

Aanvullende beleidsregels Clusterwoningen Doorwerth, november 2025

1. Inleiding

Deze beleidsregels zijn enerzijds bedoeld als aanvulling op en anderzijds als verduidelijking van de regels en begrippen uit het geldende bestemmingsplan 'Doorwerth, 2013' (per 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan) en de voorschriften uit de 'Welstandsnota 2013'. Doel van de regels is het vinden van een balans tussen de wensen en behoeften van de huidige tijd en de cultuurhistorische en architectonische waarden van het gebied bekend als de Clusterwoningen.

Deze aanvullende regels geven met name aan waar ruimte zit om in afwijking van deze bestaande regels aan te sluiten bij de behoeften van bewoners (bijvoorbeeld vanwege privacy) zonder afbreuk te doen aan de karakteristiek van het gebied. Hierbij ligt de nadruk op erfafscheidingen en het vervangen/renoveren van de gevels, dan wel veranderen van het aanzicht of materialisering van deze gevels. In deze beleidsregels worden voor erfafscheidingen aanvullende (bouw-)regels gesteld. De regels voor wat betreft gevels staan in de Welstandsnota. Op 26 november 2025 is de Welstandsnota gewijzigd vastgesteld. Deze wijziging heeft specifiek betrekking op de clusterwoningen. Om de regels voor de clusterwoningen zoveel mogelijk te centreren en zo breed mogelijk kenbaar te maken worden de regels van de Welstandsnota in deze beleidsregels aangehaald.

De beleidsregels beperken zich inhoudelijk dus tot hetgeen hiervoor is genoemd. Voor de onderwerpen die niet zijn opgenomen in deze beleidsregels, zoals het bouwen van bijgebouwen in het achtererf, het oneigenlijk gebruiken van gronden of het 'dichtmaken' van carports aan de voorzijde et cetera, blijven de bestaande (beleids-)regels, die (onder andere) volgen uit het bestemmingsplan en welstandsnota, 'gewoon' gelden. Hiervoor worden in deze beleidsregels dus geen (aanvullende) regels gesteld. Voor sommige van die onderdelen worden de (reeds bestaande) regels wel in de beleidsregels genoemd, maar dan ter verduidelijking en voor de kenbaarheid van de regels die in het gebied gelden.

Deze versie betreft een uitwerking van het concept dat tot en met 15 september 2024 ter inzage heeft gelegen voor de bewoners van het gebied. Naar aanleiding van de reacties daarop en vragen die daaruit naar voren zijn gekomen is opnieuw gekeken naar deze regels om zo te kijken of de formulering en uitgangspunten kloppen. Daarnaast is een nulmeting uitgevoerd in de wijk zodat de feitelijke huidige situatie zo volledig mogelijk in kaart is gebracht. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in de regels. Op basis van deze nulmeting worden

de vervolgstappen genomen. Tegelijkertijd blijft het doel van deze regels overeind, namelijk het behouden en versterken van het gebied in het algemeen belang.

2. Toelichting

Het doel van de regels is het in stand houden van de cultuurhistorische en architectonische waarden in relatie tot de noodzaken en wensen van de huidige tijd. Er zijn een aantal aspecten van de wijk die hierin van belang zijn. Per onderdeel wordt toegelicht wat de waarde is.

Erfafscheidingen

Als basis is het glooiende terrein van het gebied genomen waarin de wijk als geheel gesitueerd is. De wijk bestaat uit woonerven met de entree naar de binnenkant en de achtertuin gericht op het openbare parkgebied met daarin de originele bomen. Dit sluit aan bij het feit dat het gebied als openbaar toegankelijk wordt beschouwd.

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is openbaar toegankelijk gebied als volgt gedefinieerd:

Openbaar toegankelijk gebied

'Wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.'

Concreet betekent dit dat als er ergens in een gebied een weg of pad loopt dan dat hele gebied als openbaar toegankelijk gebied dient te worden aangemerkt, ongeacht de afstand tot die weg of dat pad en de vraag of een bepaald onderdeel van dat gebied ook feitelijk betreedbaar is (bijv. groenpartijen/boschages) en of een perceel van daaruit ook daadwerkelijk zichtbaar is. Het gaat erom dat het algemeen toegankelijk is. Dit maakt dat de hele wijk (uiteraard met uitzondering van de privé percelen) als openbaar toegankelijk gebied wordt beschouwd.

Voorzijde

De voorzijden van de woningen zijn naar het woonerf gericht. Voor de entree staat bij veel van de woningen een open carport. Deze is licht ontworpen (bijvoorbeeld ook met de lamellenschermen aan de zijkant) zodat er een relatie blijft tussen de entree van de woning en het woonerf. Dit sluit aan bij de bedoelde ontmoetingsfunctie van het woonerf. Het open karakter van de voorzijde is daarom van belang.

Voor hoeksituaties geldt dat, indien deze naar het openbaar gebied zijn gekeerd, zijgevels in juridische zin ook als voorgevel worden aangemerkt. Ook bij hoeksituaties komen carports voor.

In de loop der jaren hebben verschillende veranderingen aan de carports plaatsgevonden. Zo zijn deze in voorkomend geval dichtgemaakt met garagedeuren, de zijde richting de woning dichtgemaakt met wanden, opgehoogd of verwijderd. Met name het afsluiten van de carports aan de straatzijde gaat in tegen de intentie van het ontwerp, maar heeft ook een negatief effect op de sociale veiligheid van de wijk. Als er allemaal 'blinde' wanden richting het woonerf zijn gekeerd wordt de relatie van de woningen met de openbare ruimte verstoord. Het aan de achterzijde van de carports afsluiten is op veel plaatsen gedaan vanuit bijvoorbeeld privacy- en veiligheidsoverwegingen. Ook dit sluit de woningen af van het erf, maar geeft een minder gesloten straatbeeld.

De basisvorm van de carports is eenduidig en sober en sluit aan op de architectuur van de woningen. Het verhogen of veranderen van de vorm kan hier inbreuk op hebben.

- Het ophogen of anderszins veranderen van de vorm van carports is vergunningplichtig. Per situatie wordt gekeken naar de wenselijkheid.

Verder zijn er woningen waar de tuin aan de voorzijde gesitueerd is. Voor deze plekken geldt, evenals in vrijwel alle situaties in deze gemeente, dat een erfafscheiding van maximaal 1 meter is toegestaan.

- Erfafscheidingen op voorerven zijn niet hoger dan 1 meter.

Achterzijde/achtererfgebied (vanaf 1 meter achter de voorgevel)

Aan de achterzijde van de woningen was de zachte overgang van tuin naar parkbos de basis van het plan. Het parkbos is de kwaliteit van de plek en de intentie was/is niet om dit los naast de tuinen te laten bestaan. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd door aan alle zijden van het kadastrale perceel een erfafscheiding met een maximale hoogte van 1 meter toe te staan. Destijds werd er al een lijst met (groenblijvende) beplanting meegegeven om door middel van planten desgewenst percelen wel meer aan het zicht te onttrekken terwijl de overgang naar het parkbos wel zacht en groen bleef. Het belangrijkste uitgangspunt is dus het groene karakter van het parkbosgebied. Wel werd ook in de bouwperiode al aangegeven dat dit groen gebruikt kan worden om een hekwerk met gaas aan het zicht te onttrekken. In de loop der jaren zijn in de achtererven allerlei vormen en ontwikkelingen geweest. Er zijn verschillende vormen van erfafscheidingen geplaatst, van gaaswerk tot gesloten klassieke schuttingen, en van hoog tot laag. Dit is gebeurd op zowel locaties die direct in het zicht liggen, bijvoorbeeld naast een weg of pad, als ook op meer beschutte plekken. Dit heeft in sommige gevallen het groene beeld aangetast, waardoor er geen relatie meer is tussen tuin en parkbos. In andere gevallen is een gesloten afscheiding groen aangekleed waardoor het beeld groen is gebleven maar de facto er geen relatie meer is.

Verder zijn er vormen waarbij een gaaswerk de basis is en deze begroeid is geraakt. Dat heeft als effect dat er een (in ieder geval theoretische) relatie is tussen tuin en openbaar gebied door de openheid van de erfafscheiding. Tot slot dient ook gezegd te worden dat er nog altijd veel plekken bestaan waar de originele uitgangspunten intact zijn gehouden.

Zoals in de zienswijzen op de conceptversie van de regels ook wordt benadrukt zijn voor veel bewoners zaken als privacy, geluid en veiligheid de overweging om voor een (gesloten) erfafscheiding te kiezen. Met name bij situaties waar het perceel grenst aan een (toegangs-)weg of openbaar pad werd dit benadrukt. Anderzijds zijn de locaties waar de erfafscheidingen niet zichtbaar zijn minder bepalend voor het algehele groene beeld.

De nieuwe beleidsregels beogen om het groene beeld te herstellen en te versterken, waarbij wel rekening wordt gehouden met de huidige behoefte om privépercelen af te scheiden.

In de basis is het uitgangspunt van de nieuwe beleidsregels: Op achtererven kan een erfafscheiding worden toegestaan van maximaal 2 meter, mits de bovenste meter wordt uitgevoerd met een open constructie. Daarbij staat het vrij om deze te laten begroeien. De locaties waar dit is toegestaan zijn op de kaart met een groene lijn aangegeven. Voor specifieke situaties, met name langs de toegangswegen en paden, zijn (bestaande) geheel dichte afscheidingen toegestaan. Op deze plekken is een halfopen afscheiding niet wenselijk vanuit privacy en/of is een halfopen constructie met begroeiing niet mogelijk door de situering. De betreffende locaties waar geheel dichte afscheidingen zijn toegestaan zijn aangegeven met een rode lijn.

In regels vertaald:

- Erfafscheidingen op achtererven zijn niet hoger dan 2 meter;
- Voor alle erfafscheidingen hoger dan 1 meter op locaties die op de kaart met een groene lijn zijn aangegeven geldt: Het deel hoger dan 1 meter bestaat uit een open constructie. Het bekleden van deze constructie met beplanting, is daarbij toegestaan;
- Voor alle locaties die op de kaart met een rode lijn zijn aangegeven zijn (bestaande) erfafscheidingen met een geheel dichte constructie toegestaan.

Daarnaast is de locatie van plaatsing van een eventuele erfafscheiding een aandachtspunt. Dit dient te gebeuren op het eigen kadastrale perceel, dan wel op de grens van het kadastrale perceel. Erfafscheidingen op het terrein van derden of de gemeente zijn niet toegestaan. Bij plaatsing van een erfafscheiding is het bepalen van de kadastrale grens dus van belang.

Daarnaast blijft altijd ruimte voor maatwerk door de in de regels opgenomen afwijkingsbepaling. Ook gelet op de niveauverschillen in de wijk is het lastig om tot een regeling te komen die alle gevallen dekt. Deze ruimte is soortgelijk aan de mogelijkheid tot afwijken die in andere ruimtelijke regels is opgenomen:

Het college kan afwijken van de hiervoor gestelde regels, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

- a. de cultuurhistorische waarde van de wijk;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de fysieke veiligheid.

Reeds bestaande situaties

In het traject rond het vaststellen van deze regels gaat het ook over de vraag hoe om te gaan met reeds (voor de invoering van de beleidsregels) bestaande situaties. Daarnaast moet in ogenschouw worden gehouden dat veel bestaande situaties al lange tijd op deze manier bestaan en veelal onbewust illegaal zijn geplaatst. Ook heeft de gemeente gedurende lange tijd niet gehandhaafd. Het traject moet wel redelijk en uitlegbaar zijn.

Voor bestaande situaties is het uitgangspunt dat er alsnog een vergunning verleend kan worden op basis van de uitgangspunten van deze regels, ofwel:

- Erfafscheidingen zijn ondergeschikt aan het groene beeld en architectuur van het gebied, door begroeiing en/of materiaalkeuze.

Waar dit niet het geval is krijgt men de gelegenheid om dit aan te passen. Per situatie gelden de bovenstaande uitgangspunten en wordt maatwerk geleverd.

Het proces loopt als volgt:

1. Men wordt aangeschreven wanneer een erfafscheiding aanwezig is welke in strijd is met het bestemmingsplan (hoger dan 1 meter);
2. De erfafscheiding wordt in beeld gebracht. Daarbij wordt getoetst of deze voldoet aan de beleidsregels.
 - a. Voldoet deze, dan kan men een vergunning aanvragen.
 - b. Voldoet deze niet, dan wordt aangegeven op welke manier de afscheiding kan voldoen aan de uitgangspunten van de regels, waarna een vergunning kan worden aangevraagd.

Als eerste stap in het proces is de eerdergenoemde nulmeting uitgevoerd, waarbij geconstateerd is welke strijdigheden er al zijn op dit onderwerp. Op basis hiervan wordt het vervolgproces in gang gezet. De voorwaarden waaronder legalisatie mogelijk is worden opgenomen in de vergunning. Hierin staat ook op welke manier dit in stand gehouden dient te worden. Op deze manier worden de voorwaarden vastgelegd in de vergunning. Een voorbeeld van een dergelijke voorwaarde is het aanplanten van klimop of andere groenblijvende planten met daarbij de verplichting om deze in stand te houden. Op deze manier kan maatwerk geleverd worden voor bepaalde bestaande situaties. Onderscheid met de regels voor nieuwe situaties is de open constructie, die voor de met een rode lijn zijn aangegeven bestaande situaties niet wordt verplicht.

Voor bestaande situaties geldt ook dat deze op het eigen kadastrale perceel, dan wel op de grens van het kadastrale perceel geplaatst moet zijn. Erfafscheidingen op grond van derden of de gemeente zijn onder geen beding toegestaan en zijn ook niet te legaliseren.

Voorgevels

In de gemeentelijke welstandsnota staan de criteria waaraan gevels (c.q. gevelwijzigingen) moeten voldoen. De Clusterwoningen zijn in de welstandsnota beschreven in "Gebied 10 Clusterwoningen". De welstandsnota is op 26 november 2025 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben specifiek betrekking op de clusterwoningen. Onderstaand worden de belangrijkste aspecten en regels van de welstandsnota aangehaald en toegelicht. Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de welstandsnota zelf (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl>).

Deze criteria zijn met name van toepassing op vergunningplichtige aanpassingen, zoals het vervangen van gevelmateriaal. Daarnaast kunnen deze 'indirect' van toepassing zijn op niet vergunningplichtige aanpassingen, zoals het verven van bestaand gevelmateriaal. Bij excessen kan dan handhavend worden opgetreden.

Voor de gevels van de woningen geldt dat het ontwerp eenduidig en sober is. De basis is een samenhangend gevelbeeld, met betonstenen zijkanten en zwart houtwerk op de kopgevels. Het uitgangspunt is altijd geweest om deze eenduidigheid te behouden, waarbij eerder zelfs het materiaal niet afwijkend kon zijn. Uitzondering hierop zijn de (voor)deuren; deze hebben (oorspronkelijk) een (per cluster) afwijkende kleur.

De laatste jaren zijn er op het gebied van materialen veel ontwikkelingen geweest. Keralit is het meest voorkomende alternatief voor hout, waar ook instemming voor kan worden gegeven. Ook eventuele andere materialen zijn mogelijk mits de uitstraling vergelijkbaar blijft. Inmiddels is keralit ook in vergelijkbare plankbreedtes als de originele houtgevels te verkrijgen, waarmee dat het uitgangspunt is. Dit geldt voor zwart (RAL9005) en andere kleuren welke vergelijkbaar zijn met de originele zeer donkerbruine kleur van de gevels.

In regels vertaald:

- a. Het materiaalgebruik is eenduidig: betonsteen, houtwerk en aluminium (schuifpui, daktrim). Daarbij is toepassing van eigentijdse materialen in gevels mogelijk, mits de uitstraling van de gevel vergelijkbaar blijft met het oorspronkelijke beeld en de onderlinge samenhang voldoende behouden blijft. Vergelijkbaar zijn bijvoorbeeld Keralit sponningsdelen of Eternit Sidings/Cedral Sidings.
- b. Het kleurgebruik is eenduidig: hoofdkleuren blijven voor het betonsteen lichtgrijs en voor gevelbekleding zwart (RAL 9005, 9017, 9011 en 9004) of doch in ieder geval een vergelijkbare donkere kleurstelling, mits de uitstraling van de gevel vergelijkbaar blijft met het oorspronkelijke beeld en de onderlinge samenhang voldoende behouden blijft. Vergelijkbare kleurstellingen zijn zwartblauw (RAL 5004), donkergroen (monumentengroen), zwartgrijs (RAL7021) of antraciet (RAL 7016). Voor hout is tevens de originele donkerbruine beits (Gori 66 noten), die heel donker/bijna zwart opdroogt, die bij de bouw van de oorspronkelijke woningen in de jaren 70 van de vorige eeuw werd gebruikt toegestaan. Niet vergelijkbaar is in ieder geval bruin (anders dan origineel) en (bordeaux-)rood.
- c. Sponningsdelen zijn horizontaal geplaatst en hebben een breedte van 143 millimeter met een houtnerfstructuur.
- d. Het college kan afwijken van de onder a t/m c gestelde regels mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
 - a. de cultuurhistorische waarde van de wijk;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. een goede woonsituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g. de fysieke veiligheid.

Reeds bestaande situaties

In de huidige situatie zijn er gaandeweg de jaren diverse gevels vervangen op een wijze die afwijkt van de criteria uit de (oude) Welstandsnota 2013. De voornaamste afwijkingen zitten in de plankbreedte, materialisering, detaillering van kozijnen en daktrimmen en de kleurstelling. Veel van deze gevels zijn zonder vergunning vervangen of gewijzigd.

Alle huidige afwijkingen zijn niet conform het originele beeld. Anderzijds is het opnieuw (laten) vervangen van gevels niet redelijk gezien de kosten. Ook is het aanpassen van de huidige kunststof gevels vaak niet mogelijk. Zo is het overschilderen van keralit niet c.q. slechts beperkt mogelijk.

Zoals genoemd heeft in de wijk een nulmeting plaatsgevonden waarin de huidige situatie is bekeken. In de analyse van deze nulmeting is bepaald welke kleuren wel en welke niet voldoende passen binnen het originele c.q. gewenste beeld. Ook naar andersoortige aanpassingen, zoals de plankbreedte, is gekeken.

Voor de gevallen waarbij de kleur en het beeld acceptabel wordt geacht en dus passen binnen de beleidsregels wordt een vergunning voor onbepaalde tijd verleend. Voor situaties die niet aan de regels voldoen wordt de gelegenheid gegeven een tijdelijke vergunning aan te vragen om de huidige situatie tijdelijk te legaliseren.

Het proces is als volgt:

1. Men wordt aangeschreven wanneer zonder vergunning de gevel gewijzigd is;
2. Men wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om alsnog een aanvraag in te dienen;
3. De gevel wordt nader in beeld gebracht. Daarbij wordt getoetst of deze voldoet aan de beleidsregels.
 - a. Voldoet deze, dan zal hiervoor een permanente vergunning worden verleend;
 - b. Voldoet deze niet, dan wordt gekeken of de gevel alsnog kan voldoen aan de uitgangspunten van de regels. Is dit niet mogelijk of onredelijk, dan kan alsnog een vergunning worden verleend, dan echter slechts een tijdelijke vergunning voor een maximale duur van 10 tot 15 jaar, mede afhankelijk van de (resterende) levensduur.

Op deze manier worden de huidige situaties die nog acceptabel zijn gelegaliseerd. Voor tijdelijke vergunningen geldt dat na afloop van de termijn alsnog aan de reguliere regels dient te worden voldaan. Bij de bepaling van de termijn zal de (resterende) levensduur c.q. vervangstermijn in de overweging mee worden meegenomen.

Bij niet vergunningplichtige aanpassingen kan sprake zijn van een exces op basis van de uitgangspunten uit deze regels en kan handhavend opgetreden worden. Bij handhaving wordt het bovenstaande proces alsnog doorlopen om te kijken of de situatie aangepast/gelegaliseerd/vergund kan worden.

Overige thema's

Bij de toelichting op de omgang met erfafscheidingen is voor zowel bestaande als nieuwe situaties benoemd dat de kadastrale erfgrans het uitgangspunt is, en alles wat buiten het kadastrale perceel valt ten alle tijden niet toegestaan is. Dit geldt ook voor andere manieren van oneigenlijke toe-eigening van grond. Hier zal op tegen opgetreden worden wanneer dit geconstateerd wordt.

3. Regels

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. Achtererfgebied /achtererf :
gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.
- b. bijgebouw:
een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- c. carport:
een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor één of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.
- d. cultuurhistorische waarden:
de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.
- e. erf- of terreinafscheiding:
een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek of schutting. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk of andere (natuurlijke) haag wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.
- f. fysieke veiligheid:
de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.
- g. gevel:
buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).
- h. hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.
- i. ondergeschikt:
wat niet de boventoon voert.
- j. open constructie:
vorm van erfafscheiding waarvan de constructie open is, dat wil zeggen licht- en zichtdoorlatend (zonder glaswerk of ander massief (plaat-) materiaal)
- k. peil:

voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren: het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de tuinzijde).

- l. perceel:
het eigendomsperceel volgens de kadastrale intekening
- m. voor erf(gebied):
het terrein voor de voorkant van het hoofdgebouw
- n. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
- o. voorkant:
de voorgevel, het voor erf 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.

Wijze van meten

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk.

Erfafscheidingen

- a. Erfafscheidingen zijn ondergeschikt aan het groene beeld en architectuur van het gebied, door begroeiing en/of materiaalkeuze;

Daarnaast geldt het volgende:

- b. Erfafscheidingen op voorerven zijn niet hoger dan 1 meter;
- c. Ter plaatse van de op de kaart met een rode of groene lijn is aangegeven zijn erfafscheidingen op (veelal) achtererven niet hoger dan 2 meter. Daarbij geldt:
 - Voor alle erfafscheidingen hoger dan 1 meter op locaties die op de kaart met een groene lijn zijn aangegeven: Het deel hoger dan 1 meter bestaat uit een open constructie. Het bekleden van deze constructie met beplanting, is daarbij toegestaan.
 - Voor alle locaties die op de kaart met een rode lijn zijn aangegeven zijn (bestaande) erfafscheidingen met een geheel dichte constructie toegestaan;
- d. In afwijking van sub c is op achtererven één ondergeschikte beweegbare (sluitende) constructie-onderdeel toegestaan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: een tuindeur/poort, of daaraan gelijk te stellen elementen met een maximale breedte van 1,20 meter en max. hoogte (incl. evt deurpost) van 2 meter;
- e. Tenzij dit anders op de kaart is aangegeven is over de gehele erfgrans tussen twee kadastrale privépercelen in het achter erf, bijvoorbeeld tussen de achtertuinten van twee woningen, een gesloten erfafscheiding van 2 meter toegestaan. Dit betreft het deel van de erfgrans waar en voor zover twee particuliere percelen direct aan elkaar grenzen;
- f. Het college kan afwijken van de hiervoor onder b. t/m e. gestelde regels, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
 - de cultuurhistorische waarde van de wijk;
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de fysieke veiligheid.

Gevels

- a. Het materiaalgebruik is eenduidig: betonsteen, houtwerk en aluminium (schuifpui, daktrim). Daarbij is toepassing van eigentijdse materialen in gevels mogelijk, mits de uitstraling van de gevel vergelijkbaar is met het oorspronkelijke beeld en de onderlinge samenhang voldoende behouden blijft. Vergelijkbaar zijn bijvoorbeeld Keralit sponningsdelen of Eternit Sidings/Cedral Sidings.
- b. Het kleurgebruik is eenduidig: hoofdkleuren blijven voor het betonsteen lichtgrijs en voor gevelbekleding zwart (RAL 9005, 9017, 9011 en 9004)

of doch in ieder geval een vergelijkbare donkere kleurstelling, mits de uitstraling van de gevel vergelijkbaar is met het oorspronkelijke beeld en de onderlinge samenhang voldoende behouden blijft. Vergelijkbare kleurstellingen zijn zwartblauw (RAL 5004), donkergroen (monumentengroen), zwartgrijs (RAL7021) of antraciet (RAL 7016). Voor hout is tevens de originele donkerbruine beits (Gori 66 noten), die heel donker/bijna zwart opdroogt, die bij de bouw van de oorspronkelijke woningen in de jaren 70 van de vorige eeuw werd gebruikt toegestaan. Niet vergelijkbaar is in ieder geval bruin (anders dan origineel) en (bordeaux-)rood.

- c. Sponningdelen zijn horizontaal geplaatst en hebben een breedte van 143 milimeter met een houtnerfstructuur
- d. Het college kan afwijken van de onder a t/m c gestelde regels mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan
 - h. de cultuurhistorische waarde van de wijk;
 - i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - j. een goede woonsituatie;
 - k. de verkeersveiligheid;
 - l. de sociale veiligheid;
 - m. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - n. de fysieke veiligheid.

Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag van bekendmaking op overheid.nl.
- 2. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Aanvullende beleidsregels Clusterwoningen Doorwerth, november 2025'.

26 november 2025 te Oosterbeek.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

de secretaris, de burgemeester,

drs. M.J.J. (Marcel) Wagener M.A. (Marcel) Fränzel MSc

Bijlage I: Kaart bij Concept aanvullende beleidsregels Clusterwoningen

De volledige kaart in betere kwaliteit wordt als los bestand toegevoegd aan de informatiepagina.

