



# dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

deel A: gereedschapskist 'bouwen aan uw leefomgeving'



# Colofon

Titel: Dorpkwaliteitsplan West Maas en Waal  
*Deel A: gereedheidskist: bouwen aan uw leefomgeving*

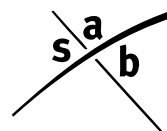
Opdrachtgever: Gemeente West Maas en Waal

Contactpersoon: Mevr. H. (Hennie) den Boer

Projectteam: Medewerkers gemeente West Maas en Waal  
Medewerkers SAB  
Medewerkers Gelders Genootschap

Projectnummer: 150371

Status: Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019



**SAB**  
Frombergdwarstraat 54  
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911  
I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)



**Gelders Genootschap**  
Zypendaalseweg 46  
Postbus 68, 6800 AB Arnhem

T: 026-4421742  
I: [www.geldersgenootschap.nl](http://www.geldersgenootschap.nl)  
E: [info@geldersgenootschap.nl](mailto:info@geldersgenootschap.nl)



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

# dorpskwaliteitsplan

# West Maas en Waal

deel A: gereedschapskist 'bouwen aan uw leefomgeving'



# Voorwoord

De gemeente West Maas en Waal heeft acht dorpskernen met ieder een eigen identiteit. In dit dorpskwaliteitsplan geven we als gemeente aan wat die identiteit bepaalt en nog belangrijker: hoe we die unieke kenmerken kunnen behouden en versterken. We nodigen u uit tot initiatieven die daaraan bijdragen. Zo werken we samen aan de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen.

In deel A van dit dorpskwaliteitsplan, de gereedschapskist, vindt u richtlijnen en spelregels die u helpen bij het opstellen van nieuwe plannen. Maar bovenal biedt het inspiratie voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Plannen voor het verbouwen van uw woning, hergebruik van leegstaande panden of zelfs het ontwikkelen van nieuwe buurten. Het dorpskwaliteitsplan vervangt daarmee de welstandsnota.

In deel B van dit dorpskwaliteitsplan vindt u acht 'dorpspoorten'. We zoomen daarin verder in op de acht kernen en laten aan de hand van verschillende thema's zien wat iedere kern onderscheid van de zeven andere. Ook lichten we enkele ruimtelijke opgaven uit waarmee we in de komende jaren te maken krijgen. We willen er immers voor zorgen dat de eigen identiteit van iedere kern herkenbaar blijft en dat niet alles op elkaar gaat lijken.







# Inhoud

AAN DE SLAG MET HET DORPSKWALITEITSPLAN .....	6
Waarom een dorpskwaliteitsplan? .....	7
Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen .....	10
Een dorp is altijd in ontwikkeling .....	14
Dorpen met een verleden .....	26
Ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal .....	32
GEREEDSCHAPSKIST: BOUWEN AAN UW LEEFOMGEVING .....	38
Inhoud gereedschapskist .....	39
Structuurdragers .....	42
Buurten en wijken .....	72
Bebouwing .....	80
Kleine bouwwerken .....	104
Excessenregeling.....	120

# Aan de slag met het dorpskwaliteitsplan

Waarom een dorpskwaliteitsplan?.....	7
Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen .....	10
Een dorp is altijd in ontwikkeling .....	14
Dorpen met een verleden .....	26
Ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal .....	32



korenmolen Dreumel

# Waarom een dorpskwaliteitsplan?

De gemeente West Maas en Waal heeft acht dorpskernen met ieder een eigen identiteit. Elke kern heeft een bijzondere ontstaansgeschiedenis en de kernen veranderen nog continu. De een wellicht wat meer en sneller dan de ander. Ontwikkelingen houden we niet tegen en zijn nodig om de kernen leefbaar te houden. We bouwen nieuwe woningen, richten straten en pleinen opnieuw in of leggen groen aan. Leegstaande bedrijfsgebouwen krijgen soms nieuwe functies en moeten dan worden verbouwd. Of u wilt uw woning uitbreiden of verbouwen. Wij vinden het belangrijk dat nieuwe plannen goed passen in de kernen en recht doen aan de geschiedenis en identiteit van de kernen.

## De gemeente West Maas en Waal nodigt u uit

De gemeente West Maas en Waal nodigt u uit initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan het behouden en versterken van de unieke en eigen identiteit van de kernen van West Maas en Waal. Ook wij als gemeente ontwikkelen plannen om bijvoorbeeld straten of groene gebieden opnieuw in te richten. Daar waar we in dit plan u aanspreken bedoelen we ook onszelf als gemeente. Het dorpskwaliteitsplan biedt zowel u als de gemeente handvatten om plannen vorm te geven die passen in de dorpskernen van West Maas en Waal.

## Inspirerende richtlijnen voor mooie plannen

Het dorpskwaliteitsplan geeft richtlijnen en regels maar biedt vooral ook inspiratie voor het ontwikkelen van nieuwe plannen. Plannen voor het verbouwen van uw woning, hergebruik van leegstaande panden of zelfs het ontwikkelen van nieuwe buurten. Het dorpskwaliteitsplan vervangt daarmee de huidige welstandsnota. Maar het dorpskwaliteitsplan gaat verder dan welstand alleen. Het biedt ook richtlijnen en inspiratie over hoe we om willen gaan met onze cultuurhistorisch



waardevolle gebieden en gebouwen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Groen, water, wegen en pleinen spelen ook een belangrijke rol in de leefbaarheid en identiteit van de kernen. We willen er immers voor zorgen dat de eigen identiteit van iedere kern herkenbaar blijft en dat niet alles op elkaar gaat lijken.

### Gereedschapskist: 'Bouwen aan uw leefomgeving'

Het dorpskwaliteitsplan is bedoeld als 'werkboek' voor u als initiatiefnemer en voor ons als gemeente. Een werkboek als gereedschapskist dat u de bouwstenen aanreikt voor het maken van plannen en ontwerpen. Het dorpskwaliteitsplan helpt u bij het maken van plannen en ontwerpen die passen in de kernen van West Maas en Waal. Het dorpskwaliteitsplan biedt u inzicht in de ontstaansgeschiedenis en opbouw van de kern waarin u woont en geeft u richtlijnen, spelregels, aanbevelingen, suggesties en ideeën om tot mooie en goede oplossingen te komen die passen in de kernen van West Maas en Waal. Er is ruimte om aan uw plannen uw eigen draai te geven. Het dorpskwaliteitsplan geeft u en ons als gemeente inspiratie om samen te bouwen aan een fraai en leefbaar West Maas en Waal.

### Niet vrijblijvend

Het dorpskwaliteitsplan is niet vrijblijvend en is meer dan alleen een inspiratieboek: we geven duidelijke spelregels mee voor nieuwe ontwikkelingen. Elke kern in de gemeente heeft zijn eigen identiteit, zijn eigen gezicht. Zo is er bijvoorbeeld een duidelijk verschil te zien tussen de dorpen aan de Maas en aan de Waal en ziet het kerkplein in Dreumel er heel anders uit dan in Beneden Leeuwen. We willen de eigen kenmerkende identiteit van elke kern behouden en nog beter tot hun recht laten komen. In de "Structuurvisie dorpen 2025" hebben we de gewenste streefbeeld en ruimtelijke opgaven voor de toekomst beschreven. Nieuwe plannen en ontwerpen willen we laten bijdragen aan de realisering van onze doelen. Beschrijft de "Structuurvisie dorpen 2025" op hoofdlijnen wat we willen in de

toekomst met de kernen, het dorpskwaliteitsplan geeft u concrete handvatten en bouwstenen om uw plan vorm te geven en aan de slag te gaan. Wij gebruiken het dorpskwaliteitsplan als leidraad om samen met u een plan op maat te maken.

### Juridische status dorpskwaliteitsplan

De belangrijkste functie van voorliggend dorpskwaliteitsplan is dat de inhoud helpt bij het maken van plannen en ontwerpen die passen binnen de benoemde ruimtelijke kwaliteit van de dorpen. Het geeft inspiratie en reikt ideeën aan om tot mooie en haalbare plannen te komen die de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze dorpen versterken en/of behouden. Het is dus enerzijds een hulpmiddel, maar vormt anderzijds ook de leidraad voor deze nieuwe ontwikkelingen.

Verder bevat het dorpskwaliteitsplan beleid dat stuurt op het uiterlijk van bouwwerken, zoals architectuur, te gebruiken materialen, de kleuren van het bouwwerk, e.d.. Dit zijn zogenaamde welstandseisen, waaraan omgevingsvergunningen voor bouwen wettelijk worden getoetst. Door vaststelling van het dorpskwaliteitsplan door de gemeenteraad fungeert dit dorpskwaliteitsplan als wettelijke welstandsnota van de gemeente West Maas en Waal als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Tot slot speelt de inhoud van het dorpskwaliteitsplan een rol bij de waardering van cultuurhistorische panden, ensembles en gebieden. Het dorpskwaliteitsplan geeft aan hoe met de karakteristieke gebouwen en erven wordt omgegaan in West Maas en Waal.

## Hoe leest u het dorpskwaliteitsplan

Het dorpskwaliteitsplan bestaat uit verschillende onderdelen, namelijk een algemeen deel (deel A) en een eigen dorpskwaliteitspaspoort voor elke kern (deel B). Dit algemene deel gaat in op aspecten die in alle kernen zijn terug te vinden en als basis gebruikt worden bij het opstellen, begeleiden en beoordelen van de plannen. Als eerste leest u hoe u dit dorpskwaliteitsplan gebruikt bij het opstellen van uw plannen in het hoofdstuk *'Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen'*. Het hoofdstuk *'Een dorp is altijd in ontwikkeling'* beschrijft de doelstellingen die we als gemeente nastreven voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen vanuit de verschillende aspecten zoals wonen, groen, water etc. In *'Dorpen met een verleden'* vertellen we waarom we cultuurhistorie belangrijk vinden en hoe u daar mee om kan, of soms moet, gaan in uw plannen. Het hoofdstuk *'Ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal'* geeft u achtergrondinformatie over de historische ontwikkeling van de kernen in onze gemeente. De daarop volgende hoofdstukken, samengevat als de *'Gereedschapskist'*, geven u de concrete richtlijnen, spelregels en inspiratie voor uw plannen.

De dorpspaspoorten voor iedere kern (deel B) gaan met name in op de specifieke kenmerken, ontwikkelingsgeschiedenis en identiteit van uw kern. U vindt hier de richtlijnen, spelregels en inspiratie die we meegeven om uw plannen eventueel nog beter te laten aansluiten op de specifieke, eigen identiteit van uw kern. Het dorpskwaliteitsplan per kern gebruikt u daarnaast bij de planvorming van de ontwikkelingsopgaven die we in de "Structuurvisie dorpen 2025" hebben aangegeven.



*pastorie in Boven-Leeuwen*

# Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen

Het dorpskwaliteitsplan geeft u spelregels en inspiratie om een goed plan te maken dat past bij en bijdraagt aan onze doelstellingen om de cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit van de kernen van West Maas en Waal te versterken te ontwikkelen. Dit stappenplan is een leidraad om de juiste bouwstenen voor het maken van uw plan te verzamelen. Ook als gemeente gebruiken wij dit stappenplan bij het maken van onze plannen.

Of het nu gaat om een kleine verbouwing aan uw woning of bedrijf, het ontwikkelen van nieuwe woningen of bedrijven, het herinrichten van een nieuwe straat, plein of groen: dit stappenplan geeft aan waar u uw inspiratie en spelregels vandaan kan halen.

## 1. RAADPLEEG DE DORPSKWALITEITSKAART VAN UW KERN

Het dorpskwaliteitsplan is opgebouwd uit een algemeen deel (deel A), een dorpspaspoort en dorpskwaliteitskaart per kern(deel B). Voor u is de dorpskwaliteitskaart van uw kern het vertrekpunt voor uw zoektocht naar de juiste spelregels, aanbevelingen, ideeën en suggesties om uw plan vorm te geven. Deze kaart laat het gewenste streefbeeld zien met de verschillende samenhangende dorpsstructuren. U vindt de dorpskwaliteitskaart voor in het dorpspaspoort van uw kern. Zoek op de kaart de plek op waar u mee aan de slag wil om te bepalen binnen welk gebied u valt. U kunt dan ook meteen zien of u op die plek mag bouwen of dat we willen dat deze locatie groen of open blijft. Ligt uw locatie niet in een van de structuurdragers raadpleeg dan de kaart buurten en bebouwing uit het dorpspaspoort van uw kern.

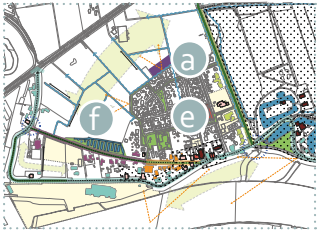
### 1 a. UW PLAN LIGT BINNEN EEN STRUCTUURDRAGER



Heeft u plannen voor of bent u bezig met een ruimtelijke ontwikkeling in één van deze structuurdragers? Lees dan de beschrijving en spelregels van de betreffende structuurdrager in deel A en kijk op de kaart welke zichtlijnen belangrijk zijn en waar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat.



## 1 b. UW PLAN LIGT BINNEN ÉÉN VAN DE RUIMTELIJKE OPGAVEN



Heeft u plannen voor een locatie die (deels) binnen één van de ruimtelijke opgaven ligt? Lees dan de spelregels van de betreffende uitwerking in het dorpspaspoort (deel B). Lees eerst de beschrijving van het thema waarbinnen deze uitwerking wordt gedaan, zodat u op de hoogte bent van de context.

## 1 c. IN ALLE ANDERE GEVALLEN



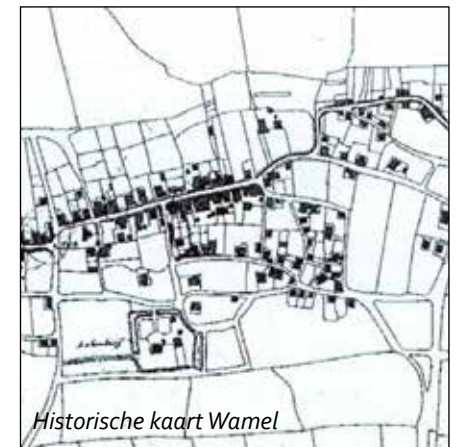
Ligt uw woning of ontwikkellocatie waar u interesse in hebt niet binnen een structuurdrager? En is deze ook niet uitgewerkt als één van de ruimtelijke opgaven? Bekijk dan de kaart met de verschillende typen buurten en bebouwing. Lees in deel A de spelregels voor het type buurt of bebouwing waarin uw gebied ligt. U zoekt dan in de tijdsperiode waarin uw huis is gebouwd. Zo weet u welke spelregels er gelden voor uw locatie. Wilt u bijvoorbeeld alleen een dakkapel, serre of reclame realiseren? Kijk dan in het hoofdstuk 'kleine bouwwerken' (deel A) wat hierbij belangrijk is.

## 2. LAAT U INSPIREREN DOOR HET VERLEDEN

Door het lezen van de ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal en uw eigen kern in het bijzonder, krijgt u meer inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van uw kern. U begrijpt bijvoorbeeld beter waarom in de ene kern de wegen meer recht lopen dan in de andere kern. De woningen dichter op elkaar staan in het ene deel van de kern dan in het andere deel.

Is uw locatie aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble of gebouw dan leest u in 'Dorpen met een verleden' wat wij als gemeente belangrijk vinden en waar u op moet letten bij het opstellen van uw plannen. In het dorpspaspoort van uw kern vindt u de specifieke spelregels voor uw locatie.

Raadpleeg ook oude kaarten en historische foto's als bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Maar kijk ook goed hoe uw omgeving er nu uit ziet en hoe uw plan kan bijdragen aan het versterken van het eigen karakter van uw omgeving.

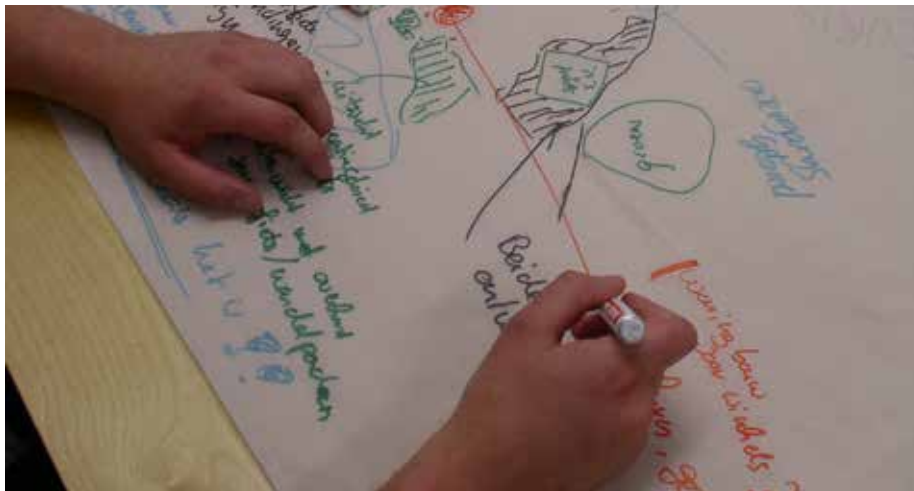


### 3. ZOEK DE INSPIRATIE IN UW EIGEN KERN

In het dorpspaspoort van uw eigen kern (deel B) vindt u meer achtergrond informatie over de specifieke eigenschappen die uw kern bijzonder maken. Gebruik dit als inspiratie om uw plan nog beter te laten aansluiten op de omgeving van uw plan. Is uw locatie op de kaart aangeduid met een nummer, dan vindt u hier de specifieke spelregels die belangrijk zijn bij het maken van uw plan.

### 4. AAN DE SLAG!

U kunt nu gaan schetsen. U kunt de verschillende bouwstenen die u verzameld hebt in de vorige stappen gebruiken om al tekenend verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Gebruik het dorpskwaliteitsplan om te kijken of uw uitkomsten passen bij de ambities voor uw kern.



### 5. AANDACHT VOOR DE OMGEVING

Zorg dat u in uw plannen voldoende aandacht geeft aan de aansluiting van uw plan bij de omgeving. De inpassing van nieuwe elementen vraagt zorgvuldigheid. Geef aan hoe u om gaat met de overgangen tussen uw gebied en de burens of de openbare weg. U vindt in het dorpskwaliteitsplan ook inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte, uw erf of erfafscheidingen. Uw plan moet immers als vanzelfsprekend passen in zijn omgeving.



*Aandacht voor zorgvuldig ingepaste erfafscheidingen*

## 6. BESPREEK UW INITIATIEF EN SCHETSPLAN MET DE GEMEENTE

Maak uw plan nog niet helemaal kant en klaar maar bespreek uw eerste bevindingen en schetsen alvast met de gemeente. We kijken dan samen met u of uw plan voldoende gebruik maakt van de spelregels en inspiratiebronnen uit het dorpskwaliteitsplan. Wij geven u aanbevelingen mee als we denken dat het plan nog beter kan aansluiten bij zijn omgeving of de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeeldkaart schetsplan

## 7. INDIEN NODIG: PAS UW PLAN AAN EN WERK HET VERDER UIT

Verwerk eventuele tips en aanbevelingen van de gemeente in uw plan en maak het plan verder af.



Voorbeeldkaart uitgewerkt plan

## 8. VERGUNNINGEN EN BESTEMMINGSPLAN

U kunt nu uw plan indienen voor de benodigde vergunning of planologische procedure.





*Het Leeuwse Veld, Beneden-Leeuwen*

# Een dorp is altijd in ontwikkeling

## **In dorpen staat de tijd niet stil**

De dorpen van West Maas en Waal zijn sterk verbonden met de rivier. Het wonen in een van de dorpen van West Maas en Waal betekent dat het landschap nooit ver weg is. De kleinschaligheid, rust, geborgenheid en groen op korte afstand maakt dat de bewoners het wonen in de dorpen zo waarderen. Ook toeristen en recreanten komen graag naar West Maas en Waal. Een dorp, is net als een stad, altijd in ontwikkeling. Er vinden continue veranderingen plaats op economisch, sociaal en maatschappelijk gebied die ervoor zorgen dat ook onze woon- en werkomgeving verandert. Boerderijen krijgen een woonfunctie, open plekken raken bebouwd, een nieuwe weg zorgt voor een nog betere verbinding en groen moet soms verdwijnen voor meer parkeren.

Wat we bij al die veranderingen vast willen houden is de eigen 'dorpse' identiteit van de verschillende dorpen. We willen niet dat alle dorpen op elkaar gaan lijken. We willen dat, wat we zo waarderen in een dorp, zoals open groene plekken, zichtlijnen op het landschap tussen de bebouwing door, informele pleintjes en karakteristieke bebouwing behouden en zo mogelijk versterken. Plannen voor nieuwe bebouwing, hergebruik van leegstaande gebouwen, verbouwingen, openbare ruimte en groen moeten allemaal bijdragen aan deze doelstelling. Als gemeente stimuleren we en geven we prioriteit aan de transformatie van bestaande gebouwen naar nieuwe functies voor wonen, werken, zorg en recreatie. Hoe dat allemaal kan, dat vertelt dit dorpskwaliteitsplan.

### Plannen voor verkeer, water, groen en recreatie

Veranderende ontwikkelingen gaan niet alleen over bouwen. Het gaat ook over de aanleg van een weg, fietspad, water en waterberging of de wens voor een recreatieve ontwikkeling in het dorp. In de "Structuurvisie dorpen 2025" en in diverse, meer sectorale beleidsstukken hebben we aangegeven welke koers wij willen varen voor deze aspecten. Wij vinden het belangrijk dat bij het maken van plannen voor deze deelaspecten het dorpskwaliteitsplan gebruikt wordt als leidraad en inspiratie. Zo dragen ook deze initiatieven en plannen bij aan het behouden en versterken van de eigen identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen.

### Versterk de belangrijke structuurdragers van de kern

De basis voor de identiteit van een dorp ligt in de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van het dorp. Een ontwikkelingsgeschiedenis die nooit ophoudt. Wat vandaag gebouwd wordt krijgt immers direct een betekenis in de geschiedenis van een kern. In West Maas en Waal werd al vroeg gewoond en gewerkt op de hogere droge delen langs de rivier. Het verloop van de wegen en de oversteekbaarheid van de rivier bepaalde waar een kern verder uitgroeide of juist niet. De natuurlijke ondergrond bepaalde het verloop van de wegen en de plek waar gebouwd werd. Langs wegen word gebouwd, beweegt het verkeer, worden kernen verbonden en ontmoeten mensen elkaar. Ze hebben zich vaak ontwikkeld als centrum van voorzieningen en bebouwing concentreert zich langs deze wegen. De belangrijkste gebouwen van de kern zoals de kerk, molen en voorzieningen liggen vaak aan de oudste wegen en pleinen van de kern. Ook zij zijn, als oriëntatiepunten, bepalend voor de identiteit van de kern. In elke kern ziet de kerk en het kerkplein er immers anders uit! De oude historische wegen zijn nog steeds belangrijk in de huidige kernen. De verschillende bouwstijlen langs deze oude structuren laat de

groei van de kern door de eeuwen heen zien.

Ook de dijken, waterlopen en wielen zijn al van oudsher belangrijke elementen die sterk bijdragen aan de identiteit van de kernen van West Maas en Waal die horen bij het leven langs de rivier.

Na de Tweede Wereldoorlog zie je een grote en snellere groei van de kernen.

Nieuwe doorgaande wegen worden aangelegd en de kernen worden nog beter verbonden met hun omgeving. Ook deze doorgaande wegen en de daaraan gelegen bebouwing en bomen dragen bij aan de identiteit van de kern.

We noemen al deze elementen de structuurdragers van de identiteit van de kernen.

Door de gemeenschappelijke ontstaansgeschiedenis langs de rivieren zien we in elke kern eenzelfde type structuurdrager terugkomen. De principes zijn hetzelfde alleen de uitvoering verschilt per kern. We vinden het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van deze, vaak al oude, structuurdragers behouden en zelfs verder versterkt wordt in de verschillende kernen.



*Dijk en kerk bij Appeltern*

## Onderscheidende buurten en karakteristieke bebouwing

Zijn de meeste structuurdragers tot aan ca. 1900 organisch en langzaam gegroeid, de buurten en bedrijventerreinen hebben een meer planmatig karakter. Ze zijn vaak gebouwd achter de structuurdragers. Volgens een vooropgezet stedenbouwkundig plan werden meerdere woningen gebouwd of bedrijventerrein ontwikkeld. Elke tijdsperiode kent een eigen kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw. Ook de architectuur en uitstraling van bebouwing is gebonden aan een bepaalde tijdsperiode.

De buurten en bedrijventerreinen dragen veel minder bij aan de eigen identiteit van de kernen van West Maas en Waal. Een buurt of bedrijventerrein uit de jaren '60 of '70 in West Maas en Waal verschilt nauwelijks van deze buurten in bijvoorbeeld Tiel. Er werd gebouwd volgens de ideeën en principes uit die tijd. De omvang van een buurt kan uiteraard wel duidelijk verschillen per kern. Door de snelle groei en technische ontwikkelingen vervaagt de binding met het omringende landschap. De natuurlijke ondergrond is steeds minder bepalend hoe en waar gewoond kan worden. Ook worden bouwsysteem steeds eenduidiger en sneller. De buurten bepalen weliswaar minder de identiteit van een kern, het zijn wel belangrijke woongebieden waar prettig en fijn gewoond wordt. Door de kleinschaligheid van de kernen en de korte afstand tot het omringende rivierenlandschap woon je in een dorp!

We vinden het dan ook belangrijk dat de leefbaarheid maar ook het dorpse karakter in de buurten behouden en versterkt wordt. Een met zorg ingerichte en onderhouden openbare ruimte en groen speelt daarin bijvoorbeeld een belangrijke rol. We geven in de buurten meer ruimte aan eigen invullingen door initiatiefnemers. Nieuwe toevoegingen aan bestaande bebouwing, plannen voor sloop en nieuwbouw of de openbare ruimte krijgen meer ruimte voor een eigen

draai of visie. Als een grotere locatie herontwikkeld wordt, zoals bijvoorbeeld een school die zijn functie verliest, is er ruimte om een 'nieuw' buurtje te ontwikkelen met een eigen sfeer en opbouw. Belangrijk blijft altijd dat een initiatief ook hier goed verankerd wordt in de buurt. Dat betekent bijvoorbeeld dat nieuwe wegen goed verbonden moeten worden met de omliggende wegen maar ook dat een uitbouw aan een woning wel moet passen bij de kenmerken van de architectuur van de woning en een reclame-uiting niet overheerst in het gevelbeeld.





## Herbestemming en herontwikkeling van locaties

Wanneer gebouwen of locaties hun huidige functie niet meer kunnen vervullen, is herbestemming of herontwikkeling een mogelijkheid. Wanneer er een functie verloren gaat, vinden we het belangrijk dat deze plek weer een nieuwe functie voor het dorp kan vervullen. Plannen en ideeën voor herbestemming of herontwikkeling zullen we dan ook graag ondersteunen. Bij herbestemming krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie en bij de herontwikkeling van een locatie kan gedacht worden aan de bouw van nieuwe woningen of voorzieningen voor het dorp.

In de Structuurvisie Dorpen 2025 zijn in diverse dorpen locaties benoemd die mogelijk in aanmerking komen voor herbestemming of herontwikkeling. Voor zover dit nog van toepassing is, wordt in de verschillende dorpsaspoorten verder ingezoomd op deze locaties. Er worden uitgangspunten en spelregels benoemd die belangrijk zijn wanneer in de toekomst mogelijk nieuwe ontwikkelingen op deze locaties gaan plaatsvinden. Het is moeilijk om op voorhand alle locaties te gaan benoemen die in de toekomst mogelijk in aanmerking komen voor herbestemming of herontwikkeling. Daarom geven we in deze paragraaf in algemene zin aan wat we belangrijk vinden bij herbestemming of herontwikkeling.

Gaat het om een gebouw? Kijk dan op de dorpskwaliteitskaart van het betreffende dorp of het pand is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Is dat zo, kijk dan in het hoofdstuk "Dorpen met een verleden" welke beleidskoers we hanteren ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle panden.

Gaat het om een locatie? Kijk dan altijd hoe de nieuwe ontwikkeling zo goed mogelijk kan aansluiten bij de omgeving. Dit hoeft niet te betekenen dat de uitstraling van de locatie hetzelfde moet zijn als de omgeving. Het nieuwe plan kan juist een eigen identiteit hebben. Maar stuur er wel op dat het de kwaliteiten



*Het dorpshuis in Maasbommel: vanwege de bouw van een nieuwe multifunctionele accommodatie verliest dit dorpshuis zijn functie en komt het in aanmerking voor herontwikkeling*



*Industrieel complex De Klef in Beneden-Leeuwen: één van de locaties die mogelijk in aanmerking komt voor herontwikkeling*

en kenmerken van de omgeving respecteert en waar mogelijk versterkt. Staan er bomen op de locatie of heeft de locatie andere groene kwaliteiten? Pas deze dan waar mogelijk in, in uw plan.

Bestudeer altijd goed het verleden van de plek. Gaat het bijvoorbeeld om een plek die een bijzondere waarde heeft gehad voor het dorp? Een industrieel pand, een boomgaard, een kerk, etcetera? Kijk dan of er aanknopingspunten zijn om de waarde van die plek te behouden of weer zichtbaar te maken in de bebouwing of de buitenruimte.

Maar bovenal geldt: heeft u een idee voor herbestemming of herontwikkeling? Dan gaan wij als gemeente graag in een vroeg stadium met u in gesprek. Daarin zullen wij aangeven met welke zaken u rekening kunt houden en welke uitgangspunten en spelregels wij belangrijk vinden voor die locatie. Zo kunnen we gezamenlijk optrekken om tot een plan te komen dat de leefbaarheid en levendigheid van de dorpen versterkt.

### Veilig verkeer

Verkeer is een belangrijke functie in de openbare ruimte. Deze ruimte moet voor de verschillende verkeersdeelnemers veilig en goed bruikbaar zijn. Het gebruik verandert ook hier. Nieuwe vormen van mobiliteit vragen soms om een andere inrichting in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld een centrale opstapplaats voor de buurtbus, elektrische oplaadpunten voor fietsen en auto's.

De aanleg van de nieuwe N322 zorgt er bijvoorbeeld voor dat de van Heemstraweg bij Beneden en Boven Leeuwen geen directe doorgaande functie meer heeft. Het huidige profiel past niet meer bij deze nieuwe verkeersfunctie. Hier ligt een duidelijke opgave vanuit verkeer die kansen biedt om een nieuwe ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen.



*Van Heemstraweg in Beneden-Leeuwen*



*Waardevolle laanstructuur bij Dreumel*



Het profiel en materiaal van de wegen bepaalt de sfeer en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De wegen hebben verschillende intensiteiten, de verkeersintensiteit en parkeerdruk wisselt per straat en type weg. Bij een hoge verkeersintensiteit is het scheiden van het verkeer vaak gewenst. De wegen vertegenwoordigen echter ook een cultuurhistorische waarde, zijn vaak structuurdrager van de identiteit van het dorp en vertellen het verhaal van een kern. Deze wegen zijn ook vaak de drukste verkeerswegen in de kern. Wij vinden het belangrijk dat bij de herinrichting of aanleg van nieuwe wegen gestreefd wordt naar een dorpsse uitstraling waar verschillende verkeersstromen zich ook meer kunnen mengen. Dit dorpskwaliteitsplan geeft daar spelregels en ideeën voor. Er zal uiteraard altijd een goede afweging gemaakt moeten worden tussen de gewenste ruimtelijke kwaliteit, veiligheid van de gebruikers en benodigde verkeersmaatregelen.

### Een groene kern is prettig wonen en werken

Groen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke kwaliteit en bepaalt vaak sterk het beeld van een straat of wijk. Groen, met name bomen, versterkt en ondersteunt de cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuren van de dorpen. Het groen draagt voor een belangrijk deel bij aan de dorpsse identiteit. Markante, soms zelfs monumentale, bomen bij de kerk of op een kruising van wegen zorgen voor oriëntatie en herkenbaarheid in het dorp. De karakteristieke laanbeplanting in Dreumel is bijvoorbeeld sterk bepalend voor de identiteit van dit dorp.

De groenstructuren zorgen ook voor de verbinding tussen de dorpen en het omringende landschap. We zien dat groen versnipperd raakt door het uitvallen van bomen door ziekte of opoffering aan parkeren. De samenhang en daarmee het groene beeld verdwijnt. Groen geeft rust in een ruimte en wordt als prettig ervaren. Een stenige ruimte kan door het planten van soms maar 1 markante boom al een veel prettigere uitstraling krijgen.



*Het landschap is altijd dichtbij, kerk bij Altforst*





*Parkgebied rondom het Wiel bij Boven-Leeuwen*



*Parkgebied rondom het Wiel bij Beneden-Leeuwen: ruimte voor evenementen*

Groen zorgt ook voor schaduw en verkoeling in een stedelijke omgeving nu het klimaat steeds warmer wordt. In een groene omgeving kan ook het water dat bij de steeds heftiger wordende buien valt, beter worden geborgen en afgevoerd. We streven naar een zo'n groen mogelijke omgeving.

Kleinschalige open groene plekken horen bij de identiteit van een dorp. Weilandjes waar paarden in grazen of moestuinen tussen de bebouwing zorgen voor een dorps karakter. In West Maas en Waal is het groen van het omringende landschap nooit ver weg. We koesteren dan ook het groen in de kernen en daarbuiten. We zetten sterk in op behoud en versterking van bestaande groenstructuren en gebieden zoals de wielen en parkgebieden. Ook zetten we in op het vergroenen van stenige plekken daar waar dat kan. Groen geeft immers ook verkoeling en draagt bij aan een prettige leefomgeving. Groen biedt ruimte aan het maken van een wandeling, spelen of op een bankje genieten van het groen.

Ook al geven we in principe de voorkeur aan inbreiding voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing boven uitbreiding aan de dorpsranden, de karakteristieke open groene plekken in de kern koesteren we als belangrijke dorps kwaliteit. Bovendien bieden ze speelruimte voor kinderen en dragen ze bij aan de grote opgaven voor water en klimaat. Op de dorpskwaliteitskaart van elke kern geven we aan welke waardevolle groene plekken bepalend zijn voor de kwaliteit en identiteit van de kern. Daar mag niet gebouwd worden.

Bij het ontwikkelen van plannen is het belangrijk dat het bestaande groen goed wordt geïnventariseerd op kwaliteit, de betekenis van het groen in de stedenbouwkundige structuur en de beleving van het groen in de ruimte. Een groene leefomgeving draagt bij aan de fysieke en psychische gezondheid van de inwoners en bovendien: de waarde van woningen zijn hoger in een groene wijk. Groen heeft ook een waarde voor flora en fauna of kan een bijdrage leveren

aan een betere luchtkwaliteit. Bij herplant of nieuwe aanplant binnen de kernen kiezen we voor soorten die bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit en die klimaatbestendig zijn. In het buitengebied kiezen we zoveel mogelijk voor gebiedseigen soorten, maar ook daar gaan we voor biodiversiteit. We zorgen voor een heldere hiërarchie en opbouw van de groenstructuur. In de dorpskwaliteitplannen per kern wordt op de dorpskwaliteitskaart de gewenste 'hoofd' groenstructuur aangegeven die van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van een kern.

### Leven met het water

In West Maas en Waal is iedereen gewend te leven met de dynamiek die de rivieren met zich meebrengt. Het landschap en de kernen ontleen hun identiteit aan het water. Op de oeverwallen werd al vroeg gewoond, de rivieren ontwikkelden zich als steeds belangrijkere transportassen, steenfabrieken maken gebruik van de aanwezige klei en de rivier om de stenen af te voeren en zorgden daarmee ook voor werkgelegenheid. Maar de rivier zorgde ook voor dijkdoorbraken en het verdwijnen van dat wat was opgebouwd. Wielen vormen een herinnering aan deze doorbraken, net als de watersnoodhuisjes in de verschillende dorpen. Dijken zijn verhoogd en geulen zijn gegraven in de uiterwaarden om het water weer ruimte te geven en te voorkomen dat dijken weer doorbreken. Het klimaat verandert en er moet steeds meer water door de rivieren. Als de dijken versterkt moeten worden willen we dat bij de kernen en bebouwing aan en langs de dijk zorgvuldig wordt omgegaan met de vaak oude en historische bebouwing. We willen ook dat de dijk als een herkenbaar en vloeiende doorlopende lijn in het landschap zichtbaar blijft.

De kernen liggen op de oeverwallen. In tegenstelling tot de komgebieden zijn dit de drogere gebieden. Sloten en greppels zijn er om het regenwater af te voeren of het water vanuit het komgebied naar de rivier te brengen. Achter de dijk ligt vaak een



*De dorpen zijn onlosmakelijk verbonden met de rivieren*

sloot die het kwelwater, dat met name bij hoog water vanuit de ondergrond onder de dijk door, omhoog komt vanaf de rivier op te vangen. Deze greppels en sloten zijn vaak smal en liggen verscholen in of langs de randen van de kernen. Soms zijn ze verdwenen in duikers onder bebouwing en wegen door. De watergangen in de dorpen zijn belangrijk vanuit de ontstaansgeschiedenis van het gebied en hebben een belangrijke functie om 'droge' voeten te houden. Ze maken onderdeel uit van de ruimtelijke structuur van de dorpen, net zoals de wegen dat bijvoorbeeld doen. De waterlopen met hun groene oevers zorgen ook voor een bijzondere kwaliteit in bebouwd gebied. Het geeft lucht en ruimte en verbindt het dorp met het landschap. We willen deze waterlopen zichtbaar houden en maken waar dat kan, in en langs de randen van de kernen. We streven er naar om watergangen waar mogelijk weer bovengronds te krijgen, zodat iedereen het water kan zien en beleven.

Bij het bouwen van nieuwe wijken en bedrijventerreinen willen we ook 'droge' voeten. Door het verhard en bebouwen van de natuurlijke ondergrond kan het water niet meer in de bodem zakken en moeten we ervoor zorgen dat het water dat bij regen valt zo lang mogelijk in het gebied blijft. We zetten in op het creatief oplossen en ontwerpen van de opvang en het bergen van het water in nieuwe plannen. Daarbij zoeken we zoveel mogelijk naar mogelijkheden om water en groen te combineren. De opgaven waar we voor staan ten aanzien van water en klimaat vullen we op een zelfde wijze in. Het water willen we laten zien als een kwaliteit en bijdrage aan de identiteit van de kern en van de ontwikkeling zelf.

## Een duurzame leefomgeving

De gemeente West Maas en Waal hecht veel waarde aan de duurzame ontwikkeling van de dorpen. Duurzaamheid is een breed begrip en kan worden gedefinieerd als: *"ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen"*. Het onderwerp duurzaamheid is al verweven in de voorgaande onderwerpen. Voldoende groen en water in de kern dragen bij aan een prettige en klimaatbestendige leefomgeving. De bijdrage aan een duurzame leefomgeving kan plaatsvinden bij grotere, nieuwe ontwikkelingen, maar ook bij kleine ontwikkelingen en individuele panden en tuinen is er veel mogelijk. Op de volgende pagina's worden, gerangschikt per thema, verschillende ideeën gegeven. Laat u hier vooral door inspireren!



## > ZONNE-ENERGIE

- » houdt bij het bouwen van nieuwe woningen rekening met de oriëntatie, zodat er zonnepanelen op het dakvlak geïntegreerd kunnen worden;
- » ontwerp zonnepanelen mee in het totaalontwerp van de woning;
- » pas zonnepanelen toe in straatmeubilair.



*Combinatie van zonnepanelen en vegetatiedak.*



*Combinatie van zonnepanelen en vegetatiedak.*

## > GROENE DAKEN EN GEVELS

- » integreer groene daken en gevels in het totaalontwerp van de woning;
- » creëer vegetatiedaken, zodat deze een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van hittestress en aan de wateropvang.



*Vegetatiedak*



*Groene gevel*

## > INSTALLATIES

- » integreer installaties, bijvoorbeeld voor energieopwekking, in het totaalontwerp voor de woning.

## > WATEROPVANG

- » zorg voor een goede waterafvoer, liefst zichtbaar;
- » vang zoveel mogelijk water op op het eigen terrein, zodat overlast in de openbare ruimte wordt voorkomen/geminaliseerd;
- » vang dakwater op ten behoeve van het bewateren van de tuin;
- » richt de tuin, met name de voortuin, groen in, zodat er zoveel mogelijk regenwater kan infiltreren in plaats van dat het naar de openbare ruimte afwatert. Voorkom stenige tuinen;
- » houdt met het bouwpeil van nieuwe woningen rekening met wateroverlast.



*Voortuin met veel groen*



*Afvoer van regenwater op een speelse manier*



*Regenwater opvangen*



*Regenpijp mondt uit in "wadi" in voortuin*

## > FAUNAVRIENDELIJKE MAATREGELEN

- » creëer openingen in gebouwen voor vleermuizen, huismussen en zwaluwen;
- » gebruik bomen en heesters met vruchten en bessen om vogels aan te trekken (maar wees voorzichtig met vruchtdragende soorten in de directe omgeving van fruitboomgaarden, omdat vruchtdragende soorten kunnen dienen als waardplant voor insecten);
- » leg dichte hagen aan om vogels aan te trekken;
- » beheer de bermen op extensieve wijze, zodat deze aantrekkelijk zijn voor vlinders en insecten.



*Voorziening voor mussen in de gevel*



*Bomen en heesters met bessen zijn aantrekkelijk voor vogels*

## > MOBILITEIT

- » neem oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen mee in het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en zorg ervoor dat deze qua uitstraling passen bij het overige straatmeubilair.



*Oplaadpaal voor elektrische auto.*



*Oplaadpaal voor elektrische fiets.*



### Aantrekkelijke locaties voor recreatie en vrije tijd

In de dorpen wordt gewoond en gewerkt. In onze vrije tijd maken we graag een ommetje, zoeken een terras op, fietsen door het buitengebied of gaan sporten. Dit doen we voor een groot deel van onze tijd dicht bij huis. Voor de inwoners van de kernen van West Maas en Waal willen we een aantrekkelijke omgeving maken waar dit kan.

De kernen van West Maas en Waal zijn niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoners maar ook voor de vele recreanten. Die aantrekkelijkheid willen we voor beide doelgroepen vergroten. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, versterken en behouden van het dorpse en groene karakter van de historische wegen en pleinen, koesteren van de monumentale en bijzondere gebouwen etc. draagt bij aan de aantrekkelijkheid voor iedereen om langer in een kern te verblijven. Maak gebruik van de kansen wanneer bijvoorbeeld een waterloop wordt aangepakt. Misschien kan er een smal pad worden aangelegd om het ommetje rond het dorp te vervolmaken. Of maak een rustpunt langs de dijk waar in de zomer ijsjes verkocht kunnen worden. Nieuwe recreatieve initiatieven moeten ook rekening houden met deze aspecten om zo een positieve bijdrage te leveren aan aantrekkelijke dorp voor recreanten en de eigen inwoners.



*recreanten op de dijk in Maasbommel*





# Dorpen met een verleden

Mooie en aantrekkelijke dorpen ontstaan niet in één keer. Juist de manier waarop een dorp zich ontwikkelt en de manier waarop je in een dorp kunt zien hóe het zich heeft ontwikkeld geven een dorp een karakter. Wanneer je voor een statige kerk staat of voor een monumentale villa of boerderij weet je: dit is een plek met een verleden. Al die cultuurhistorische elementen in een dorp vormen samen - mede - de identiteit van het dorp. En wanneer je al die elementen op een rij zet dan blijkt West Maas en Waal veel rijker te zijn aan cultuurhistorisch erfgoed dan wel eens wordt gedacht.

## Ambitie

We hechten grote waarde aan de eigen identiteit van onze dorpen. Ons doel is dan ook het cultuurhistorisch erfgoed als wezenlijk onderdeel van de leefomgeving te koesteren, te beschermen en te ontwikkelen en daar waar mogelijk beter beleefbaar te maken. We willen ons erfgoed graag zichtbaar maken en delen met iedereen die in West Maas en Waal woont, werkt, verblijft of recreëert.

Dit dorpskwaliteitsplan vormt een belangrijk instrument om de cultuurhistorische waarden in West Maas en Waal - en daarmee de identiteit van onze dorpen - te behouden en te versterken. Dit gaat over de bebouwing, maar ook over het landschap waarin het dorp ligt: cultuurhistorie en landschap zijn in West Maas en Waal nauw met elkaar verweven.

Als het aankomt op de bescherming van ons meest waardevolle erfgoed is er meer nodig dan dit dorpskwaliteitsplan. We blijven dan rekenen op de rijksmonumentenlijst (Erfgoedwet) en gemeentelijke monumentenlijst (gemeentelijke Erfgoedverordening, vastgesteld in 2012) en de aan deze wet- en regelgeving verbonden "spelregels" voor deze groepen monumenten.

Ook de regelgeving in bestemmingsplannen of straks omgevingsplannen (Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet) blijft noodzakelijk. Gemeenten zijn - sinds 2012 - verplicht om in de toelichtingen op hun bestemmingsplannen aan te geven hoe zij rekening hebben gehouden met de in het plangebied

cultuurhistorisch erfgoed, bijvoorbeeld door te werken met gerichte (dubbel) bestemmingen en bijbehorende regels.

Tegelijkertijd blijft ook flankerend beleid van belang: het beleid voor toerisme en recreatie, landschap, zorg, vrijkomende agrarische bebouwing en woningbouw wordt mede dienstbaar gemaakt aan cultuurhistorie.

Dit sluit aan bij speerpunt 15 van onze Visie Leefbaarheid Kernen 2030: "In 2030 zijn de cultuurhistorische kwaliteiten van West Maas en Waal beschermd en bekend bij inwoners en toeristen". Deze visie is gebaseerd op mensen die ook zelf verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting van hun eigen woon- en leefomgeving (participatie-samenleving). In die geest zien wij ook het zorgvuldig omgaan met ons cultuurhistorisch erfgoed als een gezamenlijke opgave.

### Zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorie

De geschiedenis van West Maas en Waal willen we meer zichtbaar en beleefbaar maken in de openbare ruimte voor inwoners en recreanten. Nadrukkelijker willen we de aandacht vestigen op de bewogen geschiedenis van het leven met de rivieren en de ontwikkelingsgeschiedenis van onze gemeente. Verwijzingen naar het verleden op onverwachte plekken of langs wandel- en fietsroutes dragen bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte voor inwoners en recreanten. Het is de plek om iets te vertellen over onze geschiedenis. Dat kan door een informatiebord, verwijzende teksten naar historische gebouwen of gebeurtenissen op een zitelement, in bestrating of een kunstwerk dat verwijst naar het verleden. Wees bewust van onze geschiedenis en kijk op welke manier dat tot uitdrukking gebracht kan worden, ook in de openbare ruimte.

### Inventarisatie cultuurhistorische waarden in West Maas en Waal

In 2014 en 2015 is door het Gelders Genootschap, in samenwerking met Cultuurland Advies een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische

#### Inspiratie voor het beleefbaar maken van cultuurhistorie



waarden in onze gemeente. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in twee inventarisatierapporten:

- » *De "Historisch-geografische inventarisatie - gemeente West Maas en Waal (2014)".* Dit rapport bevat een landschapsbiografie, waarin de karakteristieke relictten uit de verschillende ontwikkelingsfasen (tot ongeveer 1965) zijn beschreven. Veel van deze relictten liggen in het buitengebied, maar ook in de kernen zijn nog allerlei sporen van het verleden terug te vinden. Het rapport bevat een catalogus met de geïnventariseerde elementen en structuren.
- » *De "Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - gemeente West Maas en Waal (2015)".* Dit rapport bevat een inventarisatie van zowel de waardevolle grotere ensembles (historische stedenbouwkunde) als de individuele objecten (historische bouwkunde) tot ongeveer 1965.





Maasbommel

Deze rapporten geven samen een actueel beeld van de bovengrondse cultuurhistorische waarden binnen onze gemeente op het gebied van historische geografie, historische stedenbouwkundige en historische bouwkunde en zijn als bijlagen bij dit Dorpskwaliteitsplan gevoegd.

### Beleidskoers: samen optrekken

Ontwikkelingen die bijdragen aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden juichen wij toe. Daarbij willen we graag samen optrekken met burgers, ondernemers en organisaties in onze gemeente, liefst al in een vroegtijdig stadium. Onze insteek is om zo weinig mogelijk voor te schrijven en te beperken. In plaats daarvan willen we juist veel meer in gesprek gaan, inspiratie bieden en in co-creatie met initiatiefnemers en omgeving werken aan concrete plannen en daarbij als regisseur optreden. Ook op plekken waar cultuurhistorische waarden niet meer zo prominent aanwezig zijn kan cultuurhistorie een belangrijke bron van inspiratie zijn voor de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen. Bij initiatieven die de cultuurhistorie versterken, stelt de gemeente ambtelijke cultuurhistorische capaciteit beschikbaar om te faciliteren, mee te denken, partijen te verbinden en mee te helpen zoeken naar oplossingen, een en ander afhankelijk van de ambtelijke capaciteit die voorhanden is. Leuke en goede initiatieven worden in de gemeentelijke communicatie uitgedragen en ondersteund.

### Uitwerking van de ambitie en beleidskoers

In de volgende paragrafen werken we onze beleidsambities uit en lichten we toe hoe dit terugkomt in dit dorpskwaliteitsplan. Dat doen we achtereenvolgens voor elk van de drie disciplines:

- » historische geografie
- » historische stedenbouwkunde
- » historische bouwkunde.



## Ambitie historische geografie

Het beleid is gericht op het koesteren, behouden, beschermen en beleefbaar houden of maken van het historisch-geografisch erfgoed. Daartoe hebben de waardevolle relictten die belangrijk zijn voor de identiteit van onze dorpskernen een plek gekregen op de kaarten in dit dorpskwaliteitsplan. Dat zijn bijvoorbeeld delen van het historische wegenpatroon, dijken, zijkaden, wielen en vluchtheuvels.

## Ambitie historische stedenbouwkunde (ensembles)

Bij de inventarisatie van de cultuurhistorische waarden is voor wat betreft de grotere waardevolle stedenbouwkundige ensembles gekeken naar de historische dorpskernen en de planmatige uitbreidingen daarvan, maar ook naar andere, grotere historische ensembles van gebouwen en groen.

### Waardevolle stedenbouwkundige ensembles

In de tabel hiernaast staan de gebieden die naar voren zijn gekomen als meest waardevolle stedenbouwkundige ensembles binnen de dorpskernen. Deze ensembles zijn bijzondere concentraties van cultuurhistorische waarden op een plek. Ze geven karakter en kleur aan een gebied. Met deze waardevolle ensembles willen we extra zorgvuldig omgaan. Het beleid is gericht op het beschermen, ontwikkelen en het beter beleefbaar maken van deze unieke deelgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang goed aan te sluiten op de bestaande kwaliteiten, deze zijn de leidraad en een bron van inspiratie. Wanneer zich nieuwe plannen voordoen willen we graag samen optrekken, samen met de initiatiefnemers kijken welke kansen er zijn om de bestaande kwaliteiten te versterken.

In dit dorpskwaliteitsplan zijn de waardevolle stedenbouwkundige ensembles op de volgende wijze geïntegreerd:

- » alle ensembles zijn weergegeven op de dorpskwaliteitskaarten in deel B
- » in deel B vindt u per kern de belangrijkste spelregels per stedenbouwkundig ensemble.

### Waardevolle sociale woningbouwcomplexen

Onderstaande tabel laat de waardevolle planmatige uitbreidingen zien. Binnen de onderzoeksperiode gaat het alleen om tien kleinere complexen sociale woningbouw: twee uit de periode Interbellum (1918-1940) en acht uit de wederopbouwperiode (1945-1950).

### Waardevolle stedenbouwkundige ensembles

Plaats	Waardevol ensemble	Type
Alphen	Nieuwe Schans	Buurt rondom gemalen en sluizen
Altforst	Kerkstraat	Deel historische dorpskern
Appeltern	Blauwe Sluis	Buurt rondom gemaal/sluis
Appeltern	Maasdijk-Kerkstraat	Deel historische dorpskern met lint langs dijk en deel Kerkstraat
Appeltern	De Tuut en Huis Appeltern en omgeving	Buurt rondom gemaal en landgoed
Boven-Leeuwen	Bernhardstraat	Lintbebouwing langs Bernhardstraat met boerderijen en woonhuizen
Dreumel	Rooijsestraat	Lintbebouwing met imposante boerderijen en woonhuizen
Maasbommel	Raadhuisdijk-Berghuizen	Deel historische dorpskern; lint met bebouwing langs dijk
Wamel	Dorpsstraat	Deel historische kern; lintbebouwing langs Dorpsstraat

Al deze complexen zijn karakteristieke voorbeelden van de planmatige sociale woningbouw in het Interbellum en de wederopbouwperiode. Daarmee hebben ze cultuurhistorische waarde en zijn ze het waard om te behouden. Niet al deze complexen zijn echter even gaaf bewaard gebleven. Renovaties, uitbreidingen en verbouwingen brachten in de loop van de tijd wijzigingen met zich mee. Daardoor zijn het oorspronkelijke karakter en de visuele samenhang binnen de complexen - in meer of mindere mate - aangetast. In het algemeen is het meest gewijzigd aan de complexen die (deels) zijn verkocht aan particulieren. Om de actuele cultuurhistorische waarden (stedenbouwkundig en architectonisch) van de verschillende complexen meer gedetailleerd in beeld te brengen is nader onderzoek van deze woningen nodig. Bouwtekeningen, de bouwgeschiedenis en de gaafheid kunnen voor meer duidelijkheid zorgen.

#### Waardevolle sociale woningbouwcomplexen

Plaats	Adressen	Bouwjaar
Beneden-Leeuwen	Beatrixstraat 62-67; Van Heemstraweg 52-58	1948
Beneden-Leeuwen	Burgemeester Woutersstraat 1-23 en 2-16	1946
Beneden-Leeuwen	Dijkstraat 22-36; Irenestraat 1-17; 2-18	1923-1924
Beneden-Leeuwen	Zijveld 33-39; Asterstraat 1-7; 2-4	ca. 1950
Boven-Leeuwen	Willibrordusstraat 25-43; Klaproosstraat 1-3	1947-1948
Dreumel	Hofhooistraat 3-13	1949
Dreumel	Van der Kleijstraat 1-15; Beatrixstraat 6-8; Nieuwstraat 9-11; Schoolstraat 11-13	1945
Wamel	Hogeweg 35-49	ca. 1920
Wamel	Hogeweg 101-111	1950
Wamel	Hollenhof 5-23; Grachtstraat 1-3	1947-1950

In principe is onze ambitie steeds het behouden van de stedenbouwkundige opzet en de samenhang in het bebouwingsbeeld. Bij wijzigingsplannen willen we samen met initiatiefnemers en bewoners kijken of er kansen zijn om het oorspronkelijke beeld te herstellen en daarmee de visuele samenhang te versterken. Nadat de actuele cultuurhistorische waarden nader zijn onderzocht kan de koers voor de toekomst van de verschillende complexen nader bepaald worden. Bij de meest gave complexen kan dat behoud en herontwikkeling zijn. Door middel van standaarduitbreidingen en -renovaties, ontworpen met respect voor de oorspronkelijke architectuur, kunnen woningen worden aangepast aan de eisen van de tijd. In andere gevallen kan op termijn misschien juist sprake kan zijn van vervanging van de woningen - al dan niet met het behoud van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.

In het tweede deel van dit dorpskwaliteitsplan - de uitwerking per kern - komen de waardevolle sociale woningbouwcomplexen aan bod. De complexen zijn als waardevolle ensembles op de kaarten bij de kernen opgenomen.

#### Ambitie historische bouwkunde (afzonderlijke bebouwing)

Naast de hiervoor genoemde grotere ensembles is ook de individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geïnventariseerd. Dit is gebeurd vanaf de openbare weg. Uiteindelijk zijn 430 locaties in de inventarisatie opgenomen, inclusief de reeds beschermde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Het merendeel van de geïnventariseerde bouwwerken is te vinden in de acht kernen en de diverse kleinere buurten en bebouwingslinten langs dijken en sommige oude wegen. De categorieën "Landbouw" (boerderijen) en "Wonen" (woonhuizen) zijn het rijkst vertegenwoordigd.

Alle in de inventarisatie opgenomen bouwwerken weerspiegelen een stukje ontwikkelingsgeschiedenis. Ze dragen hun steentje bij aan het eigen karakter van de omgeving waarin ze staan. We vinden het daarom belangrijk om extra

respectvol met deze bouwwerken om te gaan. In dit Dorpskwaliteitsplan zijn alle geïnventariseerde bouwwerken, zowel de beschermde als de niet beschermde, op de kaarten bij de kernen opgenomen.

Bij het bepalen van de koers maken we onderscheid tussen de al beschermde objecten en de niet-beschermde bouwwerken. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet) respectievelijk de gemeentelijke Erfgoedverordening uit 2012. De overige geïnventariseerde, niet-beschermde, karakteristieke bouwwerken zijn in de inventarisatie voorzien van scores en een daarop gebaseerde indeling in een drietal waarderingsklassen: categorie K1 omvat circa 60 objecten, categorie

K2 ca 80 objecten en categorie K3 circa 120 bouwwerken. Daarbij staat K1 voor de bebouwing van "hoge cultuurhistorische waarde", K2 voor de bebouwing van "cultuurhistorische waarde", terwijl in de categorie K3 de bouwwerken zijn geplaatst met een basiskwaliteit.

Op de dorpskwaliteitskaart van iedere kern zijn de karakteristieke bouwwerken aangegeven. Wilt u weten binnen welke categorie uw karakteristieke pand valt dan kunt u de bijlage "Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - gemeente West Maas en Waal (2015)" raadplegen. Daar vindt u terug of uw pand in categorie 1, 2 of 3 valt.

In het volgende schema vindt u per categorie onze beleidskoers en de rol die we daarbij voor ogen hebben.

#### Beleidskoers en rol gemeente

<i>Kader: Dorpskwaliteitsplan met bouwstenen en (specifieke) spelregels</i>	<b>Koers</b> <i>Waar zetten we op in?</i>	<b>Doel</b> <i>Wat is daarbij het uitgangspunt?</i>	<b>Rol gemeente</b> <i>Welke houden nemen we aan?</i>	<b>Werkwijze</b> <i>Hoe bereiken we dit?</i>
<b>Rijks- en gemeentelijke monumenten</b>	Beschermen van het erfgoed	Cultuurhistorische waarden behouden en versterken	Meedenken en oplossen in de monumentencommissie en met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Integrale behandeling in detail middels een (schets)plan tijdens een (voor)overleg
<b>Waardering K1 (hoge cultuurhistorische waarde)</b>	Koesteren van het erfgoed	Cultuurhistorische waarden benutten	Meedenken en oplossen in klein comité (ambtelijk)	Integrale behandeling op hoofdlijnen middels een schetsplan of idee tijdens een overleg
<b>Waardering K2</b>	Met nadruk laten inspireren door het erfgoed	Cultuurhistorische kansen als nadrukkelijke inspiratiebron	Meewerken en faciliteren, één op één	Advies in detail, schriftelijk of desgewenst in een gesprek
<b>Waardering K3</b>	Laten inspireren door het erfgoed	Cultuurhistorische kansen als inspiratiebron	Meewerken, één op één	Advies op hoofdlijn, schriftelijk of telefonisch





stoomgemaal De Tuut

# Ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal

De gemeente West Maas en Waal - de naam zegt het al - vormt het westelijke deel van het Land van Maas en Waal. De gemeente is in 1984 ontstaan door de samenvoeging van de vroegere gemeenten Appeltern, Dreumel en Wamel. Naast de grotere kern Beneden-Leeuwen omvat de gemeente nog zeven dorpen (Alphen, Altforst, Appeltern, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel) en diverse buurtschappen (Blauwesluis, De Tuut, Greffeling, Moordhuizen, Nieuwe Schans, Oude Maasdijk en (de) Woerd). Dit dorpskwaliteitsplan focust zich op de acht dorpen in de gemeente.

## Ontstaan van de nederzettingen

De hoger gelegen delen van West Maas en Waal - de oeverwallen en rivierduinen - waren al vroeg bewoond: er zijn in de streek resten gevonden van bewoning uit de Keltische tijd (tot ca. 100 voor Christus) en de Romeinse tijd. Er was aanvankelijk geen sprake van permanente bewoning; in tijden dat de rivieren gemiddeld vaker overstromden was het gebied verlaten.

Al in de Romeinse tijd moet door het land van Maas en Waal een weg gelopen hebben van Nijmegen richting het westen. Mogelijk was dit de zogenaamde Koningsweg of Koningsstraat, welke naam in veel Maas en Waalse dorpen opduikt. In West Maas en Waal is ter hoogte van Boven- en Beneden Leeuwen de Van Heemstraweg deels over het tracé van deze zeer oude weg aangelegd.

In de middeleeuwen, waarschijnlijk vanaf de negende eeuw, zijn meer permanente nederzettingen ontstaan. De eerste schriftelijke vermeldingen zijn van voor het jaar 1000 (Dreumel en Wamel: 893). Op de oeverwallen van de Waal ontstonden Leeuwen (later verdeeld in Boven- en Beneden-Leeuwen), Wamel en Dreumel en op de oeverwallen langs de Maas, Appeltern, Maasbommel en Alphen. Altforst en de Woerd ontstonden op rivierduinen.





De acht kernen in West Maas en Waal in relatie tot de voorkomende landschapstypen >



## Aanleg van kaden, dijken en weteringen

Elk dorp of buurtschap legde ter bescherming van de landbouwgronden eigen kaden aan, vermoedelijk vanaf de twaalfde eeuw. De dorpen langs de Waal hadden een zijdwende en waarschijnlijk een voorkade. Enkele zijdwendes zijn ook nu nog herkenbaar in het landschap, waaronder de Zijvond bij Dreumel en de Hoge Zevend bij Beneden-Leeuwen. Langs de Maas werden de dorpspolders van Alphen, Maasbommel, Altforst en Appeltern in het oosten beschermd door een zijdwende, de huidige Mekkersteeg, die grotendeels nog aanwezig is, en in het noorden door een achterkade, de Bering en de Mosterdwal.

Na de aanleg van deze kaden volgde de verdere bedijking langs de rivieren in de vorm van de Waalbandijk en Maasdijk. Halverwege de veertiende eeuw moet de bedijking zover zijn geweest dat een aaneengesloten geheel was ontstaan. Door de aanleg van deze meer dan veertig kilometer dijk kon ook het centraal in West Maas en Waal gelegen natte komgebied in cultuur worden gebracht. Ten behoeve van de ontwatering werden talloze kleine sloten gegraven die hun water loosden

op enkele grote weteringen. In de veertiende en vijftiende eeuw werden de Wamelse Wetering, de Oude of Rijkse Wetering, de Nieuwe Wetering, de Alphense Wetering en de Blauwe Wetering gegraven. In de zeventiende eeuw kwam daar de Leeuwense Wetering nog bij. Via sluizen in de Maasdijk konden de weteringen op hun beurt het overtollige water lozen in de rivier. Rondom de sluizen ontstonden kleine buurten. Van de vroegere stoomgemalen is De Tuut bij Appeltern het bekendst.

## Dijkdoorbraken

De waterstaatkundige werken gaven een enorme impuls aan het landbouwareaal: een grotere oppervlakte dan voorheen kon worden gebruikt als akker en een nog grotere oppervlakte als weidegrond. De situatie voor de bewoners verbeterde dan ook aanzienlijk totdat in de zeventiende en achttiende eeuw oorlogsschade, hogere rivierstanden met dijkdoorbraken en kweloverlast ervoor zorgden dat de ontwikkeling min of meer tot stilstand kwam. Op de plaatsen waar de



*Dreumel (rond 1820)*



*Wamel (rond 1820)*



*Beneden-Leeuwen (rond 1820)*



*Boven-Leeuwen (rond 1820)*



dijken doorbraken, vormden zich wielgaten tot wel twaalf meter diep. In de gemeente West Maas en Waal zijn in totaal dertig wielen gelokaliseerd, waarvan er vijf inmiddels weer zijn verdwenen. Achter binnendijkse wielen werden kwelkades aangelegd, zoals de Ringkade in Beneden-Leeuwen. Het toenemende overstromingsgevaar leidde ertoe dat men terpen en vluchtheuvels ging opwerpen, waarvan er op het grondgebied van de gemeente West-Maas en Waal nog acht bekend zijn.



Wiel



Alphen (rond 1820)



Maasbommel (rond 1820)



Appeltern (rond 1820)



Altforst (rond 1820)

## Adellijke huizen

De waterstaatkundige problemen waarmee het Land van Maas en Waal in de achttiende eeuw te kampen kreeg leidde tot verpaupering van de adellijke huizen, waarvan in West Maas en Waal verschillende voorbeelden te vinden waren. De invasie van Franse troepen in 1794-1795 versnelden het definitieve einde. Van veel huizen is niets meer overgebleven, van andere is nog de tuinaanleg of een bijgebouw te herkennen. Van de huizen te Appeltern en Boven-Leeuwen bleven meer complete ensembles bewaard.

## Ontwikkeling van dijken en infrastructuur

Na de periode van stilstand in de zeventiende en achttiende eeuw kwamen er nieuwe kansen voor het rivierengebied. Vooral na de Franse tijd werd ingezien dat er aan de onnatuurlijke bedijkingstoestand een eind moest worden gemaakt. Overlaten werden aangelegd, Maasmeanders afgesneden en zowel de Waal als de Maas genormaliseerd. Langs beide rivieren bevonden de belangrijkste doorgaande

wegen zich bovenop de oeverwal en de dijk, waardoor ze allemaal van oost naar west liepen. Goede noord-zuidverbindingen ontbraken, omdat de komgronden te nat waren voor doorgaand verkeer. Het oorspronkelijke wegenpatroon bestond uit 120 kilometer aan wegen en is in hoofdlijnen nog zeer goed herkenbaar. Door de aanleg van de Van Heemstraweg, nieuwe ruilverkavelingswegen de N323 (met de Willem Alexanderburg als vaste oeververbinding over de Waal) en meer recent Maas-en-Waalweg (N322) is de hoofdstructuur van het wegennet echter sterk veranderd. De Trambaan tussen Boven- en Beneden-Leeuwen herinnert nog aan het tracé van de stoomtram welke tussen 1902 en 1934 heeft gereden tussen Nijmegen en Wamel.

## Bedrijvigheid

Landbouw was eeuwenlang het belangrijkste bestaansmiddel voor de bevolking van West Maas en Waal. Daarbij zijn ook de tabaksteelt (vanaf de achttiende eeuw tot ca. 1900) en de fruitteelt van grote betekenis geweest, evenals de



*De belangrijkste doorgaande wegen langs de rivier bevinden zich van oudsher bovenop de dijk*



*Huis Appeltern*



*Fruitteelt*

griencultuur op steeds wisselende percelen in de komgebieden. Van de tabaksteelt is niets herkenbaars overgebleven. Ook de vroeger rond de dorpen zo talrijke hoogstamboomgaarden na de Tweede Wereldoorlog zijn merendeels verdwenen. Wel zijn in de dorpen nog veel voormalige boerderijen te vinden. De bedrijven zelf zijn echter in het kader van de ruilverkaveling veelal verplaatst naar het komgebied. Andere middelen van bestaan waren met name de steenbakkerijen (b.v. Alphen, Dreumel, Wamel) - waaraan ook de kleiputten in de uiterwaarden bij Wamel nog herinneren - de scheepsbouw in Beneden-Leeuwen en in later jaren - na de teruggang van de werkgelegenheid in de scheepsbouw - ook de diverse meubelmakerijen in Boven- en Beneden-Leeuwen. Van kleinschaliger aard waren de aan de agrarische sector verbonden zuivelfabriekjes en maalterijen, de klompenmakerijen, de met de tabaksteelt verbonden sigarenfabrieken en de met de griencultuur verbonden mandenmakerijen. Van bescheiden betekenis was ook de visserij op de Maas.

## Recente ontwikkelingen

De ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen in West Maas en Waal was tot 1945 zeer bescheiden en beperkte zich hoofdzakelijk tot een verdere verdichting van de oude bebouwingslinten, in de Maasdorpen ook langs de dijk. Alleen in Beneden-Leeuwen was reeds voor de Tweede Wereldoorlog sprake van complexmatige woningbouw ten behoeve van de huisvesting van het personeel van de scheepswerf.

De eerste, reeds voor de oorlog voorbereide, uitbreidingsplannen werden pas in de naoorlogse jaren verder uitgewerkt en uitgevoerd. Wel zijn in de meeste dorpen kleinere complexen sociale woningbouw te vinden, veelal gebouwd in de architectuurtrant van de Delftse school. In de daarop volgende decennia kwamen diverse meer grootschalige, planmatige uitbreidingen tot stand. Beneden-Leeuwen heeft zich steeds meer tot het centrumdorp van de gemeente ontwikkeld, met een duidelijke winkelconcentratie aan de Zandstraat.



*Oude Maasdijk in Dreumel: een oud bebouwingslint dat steeds verder verdicht is*



*Winkels en horeca aan de Zandstraat in Beneden-Leeuwen*



*Vooroorlogse sociale woningbouw in Beneden-Leeuwen*



# Gereedschapskist

## bouwen aan uw leefomgeving

In de gereedschapskist vindt u spelregels, bouwstenen en inspiratie voor uw plannen. Op de dorpskwaliteitskaart van uw kern - u vindt deze aan het begin van het dorpspaspoort van uw kern (deel B) - ziet u in welk gebied uw locatie ligt.

Zoek op de volgende pagina's de spelregels die voor u van toepassing zijn. Houd het stappenplan op pagina 10 en 11 bij de hand! Want ook in het dorpspaspoort van uw kern (deel B) vindt u inspiratie en eventueel aanvullende richtlijnen.

Structuurdragers .....	42
Buurten en wijken .....	72
Bebouwing .....	80
Kleine bouwwerken .....	104
Excessenregeling.....	120

# Inhoud gereedskapskist

## Structuurdragers

Gaat u aan de slag met de bebouwing of openbare ruimte van één van de structuurdragers? Dan vindt u hier de spelregels.

Dijk	p. 42
Wiel	p. 46
Water	p. 48
Vluchtheuvel	p. 50
Historisch lint	p. 52
Dorpslint	p. 56
Statige laan	p. 58
Jaren '60-laan	p. 60
Landelijk lint	p. 62
Van Heemstraweg	p. 64
Plein	p. 66
Dorpsentree	p. 68
Dorpsrand	p. 70

## Buurten en wijken

Gaat u aan de slag met de herstructurering van een wijk? Dan zijn de spelregels voor de buurten en wijken voor u van belang.

Vooroorlogse woonbuurten	p. 72
Gemengde linten	p. 73
Jaren '40 en '50 wijken	p. 74
Jaren '60 en '70 wijken	p. 75
Jaren '80 en '90 wijken	p. 76
Recente woonwijken	p. 77
Woonboten en woon/werkschepen	p. 78
Bedrijventerreinen	p. 79

>>

## Bebouwing

Gaat u met uw woning aan de slag? Hier leest u meer over de specifieke kenmerken en spelregels van de tijdsperiode waarin uw woning is gebouwd.

<b>Bebouwing voor 1900</b>	<b>p. 80</b>	<b>Bebouwing tussen 1940 en 1960</b>	<b>p. 91</b>	<b>Bebouwing tussen 1980 en 2000</b>	<b>p. 99</b>
Boerderijen	p. 80	Delftse school	p. 91	Planmatige woonbuurten	p. 99
Herenhuizen	p. 83	Overige vrijstaande woningen	p. 92	Vrijstaande woonhuizen	p. 100
Gebouwen met een bijzondere functie	p. 84	Rijwoningen	p. 93	<b>Bebouwing na 2000</b>	<b>p. 101</b>
<b>Bebouwing tussen 1900 en 1940</b>	<b>p. 85</b>	Bedrijfsbebouwing	p. 94	Herstructurering/uitbreidingen aan de rand v.h. dorp	p. 101
Boerderijen	p. 85	<b>Bebouwing tussen 1960 en 1980</b>	<b>p. 95</b>	Vrijstaande woonhuizen	p. 102
Villa's	p. 86	Semibungalows	p. 95	Bedrijfsbebouwing	p. 103
(Half)vrijstaande woonhuizen	p. 87	Overige vrijstaande woningen	p. 96		
Planmatige woningbouw	p. 88	Rijwoningen	p. 97		
Gebouwen met een bijzondere functie	p. 89	Bedrijfsbebouwing	p. 98		
Bedrijfsbebouwing	p. 90				

>>



## Kleine bouwwerken

Veel 'kleine bouwwerken' zijn vergunningsvrij. Speciaal voor de relatief kleine bouwwerken die niet vergunningsvrij zijn, gelden spelregels voor de volgende onderwerpen:

<b>Bijbehorende bouwwerken</b>	<b>p. 104</b>	<b>Erfafscheidingen</b>	<b>p. 109</b>	<b>Reclames</b>	<b>p. 113</b>
Erkers in het voorerfgebied t.b.v. de woonruimte	p. 104	Erfafscheidingen bij monumenten	p. 109	Reclames bij monumenten	p. 113
Aan-, uit- en bijgebouwen in het achtererfgebied	p. 105	Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	p. 110	Reclames in woongebieden bij een bedrijf aan huis	p. 114
Aan-, uit- en bijgebouwen in het voor- en zijerfgebied	p. 105	Terrasafscherming bij dakterrassen	p. 110	Reclames in woongebieden bij bedrijfsbebouwing	p. 115
<b>Daktoevoegingen</b>	<b>p. 107</b>	<b>Zonnepanelen en zonnecollectoren</b>	<b>p. 111</b>	Reclames op winkels of horecagelegenheden	p. 116
Dakkapellen grenzend aan het voorerfgebied	p. 107	Zonnepanelen en zonnecollectoren bij monumenten	p. 111	Reclames op recreatie- en sportterreinen	p. 117
Dakopbouwen	p. 107	<b>Airco-installaties</b>	<b>p. 112</b>	Reclames op bedrijventerreinen	p. 118
<b>Kozijn- en gevelwijzigingen</b>	<b>p. 108</b>	Airco-installaties bij monumenten	p. 112	Reclames in de openbare ruimte langs hoofdroutes	p. 119
Kozijn- en gevelwijzigingen in het voorerfgebied	p. 108	Airco-installaties bij overige bebouwing en gebieden	p. 112		
Zonwering bij monumenten	p. 108				
Rolluiken bij monumenten	p. 108				
<b>Excessenregeling</b>	<b>p. 120</b>				

## Structuurdragers | Dijk

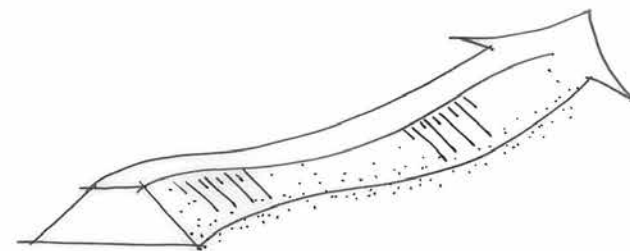
Lekker fietsen over de dijk of wandelen richting de uiterwaarden: op een zomerse dag wordt er volop gebruik gemaakt van de dijk. En dat is niet verwonderlijk. In heel West Maas en Waal heb je vanaf de dijk een prachtig uitzicht over enerzijds de rivier en anderzijds de prachtige dorpen. De dijk draagt daarom ook echt bij aan de identiteit van de dorpen: met uitzondering van Altforst liggen alle dorpen in West Maas en Waal aan de dijk. Op deze pagina's laten we zien wat de dijken kenmerkt en geven we de spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deel B gaan we verder in op kenmerken van de dijk in specifieke kernen.

De dijken die er nu liggen hebben een lange geschiedenis. Om de polders tegen overstroming te beschermen zijn vanaf de 11<sup>e</sup> eeuw kades aangelegd rondom de dorpen. De eerste kaden lagen dwars op de rivier. Omdat ze aan de zijkanten van de akkerlanden lagen, werden ze 'zijdwenden' genoemd. Deze zijdwenden zijn op sommige plekken nog duidelijk zichtbaar. Het Zijveld in Beneden-Leeuwen is zo'n oude zijdwende.

In de loop der eeuwen zijn de dijkringen gesloten. Daardoor ontstond er een harde scheiding tussen binnen- en buitendijks gebied en zijn de uiterwaarden ontstaan. Door hun verhoogde ligging zijn de dijken duidelijk herkenbaar in het landschap. De oude, doorgaande bedijking is in de gemeente West Maas en Waal nog grotendeels intact en is daarom landschappelijk gezien heel bijzonder. Ook in de toekomst is de verwachting dat de dijken zullen moeten worden opgehoogd om ons blijvend te beschermen tegen het hoge water. De herkenbaarheid en vorm van de dijk zijn voor ons leidend voor nieuwe ontwikkelingen en dijkverhogingen.



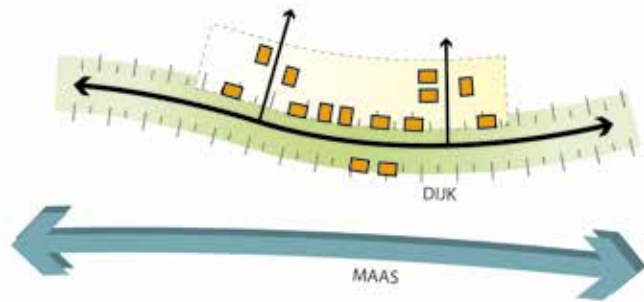
Voorbeeld van een dijklint: Maasdijk in Appeltern



De dijk als herkenbaar groen lint

## Maasdorpen

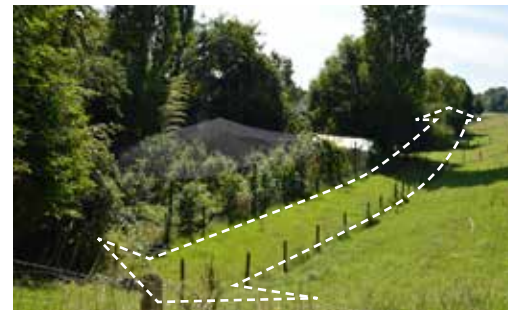
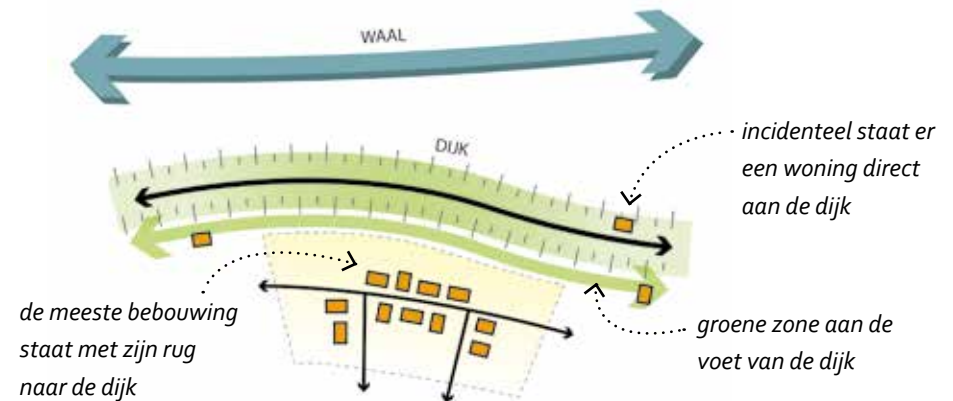
Met name in de dorpen langs de Maas (Alphen, Maasbommel, Appelteren) zijn de dijken dicht bebouwd. De oeverwal was daar smal en dat maakte het noodzakelijk om op en tegen de dijk aan te bouwen. De bebouwing staat dan ook dicht op de dijk en vormt een gesloten wand. Je ziet hier goed dat de bebouwing een historisch tintje heeft.



*Appelteren: de bebouwing staat met de voorkant naar de dijk gericht en ligt op hetzelfde niveau als de weg.*

## Waaldorpen

Langs de Waal was de oeverwal breder. Er was daardoor meer ruimte om te bouwen, waardoor de dorpen (Dreumel, Wamel, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen) juist meer met hun achterkant naar de dijk liggen. Van oudsher liggen alleen gebouwen als een veerhuis of een bedrijf aan de dijk. De woonhuizen langs de dijk zijn over het algemeen van een recentere datum dan bij de Maasdorpen.



*Wamel: de woning staat met zijn rug naar de dijk. Je zou verwachten dat je vanaf de dijk tegen een achterkant aan zou kijken, maar dat is niet zo. Tussen dijk en achtertuin ligt een groene zone en in de achtertuin is een boomgaard aangelegd. Dat ziet er ook vanaf de dijk mooi uit!*



## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester het historische karakter van de bebouwing en de opbouw van de dijklinten als identiteitsdrager. Laat markante gebouwen (bijv. kerken, monumentale bedrijfsbebouwing) in hun waarde.
- » De hoofdvorm en oorspronkelijke trace van de dijk is altijd herkenbaar.
- » In de Maasdorpen oriënteert de bebouwing zich altijd op de dijk. De rooilijnen mogen verspringen en bevinden zich relatief dicht op de weg.
- » In de Waaldorpen kan de bebouwing zowel met de voorkant als de achterkant naar de dijk gericht staan. Is bebouwing met de achterkant naar de dijk gericht, dan heeft de achtertuin een representatieve zijde aan de dijk.
- » Zorg voor een variatie in bouwstijlen en grootte van de bebouwing: niet teveel van hetzelfde.
- » Sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing in het dijklint zowel aan de voor- als de achterzijde. Aan de voorzijde vaak 1-2 lagen met kap, aan de achterzijde vaak 2-3 lagen met kap.
- » Nieuwe bebouwing vindt zijn inspiratie in de ligging aan de dijk. Sluit aan bij de overheersende kleuren en materialen uit de omgeving.
- » *Houd er bij nieuwe ontwikkelingen op en rondom de dijk rekening mee dat er beperkingen of eisen kunnen gelden vanwege de waterkerende functie van de dijk. Overleg tijdig met de gemeente, Rijkswaterstaat en/of Waterschap Rivierenland over de mogelijkheden.*



*De woning is op de dijk georiënteerd.*



*Bebouwing onder aan de dijk: voor de woning bevindt zich een brede, groene zone.*



*Bebouwing op de dijk: ondiepe voortuinen of stoep.*



*Nieuwe bebouwing op de dijk: uitstraling passend bij de historische bebouwing.*



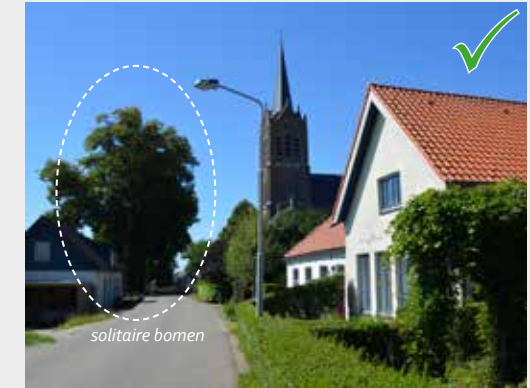
*Bebouwing staat direct onder aan de dijk; er is geen groenzone tussen woning en dijk.*

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE

- » Behoud het open, groene karakter en de hoofdvorm van de dijken.
- » Pas beplanting alleen als incident toe (bijvoorbeeld een solitaire boom).
- » Zorg ervoor dat de hoofdvorm van de dijk altijd herkenbaar blijft.
- » Handhaaf of versterk een eenvoudig en eenduidig profiel.
- » Zoek naar samenhang in herkenbare materialen of objecten langs de dijklinten, waardoor het bijzondere karakter van de dijklinten meer tot zijn recht komt. Dit kan bijvoorbeeld gezocht worden in de verlichting, straatmeubilair of in bewegwijzering van recreatieve routes over of nabij de dijk.
- » Sluit aan bij de aanwezige erfafscheidingen in de omgeving. Dit varieert van geen erfafscheiding tot een privéstoeper of een lage haag of hekwerk.
- » *Houd er bij nieuwe ontwikkelingen op en rondom de dijk rekening mee dat er beperkingen of eisen kunnen gelden vanwege de waterkerende functie van de dijk. Overleg tijdig met de gemeente, Rijkswaterstaat en/of Waterschap Rivierenland over de mogelijkheden.*



Klassiek en herkenbaar straatmeubilair.



Slechts incidentele toepassing van beplanting op de dijk.



Kunstwerken en speel-/zitobjecten in één



Informatiebord en 'kijkvenster'.



Informatiebord, passend bij de natuurlijke omgeving.



Kunstwerk, passend bij natuurlijke omgeving



Het dijktafud is flink beplant waardoor de hoofdvorm van de dijk minder goed zichtbaar is



Straatmeubilair nodigt niet uit tot verblijf, geen zicht op de uiterwaarden



Fraai vormgegeven trap: nodigt uit om verder te kijken.



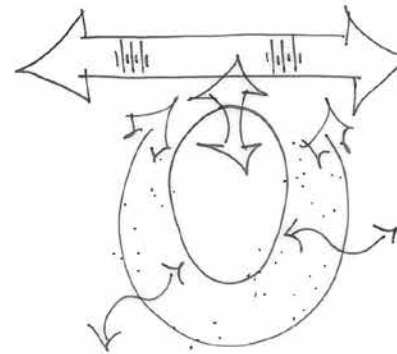
## Structuurdragers | Wiel

In enkele Waaldorpen komen binnendijkse wielen voor. Wielen ontstaan wanneer de dijk doorbreekt als gevolg van hoog water of ijsophoping in de rivierbedding. Afhankelijk van de locatie van de nieuwe dijk, komen wielen vervolgens binnendijks of buitendijks te liggen. Rondom binnendijkse wielen zijn vaak kwelkades aangelegd; daarmee kan het waterpeil in het wiel worden verhoogd, zodat er tegendruk geleverd kan worden tegen het buitendijkse water. Sommige kwelkades zijn in de loop van de jaren bebouwd.



Voorbeeld van een binnendijks wiel in Boven-Leeuwen

Binnendijkse wielen die in de buurt van dorpen zijn ontstaan, zijn in de loop van de tijd ingebed in de stedenbouwkundige structuur. De wielen worden omzoomd door brede groene randen en hebben een natuurlijke uitstraling. Vaak hebben ze ook een recreatieve functie als uitloopgebied voor de inwoners. De wielen zijn bijzonder goed bewaard gebleven en hebben daarom een grote landschappelijke waarde. Daarnaast zijn ze van grote waarde voor de op- en afvang van grondwater en hemelwater.



*Wiel aan de dijk: de groene omzoming biedt kansen om verbindingen met het dorp te maken*



## > SPELREGELS OPENBARE RUIJTE

- » Koester de wielen en de kwelkades als historische en groene elementen in het dorp.
- » Behoud de robuuste en natuurlijke inrichting van de groene zones rondom de wielen. Maak er geen aangelegd park van.
- » Pas rondom de wielen gebiedseigen beplanting toe.
- » Laat recreatieve routes en verblijfsplekken aansluiten bij het natuurlijke karakter van het gebied.



*Natuurlijk spelen.*



*Natuurlijk spelen.*



*Natuurlijke paden, onverhard.*



*Geen aangelegde speelvoorzieningen.*



*Geen aangelegde paden*

## Structuurdragers | Water

De ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal is verbonden met de dynamiek van het water van de rivieren. Water aan de binnenzijde van de dijk heeft een functie voor afvoer uit de komgebieden en de oeverwallen en voor de op- en afvang van grond- en hemelwater. Hiermee wordt wateroverlast, mede door de verandering van het klimaat, voorkomen. Het zichtbaar maken en goed integreren van water(lopen) in de de kernen is uitgangspunt.



Zichtbare opvang van hemelwater in het Leeuwse Veld, Beneden-Leeuwen

De opgave om binnen de bestaande kernen meer open water te realiseren, om zodoende overlast en schade te voorkomen, moet bijdragen aan het versterken en verbeteren van leefbaarheid van water in en aan de rand van de kernen. Zorg ervoor dat water als wezenlijke bouwsteen van het ontwerp wordt ingezet bij nieuwe plannen. Bekijk of de bergingsgebieden ook een functie kunnen hebben voor spelen, bijzondere beleving, wandelen of natuurontwikkeling.



Zichtbare waterloop in Alphen

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Zorg er bij nieuwe ontwikkelingen voor dat de waterhuishoudkundige problemen ter plekke worden opgelost.
- » Vang hemelwater zichtbaar op, zodat het water onderdeel gaat uitmaken van de identiteit van het gebied en van de woonbeleving en identiteit.
- » Maak waterlopen weer zichtbaar in de openbare ruimte of groengebieden
- » Benut waterelementen als aantrekkelijk verblijfs- of spelelement in de openbare ruimte
- » Onderzoek de mogelijkheden voor dubbelfunctie van waterbergingsgebieden
- » Maak verschil in waterbergingsgebieden die in de bebouwde kom liggen en aan de dorpsrand buiten de bebouwde kom



## > WATER BELEEFBAAR IN STEDELIJK GEBIED



*Versterk de zichtbaarheid en het groene karakter van de afvoergreppels en waterlopen voor water in de kern door de plaatsing van schuttingen of muren langs of dwars op de greppel te voorkomen*



*Water als aantrekkelijk element in de kern of aan de rand van de kern*



## > WATERBERGING

In de structuurvisie wordt de wens uitgesproken om op diverse plaatsen de mogelijkheden voor waterberging te vergroten. Hoe kan dat worden gedaan op een manier die past bij de verschillende kernen. We geven hier enkele inspiratiebeelden. Kijk ook in het hoofdstuk "Een dorp is altijd in ontwikkeling" voor voorbeelden op een lager schaalniveau: wat kan er op en rondom de kavel worden gedaan aan waterberging/-afvoer?



*Poelen: passen goed op plaatsen nét buiten de bebouwde kom. De onbeschaduwde delen zijn aantrekkelijk voor amfibieën. De beschaduwde delen zijn juist aantrekkelijk als drinkplaats voor vogels en zoogdieren.*



*Wadi: wadi's passen goed in woonwijken die aan het landelijk gebied grenzen. Een wadi mag beplant zijn met kruidenrijke vegetatie of vaste planten.*

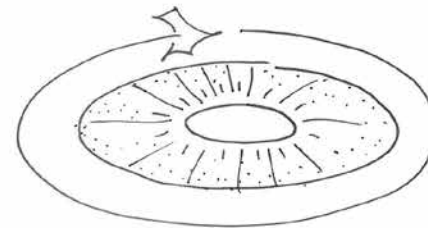


## Structuurdragers | Vluchtheuvel

Met de aanleg van de dijken, werd het overstromingsgevaar groter. Want als de dijk doorbrak, liep het water veel hoger op dan voor de bedijking het geval was geweest. Daarnaast kwam het water dan met veel meer kracht binnen. Daarom ging men terpen opwerpen als vluchtheuvels voor bewoners en vee. Met name na de doorbraak van de bandijk langs de Waal in 1861 zijn vluchtheuvels aangelegd.

Tegenwoordig zijn sommige vluchtheuvels nog goed zichtbaar in het landschap en de dorpen. Ze zijn bijvoorbeeld te vinden in Alphen en Dreumel. De dorpskwaliteitskaarten laten zien waar vluchtheuvels liggen.

Vaak zijn er woningen op de heuvels gebouwd. Bebouwing of beplanting op de taluds en langs de randen van de vluchtheuvel maakt dat ze niet altijd meer als zodanig herkenbaar zijn. Ze verliezen daardoor een herkenbare verhoogde en solitaire ligging in het landschap of het dorp.



*De herkenbaarheid van de vluchtheuvel wordt versterkt door het talud open te houden*



*Voorbeeld van een vluchtheuvel: Alphen*

## > SPELREGELS

- » Koester de vluchtheuvels als historische elementen in het dorp
- » Behoud en versterk het relief van de vluchtheuvel. Geen vergravingen van de vluchtheuvel.
- » De hoofdvorm van de vluchtheuvel moet herkenbaar blijven. Creeër ruimte aan de voet van de vluchtheuvel. Geen opgaande beplanting of bebouwing direct aan de voet realiseren.
- » Vergroot de herkenbaarheid van de vluchtheuvels door de taluds en randen open te houden: richt deze voornamelijk in als gazon, pas weinig beplanting of herkwerken toe. Geen bebouwing realiseren op de taluds.
- » Zorg voor zichtlijnen vanuit de omgeving op de vluchtheuvel.
- » Bebouwing en beplanting op het hoogste deel versterkt de hoogte van de vluchtheuvel.



*Wanneer het hekwerk hier niet had gestaan, was de kenmerkende vorm van de vluchtheuvel nog beter zichtbaar geweest.*



*Inspiratie van de Friese terpen: goed zichtbaar vanuit de omgeving*

*de bebouwingsmassa en beplanting op de terp versterken de hoogte*

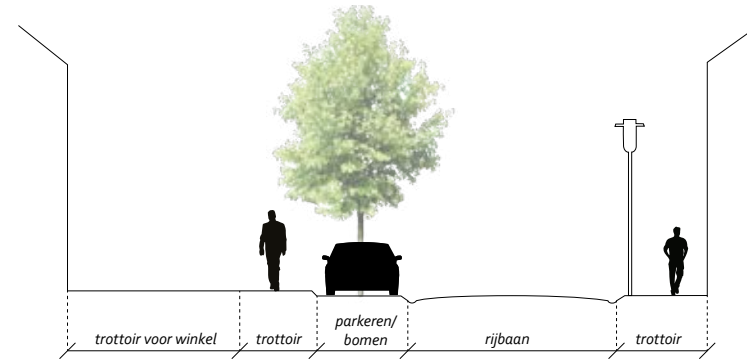
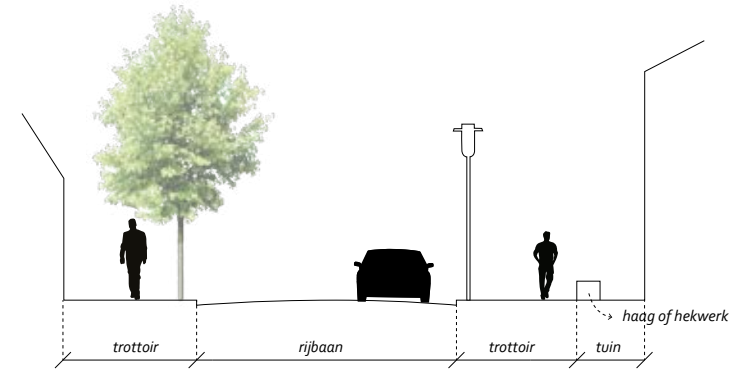
*deze Friese terp is door het groene en open talud duidelijk herkenbaar*

## Structuurdragers | Historisch lint

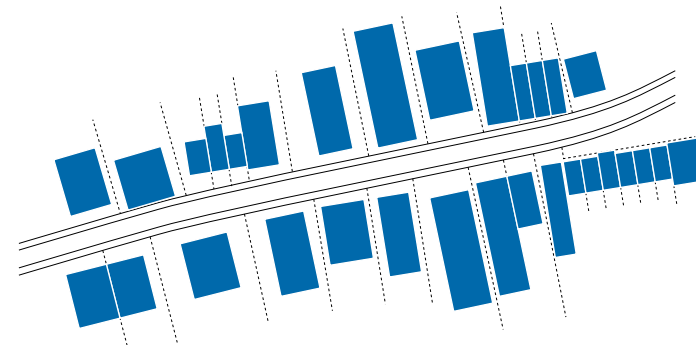
Historische linten zijn vaak de oudste, bebouwde wegen in het dorp. Je vindt hier veel oude bebouwing (van voor 1900), maar ook nieuwere bebouwing die later de 'gaten' opvulde. Deze organische groei is kenmerkend voor de historische linten. Je mag best zien dat een gebouw van nu is. In de Waaldorpen bevinden zich verschillende voorzieningen in de historische linten, in de Maasdorpen vrijwel niet. De linten hebben een sterke ontmoetingsfunctie. Zorg daarom voor een prettige openbare ruimte met een dorps sfeer: niet teveel steen en voldoende groen.



### Basisprofielen historisch lint



### Basisstructuur historisch lint





## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Zorg voor afwisseling tussen kleinere en wat grotere en tussen hogere en lagere gebouwen.
- » Zet nooit twee identieke gebouwen naast elkaar.
- » Zorg voor afwisseling tussen bebouwing die direct aan de straat staat en bebouwing met een voortuin. Oriënteer de bebouwing altijd op de weg.
- » Sluit aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing (overwegend 1-2 bouwlagen met kap), maar wissel wel af.
- » Pas altijd een kap toe, varieer met kapvorm, goot-en nokhoogte
- » Zorg voor variatie in gevelopeningen en detaillering (geleed het gevelbeeld)
- » Pas dorpse materialen toe, zoals baksteen, dakpannen, riet en hout. Kijk daarbij goed naar wat er al is.



*Eigentijdse architectuur die qua maat en schaal aansluit bij centrumbebouwing.*



*Verschillend kleur- en materiaalgebruik, maar eenheid qua maat en schaal.*



*Eigentijdse architectuur die qua maat en schaal aansluit bij centrumbebouwing.*



*Verspringende rooilijn.*



*Nieuwbouw sluit niet aan op aanwezige bebouwing qua maat en schaal.*



*Nieuwbouw sluit niet aan op aanwezige bebouwing qua maat en schaal.*



*Zicht op de kerk.*



*Verschillende functies aan de linten.*

### > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Zorg voor eenheid, rust en een dorpse inrichting van het straatprofiel. Maak bij voorkeur gebruik van een profiel zonder hoogteverschillen. Scheidt auto- en fietsverkeer niet van elkaar.
- » Pas hoogwaardige en duurzame materialen toe. Denk daarbij aan gebakken klinkers, natuursteen en bijzonder straatmeubilair.
- » Een plint langs de bebouwing zorgt voor samenhang en zet de bebouwing 'vast' in zijn ondergrond
- » Behoud en versterk de historische privéstoep
- » Pas groene hagen of lage hekwerken of gebouwde muren toe als erfafscheiding
- » Groen versterkt de historische beleving of vormt een verbijzondering in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld in een zichtlijn of als markering van een kruising of een verblijfsplek
- » Zorg voor goede afwatering.



Hoogwaardig en modern straatmeubilair dat past bij het historische karakter.



Teveel diversiteit aan materialen: de materialen vormen geen eenheid.



Straatmeubilair nodigt niet uit tot verblijf en past niet in het historische beeld.





*Bij een historisch lint past een profiel zonder hoogteverschillen.*



*De kruising is ingericht als pleinruimte.*



*Verharding in oude klinkers en met een plint langs de bebouwing.*



*Een plint langs de bebouwing zet de bebouwing 'vast' in zijn ondergrond.*



*Behoud en versterk de historische privéstoep.*



*Betontegels passen niet in een historisch lint.*



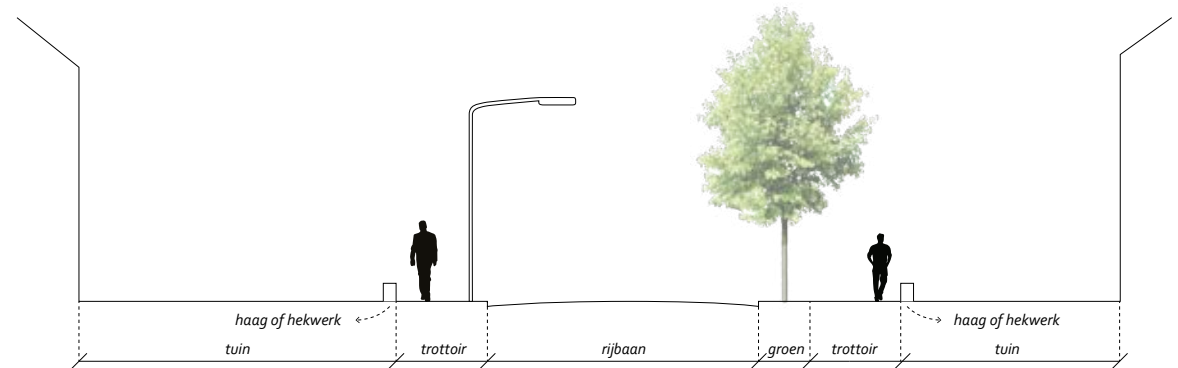
## Structuurdragers | Dorpslint

Dorpslinten zijn eveneens oude historische wegen in het dorp, maar zijn vaak later bebouwd geraakt dan de historische linten. Het zijn de oude verbindingen tussen de dorpen en het landelijke gebied. De bebouwing is in de loop van de jaren toegevoegd en heeft daardoor een gemêleerd karakter. De dorpslinten hebben een sterke woonfunctie. In vergelijking met een historisch lint, hebben woningen aan een dorpslint vrijwel altijd een (ruime) voortuin, is het straatprofiel wat breder en is er vaker wegbegeleidende beplanting en een berm in opgenomen.

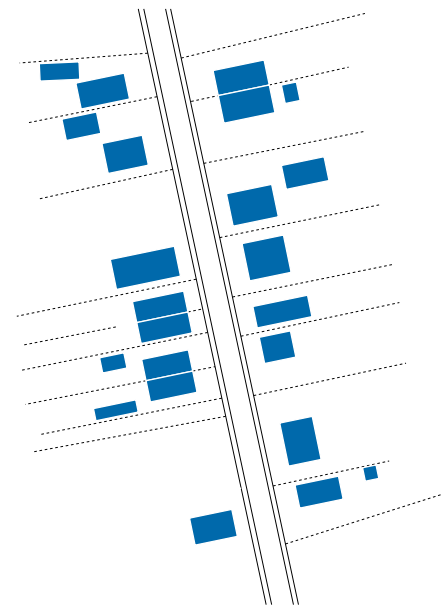


Voorbeeld van een dorpslint: Zijveld in Beneden-Leeuwen

### Basisprofiel dorpslint



### Basisstructuur dorpslint



Veel dorpslinten hebben een breed profiel met aan twee zijden een trottoir. Van oudsher was het profiel veelal smaller: er waren (brede) groene randen soms ook sloten aanwezig. Door ontwikkelingen zijn deze vaak verdwenen uit het profiel. Dat is jammer, want zij zijn juist belangrijk bij klimaatadaptatie.

Kijk bij de herinrichting van dorpslinten of het mogelijk is om meer groen/water terug te brengen in het profiel, bijvoorbeeld door slechts aan één zijde een trottoir toe te passen.

## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester het dorpse karakter van de dorpslinten.
- » Zorg voor variatie in de bebouwing; voorkom teveel dezelfde woningen naast elkaar.
- » Geef woningen voortuinen met wisselende diepte (varieer met de rooilijnen).
- » Pas altijd kappen toe op de bebouwing, varieer met de kaprichting. Sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing in het lint (vaak 1-2 lagen met kap).
- » Pas materialen met een dorpse uitstraling toe, zoals bakstenen, dakpannen, riet, witte accenten.



*Verschillende bouwstijlen, maar toch eenheid doordat alle woningen een kap hebben.*



*Dorpse erfafscheidingen: lage hagen, muurtjes of hekjes.*



*Geen voortuin: de straat oogt niet groen.*



*De woningen hebben geen kap.*

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Behoud en versterk het a-symmetrische profiel door groene bermen en 1-zijdige beplanting.
- » Pas, indien mogelijk, slechts aan één zijde een trottoir toe, zodat er meer ruimte overblijft voor groen.
- » Richt de openbare ruimte eenvoudig en helder in.
- » Zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Materialen in openbare ruimte mogen 'standaard' zijn. Kies bij voorkeur elementenverharding, zodat water kan infiltreren. Verbijzonderingen van goten of parkeerstroken, bijvoorbeeld door middel van klinkers, passen goed bij dorpslinten.
- » Zorg voor 'dorpse' erfafscheidingen zoals lage muurtjes, hekjes, hagen of heesters.



*Kenmerkend a-symmetrisch profiel met beplanting aan één zijde van de weg. Elementenverharding voor de rijbaan was nóg beter geweest.*



*Verbijzondering van goten en parkeerstrook. Elementenverharding voor de rijbaan was nóg beter geweest.*



*Incidenteel een karakteristieke, oude boom.*

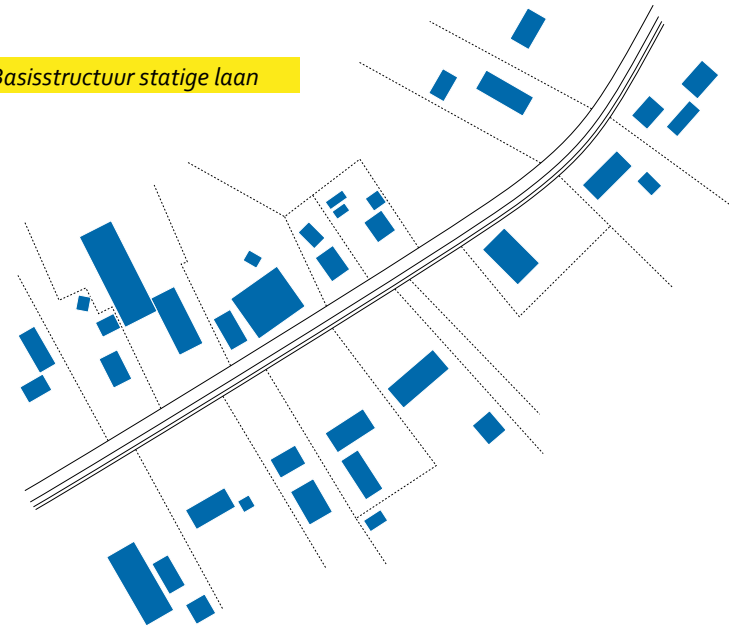


*Geen duidelijke erfafscheiding, geen dorpse inrichting van de voortuin.*

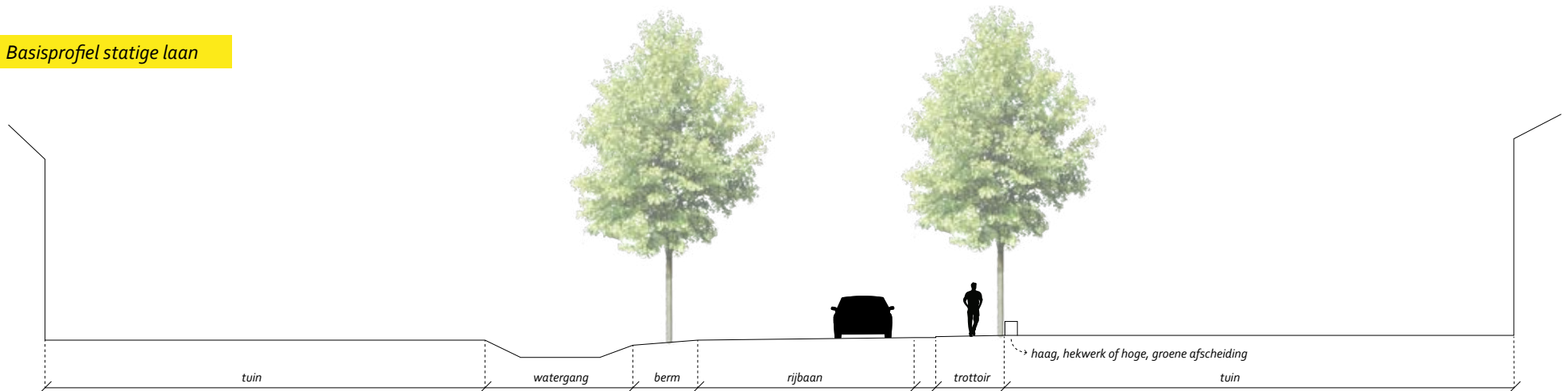
## Structuurdragers | Statige laan

De Rooijsestraat in Dreumel is de enige 'statige laan' in de gemeente West Maas en Waal. Van oorsprong stond langs deze oude weg Huis Dreumel. In de loop der tijd zijn hier met name statige herenhuizen/villa's en T-boerderijen bijgebouwd. Anders dan de dorpslinten, die vrij smal zijn, heeft deze laan een ruime opzet met groene bermen en laanbomen. De grote kavels met statige huizen bepalen hier het beeld. Samen met de groene laan zorgen zij voor de kenmerkende uitstraling van deze weg.

Basisstructuur statige laan



Basisprofiel statige laan





## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester de ruime en groene opbouw en klassieke uitstraling van de statige laan.
- » Koester de bebouwing op ruime kavels met grote onderlinge afstand. Zorg voor zicht op de ruime voortuinen en voor verspringende rooilijnen.
- » Nieuwbouw:
  - » Bebouwing bestaat uit 1-2 woonlagen met een hoge of forse kap. Incidenteel kan bebouwing uit meer bouwlagen bestaan.
  - » Het hoofdgebouw bepaalt het beeld. Parkeren en andere nevenfuncties gebeuren achter het hoofdgebouw.
  - » Gebruik historische waardevolle bebouwing als inspiratie voor hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik, maar voorkom een historiserende bouwstijl.



*Ruime voortuin.*



*Groene opbouw en klassieke uitstraling van de laan.*



*Historische bebouwing als inspiratiebron voor nieuwbouw.*



*Ruime voortuin.*

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Behoud en versterk de laanbeplanting.
- » Zorg voor een eenvoudig en eenduidig profiel met hoogwaardige uitstraling van toegepaste materialen.
- » Zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Pas hoge en lage hagen of hekwerken toe als erfafscheiding.

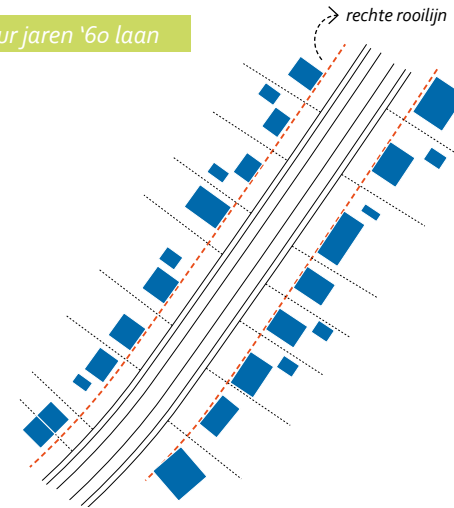


*Sterk aanwezige laanbeplanting.*

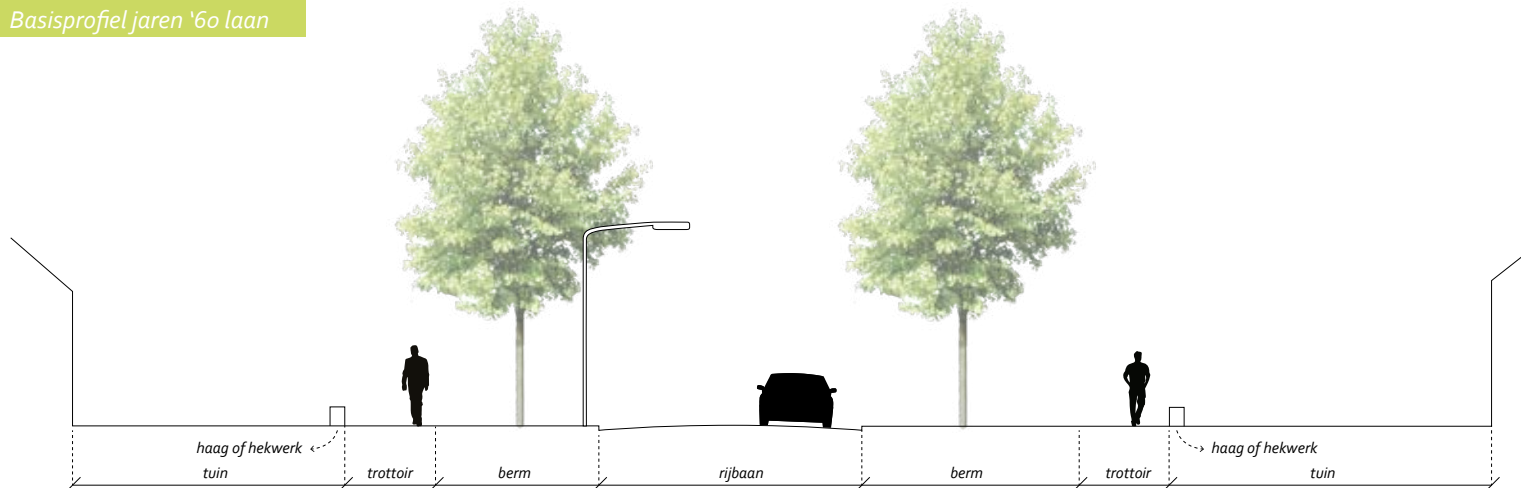
## Structuurdragers | Jaren '60-laan

Deze lanen zijn in de jaren '60 en '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw ingericht als woonlint en beplant met bomen. Sommige wegen zijn nieuw aangelegd, andere waren al aanwezig met de kenmerken van een boerderijenlint en zijn getransformeerd tot laan. Vaak vormen deze lanen de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp. Karakteristiek voor de jaren '60 laan is dat de woningen overwegend langskappen hebben en in een strakke rooilijn op grote afstand van de weg staan. Het profiel heeft een groen karakter met aan beide zijden brede grasbermen en hoge bomen.

Basisstructuur jaren '60 laan



Basisprofiel jaren '60 laan





## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester de ruime en groene opbouw van de jaren '60-lanen als groene entrees van de dorpen.
- » Nieuwe bouwvolumes moeten qua locatie en volume passen in het beeld van de laan: compacte bouwvolumes, op grote afstand van elkaar.
- » Bouw nieuwe woningen in de bestaande rooilijn.
- » Laat wonen hier de meest voorkomende functie zijn.
- » Geef woningen 1-2 bouwlagen met kap. Pas overwegend langskappen toe, incidenteel een dwarskap.



Compacte bouwvolumes op grote afstand van elkaar.



Alle bebouwing staat op dezelfde afstand van de weg.



Diepe voortuin met een groene, lage erfafscheiding.



De woning heeft geen diepe voortuin en staat te dicht op zijn buurman.

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Zorg voor continuïteit in de laanbeplanting. Pas brede bermen en laanbeplanting (hoge bomen) toe om de laan zijn kenmerkende karakter te geven.
- » Rustig en eenduidig profiel met 'standaard' materialen.
- » Zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Pas lage erfafscheidingen toe in de vorm van een haag of hekje
- » Zorg voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zodat er zo min mogelijk in de grasbermen wordt geparkeerd.



Veel ruimte voor groen in de straat.



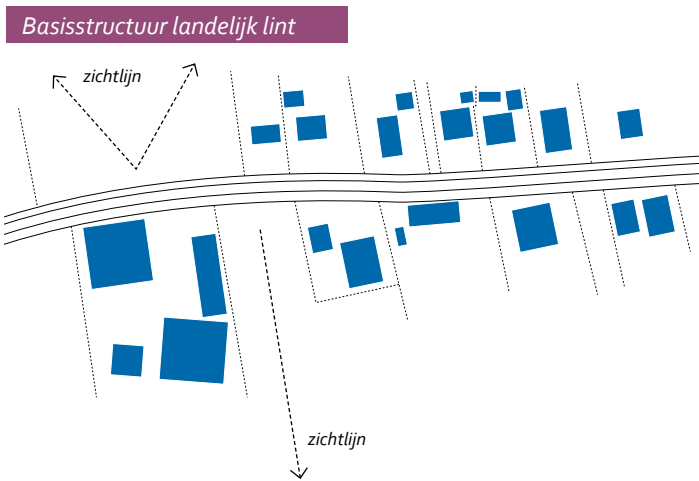
Een rechte, groene berm.



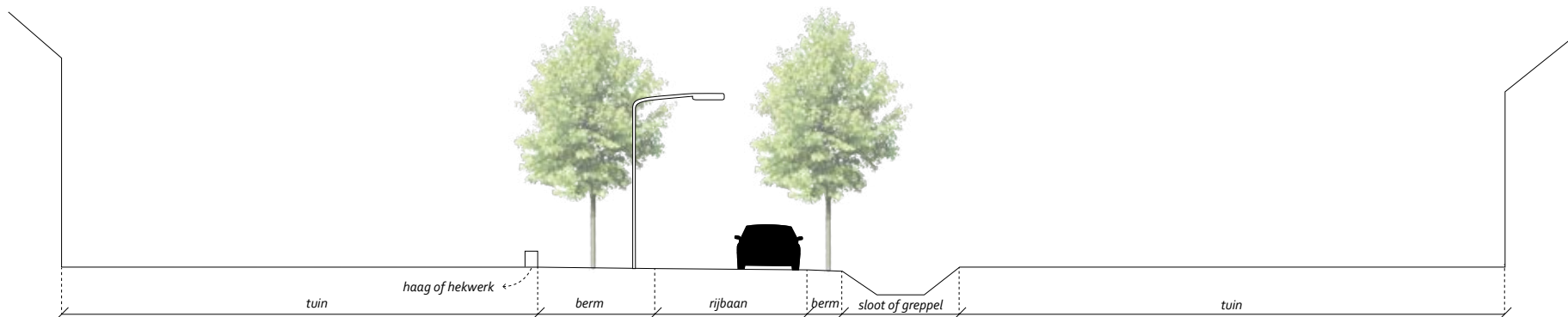
## Structuurdragers | Landelijk lint

Sommige oude wegen (van voor 1900) die de dorpen ontsloten zijn inmiddels uitgegroeid tot bredere toegangswegen. Andere hebben hun oorspronkelijke kleine schaal behouden. Het ruimtelijke beeld is divers; oude boerderijen, nieuwe boerderijen, bedrijven en woningen wisselen elkaar af. Grote en kleine gebouwen staan naast elkaar. Tussen de percelen door is er soms zicht op het achterliggende landschap.

Het is belangrijk om de luchtige groene opzet te koesteren en het afwisselende beeld te behouden. Verdichting van de linten is mogelijk, mits de zichtlijnen op het achterliggende landschap behouden blijven.



### Basisprofiel landelijk lint



## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester de afwisseling van bebouwing en doorzichten naar open, groene plekken in de landelijke linten als entrees van de dorpen.
- » Zorg voor variatie in de bebouwing. Woningen en agrarische of bedrijfsmatige functies zijn denkbaar. Bedrijfsgebouwen liggen achter de woning.
- » Rooilijnen mogen verspringen en bevinden zich vaak op enige afstand van de weg. Woningen staan vrij op de vaak ruime kavels
- » Sluit aan bij bestaande bouwhoogtes: 1-2 bouwlagen met een kap, voor bedrijfshallen ook platte daken mogelijk.
- » Zorg dat de bedrijfsbebouwing vanuit het landschap gezien niet domineert: pas donkere, gedekte kleuren toe.



*Rechts woningen, links weilanden en beplanting.*



*Afwisseling van open, groene plekken en bebouwing.*



*Een boomgaard past prima in een landelijk lint.*



*Het landelijke karakter kan verder worden versterkt door beplanting aan de landschapszijde.*

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Zorg voor een eenvoudige en heldere profielopbouw met een landelijke uitstraling. Pas groene bermen met wegbegeleidende beplanting toe.
- » Pas 'standaard' materialen toe in de openbare ruimte.
- » Zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Pas hagen, hekken, houtwallen of een sloot (buiten de bebouwde kom) toe als erfafscheiding. Voorzie perceelzijden die grenzen aan het landelijke gebied van een groene erfafscheiding.
- » Voorkom dat grootschalige bebouwing dominant zichtbaar is vanuit aangrenzend landschap, bijvoorbeeld door het toepassen van opgaande beplanting en/of bomen.



*Groene bermen met wegbegeleidende beplanting.*



*De strook met grind draagt bij aan een landelijke uitstraling.*



*Bedrijfsbebouwing is minder dominant door de toepassing van opgaande beplanting.*



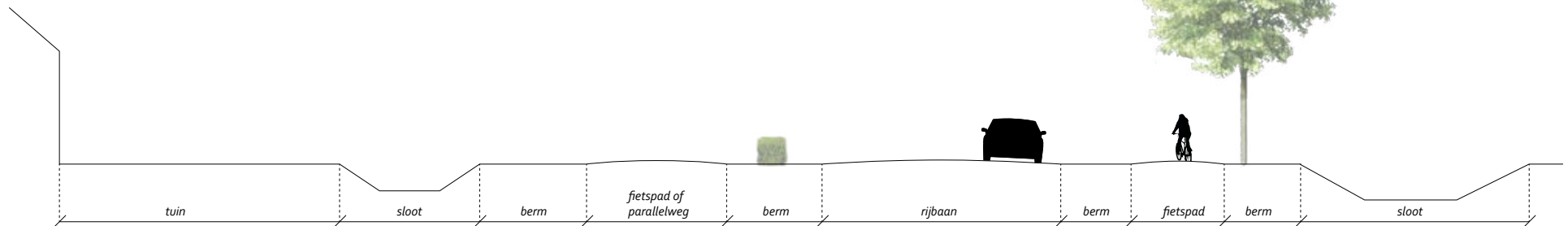
*Verschillende materialen zorgen voor een rommelig beeld. Geen erfafscheiding toegepast.*

## Structuurdragers | Van Heemstraweg

De Van Heemstraweg is in de jaren '50 en '60 aangelegd als nieuwe verbindingsweg tussen de dorpen langs de Waal, vanaf Nijmegen tot in het Land van Maas en Waal. Deels volgt de weg het oude tracé van de Koningsweg en de Achterweg. Net zoals deze oude verbindingswegen, ligt ook de Van Heemstraweg op de overgang van de oeverwal naar de komgebieden. De weg lag lange tijd buiten de bebouwde kom van de dorpen. Langs de weg liggen grotere kavels en percelen met vaak agrarische bebouwing of bedrijven. De kernen, met uitzondering van de bedrijventerreinen, keren zich met hun achterkanten naar de weg. Zijn de woningen van een buurt toch georiënteerd naar het zuiden dan vormt een brede groene zone de overgang.

Door de groei van de dorpen en de recente aanleg van de nieuwe verbindingsweg in het oostelijke deel van West Maas en Waal, wordt de Van Heemstraweg steeds meer onderdeel van de bebouwde kom en heeft het zijn functie als doorgaande verbinding daar verloren. Belangrijk is dat de van Heemstraweg als structuurdrager met een eigen identiteit in zowel de kern als het landschap herkenbaar blijft. De weg vormt voor de kernen in het westelijke deel van Maas en Waal een heldere grens tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Dit benadrukken we door brede groene dorpsranden die de overgang vormen van de bebouwing naar het open landschap en de grens benadrukken. In het oostelijke deel wordt de van Heemstraweg onderdeel van de dorpsstructuur. Daar past dan ook een dorpsprofiel bij. Een helder ruim en groen profiel zorgt voor samenhang tussen de verschillende erven, buurten en bedrijventerreinen langs de weg. Het gevarieerde bebouwingsbeeld houden we in stand.

Basisprofiel Van Heemstraweg





## > SPELREGELS STEDENBOUW

- » Behoud en versterk de ruime en gevarieerde uitstraling van de bebouwing langs de Van Heemstraweg.
- » Versterk de Van Heemstraweg als grens wanneer de kern zich met de achterzijde oriënteert op het landschap
- » Zorg voor heldere en herkenbare dorpsentrees vanaf de Van Heemstraweg.
- » Oriënteer nieuwe bebouwing op grote percelen op de weg. Rooilijnen mogen verspringen en liggen op grote afstand van de weg.
- » Sluit aan bij de middelgrote en soms grote massa van de voorkomende bebouwing. Wissel wonen en bedrijfsmatige functies af.
- » Aangrenzende buurten liggen op afstand van de weg. Een groene zone vormt de overgang.



*Zorg voor variatie in het bebouwingsbeeld langs de Van Heemstraweg.*



*Bijzonder gebouw bij kruisingen en dorpsentree.*



*Groene overgangszone benadrukt grenswerking van Heemstraweg bij kernen.*

## > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Zorg voor samenhang en continuïteit in het brede groene profiel, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Maak wel verschil in het wegprofiel binnen en buiten de bebouwde kom. Brede groene berm en bomen zorgen voor de samenhang.
- » Benadruk de ligging op de landschappelijke overgang. Gebruik de landschappelijke ondergrond als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven.
- » De materialen in de openbare ruimte zijn functioneel en sober. Binnen de kern willen we materialen gebruiken met een hoogwaardigere kwaliteit en een dorps uitstraling
- » Pas hagen, hekken of houtwallen of een sloot (buiten bebouwde kom) toe als erfafscheiding om het groene profiel te versterken.



*Zorg voor een groen dorps profiel binnen de kernen.*



*Zoek naar combinatie met hoogwaardigere materialen binnen de kern.*



*Robuust groen profiel zorgt voor samenhang en herkenbaarheid.*



*Zorg voor groene, landschappelijke erfafscheidingen.*

## Structuurdragers | Plein

Dorpspleinen zijn echte ontmoetingsplekken. Hier is plaats om een praatje te maken, een ijsje te eten en voor de warenmarkt en de kermis. Pleinen liggen van oudsher vaak bij de kerk, maar soms ligt het plein juist net iets verderop, zoals in Beneden-Leeuwen. Naast kerken vinden we rondom de pleinen vaak winkels of andere voorzieningen. Ieder dorpsplein heeft een karakteristieke opbouw. In deel B gaan we daar verder op in, maar hier beschrijven we de algemene uitgangspunten waarmee we samen kunnen werken aan aantrekkelijke pleinen die een visitekaartje zijn van onze dorpen.

### > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Geef ieder dorp zijn 'eigen' plein.
- » Koester de openheid van het plein binnen de dorpsstructuur.
- » Biedt ruimte aan verschillende functies rondom het plein.
- » Zorg voor een heldere en duidelijke begrenzing van het plein. Dat kan zowel door groen als door bebouwing.
- » Creëer ruimte voor ontmoeting, evenementen en verblijf.
- » Zorg voor een hoogwaardige, door het jaar heen aantrekkelijk, ingerichte ruimte.
- » Geef elk plein een bijzonder eigen karakteristiek element. Bijvoorbeeld een fontein, bijzondere boom, kunstwerk, zitelement of bijzondere bestrating als 'trekker' voor het plein.
- » Pas hoogwaardige materialen toe voor verharding en straatmeubilair.
- » Zorg ervoor dat niet het gehele plein verhard is. Creëer voldoende ruimte voor groen en zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.



Beneden-Leeuwen



Boven-Leeuwen



Alphen



Dreumel





*Het plein heeft karakteristieke elementen en nodigt uit tot ontmoeten.*



*Accentueer de terrassen door hier andere bestrating toe te passen.*



*Heldere begrenzing van het plein.*



*Het plein heeft een bijzondere bestrating.*



*Een waterelement is een echte 'trekker' voor kinderen.*



*Het plein biedt veel parkeerplaatsen en heeft toch een groene uitstraling.*



*De parkeerplaatsen zijn groen omkaderd met hagen en bomen.*



*Een plek voor ontmoeting.*



*De auto's nemen een te prominente plek in.*



*De terrassen 'lopen weg': ze hebben geen duidelijke voet d.m.v. andere bestrating.*



*Geen heldere structurering.*



## Structuurdragers | Dorpsentree

Entrees markeren de overgang van het open rivierenlandschap naar het besloten dorp. Vaak is het dorp al vanuit de wijde omgeving te zien aan de hoog opgaande bomen en de hoge kerktoren. De entree markeert vervolgens daadwerkelijk het "begin" van het dorp. Meestal ligt de entree van het dorp op dezelfde locatie als de bebouwde kom-grens. In deel B geven we voor enkele dorpsentrees specifieke spelregels. Op deze pagina's beschrijven we de algemene uitgangspunten waarmee de dorpsentrees gemarkeerd kunnen worden



*Entree van Dreumel: rechts het open rivierenlandschap, links het besloten dorp*

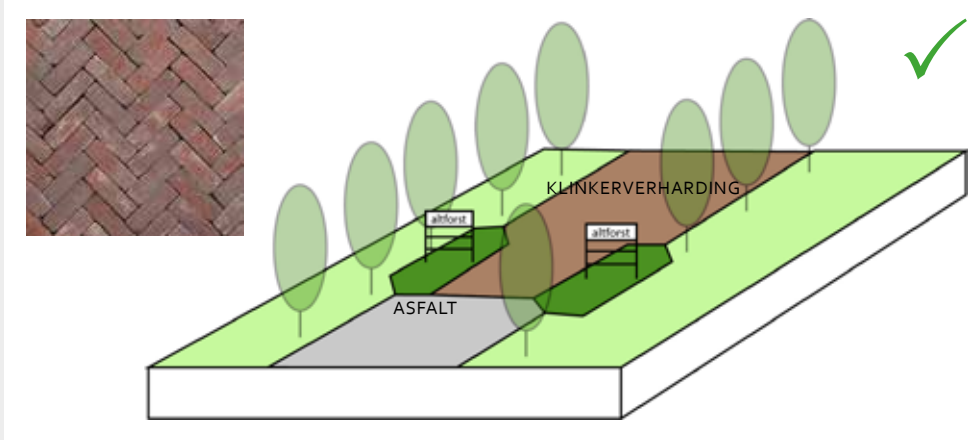
Ieder dorp is anders en zo is ook iedere dorpsentree weer anders. Op sommige plaatsen past een net ingerichte entree, terwijl op andere plaatsen een meer natuurlijke overgang van het landschap naar het dorp gewenst is. Daarom is het belangrijk om bij iedere dorpsentree te kijken wat op die locatie passend is. De ideeën op deze pagina's kunnen daarbij helpen.

### > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Versterk de dorpsentree door bijvoorbeeld één van de volgende ontwerpmiddelen te gebruiken:
  - » Zorg voor een verandering in het wegprofiel, bijvoorbeeld door het profiel te versmallen of door klinkers toe te passen in plaats van asfalt.
  - » Zorg bij de entree voor zichtlijnen op belangrijke plekken in het dorp; de hoge kerktoren, een markant gebouw of een hoge boom.
  - » Maak de entree zichtbaar en beleefbaar door de groene zoom die zich vaak rondom een dorp bevindt, te doorsnijden.
  - » Accentueer de entree door de aandacht te vestigen op de bebouwing aan weerszijden en geef deze bebouwing een bijzonder architectonisch accent.
  - » Versterk de entree door een stevige "voet" van groen en water te realiseren.
  - » Versterk de entree door een bijzonder object in het zicht te plaatsen. Zorg ervoor dat de maat en schaal van het object past bij de omgeving; een klein object langs een grote weg valt in het niet.
  - » Zorg dat de entree iets laat zien van het karakter van het dorp.
- » Zorg voor een heldere en eenduidige uitstraling van de entree. Te veel verschillende objecten leiden de aandacht af.



De entree wordt versterkt door een bijzonder object in het zicht te plaatsen.



De entree wordt geaccentueerd door klinkers toe te passen in plaats van asfalt.



De entree wordt geaccentueerd doordat een belangrijk gebouw zichtbaar is.



De entree laat iets zien van het karakter van het dorp.



De hoge bomen markeren de dorpsentree.



De aandacht wordt niet gevestigd op de bebouwing, maar op de uitstallingen die daarvoor staan.



De bloembak heeft een te kleine maat voor deze omgeving. Een groter object was beter geweest.



Er staan veel verschillende objecten met een diverse uitstraling bij elkaar. Zorg voor helderheid en eenheid.

## Structuurdragers | Dorpsrand

De relatie tussen dorp en het landschap wordt het meest zichtbaar aan de randen van het dorp. Wanneer je af en toe zicht hebt op een weiland of boomgaard draagt dat bij aan het dorpsse gevoel. Op deze twee pagina's laten we zien op welke manieren je het landschappelijke karakter van de dorpsranden kunt behouden en versterken. Er is echter geen eenduidige richtlijn te geven die voor alle dorpsranden geldt. Neem deze spelregels dan ook mee als inspiratie bij nieuwe ontwikkelingen, maar bekijk ook altijd goed de plek zelf om te beoordelen wat passend is.



Beneden-Leeuwen

### Een zachte dorpsrand

Wanneer het over dorpsranden gaat, wordt er vaak over 'zachte dorpsranden' gesproken. Maar wat bedoelen we daarmee? Betekent dit dat er alleen maar groen bij mag komen en geen nieuwe bebouwing? Nee, dat is zeker niet zo. Een dorp blijft altijd in ontwikkeling. Voor nieuwe initiatieven wordt vaak binnen de dorpskern een plek gezocht, maar soms is juist de dorpsrand een goede locatie voor een nieuw agrarisch bedrijf of voor een nieuwe woning. Om dat op een juiste manier te realiseren is het belangrijk de kwaliteit van de dorpsranden in het oog te houden. De spelregels op de volgende pagina helpen daarbij.

### Beplanting

Dorpsranden hebben een groene uitstraling: je ziet er meteen dat je dichtbij het landelijk gebied bevindt. Een erfafscheiding bestaat hier dan ook niet uit een muurtje, maar bijvoorbeeld uit een haag. En in de dorpsrand plant je geen stadse platanen langs de weg, maar bomen die passen bij het landelijk gebied. De tabel op de volgende pagina geeft inspiratie voor boom- en struiksoorten die goed passen bij de dorpsranden van de Maas- en Waaldorpen.

Erfafscheidingen in dorpsranden kunnen bestaan uit:

- » knip- of scheerheg
- » houtwal of houtsingel (combinatie van bomen en struiken)
- » struweelhaag

Ook hoogstamboomgaarden passen goed in de dorpsranden.

### Water

Zorg voor voldoende open water aan de randen van de dorpen, zodat het stedelijk water hiernaar kan afwateren. Daarmee wordt overlast in de kernen voorkomen/geminimaliseerd.



## > SPELREGELS VOOR DORPSRANDEN



*Zorg ervoor dat je de dorpsrand niet helemaal dicht bouwt, maar laat af en toe het zicht open naar een weiland*



*Zorg voor een goede landschappelijke inpassing van achterkanten en bedrijfs- en agrarische bebouwing. De lijst met beplantingssoorten hiernaast helpt daarbij.*



*Als de voorkanten van de bebouwing naar het landschap gericht zijn kan een bomenrij zorgen voor een landschappelijke en zachtere dorpsrand. Vanuit het landschap domineert de bebouwing dan niet meer. Onder de bomen door is het landschap vanuit de dorpsrand nog beleefbaar.*



*Zorg voor voldoende open water aan de rand van het dorp.*

## > INSPIRATIE VOOR BEPLANTING IN DORPSRANDEN

### Bomen\*

Nederlandse naam	Latijnse naam
Es	Fraxinus excelsior
Gladde iep	Ulmus minor
Linde	Tilia platyphyllos
Zomereik	Quercus robur
Paardenkastanje	Aesculus hippocastanum
Zoete kers	Prunus avium

### Struiken\*

Nederlandse naam	Latijnse naam
Meidoorn**	Crataegus monogyna
Kardinaalsmuts	Eyonymus europaeus
Aalbes	Ribes rubrum
Hondsroos	Rosa canina
Zwarte bes	Ribes nigrum
Sleedoorn	Prunus spinosa
Hazelaar	Corylus avellana

\* In de directe omgeving van fruitboomgaarden zijn vruchtdragende bomen of struiken niet wenselijk, omdat zij als waardplant kunnen dienen voor insecten.

\*\* Meidoorn is gevoelig voor bacterievuur, dus wees hiermee voorzichtig in de buurt van fruitboomgaarden. Er is een bacterievuurresistente variant verkrijgbaar.

Kijk voor meer inspiratie in de brochure "Een mooier landschap maken we samen". Deze is onder meer beschikbaar op de website van de gemeente: [https://www.westmaasenwaal.nl/in-de-gemeente/natuur-en-landschap\\_41177/item/inrichting-van-uw-erf-en-het-landschap\\_4903.html](https://www.westmaasenwaal.nl/in-de-gemeente/natuur-en-landschap_41177/item/inrichting-van-uw-erf-en-het-landschap_4903.html).

## Buurten en wijken | Vooroorlogse woonbuurten

Tot 1945 vond de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpen in de gemeente West Maas en Waal voornamelijk plaats als verdere verdichting van de bebouwingslinten. Vooroorlogse woonbuurtjes komen dan ook maar zeer beperkt voor binnen de gemeente: het gaat om enkele kleine buurtjes met complexmatige woningbouw in Beneden-Leeuwen. Deze zijn gebouwd ten behoeve van de huisvesting van het personeel van de scheepswerf.

### Stedenbouw

De buurtjes worden gekenmerkt door een kleinschalig karakter met een heldere rechtlijnige stedenbouwkundige opzet. Doordat zij vaak als één geheel zijn ontworpen, vertonen zij een grote samenhang in bebouwingsbeeld. De woningen staan dicht op de weg en hebben daardoor geen of zeer ondiepe voortuinen. Het gaat om zowel rijwoningen als vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers.

### Openbare ruimte

De straatprofielen in de vooroorlogse woonbuurten zijn vaak erg smal. Ruimte voor groen in het profiel is er daardoor vrijwel niet. Op kruisingen of andere plaatsen waar de trottoirs wat ruimer zijn, worden plantsoenen en smalle straatbomen toegepast. Daar waar de ondiepe voortuinen groen zijn ingericht, dragen zij bij aan een groenere uitstraling van de straat.

Het straatprofiel is in de loop der tijd opnieuw ingericht. Door de oorspronkelijke smalle opzet van de wegen is het echter vaak onmogelijk om parkeervoorzieningen aan te leggen. Auto's worden dan ook voornamelijk op de weg geparkeerd. Oorspronkelijk waren de wegen uitgevoerd in gebakken klinkers, maar door de herinrichting zijn zij nu vaak uitgevoerd in asfalt of betonstraatsteen.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Houd het kleinschalige stedenbouwkundige patroon in stand en sluit aan op de patronen in de omgeving
- » Behoud de samenhang in het bebouwingsbeeld.
- » Pas groen toe als verbijzondering in het buurtje: een mooie boom op een markante plek of een fraai ingericht plantsoentje, daar waar ruimte is.
- » Pas indien mogelijk gebakken materialen toe in het straatprofiel.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening en minder verharding.

## Buurten en wijken | Gemengde linten

Langs de oude dorpswegen zijn in het verleden “bebouwingslinten” ontstaan: vrijstaande panden langs de weg, die in verschillende periodes zijn gebouwd. Veelal zijn het woningen, soms bieden de panden plaats aan maatschappelijke functies of bedrijvigheid.

### Stedenbouw

De bebouwingslinten zien er levendig uit: ieder pand is uniek en staat vaak op een andere afstand van de weg dan de woning die er naast staat. De woningen zijn kleinschalig. In de tussenruimte tussen de woningen is vaak een oprit of toegangspad aanwezig. De bedrijven zijn meestal ook kleinschalig, hier en daar afgewisseld door een groter bedrijfsgebouw. De panden zijn vrijwel altijd georiënteerd op de weg.

### Openbare ruimte

Sommige linten hebben een groen karakter, dat tot uitdrukking komt in de voortuinen (door de wisselende afstand van de woningen tot de weg kunnen sommige voortuinen vrij diep zijn), bomen en plantsoenen. In andere linten is er minder ruimte voor groen door het oorspronkelijk smalle karakter van deze oude wegen. In deze linten bepalen de groene voortuinen het beeld.

Auto's worden met name op het eigen erf geparkeerd. Soms zijn de linten in de loop der tijd geherprofileerd, waardoor er langs de weg ruimte is ontstaan voor langspaarvakken. De materialisering van deze oude linten is vaak eenvoudig: wegen zijn vaak uitgevoerd in asfalt en trottoirs in betontegels. Soms heeft een lint zijn historische karakter behouden doordat de rijbaan in gebakken klinkers is uitgevoerd.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Houd de levendigheid van de linten in stand: nieuwe panden hoeven qua vormgeving en situering niet per definitie aan te sluiten op de bestaande situatie. Dat geldt wel voor de bouwhoogte (één of twee lagen met een kap) en voor de kleinschalige uitstraling van de bebouwing.
- » Bij vervangende nieuwbouw is de positie en rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing uitgangspunt voor de nieuwe situatie.
- » Alle panden zijn op de weg georiënteerd.
- » Rustig en eenduidig profiel met materialen die aansluiten bij de omgeving.
- » Groene voortuinen dragen bij aan het groene karakter van de linten.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening en minder verharding.





## Buurten en wijken | Jaren '40 en '50 wijken

Na de stilstand van de bouw tijdens de Tweede Wereldoorlog, komen de dorpsuitbreidingen eind jaren '40 en in de jaren '50 weer langzaam op gang. Nieuwe bebouwing is vooral gesitueerd langs enkele nieuwe wegen die achter de bestaande linten worden aangelegd.

### Stedenbouw

De wijken uit de jaren '40 en '50 worden gekenmerkt door hun kleinschalige karakter, zowel wat betreft het aantal woningen dat in één keer is gebouwd als wat betreft de vormgeving van de woningen. Het gaat vooral om rijwoningen, maar ook vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers komen voor. De woningen hebben over het algemeen een sobere uitstraling.

### Openbare ruimte

Vaak gaat het om één enkele weg, waarlangs aan twee zijden woningen zijn gebouwd. Van een grotere groenstructuur is dan ook niet echt sprake. Langs de weg zijn plantsoenen en bomen te vinden. Auto's worden voornamelijk langs de weg geparkeerd. De materialisering van de jaren '40 en '50 wijken is wisselend; vaak is de openbare ruimte inmiddels heringericht. Wegen zijn uitgevoerd in asfalt of betonstraatstenen en trottoirs in betontegels.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Sluit aan bij het kleinschalige stedenbouwkundige patroon.
- » Zorg bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw er voor dat de samenhang in de bebouwing behouden blijft: iedere woning op zich is een deel van het geheel.
- » Bij vervangende nieuwbouw is de positie en rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing uitgangspunt voor de nieuwe situatie.
- » Eenduidig profiel met 'standaard' materialen'.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening en minder verharding.



## Buurten en wijken | Jaren '60 en '70 wijken

In de jaren '60 en '70 neemt de vraag naar woningen flink toe. Deze toename betekent dat de beschikbare ruimte in de bestaande bebouwingslinten te beperkt is voor het aantal woningen dat nieuw gebouwd moet worden. Daarom worden plannen gemaakt voor nieuwe woonwijken tussen de bestaande wegen in.

### Stedenbouw

De wijken uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door hun rechtlijnige patroon van wegen, bebouwing en groen: niet voor niets worden ze als "planmatig ontwikkelde woonwijken" aangeduid. De wijken hebben een duidelijke en overzichtelijke structuur, waardoor er in grotere aantallen tegelijk gebouwd kon worden. Herhaling van dezelfde woning is het uitgangspunt, waardoor deze wijken een duidelijke samenhang hebben in de vormgeving. Het gaat vooral om rijwoningen, maar ook vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers komen voor.

### Openbare ruimte

De wijken hebben een open karakter waarin groen een belangrijke rol speelt. Dit komt tot uiting in de tuinen en in het openbaar groen in de vorm van speelplekken, pleintjes, bomenlanen en plantsoenen. Auto's kunnen soms op het eigen erf worden geparkeerd, maar doordat deze wijken voornamelijk uit rijwoningen bestaan waardoor er op het eigen erf geen ruimte is voor een auto, staan ze vaker langs de weg. Soms zijn de wegen in de loop der tijd opnieuw ingericht om ruimte te maken voor parkeerstroken langs de weg of parkeervakken. De wegen in de jaren '60 en '70 wijken zijn uitgevoerd in asfalt of betonstraatstenen en trottoirs zijn uitgevoerd in betontegels.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Sluit aan bij het heldere en rechtlijnige stedenbouwkundige patroon.
- » Zorg er bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw voor dat de sprake blijft van een zekere verwantschap met de bestaande bebouwing. Gebruik de kenmerken van de jaren '60 en '70 als inspiratie.
- » Bij vervangende nieuwbouw in principe aansluiten bij de positie en rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing of onderbouwd afwijken.
- » Heldere straatprofielen met 'standaard' materialen.
- » Versterk het groene karakter van de wijk door laanbeplanting, plantsoenen en bijzondere groenlocaties, zoals speelplekken of pleintjes, aan te leggen. Betrek bewoners bij inrichting van hun woonomgeving.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening én minder verharding.



## Buurten en wijken | Jaren '80 en '90 wijken

De lange, rechte lijnen in de stedenbouw van de jaren '50, '60 en '70 worden in de jaren '80 vervangen door het woonerfconcept: doodlopende straatjes met groen en parkeren, gecombineerd met woningen die wat vormgeving betreft veel op elkaar lijken, maar waarvan de gevels verspringen ten opzichte van elkaar.

### Stedenbouw

De woongebieden uit de jaren '80 en '90 hebben een kronkelig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. Hierdoor hebben ze een meer besloten karakter. De wijken worden ontsloten via een aantal hoofdwegen met daaraan aftakkingen naar de verschillende buurtjes binnen de wijk. Vaak gaat het om een evenwichtige mix van twee-onder-eenkappers, vrijstaande woningen en rijwoningen.

### Openbare ruimte

De groene elementen in de wijk komen vooral tot uitdrukking op de hofjes en pleintjes, waar speelveldjes of plantsoenen zijn ingericht. Hoofdwegen zijn vaak beplant als laan. Woonstraten bieden minder ruimte aan openbaar groen; hier wordt het groene beeld bepaald door de voortuinen.

De auto kan geparkeerd worden in carports of garages, die veelal aan de voorzijde van de woningen zijn gesitueerd, of in parkeerhofjes. Door de gekozen structuur van de wijk zijn grote delen van de wijk autoluw, wat tot op de dag van vandaag de kracht is van deze wijken. De rijbanen zijn veelal uitgevoerd in betonstraatstenen, soms ook wel in asfalt. De trottoirs zijn uitgevoerd in betonstraatstenen of betontegels.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Sluit aan bij het stedenbouwkundige patroon.
- » Zorg er bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw voor dat de sprake blijft van een zekere verwantschap met de bestaande bebouwing.
- » Bij vervangende nieuwbouw aansluiten bij de positie en rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing of onderbouwd afwijken.
- » Eenduidig profiel met 'standaard' materialen'.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening én minder verharding.





## Buurten en wijken | Recente wijken

Als reactie op de seriematige architectuur en stedenbouw van de decennia ervoor, vindt in de jaren '90 een omslag plaats in het ontwerp van de nieuwe woongebieden.

De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd in kleinere aantallen.

### Stedenbouw

De structuur van de wijken die sinds eind jaren '90 zijn ontstaan is rechtlijner dan de woonerven uit de jaren '80 en begin jaren '90. De wegen zijn recht of licht gebogen en er is een duidelijke indeling in woonstraten en wijkontsluitingswegen. De wijken hebben een heldere stedenbouwkundige opzet. De bebouwing is echter veel minder samenhangend: verschillende stijlen worden gecombineerd in één wijk. Vaak gaat het om twee- onder-eenkappers en vrijstaande woningen, maar ook rijwoningen komen voor.

### Openbare ruimte

Evenals de bebouwing, heeft de openbare ruimte een divers karakter. Groen komt voor in het straatbeeld als laanbeplanting en plantsoenen en op bijzondere plekken in de wijk als speelveldjes.

Door het toenemende autobezit per huishouden en de daarmee veranderende parkeernormen, hebben deze wijken aanmerkelijk meer parkeervoorzieningen dan de wijken die eerder zijn gebouwd. Parkeren kan op eigen erf, in parkeerstroken langs de weg of in parkeervakken. Het materiaalgebruik is eveneens divers. Vaak wordt aangesloten bij de architectuur van de woningen. In een wijk met jaren '30-uitstraling worden vaak gebakken klinkers toegepast, terwijl in een wijk met modernere woningen vaak betonstraatstenen of asfalt worden toegepast.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Sluit aan bij het heldere stedenbouwkundige patroon.
- » Zorg voor samenhang in de bebouwing op buurt- of straatniveau.
- » Helder profiel met materialen die aansluiten bij de omgeving en bij de architectuur van de woningen.
- » Zorg voor goede afwatering, liefst zichtbaar.
- » Zorg voor vergroening én minder verharding.
- » Probeer water en groen te combineren.



## Buurten en wijken | Woonboten en woon/werkschepen

Naast de reguliere, gebouwde buurten en wijken bevinden zich in West Maas en Waal woonboten en woon-werkschepen. Het gaat daarbij om woonschepen, woonarken, woonvaartuigen en woon/werkschepen. De natuurlijke omgeving waarin deze zich bevinden vraagt om een andere benadering dan de reguliere buurten en wijken.

### Uitstraling

Met name in de Strang (nevengeul van de Waal) bij Beneden-Leeuwen liggen enkele woonboten. De Havenkade in Beneden-Leeuwen is geschikt voor woon/werkschepen. Ook in Alphen liggen woonboten aan de Schansedijk. De natuurlijke uitstraling van het gebied komt tot uiting in de doorkijkjes tussen en over de woonboten naar achtergelegen water en opgaande beplanting. Dat geeft je ook vanaf de dijk alsnog het gevoel dat je dichtbij de natuur bent.

### Openbare ruimte

Vaak hoort er bij een woonboot een klein stukje grond op de wal. Deze is vaak ingericht als siertuin. Een bekend probleem bij woonboten is het gebrek aan buitenruimte. Dat wordt vaak gecompenseerd door zwevende omlopen buiten het casco van de boot of door het aanmeren van pontons aan de woonboot. Daarop bevinden zich soms terrassen, tuinhuisen, speeltoestellen, etcetera. Al die toevoegingen kunnen zorgen voor een rommelig beeld vanaf de dijk.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Woonboten zijn ondergeschikt aan hun omgeving en zijn daarom niet al te opvallend aanwezig.
- » Behoud het zicht over en tussen de boten richting het water en natuurlijke opgaande beplanting.
- » Woonboten zijn 'alzijdig'; gevels zijn daarom nooit (bijna) gesloten, maar hebben altijd vensteropeningen.
- » Zorg voor een helder en rustig beeld.
- » Neem pontons en zwevende omlopen buiten het casco van de boot mee in het totaalontwerp van de woonboot.
- » Pas materialen en kleuren toe die passen bij de natuurlijke omgeving van de woonboten. Geen lichte of felle kleuren.
- » De bijbehorende grond mag alleen worden gebruikt als siertuin. Voorkom bijgebouwen en/of opslag op de kade.



## Buurten en wijken | Bedrijventerreinen

De meeste bedrijven in de gemeente West Maas en Waal zijn geclusterd op bedrijventerreinen. Vaak zijn deze in de loop der jaren verder uitgebreid en ontwikkeld waardoor samenhang ontbreekt. Door de organische groei ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld. De structuur van deze terreinen is veelal functioneel van aard.

### Stedenbouw

De verschillende bedrijventerreinen worden vrijwel allemaal gekenmerkt door brede ontsluitingswegen, bedrijfshallen en kantoren in verschillende hoogtes en verschijningsvormen. De gebouwen staan meestal op vaste afstand van de weg. Aan de voorzijde staat een kantoor, met daarachter een bedrijfsloods. Het voorterrein wordt gebruikt voor parkeren. Opslag vindt aan de achterzijde plaats. Grotere en kleine gebouwen uit verschillende tijdsperioden wisselen elkaar af.

### Openbare ruimte

De meeste bedrijventerreinen hebben weinig groene elementen. Soms worden er brede bermen of laanbeplanting toegepast, maar vaker is dat niet zo. In dat geval bepaalt de (al dan niet) groene inrichting van de voorterreinen het beeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De toegepaste materialen zijn sober en robuust: asfalt en beton(tegels). hekwerken als erfafscheidingen bepalen het beeld. Ieder bedrijf heeft een eigen afscheiding waardoor een rommelig beeld ontstaat. Een eenduidige en wellicht ook groener ingerichte openbare ruimte zorgt voor meer samenhang op een bedrijventerrein. We zetten in op een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en erfafscheidingen voor de bedrijventerreinen.

### > SPELREGELS VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- » Zorg voor een samenhangende en groene openbare ruimte. Verbeter de bestaande kwaliteit door een kwaliteitslag in de openbare ruimte en erfafscheidingen.
- » Richt de representatieve, uitnodigende gevels naar de weg. Op het moment dat een gebouw op een hoek ligt, met aan twee zijden een openbare weg, dan heeft dat gebouw twee representatieve gevels.
- » Richt voorterreinen zodanig in dat de benodigde functies hier, zoals parkeren, zoveel mogelijk gecombineerd kunnen worden met groen.
- » Zorg voor een heldere eenduidige erfafscheiding, hekwerk of haag.
- » Zorg voor landschappelijke groene erfafscheidingen wanneer een perceel aan het landelijke gebied grenst.
- » Pas materialen toe die aansluiten bij het bestaande bedrijventerrein.
- » Pas het water goed in, ter compensatie van de vele verharding. Lintvormige watergangen hebben de voorkeur. Groene bergingen kunnen een optie zijn.





## Beboewing voor 1900 | Boerderijen

### Hallehuis boerderij

Het hallehuis heeft een rechthoekige plattegrond zonder uitbouwen, met voorin het woongedeelte en achter het (voormalige) bedrijfs gedeelte. Deze boerderij bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een forse kap met lage gootlijnen en voorzien van een wolfseind. Soms is deze gootlijn ter plaatse van het woongedeelte iets opgetrokken. De gevels zijn meestal opgetrokken uit rode baksteen en soms voorzien van een witte pleisterlaag. Het dak is afgedekt met riet, grijze keramische pannen of een combinatie hiervan. Karakteristiek is de gepleisterde plint in een donkere (grijze) kleur rondom het gebouw. De ramen in de voorgevel zijn relatief smal en hoog en op de begane grond laag voorzien van luiken. De ramen hebben een roede verdeling; 6-ruits voor de grote vensters op de begane grond. De ramen in de gevels van het bedrijfs gedeelte zijn minder talrijk en kleiner van omvang, behoudens de staldeuren die hebben juist wel een groot formaat. Oorspronkelijke functie: agrarisch woonhuis met bedrijfsruimte.

### Krukhuisboerderij

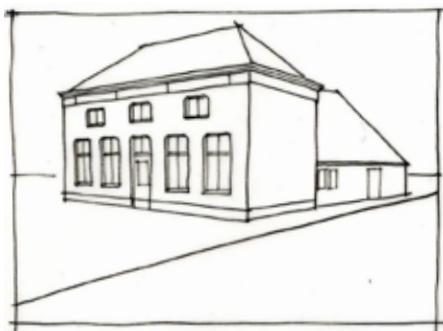
Het krukhuis heeft een L-vormige plattegrond; het woonhuis staat dwars op het (voormalige) bedrijfs gedeelte zodanig dat een L wordt gevormd en aan één zijde de lage gootlijn van het bedrijfs gedeelte doorloopt tot de voorgevel. De andere zijgevel heeft evenals de voorgevel een hogere gootlijn, waardoor een asymmetrisch aanzicht ontstaat. Het woonhuis bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag en wordt afgedekt met een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfs gedeelte. Het dak is afgedekt met riet of grijze keramische pannen of een combinatie hiervan. De gevels zijn meestal opgetrokken uit rode baksteen en soms voorzien van een witte pleisterlaag. Karakteristiek is de gepleisterde plint in een donkere (grijze) kleur rondom het gebouw. De ramen in de voorgevel, op de begane grond, zijn relatief smal en hoog, hebben van een roede verdeling bestaande uit 6 ruiten en zijn voorzien van luiken. De ramen in de gevels van het bedrijfs gedeelte zijn minder talrijk en kleiner van omvang, behoudens de staldeuren. Oorspronkelijke functie: agrarisch woonhuis met bedrijfsruimte.



## T-boerderij

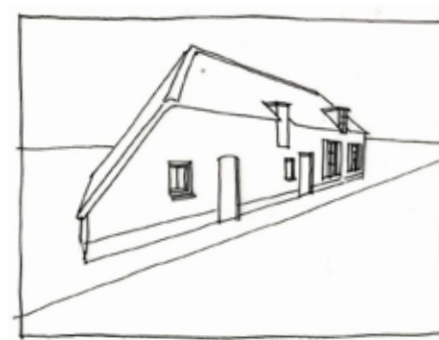
Kenmerkend is de symmetrisch T-vormige plattegrond; het woonhuis is dwars op het (voormalige) bedrijfsgedeelte geplaatst. Het T-huis heeft anderhalve tot (incidenteel) twee bouwlagen en wordt afgedekt met een schilddak of een zadeldak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte. De gevels zijn meestal opgetrokken in rode baksteen en soms voorzien van een witte of grijze pleisterlaag. Het T-huis is soms voorzien van een gepleisterde plint in een donkere (grijze) kleur. Het dak is afgedekt met riet of grijze keramische pannen of een combinatie hiervan.

De ramen in de voorgevel zijn relatief smal en hoog en op de begane grond laag voorzien van luiken. Vaak is de gevelindeling symmetrisch. De ramen hebben een T-verdeling of een roedeverdeling van 6-ruits voor de grote vensters op de begane grond. De ramen in de gevels van het bedrijfsgedeelte zijn minder talrijk en kleiner van omvang, behoudens de staldeuren. Oorspronkelijke functie: agrarisch woonhuis met bedrijfsruimte.



## Langgevelboerderij

Een langgevelboerderij is een variant op hallehuis boerderij. Het is eveneens een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd. Het verschil is dat alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels. Dit type komt vooral voor in Brabant. In West Maas en Waal domineren het hallehuis en de T-boerderij en komt de langgevelboerderij veel minder vaak voor. Kenmerkend is de situering van de boerderij op het erf. In de dorpskernen liggen ze vaak met de lange gevel direct aan de stoep.



## Erfinrichting

Een erf bestaat uit een ensemble van boerderij, bijgebouw(en) en beplanting. De boerderij is het hoofdgebouw en staat voor op het erf. Bijgebouwen staan erachter. Het boerenerf kent van oudsher een onderscheid in 'voor' en 'achter'. De voorzijde bij het woonhuis was de representatieve zijde met een moestuin, siertuin of fruitbomen. Hieromheen stonden hagen. Leilindes zorgden voor een natuurlijke zonwering. De achterzijde was de functionele zijde van het erf, het werkterrein van de boer.

## Waarde en ambitie

Het hallehuis en de T-boerderij zijn algemeen typerend voor de agrarische bebouwing binnen West Maas en Waal. Ze komen zowel voor in het buitengebied als in de kernen. De langgevelboerderij en de krukhuisboerderij zijn minder algemeen, maar eveneens fraaie voorbeelden van agrarische bebouwing. De combinatie van boerderijen en erven toont de agrarische geschiedenis van West Maas en Waal en levert daarmee een belangrijke basis voor de identiteit van deze landelijke gemeente. De ambitie om deze bebouwing te behouden is hoog.

### > SPELREGELS

- » Koester de karakteristieke uitstraling van het totale ensemble van bebouwing en erf.
- » Borg de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bouwmassa, hoofdvorm en de agrarische uitstraling.
- » Behoud het onderscheid in de gevels tussen het woongedeelte en het meer gesloten bedrijfs gedeelte.
- » Behoud de gesloten uitstraling van de kap.
- » Gebruik de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.
- » Zorg voor een passende erfinrichting: beperk verharding tot een minimaal benodigd oppervlak en gebruik materialen die passen zoals gebakken klinkers of grind.
- » Bijgebouwen zijn sober van opzet, hebben een rechthoekig grondvlak en een eenvoudig zadeldak. Het materiaal bestaat uit baksteen, hout of geprofileerde stalen beplating in een donkere kleur en boven een gemetselde plint en pannen of golfplaat in een donkere kleur voor de daken.

- » Aan een boerderij is geen serre, aan- of uitbouw mogelijk, zonder de originele hoofdvorm aan te tasten.
- » Het plaatsen van een dakkapel op een boerderij is maatwerk.
- » Behoud de gesloten uitstraling van de kap door 1) het aantal dakkapellen en de afmetingen ervan zoveel mogelijk te beperken en 2) geen dakkapellen op het oorspronkelijke schuurgedeelte of deel te plaatsen. Bij een T-boerderij kan een dakkapel worden geplaatst op het voordakvlak van het woonhuis, boven de entree.
- » Gebouwde erfafscheidingen horen van nature niet thuis bij een historische boerderij. Geef erf- en perceelafscheidingen zoveel mogelijk een 'natuurlijke' vorm, zoals een haag bestaande uit streekeigen beplanting.
- » Hanteer voor erfafscheidingen voor de voorgevellijn een maximale hoogte van een meter, zodat het openbare zicht op het pand niet door beplanting wordt beperkt.



## Bebouwing voor 1900 | Herenhuizen

Herenhuizen zijn rijzige volumes bestaande uit twee bouwlagen afgedekt met een schilddak voorzien van schoorstenen en dakkapellen. De statige en voorname uitstraling wordt met name bepaald door de (meestal) symmetrische opzet en indeling van de voorgevel en de hoge ramen op beide verdiepingen. De gevels zijn opgetrokken in rode of bruine baksteen en het dak is afgedekt met antracietkleurige keramische pannen. De voorgevels hebben een rijke uitstraling door het gebruik van gevelornamentiek zoals speklagen, raam- en deuromlijstingen en een kroonlijst. Zij- en achtergevels zijn meer sober uitgevoerd. Oorspronkelijke functie: woonhuis of pastorie.

### Waarde en ambitie

Herenhuizen zijn niet algemeen voorkomend maar wel opvallende verschijningen en vaak beeldbepalend in een straatbeeld. De ambitie om de statige uitstraling van deze bebouwing te behouden is hoog.

### > SPELREGELS

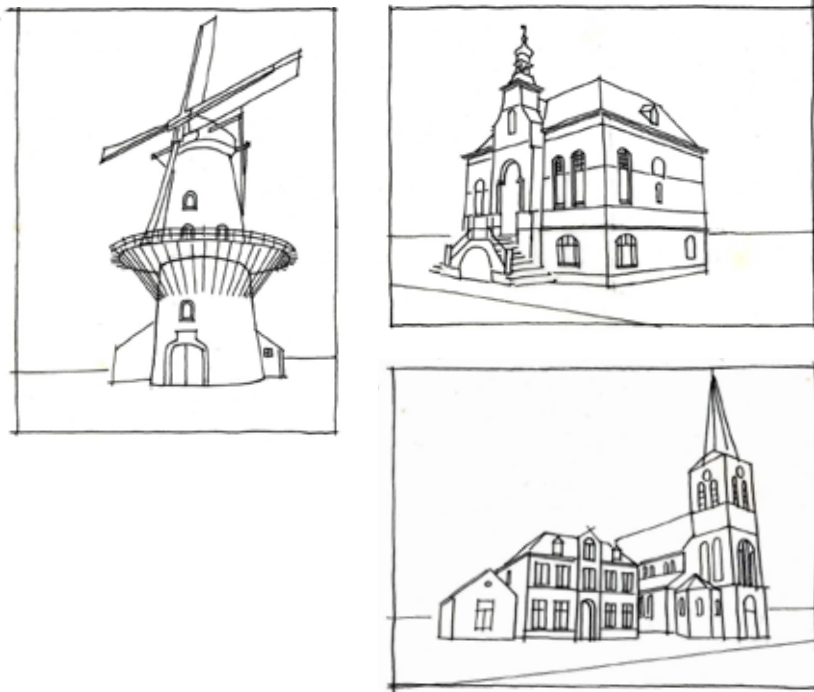
- » Koester de rijke en statige uitstraling van het hoofdhuis en erf.
- » Borg de oorspronkelijke bouwmassa en hoofdvorm bij aan- of uitbreidingen.
- » Borg en respecteer de symmetrische gevelindeling van de voorgevel en gebruik de symmetrie als inspiratie bij aan- of uitbreidingen.
- » Sluit aan bij de oorspronkelijke gevelelementen, kleurstellingen, materialen en detaillering.
- » Aan- en bijgebouwen tasten de hoofdvorm niet aan, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn niet geplaatst tegen de voorgevel. Aanbouwen tegen de zijgevel zijn vormgegeven als serre of erker. De detaillering komt overeen met de rijke detaillering van het hoofdgebouw.
- » Een dakkapel is mogelijk, indien deze symmetrisch of boven de voordeur wordt geplaatst op het voordakvlak en een beperkte breedte heeft.
- » Zorg voor een passende erfinrichting en erfafscheiding.
- » Een erfafscheiding past bij de rijke uitstraling. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een transparant stalen sierhekwerk in een donkere kleur.



*Erfafscheiding passend bij de rijke uitstraling van de herenhuizen*

## Bebouwing voor 1900 | Gebouwen met een bijzondere functie

Het betreft gebouwen met belangrijke maatschappelijke functies zoals een kerk, pastorie of stadshuis of vroeg-industriële gebouwen zoals molens. De gebouwen nemen een zelfstandige en solitaire positie in, in een dorpskern. De bouwmassa's zijn op zichzelf staand. De typologie en architectuur van de bebouwing is zeer verschillend, afhankelijk van de periode waarin gebouwd is, en de functie die er gehuisvest is. Bebouwing kent een grote mate van diversiteit in massaopzet, schaal, materialisering, detaillering en kleurgebruik. Deze bebouwing is vaak een belangrijk oriëntatie- en markeringspunt in de stedenbouwkundige structuur. Door de karakteristieke uitstraling zijn ze mede bepalend voor identiteit van een dorp.



### Waarde en ambitie

Deze gebouwen dragen sterk bij aan de gemeenschapszin van de bewoners van West Maas en Waal. Het zijn de gebouwen waar mensen elkaar ontmoeten of waar mensen van afhankelijk zijn. Er is van oudsher veel aandacht geweest voor de verschijningsvorm en situering van deze gebouwen. Door het individuele karakter, de onderscheidende functie en (bij kerken) door de hoogte zijn de gebouwen goed herkenbaar en daarmee belangrijk voor de oriëntatie in een dorp. De ambitie om deze bebouwing als beeldbepalende bebouwing en oriëntatiepunt te behouden is hoog.

### > SPELREGELS

- » Zorg voor het behouden en herkenbaar blijven van de originele/ oorspronkelijke bouwmassa en hoofdvorm.
- » Houd de oorspronkelijke functie van het gebouw zoveel mogelijk herkenbaar.
- » Sluit aan op en zoek inspiratie vanuit de originele de gevelindeling en uitstraling
- » Sluit aan op en zoek inspiratie vanuit de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering
- » Zorg voor een passende erfinrichting en erfafscheiding.
- » Het plaatsen van een dakkapel, aan- of bijgebouw is maatwerk. Overleg vooraf over de mogelijkheden.

## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | Boerderijen

De meeste boerderijen uit deze periode zijn van het hallehuis-type en bestaan uit een eenvoudige opzet van één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond en afgedekt met een zadeldak of een kap met geknikte dakvlakken (mansardekap) mét en zonder wolfseind. Er zijn in deze periode ook nog enkele boerderijen naar het T-model gebouwd met een voorhuis voorzien van een zadeldak. Er komen verschillende raamindelingen voor. Luiken zijn meestal achterwege gelaten. De mate van detaillering is verschillend en soms heel sober en eenvoudig. Door verbouwingen, waarbij het achterste gedeelte bij de woning is getrokken, is de agrarische oorsprong niet altijd meer duidelijk zichtbaar.

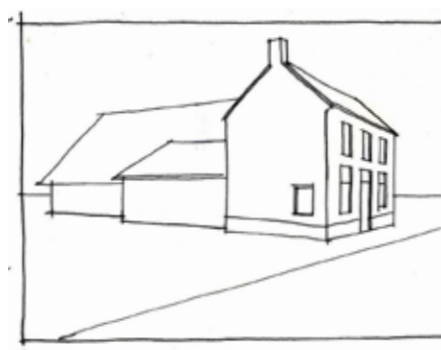
### Waarde en ambitie

Boerderijen uit deze periode zijn algemeen typerend voor de latere agrarische bebouwing binnen West Maas en Waal. Ze komen zowel voor in het buitengebied als in de kernen. De uitstraling van met name de meer eenvoudige, kleinere en sober gedetailleerde hallehuis-boerderijen is minder aantrekkelijk dan de meeste

boerderijen van voor 1900. Toch dragen ze door hun vaak nog zichtbare agrarische oorsprong positief bij aan de landelijke identiteit van de gemeente. Daarnaast draagt hun verspreide ligging in de dorpskernen bij aan een gevarieerd en aantrekkelijk straatbeeld.

### > SPELREGELS

- » Ga uit van de originele/oorspronkelijke bouwmassa en hoofdvorm bij verbouwing en herontwikkeling.
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de karakteristieke gevelindeling en uitstraling.
- » Zorg ervoor dat de bebouwing op deze percelen een eigen individuele uitstraling behoudt, ook bij sloop en nieuwbouw.
- » Gebouwde erfafscheidingen horen van nature niet thuis bij boerderijen. Geef erf- en perceelafscheidingen zoveel mogelijk een 'natuurlijke' vorm, zoals een haag bestaande uit streekeigen beplanting.





## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | Villa's

Incidenteel komen uit deze periode woonhuizen voor met een grotere omvang en een samengestelde massaopbouw en kapvorm. De architectuur verschilt per woning, evenals het kleurgebruik en de detaillering. Dit bouwtype heeft een vrije plattegrond en een asymmetrische opzet. De architectuur is een mengvorm van klassieke stijlen met motieven uit verschillende historische stijlen. De villa's zijn rijkelijk voorzien van allerlei details, sierhoutwerk en toegevoegde elementen als serres. De gevels zijn of gepleisterd uitgevoerd met bakstenen speklagen of in een rode of bruine steen soms voorzien van gepleisterde versierde lateibalken boven de vensters.

### Waarde en ambitie

De villa's worden gewaardeerd vanwege hun indrukwekkende en unieke voorkomen, de gevarieerde vormtaal en rijke detaillering. De grote percelen dragen bij aan het groene karakter van de dorpen.

#### > SPELREGELS

- » Handhaaf en borg de originele/oorspronkelijke bouwmassa en hoofdvorm bij verbouwing en herontwikkeling.
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de karakteristieke gevelindeling en uitstraling
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.
- » Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en passen bij de specifieke architectuur van het betreffende pand.
- » Zorg ervoor dat de bebouwing op deze percelen een eigen individuele uitstraling behoudt, ook bij sloop en nieuwbouw.



## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | (Half)vrijstaande woonhuizen

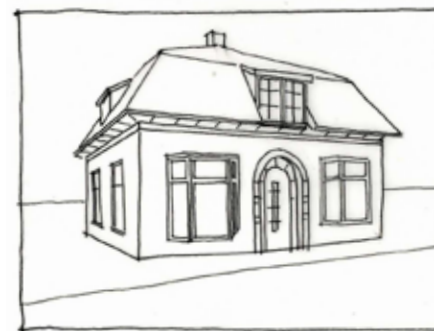
De overige (half)vrijstaande woonhuizen hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, zijn overwegend één bouwlaag hoog en afgedekt met een zadeldak of mansardekap. De voorgevel is georiënteerd op de straat. De meeste woonhuizen hebben een voortuin, sommige staan direct aan de stoep. Kenmerkend is het oog voor detail en individualiteit. De huizen zijn opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord in lichte kleuren. De gevels zijn zowel horizontaal (jaren '30 architectuur) als verticaal geordend waarbij naar boven toe de gevelopeningen kleiner worden. De jaren '30 architectuur onderscheidt zich daarnaast door de brede goten. Algemeen is de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik als rode en bruine baksteen, hout, keramische rode of antracietkleurige dakpannen. Het kleurgebruik is ingetogen. Door het gebruik van siermetselwerk ontstaat een afwisseling in de gevels. Speklagen, rollagen en ontlastingsbogen zijn in een afwijkende steenkleur toegepast.

### Waarde en ambitie

De woningen worden gewaardeerd vanwege het gevarieerde en aantrekkelijke architectuurbeeld. Het kleinschalige karakter en de vriendelijke uitstraling van de bebouwing zorgen voor een aangenaam omgevingsbeeld.

#### > SPELREGELS

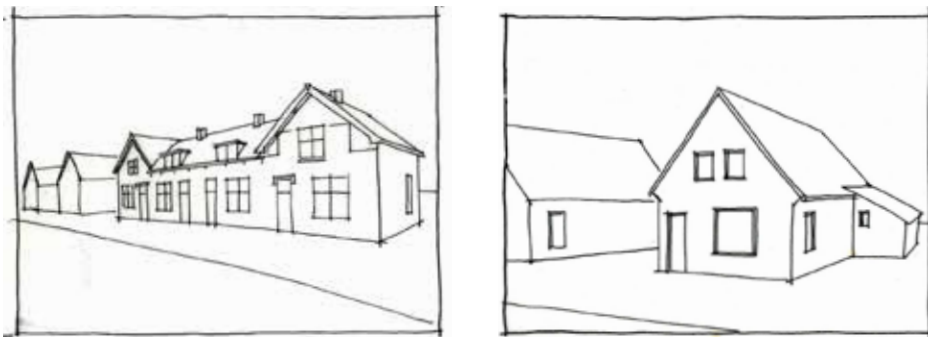
- » Borg de originele/oorspronkelijke bouwmassa en hoofdvorm bij verbouwing en herontwikkeling.
- » Sluit aan bij de karakteristieke gevelindeling en uitstraling.
- » Sluit aan op de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.
- » Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en passen bij de specifieke architectuur van het betreffende pand.
- » Zorg ervoor dat de bebouwing op deze percelen een eigen individuele uitstraling behoudt, ook bij sloop en nieuwbouw.



## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | Planmatige woningbouw

Dit zijn de eerste kleinschalige planmatige uitbreidingen welke aan en/of direct achter de bestaande hoofdstructuur zijn aangelegd. Het zijn kleinschalige arbeiderswoningen bestaande uit één bouwlaag afgedekt met een samengesteld zadeldak. De woningen zijn per twee geschakeld of in korte rijtjes van maximaal 4 woningen evenwijdig aan de weg gelegen. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen. De detaillering is redelijk sober en terughoudend.

In deze periode zijn ook de watersnoodhuisjes gebouwd voor mensen die na de overstroming in 1926 dakloos waren geworden. Dit type woningen is kenmerkend voor West Maas en Waal. Het zijn in kleine series geplaatste, vrijstaande woonhuizen, bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond en afgedekt met een zadeldak zonder overstek. De woningen zijn met de kopgevels naar de straat gericht. De woningen zijn relatief klein en hebben een zeer sobere architectonische uitstraling. Ze zijn nog te vinden in de kernen Boven-Leeuwen en Dreumel en op enkele plaatsen in het buitengebied. Het merendeel van deze woningen is in de loop der jaren aangepast aan de eisen van de tijd en daarbij verbouwd en/of uitgebreid. In de desbetreffende dorpspaspooten (deel B) wordt nader ingegaan op de watersnoodhuisjes



### Waarde en ambitie

Deze woningbouw wordt gewaardeerd vanwege het kleinschalige dorps karakter en de vriendelijke uitstraling. Een aantal van deze kleinschalige complexen worden als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Deze worden gezien als een voorbeeld van de eerste sociale woningbouwcomplexen.

De watersnoodhuisjes zijn vanwege de sobere uitstraling vooral van waarde vanwege de herinnering aan de herbouw na de watersnood en worden om die reden als cultuurhistorische waardevol aangemerkt.

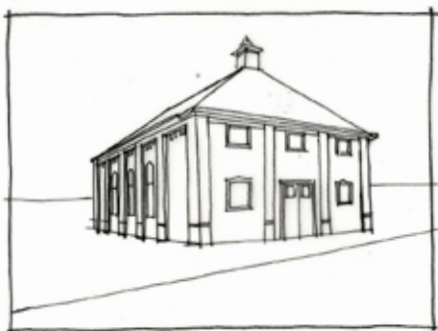
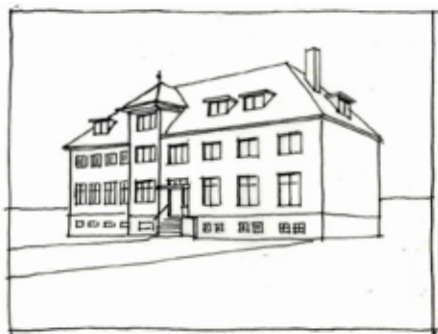
### > SPELREGELS

- » Sluit aan of zoek inspiratie bij de karakteristieke hoofdvorm.
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de oorspronkelijke gevelindeling en uitstraling.
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.
- » Gebruik de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en oorspronkelijke woningen bij herstructurering als inspiratiebron.
- » Borg de herhaling van dezelfde dakkapellen op het voordakvlak.
- » Borg bij de watersnoodhuisjes het ensemble van de in serie geplaatste woningen.
- » Borg bij de watersnoodhuisjes de kleinschaligheid, de sobere uitstraling en de eenvoudige hoofdvorm.
- » Aan-, uit- en bijgebouwen bij watersnoodwoningen zijn eveneens sober van opzet en uitstraling.



## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | Gebouwen met een bijzondere functie

Het betreft gebouwen met een openbare functie zoals een school, verzorgingshuis, veerhuis of winkel. Afhankelijk van de functie zijn de gebouwen op zichzelf staand of opgenomen in een straatwand. De typologie en architectuur van de bebouwing is zeer verschillend, afhankelijk van de periode waarin gebouwd is, en de functie die er gehuisvest is. Bebouwing kent een grote mate van diversiteit in massaopzet, schaal, materialisering, detaillering en kleurgebruik. De overeenkomsten bestaan uit het gebruik van baksteen voor de gevel en de toepassing van daken.



### Waarde en ambitie

Deze gebouwen horen bij de dorpen. Het individuele karakter draagt bij aan een aantrekkelijke en gevarieerd dorps bebouwingsbeeld.

#### > SPELREGELS

- » Borg de originele/oorspronkelijke onderscheidende bouwmassa en uitstraling bij aan- en uitbreidingen.
- » Sluit aan en zoek inspiratie bij de karakteristieke gevelindeling en uitstraling.
- » Sluit aan en zoek inspiratie op de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.
- » Zorg ervoor dat de bebouwing op deze percelen een eigen individuele uitstraling behoudt, ook bij sloop en nieuwbouw.



## Bebouwing tussen 1900 en 1940 | Bedrijfsbebouwing

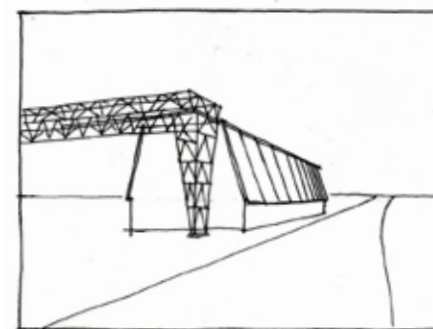
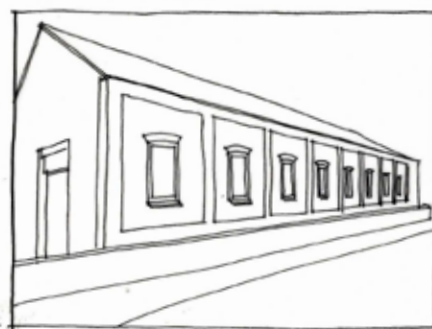
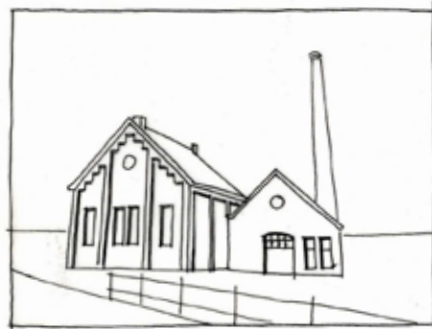
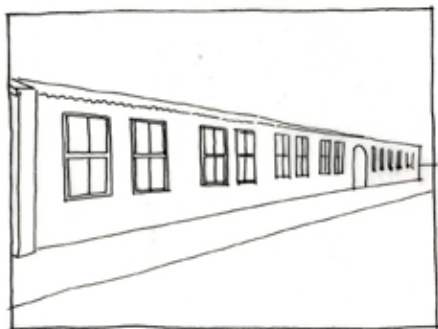
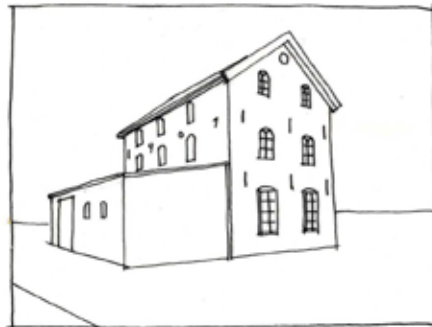
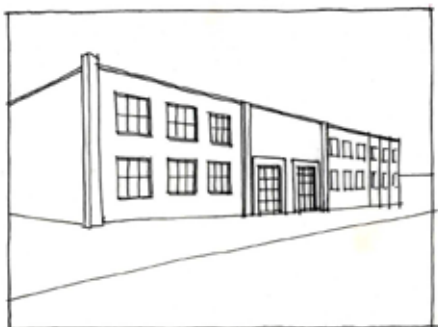
Deze categorie vertegenwoordigt bedrijfspanden, maar ook bijvoorbeeld gebouwen die noodzakelijk waren voor de strijd tegen het water, zoals het stoomgemaal De Tuut in Appeltern. Het zijn gebouwen met een industriële uitstraling. Het gebruik van baksteen en de toepassing van kozijnen met een onderverdeling geeft deze panden, in tegenstelling tot de latere bedrijfspanden, een karakteristieke en vriendelijke uitstraling. Deze panden passen daarom over het algemeen goed tussen de overige dorpslintbebouwing.

### Waarde en ambitie

Deze gebouwen geven uiting aan de economische bedrijvigheid in de kernen van West Maas en Waal. Ze vertellen het verhaal van de specifieke bedrijfstakken die hier vertegenwoordigd waren. Hoewel de gebouwen vaak een sobere karakter hebben draagt hun individuele uitstraling bij aan de gevarieerdheid in functie en uitstraling van de dorpsbebouwing.

### > SPELREGELS

- » Koester de aanwezigheid van deze bouwen binnen de dorpsbebouwing.
- » Streef bij leegstand hergebruik na (boven sloop).
- » Borg de baksteenarchitectuur.



## Bebouwing tussen 1940 en 1960 | Delftse school

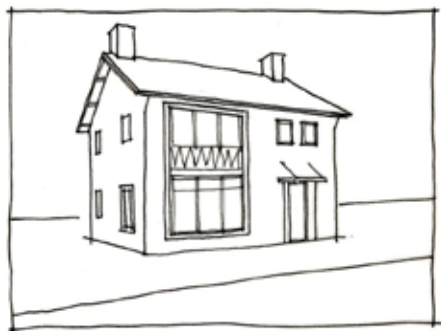
De meest karakteristieke woonhuizen uit deze periode zijn de woningen gebouwd in de stijl van de Delftse School. Deze woonhuizen hebben een kloelke hoofdvorm met kap en bestaan uit anderhalf tot twee bouwlagen. De uitstraling is traditioneel. Bruine baksteen overheerst het gevelbeeld. De ramen in de gevels van de woningen zijn vaak ongelijkmatig verdeeld en duidelijk gerelateerd aan de achterliggende functie. Ramen zijn vaak voorzien van roedeversdelingen. Deze geven de huizen een vriendelijke en elegante uitstraling. Dakkapellen zijn vaak direct mee ontworpen, soms als opgetrokken (voor)gevel. Kenmerkend zijn de tuitgevels, een kopgevel die eindigt in een schoorsteen. De schoorstenen vormen zo een markant onderdeel van het silhouet. Elementen zoals schoorstenen, voordeuren, en enkel raamkozijn en dakkapellen, hebben een bijzondere aandacht gekregen in het ontwerp en zijn zorgvuldig gedetailleerd. Zo zijn voordeuren voorzien van zware omlijstingen en gedecoreerde bovenlichten. Natuursteenblokken en dekplaten markeren gevelopeningen en -beëindigingen. Ook is plaatselijk bijzonder metselwerk toegepast.

### Waarde en ambitie

De traditionele uitstraling, de zorgvuldige detaillering en de bijzondere aandacht voor elementen als voordeuren, schoorstenen en dakkapellen geven de woningen een elegante en vriendelijke uitstraling. De ambitie is gericht op het herkennen en behouden van de karakteristieke hoofdvorm en gevelelementen.

#### > SPELREGELS

- » Borg en koester de typische Delftse School stijl bij verbouwing en uitbreiding
- » Sluit aan bij de karakteristieke gevelindeling en uitstraling.
- » Sluit aan bij de originele/oorspronkelijke materialen, kleuren en detaillering.





## Bebouwing tussen 1940 en 1960 | Overige vrijstaande woningen

Dit zijn woningen met een rechthoekige kloeke bouwvorm van (overwegend) twee bouwlagen en afgedekt met een zadeldak met een flauwe dakhelling. De gevelindeling is asymmetrisch. Baksteen overheerst het beeld van de gevel. Net als bij de Delftse School eindigt de kopgevel vaak in een schoorsteen. De uitstraling van de woningen is sober en traditioneel zonder toepassing van bijzondere details met uitzondering van de extra omlijsting van de voordeuren.

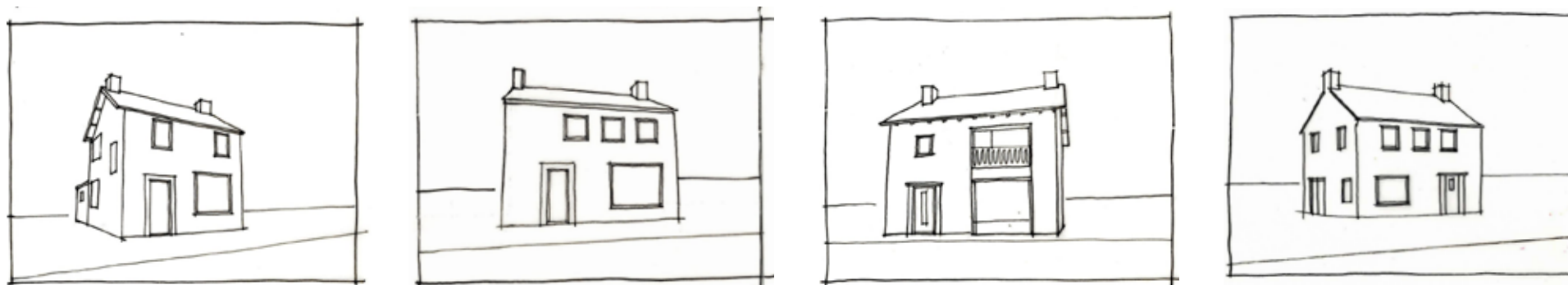
De kleur wordt bepaald door roodbruine/bruine baksteen en rode of antracietkleurige keramische dakpan. De kozijnen zijn meestal wit. Kenmerkend is de toepassing van vierkante raampjes, ter plaatse van badkamer en of de (kleine) slaapkamer. Bij de latere woningen zijn ook puien over twee verdiepingen toegepast.

### Waarde en ambitie

De architectonische waarde is constant gebleven maar wordt beperkt gewaardeerd. Wel heeft het bebouwingsbeeld door de kleinschaligheid en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorpse uitstraling. Doordat de woningen onderling in uitwerking verschillen vertonen dragen ze bij aan een gevarieerd straatbeeld.

### > SPELREGELS

- » Sluit aan bij de bestaande kleinschaligheid bij verbouwing, uitbreiding en herontwikkeling, tenzij een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.



## Bebouwing tussen 1940 en 1960 | Rijwoningen

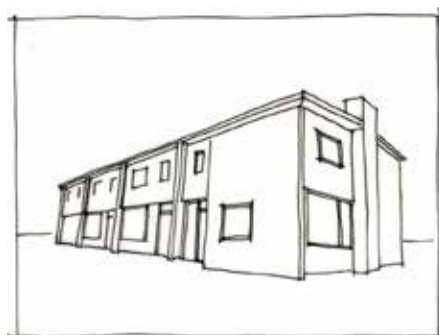
Rechte woningblokken van 2 tot 6 woningen, één of twee bouwlagen hoog, evenwijdig aan de straat geplaatst, zonder (of met minimale) verspringingen in de bouwmassa en afgedekt met een zadeldak of schildkap zonder grote overstek. De uitstraling is sober en traditioneel. De gevels zijn geheel opgebouwd uit (rood-)bruine baksteen, soms met omlijstingen rondom de voordeur. Het dak is afgedekt met rode dakpannen. Kenmerkend is de toepassing van vierkante raampjes, ter plaatse van badkamer en/of de (kleine) slaapkamer. Gevels van latere naoorlogse woningbouw kunnen deels bestaan uit een puienstructuur van glas en plaatmaterialen in verschillende kleuren.

### Waarde en ambitie

De architectonische waarde is constant gebleven. Waardering bestaat er voor de kleinschaligheid, de eenheid en samenhang en het overwegend gebruik van bruine baksteen en rode pannen, die de bouwblokken een traditionele dorpse uitstraling geven.

#### > SPELREGELS

- » Zorg voor een zekere samenhang in het straatbeeld bij verbouw of renovatie.
- » Sluit aan bij de bestaande kleinschaligheid bij herontwikkeling tenzij een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.



## Bebouwing tussen 1940 en 1960 | Bedrijfsbebouwing

Deze categorie vertegenwoordigt bedrijfspanden die in uitstraling en kleinschaligheid overeen komen met de vroegere bedrijfsbebouwing van voor 1940, maar ook grootschalige industriële panden. Het zijn gebouwen met een industriële uitstraling. Baksteen wordt steeds vaker vervangen door stalen gevelbeplating. Het functionele gebruik staat voorop. Deze panden zijn vaker aan de rand van de kernen gelegen of afhankelijk van hun functie, aan de rivierzijde.

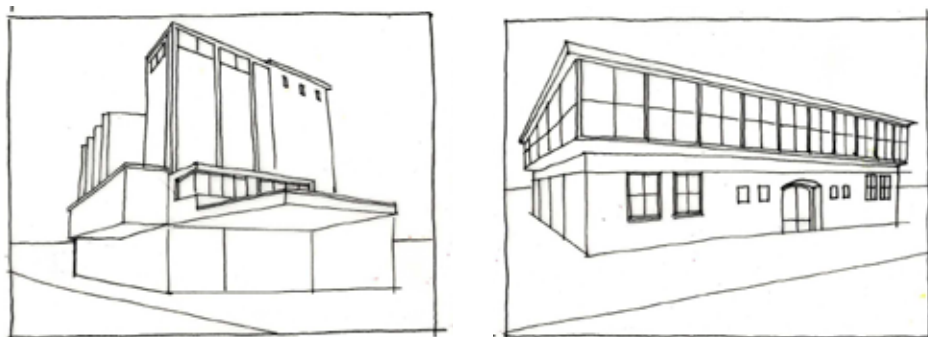
De bedrijfsbebouwing wordt in deze periode steeds groter van schaal en omvang. Ook wordt het baksteen steeds vaker vervangen door stalen gevelbeplating. De gebouwen krijgen daardoor nog meer een industriële uitstraling. Het functionele gebruik staat voorop en de vorm van het gebouw wordt daar sterk door bepaald. Dat heeft tot een aantal zeer karakteristieke gebouwen geleid, zoals het gebouw De Klef aan de Waalbandijk te Beneden-Leeuwen.

### Waarde en ambitie

Deze gebouwen geven uiting aan de economische bedrijvigheid in de kernen van West Maas en Waal. Ze vertellen het verhaal van de specifieke bedrijfstakken die hier vertegenwoordigd waren. Hoewel de uitstraling van deze gebouwen niet altijd positief of zelfs negatief wordt gewaardeerd draagt hun vaak kenmerkende en individuele uitstraling bij aan de gevarieerdheid in functie en schaal de bebouwing in de kernen.

### > SPELREGELS

- » Koester de aanwezigheid van deze bouwen indien ze passend zijn binnen de dorpsbebouwing.
- » Laat bij sloop de specifieke uitstraling inspiratie bieden voor een herontwikkeling op dezelfde plek.





## Bebouwing tussen 1960 en 1980 | Semibungalows

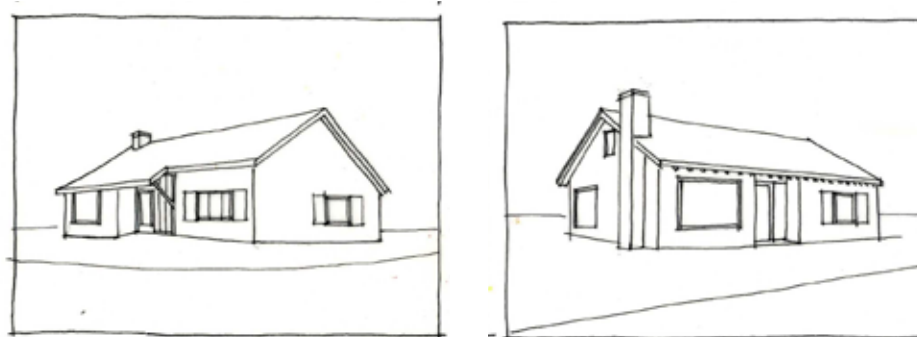
Deze woningen, bestaande uit één laag afgedekt met een zadelpak voorzien van flauwe dakhelling en lage gootlijn, komen veel voor. Het betreft dikwijls een systeembouwwoning. De bouwmassa is rechthoekig. De voorgevel is teruggeplaatst ter plaatse van de entrepui. De woningen zijn overwegend met de lange zijde evenwijdig aan de straat gelegen. De percelen zijn ruim en de onderlinge afstand is relatief groot. Kenmerkend is het grote, soms zelfs overhoeks geplaatste raam van de woonkamer. De gevels zijn meestal in een lichte kleur metselwerk opgetrokken. Het dak is afgedekt met een grijze dakpan. Soms is een schoorsteen als verticaal accent geplaatst in één van de gevels.

### Waarde en ambitie

De architectonische waarde is constant gebleven maar wordt beperkt gewaardeerd. Wel heeft het bebouwingsbeeld door de kleinschaligheid en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorpse uitstraling. Doordat de woningen onderling in uitwerking verschillen vertonen dragen ze bij aan een gevarieerd straatbeeld. De ruime stedenbouwkundige opzet draagt positief bij aan een lage, bij de dorpen passende, bebouwingdichtheid.

### > SPELREGELS

- » Sluit aan de bestaande kleinschaligheid bij verbouwing, uitbreiding en herontwikkeling, tenzij een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.



## Bebouwing tussen 1960 en 1980 | Overige vrijstaande woningen

De woningen hebben een rechthoekige kloek bouwvorm van (overwegend) twee bouwlagen, afgedekt met een zadeldak en zijn met de lange zijde evenwijdig aan de straat gelegen. Door de steilere dakhelling is de zolder bruikbaar geworden voor extra slaapkamers. De gevelindeling is asymmetrisch. Baksteen overheerst het beeld van de gevel. De uitstraling van de woningen is over het algemeen nog steeds ingetogen, maar minder sober door het gebruik van lichtere kleuren metselwerk. Kenmerkend is het grote, soms zelfs overhoeks geplaatste raam van de woonkamer. De kopgevels zijn relatief gesloten. Daken zijn afgedekt met antracietkleurige dakpannen.

### Waarde en ambitie

De architectonische waarde is constant gebleven maar wordt beperkt gewaardeerd. Wel heeft het bebouwingsbeeld door de kleinschaligheid en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorpse uitstraling. Doordat de woningen onderling in uitwerking verschillen vertonen dragen ze bij aan een gevarieerd straatbeeld.

### > SPELREGELS

- » Sluit aan bij de bestaande kleinschaligheid bij verbouwing, uitbreiding en herontwikkeling tenzij een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.



## Bebouwing tussen 1960 en 1980 | Rijwoningen

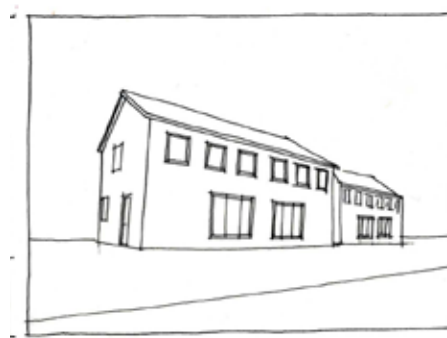
Het betreft woningblokken met een rechte structuur, evenwijdig aan de straat geplaatst zonder verspringingen in de bouwmassa en afgedekt met een zadelpak zonder overstek. De architectuur is, onder invloed van nieuwe geïndustrialiseerde bouwmethodieken, eenvoudiger en meer rationalistisch. De beeldkwaliteit is over het algemeen ondergeschikt aan de functionaliteit. Het gebruik van geprefabriceerde elementen wordt zichtbaar in de gevels. Sommige gevels bestaan uit een puienstructuur van glas, bakstenen en plaatmaterialen in verschillende kleuren. Deze puien zijn horizontaal verdeeld in borstweringen en gevelopeningen met weinig detailleringen. De gevels zijn vlak uitgevoerd. De daken zijn overwegend afgedekt met antracietkleurige pannen. Soms zijn in deze periode nog rode pannen toegepast. Voor het metselwerk is nu ook een lichtere (gele) kleur steen toegepast. Typisch zijn de 'standaard' raamkozijnen bestaande uit een groot deel en een verticaal klein deel met bovenlicht.

### Waarde en ambitie

De architectonische waarde is constant gebleven maar wordt beperkt gewaardeerd. Wel heeft het bebouwingsbeeld door de kleinschaligheid, de eenheid en samenhang en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorpse uitstraling.

### > SPELREGELS

- » Zorg voor een zekere samenhang in het straatbeeld bij verbouw of renovatie
- » Sluit aan bij de bestaande kleinschaligheid bij renovatie of herontwikkeling tenzij, een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.





## Bebouwing tussen 1960 en 2000 | Bedrijfsbebouwing

Bedrijven worden steeds vaker geclusterd op bedrijventerreinen, soms gecombineerd met bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing is individueel ontwikkeld en toont daardoor onderlinge verschillen. Over het algemeen is de beeldkwaliteit ondergeschikt aan de functionaliteit. De uitstraling is meestal sober door het gebruik van stalen beplating en het gebrek aan detaillering. De bebouwing bestaat uit eenvoudige hallen of loodsen, met eventueel een klein kantoor- of kantingedeelte of een woning aan de straatzijde.

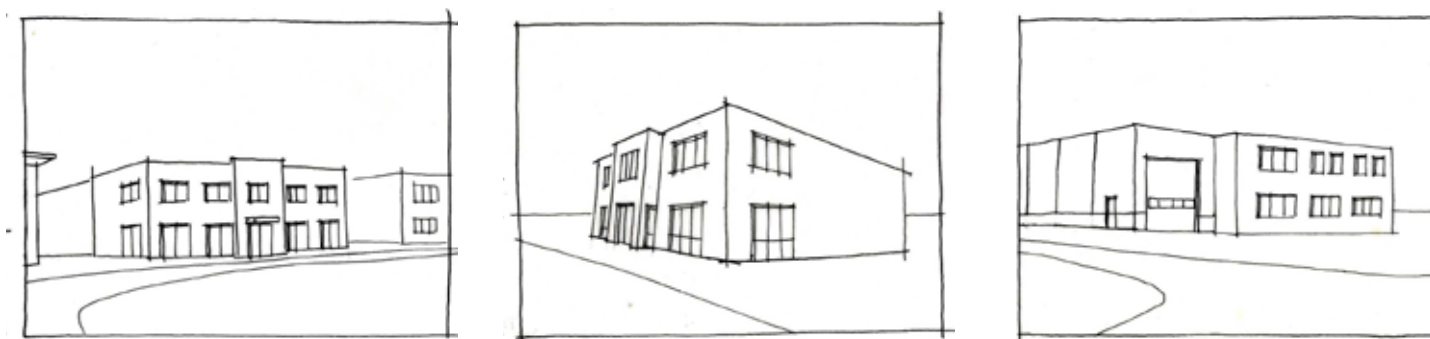
### Waarde en ambitie

De waarde is vooral van economisch aard; bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie. Ze bieden ruimte voor een groot deel van de werkgelegenheid in de gemeente. De gebruiksaspecten bepalen de omgeving en de beeldkwaliteit van de bebouwing is daardoor vaak ondergeschikt aan de functionaliteit. Sommige terreinen en bedrijven welke in deze periode zijn ontstaan maken inmiddels een verouderde en enigszins verpauperde indruk. De ontwikkeling van de laatste jaren

laat echter zien dat de representativiteit van de panden een steeds grotere rol gaat spelen hetgeen de beeldkwaliteit ten goede komt. Hoewel de waardering als verblijfsgebied beperkt is, is een zekere ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied van belang voor zowel gebruikers (werknemers) als bezoeker.

### > SPELREGELS

- » Draag bij renovatie of herontwikkeling bij aan de revitalisering van een bestaand en verouderd bedrijventerrein.
- » Geef grootschalige gebouwen een geleding, waardoor wordt aangesloten op de schaal van de omgeving.
- » Zorg voor een representatieve uitstraling, met name op zichtlocaties.
- » Zorg voor onderlinge samenhang op zichtlocaties, bijvoorbeeld in kleurgebruik of gevelindeling.
- » Maak een duidelijk onderscheid in bouwmasa en materialisatie tussen de hal en het kantoor en/of het kantingedeelte.



## Bebouwing tussen 1980 en 2000 | Planmatige woonbuurten

De woningbouw in deze periode wordt gekenmerkt door een meer veelvormige architectuur. Er is in vergelijking met voorafgaande perioden, meer aandacht besteed aan de architectonische uitstraling. De wijken kennen onderling verschillende architectuurthema's, waarmee de eigen sfeer van een wijk of buurt tot uitdrukking wordt gebracht. Een ritmische herhaling van specifieke bouwmassa's bepaalt het straatbeeld. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen. Voor de gevels is overwegend baksteen toegepast, waarvan het kleurgebruik verschilt per buurt of complex. Er komen verschillende kapvormen voor, waaronder ook lessenaarsdaken en plat afgedekte daken.

### Waarde en ambitie

Van waarde is de onderlinge variatie in architectonische thema's per bouwblok of woonbuurt. Het bebouwingsbeeld heeft door de kleinschaligheid, de eenheid en samenhang in het straatbeeld en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorps uitstraling.

#### > SPELREGELS

- » Zorg voor een zekere samenhang in het straatbeeld bij verbouw of renovatie.
- » Sluit aan de bestaande kleinschaligheid bij renovatie of herontwikkeling tenzij, een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.



## Bebouwing tussen 1980 en 2000 | Vrijstaande woonhuizen

Ook de vrijstaande woningen uit deze periode worden gekenmerkt door een meer veelvormige architectuur. De individuele smaak is tot uitdrukking gebracht in moderne architectonische verschijningen of juist landelijke architectuur waarbij gerefereerd wordt aan historische boerderijen. Voor de gevels is overwegend baksteen toegepast, waarvan het kleurgebruik verschild per woning. Er komen verschillende kapvormen voor, waaronder ook lessenaarsdaken en plat afgedekt.

### Waarde en ambitie

Van waarde is de variatie in het bebouwingsbeeld door de verschillende toegepaste architectuurstijlen. De kwaliteit van de bebouwing is over het algemeen hoogwaardig en duurzaam. Het bebouwingsbeeld heeft door de kleinschaligheid en het overwegend gebruik van baksteen, een rustige en dorpsse uitstraling.



### > SPELREGELS

- » Sluit aan bij de bestaande kleinschaligheid bij renovatie of herontwikkeling tenzij, een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.





## Bebouwing na 2000 | Herstructurering en uitbreidingen aan de rand van het dorp

De recente woningbouw kent een grote variatie aan architectuurthema's, waarmee de individualiteit van een buurt of bouwblok tot uitdrukking is gebracht. Onder invloed van het postmodernisme wordt teruggerepen op architectuurstijlen uit het verleden zoals de jaren '30 en historiserende woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen al dan niet gecombineerd met eigentijdse architectonische elementen en materialen. De bouwblokken zijn overwegend afgedekt met zadelkappen gecombineerd met een enkele topgevel die voor variatie zorgt in het straatbeeld. De gevels zijn voornamelijk opgetrokken in baksteen in diverse kleuren. Daarnaast zijn ook gevelmaterialen als hout, kunststofhout en zink toegepast.



### Waarde en ambitie

De architectuur is aantrekkelijk door de gevarieerdheid in massaopzet, materiaal en kleurgebruik. Erfafscheidingen zijn mee-ontworpen en zorgen voor een zorgvuldige aansluiting van de bebouwing op het openbaar gebied.

#### > SPELREGELS

- » Borg en handhaaf de samenhang van het zorgvuldig ontworpen straatgevelbeeld.
- » Wijzigingen en toevoegingen zijn afgestemd op de beeldbepalende gevelelementen van het bouwblok.
- » Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mee ontworpen en passen bij de bebouwing voor wat betreft materiaalgebruik en uitstraling.



## Bebouwing na 2000 | Vrijstaande woonhuizen

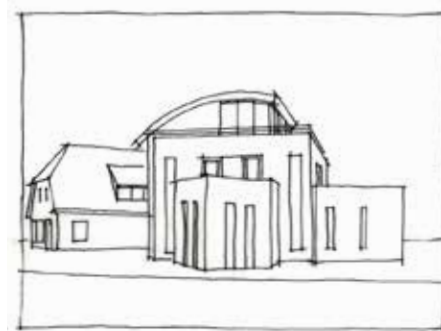
De variatie in architectuurstijlen is groot, maar ook bij de vrijstaande woningen uit deze periode wordt vaak teruggegrepen op klassieke architectuurstijlen uit het verleden. Qua typologie is er een sterke voorkeur voor de notariswoning of het herenhuis, beide met streng symmetrisch ingedeelde voorgevels voorzien van gevelornamentiek, zoals speklagen, raam- en deuromlijstingen en een kroonlijst. Ook zijn raamluiken toegepast als gevelversiering. Voor de gevels is overwegend baksteen toegepast, vaak in een donkere roodpase kleur. Op deze type woningen worden schilddaken toegepast als afdekking.

### Waarde en ambitie

De architectuur is aantrekkelijk door de gevarieerdheid in massaopzet, materiaal en kleurgebruik.

#### > SPELREGELS

- » Zorg voor de samenhang in het gevelbeeld.
- » Bewaak de architectonische kwaliteit.



## Bebouwing na 2000 | Bedrijfsbebouwing

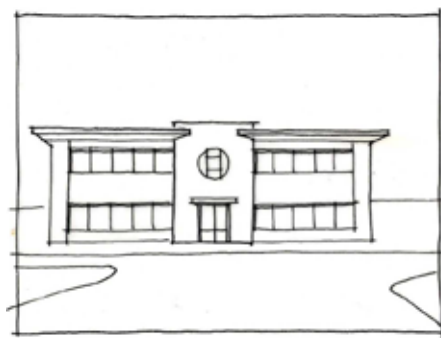
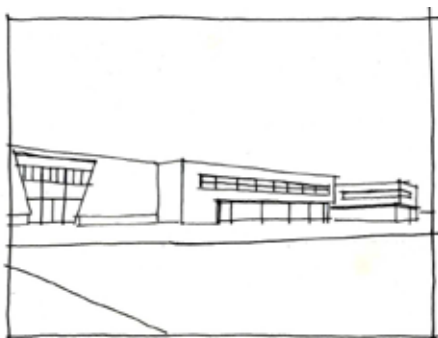
Het betreft individuele bebouwing met een wisselende schaal, een functioneel karakter en een sobere uitstraling. Bebouwing bestaat uit eenvoudige hallen of loodsen met een klein kantoor- en/of kantinegedeelte. Voor nieuwe bedrijventerrein wordt steeds vaker een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De samenhang tussen de bedrijven onderling is daardoor verbeterd. Ook is er meer aandacht voor de uniforme toepassing van erfafscheidingen. Bedrijfsbebouwing op zichtlocaties heeft steeds vaker een opvallende, architectonische uitstraling, met als doel de aandacht te trekken van de voorbijganger. De verschillen in materiaal- en kleurgebruik zijn daardoor groter dan bij de oudere bedrijventerreinen en er is meer aandacht voor de detaillering.

### Waarde en ambitie

Hoewel de beeldkwaliteit nog steeds vaak ondergeschikt is aan de functionaliteit laat de ontwikkeling van de laatste jaren zien dat de representativiteit van de bedrijfspanden een steeds grotere rol gaat spelen, hetgeen de beeldkwaliteit ten goede komt.

#### > SPELREGELS

- » Zorg voor een representatieve uitstraling op zichtlocaties.
- » Zorg voor onderlinge samenhang op zichtlocaties, bijvoorbeeld in kleurgebruik of gevelindeling.
- » Geef grootschalige gebouwen een geleding waardoor wordt aangesloten op de schaal van de omgeving.
- » Maak een duidelijk onderscheid in bouwmassa en materialisatie tussen de hal en het kantoor en/of het kantinegedeelte.





## Kleine bouwwerken | Bijbehorende bouwwerken

### > ERKERS IN HET VOORERFGEBIED T.B.V. WOONRUIMTE

Erkers zijn ondergeschikt in het gevelbeeld, afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en afgestemd op bestaande bijbehorende bouwwerken bij de woning of in het bouwblok.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing

- » in een bestaand raamkozijn in de voorgevel en/of afgestemd met overige kozijnen;
- » binnen de lijn van de zijgevel.

#### Maatvoering

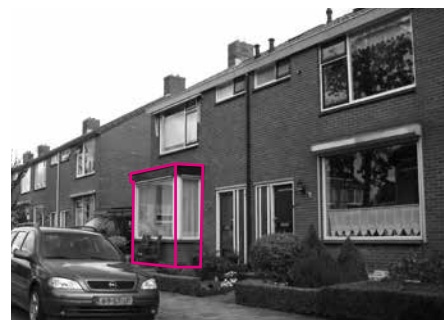
- » bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van de woning en de bestaande gevelopeningen;
- » richtlijn breedte: maximaal 75% van de breedte van de voorgevel;
- » hoogte: afgestemd op naastgelegen erker in hetzelfde woningblok.

#### Verschijningsvorm

- » rondom voorzien van glas (uitgezonderd plint);
- » kozijnindeling afgestemd op de indeling van de overige gevelkozijnen;
- » passend bij de architectuur.

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » passend bij de bestaande bebouwing en bijdragend aan het ondergeschikte karakter.



*Afgestemd op de architectuur.*



*Afgestemd op de maat en schaal van de woning.*



*Binnen de lijn van de zijgevel.*



*Geplaatst in bestaand raamkozijn.*



*Kozijnindeling afgestemd op de kozijnindeling van het hoofdgebouw.*

## > AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN IN HET ACHTERERFGEBIED

Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, afgestemd op het hoofdgebouw en op het tuinkarakter en/of op bestaande bijbehorende bouwwerken in de omgeving.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing

- » duidelijk teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de hoofdbouw.

#### Maatvoering

- » duidelijk ondergeschikt aan de maat en schaal van het hoofdgebouw.

#### Verschijningsvorm

- » eenvoudig, passend bij de (ondergeschikte) functie;
- » afgedekt met een plat dak of een kap die, voor wat betreft de hellingshoek, afgestemd is op die van het hoofdgebouw.

#### Materiaal, kleur en detaillering

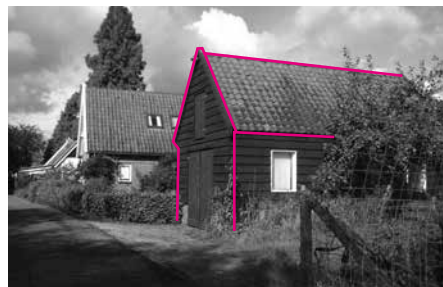
- » afgestemd op de bestaande bebouwing of op het tuinkarakter en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

## > AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN IN HET VOORERFGEBIED

### > SPELREGELS

#### Aanvullend op het achtererfgebied geldt:

- » gevelbeelden afgestemd op het bestaande hoofdgebouw en gerelateerd aan de (ondergeschikte) functie;
- » georiënteerd op het openbare gebied.



*Materialisering draagt bij aan een ondergeschikt karakter.*



*Verschijningsvorm is afgestemd op hoofdgebouw.*



*Duidelijk teruggelegen en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*



*Eenvoudig en passend.*



*Afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek overeenkomt met de kap van het hoofdgebouw.*



*Kapvorm, architectuur, materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw. Duidelijk ondergeschikt en gerelateerd aan de maat en schaal van het hoofdgebouw.*

## Kleine bouwwerken | Daktoevoegingen

### > DAKKAPellen, GRENZEND AAN HET VOORERFGEBIED

Dakkapellen zijn ondergeschikt in het dakvlak en afgestemd op de architectuur, de kapvorm en de bestaande dakkapellen op de woning of het bouwblok. Herhalingen van dezelfde (mee-ontworpen) exemplaren in een bouwblok blijven behouden.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing

- » in het onderste deel van het dakvlak;
- » rekening houden met gevelkozijnen;
- » geplaatst binnen de verticale projectie van de nok;

#### Maatvoering

- » bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van het hoofdgebouw/ bouwblok;
- » aan beide zijden van de dakkapel resteert (ruim) dakvlak;
- » richtlijn breedte: maximaal 50% van de breedte van het dakvlak.

#### Verschijningsvorm

- » voorzijde maximaal transparant;
- » kozijnindeling is afgestemd op de indeling van overige kozijnen van het hoofdgebouw.

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.



*In onderste deel van het dakvlak.*



*In onderste deel van het dakvlak.*



*Herhalingen van dezelfde (mee ontworpen) exemplaren behouden.*



*Afgestemd op bestaande dakkapellen op het bouwblok.*



*Geplaatst binnen de verticale projectie van de nok.*



*Kozijnindeling afgestemd op de indeling van de gevelkozijnen van het hoofdgebouw.*



## > DAKOPBOUWEN

Dakopbouwen zijn gericht naar achterzijde, ondergeschikt aan het hoofdgebouw en afgestemd op het hoofdgebouw. Dakopbouwen zijn gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op hetzelfde bouwblok en gerangschikt op dezelfde horizontale lijn.

## > SPELREGELS

### Plaatsing

- » bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op de gevelgeleding

### Maatvoering

- » de nokhoogte ligt maximaal 1 meter (3/4 dakpannen) boven de nokhoogte van de woning;
- » de goot van de dakopbouw ligt onder de nok van de woning;
- » breedte bij tussenwoningen: gelijk aan woningbreedte of tussen schoorstenen;
- » bij hoekwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen: afstand tot dakrand(en) minimaal 0,5 meter.

### Versrijningsvorm

- » is identiek aan die van het bestaande dak voor wat betreft de dakhelling;
- » is afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- » is aan de lange zijde maximaal transparant.

### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op de bestaande bebouwing en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter;
- » zijwanden bij voorkeur in een donkere kleur afgestemd op het omringende dakvlak.



*Zijwanden in donkere kleur overeenkomstig het dakvlak.*



*Gericht naar de achterzijde.*

## Kleine bouwwerken | Gevel- en kozijnwijzigingen

### > GEVEL- EN KOZIJNWIJZIGINGEN IN HET VOORERFGEBIED

Gevel- en kozijnwijzigingen zijn afgestemd op het bestaande gevelbeeld en afgestemd op de bestaande samenhang en ritmiek van het straatbeeld.

#### > SPELREGELS

##### Plaatsing en maatvoering

- » gebruik zoveel mogelijk de bestaande gevelopeningen en –afmetingen;
- » handhaaf de oorspronkelijke (verticale of horizontale) geleding en indeling van de gevel;
- » behoud de samenhang tussen de begane grond en de verdieping(en).

##### Verschijningsvorm

- » kozijnindeling overeenkomstig of afgestemd op andere gevelopeningen in het bouwblok

##### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op of overeenkomstig de oorspronkelijke of reeds aanwezige materialen, profilering en kleuren.



*Materiaal gevelvulling overeenkomstig aanwezige materialen.*



*Gevelindeling zoveel mogelijk conform bestaand.*

### > ZONWERING BIJ MONUMENTEN

#### > SPELREGELS

- » respecteer en sluit aan op de gevelkarakteristiek voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering;
- » buiten het gevelvlak uitkragende zonweringen zijn niet toegestaan op niet of nauwelijks bezonde gevels. materialen, profilering en kleuren.

### > ROLLUIKEN BIJ MONUMENTEN

#### > SPELREGELS

- » rolluiken mogen alleen worden gebruikt ter beveiliging tegen inbraak etc. en zijn op bovenverdiepingen niet toegestaan;
- » rolluiken mogen alleen aan de binnenzijde van de gevelopeningen worden aangebracht;
- » rolluiken dienen minimaal voor 80% uit (glasheldere) doorkijkopeningen te bestaan (gemeten vanaf 0,5 meter boven de aansluitende stoep of weg);
- » rolluiken zijn voor wat betreft vormgeving zo veel mogelijk afgestemd op het gevelbeeld;
- » rolluiken hebben een terughoudende, in het straatbeeld passende kleur;
- » rolluiken zijn bij vervangende pui geïntegreerd in het pui-ontwerp.

## Kleine bouwwerken | Erfafscheidingen

### > ERFAFSCHIEDINGEN BIJ MONUMENTEN, WAARDEVOLLE GEBOUWEN EN ENSEMBLES

Erfafscheidingen respecteren de waardevolle (monumentale) karakteristieken. Deze verschillen per pand en situatie, daarom is er altijd sprake van maatwerk.

#### > SPELREGELS

- » erfafscheidingen vormen een versterking van het monumentale (straat) beeld;
- » erfafscheidingen zijn voor wat betreft materialisering en kleur afgestemd op het karakter van de omgeving en de betreffende kavel.



*Versterking van het waardevolle (monumentale) beeld.*



*Erfafscheiding passend bij de rijke uitstraling van de herenhuizen*



## > ERFAFSCHEIDINGEN GRENZEND AAN OPENBAAR GEBIED

Erfafscheidingen leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en hebben een verzorgde uitstraling. Ze zijn niet geheel gesloten of afwerend, zijn passend bij het tuinkarakter en degelijk en professioneel gebouwd.

### > SPELREGELS

- » erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken;
- » of bestaan uit te begroeiën gaaswerk, tussen penanten (afgestemd op woning) en eventueel boven een gemetselde plint;
- » erfafscheidingen mogen over de gehele lengte voor maximaal 50% bestaan uit gesloten delen;
- » gesloten delen hebben een verticale geleding, minimaal om de 3 meter;
- » geen beton, kunststof, golfplaat of damwandprofielen toepassen als (hoofd)materiaal;
- » bij nieuwbouw worden erfafscheidingen mee-ontworpen met de architectuur.

## > TERRASAFSCHERMING BIJ DAKTERRASSEN

Terrasafscheidingen leveren een positieve bijdrage aan het straat-en gevelbeeld door toepassing van een open karakter en een verzorgde uitstraling.

### > SPELREGELS

- » de terrasafscherming is transparant van karakter;
- » de terrasafscherming heeft een bescheiden omvang in hoogte en breedte.



*Voorkeur voor haagplanten of begroeide hekwerken.*



*Voorkeur voor haagplanten of begroeide hekwerken.*



*Voor maximaal 50% bestaand uit gesloten delen.*



*Hebben een verticale geleding, minimaal om de 3 meter.*

## Kleine bouwwerken | Zonnepanelen en zonnecollectoren

### > ZONNEPANELEN EN ZONNECOLLECTOREN BIJ MONUMENTEN

Zonnepanelen en zonnecollectoren respecteren de waardevolle monumentale karakteristieken. Deze verschillen per pand en situatie. Daarom is er altijd sprake van maatwerk.

#### > SPELREGELS

- » zonnepanelen en -collectoren vormen geen visuele verstoring van het karakteristieke dakenlandschap;
- » zonnepanelen en -collectoren zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied;
- » zonnepanelen en -collectoren leveren bij monumentale panden geen onevenredige fysieke schade aan het gebouw op;
- » zonnepanelen en -collectoren zijn in een regelmatig patroon gelegd en op éénzelfde horizontale lijn;
- » zonnepanelen en -collectoren zijn duidelijk ondergeschikt in het dakvlak en het bebouwingsbeeld.

## Kleine bouwwerken | Airco-installaties

### > AIRCO-INSTALLATIES BIJ MONUMENTEN

De installatie respecteert de waardevolle monumentale karakteristieken. Deze verschillen per pand. Daarom is er altijd sprake van maatwerk.

#### > SPELREGELS

- » airco-installaties zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied;
- » airco-installaties leveren bij monumentale panden geen onevenredige fysieke schade aan het gebouw op.

### > AIRCO-INSTALLATIES BIJ OVERIGE BEBOUWING EN GEBIEDEN

De installatie heeft een onopvallende verschijningsvorm, eventueel voorzien van een omkleeding, en past in de schaal en bij de architectuur van het pand en haar omgeving.

#### > SPELREGELS

- » airco-installaties zijn aan de achterzijde geplaatst of aan de zijkant die niet grenst aan openbaar gebied (achtererfgebied);
- » Het is wenselijk om airco-installaties op een onopvallende plek te stieren (niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte), bij voorkeur terugliggend op een plat dak;
- » airco-installaties vallen binnen het silhouet van het gebouw;
- » airco-installaties hebben gedekte kleuren, afgestemd op het gebouw of neutraal, waardoor de opbouw wegvalt tegen de achterliggende gevel of tegen de lucht;
- » airco-installaties zijn bij nieuwbouw geïntegreerd in de bouwmassa en de architectuur.



## Kleine bouwwerken | Reclames

### > RECLAMES BIJ MONUMENTEN

Reclame-uitingen zijn zeer ondergeschikt aan de bebouwing en komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld. Ze sluiten aan bij de gevelkarakteristiek en de monumentale landschappelijke en architectuurhistorische waarden.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal één reclame-uiting tegen de gevel van de begane grond nabij de entree of bij de inrit indien het gebouw niet direct aan de openbare (doorgaande) weg is gelegen.

#### Maatvoering

- » tegen de gevel: bescheiden en afgestemd op entree- of puibreedte;
- » haaks op de gevel: bescheiden en afgestemd op de schaal van het gebouw;
- » richtlijn maximaal 0,70 x 0,50 meter;
- » vrijstaande zuil of vrijstaand bordje, maximaal 1,5 meter hoog eventueel tweezijdig bedrukt.

#### Verschijningsvorm

- » reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit;
- » losse (doos)letters tegen de gevel;
- » bescheiden uithangbord, bij voorkeur in een traditionele vorm met verfijnde detaillering;
- » geen verlichting, lichtbakken, knipperende of bewegende onderdelen;
- » geen frame.

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op de gevelkarakteristiek of op het karakter van de tuin of straatbeeld en bijdragend aan een bescheiden uitstraling;
- » duurzaam materiaal;
- » geen felle kleuren.



Bescheiden uithangbord in een traditionele vorm.



Bescheiden uithangbord met verfijnde detaillering.



Bescheiden uithangbord in een traditionele vorm.



Ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld.

## > RECLAMES IN WOONGEBIEDEN BIJ EEN BEDRIJF AAN HUIS

Reclame-uitingen zijn ondergeschikt en komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld, belemmeren niet het zicht op de openbare ruimte of het open landschap en zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek of het tuinkarakter.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal één reclame-uiting tegen de gevel op het niveau van de begane grond, gerelateerd aan de entree;
- » één vrijstaande zuil bij de inrit;
- » de reclame heeft een relatie met het bedrijf op het perceel;
- » geen reclame haaks op de gevel.

#### Maatvoering

- » afgestemd op het karakter van de directe omgeving;
- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » afgestemd op de gevelindeling.

#### Verschijningsvorm

- » geen verlichting, lichtbakken, knipperende of bewegende onderdelen;
- » de reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit;
- » zorgvuldige ontworpen en met een verzorgde uitstraling;
- » geen frame.

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op de gevelkarakteristiek of op het karakter van de tuin of straatbeeld en bijdragend aan een bescheiden uitstraling;
- » duurzaam materiaal;
- » geen felle kleuren.



*Bescheiden en geplaatst naast de entree.*



*Bescheiden en ondergeschikt in het straatbeeld.*

## > RECLAMES IN WOONGEBIEDEN BIJ BEDRIJFSBEBOUWING

Reclame-uitingen zijn ondergeschikt en komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld, belemmeren niet het zicht op de openbare ruimte of het open landschap en zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek of het tuinkarakter.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal één reclame-uiting tegen het gebouw tenzij het gebouw met meerdere gevels aan een openbare weg grenst. Dan is een evenredig aantal toegestaan;
- » bij een grotere gevellengte dan 15 meter zijn twee reclame-uitingen denkbaar;
- » één vrijstaande reclamezuil bij de inrit;
- » tegen de gevel op het niveau van de begane grond, gerelateerd aan de entree;
- » de reclame heeft een relatie met het bedrijf op het perceel.

#### Maatvoering

- » afgestemd op het karakter van de directe omgeving;
- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » afgestemd op de gevelindeling.

#### Verschijningsvorm

- » geen verlichting, lichtbakken, knipperende of bewegende onderdelen;
- » de reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit;

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op de gevelkarakteristiek of op het karakter van de tuin of straatbeeld en bijdragend aan een bescheiden uitstraling;
- » duurzaam materiaal;
- » geen felle kleuren.



*Losse (doos)letters.*



*Bescheiden en ondergeschikt in het straatbeeld.*

## > RECLAMES OP WINKELS EN HORECAGELEGENHEDEN

Reclame-uitingen zijn ondergeschikt en komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld, belemmeren niet het zicht op de openbare ruimte en zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal twee reclame-uitingen per gevel geplaatst tegen de gevel of luifel;
- » bij plaatsing tegen een luifel; het bord past binnen de contouren van de luifelrand;
- » nabij de winkelentree;
- » afgestemd op de gevelindeling van het winkelpand;
- » geen plaatsing op bouwlagen met een woonbestemming.

#### Maatvoering

- » afgestemd op het karakter van de directe omgeving;
- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » afgestemd op de gevelindeling.

#### Verschijningsvorm

- » geschilderde letters, losse of geschakelde doosletters of bord;
- » geen lichtbakken;
- » geen knipperde of bewegende reclame;
- » geen frames.

#### Materiaal, kleur en detaillering

- » afgestemd op de gevelkarakteristiek of op het karakter van de tuin of straatbeeld en bijdragend aan een bescheiden uitstraling;
- » duurzaam materiaal;
- » geen felle kleuren.



*Haaks op de gevel onder de luifel.*



*Plaatsing afgestemd op de gevelindeling van het winkelpand.*



*Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op de (historische) gevelkarakteristiek.*



## > RECLAMES OP RECREATIE- EN SPORTTERREINEN

Reclame-uitingen zijn ondergeschikt en komen bescheiden over in het bebouwings- en straatbeeld, zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek en/of op het karakter van de omgeving.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal twee reclame-uitingen tegen de gevel ter plaatse van de entree;
- » maximaal één vrijstaande zuil of verzamelbord (voor alle clubs) bij de inrit;
- » sponseringsborden tegen scoreborden en tribunes of rondom het veld, niet naar openbaar gebied gericht;
- » vlaggen geconcentreerd geplaatst bij entree of inrit;

#### Maatvoering

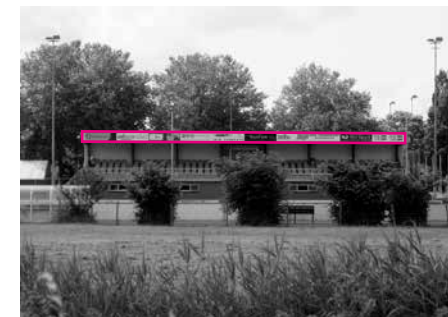
- » afgestemd op het karakter van de directe omgeving;
- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » afgestemd op de gevelindeling.

#### Verschijningsvorm

- » aanlichten van bord, zuil en reclametekst is toegestaan, lichtreclame niet;
- » geen aanlichting van reclame op scorebord of tribune;
- » geen plaatsing reclame haaks op de gevel m.u.v. uithangbord horecavoorziening;
- » bij nieuwe borden is de naar de natuur gekeerde zijde rondom het veld bij voorkeur donker van kleur;
- » reclame op scoreborden uitsluitend gericht naar veldzijde.



*Sponsoringborden rondom het veld naar binnen gericht.*



*Bevestiging tegen tribune.*

## > RECLAMES OP BEDRIJVENTERREINEN

Reclame-uitingen zijn ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld, afgestemd op de gevelkarakteristiek en belemmeren niet in ernstige mate het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap.

### > SPELREGELS

#### Plaatsing + aantal

- » maximaal vier reclame-uitingen per gebouw, twee per gevel;
- » niet haaks op de gevel, op een plat dak, in de goot of uitstekend buiten het gebouwsilhouet;
- » de plek van de reclame moet een relatie hebben met het bedrijf;
- » maximaal één vrijstaande reclamezuil per gebouw bij de entree of inrit;
- » maximaal drie vlaggenmasten per perceel bij de entree of inrit.

#### Maatvoering

- » afgestemd op het karakter van de directe omgeving;
- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » afgestemd op de gevelindeling.

#### Verschijningsvorm

- » de reclame moet een eigen vormgevingskwaliteit hebben;
- » reclame bij voorkeur integreren in architectuur;
- » verlichting of aanlichten is toegestaan behalve aan de randen van terreinen;
- » geen knipperende of bewegende elementen of onderdelen.
- » lichtbak, LED-scherm of aanlichten van reclame is toegestaan.
- » een LED-scherm vertoont geen films, tuimelende of wervelende overgangen.
- » een LED-scherm heeft maximaal 1 vervagende of verschuivende beeldwisseling per minuut.

### Materiaal, kleur en detaillering

- » maximaal één reclame-uiting per bedrijf tegen de gevel van het gebouw;
- » de reclame-uiting is afgestemd op reclames van andere bedrijven in hetzelfde pand en op dezelfde gevel;
- » de plek van de gevelreclame moet een relatie hebben met de aan het bedrijf ter beschikking staande geveloppervlak;
- » maximaal één vrijstaande reclamezuil voor alle bedrijven per gebouw.



Vrijstaande zuil bij entree of inrit.



De reclame heeft een eigen vormgevingskwaliteit.



Eén zuil voor alle bedrijven per gebouw.



Maximaal drie vlaggenmasten.

## > RECLAMES IN DE OPENBARE RUIMTE LANGS HOOFDRUTES

Het betreft gemeentelijke informatiedisplays die niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk is, gerelateerd aan de functie/gebruik van de openbare ruimte. Ze belemmeren niet in ernstige mate het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap en houden in hun maat, vorm, kleur en sfeer rekening met de stedenbouwkundige en architectonische situatie en het karakter, de functie en gebruik van de openbare ruimte.

### > SPELREGELS

#### **Plaatsing + aantal**

- » geplaatst op logische plekken langs hoofdroutes bij de entree van dorpskernen;
- » niet plaatsen in de directe nabijheid van waardevolle, monumentale panden en stedenbouwkundige ensembles.

#### **Maatvoering**

- » niet groter dan voor een goede leesbaarheid noodzakelijk;
- » passend bij de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.
- »

#### **Verschijningsvorm**

- » bij voorkeur een uniform uiterlijk voor alle geplaatste informatiedisplays;
- » bevestigd op zuilen;
- » verlichte LED schermen met daaronder een zogenaamde posterscroller (bewegende reclame) zijn toegestaan.

#### **Materiaal, kleur en detaillering**

- » van het materiaal mag verwacht worden dat de kwaliteit ook op langere termijn behouden blijft;
- » geen fel en contrasterend kleurgebruik.

# Excessenregeling

## > WAT IS DE EXCESSENREGELING?

Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met de redelijke eisen van welstand, noemen we dit een exces. Er is in elk geval sprake van een exces als 'buitensporigheden in het uiterlijk ook voor niet-deskundigen evident zijn'.

De excessenregeling geldt ook voor omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Als er sprake is van een exces kan de gemeente hiertegen optreden. Op grond van artikel 13 WW kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

In geval van een exces moeten burgemeester en wethouders kunnen verwijzen naar specifieke criteria in het dorpskwaliteitsplan. Hiernaast zijn deze criteria weergegeven.

## > SPECIFIEKE CRITERIA VOOR EXCESSEN

- » het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- » het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk.
- » armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek.
- » armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating.
- » verloedering door achterstallig onderhoud.
- » toepassen van felle of contrasterende kleuren.
- » te opdringerige reclames.
- » een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- » ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.
- » het plaatsen van Romneyloodsen en/ of nissenhutten.
- » het plaatsen van bouwketen en/ of zeecontainers.
- » het toepassen van glazuurde dakpannen.





