

Zonwering

Op aan een pand aanwezige zonweringen mag geen reclame worden aangebracht, met uitzondering van de naam van de ter plaatse gevestigde onderneming op de volant, zulks met een maximale hoogte van 15 cm;

Vlaggen

Vlaggen voorzien van reclame, worden gelijkgesteld aan reclame, haaks op de gevel.

Ten aanzien van spandoeken en reclamezuilen geldt dat deze in winkelgebieden ongewenst zijn vanwege de laagwaardige uitstraling.

2. Woongebieden

Gezien het feit, dat er geen directe functionele relatie bestaat met woningen, worden reclame-uitingen in deze gebieden in principe niet toegestaan. Op deze regel geldt de volgende uitzondering:

In woongebieden geldt een apart regime voor wat betreft buurtwinkels, cafés, snackbars en kleine bedrijven. Ten aanzien van deze functies in woongebieden gelden in principe dezelfde algemene en specifieke beoordelingscriteria als voor de winkelgebieden, met dien verstande dat bij de individuele toetsing extra aandacht wordt besteed aan de omgevingsfactoren. Uitgangspunt daarbij is dat het betreffende dorps-/wijkarakter niet mag worden aangetast. Bij het verlenen van een vergunning kunnen burgemeester en wethouders voorts beperkingen stellen ten aanzien van lichtreclames en aanlichting van reclameborden.

Ten aanzien van reclame-uitingen ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis gelden de volgende criteria:

- De reclame-uiting dient een naamsaanduiding, productaanduiding of logo van een bedrijf te zijn;
- Maximaal 1 reclame-uiting per woning, **of** plat aan de gevel onder de verdiepingsramen **of** in de voortuin;
- De maximale oppervlakte van de reclame-uiting mag 0,5 m² zijn;
- Het bord in de voortuin mag een maximale hoogte hebben van 1,20 en een maximale breedte van 1 meter;
- Vitruines en lichtreclames (verlicht of aangelicht) zijn niet toegestaan;
- Vlaggen ten behoeve van reclame aan de gevel en vrijstaande vlaggenmasten ten behoeve van reclame zijn niet toegestaan.

3. Bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen; naams-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf. Hiervoor zijn welstandscriteria opgenomen. Voor verwijzingsreclame c.q. routeborden op het bedrijventerrein, gezamenlijke presentatie van de bedrijven d.m.v. verzamelmasten bij de entree van het terrein, gelden objectcriteria.

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar dan in de andere in deze nota genoemde gebieden. Uitgangspunt blijft dat reclame zich beperkt tot het hoogst noodzakelijke en geen afbreuk doet aan de architectuur van het gebouw.

Voor de beoordeling van handelsreclame op bedrijventerreinen worden naast de algemene criteria de onderstaande aanvullende criteria gehanteerd:

Afzonderlijke bedrijfsvestiging:

- De reclame-uiting omvat een naamsaanduiding, productaanduiding en/ of eventueel logo van het bedrijf.
- Gevelreclame dient te passen binnen de structuur van de gevel.
- De reclame dient zorgvuldig te worden afgestemd op de gevel en gevelcompositie en mag het gevelbeeld niet overheersen (ter beoordeling Commissie Ruimtelijke kwaliteit).
- Het totaal aan gevelreclame mag maximaal 7% per geveloppervlak beslaan.
- Reclame op het dak is toegestaan in open belettering met een maximale hoogte van 1 m.
- Er is echter een voorkeur voor plaatsing in het geveldakvlak.
- Screenreclame: frameconstructies met daarbinnen een gespannen reclamedoek of een reclame-uiting (veelal gebruikt voor wisselende reclames). Dergelijke reclame is alleen mogelijk evenwijdig aan de gevel, geplaatst direct tegen de gevel en als ondergeschikt element in het gevelbeeld.
- Roterende reclame: het omklappen van lamellen of door een rolconstructie waarbij meerdere reclame-uitingen worden getoond. Dergelijke reclame is alleen mogelijk evenwijdig aan de gevel, geplaatst direct tegen de gevel en als ondergeschikt element in het gevelbeeld.

Bedrijfsverzamelgebouwen met losse units en een eigen entree:

- De reclame-uiting omvat een naamsaanduiding, productaanduiding en/ of eventueel logo van het bedrijf.
- Indien in het ontwerp van een bestaand gebouw een uniform systeem voor reclame-uitingen is opgenomen, is deze bepalend voor het toegestane oppervlak aan reclame.
- Reclame-uitingen zoveel mogelijk integreren in het totaalontwerp
- Per unit worden dezelfde mogelijkheden geboden als per gebouw maar dan met de unit als kader of per losse bedrijfsunit 1.
- Uitgangspunt is een uniform systeem om wildgroei te voorkomen

Losse reclame-uitingen op bedrijventerreinen mogen de volgende omvang hebben:

- Losse reclamezuil/ reclamebord: vrijstaande vaste reclameobjecten bij een bedrijf, mits in een slanke vorm en zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang van het bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw en qua hoogte afgestemd op het pand;
- Maximum hoogte 3,5 m;
- Per bedrijfs(verzamel)gebouw is 1 zuil/ bord toegestaan;
- Vlaggenmasten bij bedrijven: per 10 m perceelbreedte langs de openbare weg is 1 vrijstaande vlaggenmast toegestaan ten behoeve van reclame, met een maximale hoogte van 10 m. Om vlakvorming te voorkomen worden de vlaggenmasten maximaal per drie geclusterd. (Clusters van) vlaggen dienen minimaal 10 m uit elkaar te worden geplaatst.
- Per bedrijfsverzamelgebouw: drie vrijstaande vlaggenmasten met maximale hoogte 10m.

4. Sportterreinen

Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gelegen. Het aanbrengen van reclames die niet zijn gericht op het complex zelf is onwenselijk en wordt als niet passend geacht. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Reclameborden van sponsors op het complex zelf zijn gebruikelijk. Indien er sprake is van een op zichzelf staand digitaal scorebord langs het speelveld, mag hierop ondergeschikte (sponsor)reclame worden geplaatst. Er mag hierbij geen hinder ontstaan voor de directe woonomgeving.

Voor reclame bij sportterreinen gelden naast de algemene criteria de volgende aanvullende criteria:

Ten aanzien van reclame bij sportvelden:

- Borden rond het sportveld en gericht op het sportveld met een hoogte van maximaal 1 m (vanaf maaiveld);
- Borden dienen in verhouding met elkaar en de omgeving te zijn;
- Maximaal 3 vrijstaande vlaggenmasten per clubgebouw of sportcomplex met een hoogte van 6 m.

Ten aanzien van reclame op de gevel van gebouwen

- In totaal mag 5% van het geveloppervlak bestaan uit reclame;
- Borden dienen in verhouding met elkaar en de omgeving te zijn;
- Aanlichten is uitsluitend op of aan de gevel toegestaan;

5. Buitengebied

Het is van belang het verschil in karakter tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren dan wel te versterken. Reclameborden en aankondigingen horen niet zonder meer thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Ook verwijsborden zijn daarom slechts in zeer beperkte mate denkbaar. Wel is een naamsaanduiding op een stal of een bedrijfsgebouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Tevens geldt dat op een onbebouwd perceel geen reclame is toegestaan.

Voor reclames in het buitengebied gelden de volgende aanvullende criteria:

- Reclames zijn perceelsgebonden en dus gericht op een lokale aanduiding van het aanwezige bedrijf;
- De vormgeving, kleurstelling en plaatsing van reclame dient in harmonie te zijn met de omgeving. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties.
- Reclames in de vorm van lichtbakken of andere vormen van lichtreclames zijn niet toegestaan;
- Per gevel is maximaal 1 reclame-uiting tegen de gevel en 1 reclame-uiting loodrecht op de gevel toegestaan;
- Het oppervlak aan reclame evenwijdig aan en loodrecht op de gevel is maximaal 2 m²;
- De reclame steekt maximaal 1 m uit;
- Borden / zuilen: vrijstaande vaste reclameobjecten zijn in totaal niet hoger dan 1,5 m en niet breder dan 1 m; het oppervlak is dus maximaal 1,5 m²;
- Bij windturbines is geen reclame op mast, rotor en rotorblad toegestaan;

Bij de beoordeling van aanvragen zal tevens getoetst worden aan het volgende specifieke aspect: aanduidingen van geteelde gewassen of agrarische producten op het betreffende agrarisch perceel zijn toelaatbaar in de vorm van een naamsaanduiding op een bord van ten hoogste 0,15 m²; op een dergelijk bord mag geen andere vermelding staan dan die van het betreffende gewas of product.

Specifieke voorwaarden:

- burgemeester en wethouders kunnen aanlichting toestaan en hieraan beperking stellen voor wat betreft lichtsterkte en tijdsduur;
- bewegwijzering wordt slechts toegestaan op de daartoe, voor wat betreft de maat en uitvoering uniforme, door burgemeester en wethouders vastgestelde verwijsborden. zie ad 1.)

Voor de gebiedsbepaling is in principe de functie vanuit de ruimtelijke beleving het uitgangspunt. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de omgevingskarakteristiek of de functie van een pand aanleiding geeft te kiezen voor een ander deelgebied. Indien het geval zich voordoet, zal dit gemotiveerd worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Overgangsbepaling

Bestaande reclame-uitingen die geplaatst zijn met de benodigde vergunningen en afwijken van de criteria uit dit beleid, worden gerespecteerd. Bij reclame-uitingen die zonder toestemming zijn geplaatst en die niet in overeenstemming zijn met dit reclamebeleid, zal handhavend opgetreden kunnen worden. Bij nieuwe aanvragen, ook op dezelfde locatie, is dit nieuwe beleid van toepassing.

Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen, kan worden afgeweken van de toetsingscriteria. Een afwijking kan zowel inhouden dat er meer als minder reclame wordt toegestaan. Uitzonderingen kunnen onder andere verband houden met:

- de locatie van het gebouw waarvoor reclame wordt aangevraagd (bijvoorbeeld een gebouw naast een park of een niet agrarisch bedrijf dat is gelegen in een soort overgangsgebied tussen bedrijventerrein en landelijk gebied);
- het soort gebouw waarvoor reclame wordt aangevraagd (bijvoorbeeld in een situatie waarbij sprake is van een onduidelijke perceelsindeling of woonlaagverdeling);
- de functie van het gebouw (bijvoorbeeld een gebouw met een belangrijke culturele of publieksfunctie);
- het soort reclame (een reclame die niet overeenkomt met de regels, maar wel zodanig is dat deze passend is in de geest van deze regels);
- verkeerstechnische motieven.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet een advies in afwijking van de criteria altijd schriftelijk motiveren.

BIJLAGE 4: BEGRIPPENLIJST

Aanbouw een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Achtererfgebied erf aan de achterkant van de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen

Afdak overkapping met (deels) open constructie dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsgebouwen gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Betonskelet geraamte van kolommen, balken en vloeren van beton dat de overige constructiedelen van het gebouw draagt

Beschot afwerking van een bouwdeel met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan een plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Blokbepleistering pleisterwerk met getrokken voegen (schijnvoegen) in een bepaald verband

Bijbehorend bouwwerk uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

Bijgebouw een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet voor bewoning is bestemd

Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte (gevel)muur tot borsthoogte

Boeib(o)rd opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

Bouwlaag een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap

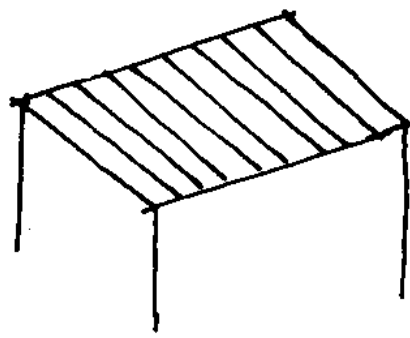
Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de kernen gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

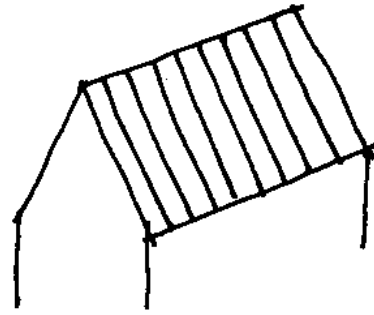
Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

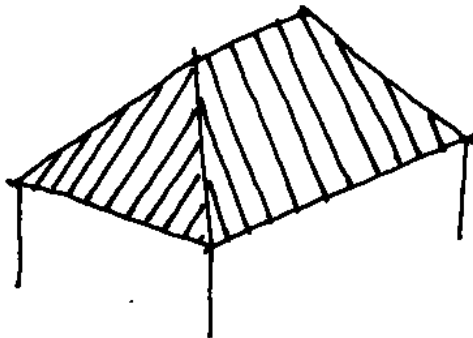
Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht



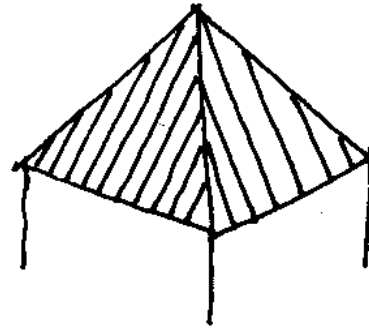
lessenaarsdak



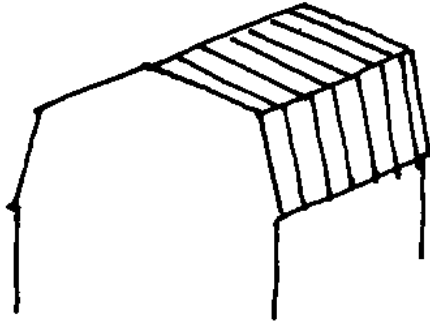
zadeldak



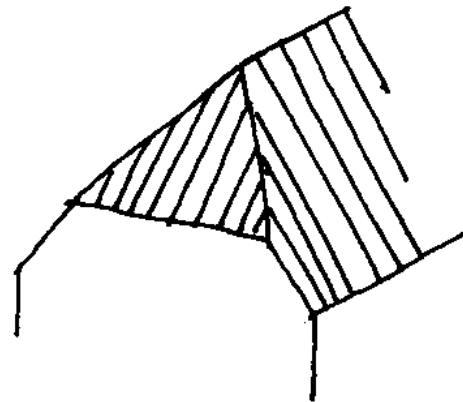
schilddak



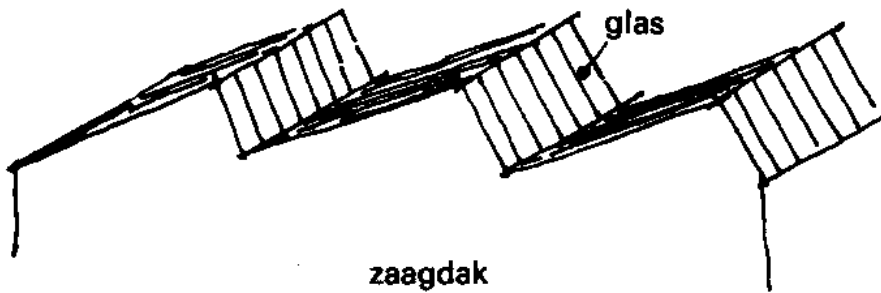
tentdak



mansardedak



wolfdak



zaagdak

daktypen

Daklijst zie Lijst

Dakhelling de hoek van het dak
Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak
Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
Dakraam raam in een schuin dak
Daknok hoogste punt van een schuin dak
Dakvoet laagste punt van een schuindak
Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam
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)
Ensemble architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden
Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een hoofdgebouw
Erker kleine toevoeging van ten hoogste een bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in steen, hout en glas met een transparant karakter
Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere bouwlagen
Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen
Geleding verticale of horizontale indeling van bijvoorbeeld de gevel door middel van inspringingen of verschillend materiaalgebruik
Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)
Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot
Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen en natuurgebieden
Handelsreclame iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.
Hoekblok blok op de hoek van een gevel of muur, vaak van natuursteen maar ook in metselwerk of stucwerk
Hoekkeper dakrib die de uitspringende hoeken van een dak vormt
Hoofdgebouw gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is
Hoogbouw gebouwen van meer dan vier bouwlagen
Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebebauwing gebouwen met een industriële bestemming
Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie
Kavel grondstuk, kadastrale eenheid
Kern een dorp of een stad
Klos uit de muur stekende houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten (zie gootklos)
Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw
Laag zie bouwlaag
Laagbouw gebouwen van een of twee lagen
Latei draagbalk boven gevelopening
Lessenaarsdak dak met een hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
Lijstwerk het randwerk (raamkozijn en evt. raamroede) dat een ruit of deur omsluit
Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur of bij een winkelgevel
Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Makelaar verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is
Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat
Massa volume van een gebouw of bouwdeel
Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk
Middenstijl vertikaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Negge terugspringende kant van een muur bij de kozijnen
Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Onderbouw een gedeelte van een gebouw van beperkte hoogte, dat wordt afgedekt door een vloer
Ondergeschikt voert niet de boventoon
Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw
Oriëntatie de richting van een gebouw

Overkapping een grondgebonden bouwwerk in één bouwlaag, dat maximaal twee tot de constructie behorende wanden heeft.

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Parcellering indeling in percelen

Penant elk van de gemetselde vierkante steunpilaren van het fundament van een gebouw

Pilaster iets vooruit springende muurpijler

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plat dak dakvorm bestaande uit één horizontaal vlak

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

Poer rechthoekige of trapeziumvormige stenen ondersteuning, onderdeel van fundering

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Pui wand van hout of glas

Reclame een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst.

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aangebouwde, gelijkende woningen

Roede tussenregel van een glasraam

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd is of dient te worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw en behoefte van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Speklaag natuurstenen band ter verlevendiging van baksteen muurwerk

Stolp boerderijtype met wonen, werken en stallen onder een groot dak

Tentdak dak met vier gelijke hellende vlakken die samenkomen in één punt

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Travee ruimte tussen twee ondersteuning of (gevel)vlakken in

Uitbouw een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

Vliesgevel niet dragende gevel van lichte bouwmaterialen toegepast in combinatie met (beton)skeletbouw

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk