

Welstandsnota van Neerijnen

Burgers betrokken, goede beschrijving van de beeldkwaliteit en uitwerking in gebiedsgerichte toetsingscriteria

Landschap ontwikkelen met kwaliteit

Looptijd: vanaf 1 juli 2004

Status: in uitvoering

- Burgers betrokken bij landschapsbeleid en welstandsnota:
 - Openbare discussie vooraf: 'Welstandsbeleid, ja of nee?!';
 - Plaatselijke deskundigen en andere burgers betrokken bij het opstellen van de nota;
 - Persoonlijk advies bij bouwplannen over beeldkwaliteit.
- Veel aandacht voor beeldkwaliteit van het rivierengebied:
 - Uitgebreide en inzichtelijke beschrijving van de landschappelijke ruimtelijke karakteristiek, voor zowel het gebied als geheel als voor specifieke gebiedstypen en bouwwerken;
 - Goede uitwerking in gebieds- en objectgerichte beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria;
 - Aandacht voor visualisatie.
- Relatie met ander ruimtelijk beleid:
 - Welstandsnota is raamwerknota: breder ruimtelijk toetsingskader;
 - Beeldkwaliteitplan is nodig bij verandering van bestemming.

Het gebied en de ontwikkelingen: wat is er aan de hand?



De gemeente Neerijnen behoort tot het rivierenlandschap. De rivier met uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgronden en oude en meestromende geulen bepaalt de structuur van het landschap. Dit type landschap is in de gemeente goed herkenbaar en gaaf bewaard gebleven. De gemeente bestempelt het landschap als zeer waardevol en besteedt veel zorg aan de beeldkwaliteit.

Het gebruik van het buitengebied is voornamelijk agrarisch. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is de laatste decennia sterk afgenomen. De burgerbewoning is toegenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wil de gemeente zorgvuldig met het bestaande landschap omgaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed.



Landschapstype	Structuur landschap:	Landschapselementen
<ul style="list-style-type: none"> • Rivierengebied 	<ul style="list-style-type: none"> • Uiterwaarden • Dijken en dijkbebouwing • Ruimtelijk verdichte oeverwallen • Open ruimtelijke komgronden 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensief grasland, zand- en kleiwinning, steenfabrieken • Dijkhuizen • Boomgaarden, woonkemen, landgoederen, kassen, bedrijven, lintbebouwing • Open gras- en bouwland, rechte sloten, verspreid

Waarom veel aandacht voor beeldkwaliteit in de welstandsnota?

De nota is uiteindelijk een raamwerknota geworden, waarin de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken zijn opgenomen die de (beeld)kwaliteit in de gemeente bepalen. De welstandsnota is daarmee niet alleen het kwaliteitskader voor de reguliere bouwplannen, maar het vormt tevens het ruimtelijk toetsingskader voor alle plannen binnen de gemeente. De welstandsnota van de gemeente Neerijnen bevat dus meer dan wat wettelijk wordt vereist van een welstandsnota.

Voor de tijd van de welstandsnota was de aandacht binnen de gemeente voor het landschap al groot. Het beoordelen van bouwplannen gebeurde al binnen die context. Het grote verschil en de grote winst sinds de nota, is dat die uitgangspunten nu op papier staan en voor de burger helder zijn.

De openbare discussie vooraf: 'Welstandsbeleid, ja of nee?!'

De burgers van Neerijnen hebben eind 2002 in een openbare discussie 'ja' gezegd tegen het opstellen van een welstandsnota. Zonder slag of stoot ging dat niet. 'Moeten we welstandsbeleid voeren of niet?', en zo ja, 'hoe moet het er dan uitzien?', waren veelgehoorde vragen. De gemeente gaf de aftrap. Zij gaf welstandsniveaus aan die zij voor deelgebieden voor ogen had. Burgers en klankbordgroep stonden eerst haaks op het idee van welstandsbeleid. Later kwam het inzicht dat men het niet wenste voor zichzelf, maar wel 'voor de buurman'. Goed gevisualiseerde 'goede voorbeelden' en zogenaamde 'missers' werden gebruikt als voor de discussie. Iedereen kon ze aandragen. Daardoor werd duidelijk waar het om ging. Wat vindt iedereen kwaliteit? Waarover is discussie? Wat is ongewenst?

Conclusie was dat de 10 karakteristieke kernen een hoog welstandsniveau verdienden, evenals de dijk, de dijkbebouwing en de traditionele boerderijen. Het overige buitengebied - waar de burgers zelf goed voor kwaliteit zorgen - kon toe met een welstandsniveau minder, niveau 2. In zowel niveau 1 als 2 vindt overigens een strenge beoordeling plaats op het punt van de relatie van het bouwwerk met de omgeving.

Het proces van totstandkoming van de nota

De nota is gemaakt in nauwe samenwerking tussen de gemeente en het Gelders Genootschap. Begeleiding was er van een stuurgroep en een klankbordgroep, met daarin plaatselijke deskundigen en andere burgers. Bij dit proces heeft de gemeente vanaf het begin nadrukkelijk de agrarische sector betrokken. Op die manier is er een wijdvertakt draagvlak, de welstandsnota wordt breed gedragen. Aan de nota is bovendien veel plaatselijke gebiedskennis af te lezen.

Een beeldkwaliteitplan bij verandering van bestemming

'Hoe gaan we om met wat we krijgen?', was een ander onderwerp van de openbare discussie.

Daarbij doelend op nieuwe ontwikkelingen. Conclusie was dat bij een anders ingevulde bestemming, bijvoorbeeld met een boerderij of kassenbedrijf, een beeldkwaliteitplan moest worden gemaakt. Bij planontwikkeling wordt nadrukkelijk verder gekeken dan het perceelsniveau. Een ontwikkeling is alleen dan passend, als het op verschillende schaalniveaus aansluit bij de ruimtelijke karakteristieken. De zogenaamde 'ruimte voor ruimte'-projecten zijn een goed voorbeeld, waar de werkwijze een sterk eindresultaat opleverde. Binnen deze projecten is het mede een doel om het landschapsbeeld te versterken.

Goede visualisatie in de welstandsnota

De discussie met de burgers heeft geleid tot volop bruikbaar visueel materiaal voor de op te stellen welstandsnota. Je kan stellen dat de visueel en communicatief sterke welstandsnota een vervolg is op het vooraf goed communiceren met en participeren van burgers.



De welstandsnota: beschrijving van de landschappelijke ruimtelijke karakteristiek

De beeldkwaliteit, structuurbeelden, ontstaansgeschiedenis en ontwikkelingen van de gemeente Neerijnen zijn beschreven in § 3.2 Ruimtelijk kader en § 3.3 Bouwstenen: de gebiedstypen in de gemeente. Dit vindt plaats op het niveau van de gemeente als geheel, de historische dorpskernen en het buitengebied. En het gebeurt voor te onderscheiden bouwstenen, zoals bijvoorbeeld de historische dorpsgebieden, bedrijventerreinen, buitenplaatsen, recreatieparken, dijkbebouwing, boerenerven en het agrarisch buitengebied.

Meer informatie

- Welstandsnota § 3.2.1 Beschrijving landschappelijke ruimtelijke karakteristiek (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 3.2.2 Ontstaansgeschiedenis en structuurbeeld van de nederzettingen. Voorbeeld Haaften (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 3.2.3 Het buitengebied en § 3.2.4 Totaal structuurbeeld gemeente Neerijnen (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 3.3 Bouwstenen: de gebiedstypen in de gemeente. Voorbeeld boerenerven agrarisch buitengebied (PDF-formaat, 12,9 MB)

Haaften is als een vooruitstekende punt in het landschap komen te liggen doordat de dijk landinwaarts is verlegd.



Haaften, 1850

De welstandsnota: uitwerking in gebieds- en objectgerichte beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria

Buitengebied algemeen

Als eerste beleidsuitgangspunt voor het Buitengebied algemeen geldt: 'Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening wordt gehouden en wordt ingespeeld op de aanwezige landschapstypen zoals die in paragraaf 3.2.1 zijn beschreven: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden.'



De karakteristiek van het

landschap van de gemeente Neerijnen is een belangrijk toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Door de veelal grote maat en schaal van het landschap speelt de bebouwing een belangrijke rol in de karakteristiek. Het gemeentebestuur vindt een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke implicaties van een bouwplan daarom van belang, tegen de achtergrond van het omringende landschap. Voor welstandsniveaus 1 en 2 wordt de relatie van het bouwwerk met de omgeving streng beoordeeld; voor welstandsniveau 3 is dat kritisch. Voor onder andere uiterwaarden, traditionele gebouwen met monumentstatus en bebouwing rondom de dijk geldt welstandsniveau 1. Bedrijfsgebouwen op agrarische bouwpercelen zonder historische kenmerken vallen onder welstandsniveau 3. Het overige buitengebied wordt op welstandsniveau 2 beoordeeld.

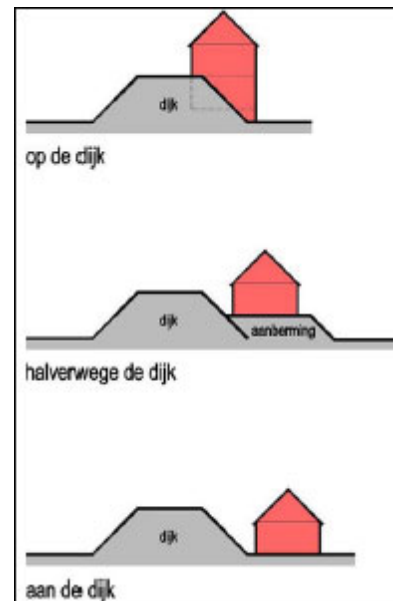
Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 Streng	Niveau 2 Regulier	Niveau 3 Soepel	Niveau 4 Vrij
Relatie met de omgeving	Plaatsing / situering	Streng	Streng	Kritisch	Niet
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
Het bouwwerk op zichzelf	Compositie massaonderdelen	Streng	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
De detaillering	Materialen (onderdelen)	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet	Niet
	Kleuren (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

Meer informatie

- Welstandsnota § 3.2.1 Beschrijving landschappelijke ruimtelijke karakteristiek (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 4.10.1 en § 4.10.2 Beleidsuitgangspunten en puntsgewijze toetsingscriteria voor buitengebied algemeen (PDF-formaat, 12,9 MB)

Bijzondere bebouwingsthema's buitengebied

Voor bijzondere bebouwingsthema's in het buitengebied zijn specifieke beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria uitgewerkt. Interessant is bijvoorbeeld het hoofdstuk over het bouwtype van een dijkhuis, karakteristiek voor het rivierengebied. Beschreven wordt dat dijkbebouwing nauw verbonden is met de karakteristiek van het rivierenlandschap, met zijn hoogteverschillen, trappen en/of afritten. Bebouwing aan een kronkelige dijk is vaak van verschillende kanten zeer zichtbaar, en ingrepen in plaatsing, schaal en vormgeving zijn dat daarom ook. Verderop in de beschrijving wordt een karakteristiek gegeven van het huidige bebouwingsbeeld. Het beleid is vooral gericht op behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Daarnaast stimuleert de gemeente toevoeging van nieuwe dijkbebouwing, om de geschonden relatie tussen landschap en bebouwing te herstellen. Voor dijkbebouwing geldt welstandsniveau 1. Andere bijzondere bebouwingsthema's zijn agrarische bebouwingslinten en traditionele boerderijen.





Meer informatie

- Welstandsnota § 4.12 Buitengebied - bebouwingsthema Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 4.11 Buitengebied - bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 4.13 Buitengebied - bebouwingsthema Traditionele boerderijen (PDF-formaat, 12,9 MB)

Nog meer voorbeelden van bijzondere gebieds- en bebouwingsthema's

De criteria voor het van rijkswege beschermde dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg zijn veel uitgebreider, en aanmerkelijk behoudender van aard, dan voor de rest van de gemeente. Andere voorbeelden van bijzondere gebieds- en bebouwingsthema's zijn historische dorpsgebieden, of het bedrijventerrein Slimwei naast de A2.



Meer informatie

- Welstandsnota § 4.1 Historische dorpsgebieden (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 4.5 Bedrijventerrein Slimwei naast de A2 (PDF-formaat, 12,9 MB)
- Welstandsnota § 4.9 Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg (PDF-formaat, 12,9 MB)

De welstandsnota: persoonlijk advies bij bouwplannen over beeldkwaliteit

Voor de reguliere particuliere bouwplannen is de welstandsnota in eerste instantie een belangrijk naslagwerk, dat de burger inzicht geeft in de randvoorwaarden. De gemeente wil dit nog toegankelijker maken door met het intypen van het adres de lezer direct naar de betreffende pagina te loodsen, in de 182 pagina's tellende nota. De gemeente nodigt ook aanvragers uit om in een vroeg stadium een vooroverleg te voeren, op basis van een zogenaamd schetsplan. Criteria voor 'andere bouwplannen dan de veelvoorkomende' zijn immers niet altijd objectief van aard. In praktijk biedt dit de mogelijkheid om van gedachten te wisselen over criteria die ruimte laten voor interpretatie, alvorens bouwinitiatieven in de formele bouwvergunningprocedure belanden. De initiatiefnemer wordt zo gemotiveerd om mee te denken hoe zijn bouwinitiatief met eigen schoonheid de kwaliteit van de omgeving kan versterken.

Feiten na het plan

Navraag leert dat vanwege de geringe looptijd en de lage bouwproductie nog geen beeld is ontstaan over eventuele manco's in de nota. Wel is duidelijk geworden dat de huidige 'kleine' welstandscommissie, uit architecten bestaand, voor grotere plannen niet voldoet. Eind 2005 wordt voor het eerst in de gemeente een 'grote' commissie bijeengeroepen, om een aantal grootschaliger bouwplannen te toetsen. Vermoedelijk hebben hierin een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect zitting.

Per 1 juli 2005 moet de welstandsnota worden geëvalueerd.

Meer informatie

- Gemeente Neerijnen <http://www.neerijnen.nl/prod/neerijnen/website/home.nsf>
De volledige welstandsnota is als pdf-bestand te downloaden van deze site (ca. 11 mb)
- Gelders Genootschap <http://www.geldersgenootschap.nl>
Adviseurs bij het opstellen van de welstandsnota Neerijnen
- Artikel: "Van welstandszorg tot beeldkwaliteit in de gemeente Neerijnen", door John Jansen. In: Architectuur Lokaal nr. 45, september 2004