Welstandsbeleid gemeente Middelburg

2009

Inhoudsopgave

1. WELSTANDSBELEID 11

1.1. Doel van de nota 12

1.2. Leeswijzer 12

1.3. Relatie met andere beleidsterreinen 13
1.3.1. Relatie met beeldkwaliteitplannen 13
1.3.2. Relatie met overig ruimtelijk kwaliteitsbeleid 14
1.3.3. Welstandstoezicht in de huidige situatie 14
1.3.4. Ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen 15
1.3.5. Monumentenbeleid 15
1.3.6. Openbare ruimte 16
1.3.7. Landschap 16

1.4. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid 16
1.4.1. Vaststelling 16
1.4.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota 17
1.4.3. Aanvullingen op de welstandsnota 17
1.4.4. Verslag burgemeester en wethouders 17
1.4.5. Juridische status van de welstandsnota 18
1.4.6. Overgangsregeling 18
1.4.7. Tussentijdse bijstellingen 18

1.5. Handhaving welstandstoezicht 18

2. DE WELSTANDSADVISERING 21

2.1. Het welstandsoordeel 22
2.1.1. Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit 22
2.1.2. Welstandstoetsing 22
2.1.3. Informatie aan de aanvrager en architect 22
2.1.4. Bezwarenprocedure 22

2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud) 23

2.3. De welstandscommissie 23
2.3.1. Vooroverleg 23
2.3.2. Kwaliteitsteam / relatie welstandscommissie 24

2.4. Integrale welstands-monumentenadvisering 24

2.5. Indieningvereisten 25

3. DE WELSTANDSCRITERIA 27

3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies 28

3.2. Criteria 28

3.3. Beoordelingsaspecten 29
3.3.1. Algemeen 29
3.3.2. A Hoofdaspecten 29
3.3.3. B Deelaspecten 30
3.3.4. C Detailaspecten 31
3.3.5. Afwijkingen 31

3.4. Monumenten en welstandscriteria 31

3.5. Welstandsniveaus ... 32
3.5.1. Niveau 1 ... 32
3.5.2. Niveau 2 ... 32
3.5.3. Niveau 3 ... 32
3.5.4. Niveau 4 ... 33
3.5.5. Bepaling toegepast welstandsniveau ... 33
3.5.6. Welstandniveaukaarten ... 33

3.6. Relatie welstandsniveaus en beoordelingsaspecten ... 33
3.6.1. Tabel welstandsniveaus ... 34

3.7. Criteria, welstandniveau's en procedures ... 35

3.8. Excessenregeling ... 35

3.9. Objectiviteit toetsing ... 36

4. ALGEMENE CRITERIA ... 37

4.1. Toepassing algemene criteria ... 38

4.2. Beoordelingsaspecten en criteria ... 38
4.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie ... 38
4.2.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving ... 38
4.2.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context ... 39
4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit ... 40
4.2.5. Schaal en maatverhoudingen ... 40
4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht ... 40

5. GEBIEDSCRITERIA ... 43

5.1. Gebiedstyperingen hoofdgroepen subgroepen ... 44
5.1.1. Analyse bouwstenen ... 44
5.1.2. Vaststellen thema's ... 45
5.1.3. Gebiedscriteria ... 45
5.1.4. Welstandsniveau ... 45

5.2. Thema 1 - Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2) ... 46
5.2.1. Gebiedsbegrenzing ... 46
5.2.2. Beschrijving bestaande situatie ... 46
5.2.3. Aanwezige dynamiek ... 51
5.2.4. Beleidsuitgangspunten Welstand Historische dorpsgebieden en linten ... 52
5.2.5. Beoordelingscriteria Historische dorpsgebieden en linten ... 53
5.2.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken ... 55

5.3. Thema 2 Historische stedelijke bebouwing (bouwsteen H3) ... 56
5.3.1. Gebiedsbegrenzing ... 56
5.3.2. Beschrijving bestaande situatie binnenstad Middelburg ... 56
5.3.3. Aanwezige dynamiek binnensteden Middelburg ... 60
5.3.4. Beleidsuitgangspunten Welstand ... 61
5.3.5. Beoordelingscriteria Historische stedelijke bebouwing ... 63
5.3.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken ... 65

5.4. Thema 3 Dijkbebouwing (bouwsteen H4) ... 67
5.4.1. Gebiedsbegrenzing ... 67
5.4.2. Beschrijving bestaande situatie ... 67
5.4.3. Aanwezige dynamiek ... 69
5.4.4. Beleidsuitgangspunten Welstand ... 69
5.4.5. Beoordelingscriteria Dijkbebouwing ... 70
5.4.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken ... 72

5.5. Thema 4 Gesloten bouwblokken 19e eeuw (bouwsteen W1) ... 73
5.5.1. Gebiedsbegrenzing ... 73

5.5.2. Beschrijving bestaande situatie 73
5.5.3. Aanwezige dynamiek 76
5.5.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 76
5.5.5. Beoordelingscriteria gesloten bouwblokken 19e eeuw 78
5.5.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken 80

5.6. Thema 5 Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2) 81
5.6.1. Gebiedsbegrenzing 81
5.6.2. Beschrijving bestaande situatie 82
5.6.3. Veranderingsprocessen 83
5.6.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 83
5.6.5. Beoordelingscriteria Parkachtige woongebieden 85
5.6.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 86

5.7. Thema 6 Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3) 87
5.7.1. Gebiedsbegrenzing 87
5.7.2. Beschrijving bestaande situatie 87
5.7.3. Veranderingsprocessen 89
5.7.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 90
5.7.5. Beoordelingscriteria Tuindorpen en tuinwijken 91
5.7.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 93

5.8. Thema 7 Woonwijk in traditionele blokverkaveling (bouwsteen W4) 94
5.8.1. Gebiedsbegrenzing 94
5.8.2. Beschrijving bestaande situatie 95
5.8.3. Veranderingsprocessen 97
5.8.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 97
5.8.5. Beoordelingscriteria Woonwijk in traditionele blokverkaveling 98
5.8.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 100

5.9. Thema 8 - Het Nieuwe Bouwen (bouwsteen W5) 101
5.9.1. Gebiedsbegrenzing 101
5.9.2. Beschrijving bestaande situatie 102
5.9.3. Veranderingsprocessen 104
5.9.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 104
5.9.5. Beoordelingscriteria Het Nieuwe Bouwen 105
5.9.6. Criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken 106

5.10. Thema 9 - Woonerven jaren ‘70-’80 (bouwsteen W6) 107
5.10.1. Gebiedsbegrenzing 107
5.10.2. Beschrijving bestaande situatie 108
5.10.3. Veranderingsprocessen 109
5.10.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 110
5.10.5. Beoordelingscriteria Woonerven jaren ‘70-’80 111
5.10.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 113

5.11. Thema 10 – Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8) 114
5.11.1. Gebiedsbegrenzing 114
5.11.2. Beschrijving bestaande situatie 115
5.11.3. Veranderingsprocessen 119
5.11.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 119
5.11.5. Beoordelingscriteria Thematische in- en uitbreidingswijken 121
5.11.6. Aanvullende criteria Laan van London 123
5.11.7. Aanvullende criteria Nadorstweg 125
5.11.8. Aanvullende criteria Mortiere 126
5.11.9. Aanvullende criteria Roggeveenhuis 127
5.11.10. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken 128

5.12. Thema 11 - Individuele woningbouw (bouwsteen W9) 130
5.12.1. Gebiedsbegrenzing 130
5.12.2. Beschrijving bestaande situatie 131
5.12.3. Veranderingsprocessen 133
5.12.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 133

5.12.5. Beoordelingscriteria Individuele woningbouw 135
5.12.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 137

5.13. Thema 12 - Industrieterrein (bouwsteen B1) 138
5.13.1. Gebiedsbegrenzing 138
5.13.2. Beschrijving bestaande situatie 138
5.13.3. Aanwezige dynamiek 139
5.13.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 140
5.13.5. Beoordelingscriteria Industrieterrein 141
5.13.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 141

5.14. Thema 13 – Bedrijventerrein (bouwsteen B2) 142
5.14.1. Gebiedsbegrenzing 142
5.14.2. Beschrijving bestaande situatie 142
5.14.3. Aanwezige dynamiek 145
5.14.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 145
5.14.5. Beoordelingscriteria Bedrijventerrrein 146
5.14.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 147

5.15. Thema 14 – Kantorenlocatie (bouwsteen B3) 148
5.15.1. Gebiedsbegrenzing 148
5.15.2. Beschrijving bestaande situatie 148
5.15.3. Aanwezige dynamiek 150
5.15.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 150
5.15.5. Beoordelingscriteria kantoren 152
5.15.6. Aanvullende criteria voor het Kantorenpark Veldzigt 153
5.15.7. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 154

5.16. Thema 15 - Perifere detailhandel (bouwsteen B4) 155
5.16.1. Gebiedsbegrenzing 155
5.16.2. Beschrijving bestaande situatie 155
5.16.3. Aanwezige dynamiek 157
5.16.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 157
5.16.5. Beoordelingscriteria Perifere detailhandel 159
5.16.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 160

5.17. Thema 16 Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1) 161
5.17.1. Gebiedsbegrenzing 161
5.17.2. Beschrijving bestaande situatie 162
5.17.3. Aanwezige dynamiek 163
5.17.4. Beleidsuitgangspunten Welstand 163
5.17.5. Beoordelingscriteria parken, groengebieden en sportcomplexen 164
5.17.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken 165

5.18. Thema 17 Buitengebied (bouwsteen G2, G3, G4 en G5) 166
5.18.1. Gebiedsbegrenzing 166
5.18.2. Algemeen 166
5.18.3. Beleidsuitgangspunten welstand 168
5.18.4. Bebouwingsthema's 168
5.18.5. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "De traditionele boerderij in het buitengebied"169
5.18.6. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Overige boerenerven" 172
5.18.7. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Recreatiewoningencomplex/recreatiegebied"175
5.18.8. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Bedrijven in het buitengebied" 178
5.18.9. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Woningen in het buitengebied" 180
5.18.10. Criteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken 182

5.19. Thema 18 Hoogbouw (bouwsteen T1) 183
5.19.1. Gebiedsbegrenzing 183
5.19.2. Beschrijving bestaande situatie 184
5.19.3. Beleidsuitgangspunten Welstand 185
5.19.4. Beoordelingscriteria hoogbouw 186
5.19.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken 187

5.20. Thema 19 winkelcentra (bouwsteen T2) ... 188
5.20.1. Gebiedsbegrenzing ... 188
5.20.2. Beschrijving bestaande situatie ... 189
5.20.3. Beleidsuitgangspunten Welstand ... 190
5.20.4. Beoordelingscriteria Winkelcentra ... 191
5.20.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken ... 192

5.21. Thema 20 Instellingen / instituten (bouwsteen T3) ... 193
5.21.1. Gebiedsbegrenzing ... 193
5.21.2. Beschrijving bestaande situatie ... 194
5.21.3. Beleidsuitgangspunten Welstand ... 195
5.21.4. Beoordelingscriteria instellingen / instituten ... 196
5.21.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken ... 197

6. SNELTOETSCRITERIA ... 198

6.1. Inleiding ... 199
6.1.1. algemeen ... 199
6.1.2. Toepassingen en gebruik ... 200
6.1.3. Uitgangspunten ... 201
6.1.4. Precedentwerking ... 204

6.2. Sneltoetscriteria ... 205
6.2.1. Algemeen ... 205
6.2.2. Aan- en uitbouwen ... 206
6.2.3. Bijgebouwen en overkappingen ... 211
6.2.4. Kozijn en gevelwijzigingen ... 213
6.2.5. Dakkapellen ... 216
6.2.6. Dakopbouwen ... 224
6.2.7. Erfafscheidingen ... 226
6.2.8. Dakramen ... 228
6.2.9. Zonnepanelen en –collectoren ... 229
6.2.10. Spriet-, staaf- en schotelantennes ... 230
6.2.11. Rolhekken, luiken en rolluiken ... 232
6.2.12. Balkons ... 232
6.2.13. Vloerafscheiding op een balkon of dakterras ... 233
6.2.14. Zonwering op gebouwen (w.o. woningen of woongebouwen) ... 233
6.2.15. Installaties, pijpen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen ... 235
6.2.16. Woonboten ... 236

7. RECLAMEBELEID ... 240

7.1. Reclame ... 241
7.1.1. Algemeen ... 241
7.1.2. Definitie handelsreclame ... 241
7.1.3. Toetsingscriteria ... 241
7.1.4. Toelichting toepassing reclamerichtlijnen: ... 242
7.1.5. Toetsingscriteria voor het beschermd stadsgezicht ... 242
7.1.6. Toetsingscriteria bij winkelcentra gelegen buiten het beschermd stadsgezicht ... 244
7.1.7. Toetsingscriteria bij hoogwaardige kantorenlocaties, bedrijventerreinen en winkels ... 245
7.1.8. Toetsingscriteria bij bedrijven- en/of industrieterreinen buiten het binnenstedelijk gebied. 246

8. TERRASSENBELEID ... 248

8.1. Inleiding ... 249
8.1.1. Aanleiding ... 249
8.1.2. Huidige situatie ... 249

8.2. Algemene bepalingen ... 250
8.2.1. Terrasvergunning ... 250

8.2.2. Zomerterrassen ... 250
8.2.3. Winterterrassen ... 250
8.2.4. Terrasafmetingen ... 250
8.2.5. Toetsingskaders ... 250

8.3. Criteria voor bouwvergunningplichtige terrasonderdelen ... 251
8.3.1. Terrasschermen ... 251
8.3.2. Parasols met vaste bevestigingspunten ... 251

9. KLEURENBELEID ... 252

9.1. Inleiding ... 253
9.1.1. Aanleiding ... 253
9.1.2. Uitzonderingen ... 253
9.1.3. Procedure schildersmelding ... 254
9.1.4. Evaluatie ... 255

9.2. Kleurrichtlijnen voor schilderwerk ... 255
9.2.1. Uitgangspunten ... 255
9.2.2. Algemene kleurrichtlijnen ... 256

9.3. Kleurrichtlijnen per gebouwonderdeel ... 256
9.3.1. Gelvels/muurwerk ... 256
9.3.2. Kroonlijst, fries en deuromlijsting ... 258
9.3.3. Kozijnen ... 258
9.3.4. Ramen, raammotieven en roedes ... 259
9.3.5. Deuren en luiken ... 260
9.3.6. Plint ... 261
9.3.7. IJzerwerk ... 261
9.3.8. Huisnamen ... 261
9.3.9. Gevelstenen ... 261
9.3.10. Dakkapellen ... 262
9.3.11. Zonweringkasten ... 262

10. BIJLAGEN ... 263

10.1. Geschiedenis ... 264
10.1.1. Middelburg ... 264
10.1.2. Arnemuiden ... 264
10.1.3. Nieuw- en Sint Joosland ... 264
10.1.4. Sint Laurens ... 265

10.2. Kwaliteitsteam Middelburg samenstelling en werkwijze ... 265

10.3. Bijlage kleurenbeleid schildersmelding, hoofdstuk 9 ... 266
10.3.1. Bijzondere monumenten met een afwijkende architectuur ... 266

10.4. begrippenlijst ... 268

10.5. Welstandsniveaukaarten ... 276

10.6. Bouwstenenkaarten ... 277

11. LITERATUUR EN BRONNEN ... 279

1. WELSTANDSBELEID

De nieuwe Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeenten nadrukkelijk op om welstandsbeleid te voeren. Het college van burgemeester en wethouders is voorstander van heldere transparante procedures met objectieve beoordelingscriteria en een concrete inbedding van de welstandszorg in het taakveld van ruimtelijke ordening en planning. Ook de dwarsverbanden met de cultuurhistorie en de monumentenzorg dienen in dit beleid gestalte te krijgen.
Omdat dit welstandsbeleid vorm te geven hebben wij een extern bureau, Vissers & Roelands architecten & ingenieurs, opdracht gegeven om ons college en uw raad te adviseren en dit beleid gebiedsgericht uit te werken.
Niet genoeg kan het belang van een goede kwaliteit van de gebouwde omgeving voor onze inwoners worden benadrukt. Het probleem dat zich echter hierbij voor doet is dat kwaliteit door verschillende bevolkingsgroepen anders en niet zelden contrair wordt gezien. Juist in dit spanningsveld ligt een opgave voor de raad om boven de waan van alledag een evenwichtig beleid te formuleren dat nu en in de toekomst voldoet en recht doet aan de belangen van de verschillende bevolkingsgroepen in onze gemeente.

1.1. Doel van de nota

Het welstandsbeleid van onze gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat wij het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van onze inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan die dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onze gemeente.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

De bouwplanprocedure die uitmondt in een door ons college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar.
Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijks door de gemeenteraad worden geëvalueerd, waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.
Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven opgelost maar aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren vanuit het algemeen belang en dit beleid vooraf kenbaar te maken kan zo tegemoet gekomen worden.
Daarmee is de belangrijkste doelstelling van de wijziging van de woningwet voor wat betreft welstand, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandszorg, binnen handbereik.

1.2. Leeswijzer

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende ‘gebruikers’. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto’s en voorbeelden.

Deze nota bestaat uit 3 delen:
Deel 1 (hoofdstuk 1 tot en met 3)
bevat het algemeen deel van de welstandsnota. De achtergrond van het welstandsbeleid, de welstandsadvisering en de welstandstoetsing en de termen welstandscriteria, gebiedscriteria, sneltoetscriteria en welstandsniveaus en beoordeelaspecten worden nader toegelicht.

Deel 2 (hoofdstuk 4 tot en met 9)
omschrijft de afzonderlijke deelgebieden met de daarbijbehorende gebiedscriteria, de sneltoetscriteria alsmede het reclamebeleid, het terrassenbeleid en het kleurenbeleid

Deel 3: (hoofdstuk 10 en 11)
omvat de bijlagen met de lijst van geraadpleegde literatuur en bronnen

1.3. Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.
Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals de beeldkwaliteitplannen. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en die specifieke aspecten van het bouwwerk normeren. De aanwezige beeldkwaliteitplannen zullen daarmee onderdeel gaan vormen van het welstandsbeleid in de gemeente en worden gebruikt in het kader van de welstandstoets.

1.3.1. Relatie met beeldkwaliteitplannen

In een aantal gevallen wordt aan een planontwikkeling een beeldkwaliteitplan gekoppeld. In een beeldkwaliteitplan worden de randvoorwaarden voor verdere planvorming neergelegd, waaronder voor ruimtelijke inrichting en architectonische vormgeving. Het beeldkwaliteitplan is geen wettelijk geregeld plan.

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging of aanvulling op de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan daarentegen komen, zoals hiervoor reeds gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde. Daarnaast dient in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is een wettelijk vereiste.

Indien het de bedoeling is het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie toe te kennen en het architectonisch gedeelte ervan onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid, dan zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure moeten doorlopen als vereist voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Het is zaak om al tijdens deze procedure duidelijk onderscheid te maken tussen het architectonische deel en de overige

onderdelen van het beeldkwaliteitplan. Dit kan bijvoorbeeld door dit onderdeel in een identieke vorm te gieten als die van de welstandnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel zal gaan uitmaken van de welstandsnota. Vervolgens wordt na "de vaststelling van het beeldkwaliteitplan", het architectonische gedeelte letterlijk opgenomen in of toegevoegd aan de welstandsnota (in tekst en kaart).

1.3.2. Relatie met overig ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Kwaliteitsbeleid in Middelburg op het terrein van architectuur en stedenbouw is allerminst nieuw. Ten aanzien van monumenten, volkshuisvesting, inrichting van openbaar gebied en het maken van nieuwe gebouwen, woonwijken en bedrijvengebieden wordt actief beleid gevoerd. Een belangrijk instrument in het kwaliteitsbeleid is de welstandscommissie, die adviezen uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) over bouwplannen. Zo een advies kan pas gegeven worden als het ontwerp voor een bouwwerk een eind op streek is. Tal van zaken die bepalend zijn voor het kwaliteitsniveau hebben dan al hun beslag gekregen, zoals de keuze van een architect, de samenstelling van het programma van eisen en de formulering van de ontwerpopdracht. Met een kwaliteitsteam kan aan deze zaken in het prille begin van een project een weloverwogen inhoudelijke impuls gegeven worden.
Waar de welstandscommissie over een ontwerp in wording adviseert, geeft het Kwaliteitsteam Middelburg (hierna: kwaliteitsteam) adviezen over wat zich voltrekt in de fase van het initiatief, als de voornemens om te gaan bouwen worden uitgewerkt.
In tal van gemeenten in Nederland bestaan in een of andere vorm kwaliteitsteams. Daarmee wordt op een effectieve wijze invulling gegeven aan wat als een leemte is onderkend. Meer dan in andere gemeenten kan de aanwezigheid van een kwaliteitsteam in Middelburg als vanzelfsprekend genoemd worden. Met de Kwaliteitsatlas Middelburg 2030 wil de gemeente Middelburg de stad en haar omgeving aantrekkelijk houden en maken voor wie er woont en werkt en voor nieuwkomers en bezoekers.

1.3.3. Welstandstoezicht in de huidige situatie

De gemeente voert reeds lange tijd welstandstoezicht uit. Sinds 1992 zijn hiervoor algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening: “de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context, de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf”.

Daarnaast kan de gemeente specifiek beleid voeren met betrekking tot de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. Van deze mogelijkheid wordt vooral de laatste jaren gebruik gemaakt, in de vorm van beeldkwaliteitplannen. Specifiek welstandsbeleid is ook ontwikkeld voor bouwen in het buitengebied, dakkapellen, erfafscheidingen, reclame-uitingen en aan- en uitbouwen etc. in de vorm van de Algemene notities.

Burgemeester en wethouders laten zich bij de afgifte van bouwvergunningen adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Een keer per twee weken houdt de commissie zitting in de gemeente. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Door de behandelend ambtenaar wordt een pre-advies opgesteld voor alle voor advies aangevraagde bouwplannen.
De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door de afdeling Vergunningverlening en

Handhaving. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de commissie.

1.3.4. Ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel is vastgelegd in het gemeentelijk structuurplan.
In sommige delen van de gemeente wordt een actief ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevoerd waarbij instrumenten als het beeldkwaliteitplan en supervisie worden ingezet.

De gemeente Middelburg bestaat sinds de gemeentelijke herindeling en is samengesteld uit de voormalige gemeenten Middelburg, Arnemuiden, Brigdamme, Sint Laurens, Nieuw- en Sint Joosland. Momenteel vigeren er in de gemeente 63 bestemmingsplannen. In de komende jaren wordt een aantal bestemmingsplannen geactualiseerd. Bij het actualiseren en stroomlijnen van oude bestemmingsplannen zal met name aandacht worden geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten van het plan, zoals die in de welstandsnota zullen worden opgenomen. Met name ook een kaart waarop de voorkant-achterkant vastgelegd wordt, is hierbij gezien de AmvB voor de vergunningsvrije bouwwerken van belang. In de toelichting bij het bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten zoals een stedenbouwkundige paragraaf of een kwaliteitsparagraaf (en een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie wordt hierbij om advies gevraagd.

Stedenbouwkundige plannen worden zowel intern als extern gemaakt. Zij hebben vooral een globaal toetsende en strategische functie. Het stedenbouwkundig plan legt het ambitieniveau neer voor welstand.

1.3.5. Monumentenbeleid

De gemeente heeft totaal 1267 monumenten en voert een actief monumentenbeleid waarin aandacht wordt besteed aan onderzoek en inventarisatie van cultuurhistorische waarden, met inbegrip van de archeologische monumenten en waarden.

De gemeente heeft 1158 rijksmonumenten. Het betreft hier voornamelijk panden van vóór 1850. Een aantal jonge monumenten uit de periode 1850-1940 zijn in het kader van het Monumenten Selectie Project in 2001 aangewezen als rijksmonument. Sommige van deze objecten en panden stonden reeds op de gemeentelijke monumentenlijst en zijn bij plaatsing op de rijkslijst van deze (lagere) lijsten afgevoerd.

De gemeente heeft 111 gemeentelijke monumenten binnen zijn grenzen. De gemeente heeft 2 door het Rijk aangewezen beschermde stadsgezichten. Het betreft de gehele binnenstad en een deel van de Noordweg en het omliggende gebied. De gemeente heeft sinds januari 2006 een kaderstellende notitie monumentenbeleid. Het doel van het monumentenbeleid is om de Middelburgse monumenten te behouden en te benutten, door zelf grip te hebben op de Middelburgse monumenten en sturing te kunnen geven aan de monumentenzorg. De bij het monumentenbeleid behorende beleidsinstrumenten zijn in de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening 2007 vastgelegd.

De monumentencommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat gevraagd en ongevraagd het gemeentebestuur kan adviseren. Onderdeel van de vergaderingen zijn de planbeoordelingen voor wijzigingen aan rijks- en

gemeentelijke monumenten. De monumentencommissie adviseert verder over allerlei beleidszaken met betrekking tot de gemeentelijke monumentenzorg. Ook is voor de commissie een belangrijke taak weggelegd in het selecteren en beoordelen van potentiële panden voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Vanuit de monumentenzorg wordt het wenselijk geacht dat het monumentenbeleid (inclusief archeologie, cultuurhistorie, historische geografie, stedenbouw en landschapskunde) integraal onderdeel wordt van het toekomstige welstandsbeleid.
De gemeente heeft de integratie van de welstands-en monumentenzorg geregeld op een wijze die bij punt 2.4 beschreven staat.

1.3.6. Openbare ruimte

De gemeente voert (nog) geen expliciet kwaliteitsbeleid ten aanzien van de openbare ruimte. Wel is een kunstbeleidplan vastgesteld, waarbij de kunst in de openbare ruimte wordt bevorderd. Tevens is voor het centrum een beleid opgesteld voor de herinrichting van de binnenstad.

1.3.7. Landschap

De gemeente voert geen actief beleid t.a.v. erfbeplanting bij agrarische bedrijven in het buitengebied. In overleg met de aanvrager wordt bij elke aanvraag voor agrarische bedrijfsbebouwing een erfbeplantingsplan opgesteld. In de milieuvergunning worden voorwaarden t.a.v. erfbeplanting opgenomen.

Steeds vaker moeten naast of in plaats van agrarische bedrijvigheid ook nieuwe functies een plaats krijgen in het buitengebied. Recreatief medegebruik legt extra druk op het buitengebied. Deze ontwikkelingen leiden tot een sluipende verstedelijking van het buitengebied waarbij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langzaam verdwijnt of wordt aangetast.
Het wordt vanuit de betreffende afdelingen van de gemeente dan ook zeer noodzakelijk geacht dat de cultuurhistorische aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling van ingrepen in het buitengebied. Tot nu toe beoordeelt de welstandscommissie vooral het uiterlijk aanzien van de gebouwen als zodanig. Op het niveau van de kavel (lokalisatie) vindt geen beoordeling plaats, op het niveau van de structuur van het landschap tot op dit moment evenmin.

1.4. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

1.4.1. *Vaststelling*

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast.
Met de nieuwe Woningwet wordt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk.

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen verbindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het

welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

1.4.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij dit evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.
Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Minimaal een maal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

De jaarlijkse evaluatie kan een aanleiding zijn voor een publiek debat over de ruimtelijke kwaliteit en het architectuurbeleid van de gemeente Middelburg.

1.4.3. Aanvullingen op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

1.4.4. Verslag burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12e Ww 2003 jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van ‘ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand’ (artikel 19 Ww) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang. Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat B & W gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (Ww 2003 artikel 46 lid 8).

Dit verslag wordt door de secretaris van de welstandscommissie, samen met de voorzitter van de welstandscommissie jaarlijks opgesteld.

1.4.5. Juridische status van de welstandsnota

Met de welstandsnota wordt invulling gegeven aan de in artikel 12 van de gewijzigde Woningwet neergelegde verplichting tot vaststelling van een gemeentelijke welstandsnota door de gemeenteraad. In tegenstelling tot de criteria die voorheen in de gemeentelijke bouwverordening waren opgenomen, zijn de in de welstandsnota neergelegde criteria niet langer algemeen verbindend. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De welstandsnota bevat dus het toetsingskader voor bouwaanvragen voor wat betreft de preventieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

1.4.6. Overgangsregeling

Het proces van afhandelen van bouwaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker bouwaanvragen in behandeling zijn, Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan. Dit vraagt om een zogenaamde overgangsregeling.
In de gemeente Middelburg wordt in het kader van die overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven.
Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze welstandsnota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Wet, artikel VII en het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit van toepassing.

1.4.7. Tussentijdse bijstellingen

Het nieuwe beleid zal o.a. door de praktijk van alle dag, nieuwe inzichten en ontwikkelingen, verbeterd kunnen worden. De welstandscommissie en B&W kunnen door de ingediende plannen het beleid verder ontwikkelen.
Om deze reden, krijgen B&W de bevoegdheid om, na het inwinnen van advies bij de welstandscommissie, het beleid op technische en praktische onderdelen bij te stellen. Zij delen dat mee aan de betreffende raadscommissie en leggen verantwoording af in het jaarverslag. Meer fundamentele wijzigingen van het welstandsbeleid zijn voorbehouden aan de gemeenteraad van Middelburg.

1.5. Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.
Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk indien legalisering aan de orde is. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Ook t.a.v. bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden

aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand tot aanschrijving worden besloten.

2. DE WELSTANDSADVISERING

Evenals het welstandsbeleid moet de uitvoering van dat beleid, de welstandsadvisering, klantgerichter worden. Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn belangrijke middelen hierbij. De bij de advisering toe te passen criteria moeten uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn. De aanvrager en zijn architect hebben, voor de behandeling van het plan waaraan zij intensief hebben gewerkt, recht op een inzichtelijke, vlotte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

2.1. Het welstandsoordeel

2.1.1. Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

2.1.2. Welstandstoetsing

Voor lichtvergunningsplichtige bouwwerken is door B&W een gemeentelijk ambtenaar (samen met de secretaris van de welstandscommissie) gemandateerd om namens hen het welstandsoordeel te geven voor deze bouwwerken, waarvoor in deze welstandsnota toetsingscriteria zijn gegeven.

Plannen die van de gemandateerde ambtenaar geen positief oordeel krijgen, worden voorgelegd aan de commissie dan wel aan een gemandateerd commissielid.

De vergunningsplichtige bouwwerken worden door de welstandscommissie beoordeeld, alsmede bijzondere situaties of indien er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de toetsingscriteria.

2.1.3. Informatie aan de aanvrager en architect

Bij de indiening van een plan zal informatie verschaft worden over de tijd en plaats waarop het plan, indien dit voldoet aan de indieningsvereisten voorgelegd zal worden aan de welstandscommissie. Als de aanvrager niet bekend is met de criteria en het beoordelingskader voor zijn bouwplan dan zal hij daarvan in kennis worden gesteld. De indiener van het plan of zijn architect kan, indien gewenst, in de commissievergadering een toelichting geven op zijn plan. Hiertoe wordt een afspraak gemaakt met de secretaris van de commissie (een ambtenaar van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving).

2.1.4. Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar.
Belang hebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning. Soms maakt een planologische vrijstelling onderdeel uit van de bouwvergunning. Als bij zo'n vrijstelling de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd is pas bezwaar mogelijk als de stukken ter inzage worden gelegd. De termijn van terinzagelegging bedraagt 6 weken en gedurende die termijn kan bezwaar worden gemaakt.

Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden. Mocht er bezwaar worden ingediend dan wordt dit bezwaar in Middelburg behandeld door de commissie Bezwaarschriften Middelburg. Belanghebbenden worden in de meeste gevallen uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun bezwaren nader uiteen te zetten of mondeling toe te lichten. De commissie Bezwaarschriften Middelburg brengt advies aan het college van burgemeester en wethouders uit over de naar voren gebrachte bezwaren. Volgens de wet (Algemene wet bestuursrecht) dient het college, omdat ten behoeve van de

beslissing op bezwaar er een bezwarencommissie is ingesteld, binnen tien weken na ontvangst van het bezwaarschrift hierop te beslissen. Verdaging en nader uitstel van de beslissing op bezwaar is mogelijk. De belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit op bezwaar kunnen hiertegen in beroep gaan. Mocht u nadere informatie willen dan kunt u zich wenden tot de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente Middelburg.

Er kan geen bezwaar worden gemaakt bij de welstandscommissie zelf over de uitgebrachte adviezen. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich feitelijk op het oordeel van het college van burgemeester en wethouders over het advies van de welstandscommissie. In een bezwaar/beroep tegen de bouwvergunning kan het welstandsadvies aangevochten worden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindiener de welstandscommissie wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud)

Hier wordt verwezen naar het reglement voor de welstandscommissie.

2.3. De welstandscommissie

De bouwverordening bevat, conform artikel 8 lid 6 WW 2003 voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. In het reglement van de welstandscommissie zijn deze zaken nader omschreven.

2.3.1. Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000), foto's van de bestaande situatie en de omgeving, bij verbouwingsplannen tevens schetsen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100). Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

Het schetsplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een dossiernummer. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt met een advies verslag uitgebracht van het vooroverleg en eventueel gemaakte afspraken vastgelegd. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een goede verslaglegging en een consistente advisering in alle planfasen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van B & W kenbaar te maken.

2.3.2. Kwaliteitsteam / relatie welstandscommissie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.
Het kwaliteitsteam heeft als taak het via de gemeentelijke primaathouder adviseren van het college op het vakgebied van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur aan de hand van de Kwaliteitsatlas Middelburg 2030 vanuit een vakkundige en brede culturele oriëntatie. De adviezen betreffen alle structuur-vormende en gezichtsbepalende projecten in hun beginfase of in hun voortgang indien het de aanleg van gebieden betreft of de inrichting van nieuw of bestaand gebied. Het kwaliteitsteam kan zich niet van adviezen onthouden, aangezien initiatieven op het gebied van bouwen en inrichten slechts voortgang kennen als daarover door het kwaliteitsteam advies is uitgebracht. Het kwaliteitsteam kan niet in de plaats van de welstands- c.q. monumentencommissie treden. Wanneer afhankelijk van de aard van een (bouw)initiatief, het kwaliteitsteam een project tot en met het voorlopig ontwerp wil volgen, dan vindt hierover afstemming plaats met de welstandscommissie.

Alle belangrijke, beeldbepalende plannen worden tijdens het planproces ter toetsing en advisering voorgelegd aan het kwaliteitsteam.
Toetsing en advisering over elk deelproduct is met name van belang op de volgende momenten in het planproces:

- De initiatieffase: uitgangspunten, programma, randvoorwaarden.
- De fase van vaststelling van het stedenbouwkundig plan, de landschappelijke inpassing of de uitgangspunten, met mogelijk daaraan gekoppeld de architectenkeuze en/of die van andere ontwerpende disciplines.
- In sommige gevallen de fase van ruimtelijke vertaling van de uitgangspunten voorafgaande aan de vaststelling van het voorlopig ontwerp.
- De fase van vaststelling van het voorlopig ontwerp voor (her-)inrichting van openbare ruimte.

Het kwaliteitsteam heeft voorts de bevoegdheid het college te attenderen op wenselijke initiatieven die een raakvlak hebben met stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

2.4. Integrale welstands-monumentenadvisering

Voor verbouw-restauratieplannen van gemeentelijke- en rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies als een advies van de monumentencommissie benodigd. In beide adviezen zal worden ingegaan op vormgevingaspecten. Een integrale benadering kan in die gevallen zowel procedureel als inhoudelijk een meerwaarde opleveren.

De welstands- en de monumentencommissie blijven twee onafhankelijke commissies. Voor het behandelen van verbouwings-restauratieplannen van monumenten, hebben de beide commissies samen zitting. De voorbereiding, het bezoek op de locatie, wordt vooraf door een werkgroep voorbereid.

2.5. Indieningvereisten

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd.

- Een situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1 :1000),
- foto's van de bestaande situatie en de omgeving,
- bij verbouwingsplannen tevens tekeningen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100),
- tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk, kleurenschema's en een materiaallijst.

Tevens zijn kopieën van de relevante criteria uit de welstandsnota benodigd. Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn.

Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

3. DE WELSTANDSCRITERIA

Het formuleren van de aspecten en de daarbij behorende criteria waarop een plan beoordeeld wordt tezamen met het vaststellen van het ambitieniveau voor specifieke gebieden, zal moeten leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie.
Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.
De duidelijkheid die ontstaat met het vaststellen van de beoordelingsaspecten, criteria, en de openbare besluitvorming die daaraan ten grondslag ligt, moet de welstandstoetsing een groter maatschappelijk draagvlak geven.

3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies

Artikel 12 van de Ww 2003 luidt: "Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a."

"Uiterlijk en plaatsing"
Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

"Op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan"
De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een maatschappelijke daad is, die het leven van anderen, de leef- en werkomgeving, beïnvloedt. Het particuliere belang kruist in Nederland vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont.
Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.
De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

"redelijke eisen van welstand"
Met "redelijk" bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van "gemiddeld". Het is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn. Zoals ook verderop in tekst zal worden uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de ontwikkelaars van het bouwplan zelf immers al hoog gelegd.

"beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a"
Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers:
"De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand."

3.2. Criteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. In principe kan elke

gemeente zijn eigen criteria hanteren, zolang dit wordt gedragen door de gemeenteraad. Als het gaat om de karakteristieken die de gemeente haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van een gemeente is echter in het algemeen vooral regio-gebonden (denk aan nederzettingsstructuur), en wordt voor het overige door enkele karakteristieke gebouwen of ensembles bepaald. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder specifiek plaatselijke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Nederland voor een groot deel uit (standaard-)objecten: kleine gebouwen, verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria op te stellen zijn. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

1. algemene criteria
2. gebiedscriteria
3. sneltoetscriteria

Ad 1. Algemene criteria.
De algemene criteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn. Het zijn criteria die de kwaliteitseisen die gesteld kunnen worden aan architectuur in algemene zin omschrijven.

Ad 2. Gebiedscriteria
De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente en zullen van gemeente tot gemeente verschillen.

Ad 3. Sneltoetscriteria
De sneltoetscriteria zijn bedoeld voor bouwaanvragen met een beperkte omvang. De sneltoetscriteria zijn in eerste instantie gebiedsonafhankelijk opgezet. Er zijn in deze nota gebiedsgerichte aanvullingen op de sneltoetscriteria opgenomen.

3.3. Beoordelingsaspecten

3.3.1. Algemeen

Beoordeling van een bouwaanvraag vindt plaats op verschillende schaalniveau's. Daartoe is een indeling gemaakt in hoofd-, deel- en detailaspecten. Daarbij zoomt men als het ware in vanuit de situering, schaal en vorm van de hoofdmassa's tot in het detail van een onderdeel van het bouwwerk.

De hoofd-, deel- en detailaspecten worden in algemene zin in de volgende sub-paragrafen beschreven. In de gebiedscriteria als geformuleerd in hoofdstuk 5 is deze indeling in aspecten voor de verschillende gebieden uitgewerkt.

3.3.2. A Hoofdaspecten

Plaatsing / situering

- afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen.
- overeenstemming van de plaats van het object op het kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Massa / vorm

- afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen.
- een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.

Aandachtspunten
Schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Gevelopbouw

- afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen.
- een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.

Aandachtspunten
Verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht-verhouding.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen.
- consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
- evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

3.3.3. B Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen (geledingen)

- afstemming van de compositie van de massa-onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de compositie van de massa-onderdelen op de belendingen.
- evenwichtige verhouding van massa-onderdelen tot de hoofdmassavorm(en).
- evenwicht en samenhang in de compositie van de massa-onderdelen op zich.

Aandachtspunten
Structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling

- afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de gevelindeling op de belendingen.
- evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich

Aandachtspunten
Plaatsing gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit – horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.

Vormgeving gevelelementen

- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen.
- vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak.
- evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevelelementen op zich.

3.3.4. C Detailaspecten

Materialen onderdelen

- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen.
- consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren onderdelen

- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen.
- consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detaillering onderdelen

- afstemming van de detaillering van onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- afstemming van de detaillering van onderdelen op die van de belendingen.
- consistente detaillering van onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object.
- evenwicht en samenhang in de detaillering van onderdelen op zich.

3.3.5. Afwijkingen

Afwijkingen op voornoemde criteria dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

3.4. Monumenten en welstandscriteria

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Alle monumenten worden vermeld in de gebiedsbeschrijving. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

Beschermde stads- en dorpsgezichten zullen meestal al als een apart gebied zijn beschreven en onder het hoogste welstandsniveau vallen. Voor deze gebieden zal de redengevende beschrijving meestal als basis voor het opstellen van de gebiedsgerichte criteria zijn gehanteerd.

3.5. Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk-morfologisch samenhangende gebieden en een globale waardebepaling is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2) of laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden.

Het welstandsniveau dat wordt gehanteerd is gebaseerd op basis van de aanwezige kwaliteit van de bebouwing. In het algemeen geldt: Hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.
Het niveau is eventueel verhoogd indien het een zogenaamde zichtlocatie betreft. Dat betreft de bebouwing aan de hoofdwegen.

3.5.1. Niveau 1

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. In een beschermd stads- en dorpsgezicht met niveau 1 zal de welstandscommissie op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria bij deze beoordelingsaspecten ook nauwgezetter toepassen. Voor individuele monumenten en de directe belendingen wordt altijd niveau 1 gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen.

Niveau 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden, in- en uitbreidingslocaties en herbestemmingslocaties, waarbij wordt getoetst aan de algemene criteria eventueel aangevuld met de criteria uit het beeldkwaliteitsplan of architectuurparagraaf van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

3.5.2. Niveau 2

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon- werk- en leefomgevingen. In de gemeente kunnen we globaal de volgende gebieden onderscheiden die onder niveau 2 vallen:

- Buurt- en ontsluitingswegen;
- Dorps- en stadsranden;
- Waardevolle woonbuurten;
- Bedrijventerreinen op prominente locaties;
- Buitengebied.

3.5.3. Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.
Onder dit niveau vallen de volgende gebiedssoorten:

- Op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving.
- Bedrijventerreinen met een laag representatief gehalte.

- Gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.

3.5.4. Niveau 4

In gebieden met niveau 4 worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Niveau 4 is niet toegepast.

3.5.5. Bepaling toegepast welstandsniveau

Het welstandniveau dat wordt gehanteerd is op de zogenaamde welstandsniveaukaarten in paragraaf 3.5.6 aangegeven. Hieruit volgt voor ieder object het te hanteren welstandsniveau. Daarbij dient in acht te worden genomen dat in de volgende gevallen altijd op welstandsniveau 1 zal worden getoetst:

1. Verbouwingen en uitbreidingen aan monumenten en beeldbepalende panden. Monumenten als vastgesteld. *Voor de beeldbepalende panden wordt verwezen naar de lijst voor de beeldbepalende panden.*
2. Bouwen of verbouwen in de onmiddellijke nabijheid van monumenten en beeldbepalende panden.
3. Regulier vergunningplichtige bouwplannen die passen in het bestemmingsplan, maar sterk afwijken van de omgevingskarakteristiek. Deze plannen worden in principe getoetst op de gebiedsgerichte criteria. Ontwerpen die, doelbewust of noodzakelijkerwijs, van de gebiedsgerichte criteria afwijken, zullen met behulp van de algemene criteria beoordeeld worden als lagen zij in een gebied met welstandsniveau 1.

3.5.6. Welstandniveaukaarten

Voor de kom / kernen en het buitengebied zijn welstandniveaukaarten opgenomen. Verwezen wordt naar bijlage 10.5 van deze nota. Op deze kaarten is met blauw tinten per locatie vastgelegd wat het welstandsniveau is dat van toepassing is. Indien het object gelegen is aan één van de rood gemarkeerde hoofdwegen is welstandsniveau 1 van toepassing. Bovendien is van toepassing hetgeen is opgemerkt in de vorige paragraaf 3.5.5.

Ter illustratie is de legenda van de welstandniveaukaarten toegevoegd.

3.6. Relatie welstandsniveaus en beoordelingsaspecten

Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan de beoordelingsaspecten van de criteria. In

het hierna volgende is een schematisch overzicht gegeven van alle beoordelingaspecten. In een tabel is aangegeven welke aspecten worden getoetst bij in de bij 3.7 vermelde welstandniveau's.

3.6.1. Tabel welstandsniveaus

aspectgroepen	**beoordelingsaspecten**	**niveau 1**	**niveau 2**	**niveau 3**	**niveau 4**
A hoofdaspecten	plaatsing / situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massa-onderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				
C detailaspecten	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detaillering (onderdelen)				

wel:	Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
niet:	Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende "vrijheidsgraden" hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.

3.7. Criteria, welstandniveau's en procedures

Het stelsel van criteria, beoordelingsaspecten en welstandniveau's hangt nauw samen met de te volgen vergunningprocedures bij bouwaanvragen.

Reguliere bouwvergunning
Bouwaanvragen op basis van een reguliere bouwvergunning in een bepaald gebied worden beoordeeld op basis van:

- De beschreven gebiedskarakteristiek, het te voeren beleid en de gebiedscriteria beoordeeld die beschreven zijn in hoofdstuk 5.
- Het vastgestelde welstandsniveau beschreven in paragraaf 3.5.

Bouwwerken die niet met de gebiedscriteria en de sneltoetscriteria te adviseren zijn omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken, worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria (zie hoofdstuk 4). Het gaat dan immers om de vraag of dit te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Zoals aangegeven in paragraaf 3.5.5 is in dat geval welstandsniveau 1 van toepassing

De beoordelingstermijn is 12 weken.

Licht vergunningplichtige bouwwerken
Bouwaanvragen die licht vergunningplichtig zijn worden in eerste instantie beoordeeld op basis van:

- De sneltoetscriteria in hoofdstuk 6 en de eventuele aanvullingen daarop in hoofdstuk 6.
- In beginsel is het welstandsniveau **niet** van invloed op de beoordeling.

Indien de bouwaanvraag op basis van de sneltoetscriteria niet akkoord kan worden bevonden, dan wordt de bouwaanvraag inhoudelijk gelijk beoordeeld als beschreven voor de reguliere bouwvergunning. Een beoordeling dus op basis van de gebiedscriteria in relatie tot het vastgestelde welstandsniveau.

De beoordelingstermijn is 6 weken. Deze termijn geldt ook indien de aanvraag beoordeeld wordt op basis van gebiedscriteria.

3.8. Excessenregeling

Volgens artikel 19 Ww 2003 kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De burgemeester en wethouders kunnen zich hierbij beroepen op de criteria die in deze welstandsnota zijn opgenomen.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op

onder andere het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames, het geheel dichtplakken van ramen of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hoofdstuk 5).

Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een laag niveau.

3.9. Objectiviteit toetsing

Met het vaststellen van de criteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria te toetsen. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden.

De toetsing kan wel inzichtelijker worden door:

- De algemene criteria te expliciteren. De algemene architectonische criteria worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.
- De kenmerkende waarden van een gebied te omschrijven (gebiedsgerichte criteria). Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden? Hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken?
  Een gebiedscriterium is de beschrijving van de vergelijking van het planaspect met de maten, marges of hoedanigheid van de overeenkomstige gebiedskarakteristiek. Bij de beoordeling wordt getoetst of het planaspect voldoet aan die vergelijking. (zie 3.2.)
- Het ambitieniveau van de gemeente voor het specifieke gebied vast te stellen (welstandsniveau). Hoe waardevol is het gebied en hoe kwetsbaar? Wat zijn de toekomstplannen van de gemeente met het gebied?
  Het welstandsniveau is de mate waarin de aspectgroepen relevant geacht worden voor de planbeoordeling. (zie tabel 3.6.1)
- Standaardregels (sneltoetscriteria) op te stellen voor veel voorkomende, kleine plannen. De aanvrager kan zich zo vooraf duidelijkheid verschaffen over de haalbaarheid van zijn plan. Dit is feitelijk een formalisering en uniformering van een bestaande praktijk bij veel welstandscommissies.
- Een excessenregeling te formuleren. Een excessenregeling die criteria bevat die te maken hebben met de aanschrijvingsmogelijkheid van B en W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (Ww 2003 art 19). De criteria in de excessenregeling 3.8 gaan uit van de in deze welstandsnota geformuleerde criteria in hoofdstuk 5. Indien hiervoor andere criteria worden geformuleerd, ontstaat een rechtsongelijkheid van de excessen en de formeel goedgekeurde bouwvergunningen.

4. ALGEMENE CRITERIA

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *"Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid".* Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

4.1. Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.
Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontlenen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog (welstandsniveau 1), het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.
Tevens worden locaties waarbij sprake is van in- en uitbreidingen, herstructurering of grootschalige projecten, getoetst aan de algemene criteria. Hiervoor geldt dat er getoetst wordt op welstandsniveau 1.

4.2. Beoordelingsaspecten en criteria

4.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

4.2.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

4.2.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

4.2.5. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

leder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.
De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk

zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5. GEBIEDSCRITERIA

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebepaling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebepaling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.
Het welstandsniveau geeft aan hoe intensief er door de welstandscommissie in een bepaald gebied getoetst wordt. Het zal duidelijk zijn dat in een historisch waardevolle omgeving een hoger welstandsniveau zal worden vastgesteld dan in een omgeving zonder duidelijk waardevolle bebouwingskarakteristiek.
In dit hoofdstuk is het ook mogelijk beleidslijnen op te nemen met betrekking tot specifieke gebieds- of regiogebonden bouwwerken, zoals boerderijtypen of molens.

5.1. Gebiedstyperingen hoofdgroepen subgroepen

5.1.1. Analyse bouwstenen

Vanuit de vaststelling dat er bij elke gemeente min of meer sprake is van een aantal dezelfde gebieden met dezelfde gebiedsomschrijvingen en gebiedstyperingen is landelijk een onderscheid gemaakt in een vijftal gebiedshoofdgroepen:

- Historisch gegroeide gebieden
- Planmatig ontworpen gebieden
- Bedrijvengebieden
- Groene gebieden
- Gebieden met bijzondere bebouwingsthema's

Deze hoofdgroepen zijn elk weer worden onderverdeeld in een aantal subgroepen, de zogenaamde bouwstenen. Voor Middelburg worden de volgende bouwstenen onderscheiden:

Historische bebouwing
- H1 Historische dorpsgebieden
- H2 Historische bebouwinglinten
- H3 Historische stedelijke bebouwing
- H4 Dijkbebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden
- W1a Individuele planmatige bebouwing 19e eeuw hoog
- W1b Individuele planmatige bebouwing 19e eeuw laag
- W1c Uniforme planmatige bebouwing 19e eeuw laag
- W2 Parkachtige woongebieden
- W3 Tuindorpen en tuinwijken
- W4 Woonwijken in traditionele blokverkaveling
- W5 Het Nieuwe bouwen
- W6 Forumbeweging
- W7 Thematische inbreidingen
- W8 Thematische uitbreidingswijken
- W9 Individuele woningbouw

Bedrijvengebieden
- B1 Industrieterrein
- B2 Bedrijventerrein
- B3 Kantorenlocatie
- B4 Perifere detailhandel

Groene gebieden
- G1 Parken, groen/ en sportgebieden
- G2 Buitenplaatsen, landgoederen
- G3 Boerenerven, agrarisch buitengebied
- G4 Natuurgebieden
- G5 Recreatieparken en vakantiewoningen

Bijzondere bebouwingsthema's
- T1a Hoogbouw
- T1b Appartementsgebouwen in afwijkende stijl
- T2 Winkelcentrum
- T3 Instituten
- T4 Woonwagengebied

De kaarten die op basis van de bouwstenen zijn gemaakt zijn opgenomen in bijlage 10.6 van deze nota.

5.1.2. Vaststellen thema's

Op basis van voornoemde bouwsteen gebieden zijn thema's opgesteld. Een thema is gelijk aan een bouwsteen of het betreft een samenvoeging van meerdere bouwstenen.

Aan de hand van de thema's worden de gebieden beschreven en zijn criteria opgesteld.

De volgende thema's worden onderscheiden:

thema 1	Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2)
thema 2	Historische stedelijke bebouwing (bouwsteen H3)
thema 3	Dijkbebouwing (bouwsteen H4)
thema 4	Gesloten bouwblokken (bouwsteen W1)
thema 5	Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2)
thema 6	Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3)
thema 7	Woonwijk in traditionele blokverkaveling (bouwsteen W4)
thema 8	Het Nieuwe Bouwen (bouwsteen W5)
thema 9	Woonerven jaren '70-'80 (bouwsteen W6)
thema 10	Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8)
thema 11	Individuele woningbouw (bouwsteen W9)
thema 12	Industrieterrein (bouwsteen B1)
thema 13	Bedrijventerrein (bouwsteen B2)
thema 14	Kantorenlocatie (bouwsteen B3)
thema 15	Perifere detailhandel (bouwsteen B4)
thema 16	Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1)
thema 17	Buitengebied (bouwsteen G2, G3, G4 en G5)
thema 18	Hoogbouw (bouwsteen T1)
thema 19	Winkelcentra (bouwsteen T2)
thema 20	Instellingen / instituten (bouwsteen T3)

5.1.3. Gebiedscriteria

Vervolgens zijn per thema de waardevolle karakteristieken van het gebied beschreven en de eventueel voorkomende storende elementen. Uit deze waardebepaling volgt het vaststellen van het beleid en de gebiedsgerichte criteria voor nieuw- en verbouw in dit gebied.

5.1.4. Welstandsniveau

Van elk gebied is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau vastgesteld. Het welstandsniveau dat van toepassing is, wordt bepaald op basis van hetgeen is gesteld in paragraaf 3.5.5.

Afhankelijk van het welstandsniveau zijn zoals in de tabel in paragraaf 3.6.1 is aangegeven de criteria die in de betreffende paragraaf over het thema worden genoemd onder hoofd-, deel- en detailaspecten van toepassing.

5.2. Thema 1 - Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2)

5.2.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen H1 en H2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.2.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Historische dorpsgebieden

De dorpen en de oudere kernen in de gemeente, zijn of gelegen aan de rand van de stad of vrij in het buitengebied. Veel van deze kernen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Het historisch dorpsgebied vormt van oudsher, zowel in functionele zin als in de beleving, het hart van de nederzetting. De historische dorpsgebieden worden veelal gekenmerkt door een zekere afwisseling en menging van functies als winkels, horeca, wonen en bedrijvigheid.

De historische dorpsgebieden vormen de context van vele objecten van cultuurhistorische waarde en verlenen een dorpse identiteit aan de (forse) uitbreidingen die na 1900 zijn ontstaan. Historische dorpsgebieden vormen, samen met de onderlinge verbindingen, een historisch netwerk in de regio.

Historische bebouwingslinten

De historische bebouwingslinten bestaan uit een reeks van losstaande of aaneengesloten bebouwing en onbebouwde terreinen en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Vaak sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken daarvan deel uit. De bebouwing vormt veelal de grens tussen openbaar en prive. Voortuinen kunnen de overgang hiervan verzachten.

Aan het beeld van de bebouwingslinten is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente af te lezen. Veel van deze bebouwingslinten zijn opgenomen in nieuwe wijken, zoals de Vlissingseweg in Middelburg. De oorspronkelijke samenhang in het wegennet is op enkele plaatsen nog herkenbaar. Soms gaat het om fragmenten in een nieuwe omgeving, zoals de Segeersingel in Middelburg. Afhankelijk van de locatie, vormen de historische bebouwingslinten een aantrekkelijke vestigingplaats voor economische activiteiten. Mede onder invloed daarvan ondergaan veel bebouwingslinten een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting. Afhankelijk van hun ontstaan en ontwikkeling kunnen bebouwingslinten in wandwerking, bouwmassa's, functie en bouwstijlen een grote samenhang, maar ook een grote diversiteit laten zien.

Stedenbouwkundige kenmerken

Historische dorpsgebieden
Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een organisch gegroeide, web- of netwerkachtige opzet. De samenkomst van meerdere wegen geeft aanleiding tot plein- of brinkvorming, voorzien van een boombeplanting. De historische dorpskernen bestaan of uit een verzameling van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen of uit aaneengesloten bebouwing, bestaande uit een klein aantal panden. Veelal is de oorspronkelijke agrarische functie nog herkenbaar.

Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbeloop, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie. Tevens worden historische panden aangetroffen met een gecombineerde woon/bedrijfsfunctie. Deze panden dragen de kenmerken van de agrarische bebouwing. Bij de oudste boerderijen is het bedrijfsgedeelte (de deel) vaak naar de straat gekeerd, Het woongedeelte bevindt zich dan op het achtererf. De overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik geven een grote mate van samenhang in het straatbeeld. Gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerken, zijn in veel gevallen door hun forsere massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing staat vaak direct aan de straat of is daar met een smalle strook of voortuin van gescheiden. Door de setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Belangrijke gebouwen zijn daardoor ook op vele plaatsen in het dorpsbeeld zichtbaar. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorpse omgeving.

Historische bebouwingslinten
De historische bebouwingslinten hebben een duidelijke functionele en visuele relatie met de route waarlangs deze zijn ontstaan. De situering op de kavel en de bebouwingsrichting is veelal historisch bepaald door de ontginningswijze en de verkaveling van het omringende landschap. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. Nabij kruisingen of splitsingen van wegen staat de bebouwing gericht naar de belangrijkste weg. De relatief grote kavels bieden vaak ruimte voor forse aan- en uitbouwen, geschikt voor een veelheid aan functies.

Bebouwingslinten langs het oude en meer rurale wegennet onderscheiden zich van de meer planmatige bebouwing langs doorgaande (Rijksstraat)wegen: Langs oudere wegen staat de oudste bebouwing, meestal van agrarische oorsprong, dicht op de weg. De ruimte daartussen is geleidelijk aan opgevuld met vrijstaande woningen uit de periode 1880-1950. Deze staan op enige afstand van de weg en zijn meestal voorzien van een voortuin. Het wegbeeld is

afwisselend vanwege de verschillen in (oorspronkelijke) functie, de individuele plaatsing van panden en de optredende verschillen in bouwstijl.
De doorgaande, op snelverkeer ingerichte, wegen boden vaak een vestigingsplaats voor de meer representatieve villa's en instituten. Het representatieve en zelfstandige karakter van deze relatief forse bebouwingsmassa's komt sterk naar voren, mede door de relatief grote afstand tot de weg.

Kenmerken openbare ruimte

Historische dorpsgebieden
Kenmerkend voor de openbare ruimte is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijke) groene karakter van de inrichting. Opvallend is de variërende profielmaat door de plaatsing van de bebouwing. De continuïteit van de openbare ruimte is duidelijk waarneembaar; de geleidelijke richtingverandering in het wegbeloop draagt bij aan de visuele afbakening en beslotenheid.
De indeling van de straat- en pleinprofielen is in het algemeen eenvoudig. Soms liggen de rijbaan en de voetgangersruimte op een niveau. In veel gevallen zijn in oorsprong gebakken materialen, soms natuursteen toegepast. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de manier waarop particulieren omgaan met hun stoep of erf.

Historische bebouwingslinten
Kenmerkend voor de openbare ruimte is de afwisseling in het ruimtelijk beeld en het van oorsprong eenvoudige karakter van de inrichting.
De continuïteit van de route is duidelijk waarneembaar. Richtingverandering in het wegbeloop geeft een zekere visuele afbakening en beslotenheid. De indeling van de wegprofielen is in het algemeen eenvoudig. Soms liggen de rijbaan en de (on-) verharde berm op één niveau.

Het groen in het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit laanbomen en de beplanting op de privé erven. Rond de karakteristieke V-vormige splitsingen of kruisingen van wegen ontstaat soms ruimte voor extra groen op overhoeken of op de particuliere erven. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de manier waarop particulieren omgaan met hun erf. Op veel plaatsen zijn bomen, waar deze aanwezig waren, door de toenemende verkeersdruk en de toeritten verdwenen. De aanleg van toeritten en parkeerplaatsen op voorterreinen leidt in sommige gevallen tot relatief grote verhardingsoppervlakken en een stenig karakter van de omgeving.

Bebouwingsbeeld dorpsgebieden

Dorpsgebieden algemeen
Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors pannendak. Gevels zijn in het algemeen opgebouwd uit een plint, het hoofdvlak en een kroonlijst of een stevige goot. De nokrichting is afwisselend evenwijdig aan de wegas of staat daar haak op. Soms is het bouwvolume beperkt door toepassing van schilddaken, ook aan de straatzijde van het pand.

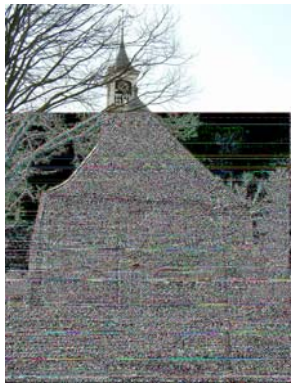
De gevelopeningen hebben een overwegend verticaal karakter. Kenmerkend is de plaatsing van kozijnen voor in het gevelvlak, het gebruik van fors gedimensioneerde houtmaten en de onderverdeling van ramen. Het kleurgebruik is traditioneel. Aardkleuren voor de hoofdmaterialen, gebroken wit en standgroen, komen veelvuldig voor. In beperkte mate zijn boven ramen en of deuren versieringen in het metselwerk aangebracht.

Brigdamme (Middelburg)

Brigdamme bestaat uit het verlengde van de Noordweg, die in het centrum van Middelburg bij de bolwerken start. Het dorp heeft een sterk dorpslint karakter, door de lange Noordweg en de kleine hoeveelheid wegen die daarop staan. De Noordweg bestaat uit woningen, die ieder een eigen karakter hebben en op een kleine onderlinge afstand zijn gelegen. Elke woning is voorzien van een voortuin, waardoor het geheel een groen karakter krijgt. In het lint zijn open plekken aanwezig, hier is het buitengebied duidelijk zichtbaar.

De bebouwing heeft een historisch karakter, en bestaat veelal uit een bouwlaag met een kap. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zijn onderverdeeld d.m.v. roeden en stijlen. De gevels bestaan uit rode baksteen, de daken zijn afgedekt met pannen, in een rode of een donkere kleur. De houten kozijnen en het overige houtwerk, zoals de goten en lijsten zijn veelal wit en geprofileerd. Draaiende delen zijn voornamelijk donker. De detaillering is met zorg vormgegeven en sluit aan bij de bouwstijl van de woning.

St. Laurens (Middelburg)



Sint Laurens is gelegen in het noorden van de gemeente Middelburg, ten westen van de Noordweg, waarbij een kerk en een aantal bouwblokken met aaneengesloten bebouwing aanwezig zijn. Deze bouwblokken bestaan uit individuele woningen, elk met een eigen karakter. De bebouwing heeft een historisch karakter, waarbij elke bouwstijl wordt ondersteund door een eigen vormgeving en detaillering. De samenhang wordt o.a. bereikt door de toepassing van dezelfde kleurstellingen en materialen en de indeling van de gevelvlakken. Dit is voornamelijk rode baksteen voor gevels, rode en donkere pannen voor daken en hout voor de kozijnen, daklijsten en goten.

Arnemuiden

Arnemuiden is gelegen in het oosten van de gemeente Middelburg. Arnemuiden wordt door het spoor in twee delen gesneden. De historische bebouwing bevindt zich ten zuiden van het spoor en heeft zich geconcentreerd rond de kerken en de winkels. De bebouwing is voornamelijk aaneengesloten en staat in de rooilijn. De aanwezige panden hebben een zeer uiteenlopend karakter, maar zijn veelal traditioneel gebouwd. De straatwanden zijn gesloten en geven een zeer wisselend beeld door het toepassen van verschillende bouwlagen naast elkaar. Diverse functies zijn naast en door elkaar geplaatst, dit komt in de gevels tot uiting in kleurstelling en materialisering.

De panden bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De gevels bestaan voornamelijk uit metselwerk in een rode kleurstelling, de daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De kozijnen hebben per pand een eigen kleurstelling, dit geldt tevens voor de goten, dakomtimmeringen en -lijsten.

Kleverskerke

Kleverskerke is gelegen in het noordoosten van de gemeente Middelburg. Deze kern bestaat voornamelijk uit lintbebouwing, gelegen aan de Dorpsstraat. De bebouwing is vrijstaand of in kleine aaneengesloten bouwblokken geplaatst. De panden hebben ieder een eigen uitstraling. De panden bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De gevels zijn opgetrokken in rode bakstenen met een kap afgedekt met rode of donkere pannen. De houten kozijnen, goten en daklijsten zijn veelal wit geschilderd.

Nieuw- en Sint Joosland

Nieuw- en Sint Joosland is gelegen in het buitengebied, in het oosten van de gemeente Middelburg. De historische dorpskern is gelegen in de omgeving van het Kerkplein en de Oude Rijksweg. De kern bestaat uit een knooppunt van historische bebouwingslinten. De bebouwing bestaat uit bouwblokken van aaneengesloten individuele historische panden. Deze bestaan voornamelijk uit een bouwlaag met een kap. De panden hebben ieder een eigen karakter door het toepassen van een andere bouwstijl met de daarbij horende vormgeving, kleur- en materiaaltoepassing en detaillering. De gevels zijn vlak, met verticaal gerichte gevelopeningen. De gevels bestaan uit baksteen, zijn gestuukt of geschilderd, de daken zijn afgedekt met dakpannen en de houten kozijnen, goten en lijsten zijn wit, okergeel of groen geschilderd. De detaillering sluit aan bij de bouwstijl.

Historische bebouwingslinten
Het bebouwingsbeeld heeft in de historische bebouwingslinten een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende stijlperiodes waarin de panden zijn ontstaan. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het wegbeeld.

De oorspronkelijke bebouwing toont diverse karakteristieken en is aaneengesloten of vrijstaand. Kenmerkend zijn de kap (veelal een zadeldak of een afgeleide daarvan) en de gootlijn. Deze panden zijn gebouwd in verschillende stijlperioden. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor. Deze verschillen dragen in belangrijke mate bij aan de individualiteit van de panden en de afwisseling in het bebouwingsbeeld. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst. Deze overeenkomsten verzachten de verschillen tussen de verschillende panden. De meer planmatig aangelegde bebouwingslinten, die in een kortere periode zijn ontstaan, tonen een grotere samenhang in massa, stijl, dakvorm en kaprichting.

5.2.3. Aanwezige dynamiek

In de dorpskernen is meestal sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwing, presentatiebehoefte van semi-openbare functies en faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer geven aanleiding om aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte aanpassingen aan te brengen. Deze aanpassingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen de kwaliteit van het gebied onder druk

zetten. Soms wordt de parkeerbehoefte voor de bezoekers, bij gebrek aan voldoende ruimte aan de openbare weg, gesitueerd op onbebouwde binnenterreinen. Voorzieningen als supermarkten keren zich in die situatie bij voorkeur met hun entree naar de parkeerruimte. Deze binnenterreinen krijgen daardoor een openbaar karakter. Het duidelijke onderscheid tussen voor- en achterzijde vervaagt. Dit gaat ten koste van de rust en de privacy van omwonenden. Ook het groene karakter van dorpse binnenterreinen, dat meespeelt in de beleving van de dorpse sfeer, wordt daardoor aangetast.

5.2.4. Beleidsuitgangspunten Welstand Historische dorpsgebieden en linten

Algemeen
Het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied, in een lange reeks van jaren opgebouwd, is van groot belang voor de identiteit van het dorp als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is slechts in beperkte mate mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is vooral gericht op het behoud van variatie binnen het samenhangende beeld van het historische dorpsgebied. Dit houdt in dat het individuele karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk.

Om de samenhang en harmonie in het historische dorpsbeeld te bewaren, is het bij nieuwbouw essentieel dat de gebiedskenmerken tot uitgangpunt worden genomen. Deze kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.

Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. dienen ondergeschikt te blijven. Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Voorwaarde is dat sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen het historische dorpsgebied.

Differentiatie welstandsniveaus
De samenhang van het historische dorpsgebied met zijn kenmerkende detaillering is kwetsbaar. Voor gebieden die een hoge ruimtelijke kwaliteit uitstralen, waar relatief veel monumenten voorkomen of waar een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd is welstandsniveau 1 van toepassing.

5.2.5. Beoordelingscriteria Historische dorpsgebieden en linten

Hoofdaspecten

Algemeen

- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit en de historische ontwikkeling afleesbaar.

Situering

- Bebouwing staat in de rooilijn. Geringe verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand behouden.
- De ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, waarbij maatvoering en detaillering duidelijk herkenbaar zijn, blijft behouden.
- Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten steeds aan de straat situeren.
- Het bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden, waarbij elk pand een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld.

Massa en vorm

- De bebouwinghoogte is afgestemd op het silhouet van de straatwand en wijkt af van die van de directe belendingen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Serres voor horecadoeleinden zijn in maatvoering en aansluiting afgestemd op de ondergevel en transparant uitgevoerd.
- De kapvorm en kaprichting sluiten aan bij die van de omgeving. Eigentijdse interpretaties van kapvormen sluiten aan bij het bestaande bekappingbeeld.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand.
- Toepassen van een kap, die qua vorm en richting inspeelt op het historische bekappingsbeeld. Bij nieuwbouw kan hieraan in relatie tot de bouwopgave een nieuwe interpretatie worden gegeven.
- Straatwanden opgebouwd uit individuele panden van verschillende breedte en hoogte (zonder extreme verschillen per straat) elk met een eigen gezicht, passend binnen de historische parcellering.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving v.w.b. volume en massa-opbouw het uitgangspunt.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Opbouw van de voorgevels in een:
    - Voet: beganegrondlaag; met borstwering en/of trasraam van afwijkend duurzaam materiaal, soms met lijst als overgang naar eerste verdieping.

- Romp: verdiepingslaag (of -lagen); meestal een gevelvlak met verticale ramen.
- Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.

Deze opbouw komt onder andere tot uitdrukking in het verschil in hoogte van de bouwlagen (de beganegrondlaag is vaak relatief hoog en de verdiepingshoogte wordt naar boven toe steeds lager) en het verschil in grootte van de gevelopeningen (de eerste verdieping heeft meestal grotere ramen dan de daarboven gelegen verdieping).

Materialisering (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie zijn het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik als uitgangspunten genomen. Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit rode baksteen in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels. Daken worden afgedekt met keramische gewelfde pannen of leien.
- Kunststof, volkern plaat, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Voor de hoofdmaterialen worden bakstenen toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Bij nieuwbouw dienen de hoofdmaterialen voor de gevels en de daken op elkaar te zijn afgestemd.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels zijn afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving.
- Kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Tevens gelden de criteria, vermeld in het kleurenbeleid voor het beschermd stadsgezicht, hoofdstuk 9.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld. Let daarbij op gevelassen, kolomplaatsingen e.d.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- Gevels en etalages op straatniveau hebben een open karakter.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw worden zorgvuldig behandeld.
- Toevoegingen, zoals dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.
- Toevoegingen als trappen zijn ondergeschikt en opgenomen in de architectuur van de gevel.
- Luifels zijn in maat en vormgeving afgestemd op de pui waar zij onderdeel van vormen en zijn beperkt tot de omgeving van de hoofdentree.
- Relatief vlakke voorgevels, die door de ambachtelijke bouwkundige detaillering van ramen, kozijnen, deuren, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten etc. hun plasticiteit verkrijgen.
- Toevoegingen in de vorm van portieken etc. zijn bij uitzondering toelaatbaar, mits ondergeschikt aan de totale gevelwand.

Materialisering (deelvlakken)

- Kunststof, trespa, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van delen van gevels.

Kleurgebruik deelvlakken

- De kleurstelling van puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste kozijndelen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Tevens gelden de criteria, vermeld in het kleurenbeleid voor het beschermd stadsgezicht, hoofdstuk 9.

Detailaspecten

Kleurgebruik (details)

- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn in een lichte kleur geschilderd.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Balkonhekken in zwart geschilderd of rvs uitvoering.
- Muurankers zijn zwart.
- Tevens gelden de criteria, vermeld in het kleurenbeleid voor het beschermd stadsgezicht, hoofdstuk 9.

Materiaalgebruik (details)

- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
- Balkonhekken in hout of staal.
- Goten in zink, of omtimmerd in hout.

Detaillering

- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- In het zichtkomende afscheidingen op achtererven en zijerven: zijn niet hoger dan 2 m. en worden als gemetselde tuinmuren opgetrokken.
- Tuinmuren, poorten e.d. hoger dan 1 m. worden in de rooilijn geplaatst.

5.2.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

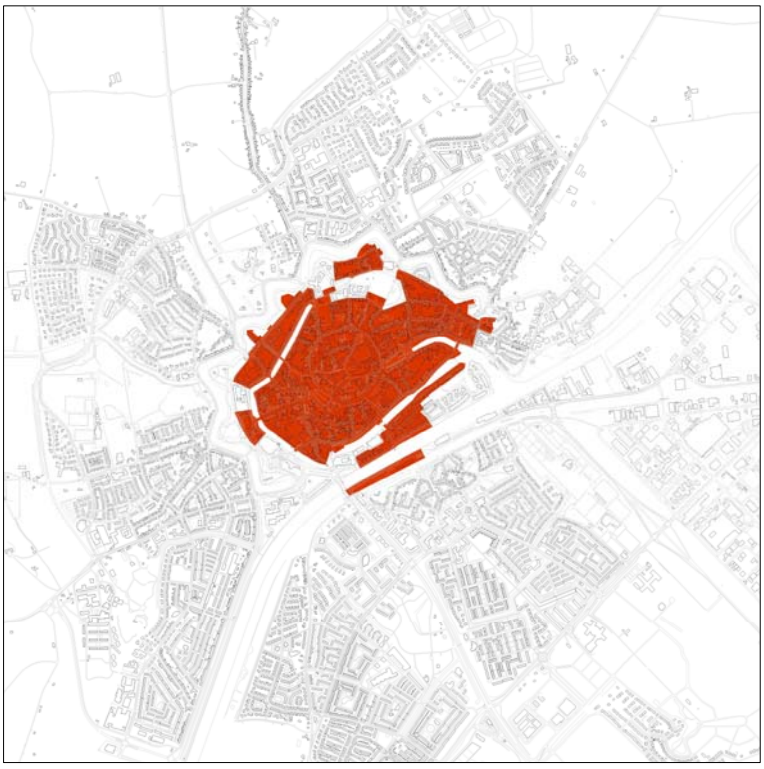
5.3. Thema 2 Historische stedelijke bebouwing (bouwsteen H3)

5.3.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen H3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten van Middelburg in bijlage 10.6 van dit document.

5.3.2. Beschrijving bestaande situatie binnenstad Middelburg

Algemeen



Ter illustratie zijn gebieden van Middelburg op bovenstaande kaart aangegeven.

Historie

Middelburg is al voor het midden van de 9e eeuw ontstaan. Rond die tijd bevond zich er een burcht, die of als verdediging tegen de Vikingen bedoeld was, of juist gebouwd werd door de Viking-koning Harald zelf, die in 841 van keizer Lotharius Walcheren in leen kreeg.

Rond 1125 werd een abdij gesticht. Het omvat onder meer twee kerken, de 14e eeuwse Koorkerk en de 15e eeuwse Nieuwe Kerk. Deze kerk heeft een 85 m hoge toren, die de Lange Jan genoemd wordt en voor velen het symbool van Middelburg is. In de nabijheid van de Abdij staat de 15e eeuwse Munttoren. Het Abdijcomplex huisvest nu onder meer het Provinciehuis en het Zeeuws Museum. In 1217 kreeg Middelburg stadsrechten.

De oudste delen van het nog steeds in gebruik zijnde laatgotische stadhuis dateren uit 1458. In de gevel bevinden zich beelden van de graven en gravinnen die over Zeeland geregeerd hebben.

In die tijd was de ten oosten van de stad gelegen zeearm het Sloe nog bevaarbaar, zodat Middelburg een welvarende handelsstad kon worden, de belangrijkste van de Republiek na Amsterdam. Zowel de VOC als de WIC hadden er een zogeheten "Kamer". Veel Engelse en Franse schepen deden de Middelburgse haven aan. De namen van straten en oude huizen verwijzen vaak naar het buitenland.

De positie van Middelburg werd ondergraven door de Engelse Oorlog van 1780-1784 en de kort daarop volgende bezetting door het Frankrijk van Napoleon. Een ander probleem was dat het Sloe steeds meer verzandde, waardoor de Middelburgse haven slechter bereikbaar werd.
In de 19e eeuw, is het kanaal van Walcheren en de spoorlijn aangelegd.
In de Tweede Wereldoorlog heeft Middelburg zeer te lijden gehad. De binnenstad raakte zwaar beschadigd door Duitse bombardementen en die van de geallieerden. Veel van de oude gebouwen, zoals ook het stadhuis, zijn na 1945 gerestaureerd.

Algemeen

De binnenstad van Middelburg heeft binnen de vestingwerken een ruimtelijke eenheid die in de stedelijke structuur duidelijk herkenbaar is. Door de lange groei binnen de stadswallen, wordt Middelburg gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en scherpe gebiedsgrenzen, die worden gevormd door het kanaal door Walcheren en de vestingwerken.
Middelburg is vanaf de bolwerken met diverse (historische) routes, zoals de Noordweg, de Veerseweg en de Koudekerkseweg verbonden met het omringende gebied en de daaromheen liggende kernen.

Voor de wijde omgeving heeft Middelburg een functie als economische motor en als vestigingsplaats van stedelijke en regionale voorzieningen, zoals een arrondissementsrechtbank, een kantongerecht en een gevangenis. Tevens vervult de stad een belangrijke rol voor de eigen bevolking, voor de regionale bevolking en vaak ook voor toeristen. De gehele binnenstad van Middelburg is aangewezen als beschermd stadsgezicht en bezit vele monumenten.

Stedenbouwkundige kenmerken

Tussen het stratenpatroon, de bebouwingswijze en de inrichting van de openbare ruimte bestaat een hechte samenhang. Middelburg heeft een organisch gegroeid stratenpatroon in een duidelijke hiërarchie met gesloten

bouwblokken. De rooilijnen volgen het middeleeuwse verloop dat vrijwel nergens recht is en veel niet-haakse hoeken kent. Het gebogen verloop van straten en pleinen geeft een bijzondere charme en een grote beslotenheid. De bebouwingswanden langs de hoofdstraten en pleinen vormen de scheiding tussen openbaar en privé-gebied. Binnen dit patroon liggen pleinen en verbrede straten met daaraan gesitueerd grotere openbare gebouwen van maatschappelijke en culturele aard, zoals b.v. de Lange Jan, het stadhuis en de kerken. Deze gebouwen ondersteunen door hun afwijkende massa, vorm en afwerking de oriëntatie binnen het centrum. Hogere accenten, zoals de (kerk)torens hebben dezelfde functie.
In het stratenpatroon is een sterke hiërarchie aanwezig. De bereikbaarheid van de (hoofd)straten en pleinen onderling, wordt vergroot door de aanwezigheid van stegen.

De schaarste aan bouwgrond leidde vaak tot een smalle parcellering met daarop geplaatst individuele panden met onderling geringe of geen tussenruimte. Straatwanden langs hoofdstraten hebben een wisselende hoogte van twee of drie verdiepingen, waarbij elk pand een eigen karakter heeft door de aanwezigheid van diverse stijlkenmerken. Op veel middeleeuwse straathoeken zijn zeer fraaie hoekoplossingen aanwezig.

Kenmerken van de openbare ruimte

Kenmerkend voor de openbare ruimte is de beslotenheid in het straatbeeld en het stenige karakter van de inrichting. Boombeplanting wordt beperkt aangetroffen. Het overige groen bevindt zich op binnenterreinen en in privétuinen. Daar waar deze een openbaar karakter hebben, zoals bij hofjes, of zichtbaar vanaf het openbaar gebied, vormen ze een belangrijk element in de belevingswaarde van de stad. Aan de rand van de binnenstad, ligt een uniek stuk groen met water, de bolwerken, met een zeer bijzondere belevingswaarde aan de voet van de middeleeuwse bolwerken en het gezicht op de oude stad.
In de profielmaten is een duidelijk onderscheid aanwezig tussen hoofdroutes, straten, pleinen en stegen. Soms lopen pleinen en hoofdroutes geleidelijk in elkaar over.

De straatprofielen hebben door de profilering en de detaillering nog een passend karakter voor het historisch stadsbeeld. Op enkele plaatsen is het profiel aangepast t.b.v. trottoirs en parkeerstroken. De bestrating bestaat uit gebakken materialen, op belangrijke plekken vaak aangevuld met natuursteen. Aan de vormgeving en kleurstelling en plaatskeuze van straatmeubilair, zoals verlichting, kiosken, hekken, paaltjes e.d., wordt grote zorg besteed.
Karakteristiek is dat de voorgevel direct aan de straat staat, gescheiden door een privé-stoep. Dit is voornamelijk bij de panden gebouwd voor 1930

aanwezig. Stoepen sluiten in vormgeving en materiaal aan op het pand. Vooral in de bredere straten werden deze stroken voor elk pand anders ingericht. De aanwezigheid van deze particuliere zone draagt sterk bij aan het historische straatbeeld.

Kenmerken van de bebouwing

Kenmerkend in de binnenstad van Middelburg, is het monumentale karakter van het historisch gegroeide architectonisch, stedenbouwkundige geheel. Binnen het middeleeuwse stratenpatroon, hebben zich door de eeuwen heen voortdurend wijzigingen voorgedaan door nieuwbouw, sloop of verbouw van individuele panden. Het straatbeeld wordt bepaald door het middeleeuwse stratenpatroon, met enigszins verlopende rooilijnen, een verticaal ritme van gevelvlakken en gevelindeling en een grote variatie in bouwhoogtes. Verschillen in kleur, ornamentiek en detaillering zorgen voor een duidelijke herkenbaarheid van de individuele panden. Toch wordt de bebouwing gekenmerkt door een bijzondere eenheid, welke voornamelijk wordt bepaald door eenheid van schaal en bouwstijl. Dit is in de loop der jaren gegroeid doordat vele gebouwen uit de diverse periodes door hun modernisering dezelfde kenmerken hebben gekregen. Over het algemeen komen de kozijnindelingen vanaf de 19e eeuw voor, zodat de stad op het eerste gezicht een 19e eeuwse indruk maakt. Aan de expressie van de gevelopeningen is meestal veel aandacht besteed. Het gaat daarbij om de eventueel toegevoegde ornamentiek zoal raam- en deurlijsten. Ook de maatvoering, de plaatsing t.o.v. het gevelvlak en de kleurstelling van de kozijnen speelt daarbij een rol.
Voorgevels zijn relatief vlak gehouden en verkrijgen door toevoeging van ornamenten en door de ambachtelijke detaillering van gevelopeningen en lijsten hun plasticiteit.

Gepleisterde gevels en schoon metselwerk komen afwisselend voor door de gehele stad. Baksteen, al dan niet afgewerkt met een stuclaag, is het belangrijkste bouwmateriaal. De daken zijn in de meeste gevallen afgedekt met gebakken rode en grijs/antraciet pannen. Overwegend zijn de lijstgevels, afgewisseld met topgevels.

Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forsere massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit drie of meer lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De panden zijn tegen elkaar gebouwd of los van elkaar geplaatst, met smalle tussenruimten.

Overige woonbebouwing

Instellingen

5.3.3. Aanwezige dynamiek binnensteden Middelburg

In historische stedelijke gebieden is meestal sprake van een hoge dynamiek. De ruimtebehoefte is meestal groot, de beschikbare ruimte beperkt. Functieverandering van panden, schaalvergroting, presentatiebehoefte van semi-openbare functies, zijn aanleiding om wijzigingen aan panden te brengen of tot een verdere te verdichting over te gaan. Tegelijk kunnen zich plaatselijk tekenen van achteruitgang en verval voordoen, zoals leegstand, verwaarlozing van panden en afbraak.
De toename van het verkeer en de behoefte aan aantrekkelijke voetgangersgebieden dwingen soms tot ingrepen in de inrichting van de openbare ruimte.
Deze aanpassingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen bij een minder zorgvuldige begeleiding de kwaliteit en de leefbaarheid van historische stedelijke gebieden aantasten.

5.3.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Het bijzondere karakter van de historische stedelijke bebouwing is in een lange reeks van jaren opgebouwd en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het behoud daarvan heeft een groot maatschappelijk belang. Historische stedelijke gebieden zijn dragers van de identiteit van de stad als geheel, en voor de regio, waarvoor de stad als centrum fungeert. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden.
Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten maakt deel uit van deze karakteristiek.
Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is slechts op incidentele plekken mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving benaderd worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Dergelijke elementen dienen altijd ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de binnenstad. De binnenstad dient een geheel te vormen.
Veel panden in de binnenstad hebben een eeuwenlange bouwgeschiedenis. De gevels zijn vaak jonger dan de achterliggende kelders, fundamenten, bouwmuren en kapconstructies. De historische waarde achter de gevel is vaak groter, dan wat men vanaf de straat vermoedt. Bij verbouwingen werd telkens voortgebouwd op bestaande gegevenheden. Hierdoor vertellen gebouwen in al hun detailleringen veel over vroegere functies, bouwwijzen en eigendomssituaties. Bij verbouwingen dienen waardevolle elementen uit de bouwgeschiedenis van het pand bewaard te worden. Ingrijpende bouwplannen dienen daarom altijd vergezeld te gaan van een objectieve historische opname. Er moet worden aangetoond, dat er een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen bouwhistorische waarden en hedendaagse wensen en mogelijkheden. Bij nieuwe invullingen, wordt eigentijdse architectuur gestimuleerd, zodat ook onze tijd zichtbaar wordt in het stadsbeeld. De monumenten van morgen worden op deze manier ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties, zullen vooraf beeldkwaliteiteisen worden geformuleerd. De beeldkwaliteiteisen vormen het programma van eisen van de omgeving, en zullen voldoende speelruimte beiden om daarbinnen creatieve oplossingen te ontwikkelen.

Toevoegingen als hekjes, luifels, naamborden e.d., dienen ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Stoepen
Behoud van de nog bestaande historische stoepen staat voorop. Het toepassen van duurzame materialen, zoals natuursteen of baksteen, is van uitermate belang. Afschermingen d.m.v. kettingen of hekwerken kan op sommige plekken worden toegestaan, afhankelijk van het straatprofiel en het karakter van de straat. In de winkelstraten wordt dit niet toegestaan.

Tuinen en groenstructuur
Het groene karakter van de voortuinen en de eenheid in en de wijze waarop voortuinen van elkaar en van trottoirs gescheiden zijn (d.m.v. ijzeren

hekwerken, buisleuning tussen gemetselde kolommen en hagen) behouden en stimuleren.
Binnentuinen zijn ruimtelijk gescheiden van de openbare straat. De scheiding tussen tuin en straat wordt door middel van tuinmuren en / of hekwerken vormgegeven. Toegangen naar openbaar toegankelijke binnentuinen zijn voorzien van deuren of hekken.

Differentiatie welstandsniveaus
De samenhang en sfeer van de historische stedelijke bebouwing is kwetsbaar. Om de bestaande of geambieerde kwaliteit van deze bebouwing te beschermen is welstandsniveau 1 van toepassing. Voor belangrijke ingrepen in de historische stedelijke bebouwing zal door het gemeentebestuur steeds een programma van stedenbouwkundige en architectonische eisen worden opgesteld.

5.3.5. Beoordelingscriteria Historische stedelijke bebouwing

Hoofdaspecten

Algemeen

- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing zijn het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit en de historische ontwikkeling afleesbaar.

Situering

- Bebouwing staat in de rooilijn. Geringe verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand behouden.
- De ritmiek van individuele gevels die met een eigen vormgeving, waarbij maatvoering en detaillering ieder een eigen karakter hebben, blijft behouden.
- Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten steeds aan de straat situeren.

Massa en vorm

- De bebouwinghoogte is afgestemd op het silhouet van de straatwand en wijkt af van die van de directe belendingen.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De kapvorm en kaprichting sluiten aan bij die van de omgeving.
- Eigentijdse interpretaties van kapvormen sluiten aan bij het bestaande bekappingbeeld.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op het karakter van het betreffende pand. Toepassen van een kap, die qua vorm en richting inspeelt op het historische bekappingsbeeld. Bij nieuwbouw kan hieraan in relatie tot de bouwopgave een nieuwe interpretatie worden gegeven.
- Straatwanden opgebouwd uit individuele panden van verschillende breedte en hoogte (zonder extreme verschillen per straat) elk met een eigen gezicht, passend binnen de historische parcellering.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving v.w.b. volume en massaopbouw het uitgangspunt.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld.
- Opbouw van de voorgevels in een:
    - Voet: plint / beganegrondlaag; met borstwering en/of trasraam van afwijkend duurzaam materiaal, soms met lijst als overgang naar eerste verdieping.
    - Romp: verdiepingslaag (of -lagen); meestal een gevelvlak met verticale ramen.
    - Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.

Deze opbouw komt onder andere tot uitdrukking in het verschil in hoogte van de bouwlagen (de beganegrondlaag is vaak relatief hoog en de verdiepingshoogte wordt naar boven toe steeds lager) en het verschil in grootte van de gevelopeningen (de eerste verdieping heeft meestal grotere ramen dan de daarboven gelegen verdieping).

- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven.
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijke elementen behandeld. Let daarbij op gevelassen, kolomplaatsingen e.d.
- Relatief vlakke voorgevels, die door de ambachtelijke bouwkundige detaillering van ramen, kozijnen, deuren, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten etc. hun plasticiteit verkrijgen. Toevoegingen in de vorm van portieken etc. zijn bij uitzondering toelaatbaar, mits ondergeschikt aan de totale gevelwand.
- De entrees naar bovenwoningen dienen in de straatgevel gehandhaafd te blijven. Bij (ver)nieuwbouw dienen dergelijke entrees bij voorkeur weer te worden aangebracht.

<u>Kleurgebruik (hoofdvlakken)</u>

- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels zijn afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving.
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn.
- Kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Een eventuele “huisstijl” moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de omgeving. Dominantie van de “huisstijl” over de gehele gevel of het begane grond niveau wordt afgewezen.
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan.
- Tevens gelden de criteria, vermeld in het kleurenbeleid voor het beschermd stadsgezicht, hoofdstuk 9.

<u>Materiaalgebruik (hoofdvlakken)</u>

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen. Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen in aardetinten in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels en daken worden afgedekt met keramische gewelfde pannen of leien.
- Kunststof, volkern plaat, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Bij nieuwbouw dienen de hoofdmaterialen voor de gevels en de daken op elkaar te zijn afgestemd.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.

Deelaspecten

<u>Gevelindeling</u>

- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- Voor zover dat past binnen bovenstaande criteria zijn de puien van winkels en bedrijven op straatniveau zo veel mogelijk transparant van karakter. Daarbij kan maximaal de helft geopend worden d.m.v. draaiende, schuivende of wegklapbare delen.

- Geheel of vrijwel geheel geblindeerde glaspartijen en geheel of vrijwel geheel gesloten gevelvlakken zijn op straatniveau niet toegestaan.
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel.
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten en dakuitbouwen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de onderliggende (voor)gevel.
- Toevoegingen als trappen zijn ondergeschikt en opgenomen in de architectuur van de gevel.

Materialisering (deelvlakken)
- Kunststof, trespa, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van delen van gevels.

Kleurgebruik deelvlakken
- De kleurstelling van puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste kozijndelen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Tevens gelden de criteria, vermeld in het kleurenbeleid voor het beschermd stadsgezicht, hoofdstuk 9.

Detailaspecten

Detaillering
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.

Afwerking erven
- Erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Voorzijde: verhoogde stoep van gebakken materiaal of natuursteen, eventueel voorzien van zorgvuldig ontworpen palen, penanten en metalen, donker geschilderd hekwerk.
- In het zichtkomende afscheidingen op achtererven en zijerven: zijn niet hoger dan 2 m. en worden als gemetselde tuinmuren opgetrokken of uitgevoerd als stalen/gietijzeren hekwerken die een eigen kwaliteit hebben.
- Tuinmuren, poorten e.d. hoger dan 1 m. worden in de rooilijn geplaatst.

5.3.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.4. Thema 3 Dijkbebouwing (bouwsteen H4)

5.4.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen H4 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten van Middelburg in bijlage 10.6 van dit document.

Het betreft gebieden in Nieuw en St. Joosland die ter illustratie op bovenstaande kaart zijn aangegeven.

5.4.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
In het buitengebied van de gemeente zijn diverse dijken van oudsher aanwezig. Over de dijken lopen doorgaande wegen, waarbij van oorsprong tegen of onder aan het dijklichaam bebouwing voorkomt in de vorm van boerderijen en arbeiderswoningen. Deze bebouwing heeft zich verdicht tot de dorpskern Nieuw en Sint Joosland met een meer representatieve bebouwing. Bebouwing die tegen het dijklichaam is gelegen bezit een bijzondere typologie die is afgestemd op de verlopende peilmaat. Soms komt alleen de kap boven de kruin van de dijk uit en is de bebouwing volledig georiënteerd op de veldzijde. Dijkbebouwing wordt door de onderlinge royale tussenruimten en de lagere situering t.o.v. de dijkweg meestal beleefd als onderdeel van het weidse landschap.

Mede onder invloed van de dijkverbetering is het thema wonen aan de dijk in de belangstelling gekomen. Het project “bouwen aan de dijk” stimuleert met voorbeelden opdrachtgevers en architecten om dit thema in voorkomende gevallen uit te diepen.

Stedenbouwkundige kenmerken

Dijkbebouwing heeft een sterke functionele en visuele relatie met de dijken waarlangs deze zijn ontstaan. Door de slingering van de dijken wordt het landschap en de bebouwing steeds vanuit een andere hoek waargenomen. Voor-, zij- en achterkanten komen in een wisselend silhouet in beeld. Het gaat bijna altijd om kleinschalige gebouwen. De dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. Dijkbebouwing bestaat meestal uit een bouwlaag met een forse kap. De gebouwen worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Kenmerkend voor dijkwoningen is de situering van de bouwmassa in de langsrichting van de dijk en de lage gootlijn aan de zijde van de dijk. In de waarneming en beleving van dijkbebouwing zijn de kappen dominant. Dijkbebouwing wordt meestal benaderd via de zij- of achtergevel. De erven rond deze bebouwing worden steeds in samenhang met het omringende veld beleefd. De opgaande beplanting op deze erven is nadrukkelijk onderdeel van het landschapsbeeld.

Kenmerken openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat in het algemeen uit een dijklichaam, met daarop een smalle weg bestaande uit klinkers of asfalt. De bermen zijn doorgaans onverhard en smal, de dijktaluds steil en met gras ingezaaid. Opgaande beplanting op het dijklichaam zelf komt niet of nauwelijks voor. De overgang van openbare ruimte naar privé-erven is meestal zeer informeel of niet aangegeven. Karakteristiek zijn de afritten naar de dijkwoningen die onder een kleine hoek aansluiten op het dijklichaam. De manoeuvreerruimte is zeer

beperkt, soms zijn er daarom twee afritten nodig om de bebouwing uit twee richtingen bereikbaar te maken.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld
De oorspronkelijke dijkbebouwing vertoont een kleinschalig karakter, waarbij elk pand een sterk eigen identiteit heeft. De bebouwing bestaat veelal uit een bouwlaag met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De kap is met gebakken pan in een rode of donkere kleur afgedekt. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen of geschilderd of gestuct in een lichte kleur. Enkele panden zijn voorzien van een donkere plint. De indeling van de gevel is traditioneel, waarbij afhankelijk van de situatie, diverse ornamenten in de gevels aanwezig is. De afwezigheid van overstekken geeft de bebouwing een landelijk karakter. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst.

5.4.3. Aanwezige dynamiek

De dijkbebouwing wordt gekenmerkt door een lage dynamiek. De reden daarvan is gelegen in de beperkte bereikbaarheid van dijkbebouwing en het planologische beleid.

5.4.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het landschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde.
Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Verdichting en schaalvergroting worden tegengegaan. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van het landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven die vanaf de dijk in het zicht liggen. Gestreefd wordt naar behoud van het groene en open karakter van deze erven. Reclame-uitingen stroken niet met het doorgaans zeer eenvoudige karakter van dijkbebouwing en wordt daarom in principe niet toegestaan.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is vooral gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Dit houdt in dat het eigen architectonische karakter van de panden voorop staat. Bij aanpassingen en renovatie zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is belangrijk dat de bebouwingskenmerken tot uitgangspunt worden genomen. Deze kunnen op eigentijdse wijze geïnterpreteerd worden. De eenvoud van de opzet en detaillering blijft echter voorop staan.

Differentiatie welstandsniveaus
Dijkbebouwing heeft in het algemeen een bijzonder karakteristiek bebouwingsbeeld. Behoud en of herstel van dit beeld vergt doorgaans een hoog ambitieniveau en gedegen toezicht. Welstandsniveau 1 is in die situatie gerechtvaardigd.

5.4.5. Beoordelingscriteria Dijkbebouwing

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op aanwezigheid van een dijk als ordenend element. Er vindt geen aantasting plaats van de continuïteit van het dijkprofiel. (aanaarden)
- Nieuwbouw sluit in onderlinge afstanden en plaatsing t.o.v. de dijk aan op de aanwezige situeringskenmerken.
- De bebouwing staat met een lange gevel dicht op de weggrens. De breedte van het dijktalud geeft tevens de variatie in rooilijn aan.
- Het overwegend open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Aan de zijde van de dijk wordt het silhouet vooral bepaald door een ritme van forse kappen.
- De bebouwing is met de zijgevels indirect georiënteerd op de dijkweg. Derhalve worden de zijgevels behandeld als voorgevels.

Massa en vorm
- De massa en vorm blijven gehandhaafd. Nieuwbouw wordt in hoofdmassa zorgvuldig afgestemd op die van de naburige bebouwing.
- De bouwhoogte vanaf de dijk is maximaal een lage verdieping en wordt afgedekt met een forse kap.
- Bijgebouwen staan in een compacte setting, los van de hoofdbebouwing, op het zij- of achtererf, op ruime afstand van de dijkvoet.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel.
- De kaphelling bedraagt minimaal 40 gr. en wordt afgedekt door een rieten kap of met gebakken pannen.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Gevelopbouw
- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw respecteert de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- De gevel wordt aan de onderzijde voorzien van een plint.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Het dak van hoofd- en bijgebouwen wordt afgedekt met gebakken pannen of riet.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Voor eventuele gevelbetimmering wordt hout toegepast.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De gevel aan de weg heeft in principe een gesloten karakter.
- De geleding en ritmiek van de gevels zijn verticaal gericht.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Bij nieuwbouw vormen de architectonische kenmerken van de naburige gevels het uitgangpunt.

Materialisering (deelvlakken)

- Kunststof, trespa, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van delen van gevels.

Kleurgebruik deelvlakken

- De kleurstelling van puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste kozijndelen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft, kan eventueel een andere kleur worden toegepast.

Detailaspecten

Kleurgebruik (details)

- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn in een lichte kleur geschilderd.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Balkonhekken in zwart geschilderd of rvs uitvoering.
- Muurankers zijn zwart.

Materiaalgebruik (details)

- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
- Balkonhekken in hout of staal.
- Goten in zink, of omtimmerd in hout.

Detaillering

- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- De goot wordt in principe achterwege gelaten.

Afwerking erven

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

- De inritten naar erven en achterterreinen zijn beperkt van afmeting en worden uitgevoerd in grind of klinkermateriaal.
- Bij aanaarden blijft de oorspronkelijke vorm en het profiel van de dijk herkenbaar.

5.4.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.5. Thema 4 Gesloten bouwblokken 19e eeuw (bouwsteen W1)

5.5.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.5.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Aan het eind van de 19e eeuw zijn uitbreidingswijken gebouwd met een compacte woonbebouwing in enkele lagen, bedoeld voor de verschillende sociale klassen die in die tijd werden onderscheiden. De productie van woningen kreeg een meer gestandaardiseerd karakter, maar bleef in zijn vormgeving aansluiten bij de traditionele stedenbouwkundige en ambachtelijke architectonische cultuur.

In deze bebouwingsopzet komen soms boven- en benedenwoningen voor, waardoor de woningdichtheid vergroot is. De openbare ruimte is meestal tot het strikt noodzakelijke beperkt. De verkaveling wordt vooral bepaald door straten, waarbij de wanden een scherpe scheiding vormen tussen openbaar en privégebied. De gevelarchitectuur heeft, afhankelijk van de prijsklasse, weinig tot matig reliëf en ornamentiek. De straatwanden geven daardoor een vrij vlak beeld. Op de hoeken van de bouwblokken komen vaak verbijzonderingen voor. Afhankelijk van de situatie is de individualiteit van de woning afleesbaar.

Stedenbouwkundige kenmerken
Het stratenpatroon is helder en efficiënt opgezet. Vaak wordt in grote lijnen de oorspronkelijke veldverkaveling gevolgd. Gronduitgifte is gemaximaliseerd, behalve waar de gemeente extra openbare ruime voor maatschappelijke functies eiste. Straatwanden zijn opgebouwd uit lange rijen van aaneengesloten

gevels. De binnenterreinen zijn geheel uitgegeven. De bebouwingshoogte van 1 tot 3 lagen is tamelijk uniform voor een groter gebied en wisselt enigszins per architectonische eenheid of per pand. In de meeste gevallen zijn de panden afgedekt met een forse kap die haaks op de voorgevel staat. De hoeken van de bouwblokken zijn vrijwel altijd dichtgezet met bebouwing van dezelfde hoogte als de aansluitende straatwanden. De hoeken worden verbijzonderd door afschuiningen en soms ook toegevoegde architectonische elementen als topgevels, torentjes e.d. Alle woningen worden direct van af de straat ontsloten. De belangrijkste functie is wonen, plaatselijk, bijvoorbeeld op hoeken en langs belangrijke straten komen in de onderverdieping ook andere functies voor, zoals winkels, ambachtelijke bedrijfjes en kantoortjes.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte wordt in hoge mate bepaald door het gesloten karakter van de wanden en de architectonische uitwerking daarvan. De straten zijn voorzien van voortuinen, de breedste straten bovendien van straatbomen. In de meer stedelijke gebieden ontbreekt vaak de ruimte voor voortuinen of straatbomen. Deze straten hebben daardoor een uitgesproken steenachtig karakter. De straatprofielen zijn meestal smal gekozen en bestaat uit één rijbaan met aan weerszijde trottoirs. Met het massale bezit van auto's is geen rekening gehouden. De noodzakelijke parkeerruimte is later in het straatprofiel aangebracht, soms ten koste van het aanwezige groen op straat of in de voortuinen. Het bestratingmateriaal bestaat van oorsprong uit gebakken klinkers en betontegels.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Algemeen</u>
De gesloten bouwblokken komen in diverse typen voor:
a. hoge, individuele, planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap, waarbij elke woning een eigen identiteit heeft. De oorspronkelijke bebouwing is planmatig opgezet in kleine eenheden, maar in de loop der tijd, zijn diverse wijzigingen aan de panden opgetreden, zodat elk pand een eigen uitstraling krijgt.
b. lage, individuele planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. De woningen hebben ieder een eigen karakter. Van oorsprong zijn deze gebieden planmatig opgezet in kleine bouwblokken. Door de diverse wijzigingen, hebben de panden een eigen uitstraling verkregen.
c. uniforme planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Deze wijken zijn planmatig opgezet, waarbij de oorspronkelijke opzet is behouden.

Middelburg

De gesloten bouwblokken uit het eind van de 19e en het begin van de 20e eeuw, komen fragmentarisch voor aan de Seissingel, de Noordweg, de Nieuwe Vlissingseweg en de Vlissingsesingel.

De panden worden gekarakteriseerd door een grote diversiteit, voor wat betreft de uitstraling, de vormgeving, kleurstelling en detaillering. Hoge, statige herenhuizen met rijke ornamenteringen, komen naast lage sobere arbeiderswoningen voor. Waar een zelfde architectonische opbouw, maatvoering en detaillering over meerdere panden zijn doorgezet, ontstaan grotere architectonische eenheden in de straatwand.
De architectonische vormgeving is afhankelijk van de toegepaste bouwstijl, maar is veelal traditioneel en ambachtelijk te noemen. De gevels zijn veelal opgebouwd in de driedeling van basement, hoofdvlak en gevelbeëindiging. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en in raamassen geordend. De houten kozijnen zijn geprofileerd en zijn onderverdeeld door middel van stijlen, roeden en wisseldorpels. De gevels tonen een zeker reliëf dat vooral veroorzaakt wordt door de toepassing van diepe neggen en uitspringende dorpels, die opgenomen worden in gevellijsten. Hoek- en sluitstenen accentueren de gevelopeningen. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen en eventueel wit geschilderd. Horizontale witte banden, die stroken met de hoogtemaatvoering van de kozijnen zijn veelvuldig toegepast. De daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. Kozijnen, daklijsten, gootomtimmeringen e.d. zijn veelal wit

geschilderd. Draaiende delen, zoals deuren, zijn in een donkere kleur geschilderd of naturel gebeitst. Dakkapellen, schoorstenen, gootlijsten e.d. zijn zorgvuldig vormgegeven en in de stijl van de woning uitgevoerd. Deze verbijzonderingen verlevendigen het straatbeeld.

De toepassing van toegankelijke souterrains, vooral bij individuele panden, geeft allure aan de straatgevels. Naast de woningtoegangen dragen de oorspronkelijke puien van winkels en andere publiekstoegankelijke functies bij aan de leesbaarheid van de lange straatwanden.

5.5.3. Aanwezige dynamiek

Lange tijd werden gesloten bouwblokken uit deze tijd door hun compacte en massale opzet beschouwd als minder aantrekkelijke woonmilieus. In de jaren zeventig werden delen van woonblokken neergehaald en ingericht als groenvoorziening en parkeergelegenheid. Ook werden delen van bouwblokken vervangen door nieuwbouw, min of meer in traditionele stijl. De laatste jaren heeft een kentering in de waardering voor deze woonbebouwing plaatsgehad. De centrale ligging en de compacte opzet bieden een stedelijk milieu dat aantrekkelijk is voor stedelijk georiënteerde doelgroepen en kleinschalige werkgelegenheid. Vanwege het specifieke karakter van de straatwanden is behoud van de oorspronkelijke bebouwing steeds vaker uitgangspunt. Panden worden stelselmatig gesplitst, gemoderniseerd en bewoonbaar gemaakt voor meerdere “gezinnen”. Het streven naar behoud van het oorspronkelijke gesloten straatbeeld, inspireert stedenbouwers en architecten tot het ontwerpen van efficiënte oplossingen voor privé-buitenruimten, recreatie en parkeren. Gemeenten streven meestal naar vervanging van bedrijven, gevestigd op de binnenterreinen, door groenvoorziening en andere passende bestemmingen. Gesloten bouwblokken uit deze periode worden dan ook gekenmerkt door een matige en soms zelfs hoge dynamiek.

5.5.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Gesloten bouwblokken uit de 19^{e} en begin 20^{e} eeuw hebben door hun ligging, woontypologie en sfeer een grote aantrekkingkracht voor stedelijk georiënteerde doelgroepen met gevarieerde activiteiten en inkomstenniveaus. Het streven is gericht op het behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Dit vergt zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau een zorgvuldig beleid. Ingrepen in de stedenbouwkundige opzet dienen daarom zeer weloverwogen plaats te vinden. Het gesloten karakter van de bouwblokken mag daarbij niet aangetast worden.
Extra inventiviteit en middelen zijn soms nodig om deze bouwblokken in overeenstemming te brengen met de moderne woonwensen en eisen van de bouwverordening. Bij onzorgvuldige benadering is de kans groot dat deze kenmerken op technische en financiële gronden verdwijnen. Een kleinschalige aanpak van de verbetering en vernieuwing van deze bouwblokken heeft in het algemeen de voorkeur boven grootschalige ingrepen.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is vooral gericht op het behoud van het gesloten karakter van de straatwanden met de krachtige architectonische ritmiek. Daarbij hoort ook de aandacht voor de duidelijk uitgesproken horizontale en verticale opbouw en de zorgvuldige uitwerking van de detaillering van de gevels. Toevoegingen als dakopbouwen, hekjes, luifels, naamborden e.d. ondersteunen de individualiteit van de panden en de levendigheid van het straatbeeld.
Per architectonische eenheid is enige variatie in detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk. Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de bestaande buurt.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de gesloten bouwblokken uit de 19e en begin 20e eeuw, wordt een regulier welstandstoezicht toegepast: welstandsniveau 2.
Waar deze bouwblokken van hoge architectonische kwaliteit zijn en/of grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad of het landschap, wordt welstandsniveau 1 toegepast.

5.5.5. Beoordelingscriteria gesloten bouwblokken 19e eeuw

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Het gesloten gevelbeeld wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Accenten b.v. op straathoeken of in zichtassen en symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling worden stelselmatig toegepast.
- De panden staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren van de individuele woningen zijn steeds direct bereikbaar vanaf de openbare ruimte.
- Bergingen zijn inpandig gelegen of aan de achtergevel.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de –bouwmassa van de belendende bebouwing.
- De goothoogte wijkt per architectonische eenheid enigszins af van de belendende panden.
- De goothoogte van bebouwingsaccenten verschilt maximaal een verdieping met die van de hoofdmassa.
- De gevels worden beëindigd door een forse kap of een duidelijk geprofileerde lijst of een dakoverstek.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Kozijnen e.d. hebben een lichte kleurstelling.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij (ver)nieuwbouw worden baksteen (eventueel in een beperkte kleurvariatie) en gewelfde dakpannen toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen, daken worden afgedekt met keramische (niet geglazuurde) gewelfde pannen. Plinten zijn van natuursteen of stucwerk.
- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Deelaspecten

Gevelindeling
- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijlkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel worden benadrukt b.v. door ordening van verticaal gerichte gevelopeningen langs verticale assen.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Eenmaal toegestane toevoegingen zijn in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in de architectonische eenheid.(verwezen wordt naar standaard voorbeelden)
- De vormgeving van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw worden zorgvuldig behandeld.
- Toevoegingen, zoals opgetrokken middenrisalieten, dakuitbouwen, erkers en balkons aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de gevel.
- Bij verbouwing en renovatie wordt de oorspronkelijke ornamentiek zorgvuldig bewaard. Bij (ver)nieuwbouw wordt de ornamentiek geïnterpreteerd op basis van de oorspronkelijke detaillering.

Materialisering (deelvlakken)
- Kunststof, trespa, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van delen van gevels.

Kleurgebruik deelvlakken
- De kleurstelling van puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste kozijndelen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)
- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
- Balkonhekken in hout of staal.
- Goten in zink, of omtimmerd in hout.

Kleurgebruik (details)
- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn in een lichte kleur geschilderd.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Balkonhekken in zwart geschilderd of rvs uitvoering.
- Muurankers zijn zwart.

Detaillering
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen aan de straatzijde bestaan uit lage gemetselde muurtjes in combinatie met open sierhekwerken met verticale spijlen. (donker geschilderd)
- Tuinmuren, poorten e.d. hoger dan 1 m. worden in de rooilijn geplaatst.

5.5.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.6. Thema 5 Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2)

5.6.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.6.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Met parkachtige woongebieden worden ruim in het groen opgezette woonwijken bedoeld. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan.
Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken m.b.t. de architectuurstijl, de grootte van kavels en woningen etc. De meeste parkachtige woongebieden zijn enigszins gemengd, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn met een sterke onderlinge visuele samenhang. De traditionele parkachtige woongebieden (villaparken) zijn ontstaan tussen 1860 en 1940. Ook na de Tweede Wereldoorlog zijn woonwijken gebouwd in een parkachtige of bosrijke setting. De bebouwing bestaat hier vaak uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur is vaak ingetogen van stijl en minder expressief dan in de oude villaparken.

Stedenbouwkundige kenmerken
Kenmerkend voor parkachtige woongebieden is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van forse solitaire bouwmassa's. De monumentale villa's en herenhuizen bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is een à twee verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan en uitbouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar.
In parkachtige woongebieden wordt de overgang tussen privé en openbaar meestal aangegeven via een hekwerk, haag of anderszins. Het erf heeft een groen karakter met soms forse bomen.

Kenmerken openbare ruimte
In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé-erven in elkaar over. De daarin aangebrachte, vaak forse beplanting vormen samen de dragers van de groene atmosfeer.
Straatprofielen in parkachtige woongebieden ondersteunen de royale maatvoering van de privé-erven. Ze zijn doorgaans eenvoudig van opzet en ruim bemeten. Groene bermen met laanbomen begeleiden de rijbaan. Voetpaden zijn opgenomen in de groene bermen. Erfafscheidingen hebben meestal een groen karakter en spelen nadrukkelijk mee in de kwaliteit van de openbare ruimte. In de omgeving gesitueerde plantsoenen en parken dragen bij aan de representativiteit van de openbare ruimte. De inrichting daarvan is open en straalt in het algemeen een grote rust uit.

Bebouwingsbeeld

<u>Middelburg</u>
Parkachtige woonbebouwing komt verspreid over de gemeente Middelburg voor. Kleine clusters van grote, vrijstaande panden, die elk een eigen gezicht hebben, komen naast elkaar voor. De bouwstijl van de betreffende bouwperiode komt sterk naar voren in de vormgeving. Vaak gaat het om een mengvorm van meerdere architectuurstijlen, het z.g. eclecticisme. Aan de straatzijden komt incidenteel een luchtig vormgegeven erker of serre voor. De gevels zijn vlak, de gevelopeningen hebben veelal een verticaal karakter.
De gevels bestaan veelal uit rode bakstenen of zijn wit geschilderd. De daken zijn afgedekt met een kap die is afgedekt met rode of donkere pannen. De houten kozijnen hebben een onderverdeling door middel van roeden, stijlen en wisseldorpels. Het houtwerk is veelal wit geschilderd, de draaiende delen zijn meestal in een donkere kleur geschilderd of naturel gebeitst.
Het architectonisch ontwerp, de detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn met grote aandacht en vakmanschap uitgewerkt.

5.6.3. Veranderingsprocessen

De bereikbaarheid en omgevingskwaliteit van deze woongebieden zijn vaak goed, terwijl de villa's veel ruimte bieden en representatief ogen. Kantoren en instellingen vestigen zich om die redenen graag in dergelijke gebieden. Veel panden vinden daarmee een nieuwe bestemming. De intensivering van het gebruik vergt parkeerruimte, die meestal op eigen terrein en ten koste van de tuininrichting wordt gerealiseerd. De groei van ondernemingen wordt in eerste instantie opgevangen door uitbreiding van de bebouwing. Met deze veranderingen kan het rustige, open en groene karakter van dit woonmilieu aangetast worden. In sommige gevallen wordt een bestaande villa afgebroken en vervangen door een forsere z.g. urban villa. Deze woongebouwen bevatten meerdere appartementen en zijn meestal bedoeld voor senioren.

5.6.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Veel gemeenten streven naar een gedifferentieerd aanbod van woon- en vestigingsmilieu's. Parkachtige woongebieden vormen een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de meer draagkrachtigen en voor specifieke kantoren en instellingen. Bovendien dragen parkachtige woonmilieus, gesitueerd langs invalswegen, bij aan de positieve beeldvorming van de stad of het dorp. Het beleid is gericht op de instandhouding van de kwaliteit van deze woongebieden.

Dit houdt in dat verandering van bestemming beperkt wordt tot de goed ontsloten randen van het gebied. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. De oorspronkelijke straatprofielen met hun laanbeplanting vormen een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en blijven gehandhaafd.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa,

materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect.

Differentiatie welstandsniveaus

Parkachtige woongebieden hebben over het algemeen een bijzonder karakteristiek bebouwingsbeeld. Behoud en of herstel van dit beeld vergt een hoog ambitieniveau, zowel van de gemeente als de eigenaren.
Welstandsniveau 1 sluit aan bij de aandacht die voor de bijzondere kwaliteiten deze gebieden geboden is. Minder in het zicht komende delen van deze gebieden kan een grotere vrijheid geboden worden. Hier wordt welstandsniveau 2 toegepast.

5.6.5. Beoordelingscriteria Parkachtige woongebieden

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Behoud van representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijker dan de vorming van een wand.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.
- De panden staan met hun entree en voorgevel gericht naar de straat.

Massa- en vorm
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- De bouwmassa bestaat maximaal uit twee (in sommige gevallen drie) bouwlagen en een (samengesteld) zadeldak of schilddak.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en gesitueerd aan de achtergevel.
- Uitbouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Gevelopbouw
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Het dak van hoofd- en uitbouwen is afgedekt met natuurlijke materialen.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Gevelindeling

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- De kleuren van kozijnen, deelvlakken, dakbedekking en gevels worden op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering wordt hout toegepast.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Detailaspecten

Detaillering
- Authentieke detaillering, zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk, wordt bij verbouw behouden.
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van aan- en uitbouwen wordt zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Kleurgebruik (details)
-

Materiaalgebruik (details)
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering wordt hout toegepast. .

Afwerking erven
- Erfafscheidingen in voor- en zijerven zijn maximaal 1 m. hoog en bestaan uit open sierhekwerken, eventueel aangevuld met baksteen of natuursteen componenten in overeenstemming met het karakter van het pand en van de omgeving.
- Voorerven en in het zicht komende zijerven worden als siertuin ingericht en mogen slechts minimaal verhard worden.

5.6.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.7. Thema 6 Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3)

5.7.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.7.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn diverse complexen in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Velen daarvan kunnen worden getypeerd als tuindorpen, die gebaseerd zijn op de gedachte dat het wonen verbonden dient te zijn met natuur en landschap. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen met specifieke architectonisch/stedenbouwkundige kenmerken. In de dorpen treft men de volkswoningbouw vaak aan in kleine clusters aan ´gewone´ straten. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering.

De complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet zowel stedenbouwkundig als architectonisch met zorg ontworpen. Door de samenhang binnen de complexen en de groene inrichting van de straten, pleintjes en voorerven is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.
In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen, veilige speelplaatsen en (meer) groen. Daarnaast staat het karakteristieke beeld van de woningen onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de complexen kan daarbij worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.
In de jaren twintig en dertig is een groot aantal wijken gebouwd waarvan de bouwstijl enigszins werd beïnvloed door de architectuur van Frank Lloyd Wright.

De woningen hebben forse kappen met ruime dakoverstekken en vaak accenten in de vorm van erkers en loggia's. De ambachtelijke detailleringen met glas-in-loodvensters en de verbanden in het fraaie donkere metselwerk geven de woningen een romantische uitstraling. De opzet van deze tuinwijken is vaak ruimer dan de tuindorpen.

Stedenbouwkundige kenmerken
Aan de basis van tuindorpen en tuinwijken ligt altijd een doordacht en helder stedenbouwkundig en architectonisch plan. Het patroon van straten en pleintjes is helder. Vaak wordt gewerkt met zichtlijnen, in afwisseling met besloten straatbeelden. Eengezinswoningen, voorzien van een voor- en achtertuin bepalen het beeld van de wijk. Afhankelijk van de situatie zijn woningen in lange rijen gebouwd of in kleinere eenheden opgesplitst. Vrijstaande panden komen zelden voor. Het straatbeeld is meestal gesloten tot half-open van karakter.

Bijzondere stedenbouwkundige aanleidingen krijgen steeds een architectonische doorwerking. Pleinwanden, straathoeken, doorgangen e.d. worden duidelijk gearticuleerd. In het algemeen bestaat de bebouwing uit één laag met een fors zadeldak, mansarde- of schilddak. Op enkele markante plekken is de bebouwing wat hoger opgetrokken of vormt een torenachtig element een oriëntatiepunt.

Het tuinkarakter hangt samen met het overwegend lage bebouwingsbeeld en uit de zorg die besteed is aan de groene inrichting van pleinen en straten. Voortuinen maken een wezenlijk onderdeel uit van deze groene sfeer.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte heeft over het algemeen een zeer beknopte opzet. De straten zijn smal en de pleinen klein en overzichtelijk van formaat. Soms benadrukken smalle singels of groenstroken het groene karakter van de buurt. Pleintjes e.d. geven soms aanleiding voor een bescheiden gedenkteken of ander element dat het gemeenschapgevoel ondersteunt. Het dorpse karakter wordt benadrukt door de stelselmatige toepassing van groene voortuinen met hagen als overgang naar de openbare ruimte. Ook doorzichten tussen woonblokken of via poorten ondersteunen het groene karakter van tuindorpen en tuinwijken. Voor parkeren is in de oorspronkelijke opzet van deze wijken nauwelijks ruimte gecreëerd. Het parkeren vormt in deze wijken dan ook een toenemend probleem.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Middelburg</u>
De tuindorpen en tuinwijken zijn verspreid door de stad gelegen, voornamelijk gelegen net buiten de bolwerken, o.a. aan de Noordsingel en de Veersesingel en aan de oude uitvalswegen, zoals de Veerseweg en de Nadorstweg. De bebouwingstypologie is divers, strokenbebouwing, geschakelde en vrijstaande woningen komen per locatie voor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een tot twee bouwlagen met een zadeldak of een mansardekap, veelal evenwijdig aan de straat. Afhankelijk van de situatie, hebben de daken een groot overstek, dat overhoeks is doorgezet. De kozijnen hebben een verticaal of een horizontaal karakter en zijn veelvuldig onderverdeeld door middel van stijlen en roeden.

Dakkapellen komen veelvuldig voor, deze zijn smal en zeer ondergeschikt aan het dakvlak. Afhankelijk van de situatie zijn deze gelegen in de goot of in het dakvlak. Erkers, luifels en overige kleine onderdelen zijn op diverse plaatsen aanwezig. Al deze toevoegingen zijn in de stijl van de woning ontworpen en zorgvuldig gedetailleerd.
De gevels zijn opgetrokken uit donkerrode bakstenen, eventueel in combinatie met wit stucwerk of schilderwerk. De daken zijn afgedekt met oranje rode keramische dakpannen. De houten kozijnen en het overige houtwerk zijn veelal wit, de draaiende delen zijn donker geschilderd of naturel gebeitst.
De detaillering is met zorg uitgevoerd, met name de diverse verbijzonderingen in het metselwerk door de toepassing van muizentanden, banden en rollagen, geprofileerde dakoverstekken, goten en kozijnen e.d.

<u>Wijk ‘t Zand</u>
Het buurtschap ‘t Zand behoorde oorspronkelijk toto de voormalige gemeente Koudekerke. In 1941 werd ’t Zand door Middelburg geannexeerd. De lintbebouwing bleef bestaan en in 1942 verrees een gehele nieuwe wijk, ontworpen door architect Briët. De stijl van de woningen verwijst naar de Delftse school en zijn in een ambachtelijke, traditionele wijze ontworpen.
De rijwoningen, bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, op bijzondere punten is een accent van 2 bouwlagen aangebracht. De gevels bestaan uit een donkere plint, wit geschilderd metselwerk, afgebakend met een houten gootlijist met klossen en een oranje-rood pannendak.
De gevels zijn verbijzonderd door de voordeuren met bovenlichten en de prominente aanwezigheid van de schoorstenen in de kopgevels.

<u>Langevielesingel</u>
De Langevielesingel is een brede straat gelegen langs de veste met jaren ’30 middenstandswoningen. De woningen hebben voortuinen. De gevels zijn opgetrokken uit rode bakstenen in halfsteens verband. De daken zijn voorzien van vlakke rode keramische dakpannen. Dakkapellen komen veelvuldig voor.

5.7.3. Veranderingsprocessen

Hoewel tuindorpen en tuinwijken geliefde woonbuurten zijn, voldoen deze woontechnisch in veel gevallen niet meer aan de eisen van deze tijd. Veel grootschalige dakkapellen en uitbreidingen worden toegepast, die de schaal van de oorspronkelijke bebouwing niet kunnen verdragen.
Renovatie komt veelvuldig voor, hierbij is niet altijd met respect voor het traditionele karakter omgegaan. Dit komt tot uiting door bijvoorbeeld grote delen van gevels die in plaatmateriaal zijn bekleed. Het onderhoud van de

ambachtelijke detaillering is relatief kostbaar. Eigenaren zijn geneigd om de onderhoudkosten te beperken door de oorspronkelijke detaillering te vereenvoudigen of helemaal weg te laten.
Ook voor spelen en parkeren wordt naar oplossingen gezocht die de oorspronkelijke opzet en sfeer geen geweld kunnen aandoen.

5.7.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
De nauwe samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectonische vormgeving is een belangrijk kenmerk van tuindorpen en tuinwijken. Relatief kleine ingrepen kunnen het zorgvuldig opgebouwde beeld al snel verstoren. Het beleid in deze buurten en wijken is dan ook gericht op instandhouding van het doordachte en fijnschalig opgebouwde stedenbouwkundige patroon en de daarmee corresponderende situering en vormgeving van de bebouwing. Afbraak van bestaande bebouwing wordt zo veel mogelijk voorkomen, terwijl vervangende nieuwbouw op respectvolle wijze, en met behoud van de oorspronkelijke kenmerken en verbijzonderingen in het totaalbeeld moet worden ingepast.

Bebouwingsbeeld
Kenmerkend voor de bebouwing in tuindorpen en –wijken is de herhaling van zorgvuldig gekozen elementen, zowel op buurt/wijkniveau als op straat- en pandniveau. Afwijking daarvan kunnen de rust en het evenwicht in het totaalbeeld fundamenteel aantasten. Het beleid is er op gericht om de bijzondere kwaliteit die de architectonische vormgeving van tuindorpen en tuinwijken over het algemeen uitstraalt, zorgvuldig te bewaren. Daarvoor worden vaak specifieke inspanningen van opdrachtgevers, architecten en toezichthouders gevraagd.
Per woningblok zijn zeer kleine variaties in architectonische detaillering mogelijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de bestaande buurt.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege de hoge kwetsbaarheid van het architectonische karakter van tuindorpen en -wijken, is begeleiding van veranderingprocessen noodzakelijk. Aan deze gebieden wordt om die reden doorgaans welstandsniveau 2 toegekend. Daar waar de wijken grenzen aan de doorgaande wegen, onderdeel uitmaken van het beschermd stadgezicht of zijn gelegen aan het water, geldt welstandsniveau 1.

5.7.5. Beoordelingscriteria Tuindorpen en tuinwijken

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen of korte blokjes wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw, uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Variaties in goothoogte en kapvorm ter plaatste van straathoeken en andere bijzondere situaties, worden gerespecteerd.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in beginsel gestandaardiseerd en blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en bijbouwen op straathoeken worden zo veel mogelijk afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevelopbouw
- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen en dakramen, voor zover deze zijn toegestaan, zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok. Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal uitgangspunt, zoals baksteen voor de gevels, keramische dakpannen voor het dak.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.

Gevelindeling

- De stijl en de materialisering bij renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren.

Kleurgebruik (deelvlakken)

- Puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn donker geschilderd of transparant gelakt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden eventuele gootomtimmeringen e.d..

Kleurgebruik (details)

- Kozijnen e.d. hebben een lichte kleurstelling.
- Draaiende raamdelen e.d. zijn donker geschilderd of transparant gelakt.

Detaillering

- De detaillering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw verkrijgt een zelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving.
- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van muurbeëindigingen, gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen, indien in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Erfafscheidingen bestaan uit lage tuinmuurtjes of hagen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Zij-erven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.

- Afscheidingen van achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit tuinmuren of hagen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk, tot max. 2 meter hoogte.

5.7.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.8. Thema 7 Woonwijk in traditionele blokverkaveling (bouwsteen W4)

5.8.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W4 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.8.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
In de ontstaansperiode van deze buurten, de jaren vijftig, zestig en zeventig, lag het accent op het produceren van goedkope woningen. Zowel voor de stedenbouwkundige opzet als voor de architectonische uitwerking leidde dit uitgangspunt tot aanzienlijke versoberingen in vergelijking tot vorige bouwperiodes.
Deze gebieden zijn veelal aangehaakt aan de historische dorps- en stadsstructuur. Voorzieningen als scholen e.d. kunnen deel uitmaken van de stedenbouwkundige opzet, evenals kleine winkelcentra. De winkels in deze centra liggen meestal direct aan de straat en onderscheiden zich in architectuur nauwelijks van de omgeving. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.
De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. De buurten uit deze periode komen juist door hun vanzelfsprekendheid vaak sympathiek over.

Stedenbouwkundige kenmerken
Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een opzet, die in principe rechthoekig is en die ingevuld is met gesloten en halfopen bouwblokken. Pleinruimten zijn niet of in beperkte mate aanwezig. Incidenteel, waar de afmeting van het bouwblok dit toestaat, zijn straten verbreed tot pleinachtige ruimten. Deze geven afwisseling aan het algemene, tamelijk uniforme, straatbeeld. Woningen zijn gebouwd langs straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Sommige buurten doen door hun geclusterde opzet denken aan de tuindorpen van voor de Tweede Wereldoorlog.
Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. De helling daarvan is meestal gelijk voor de hele buurt en ligt tussen de 30 en de 45 gr, platte daken en flauw hellende daken komen sporadisch voor.
Appartementengebouwen meestal in drie of vier lagen kunnen deel uit maken van de stedenbouwkundige opzet. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn de blokvormige groepering van de woningen en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa´s en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen.

Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen voegen zich veelal binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.
Het groen van de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichten van de open zijden van de bouwblokken heeft in sommige gevallen geleid tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een heldere, eenvoudige opzet. De straten komen, mede door de toepassing van voortuinen en ruime profielmaten royaal over. De sobere en de stenige atmosfeer wordt verzacht door het particuliere groen in de voor- en zijtuinen. Stroken met laanbomen verruimen de profielen van de belangrijkere verkeersroutes. Overige bomen zijn, in voorkomende gevallen, opgenomen in het trottoir. Het materiaalgebruik is zeer eenvoudig. Betontegels in de trottoirs, betonklinkers of asfalt als rijbaanverharding.
Het parkeren vindt meestal plaats op de rijbaan of in parkeerhavens, die later vaak ten koste van groenstroken en trottoirs werden aangelegd. In de laatste

jaren zijn wijzigingen in het straatbeeld aangebracht die te maken hebben met de invoering van snelheidsremmende maatregelen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Middelburg
In Middelburg komen de woningen in traditionele blokverkaveling in alle wijken voor. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een zadeldak of een plat dak. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen, voordeuren, balkonhekjes e.d. Duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen. De gevels zijn vlak met weinig tot geen plasticiteit. De gevelopeningen zijn vrij in het gevelvlak gelegen of zijn verticaal / horizontaal gekoppeld. Deze hebben een horizontaal of een verticaal karakter, grote vlakken zijn ingedeeld door een stijl.

Grotere bouwblokken, flats, bestaande uit drie tot zeven lagen komen voor. Deze hebben een horizontale of een verticale indeling, die voornamelijk door de koppeling van balkons, galerijen en kozijnen wordt veroorzaakt. De entree is ondergeschikt aan het bouwblok of heeft een sterk afwijkende vormgeving.
De gevels zijn opgetrokken uit gele of rode bakstenen, de daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De oorspronkelijke houten kozijnen, de boeiboorden en gootomtimmeringen e.d. zijn wit geschilderd. De paneelvullingen hebben een accentkleur per bouwblok.
De detaillering is met zorg uitgevoerd, maar sober, met uitzondering van een enkel gevelelement, dat in zijn uitwerking extra aandacht verkrijgt.

Bomenbuurt Griffioen
Deze buurt is gelegen ten westen van het historisch stadscentrum van Middelburg en wordt afgebakend door de Seisweg, de Griffioenstraat, Domburgse Watergang en de Olmenlaan.
Karakteristiek voor deze wijk is de waaiervormige verkaveling, de grote gezamelijke groenvoorzieningen en waterpartij tussen de diverse bebouwingsblokken.
De bouwblokken hebben een eenduidg karakter. Deze zijn opgebouwd uit twee bouwlagen en zijn afgedekt met een plat of een flauw hellend dak. Afhankelijk van de locatie en het type bouwblok, zijn bergingen of kleinschalige uitbreiidngen aan de voorzijde aangebracht. Tevens hebben de gevels een duidelijke plasticiteit door de aanwezigheid van de terugliggende balkons.
De wijk heeft een eenduidig karakter door het uniforme kleurgebruik en de eenheid in details, materialisering per woning in het bouwblok.

5.8.3. Veranderingsprocessen

De meeste buurten uit deze periode hebben hun oorspronkelijke hoofdopzet behouden. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. De beperkte zolderruimte geeft aanleiding tot het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, die niet altijd een verlevendiging van het straatbeeld tot gevolg hebben.
Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. Eigen erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop de jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages. Vaak zijn de afmetingen en vormgeving onderling verschillend. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van deze straten. Bij de renovatie van wooncomplexen krijgen soms niet alle kenmerkende architectonische onderdelen en details de aandacht die zij verdienen. Gemetselde schoorstenen verdwijnen, omtimmerde goten en gootlijsten, houten kozijnen worden vervangen door minder expressieve materialen en vormgeving.
Bij verkoop van de woningen worden accentkleuren per woning aangebracht i.p.v. per bouwblok.

5.8.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Het gaat om de handhaving van de heldere stedenbouwkundige opzet en de vanzelfsprekende rust, die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing.
Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht.
Een meer ingrijpende aanpassing in de bouwmassa's en architectonische uitstraling van de buurt kan in de toekomst wenselijk blijken.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige en eenvoudige architectonische karakter van de buurt. Per woningblok is enige variatie in architectonische detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de buurten uit de jaren vijftig, wordt welstandsniveau 2 toegepast.
Waar deze buurten grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, het dorp of het landschap, wordt welstandsniveau 1 toegepast.

5.8.5. Beoordelingscriteria Woonwijk in traditionele blokverkaveling

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw, uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing,
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven in overeenstemming met reeds (vanaf 1 Juli 2004, de invoering van deze nota) goedgekeurde oplossingen.
- Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in beginsel gestandaardiseerd en blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en bijbouwen op straathoeken worden zo veel mogelijk afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en ondergeschikt aan de hoofdmassa van het gebouw.

Gevelopbouw

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok. Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt, zoals baksteen voor de gevels en gewelfde dakpannen voor het dak.

- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.

Gevelindeling
- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel worden benadrukt b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Puien (voor-)deuren, garagedeuren zijn in gedekte tinten geschilderd of transparant gelakt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangpunt.

Kleurgebruik (details)
- Kozijnen e.d. hebben een lichte kleurstelling.

Detaillering
- De detaillering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw verkrijgt een zelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving.
- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van muurbeëindigingen, gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven
- Erfafscheidingen, indien in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Erfafscheidingen bestaan uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.

- Afscheidingen bij zij-erven, gelegen aan de openbare ruimte, hebben een zelfde afwerking als de voorerven.
- Achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk, tot max. 2 meter hoogte.

5.8.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.9. Thema 8 - Het Nieuwe Bouwen (bouwsteen W5)

5.9.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W5 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaarten ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.9.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
In de jaren ’50, ‘60 en ‘70 worden woongebieden gerealiseerd, die geïnspireerd zijn op de ideeën van het Nieuwe Bouwen. In deze jaren wordt de bouwproductie sterk opgevoerd. De bouwwereld schakelt onder de druk van de groei van de woningbehoefte en de economische vooruitgang over van het traditionele bouwen naar een meer rationele en zelfs industriële aanpak. Het Nieuwe Bouwen speelt met zijn aandacht voor rationele wijkontwerpen en afkeer van het ornament in de architectuur nadrukkelijk in op deze ontwikkeling.

In de opbouw van de gebieden is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. Gestreefd wordt naar een ‘rationele’, rechthoekige opzet van de wijk, veel ruimte voor openbaar groen en een heldere verkeersopzet. De eis om de bebouwing in z.g. bouwstromen te realiseren heeft grote invloed op de opzet van de verkaveling en de schakering van woningtypen. De bewuste vergroting van de openbare ruimte leidde uit planeconomische overwegingen tot een belangrijke toename van de gestapelde bouw en de verkleining van de gemiddelde kaveloppervlakte. De sociale differentiatie is in deze wijken beperkt. Het accent lag gewoonlijk op de sociale en gepremieerde woningbouw.

Stedenbouwkundige kenmerken
De stedenbouwkundige opzet laat een hoge mate van rechtlijnigheid zien. Dit komt tot uitdrukking in de ruimtelijke structuur van de wijk, die geordend wordt door een helder patroon van ruim bemeten wegen en groenstroken. De bebouwingsvlakken worden ingevuld op basis van een gedifferentieerd bouwprogramma van 1 tot 5 lagen, geordend in een heldere compositie van straten en pleintjes. Herhalingen van gelijke complexen, ook wel ‘stempels’ genoemd, treden op. Stempels zijn vaak opgebouwd uit een mix van bungalows, rijenhuizen en flatgebouwen waarbij de hogere bouwmassa’s aan de randen zijn geplaatst met laagbouwcomplexen daartussen.
Wijkvoorzieningen zijn meestal geaccentueerd door hoogbouw.
Het straatbeeld wordt in de laagbouw bepaald door overwegend gesloten straatwanden met openingen op de hoeken. Middelhoge en hoogbouw staan wat vrijer in de ruimte op een strokenverkaveling.
Hoogbouw (hoger dan 4 à 5 lagen) krijgt ook wel een specifieke zone aangewezen, bijvoorbeeld aan de rand van de wijk.

Soms worden experimentele verkavelingsvormen aangetroffen, zoals strokenverkaveling en hofverkaveling, waarbij parkeren wordt geconcentreerd en autovrije woonstraten ontstaan.
Onder invloed van de druk op de bouwproductie worden in steden ook wel hele buurten in middelhoog en hoogbouw uitgevoerd. De woonkwaliteit berust hier op de omvangrijke open ruimte voor verkeer, groen en waterpartijen.
Kenmerkend voor de wijken van het Nieuwe Bouwen is de continuïteit van de openbare ruimte op wijkniveau en de grote aandacht voor de inrichting daarvan. Door de herhaling in de opzet en de uniformiteit van de uitwerking van de buurten zijn oriëntatiemogelijkheden beperkt.

Kenmerken openbare ruimte
In het verkeerssysteem is een duidelijke hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Verkeersstructuur en groenstructuur zijn in onderlinge samenhang ontworpen en verlenen de wijken een open en groen karakter. De wegprofielen bieden ruimte voor het parkeren op basis van een vastgestelde normering.
Aan de verkeersveiligheid is in technisch opzicht grote aandacht besteed. Dit komt tot uitdrukking in de hiërarchie van wegen, in de uniformering van profielen en maten, in de overzichtelijkheid van het wegbeeld en de opzet van kruisingen en aansluitingen van wegen. Ook de groene ruimte wordt gekenmerkt door een hoge mate van 'rationaliteit' in opzet. De onderhoudskosten spelen een grote rol in de vormgeving en in de keuze van beplanting. Dit leidt veelal tot een rustig beeld van de openbare ruimte. Aan de verdeling en de inrichting van speel- en zitplekken is veel aandacht besteed.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Middelburg</u>

In de wijken Dauwendale en Klarenbeek zijn gebieden te onderscheiden met het karakter van het Nieuwe Bouwen. De gebouwen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst. Hierdoor kunnen kleine, besloten hofjes ontstaan. Veelvuldig zijn garages, bergingen of carports als kleine eenheden voor de voorgevel geplaatst, waardoor het openbaar gebied in de privé ruimte doorloopt.
De strokenbebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. De bebouwing heeft een geringe tot een hoge plasticiteit, door het toepassen van sprongen in de gevels of de koppeling van balkons. De gevelopeningen zijn horizontaal of verticaal gericht, waarbij een enkele indeling voorkomt. Vaak krijgen de gevels de constructie en het uiterlijk van puien. Afhankelijk van het bouwblok, liggen geprefabriceerde bouwdelen en betonskeletten in het zicht.
Bij de flatgebouwen is veel aandacht besteed aan plasticiteit in de gevel, detaillering en ornamentering; bijvoorbeeld in de uitwerking van portieken, dakranden en balkons.
De gevels bestaan uit gele of rode baksteen, eventueel in combinatie met betonplaten. De daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De oorspronkelijk houten kozijnen zijn veelal wit geschilderd. De panelen of houten delen zijn in afwijkende kleuren geschilderd, veelal per bouwblok hetzelfde.
De detaillering is sober en doelmatig, dit komt tot uiting in de zinken dakgoten en het ontbreken van ornamentering en profilering in de diverse bouwonderdelen.

5.9.3. Veranderingsprocessen

De hoofdopzet van wijken uit deze periode is over het algemeen nog goed herkenbaar. Deze helderheid kan in de loop der jaren aangetast zijn door incidentele ingrepen in de bebouwingopzet en ook in de verkeersstructuur. Hoewel woningen uit deze bouwperiode doorgaans relatief ruim zijn bemeten, voldoen zij steeds minder aan de eisen die aan het uitrustingsniveau worden gesteld, dit is te zien aan de aanwezigheid van dakkapellen en opbouwen op b.v. garages. Bouwtechnisch treden vaak gebreken op; de isolatie is onvoldoende. In de middelhoge bouw ontbreken liften.

5.9.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet; de ruime, groene aanleg en de compositie van bouwmassa's in de doorlopende open ruimte. Het gemeentelijk beleid richt zich op het behoud van de ruime opzet van de wijken. Waar nodig wordt ingezet op het verbeteren van de basiskwaliteit die tot uiting komt in de heldere stedenbouwkundige opzet en de rust van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de compositie en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van de straatprofielen en op de heldere inrichting van de groene ruimte.

Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht.
Een meer ingrijpende aanpassing in de bouwmassa's en architectonische uitstraling van de buurt kan in de toekomst wenselijk geacht worden. Vooral in die buurten waar eenvormigheid een negatief stempel lijkt te drukken op de belevingswaarde van de woningen en de woonomgeving, zal het gemeentebestuur een hogere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit nastreven. In dat geval zal het gemeentebestuur een aanvulling op het welstandsbeleid formuleren b.v. in de vorm van een beeldkwaliteitplan, al dan niet in samenhang met een herziening van het bestemmingsplan.

Bebouwingsbeeld
De architectonische waarde van de verschillende gebouwcomplexen kan onderling sterk verschillen.

Het beleid is vooral gericht op het behoud van het eenduidige architectonische karakter van de buurt (de stempel). Per woningblok is versterking van de expressie en enige variatie in architectonische detaillering wenselijk, mits deze verbeteringen per woningblok worden doorgevoerd. Bij renovatie wordt aandacht gevraagd voor de oorspronkelijke pui-indeling/materiaalbehandeling en voor de behandeling van de entrees bij flatgebouwen. Bij nieuwbouw zijn meer expressieve interpretaties van het architectonische karakter wenselijk. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de bestaande buurt.

Differentiatie welstandsniveaus
Omdat de kwaliteit van deze wijken vooral is gelegen in de stedenbouwkundige opzet en in de inrichting van de openbare ruimte wordt voor de bebouwing welstandsniveau 2 toegepast.
Waar deze buurten grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, het dorp of het landschap, wordt welstandsniveau 1 aangehouden.

5.9.5. Beoordelingscriteria Het Nieuwe Bouwen

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering

- Gebouwen of gebouwencomplexen zijn als abstracte composities in de ruimte geplaatst.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen wordt in stand gehouden.
- Bij nieuwbouw wordt aangesloten op de ritmiek van gelijke woningblokken.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Gebouwen en gebouwencomplexen bestaan uit eenvoudige rechthoekige bouwblokken.
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de –bouwmassa van de gelijksoortige bouwblokken in de compositie.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en uitbouwen op straathoeken worden plat afgedekt.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.

Gevelopbouw

- Bij renovatie of stelselmatige toevoegingen sluiten de stijl en de materialisering aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie vormen de bestaande materialen baksteen en keramische pannen het uitgangspunt.
- Bij woonblokken die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn de materialen van gevels en daken op elkaar afgestemd.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke kleurgebruik gerespecteerd of stelselmatig verbeterd.
- De hoofdmaterialen worden in aardetinten toegepast, in combinatie met donkere of rode pannen, afhankelijk van de buurt.
- Bij woonblokken die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn de kleuren van gevels en daken op elkaar afgestemd.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.
- Toevoeging als dakkapellen, erkers e.d. zijn in beginsel gestandaardiseerd en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Gevelindeling
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Bij nieuwbouw wordt de oorspronkelijke architectuur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd.
- De maat en schaal van de bestaande gevelindeling evenals de horizontale en verticale geleding worden gerespecteerd.
- De vlakverdeling en de ritmiek van de gevel worden in stand gehouden door compositie van raampartijen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- Kopgevels die zijn gericht naar de openbare ruimte, verkrijgen een duidelijke expressie.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij verbouwing of renovatie vormen de bestaande materialen hout en zink het uitgangspunt.
- Bij woonblokken die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn de materialen van kozijnen, ramen en deuren evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Kozijnen hebben een lichte kleurstelling.
- Voordeuren, garagedeuren (en evt. draaiende raamdelen) zijn in gedekte tinten geschilderd.
- Bij woonblokken die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn de kleuren van kozijnen, ramen en deuren evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd.

Detaillering
- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend.
- De detaillering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw is zorgvuldig en versterkt de expressie van de architectuur.

Afwerking erven
- Erfafscheidingen bestaan uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Zijerven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.
- Achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit hagen.

5.9.6. Criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.10. Thema 9 - Woonerven jaren ‘70-’80 (bouwsteen W6)

5.10.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W6 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.10.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de 'modernen', die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Het groeiende autoverkeer en de daarmee gepaard gaande onveiligheid in de woonstraten roept een tegenreactie op. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven.

Het ruimtelijk beeld van de wijk wordt hoofdzakelijke bepaald door het openbaar groen. Buurten worden als op zich zelf staand ontworpen, gescheiden door openbare groenzones. Het verkeer wordt zo veel mogelijk geconcentreerd op ringvormige wegstructuren, die ruim in het groen zijn gesitueerd. De benadering van bestemmingen langs deze wegen vindt echter meestal plaats via de erven. Mede als gevolg van deze opzet zijn de wijken, maar ook delen daarvan sterk naar binnen gekeerd. Het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de woning wordt in de verkavelingopzet min of meer losgelaten.

Stedenbouwkundige kenmerken
De buurten en wijken uit de periode van de Forumbeweging worden gekenmerkt door een lobbenstructuur. De bebouwing wordt geconcentreerd in z.g. lobben (bebouwingsvlekken), ontsloten door een hoofdweg of ringweg. Wijkparken en buurtgroen vormen de zones tussen de bebouwinglobben. De stedenbouwkundige structuur is er op gericht om lange, tot snelheid nodigende, zichtlijnen (voor de automobilist) zo veel mogelijk te beperken. Kenmerkend is de beslotenheid van het ruimtelijk beeld zowel op de hoofdroutes als in de woonlobben. Het ruimtelijk beeld wordt hoofdzakelijk bepaald door het openbaar groen. Het uitgangspunt van de kleinschaligheid en de dorpse invulling geeft een wijkbeeld met weinig oriëntatiepunten. In wijken van enige omvang biedt het wijkcentrum een wat stedelijker beeld. Winkels en sociaal-culturele voorzieningen worden rond voetgangerspassages en -pleinen gesitueerd en gecombineerd met etagewoningen en een enkele hoge flat. Scholen zijn gelegen nabij het wijkpark of aan de groene zones tussen de woonlobben. Kenmerkend voor wijken uit deze periode is de aanwezigheid van een aparte structuur voor het langzaam verkeer. Deze routes zijn meestal opgenomen in de groenzones en vormen korte, veilige verbindingen tussen de woonlobben onderling. Deze routes zijn aangesloten op een systeem van hoofdroutes voor het langzaam verkeer.

In de woonlobben is gestreefd naar een grote afwisseling in plaatsing en oriëntatie van de woningen. In de verkavelingopzet komen grote verschillen per lob voor. De schakeling van korte straatjes en kleine pleintjes, ter ontmoediging van het snelverkeer, doet soms aan een doolhof denken. De grote variatie in ruimten biedt ook mogelijkheden om iedere woning een eigen plek te geven. Woningblokken staan afwisselend met de voor- en achterzijde naar de straat gekeerd. Gesloten bouwblokken komen echter nauwelijks voor. Vaak zijn kopwoningen aan drie zijden omgeven door openbare ruimte. Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en de informele sfeer. Deze kleinschalige, informele sfeer wordt doorgezet in de inrichting van de openbare ruimte.

Kenmerken openbare ruimte
Het bewust nagestreefde informele landschappelijke karakter is een belangrijk kenmerk van de inrichting van de openbare ruimte. Buiten de hoofdontsluitingswegen is de kwetsbaarheid van de voetganger en het spelende kind uitgangspunt voor de inrichtingsopzet. De openbare ruimte is ingericht al woonerf: rechtstanden in wegen en straten zijn aan maximale maten gebonden om de snelheid te remmen. In aanvulling daarop remmen losjes geplaatste muurtjes, bomen en ander obstakels het verkeer verder af. De

benodigde ruimte voor het parkeren is in kleine clusters verdeeld over het woonerf. Al aanwezige groenelementen worden waar mogelijk gespaard en opgenomen in de openbare ruimte. De combinatie van gehandhaafd groen, “verkeersgroen” en privé-groen op de achtererven zorgen voor een semi-dorpse sfeer in de woonlobben.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Middelburg
Woonerven komen verspreid door de gemeente Middelburg voor in de wijken Griffioen, Reyershove, Dauwendale en Klarenbeek. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een zadeldak of een plat dak. Door diverse sprongen in de gevel en het doorzetten van daken over de aanbouwen, kan de goothoogte van een pand verspringen. Hierdoor ontstaat een zeer levendig straatbeeld. Diverse toevoegingen, zoals dakkapellen en aanbouwen komen veelvuldig voor. De straatwanden zijn gesloten of half open. In veel gevallen staan bergingen voor de woningen opgesteld, waardoor deze een gesloten karakter aan de straatzijde krijgen. De woningen zijn vooral georiënteerd op de privé-tuin. Door de variatie in plaatsing van aanbouwen en in de oriëntatie van de woning op de straat, geeft ook de overgang van openbaar gebied naar privé erf een wisselend beeld te zien. Kenmerkend is dat veel kozijnen zijn gekoppeld in verticale of horizontale richting, veelal sluiten deze aan op het schuine dakvlak. De woongebieden laten grote variatie in architectuur zien. De architectuur van de woningen is, desondanks, relatief ingetogen en sluit in materialisering aan bij de cultuur van de jaren ‘70. De gevels zijn opgetrokken uit veelal rode bakstenen eventueel in combinatie met houten delen of plaatmateriaal, de daken zijn afgedekt met donkere pannen, de kozijnen zijn wit geschilderd of donker gebeitst. Felle, contrasterende kleuren zijn sporadisch toegepast. Gootlijsten en boeiboorden zijn in een lichte kleur geschilderd of sluiten aan bij de donker gebeitste kozijnen. De houten delen en de plaatmaterialen zijn per woning(type) in een andere kleur geschilderd. De detaillering sluit aan bij de traditionele uitstraling van de woningen.

5.10.3. Veranderingsprocessen

De meeste buurten uit deze periode functioneren in grote lijnen goed en hebben hun hoofdopzet behouden. Plaatselijk zijn beperkte aanpassingen en reconstructies van wooncomplexen en voorzieningenconcentraties noodzakelijk gebleken. Moeilijk bereikbare concentraties van goedkopere huurwoningen bleken kwetsbaar als woonmilieu. Ook de sociale veiligheid op de hoofd (langzaam)verkeerswegen vroeg verbetering. In de woonlobben zijn op

detailniveau vaak kleine wijzigingen aan woningen en de openbare ruimte doorgevoerd.

Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich vooral voor bij achtertuinen die naar de straat gekeerd zijn en bij hoekwoningen. Waar afschermend openbaar groen ontbreekt of aan bewoners is overgedragen, komen achtererven ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages in het zicht. De afmetingen en vormgeving onderling verschillen doorgaans. Deze ingrepen staan vaak op gespannen voet met de visuele kwaliteit van het publieke domein.

De leefkwaliteit van de woonwijken uit de jaren ‘70 en ‘80 is binnen afzienbare tijd toe aan een grondige evaluatie. Daarbij zullen aspecten als oriëntatie, bereikbaarheid en functionele variatie mogelijk leiden tot verdergaande ingrepen in deze wijken.

5.10.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de opzet; de ruime groenstructuren die het beeld van de wijken bepalen. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. De verkeersleefbaarheid van wijken uit deze periode is een belangrijke kwaliteit.

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Het gaat om de handhaving van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele speer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa’s, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing.
Een meer ingrijpende aanvulling in de bouwmassa’s en architectonische uitstraling van de wijk kan in de toekomst wenselijk geacht worden.

Bebouwingsbeeld
Het beleid is vooral gericht op het behoud van het (gevarieerde) architectonische karakter van de buurt. Per architectonische eenheid is enige variatie in architectonische detaillering mogelijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd mogelijk. Ingrepen als hekjes, luifels, naamborden e.d. mogen de rust in het straatbeeld niet verstoren.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de buurten uit de jaren zeventig en tachtig, wordt voor woonerven welstandsniveau 2 aangehouden. Waar deze buurten grenzen aan belangrijke structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, het dorp of het landschap, wordt welstandsniveau 1 toegepast.

5.10.5. Beoordelingscriteria Woonerven jaren '70-'80

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staan bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Het overwegend gesloten en half open straatbeeld wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek en de wijze van schakelen van de bestaande bebouwing in de omgeving. Het gaat om de stelselmatige toepassing van hoekoplossingen en verspringingen.
- Woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw, uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing,
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in beginsel gestandaardiseerd en blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Aan- en bijbouwen op hoeken worden zo veel mogelijk afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning.

Gevelopbouw
- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen en dakramen, voor zover deze zijn toegestaan, zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok. Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt, zoals baksteen en hout voor gevels en pannen voor het dak.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.

Gevelindeling

- De stijl en de materialisering bij renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De complexwerking van de blokken, de repetitie van samengestelde elementen en de continuïteit van de gevelindeling dienen als uitgangspunt voor gevelwijzigingen.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren.

Kleurgebruik (deelvlakken)

- Puien, (voor-)deuren, garagedeuren zijn in gedekte tinten geschilderd.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangpunt.
- Kozijnen e.d. hebben een witte of donkere kleurstelling.
- Draaiende raamdelen zijn in gedekte tinten geschilderd.

Detaillering

- De detaillering bij aanpassing en bij renovatie verkrijgt een zelfde mate afwerkingsniveau en expressie als die in de omgeving.
- Bij nieuwbouw of renovatie is de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke van de bebouwing met dezelfde architectonische eenheid, maatgevend.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen, indien in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Zij-erven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.
- Afscheidingen op achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit tuinmuren of hagen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk, tot max. 2 meter hoogte.

5.10.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.11. Thema 10 – Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8)

5.11.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W7 en W8 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.11.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren ‘80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijke beeld- en sfeertypering mee. Deze typeringen refereren aan bestaande en hooggewaardeerde woonmilieus en soms ook aan meer dichterlijke symbolen en begrippen (metaforen). De typeringen werken door in de formelere stedenbouwkundige opzet en komt ook naar voren in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas). Deze wijken vragen in de ontwikkelingsfase een sterke supervisie, die de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte moet waarborgen.
Afhankelijk van de situatie en de filosofie vallen ook de individuele vrije-sectorwoningen in deze wijken onder deze regie.
De ruimtelijke kwaliteit van deze wijken wordt in de meeste gevallen vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Hierin zijn ook aanwijzingen opgenomen voor de vormgeving van de bebouwing.

Stedenbouwkundige kenmerken
De wijken uit de jaren negentig onderscheiden zich doorgaans door de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur. Aan de presentatie van de wijk en de oriëntatie wordt veel aandacht besteed. Dit komt onder meer tot uiting in het ontwerp van centrale voorzieningenmilieus en in de inrichting van de hoofdstructuur. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de buurten binnen een wijk.
Het accent ligt op de realisering van grondgebonden woningen. Onder invloed van het rijksbeleid wordt in deze wijken desondanks een relatief hoge bebouwingsdichtheid nagestreefd. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema’s een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk vormgegeven met gesloten en half open bebouwingswanden.
Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor, die met aandacht voor de opbouw van de straatwand en de ruimtelijke situatie, in het bouwblok worden gepositioneerd. Groenvoorzieningen worden zo veel mogelijk geconcentreerd in grote parkelementen. Water vormt in veel gevallen een belangrijk onderdeel van de groene inrichting van de wijk. De groenstructuur heeft doorgaans een royale omvang verkregen om ruimte te bieden aan de ecologische aspecten van het gebied.

Kenmerken openbare ruimte
De verblijfskwaliteit van de (openbare) ruimte is bij uitbreidingslocaties nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp. De inrichting daarvan is dan ook in de meeste gevallen met grote zorg ontworpen en uitgevoerd. Afhankelijk van de bebouwingsdichtheid en de functie van het maaiveld is het parkeren gedeeltelijk in gebouwde voorzieningen opgelost. De vorm van de ruimte, de profielen, de beplanting en de materiaalkeuze zijn op elkaar afgestemd. De overgang van openbaar naar privé wordt zorgvuldig vormgegeven en in de uitvoering van de bouw meegenomen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen
Bij de ontwikkeling van deze gebieden is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling.
In de bebouwingsopzet komen vaak meerdere typen woningen voor. In reactie op de monotone architectuur uit de voorgaande decennia heeft de bebouwing op deze locaties een frisse uitstraling. Aan hoekoplossingen van bouwblokken wordt veel aandacht besteed. Daartoe worden soms specifieke woningtypen ontwikkeld. De vormgeving van de verschillende bebouwingseenheden op een uitbreidingslocatie is zorgvuldig op elkaar afgestemd. De eigen expressie stoelt op de doordachte typologiekeuzen, de precieze plaatsing en massavorming van de bebouwing en wordt ondersteund door de bijzondere aandacht voor de materiaal- en kleurkeuze en voor de detaillering. Kleine bouwwerken en toevoegingen als erkers, dakkapellen, schuurtjes en erfafscheidingen maken deel uit van het basisontwerp.

Ondanks deze aandacht levert de herhaling van de ontwerpen en bijzondere oplossingen vaak een streng en monotoon beeld op. Ook het ontbreken van andere functies dan wonen en draagt bij aan het schrale beeld.

Veerse Poort
De Veerse Poort is gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Middelburg. Karakteristiek is de aanwezigheid van het water in het gebied, de hovenstructuur en de geschakelde en aaneengesloten bebouwing aan de hoofdwegen in het gebied. De vrijstaande woningen zijn achter een “scherm” van deze projectmatige bebouwing gelegen. Deze hebben een zeer traditionele en landelijke uitstraling in vergelijking met de projectmatige bebouwing die een sterk eigentijdse uitstraling heeft.

De bebouwing bestaat uit een tot vier lagen met een plat dak of een hellend dak. Kenmerkend is de opzet van de woningen die in een compositie van blokken is gerealiseerd. Deze blokken hebben veelal ieder een eigen identiteit door de kleur- en materialisering en de gevelindeling. Verweving hiervan komt ook voor, waarbij de kleuren en materialen tot op een hoek lopen, of waarbij een grote diversiteit aan kleuren en vlakken is toegepast.
Veelal zijn strakke en vlakke materialen toegepast, zoals stengpersstenen die in dezelfde kleur zijn gevoegd, houten en stalen beplating, zink, glas, stucwerk e.d. De detaillering sluit veelal naadloos aan op de strakke bebouwing.

Veerse Poort, Laan van London
Aan de Laan van Londen zijn een 10-tal vrijstaande woningen gelegen, die in stijl van de jaren ’30 zijn ontworpen. Deze beeldkwaliteit komt tot uiting in de situering van de woningen, de opbouw van de massa’s, de gevelopbouw en –indeling alsmede de detaillering.

Het straatbeeld krijgt een open karakter door de vrijstaande woningen. Doorzichten tussen de woningen versterken het groene karakter van de wijk. Bijzondere stedenbouwkundige aanleidingen krijgen steeds een architectonische doorwerking. Met name straathoeken worden duidelijk gearticuleerd. De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met een fors zadeldak, mansarde- of schilddak. Op enkele markante plekken is de bebouwing wat hoger opgetrokken of vormt een torenachtig element een oriëntatiepunt.

De bebouwing wordt gekenmerkt door grote aandacht voor het detail, dat op een ingetogen en ambachtelijke wijze wordt uitgewerkt. Voor de gevels wordt baksteen gebruikt, eventueel in combinatie met houten delen. Op het dak worden gewelfde pannen toegepast. Ramen en deuren zijn met hun omlijstingen in hout uitgevoerd. Vaak zijn ramen onderverdeeld met stijlen en roeden. Een terughoudend kleurgebruik, waarin aardkleuren voor de hoofdmaterialen en lichte kleuren voor het schilderwerk van kozijnen en daklijsten wordt gekozen ondersteunen de rustige atmosfeer die er heerst.

Veerse Poort, Nadorstweg
Aan de Nadorstweg zijn een 3-tal vrijstaande woningen gelegen, die in een eigentijdse vormgeving zijn ontworpen. De beeldkwaliteit komt tot uiting in de situering van de woningen, de opbouw van de massa’s, de gevelopbouw en –indeling alsmede de detaillering.

Het straatbeeld krijgt een open karakter door de vrijstaande woningen, die smal aan de straatzijde zijn en in een lange vorm naar achteren zijn doorgezet. De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap. Voor de gevels worden bakstenen gebruikt, eventueel in combinatie met stucwerk. Op het dak worden pannen toegepast. Ramen en deuren zijn in hout uitgevoerd en liggen harmonieus in het gevelvlak. Het kleurgebruik sluit aan bij de overige vrijstaande woningen: aardkleuren voor de hoofdmaterialen en lichte kleuren voor het schilderwerk van kozijnen en daklijsten, donkere kleuren voor de draaiende delen.

De Mortiere
De Mortiere is gelegen ten zuidwesten van de bebouwde kom van Middelburg. Deze nieuwe wijk in aanbouw, is ingesloten tussen (snel)wegen, de gevangenis en het bedrijventerrein.

Karakteristiek in de stedenbouwkundige opzet is het organisch vormgegeven groengebied in het hart van het plan. Van daaruit vormen zich enkele knooppunten. Vanuit de knooppunten zijn verbindingslijnen en radiaalsgewijze gebogen lijnen als wegen met elkaar verbonden. Door deze structuur zijn diverse zichtlijnen met duidelijke begin- en eindpunten aanwezig. Deze punten worden gemarkeerd door bijzondere bebouwing.

Als inspiratiebron voor de uitstraling van de woningen is uitgegaan van de karakteristieke kenmerken van de bebouwing in het Zeeuwse stads- en landschapsbeeld in combinatie met stijlkenmerken uit de jaren 30.

Omgeving Roggeveenhuis
De omgeving van het Roggeveenhuis bestaat uit de Singel, de historische bebouwing aan de Noordweg en de Noordsingel. Kenmerkend is het schaalverschil tussen het Roggeveenhuis en de arbeidershuisjes.

Stedenbouwkundig sluit de nieuwe bebouwing qua schaal aan op de omliggende omgeving en varieert afhankelijk van de ligging.

Het terrein wordt opnieuw ingericht doordat bijgebouwen zijn gesloopt en er diverse woningtypologieën aan toe worden gevoegd. Het terrein wordt openbaar toegankelijk en wordt groen ingericht.

De verschillende gebouwen, gelegen in het groen, hebben ieder een eigen herkenbaar karakter, kennen een alzijdige oriëntatie en hebben een eenduidige volumeopbouw. Dit wordt ondersteund door een uitgesproken vormgeving, kleurstelling en gevelindeling.

Arduin (voormalig asielzoekerscentrum)
Het voormalig asielzoekerscentrum wordt deels herontwikkeld tot een woningbouwlocatie. De bebouwing bestaat uit verschillende typen bebouwing: rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap, laagbouw bestaande uit 1 bouwlaag plat afgedekt en bouwblokken bestaande uit vijf bouwlagen plat afgedekt.

De bebouwing is traditioneel uitgevoerd, de gevels zijn opgetrokken in metselwerk, de kozijnen bestaan uit hout of kunststof, de daken zijn afgedekt met pannen.

Overige in- en uitbreidingen (Middelburg)
In- en uitbreidingswijken komen naast de Veerse Poort verspreid over de hele gemeente voor. In Middelburg zijn dit o.a., de Stromenwijk en de Erasmuswijk.

Kleinere in- en uitbreidingswijken sluiten aan op de historische structuur, waarbinnen een eigen sfeer wordt gecreëerd. De bebouwing bestaat uit een tot vier bouwlagen met een plat of een hellend dak. Diverse woningtypologieën komen naast elkaar voor. Afhankelijk van de situatie, hebben de woningen een traditionele, bijna landelijke uitstraling of een eigentijds en strakke uitstraling. De vormgeving, de kleur- en materialisering en de detaillering is hierop aangepast.

5.11.3. Veranderingsprocessen

Uitbreidingslocaties die in de jaren negentig tot heden zijn ontwikkeld zijn meestal pas vrij recentelijk opgeleverd of nog in aanbouw. Belangrijke ingrepen zullen zich in de bestaande delen voorlopig niet aandienen. Een goed beheer van het openbare en het private terrein staat hier voorop. Wel zullen individuele bewoners behoefte hebben om kleine aanpassingen en uitbreidingen aan hun woning of werkruimte te verrichten.

5.11.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Uitbreidingslocaties zijn vaak met grote inspanning van betrokken partijen tot stand gekomen en trekken door hun bijzondere vormgeving en expressie de aandacht.
Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt

gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen.

Bebouwingsbeeld
Gestreefd wordt naar de handhaving van het zorgvuldig opgebouwde bebouwingsbeeld. Wijzigingen en kleine ingrepen kunnen uiteindelijk dit bebouwingbeeld aantasten. De meeste ingrepen zijn goed te voorzien. Het gaat om erkers, serres, dakkapellen en aanbouwen. Vaak zijn in het ontwerpstadium van de woningen de uitbreidingmogelijkheden al aangegeven en ontworpen. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om de oorspronkelijke architect(en) te vragen in deze behoefte te voorzien, zodat de kwaliteit van hun ontwerp optimaal gewaarborgd wordt.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege het zorgvuldig ontworpen en samenhangende karakter van de bebouwing op uitbreidingslocaties is een bijzonder welstandstoezicht toegepast: welstandsniveau 1.

5.11.5. Beoordelingscriteria Thematische in- en uitbreidingswijken

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Het bestaande type straatbeeld van gestapelde, aaneen gebouwde of geschakelde en vrijstaande woningen wordt in stand gehouden.
- Wijzigingen sluiten aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving: het gaat om de stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de –bouwmassa van de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Een plaatselijke verhoging van de nok is niet toegestaan.
- Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en bijbouwen op straathoeken worden zo veel mogelijk afgedekt in dezelfde vormgeving als de hoofdmassa.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning.

Gevelopbouw
- De compositorische opzet van de gevel is uitgangpunt bij wijzigingen of toevoegingen.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn in beginsel gestandaardiseerd en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing. Bovendien zijn deze toevoegingen ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt.

- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.

Gevelindeling
- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De complexwerking van de blokken, de repetitie van samengestelde elementen en de continuïteit van de gevelindeling dienen als uitgangspunt voor gevelwijzigingen.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht krijgen een duidelijke expressie.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt.

Kleurgebruik
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt.

Detaillering
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke van de bebouwing met dezelfde architectonische eenheid, maatgevend.
- De detaillering verkrijgt een zelfde mate afwerkingsniveau en expressie als die in de omgeving.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven
- Erfafscheidingen, indien in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Zij-erven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.

- Afscheidingen op achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit metselwerk of hagen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk, tot max. 2 meter hoogte.

5.11.6. Aanvullende criteria Laan van London

Hoofdaspecten

Algemeen
- De individualiteit, de representativiteit, de gedifferentieerde opbouw en de rijke detaillering staat voorop.

Situering
- De rooilijn wordt gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- De onderlinge afstanden tussen de gebouwen geven een open eventueel half-open bebouwingsbeeld.

Massa en vorm
- De woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een kap als duidelijke beëindiging.
- De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een hellend dak. De dakhelling dient tussen de 30 en de 60 graden te bedragen. Afwijkingen (=stijlere hellingshoek) kunnen worden toegelaten als markeringspunt op straathoeken en aan het eind van zichtlijnen.
- De woningen zijn individueel en hebben een afwisselend en gedifferentieerd karakter.
- Gestreefd wordt naar variaties in goothoogte en kapvorm ter plaatste van straathoeken en andere bijzondere situaties.
- De daken bestaan uit zadeldaken of combinaties daarvan of mansardekappen.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak óf worden opgenomen in de hoofdmassa en worden eventueel geaccentueerd d.m.v. een (dwars)kap .
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen staan ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.
- Toevoegingen dienen in dezelfde stijl als de hoofdbouw uitgevoerd te worden.

Gevelopbouw
- De begane grond laag is hoger dan de hoogte van de 1^{e} verdieping.
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een onderbouw met een kap als duidelijke beëindiging. De onderbouw wordt gekenmerkt door een duidelijke horizontaliteit; door detailling en accenten in metselwerk, toepassing van een plint, daklijsten etc. De kap heeft een groot overstek t.o.v. de onderbouw.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- De daken van hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met gewelfde, keramische pannen.
- De gevels bestaan in hoofdzaak uit bakstenen en bij uitzondering (kleine) delen in stuc of houten delen.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- De gevels bestaan voor het merendeel uit rode, roodbruine of paarsrode bakstenen.
- Stucwerk in aardetinten of wit.
- Houten delen in het gevelvlak zijn donker geschilderd.
- De daken zijn bedekt met oranje of antraciet pannen.

- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Architectonische accenten zijn gevraagd in de vorm van een bijzondere dakvorm, dakopbouw, erker op hoogte, torentje, hoge schoorstenen, bloemenraam e.d.

Gevelindeling
- Entree wordt duidelijk geaccentueerd d.m.v. een luifel, een andere vormgeving of een combinatie met zijlichten.
- De gevels zijn gedifferentieerd en representatief.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- De gevelopeningen hebben een verticaal karakter en zijn hoger op de begane grond dan op de 1e verdieping.
- De gevelopeningen zijn verdeeld d.m.v. stijlen en evt. gecombineerd met enkele horizontale regels.
- Erkers e.d. zijn aan de voor- en zijgevels voorzien van een gemetselde borstwering en plat afgedekt (evt. i.c.m. een gemetselde borstwering voor het bovengelegen balkon).

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Puien, (voor-)deuren en garagedeuren zijn uitgevoerd in hout.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Puien, (voor-)deuren en garagedeuren zijn in donkere kleuren geschilderd of transparant gelakt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik
- Kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, gootomtimmeringen e.d. zijn uitgevoerd in hout.
- Hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink.
- Balkonhekken zijn uitgevoerd in staal.

Kleurgebruik
- Kozijnen, lijsten, boeiboorden, gootomtimmeringen e.d. zijn wit geschilderd.
- Draaiende delen zijn wit of donker geschilderd.
- Hemelwaterafvoeren zijn onbehandeld.
- Balkonhekken zijn donker geschilderd.

Detaillering
- De detaillering is ambachtelijke en zorgvuldig: dit komt tot uiting in de overstekken (al dan niet met gootklossen), geaccentueerde lijsten en boeiboorden, siermetselwerk, metselwerkornamenten t.p.v. aansluiting gevel en dak en t.p.v. kozijnen, gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels e.d.
- Wild verband bij metselwerk niet toegestaan.

Afwerking erven
- De erfscheidingen op de erfgrens tussen openbare en private ruimte zijn duurzaam vormgegeven met een bakstenen plint van minimaal 20 centimeter boven maaiveld en een dikte van minimaal 30 cm met een hierop gemonteerd hekwerk of horizontale stalen buis tot minimaal 40 cm boven maaiveld, ofwel een muur van minimaal 40 cm boven maaiveld van dezelfde dikte. De erfscheiding wordt mee-ontworpen door de architect.

- Ook daar waar achtertuinen aan openbaar gebied grenzen worden privacyschermen (privacy van de woning ten opzichte van de aangrenzende openbare ruimte) met de woning ontworpen door de betrokken architect. Dit scherm mag ofwel in het verlengde van de zijgevel van de woning ofwel op de erfscheiding geplaatst worden. Onder privacyscherm wordt ook verstaan een tuinmuur (minimaal 30 cm dik en 1,80 meter hoog), een muur-hekwerkcombinatie , een muur-pergolacombinatie of een hekwerk-haag combinatie (de haag bij voorkeur als beuken- of ligusterhaag). De uitvoering moet duurzaam zijn.

5.11.7. Aanvullende criteria Nadorstweg

Hoofdaspecten

Algemeen
- De individualiteit, de representativiteit, de gedifferentieerde opbouw en de rijke detaillering staan voorop.

Situering
- De rooilijn wordt gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- De onderlinge afstanden tussen de gebouwen geven een open bebouwingsbeeld.

Massa en vorm
- De woningen bestaan uit een onderbouw tot een bouwlaag met een kap als beëindiging.
- De woningen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag met een hellend dak. De dakhelling dient tussen de 30 en de 60 graden te bedragen.
- De woningen zijn individueel en hebben een afwisselend en gedifferentieerd karakter.
- Gestreefd wordt naar variaties in goothoogte en kapvorm ter plaatste van straathoeken en andere bijzondere situaties.
- De daken bestaan uit zadeldaken, lessenaarsdaken.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak óf worden opgenomen in de hoofdmassa en worden eventueel geaccentueerd d.m.v. een (dwars)kap .
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen staan ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.
- Toevoegingen dienen in dezelfde stijl als de hoofdbouw uitgevoerd te worden.

Gevelopbouw
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een onderbouw met een kap als beëindiging.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- De daken van hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met keramische pannen of zink.
- De gevels bestaan in hoofdzaak uit bakstenen eventueel in combinatie met stucwerk.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- De gevels bestaan voor het merendeel uit rode, roodbruine of paarsrode bakstenen.
- Stucwerk in aardetinten of wit.
- De daken zijn bedekt met antraciet pannen of zink.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Het ontwerp dient een duidelijke geleding en onderverdeling te bezitten van de verschillende architectonische elementen.

Gevelindeling
- De gevels zijn gedifferentieerd en representatief.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Puien, (voor-)deuren en garagedeuren zijn uitgevoerd in hout.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Puien, (voor-)deuren en garagedeuren zijn in donkere kleuren geschilderd of transparant gelakt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik
- Kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, gootomtimmeringen e.d. zijn uitgevoerd in hout.
- Hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink.
- Balkonhekken zijn uitgevoerd in staal.

Kleurgebruik
- Kozijnen, lijsten, boeiboorden, gootomtimmeringen e.d. zijn wit of in een donkere kleur geschilderd.
- Draaiende delen zijn wit of donker geschilderd.
- Hemelwaterafvoeren zijn onbehandeld.
- Balkonhekken zijn donker geschilderd.

Detaillering
- De detaillering is strak en zorgvuldig: dit komt tot uiting in de vormgeving van de overgangen van het dak en de gevel, de kozijnen e.d.
- Wild verband bij metselwerk niet toegestaan.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven
- De erfscheidingen op de erfgrens tussen openbare en private ruimte zijn duurzaam vormgegeven met een bakstenen plint van minimaal 20 centimeter boven maaiveld en een dikte van minimaal 30 cm met een hierop gemonteerd hekwerk of horizontale stalen buis tot minimaal 40 cm boven maaiveld, ofwel een muur van minimaal 40 cm boven maaiveld van dezelfde dikte. De erfscheiding wordt mee-ontworpen door de architect.
- Ook daar waar achtertuinen aan openbaar gebied grenzen worden privacyschermen (privacy van de woning ten opzichte van de aangrenzende openbare ruimte) met de woning ontworpen door de betrokken architect. Dit scherm mag ofwel in het verlengde van de zijgevel van de woning ofwel op de erfscheiding geplaatst worden. Onder privacyscherm wordt ook verstaan een tuinmuur (maximaal 30 cm dik), een muur-hekwerkcombinatie , een muur-pergolacombinatie of een hekwerk-haag combinatie (de haag bij voorkeur als beuken- of ligusterhaag). De uitvoering moet duurzaam zijn.

5.11.8. Aanvullende criteria Mortiere

Hoofdaspecten

Massa en vorm
- De daken hebben een hellingshoek tussen 30 en 60 graden voor de neutrale straatwanden en eventueel steiler voor markeringspunten op straathoeken en aan het eind van zichtlijnen.
- Garages en overige bijgebouwen dienen in de aard van de architectuur van de woning uitgevoerd te worden; Vrijstaande garages worden met hellende pannendaken afgedekt.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Hellende daken gedekt met keramische pannen.
- Gevels uitgevoerd in baksteen, geschilderde baksteen of pleisterwerk. Houten delen (planken) zijn toegestaan als ondergeschikte gevelelementen.
- Losse garages of bijgebouwen worden bij voorkeur, en in ieder geval in meerderheid, in zwart geschilderde delen uitgevoerd.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- De daken zijn voornamelijk rood, een kleiner aantal heeft antraciete daken.
- Paarsrode baksteen als overheersend gevelmateriaal voor de gevels (overheersend is meer dan 70% van de gezamenlijke gevelvlakken buiten het glas); ca 15 % van de woningen wordt in roodbruine baksteen uitgevoerd. De overige 15% woningen worden wit: minimaal 70% van het geveloppervlak van wit geschilderde baksteen of wit pleisterwerk.
- Met zwarte delen(planken) beschoten of wit geschilderde of gepleisterde gevels of gedeelten van de gevels. Dit echter altijd ondergeschikt in het volledige straatbeeld.
- Losse garages of bijgebouwen worden bij voorkeur, en in ieder geval in meerderheid, in zwart geschilderde delen uitgevoerd.

Detailaspecten

Materiaalgebruik
Houten kozijnen toepassen.

Kleurgebruik
Kozijnen wit schilderwerk.

Afwerking erven
- De erfscheidingen op de erfgrens tussen openbare en private ruimte zijn duurzaam vormgegeven met een bakstenen plint van minimaal 20 centimeter boven maaiveld en een dikte van minimaal 30 cm met een hierop gemonteerd hekwerk of horizontale stalen buis tot minimaal 40 cm boven maaiveld, ofwel een muur van minimaal 40 cm boven maaiveld van dezelfde dikte.
- Tuinmuren zijn vormgegeven als een muur-hekwerkcombinatie , een muur-pergolacombinatie of een hekwerk-haag combinatie (de haag bij voorkeur als beuken- of ligusterhaag). De uitvoering moet duurzaam zijn.

5.11.9. Aanvullende criteria Roggeveenhuis

Hoofdaspecten

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie, zoals beschreven in het “beeldkwaliteitplan omgeving Roggeveenhuis Middelburg” maatgevend.
- De alzijdige oriëntatie komt met name terug in de plint van het gebouw. Woningen en entrees bepalen de plint.
- De gebouwen aan de Singel, krijgen een duidelijk gezicht naar het water.

Massa en vorm
- De gebouwen zijn vormgegeven als objecten.

Gevelopbouw
- Alle gevels worden behandeld als voorgevels.
- De gevelopbouw heeft een verticale en / of horizontale geleding.
- De gevelopbouw bestaat uit een duidelijk herkenbare plint (indien het gebouwen betreft van 2 lagen of hoger), een middendeel en een duidelijk herkenbare beëindiging of dak.
- De entrees van de woningen en de woongebouwen zijn prominent aanwezig in de gevelopzet. Ze zijn goed herkenbaar en groots uitgevoerd. Concreet houdt dit in dat de entrees minimaal tot de verdiepingsvloer worden doorgezet en zijn voorzien van een bovenlicht of wanneer de deuren verdiepingshoog worden uitgevoerd met een zijraam. Tevens dienen de deurbel, de verlichting en de brievenbus geïntegreerd te worden in het geheel.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Alleen materialen die mooi verouderen kunnen worden toegepast. Voorbeelden hiervan zijn metselwerk, hout, zink. Materialen zoals houtwolcementplaat, kunststofplaat of betonpannen of betonstenen vallen hier niet onder.
- Er dient terughoudend te worden omgegaan met het aantal verschillende soorten materialen.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Er dient terughoudend te worden omgegaan met het aantal verschillende soorten kleuren.

Deelaspecten

Gevelindeling
- Per gebouw dient een andere gevelverdeling en gevelindeling toegepast te worden.

Detailaspecten

Detaillering
- De kappen worden zonder overstek gedetailleerd. Het gevelvlak is doorgemetseld en het dakvlak ligt achter de gevel.
- Bij platte daken veel aandacht besteden aan muurafdekker (b.v. verbijzondering metselwerk, een horizontale band of lijst)
- In de gevel relief en schaduwvorming aanbrengen, door b.v. diepe neggen, bijzondere metselwerkverbanden of voegwerk.
- Kleine elementen, zoals erkers, balkons, luifels, overstekken of inspringingen zijn uitgevoerd in stucwerk, baksteen of glad plaatmateriaal zonder in het oog springende bevestiging. Dit geldt tevens voor de liftopbouw en overige installaties.
- Hemelwaterafvoeren uit het zicht uitvoeren.

Afwerking erven
- Voor het terrein geldt een eenduidige inrichting: een identieke detaillering materialisering en beplanting.
- Toepassen duurzame materialen voor bestrating en meubilair.
- Een open, rustige inrichting van gras, bomen en groen blijvende hagen van max. 1 meter hoog.
- Afvalbakken en zitelementen integreren en in het groen plaatsen.
- Verlichting dient het objectgerichte karakter van de gebouwen in het groen te versterken.

5.11.10. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.12. Thema 11 - Individuele woningbouw (bouwsteen W9)

5.12.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen W9 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.12.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Individuele woningbouw bestaat uit vrijstaande woningen van één of twee bouwlagen met kap. Individuele woningbouw wordt per woning gerealiseerd door één opdrachtgever of in zeer kleine aantallen door een projectontwikkelaar o.d.. Een variant is de twee-onder-een-kap woning die als één bebouwingsmassa wordt gebouwd in opdracht van twee opdrachtgever. Het vrijstaande woonhuis beantwoordt aan het ideaal van veel bewoners, op zoek naar, ruimte, rust en privacy in een groene omgeving. Veel individuele woningen zijn tot stand gebracht door zelfbouwers. Individuele woningbouw komt voor als bebouwing van een organische gegroeide structuur, als invulling tussen andersoortige bebouwing en als onderdeel van een stedenbouwkundig geheel. (buurt, wijk)

In de loop der jaren zijn de verschillende (steden)bouwkundige stromingen ook in de vrije sectorbuurten ingebracht. Deze stromingen zijn herkenbaar aan het beloop en de inrichting van de straten en aan de architectonische opvattingen uit de betreffende periode.
De woningen van rond de jaren vijftig zijn gesitueerd aan vrijwel rechte straten met trottoir, straatbomen en heestervakken. Het kleurgebruik in de detaillering van deze woningen, zoals houtwerk in de gevel, is overwegend donker. In deze periode gaat het vaak om kleinere inbreidingsplannen. In de periode ‘75-‘85 zijn er t.g.v. de economische omstandigheden weinig individuele woningen gebouwd.
De straten vanaf het eind van de 20e eeuw zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Het openbaar groen bestaat uit heestervakken met straatbomen. Hier gaat het naast kleine inbreidingsplannen ook om hele wijken en buurten aan de rand van de bebouwde kom.

De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. Als er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing als prettig ervaren. Indien de kavels aan de krappe kant zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, werkt de diversiteit in het woningbeeld veelal negatief en ontstaan rommelige, onsamenhangende straatbeelden. De ruimere woongebieden zijn dan ook minder kwetsbaar dan compactere woongebieden. De laatste jaren wordt in de vrije sectorgebieden veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit o.a. in de vorm van beeldkwaliteitplannen.
Als tegenreactie op deze aanpak worden de laatste jaren ook individuele woonbuurten ontwikkeld met een zo groot mogelijke vrijheid in situering, massa en vormgeving. Het ‘wilde wonen’ en het ‘gewilde wonen’ zijn daar voorbeelden van. Centraal in deze benadering staan de individuele woonwensen van de opdrachtgevers en een minimum aan spelregel om de woonkwaliteit van de omgeving op peil te houden.

Stedenbouwkundige kenmerken
Individuele woonbuurten zijn stedenbouwkundig meestal eenvoudig opgezet. De gronduitgifte is gemaximaliseerd. De woonstraten zijn overzichtelijk en sober van profiel. Individuele woningbouw heeft meestal een dorps en groen karakter. In sommige situaties overheersen hogere gootlijnen en staan woningen dicht op elkaar en op de straat. Deze buurten krijgen een meer stedelijke allure. Een architectonische accentuering van bijzondere situaties worden in individuele woningbouwgebieden zelden aangetroffen.
Het ruimtelijk karakter van individuele woningbouw wordt bepaald door het samenspel van openbare ruimte, de tuin en de individuele bouwmassa. Dit beeld wordt sterk beïnvloed door de onderlinge afstand van de bouwmassa’s en de afstand tot de straat. Naar mate individuele bebouwing dichter op de straat is gebouwd, komen de verschillen en overeenkomsten in plaatsing, massa en de architectonische vormgeving sterker naar voren. Naarmate deze afstanden groter zijn neemt de openheid van de bebouwingsopzet toe en wordt de

ruimtelijke kwaliteit vooral bepaald door de kwaliteit van de tuininrichting en door de erfafscheidingen.

Kenmerken openbare ruimte
Straatprofielen in gebieden met individuele woningbouw zijn doorgaans eenvoudig van opzet en vrij krap bemeten. Het parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats. Openbaar groen in de vorm van plantvakken en plantsoenen ontbreekt in deze omgeving, omdat voldoende (speel)ruimte op de kavels aanwezig is en het buitengebied meestal goed bereikbaar is. Trottoirs of loopstroken begeleiden de rijverharding vaak slechts aan een zijde. In buurten met een relatief lage dichtheid wordt soms volstaan met een groene berm die het landelijk karakter van de buurt benadrukt.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld
De architectuur van de gebouwen in gebieden met individuele woningbouw is meestal zeer gevarieerd. De panden hebben elk een eigen gezicht waarbij de individuele woonopvattingen en architectonische smaak duidelijk naar voren komen. De traditionele ontwerpopvattingen van het merendeel van de individuele opdrachtgever komen in de architectonische vormgeving van de woonhuizen duidelijk naar voren. Doorgaans wordt gerefereerd aan landelijke bouwstijlen. De aandacht voor de architectuur van de woningen is meestal beperkt tot de ordening van de gevelopeningen en de materiaalkeuze. De detaillering is eenvoudig en ornamentiek ontbreekt nagenoeg. De aandacht van de opdrachtgever gaat vaak uit naar de indeling en de inrichting van de woning en de aankleding van de tuin. Pas in de laatste jaren keert de aandacht voor de expressie van de massa en van de gevels weer terug. Dit is te zien aan de expressie van de massa en van toevoegingen aan de gevels. Ook de aandacht voor de detaillering en een meer uitgesproken materiaal- en kleurkeuze neemt toe.

In oudere woonbuurten zijn soms relatief strenge bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen t.a.v. plaatsing, goothoogte, dakhelling en nokrichting. Deze bepalingen leiden tot een geordend en soms zelfs uniform straatbeeld. In latere jaren werden bestemmingsplannen op dit punt minder streng geformuleerd.

Uit vrees voor een wanordelijk beeld worden vanaf de jaren negentig meestal enkele ordenende principes toegepast. Goothoogte, kapvorm en het onderscheid tussen traditionele en moderne architectuur zijn in die gevallen de belangrijkste onderscheidende kenmerken. Soms worden meer abstracte thema's benut om enige samenhang en herkenbaarheid in de buurt te organiseren.
Opvallend is de algemene toepassing van grote glaspuien in de tuingevels en de aanbouw van serres, die het contact met de eigen tuin moeten verzekeren.

5.12.3. Veranderingsprocessen

De veranderingen in gebieden met individuele woningbouw zijn meestal beperkt van aard. Het gaat meestal om kleine ingrepen als dakkapellen en aan- en uitbouwen van de woning. Aan- en uitbouwen in de buurt van de voorgevelrooilijn kunnen het open en individuele karakter van de bebouwingopzet en de doorzichten naar de groenen achtertuinen aantasten. In oudere woongebieden worden soms eenvoudige woningen, gesitueerd op een grotere kavel, gesloopt en vervangen door luxueuzere bebouwing.

5.12.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Veel gemeenten streven naar een gedifferentieerd aanbod van woon- en vestigingsmilieu's. Het Rijk stimuleert gemeenten het aandeel eigen woningbezit en individuele opdrachtgeverschap te vergroten. In het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten vormt de individuele woningbouw een steeds belangrijkere component.
Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding en waar nodig verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de individuele woningbouw met in acht neming van het individuele karakter van de bebouwing. Hoofdzaak is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld. In ruim opgezette gebieden betekent dit vooral aandacht voor het behoud van de openheid van de bebouwingsopzet en aandacht voor het groene karakter van het straatbeeld. In dichter bebouwde gebieden houdt dit uitgangspunt afstemming in op een aantal essentiële bebouwingskenmerken.

Bebouwingsbeeld
De individualiteit van de woningen staat voorop. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. In situaties waar individuele woningen gemeenschappelijke kenmerken vertonen, is het beleid gericht op instandhouding van deze kenmerken.
Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde is dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect. Ruim opgezette woongebieden verdragen een grote variatie in architectuur. In de dichter

bebouwde gebieden is een beperkte afstemming op architectonische kenmerken gewenst. In sommige gevallen wordt een nauwkeurig gedefinieerde bouwstijl nagestreefd. Bij veranderingen of nieuwbouw is dan een gedetailleerde afstemming op het architectonisch regime noodzakelijk.
In alle situaties geldt dat gestreefd wordt naar samenhang in de vormgeving, kleur en materiaalkeuze van erfafscheidingen.

Differentiatie welstandsniveaus
Individuele woongebieden hebben in het algemeen een gevarieerd bebouwingsbeeld dat verzacht wordt door de aanwezige beplanting. De instandhouding van dit beeld vergt een reguliere welstandszorg. Voor deze gebieden wordt welstandsniveau 2 aangehouden. Specifiek voor de Veerse Poort geldt welstandsniveau 1.
Uitzondering vormen de gebieden die aan de doorgaande wegen zijn gesitueerd. In deze gebieden wordt welstandsniveau 1 aangehouden.

5.12.5. Beoordelingscriteria Individuele woningbouw

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang, voor zover deze aanwezig is, staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient aangesloten te worden op het bebouwingsbeeld dat wordt bepaald door een reeks van individuele bebouwingmassa's. Daartoe worden ook tweekappers en /of eenheden van meerdere aaneengesloten woningen gerekend.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- De onderlinge afstanden tussen de gebouwen geven een open eventueel half-open bebouwingsbeeld.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- De panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat, indien deze zichtbaar zijn vanaf de straat.

Massa en vorm
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Aanbouwen staan ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.
- Aanbouwen blijven onder of boven de lijn van de daklijst.
- Aanpassingen aan de voorzijde van de woningen die onderdeel vormen van een ensemble worden afgestemd op het ensemble.
- Bij aanpassingen aan individuele woningen blijft de hoofdvorm herkenbaar.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning.

Gevelopbouw
- Bij verbouwing of renovatie wordt de oorspronkelijke gevelopbouw gerespecteerd.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- De toevoegingen, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt genomen.
- De daken van hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met natuurlijke materialen.

- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie bepalen getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Deelaspecten

Gevelindeling
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie zijn gevels afgestemd op de schaal en de maat van de belendende panden.
- Bij verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. het uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)
- -

Detaillering
- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij verbouwing of renovatie wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Afwerking erven
- Erfafscheidingen aan de voorzijde zijn afgestemd op de aansluitende afscheidingen.

- Maximaal 1 m. hoog, uitgevoerd als haag of open sierhek, eventueel aangevuld met een vlijlaag en pilasters.

5.12.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.13. Thema 12 - Industrieterrein (bouwsteen B1)

5.13.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffende als bouwsteen B1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie zijn in deze paragraaf kaarten ingevoegd, waarop de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.13.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
In Zeeland zijn enkele grootschalige industrieterreinen gebouwd. Het grootschalige karakter van deze terreinen hangt samen met het grote ruimtebeslag van de vestigingen. Afhankelijk van de aard van het bedrijf is sprake van een zeer extensief ruimtegebruik (opslag), dan wel van intensief ruimtegebruik. (volumineuze hallen, omvangrijke procesinstallaties e.d.) Het uiterlijk van de industriële bebouwing met schoorstenen, opslag(tanks) en installaties wordt vooral door het productieproces bepaald. Grootschalige bedrijven worden vanwege geluid, tanks en/ of gevaar doorgaans ingedeeld in de hoogste milieucategorieën en worden om die reden op relatief grote afstand tot woonbebouwing gesitueerd. Deze industrieterreinen grenzen aan belangrijke, intensief gebruikte infrastructuur als hoofd(snel)wegen, spoorlijnen, kanalen en de zee. Door hun min of meer zelfstandige ligging en markante bebouwing vormen industrieterreinen vaak een scherp contrast met het omliggende landschap.

Stedenbouwkundige kenmerken
Voorop staat het utilitaire karakter zowel van de opzet als van de inrichting van industrieterreinen. Behoudens ruimte voor de infrastructuur, wordt vrijwel alle terrein uitgegeven aan bedrijven. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door een grote variatie van bedrijfsbebouwing, installaties en de op dat moment aanwezige opslag van goederen. Uit bedrijfsmatige overwegingen zijn bebouwingsgrenzen en -hoogten ruim gesteld. Soms wordt

het ruimtelijk beeld gedomineerd door één zeer grootschalig complex. (energiecentrale, vuilverwerkingsbedrijf) Om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten, worden aan de rand van deze terreinen beplantingsstroken aangebracht. Deze beplanting camoufleert vooral de lagere bebouwing en opslag. De grotere bouwvolumes blijven meestal goed zichtbaar in de wijde omgeving.

De openbare ruimte op industrieterreinen is in opzet en ruimtebeslag beperkt tot het strikt noodzakelijke en heeft vooral een verkeerstechnische functie. De maatvoering van wegprofielen, kruisingen en inritten is afgestemd op zware transportvoertuigen. Trottoirs en fietspaden ontbreken vaak op oudere industrieterreinen. De overgang naar de bedrijfskavels wordt doorgaans gevormd door grasbermen, sporadisch voorzien van boombeplanting. Hoge hekwerken die zelden van een afschermende beplanting zijn voorzien, bepalen mede het utilitaire straatbeeld. Nieuwere terreinen bieden vaak een wat hoger afwerkingsniveau ten opzichte van de oudere terreinen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen
De bebouwing op industrieterreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing die vooral een functie heeft als bescherming van installaties, productieprocessen en goederen.
Industrieterreinen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en geprofileerde metaalplaten komen veel voor. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen e.d. tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing. Deze toevoegingen verlenen industrieterreinen een afwisselend, dynamisch en (voor sommigen) een spectaculaire aanblik.
Vanwege de visuele effecten die zeer grootschalige gebouwen op de wijde omgeving oproepen, is het de laatste jaren gebruikelijk om in de ontwerpfase veel aandacht te geven aan de vormgeving van het bouwvolume, aan de materiaalkeuze en aan de kleurstelling. Grootschalige regionale nutsbedrijven onderstrepen hun maatschappelijk belang door extra zorg te besteden aan de vormgeving. Samenhang in vormgeving tussen bedrijven onderling komt op industrieterreinen niet of nauwelijks voor.

Middelburg

Grootschalige industrie is in Middelburg gesitueerd op bedrijventerrein Arnestein. Dit gebied is gelegen tussen Middelburg en Arnemuiden.

5.13.3. Aanwezige dynamiek

Dynamiek is het kenmerkende aspect van industrieterreinen. Veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek leiden doorgaans tot aanpassingen

van de lay-out en de bouwwerken. Ook de wisseling van bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel. De beperkte zorg die industrieën geven aan de visuele aspecten leidt in veel gevallen op termijn tot een minder prettige aanblik van de werkomgeving. Dit kan ten koste gaan van het imago van de aanwezige bedrijven. De achteruitgang van de inrichtingskwaliteit van industrieterreinen kan aanleiding zijn voor het gemeentebestuur om in samenwerking met de zittende bedrijven een plan tot upgrading van het industrieterrein uit te voeren.

5.13.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Industrieterreinen zijn belangrijke peilers in de plaatselijke en regionale economie. Veel andere bedrijven zijn afhankelijk van het functioneren van de industriële productie. Industriële bedrijven vragen een zo groot mogelijke vrijheid in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling. Naast eisen van functionaliteit, veiligheid en milieubescherming is het ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterken van de omgevingskwaliteit op industrieterreinen. Het dynamische en eigentijdse karakter van deze industriële locaties wordt gestimuleerd binnen een landschappelijk ontwerp voor de openbare ruimte en de inrichting van de bedrijfsterreinen.

Bebouwingsbeeld
Vanwege de sterke visuele invloed van industrieterreinen op hun omgeving is het van belang om bij bedrijven die gesitueerd zijn aan belangrijke infrastructuur of die door hun volume domineren, eisen te stellen aan de vormgeving op hoofdlijnen. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven is het gewenst dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de vormgeving van bedrijfsbebouwing en de aankleding van bedrijfserven worden opgesteld.

Differentiatie welstandsniveaus
Vanwege het economische belang en de bedrijfsmatige beperkingen wordt voor infrastructuur of gevoelige landschappen welstandsniveau 3 toegepast. Dit geldt eveneens voor industriebebouwing die vanwege de afwijkende hoogte op afstand zichtbaar blijft. Opgemerkt wordt dat formulering van en toetsing aan de richtlijnen voor welstand een globaler karakter heeft dan in de directe woonomgeving.

5.13.5. Beoordelingscriteria Industrieterrein

Hoofdaspecten

Situering
- Het kavelgroen sluit aan bij het openbare groen aan de straatzijde.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde staan op een lijn en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.
- Hoofdgebouwen (kantoren, showrooms e.d.) staan geordend aan de rooilijn of vormen goed zichtbare clusters achter deze lijn, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan- en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen bij voorkeur in gedekte kleuren toegepast.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.

Deelaspecten

Gevels
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik doorbroken.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Detailaspecten

Detaillering
- Kozijnen dakranden regenpijpen e.d. zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.

Afwerking erven
- Een landschapsontwerp ligt ten grondslag aan de inrichting van het terrein.

5.13.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.14. Thema 13 – Bedrijventerrein (bouwsteen B2)

5.14.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie zijn in deze paragraaf kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven

5.14.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Bedrijventerreinen zijn er in veel vormen en maten. Bedrijven zijn altijd sterk afhankelijk geweest van efficiënte aan- en afvoermogelijkheden voor goederen. Bedrijven liggen oorspronkelijk langs ontsluitingen over het water (rivieren, kanalen, weteringen) en het spoor. Later wordt veel bedrijvigheid ontwikkeld langs provinciale en rijkswegen. De laatste jaren zien we belangrijke ontwikkelingen op de zogenaamde “zichtlocaties” langs de autosnelwegen.
In de kleinere kernen komt kleinschalige min of meer regionaal georiënteerde bedrijvigheid voor. De bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een beperkt kantoor- en kantinegedeelte.
In de grotere kernen en in de buurt van de autosnelwegen hebben zich de laatste decennia de zogenaamd logistieke transportcentra ontwikkeld. Omvangrijke opslagloodsen met rijen “loadingdocks” bepalen het beeld van deze grootschalige bedrijventerreinen.
De laatste jaren wordt in toenemende mate aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Daarvoor worden vaak beeldkwaliteitplannen ingezet, als instrument om de inrichting van de bedrijfspercelen, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te regisseren.

Stedenbouwkundige kenmerken
Voorop staat het utilitaire karakter zowel van de opzet als van de inrichting van bedrijventerreinen. Behoudens ruimte voor de infrastructuur, wordt vrijwel alle

terrein uitgegeven aan bedrijven. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door een grote variatie van bedrijfsbebouwing en de op dat moment aanwezige opslag van goederen. Op veel bedrijventerreinen wordt een zonering aangehouden op basis van milieuklasse en representativiteit van de locaties. Delen van een bedrijventerrein kunnen toegewezen worden aan specifieke functies. Voorbeelden daarvan zijn zones voor grootschalige en volumineuze detailhandel en autoboulevards. Bijzondere elementen zijn bedrijvenhotels, transferpointes e.d. Om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten worden aan de rand van bedrijventerreinen beplantingsstroken aangebracht.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte op bedrijventerreinen is in opzet en ruimtebeslag beperkt tot het strikt noodzakelijke en heeft vooral een verkeerstechnische functie. De maatvoering van wegprofielen, kruisingen en inritten is afgestemd op zware transportvoertuigen. Trottoirs ontbreken in de meeste gevallen. De overgang naar de bedrijfskavels wordt doorgaans gevormd door grasbermen, welke langs hoofdwegen voorzien zijn van boombeplanting. Hoge hekwerken, voorzien van een bescheiden afschermende beplanting, bepalen mede het utilitaire straatbeeld.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

De bebouwing op bedrijfsterreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing die vooral een functie heeft al bescherming van installaties, productieprocessen en goederen.
Bedrijfsterreinen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Bedrijfswoningen komen op enkele plekken voor, deze zijn of traditioneel vormgegeven of zijn in de bedrijfsbebouwing opgenomen.
Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en (geprofileerde) metaalplaten komen veel voor. De kleuren zijn veelal afgestemd op de bedrijfskleuren. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen enz. tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing.
Bij recentere bedrijventerreinen stralen de randen doorgaans een hoger kwaliteitsniveau uit. Aan de plaatsing van de bebouwing, de architectuur, de reclame en de inrichting van het erf en die van de openbare ruimte is veel aandacht gegeven.

Middelburg

In de Middelburg zijn de bedrijventerreinen voornamelijk gelegen in de omgeving van de snelweg en het Kanaal door Walcheren. Dit zijn het oudere bedrijventerrein Ramsburg en het bedrijventerrein Arnestein.

5.14.3. Aanwezige dynamiek

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek leiden doorgaan tot aanpassingen van de lay-out en de bouwwerken. Ook de wisseling van bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel. De beperkte zorg die veel bedrijft geven aan de visuele aspecten leidt in veel gevallen op termijn tot een minder prettige aanblik van de werkomgeving. Dit kan ten koste gaan van het imago van de aanwezige bedrijven. De achteruitgang van de inrichtingskwaliteit van bedrijventerreinen kan aanleiding zijn voor het gemeentebestuur om in samenwerking met de zittende bedrijven een plan tot upgrading van het industrieterrein uit te voeren.

5.14.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

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

Bebouwingsbeeld
Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van deze bedrijfsterreinen. Gestreefd wordt naar zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Voor de wat oudere bedrijventerreinen betekent dit een extra inspanning van gemeente en bedrijfsleven om het vaak wat rommelige en verwaarloosde bebouwingbeeld gezamenlijk aan te pakken. Oudere bedrijfsbebouwing van en goede architectonische kwaliteit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van bestaande bedrijventerreinen. Om die reden wordt gestreefd naar hun behoud.
Voor bedrijvenzones, gesitueerd op zichtlocaties, wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor

de vormgeving van bedrijfsbebouwing en de aankleding van bedrijfserven worden opgesteld.
Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie.

Differentiatie welstandsniveaus
Voor bedrijventerreinen geldt welstandsniveau 3.

5.14.5. Beoordelingscriteria Bedrijventerrrein

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie. (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.)
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie. Indien sprake is van een bedrijfswoning, dan wordt de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in beginsel de richting van de straat.
- Daken zijn plat of de hellingshoek is kleiner of gelijk aan 5 graden.
- Aan- en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Deelaspecten

Gevelindeling
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- De kleuren per gebouw dienen te harmonieren met elkaar.
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de omgeving.

Detailaspecten

Detaillering
- Kozijnen dakranden regenpijpen e.d. Zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.

Afwerking erven
- Hekwerken e.d. Aan de straatzijde staan op één lijn en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.

5.14.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

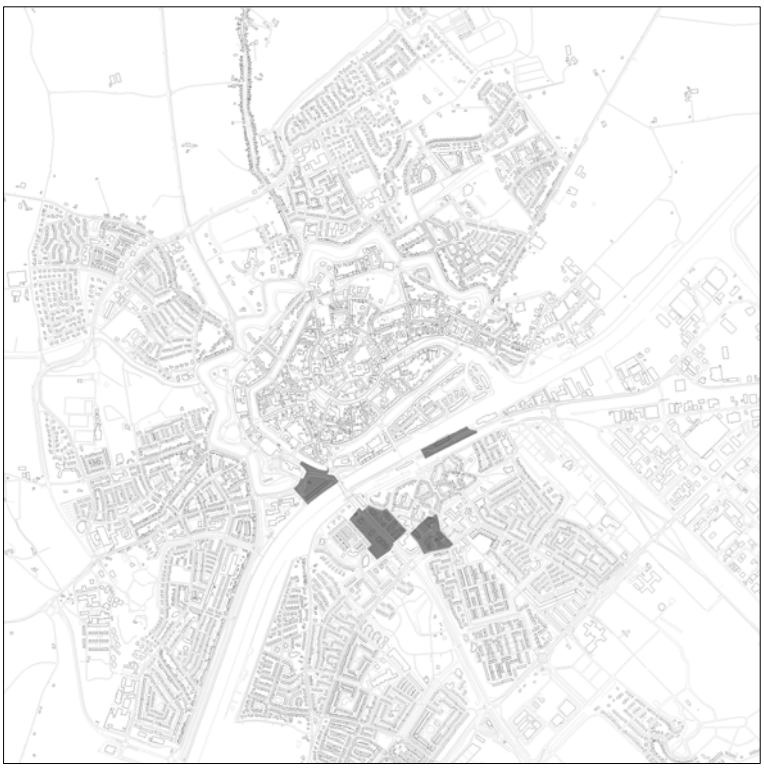
Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.15. Thema 14 – Kantorenlocatie (bouwsteen B3)

5.15.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen B3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie zijn in deze paragraaf kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom Middelburg zijn aangegeven.



5.15.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Kantorenlocaties zijn gebieden waar hoofdzakelijk bedrijven in de kantorensfeer zijn gevestigd. Kantorenlocaties zijn gevestigd in of nabij stedelijke centra, goed bereikbaar vanaf het stedelijke hoofdwegennet en voor het openbaar vervoer. In grote steden kan het ook gaan om locaties op grotere afstand van het stadscentrum. Bereikbaarheid voor het autoverkeer en de aanwezigheid van goede openbaar-vervoersvoorzieningen blijven echter voorwaarde.

Een goede zichtbaarheid presentatie is voor veel kantoren van groot belang. Kantorenlocaties liggen om die reden meestal op een prominente plaats in het stadsbeeld. Aan de verschijningsvorm van de bebouwing wordt doorgaans veel aandacht besteed. Kantorenlocaties kunnen gemengd zijn met andere stedelijke functies als winkels, sociaal-culturele voorzieningen en wonen. De inrichting van deze terreinen is dan ook afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers. In sommige gevallen is een parkachtige inrichting nagestreefd om de verblijfswaarde te vergroten.
De laatste jaren wordt in toenemende mate aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van kantorenlocaties. Daarvoor worden vaak beeldkwaliteitplannen ingezet, als instrument om de inrichting van de kantoorpercelen, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te regisseren.

Voor kleinere kantoren staan vaak kantoorverzamelgebouwen ter beschikking. Deze gebouwen hebben de verschijningsvorm van één grote kantoorvestiging. De eigen identiteit van de daarin gevestigde bedrijven komt aan de buitenzijde niet of nauwelijks tot uitdrukking.

Stedenbouwkundige kenmerken
Kantorenlocaties nabij stedelijke centra kenmerken zich door een relatief hoge bebouwingdichtheid. Meestal wordt het patroon van het stedelijk bouwblok gevolgd.

Veelal betreft het een reeks van min of meer zelfstandige, op korte onderlinge afstand geplaatst, volumes. De bebouwingshoogten zijn afgestemd op de aanwezige of geplande schaal van het (centrum)gebied. De stedenbouwkundige situatie kan aanleiding geven om de bebouwingshoogte met een of meerdere verdiepingen te accentueren. De bebouwing volgt de rooilijn. De gebouwen zijn met hun publieksentrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein en/of onder het maaiveld. Ook worden parkeerdekken toegepast. Deze worden zo veel mogelijk uit het zicht gebracht.

De aantrekkelijkheid van kantorenlocatie wordt in sommige gevallen gezocht in een parkachtige opzet. In dat geval staan de bouwvolumes duidelijk los van elkaar en op grotere afstand van de straat. De bebouwingsmassa van een bedrijfsvestiging kan een samengesteld karakter hebben, opgebouwd uit meerdere zorgvuldig op elkaar afgestemde volumes. Het maaiveld is hoogwaardige ingericht met het accent op parkachtig groen. Daarbij wordt veel zorg besteed aan de overgang van de openbare ruimte naar het (semi-)privé groen. Grote parkeerconcentraties worden onder het maaiveld opgelost of onder een begroeid dak gebracht.

Kenmerken openbare ruimte
Kantorenlocaties maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van stedelijke centra. Straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is.

Soms maakt het binnenterrein deel uit van de publieke ruimte. Dat wil zeggen dat het binnenterrein als parkeerruimte of verblijfsruimte toegankelijk is voor publiek. Het beheer en onderhoud berusten doorgaans bij de (vereniging) van eigenaren.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Algemeen</u>
De kantoren gevestigd op kantorenlocaties geven uitdrukking aan een zelfbewuste presentatie. Zij zijn ontworpen met grote aandacht voor de inpassing in het stedelijk beeld en voor hun architectonische verschijningvorm. Voor-, achter- en zijgevels tonen een zelfde architectonisch uitgangpunt en kwaliteit. De hoofdentree is duidelijk vormgegeven en gekeerd naar de straat. Bouwvolumes zijn horizontaal en verticaal geleed, zodat aangesloten wordt op de maat en de schaal van de stedelijke bebouwing in de omgeving. De begane grondverdieping is in hoogte, expressie en materiaalbehandeling afgestemd op publieksfunctie van de straat. In dit beeld passen geen gesloten puien op straatniveau. De goot- of dakrand vormt een duidelijke beëindiging van de gevel. In de materiaal- en kleurkeuze is aansluiting gezocht bij veel voorkomende materialen en (gedekte) kleuren in de omgeving.

<u>Middelburg</u>

In de gemeente Middelburg zijn de kantorenlocaties gelegen aan de randen van de doorgaande wegen en het Kanaal door Walcheren. De bebouwing is veelal grootschalig en is van recente datum.

5.15.3. Aanwezige dynamiek

Bedrijfspresentatie is het kenmerkende aspect van kantorenlocaties. Bij een zorgvuldige vormgeving leiden bedrijfswisseling zelden tot ingrijpende wijziging in de bouwkundige of architectonische verschijningvorm van een gebouw. Wijzigingen in de bedrijfsvoering kunnen wel belangrijke interne verbouwingen van kantoren tot gevolg hebben. De sociale en bedrijfsmatige veiligheid leidt soms tot maatregelen die afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving.

5.15.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Kantorenlocaties geven een belangrijke bijdrage aan de plaatselijke en regionale economie. Veel andere bedrijven zijn als toeleveringsbedrijf afhankelijk van de aanwezigheid van een goed functionerende kantorensector. Het beleid is over het algemeen gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid. Kantoorbedrijven zelf hechten in toenemende mate aan een goede uitstraling van het eigen bedrijfsgebouw en hun omgeving. Daarnaast oefenen kantorenlocaties vaak invloed uit op het stadsbeeld. Om die reden wordt door veel gemeentebesturen en door opdrachtgevers aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische verschijningsvorm van kantorenlocaties.

Bebouwingsbeeld
Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het hoogwaardige en eigentijdse karakter van kantorenlocaties. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de kantoorbebouwing, zonder het individuele karakter van de kantoren en hun eigen identiteit aan te tasten. Tegelijk wordt er naar gestreefd om kantorenlocaties in te passen in het algemene bebouwingsbeeld van het omringende stedelijke gebied. Dit houdt in dat criteria voor de toetsing van bouwplannen afgestemd zijn op hoofdkenmerken van de stedelijke bebouwing in een ruimere omgeving. In de bebouwingopzet moet het plaatsen van hekken e.d. zo veel mogelijk worden

voorkomen. Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost.
Voor kantorenlocaties wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik en reclamerichtlijnen horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de aankleding van directe kantooromgeving en gezamenlijke (binnen)terreinen worden opgesteld.

Differentiatie welstandsniveaus
Kantorenlocaties bevinden zich doorgaans op beeldbepalende locaties, vallen om die reden onder welstandsniveau 1, zoals de gebieden aan het Kanaal van Walcheren en Park Veldzigt. Minder in het ooglopende (delen van) kantorenlocaties, die aansluiten op gebieden met een lager welstandsniveau verkrijgen welstandsniveau 2, dit zijn de kantoorgebouwen aan de Schroeweg

5.15.5. Beoordelingscriteria kantoren

Hoofdaspecten

Situering
- Kantoorgebiouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie. (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.)
- Kantoorbebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd
- Hoekbebouwing heeft twee oriëntaties, waarbij de hiërarchie in het stratenpatroon bepalend is.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.

Massa en vorm
- Aan- en uitbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa.
- Bedrijfswoningen, behorende bij kantoren, worden opgenomen in de massa van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.
- Onderverdieping(en) van kantoorgebouwen hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.

Deelaspecten

Gevelindeling
- De geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- Gevelopeningen hebben een verticaal karakter.

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- De kleuren per gebouw dienen te harmonieren met elkaar.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.
- Kunststof, volkern plaat, glas, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Detaillering
- De detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.

Afwerking erven
- De inrichting van het voorerf sluit aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Eventuele gebouwde parkeeroplossingen (auto en fiets) dienen qua architectuur samenhang met de overige bebouwing te vertonen.

5.15.6. Aanvullende criteria voor het Kantorenpark Veldzigt

Algemeen
- Gebouwen dienen binnen de aangegeven ruimtelijke grenzen van het beeldkwaliteitplan te vallen.
- Uithollingen van de volumes zijn toegestaan
- Kleur- en materiaalgebruik:
  - wit: sierbeton, stucwerk, schilderwerk, natuursteen, tegelwerk, beplating (hout, metaal), geen metselwerk.
  - antraciet / zwart: sierbeton, stucwerk, schilderwerk, natuursteen, tegelwerk, beplating (hout, metaal), metselwerk
  - blank hout: naturel gelakt, beplating, delen (horizontaal en verticaal)
  - blank metaal: thermisch verzinkt staal, rvs, aluminium (blank geanodiseerd), titaanzink, coating in kleur RAL 9006 / 9007

Gebouwen aan de Schroeweg (rechthoekig)
- Het volledige gevelvlak in de rooilijn aan de Schroeweg maximaal benutten.
- De dichte gevelvlakken van de gevels aan de Schroeweg dienen wit te zijn.
- Kleur- en materiaalgebruik als volgt: wit, antraciet, zwart, blank hout (naturel gelakt), blank metaal.

Gebouwen aan Schroeweg en H. Lipperheystraat (ovaalvormig)
- Vanaf het maaiveld is een plint mogelijk tot maximaal 0,5 meter boven maaiveld
- Kleur- en materiaalgebruik als volgt: glas, blank metaal (of RAL 9006), antraciet, zwart, overige grijstinten.

5.15.7. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.16. Thema 15 - Perifere detailhandel (bouwsteen B4)

5.16.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen B4 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie zijn in deze paragraaf kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van respectievelijk Middelburg zijn aangegeven.

5.16.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
De overheid voert ten aan zien van de detailhandel een concentratiebeleid. De verkoop van goederen vindt daarbij plaats in z.g. detailhandelscentra en grootschalige winkelbedrijven die gelegen zijn aan de randen van de stad. De schaal van de bebouwing, aan- en afvoer van de goederen en het uiterlijk van de gebouwen spelen daarbij een rol. Perifere detailhandel omvat de handel in grootschalige artikelen als auto's, bouwstoffen, meubels, tuinartikelen e.d. Ook groothandelsbedrijven kunnen hiervan deel uitmaken.

Perifere detailhandel is o.a. gesitueerd op de bestaande bedrijventerreinen, zoals Arnestein. De laatste decennia zijn er ook specifieke centra voor de perifere detailhandel opgezet. In deze centra heeft stedenbouwkundige opzet, de verschijningsvorm, de uitstraling van de gevel, de lay-out van het terrein en de reclamevoering duidelijk aandacht verkregen. Soms vindt daarbij ook thematisering van het winkelaanbod plaats (autoboulevard, meubelplein). Grote parkeerterreinen die de toestroom van het publiek moeten opvangen, maken wezenlijk deel uit van perifere detailhandelslocaties.

Stedenbouwkundige kenmerken
Het karakter van de opzet, de vormgeving van gebouwen en de inrichting van terreinen voor perifere detailhandel komen doorgaans overeen met het utilitaire karakter van de reguliere bedrijventerreinen, waar zij meestal deel van uit

maken. Een meer uitbundige reclamevoering en meer uitnodigende parkeervoorzieningen vormen het onderscheid met gewone bedrijven.

Gethematiseerde centra voor perifere detailhandel zijn gesitueerd aan de plaatselijke hoofdwegenstructuur. Zij onderscheiden zich door hun specifieke stedenbouwkundige opzet (half open of gesloten pleinen), de eigentijdse vormgeving van de bebouwing en de verzorgde aanblik van de terreininrichting. In de stedenbouwkundige opzet is onmiskenbaar aandacht besteed aan de oriëntatie op de hoofdontsluiting, aan de onderlinge afstemming van de bebouwing in massa en uitstraling en aan de parkeerrouting. Het bezoekersverkeer en het vrachtverkeer zijn van elkaar gescheiden.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte in perifere detailhandelscentra is in het algemeen steenachtig. De maatvoering van wegprofielen, kruisingen en inritten zijn afgestemd op zware transportvoertuigen en grotere aantallen parkerende voertuigen. De overgang naar de bedrijfskavels wordt doorgaans gevormd door inritten naar de verharde voorterreinen en reclameobjecten.
De openbare ruimte in de meer recente detailhandelscentra zijn meestal goed zorgvuldig ingericht, op de voetganger. Aan de keuze van verhardingmaterialen, wegmeubilair en beplanting is zorg besteed.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen
De bebouwing op terreinen voor perifere detailhandel hebben in hoge mate een functioneel karakter. De gebouwen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige volumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en (metaal)platen worden veelal als gevelmateriaal toegepast. In veel gevallen wordt gebruik gemaakt van gestandaardiseerde bouwelementen. De voorgevel van de gebouwen vormen de drager van geprononceerde reclame-uitingen, die de aandacht van de (auto)passanten moeten trekken.

In perifere detailhandelscentra wordt een evenwichtig beeld opgebouwd. Dit beeld kan bestaan uit een complex van gebouwen met een zelfde architectonische vormgeving. In andere gevallen bepalen individueel ontworpen en in vorm, materiaal en kleurkeuze zorgvuldig op elkaar afgestemde gebouwen het beeld. Showrooms met een open gevelbehandeling dragen bij aan het uitnodigende karakter van de straatwanden. Reclame-uitingen zijn geïntegreerd in het gevelontwerp of samengebracht in specifieke, daartoe ontworpen reclameobjecten.

Middelburg

5.16.3. Aanwezige dynamiek

Perifere detailhandel is gevoelig voor conjunctuur en staat sterk onder invloed bedrijfseconomische inzichten. Bedrijfswisselingen leiden doorgaans tot aanpassing van de uitstraling van de behuizing. Soms gaat dit gepaard met uitbreiding van het bouwvolume, met samenvoeging van gebouwen of splitsing van gebouwen. In tijden van hoogconjunctuur streven veel bedrijven naar een meer aantrekkelijke presentatie van gebouwen en goederen. Bij economische neergang ligt het accent vaak op een utilitaire, prijsbewuste uitstraling. Individuele bedrijven zullen vaak trachten door middel van reclame uitingen de aanacht op zich te vestigen. Perifere detailhandel wordt gekenmerkt door een vrij grote dynamiek vooral in de presentatie van de bedrijven en de aangeboden goederen.

5.16.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Perifere detailhandel heeft een belangrijke functie in de uitwisseling van goederen. Het streven is er op gericht om de concurrentie van deze vorm van detailhandel met de reguliere winkelcentra te beperken. Perifere detailhandel, die deel uitmaakt van een bedrijventerrein wordt meer vrijheid geboden in de architectuur, de uitstraling en de reclamevoering dan in de centra van steden en dorpen wordt toegestaan.

Bebouwingsbeeld
Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van perifere detailhandel. Gestreefd wordt naar zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de

bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Voor de wat oudere locaties betekent dit een extra inspanning van gemeente en bedrijfsleven om het soms wat rommelige bebouwingbeeld gezamenlijk bij te sturen.
Voor perifere detailhandelcentra gesitueerd op zichtlocaties wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik en reclame horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de vormgeving van bedrijfsbebouwing en de aankleding van de bedrijfsterreinen worden opgesteld.

Differentiatie welstandsniveaus
Voor perifere detailhandel gesitueerd op een bedrijventerrein wordt in het algemeen welstandsniveau 3 aangehouden. Voor perifere detailhandel cq detailhandelscentra gelegen aan doorgaande wegen e.d. wordt welstandsniveau 2 gehanteerd.

5.16.5. Beoordelingscriteria Perifere detailhandel

Hoofdaspecten

Algemeen
Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand is afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie (b.v. hiërarchie, ontsluiting zichtlijnen)
- Bedrijfsbebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in even onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- De panden staan aan de voorzijde op korte afstanden van elkaar of zijn aan een gebouwd.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde cq naar de gezamenlijke publieksruimte georiënteerd.

Massa en vorm
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Bedrijfswoningen behorende bij bedrijven op representatieve bedrijventerreinen worden opgenomen in de massa van de hoofdbebouwing.

Deelaspecten

Gevels
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik doorbroken.
- De gevels van representatieve onderdelen van gebouwen hebben een open en transparant karakter.

Kleurgebruik
- Hoofdmaterialen bij voorkeur in gedekte kleuren toegepast.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Materiaalgebruik
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Detailaspecten

Detaillering
- Kozijnen, dakranden regenpijpen e.d. zijn op zorgvuldige wijze gedetailleerd.

Afwerking erven
- Bij erfafscheidingen aan de straatzijde en op grote open (parkeer- en opslagterreinen) maakt aankledinggroen deel uit van de erfinrichting.
- Bij perifere detailhandel maken hoge hekwerken e.d. in plaatsing en afwerking onderdeel uit van de vormgeving van de gebouwen.
- Zelfstandige reclameobjecten dienen als verzamelpunt van individuele bedrijfsreclame en hebben een slanke vormgeving.

5.16.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.17. Thema 16 Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1)

5.17.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen G1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.17.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
De groene gebieden in de gemeente Middelburg zijn op te splitsen in een aantal typen, de parken, de groenvoorzieningen in wijken, de begraafplaatsen en de sportparken.

De parken zijn voornamelijk gelegen op de vestingwerken in Middelburg en in de diverse wijken, zoals het Park Torenvliedt en het Park de Nolle.

De groenvoorzieningen in en tussen de wijken zijn veelvuldig aanwezig en eventueel ingericht als kinderboerderij of speeltuin. Het wijkgroen voornamelijk in de stedenbouwkundige opzet meegenomen en opgedeeld in kleine speelvelden, groenstroken of parkjes. Veelal is hier geen bebouwing opgenomen. Speeltoestellen en andere recreatieve voorzieningen, zoals banken e.d. zijn veelvuldig aanwezig.

De grote begraafplaatsen zijn veelal aan de randen van de stad gelegen, zoals in Dauwendale. Kleinere begraafplaatsen zijn in de omgeving opgenomen en worden door een hekwerk of een groene haag van de omliggende bebouwing gescheiden.

De sportparken zijn gelegen aan de oude randen van de steden. Door de bevolkingsgroei en de verdergaande uitbreidingen, zijn deze in de stad opgenomen.

Stedenbouwkundige kenmerken
Deze gebieden hebben sterk een eigen karakter, dat samenvalt met de functie. De bebouwing en de inrichting van het terrein ondersteunen dit.

Kenmerken openbare ruimte
De gebouwen zijn veelal op een eigen terrein gelegen, dat bestaat uit parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en evt. waterpartijen. De inrichting is veelal sober, de entree van de bebouwing is gericht naar de parkeerplaatsen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld
De bebouwing in de groene gebieden is veelal laag, bescheiden en doelmatig. De panden zijn veelal solitair geplaatste gebouwen, die door het groene en open karakter van het gebied goed tot zijn recht komen. Diverse bouwstijlen komen voor, dit komt tot uiting in de vormgeving, kleur- en materiaaltoepassing en de bijbehorende detaillering.

De gevels bestaan veelal uit baksteen, eventueel in combinatie met houten delen of glas. Daken zijn afgedekt met pannen, zink of bitumen. De detaillering van de bebouwing is zeer sober.

5.17.3. Aanwezige dynamiek

Deze gebieden worden gekenmerkt door een lage dynamiek. Bij verandering van eigenaar of club, leidt dit zelden tot een ingrijpende wijziging in de bouwkundige of architectonische verschijningvorm van het gebouw.

5.17.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Hoofdzaak is het handhaven van het groene karakter van deze gebieden. De aanwezige bebouwing zal op de achtergrond een rol spelen, dat tot uitdrukking zal komen in de vormgeving, de kleurstelling en de materialisering.

Differentiatie welstandsniveaus
Groene gebieden, zoals hierboven beschreven, vallen onder welstandsniveau 2.

5.17.5. Beoordelingscriteria parken, groengebieden en sportcomplexen

Hoofdaspecten

Algemeen

- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de (stedenbouwkundige) karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting van het stedelijk groen (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Gebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de ruimtelijke structuur van de omgeving.
- Bebouwing of bebouwingscomplexen liggen doorgaans vrij in de ruimte.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- De onderlinge afstanden tussen de gebouwen geven een open bebouwingsbeeld.
- Bestaande doorzichten of zichtlijnen worden gehandhaafd.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de bebouwing is eenduidig
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- De richting van de gebouwen dient ingepast te worden in de landschappelijke inrichting van het stedelijk groen.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning.

Gevelopbouw

- Bij verbouwing of renovatie wordt de oorspronkelijke gevelopbouw gerespecteerd.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- De toevoegingen, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.
- Gevels zijn eenduidig vormgegeven in een architectonische uitstraling.
- De horizontale en / of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de parkachtige omgeving.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt genomen.

- De daken van gebouwen zijn afgedekt met natuurlijke materialen.
- Materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.
- Kunststof, volkern plaat, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie bepalen getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Het kleurgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Deelaspecten

Gevelindeling
- Bij verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen e.d. is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien en deuren uitgangspunt.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt voor puien en deuren uitgangspunt.

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. het uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)
- -

Detaillering
- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij verbouwing of renovatie wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen e.d. is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

5.17.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.18. Thema 17 Buitengebied (bouwsteen G2, G3, G4 en G5)

5.18.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen G2, G3 en G5 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten van het buitengebied van Middelburg in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie zijn in deze paragraaf kaarten ingevoegd, waar de locaties in Middelburg zijn aangegeven.

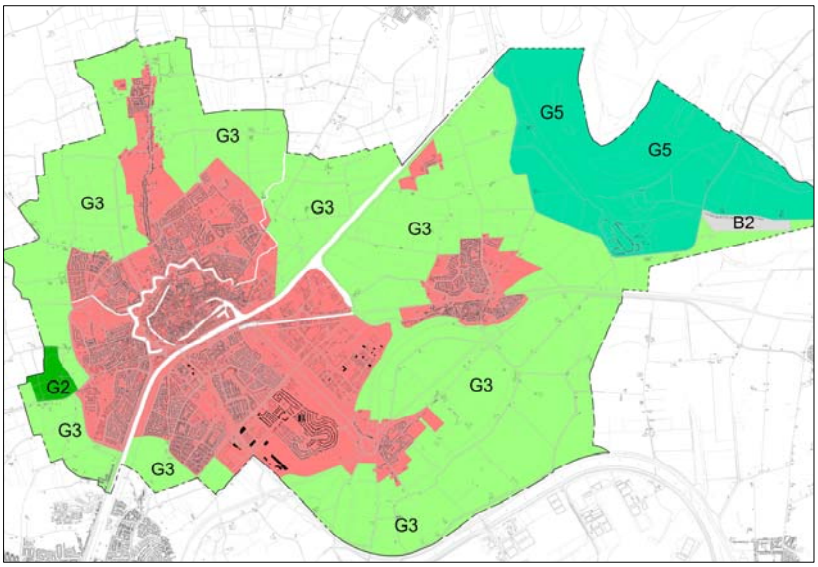
5.18.2. Algemeen

Bebouwing buitengebied
De bebouwing in het buitengebied van gemeente Middelburg is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch en natuur. De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burgerbewoning is toegenomen.
De agrarisch complexen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht. Vrijstaande uitbouwen waren ondergeschikt van omvang. De boerderij met haar directe omgeving vormt een onlosmakelijk onderdeel van het totale cultuurlandschap. Het beeld van het buitengebied van Middelburg wordt ook nu nog in belangrijke mate bepaald door deze boerderijen. Deze oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap en zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen.
Er zijn echter nog veel (al dan niet voormalige) agrarische complexen over die de traditionele bouwkunst weerspiegelen.

De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Met name in de oorspronkelijke agrarische linten neemt de verburgerlijking van de bebouwing sterk toe. Daarnaast is er sprake van de steeds groter wordende recreatieve sector, met name recreatiewoningen en campings. Naast het bovenstaande zijn er ook andere bedrijven in het buitengebied aanwezig.

Bebouwingsbeeld Middelbug



Traditionele boerderij

Overige boerenerven

Recreatie woningen complex / recreatiegebied

Woningen

5.18.3. Beleidsuitgangspunten welstand

Het buitengebied van Middelburg maakt deel uit van een aantal beleidsstukken. De gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische of landschappelijke waarde krijgen een hoge welstandstoets, niveau 1.
De gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde krijgen een reguliere welstandstoets niveau 2. Aan weerszijden van de doorgaande wegen, over een strook van 2 x 50 (samen 100 meter), geldt welstandsniveau 1.

5.18.4. Bebouwingsthema's

Algemeen
De beoordelingscriteria voor de bebouwing in het buitengebied worden per bebouwingsthema van het buitengebied gegeven. Hieronder wordt aangegeven wanneer een bebouwingsthema van toepassing is:

Er is sprake van het bebouwingsthema:

"De traditionele boerderij in het buitengebied" indien:
- het hoofdgebouw van het (voormalige) agrarische bedrijf vóór 1940 tot stand is gekomen en
- als agrarisch gebouw tot stand is gekomen en
- het gebouw wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek, in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detaillering).

"Overige boerenerven in het buitengebied" indien:
- het agrarische bedrijfsgebouwen/complexen betreft die niet vallen onder het bebouwingstema "de traditionele boerderij in het buitengebied".

"Recreatie woningen complex / recreatiegebied" indien:
- de bebouwing als functie valt onder recreatieve doeleinde, zoals campings, groepsaccomodaties e.d.

"Bedrijven in het buitengebied" indien:
- het een bedrijf is, gelegen in het buitengebied en niet aangemerkt wordt als een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven of een recreatiegebied

"Woningen in het buitengebied" indien:
- de woning niet behoort bij een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven in het buitengebied en niet behoort bij een recreateiwoningencomplex / recreatiegebied of bij een bedrijf in het buitengebied

5.18.5. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "De traditionele boerderij in het buitengebied"

Er is sprake van een traditionele boerderij in het buitengebied indien:
- het hoofdgebouw van het (voormalige) agrarische bedrijf vóór 1940 tot stand is gekomen en
- als agrarisch gebouw tot stand is gekomen en
- het gebouw wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek, in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detaillering)

Wanneer het hoofdgebouw aan deze kenmerken voldoet, dan zijn de onderstaande criteria van toepassing op het hoofdgebouw en de bijgebouwen, mits deze bijgebouwen niet als “moderne agrarische bedrijfsgebouwen” kunnen worden gekenmerkt.

Voor (eventueel) aanwezige vrijstaande gebouwen naast het hoofdgebouw waarvoor geldt dat het “moderne agrarische bedrijfsgebouwen” zijn wordt verwezen naar de criteria gesteld bij “overige boeren erven”. Onder “moderne agrarische bedrijfsgebouwen” wordt in deze verstaan gebouwen die na 1940 tot stand zijn gekomen en waarin agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De onderstaande criteria die (in deze paragraaf) gesteld worden ten aanzien van “plaatsing en situering” dienen eveneens voor deze moderne agrarische bedrijfsgebouwen in achting te worden genomen.

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Plaatsing en situering
- Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.
- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.
- Bij lintbebouwing en vrij liggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.

Massa en vorm
- Bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.

- Bij (vervangende) nieuwbouw de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeld bepalend element in het landschap bewaren.
- De hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, bij voorkeur aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
- Aan- en bijgebouwen dienen de hoofdvorm intact te houden.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning

Gevelopbouw
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevel indeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderij type van dit gebied.
- Toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het pand. Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken gedekt met riet/stro en/of (gebakken) pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen eventueel in combinatie met houten horizontale delen. De plankengevel(s)(-delen) zijn groen of zwart geschilderd. Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
-

Gevelindeling
- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Uit de gevelindeling moet de (oorspronkelijke) verdeling tussen bedrijfsdeel (de stal) en het woonhuis herkenbaar zijn.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materialen (deelvlakken)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor puien, (voor-)deuren luiken en garagedeuren. Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en volkernplaat mogen niet worden toegepast.

Kleuren (deelvlakken)

- Puien, (voor-)deuren, luiken en garagedeuren zijn donker geschilderd.

Detailaspecten

Materialen (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen. Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en volkernplaat mogen niet worden toegepast.
- Hemelwaterafvoeren en goten die in het zicht blijven alsmede muurafdekkingen zijn uitgevoerd in zink.

Kleurgebruik (details)
- Kozijnen en draaiende delen zijn (gebroken) wit geschilderd, of zijn geschilderd in de traditionele combinatie van okergeel, wit en donkergroen.
- Boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen zijn (gebroken) wit of donkergroen geschilderd.
- Muurankers zijn zwart geschilderd.

Detaillering
- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij verbouwing of renovatie wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bouwwerken op erven
- Erfafscheidingen in voor- en zij erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Eventuele hekwerken e.d. aan de straatzijde moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.

5.18.6. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Overige boerenerven"

Er is sprake van een "overige agrarische boerenerven" indien:
- het agrarische bedrijfsgebouwen/complexen betreft die niet vallen onder het bebouwingsthema "de traditionele boerderij in het buitengebied".

Wanneer het hoofdgebouw aan deze kenmerken voldoet, dan zijn de onderstaande criteria van toepassing.

Onderscheid wordt gemaakt in de woning of woningen en de agrarische bedrijfsgebouwen. Maatgevend hiervoor is de bestemming van de woning. De hier genoemde criteria gelden voor zowel de woning als de agrarische gebouwen, tenzij anders vermeld.

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Plaatsing en situering
- Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.
- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.
- Bij lintbebouwing en vrijstaande bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Deze karakteristiek dient te worden gerespecteerd.
- Agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter de woning worden gesitueerd.

Massa en vorm
- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden maximaal in 2 bouwlagen met kap gebouwd. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn visueel opgebouwd uit één laag met een kap.
- De kapvorm van de bebouwing bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- De hoofdvorm dient eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning.

Gevelopbouw
- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Bij splitsing van de woning moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- De toevoegingen aan de woning, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.
- Zeer grote lengtes van agrarische bedrijfsgebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

Materialen (hoofdvlakken)
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.
- Bij renovatie en/of verbouwing van de woning dient het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt te zijn.
- Daken van de woning gedekt met pannen, gevels opgebouwd uit baksteen en/of hout.
- Gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen, houten delen. Indien geprofileerde stalen platen worden toegepast dient voor alle gevelvlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen die tot één cluster behoren ofwel een verticale richting, ofwel een horizontale richting te worden toegepast.
- Daken van de agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), dakpannen.

Kleuren (hoofdvlakken)
- Bij renovatie en/of verbouwing van de woning dient het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw van de woning de hoofdmaterialen in aardkleuren of donkere kleur toepassen.
- De kleuren van de agrarische bedrijfsgebouwen dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Grijsgroen voor gevels en daken in het geval van een geprofileerde stalen plaat, baksteen (donker)rood, houten delen donker groen of zwart.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- -

Gevelindeling
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen aan de woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie zijn gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen afgestemd op de schaal en de maat van de belendende gebouwen.
- Grote vlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen hebben een structuur of onderverdeling.

Materialen (deelvlakken)
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie van de woning is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.

- Delen van de gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen, houten delen.

Kleuren (deelvlakken)
- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient het oorspronkelijke kleurgebruik van puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt te zijn.
- De kleuren van de deelvlakken van agrarische bedrijfsgebouwen zoals delen van de gevel, deuren, poorten, bedrijfsdeuren etc. dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Grijsgroen voor gevels en daken in het geval van een geprofileerde stalen plaat, baksteen (donker)rood, houten delen donker groen of zwart.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Detailaspecten

Materialen (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie van de woning is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)
- -

Detaillering
- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw van de woning behouden.
- Bij verbouwing of renovatie van de woning wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detaillering van toevoegingen aan de woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers aan de woning worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bouwwerken op erven
- Erfafscheidingen in voor- en zij-erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.

5.18.7. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Recreatiewoningencomplex/recreatiegebied"

Er is sprake van "Recreatiewoningencompex/recreatiegebied" als:
de bebouwing als functie valt onder recreatieve doeleinde, zoals campings, groepsaccomodaties e.d.

Wanneer het hoofdgebouw aan deze kenmerken voldoet, dan zijn de onderstaande criteria van toepassing.

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Plaatsing en situering
- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend te zijn.
- In het vakantiepark dienen de vakantiewoningen met een eigen entree en/of entreegebied georiënteerd te zijn op de wegenstructuur op het terrein.

Massa en vorm
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Bij nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met de grootte van het bestaande complex als geheel en de maat van de bestaande gebouwen.
- De richting van de gebouwen dient in te spelen op de inrichting van het terrein.
- De bebouwing dient helder en compact van vorm te zijn; een optelling van verschillende volumes en elementen moet worden voorkomen.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en karakter van het betreffende pand.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevelopbouw
- Bij renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek gerespecteerd te worden.
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.

- Toevoegingen, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.
- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met pannen.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan. Hierbij dienen de kleuren van de dakbedekking en de gevels op elkaar afgestemd te zijn.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
-

Gevelindeling
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- De gevelgeleding dient naar voren te komen in gevelassen.
- Bij verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Kleuren en materialen (deelvlakken)
- Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per gebouw.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.

Detailaspecten

Materialen (details)
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)
- -

Detaillering
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.
- Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. dienen op eenvoudige wijze gedetailleerd te zijn.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bouwwerken op erven

- Erfafscheidingen in voor- en zij-erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.

5.18.8. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Bedrijven in het buitengebied"

Er is sprake van een "bedrijf in het buitengebied" indien:
het een bedrijf is, gelegen in het buitengebied en niet aangemerkt wordt als een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven, of een recreatiegebied.

Wanneer het hoofdgebouw aan deze kenmerken voldoet, dan zijn de onderstaande criteria van toepassing.

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf-- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Plaatsing en situering
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hierarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd

Massa en vorm
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving dient rekening gehouden te worden.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofd vorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofbebouwing en dienen gesitueerd te zijn aan/achter de achtergevel van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- De verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.

- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast.
- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn. Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- .

Gevelindeling
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie zijn gevels van de gebouwen afgestemd op de schaal en de maat van de belendende gebouwen.

Kleuren en materialen (deelvlakken)
- Het materiaalgebruik bij het aan- en bijgebouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Voor kozijnenen en eventuele gevelbetimmering dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke materialen.

Detailaspecten

Detaillering
- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

Bouwwerken op erven
- Erfafscheidingen in voor- en zij-erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Hekwerken e.d. aan de straatzijde moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.

5.18.9. Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Woningen in het buitengebied"

Er is sprake van een "woning in het buitengebied" indien:
de woning niet behoort bij een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven in het buitengebied en niet behoort bij een recreatiewoningencomplex /recreatiegebied of bij een bedrijf in het buitengebied.

Wanneer het hoofdgebouw aan deze kenmerken voldoet, dan zijn de onderstaande criteria van toepassing.

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken, balkons, vloerafscheiding op balkon of dakterras, zonwering op gebouwen, zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.

Plaatsing en situering
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.

Massa en vorm
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Aanpassingen aan de voorzijde van woningen die onderdeel zijn van een ensemble moeten worden afgestemd op dat ensemble.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm, hoofdrichting en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij aanbouwen en bijbouwen dient rekening gehouden te worden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- Bij renovatie en/of verbouwing moet de oorspronkelijke gevelopbouw worden gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw dient er sprake te zijn van een duidelijke geleding van de gevel, deze dient naar voren te komen in de gevelassen.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels.

Kleuren en materialen (hoofdvlakke**n)**
- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen.

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespa mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen
- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofbebouwing en dienen gesitueerd te zijn aan/achter de achtergevel van de hoofdbebouwing.

Gevelindeling
- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen. .
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

Detailaspecten

Kleuren en materialen (deelvlakken)
- Het materiaalgebruik bij aan- en bijgebouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Voor kozijnenen en eventuele gevelbetimmering dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke materialen.

Detaillering
- Bij renovatie of nieuwbouw dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie) met de detaillering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- Authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk moet bij verbouw behouden worden.
- De detaillering van aanbouwen en bijgebouwen moet zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers dienen met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd te worden.

Bouwwerken op erven
- Erfafscheidingen in voor- en zij-erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde moeten afgestemd zijn op de eventueel aanwezige aansluitende afscheidingen.

5.18.10. Criteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken

De aanvullingen op de sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken zijn omschreven in hoofdstuk 6.

Daarnaast zijn van toepassing de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6 voor zover deze niet tegenstrijdig zijn met de aanvullende criteria.

5.19. Thema 18 Hoogbouw (bouwsteen T1)

5.19.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen T1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.19.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Hoogbouwlocaties komen veelal verspreid door de gemeente voor. Deze locaties zijn aan de randen van de wijken opgenomen, met grote open ruimte eromheen, waar o.a. de parkeervoorzieningen en het groen is opgenomen. Hoogbouw heeft een grote impact op de omliggende omgeving, die veelal is opgebouwd uit laagbouw die bestaat uit twee tot drie lagen. Hierdoor worden het oriëntatiepunten in de omgeving.

Stedenbouwkundige kenmerken
Hoogbouwlocaties bestaan uit een of een samenhangend complex van gebouwen in vier bouwlagen of hoger. De bebouwing is ver van de straat gesitueerd op een eigen terrein, waarbij parkeren en groenvoorzieningen zijn opgenomen. De bebouwing is met de entrees georiënteerd op de straat.
De aantrekkelijkheid van hoogbouwlocaties bestaat onder meer uit de parkachtige, groene opzet in de omgeving. Het maaiveld is ingericht met het accent op parkachtig groen. Daarbij wordt veel zorg besteed aan de overgang van de openbare ruimte naar het (semi-)privé groen.

Kenmerken openbare ruimte
De openbare ruimte gelegen om de hoogbouwlocaties zijn opgenomen in de wijk, de straten volgen de structuur van het omliggende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Het binnenterrein is semi-openbaar. Dat wil zeggen dat het binnenterrein als parkeerruimte of verblijfsruimte toegankelijk is voor de gebruikers, maar ook voor overige bezoekers. Bij vrijwel iedere hoogbouw zijn voldoende parkeervoorzieningen op het maaiveld gerealiseerd, die met zorg zijn vormgegeven. De terreinen hebben een groen karakter door de aanwezigheid van het buurtgroen, vormgegeven door gras, lage struiken en bomen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld
De hoogbouwlocaties zijn in te delen in verschillende typen: de hoogbouwlocaties en de flatgebouwen in de woonwijken in afwijkende stijl van de omliggende bebouwing.

<u>Middelburg</u>

Hoogbouwlocaties zijn in Middelburg verdeeld over de hele bebouwde kom. De bebouwing bestaat uit vier tot acht bouwlagen en is veelal plat afgedekt. De

bebouwing is vormgegeven als een solitair blok met een eigen identiteit, of als een clustering of compositie van diverse bouwblokken.
Veelal zijn de gebouwen verticaal en/of horizontaal geleed door de aanwezigheid van sprongen in de gevels, de aanwezigheid van aaneengeschakelde kozijnen, balkons, galerijen, banden in de gevels e.d. Dit komt tevens in de kleur- en materiaaltoepassing tot uitdrukking.
De materialen worden veelal afgestemd op de omgeving. Zo worden voor de gevels baksteen in een gele of een rode kleur toegepast. Diverse betonelementen zijn in het gevelvlak aanwezig, zoals consoles, banden etc. Balkons zijn veelal met dichte plaatmaterialen, glas of een hekwerk afgewerkt, afhankelijk van de bouwstijl. De daken hebben een forse dakrand in een afwijkende kleur, of zijn minimaal gedetailleerd door het toepassen van een daktrim. De kozijnen zijn in diverse materialen aanwezig, dit geldt ook voor de toegepaste kleurstelling daarvan. De detaillering is veelal in de stijl van het pand doorgezet.

Aanwezige dynamiek

De hoogbouw heeft een matige dynamiek doordat de complexen door een beheerder of een vereniging van eigenaren wordt beheerd. Hierdoor ontstaat een eenheid tussen de toegepaste kleur- en materiaalstelling. Bij renovatie worden gehele complexen in een keer aangepakt, zodat per complex kleine verschillen aanwezig zijn, die zich vooral manifesteren in de kleurstelling van de draaiende delen of de hekwerken. Verarming van het beeld kan ontstaan door het plaatsen van diverse antennes of installaties op daken.

5.19.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Hoogbouw is van grote afstand waarneembaar door de omliggende laagbouw. Het architectonisch beleid is er vooral op gericht de eenheid en de samenhang per complex te waarborgen. Dit geldt voornamelijk op de materiaal- en kleurkeuze.

Differentiatie welstandsniveaus
Hoogbouwlocaties bevinden zich aan de randen van wijken of aangrenzend aan het buitengebied. Deze gebieden vallen in welstandsniveau 2.

5.19.4. Beoordelingscriteria hoogbouw

Hoofdaspecten

Situering
- Hoogbouwgebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- Hoofdgebouwen staan georiënteerd op de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan en uitbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Grote bouwblokken worden horizontaal en / of verticaal geleed.

Gevelopbouw
- Onderverdieping(en) van hoogbouwgebouwen hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Deelaspecten

Gevelindeling
- De gevels dienen per gevel eenduidig te worden uitgewerkt en hebben aan alle zijden dezelfde kwalitatieve architectonische expressie.

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Per complex worden dezelfde accentkleuren toegepast.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Kunststof, volkern plaat, glas, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Detaillering
- De detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.

Afwerking erven
- De inrichting sluit aan bij het karakter van de openbare inrichting.

- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.19.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.20. Thema 19 winkelcentra (bouwsteen T2)

5.20.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen T2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.20.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Winkelcentra komen in veel wijken van de gemeente voor. Deze gebieden worden gekenmerkt door een industriële uitstraling, indien deze niet zijn gecombineerd met woningen of andere instellingen.
De winkelcentra zijn omgeven door ruime terreinen, afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers en klanten en het laden en lossen.

Stedenbouwkundige kenmerken
De winkelcentra zijn, in verhouding met de omliggende bebouwing, grootschalig en eenvormig. De bebouwing volgt het stedenbouwkundig (straten)patroon. De bebouwingshoogte is veelal lager dan de omliggende, kleinschalige bebouwing. De gebouwen zijn met hun publieksentrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein.

Kenmerken openbare ruimte
Winkelcentra maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de stad. Straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Het binnenterrein is als parkeerruimte en verblijfsruimte toegankelijk is voor de klanten.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Middelburg</u>
De winkelcentra hebben een eigen karakter door de vormgeving, de stijlkenmerken en de daarbij samenhangende materiaal- en kleurkeuze. De entrees vestigen de aandacht door de veelheid aan kleine toevoegingen aan de gevel, maar wordt veelal architectonisch niet ondersteund.
De bouwvolumes zijn horizontaal geleed en vallen hierdoor op ten opzichte van de omliggende bebouwing. De begane grond is veelal transparant, door de aanwezigheid van puien. De eventuele bovenbouw is gesloten, en is voorzien van reclame. Afhankelijk van de situatie, vormen de dakranden een duidelijke beëindiging van de gevel. In de materiaal- en kleurkeuze is geen aansluiting gezocht bij veel voorkomende materialen en (gedekte) kleuren in de omgeving.

Aanwezige dynamiek

De winkelcomplex hebben te maken met een hoge dynamiek. Door wisseling in de bedrijven, verandert de gevelindeling op de begane grond, de reclames, de vlaggen en andere onderdelen aan de gevel.

5.20.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Winkelcentras geven een belangrijke bijdrage aan de plaatselijke economie. Veel andere bedrijven zijn als toeleveringsbedrijf afhankelijk van de aanwezigheid van een goed functionerende winkelsector. Het beleid is over het algemeen gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid.
Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van een hoogwaardige kwaliteit. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de winkelcentra in te passen in het algemene bebouwingsbeeld van het omringende stedelijke gebied.
Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost.

Differentiatie welstandsniveaus
De winkelcentra zijn gelegen in de woonwijken, hiervoor geldt welstandsniveau 2. Indien deze zijn gelegen aan hoofdwegen, geldt welstandsniveau 1.

5.20.4. Beoordelingscriteria Winkelcentra

Hoofdaspecten

Situering
- Gebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- De bebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan en uitbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- Onderverdieping(en) hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de stedelijke omgeving.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Deelaspecten

Gevelindeling
- Gevelopeningen hebben in een gebouwde omgeving een verticaal karakter, in een parkachtige omgeving een horizontaal karakter.

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)
- Kozijnen worden in wit of antraciet uitgevoerd.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- Kunststof, volkern plaat, glas, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.

Detaillering
- De detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.

Afwerking erven

- In stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.20.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

5.21. Thema 20 Gemengde doeleinden (bouwsteen T3)

5.21.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de in dit thema genoemde criteria van toepassing zijn, betreffen de als bouwsteen T3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten in bijlage 10.6 van dit document.

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Middelburg zijn aangegeven.

5.21.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen
Instellingen, instituten, woonzorgcentra en sportcomplexen liggen verspreid over de gemeente en zijn in veel wijken aanwezig. Over het algemeen zijn ze goed bereikbaar vanaf het hoofdwegennet en voor het openbaar vervoer. Aan de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het terrein is veel aandacht besteed. De bouwwerken zijn veelal (semi-) openbaar, o.a. scholen, het ziekenhuis, de zorginstellingen en sportcomplexen.

Stedenbouwkundige kenmerken
Karakteristiek voor de gemengde doeleinden is de eigen identiteit van de bebouwing. In een aantal gevallen wordt een instelling gevormd door een aantal gebouwen, die op kleine onderlinge afstand zijn geplaatst of door lagere bebouwing is gekoppeld. De bebouwing is doorgaans hoger dan de omliggende woonbebouwing.
De gebouwen zijn met hun (publieks)entrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein of het aangrenzende terrein.
De aantrekkelijkheid van deze gebouwen is in een aantal gevallen ook terug te vinden in parkachtige opzet. De hogere bouwvolumes staan duidelijk los van elkaar en op grotere afstand van de straat.

Kenmerken openbare ruimte
De gebouwen maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de bebouwde kom. De straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Op enkele plekken sluit de inrichting van het eigen terrein aan op de bebouwing en wijkt daardoor af van de omgeving.
De bebouwing is geplaatst op een groter terrein, dat een eigen hiërarchie en indeling op het gebied van straatprofielen, bestratingen en groenvoorzieningen heeft.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

<u>Middelburg</u>

De gebouwen hebben een sterke eigen identiteit, in enkele gevallen zijn ze in dezelfde stijl als de omliggende woonwijk ontworpen. Alle bouwstijlen zijn voor deze gebouwen toegepast, waarbij een sterke eigen architectonische expressie van belang is. De stedenbouwkundige inpassing vindt plaats door de ruime afstand tot de straat en de vorm / massa.
De bebouwing vertoont aan alle zijden een zelfde architectonisch uitgangpunt en kwaliteit. De hoofdentree is duidelijk vormgegeven en gekeerd naar de straat. De grotere bouwvolumes zijn horizontaal en verticaal geleed, zodat aangesloten wordt op de maat en de schaal van de stedelijke bebouwing in de omgeving. Daken zijn per bouwvolume plat of afgedekt met een kap.
De materialisering, de kleurstelling en de detaillering zijn afgestemd op het architectonische principe en de opbouw van de volumes. Voor de gevels komt veelvuldig metselwerk en stucwerk voor, grotere vlakken onderverdeeld d.m.v. plaatmaterialen en glasvlakken minder. In de klassieke panden zijn veelal witte houten kozijnen opgenomen, de meer recente panden zijn voorzien van

aluminium kozijnen en puien, waarbij de diverse kleuraccenten zijn aangebracht. Dakvlakken zijn meestal afgedekt met pannen of leien, in enkele gevallen met bitumen of gras.

Aanwezige dynamiek

De zorgvuldige vormgeving van de bebouwing is het kenmerkende aspect. Bij verandering van bedrijf of type instelling, leidt dit zelden tot een ingrijpende wijziging in de bouwkundige of architectonische verschijningvorm van het gebouw.

5.21.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Instellingen hechten veel belang aan een goede uitstraling van het eigen gebouw en hun omgeving. Daarnaast oefenen instellingen vaak invloed uit op het stadsbeeld. Om die reden wordt door veel gemeentebesturen en door opdrachtgevers aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische verschijningsvorm van deze locaties.
Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het hoogwaardige karakter van de instellingen. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing, zonder het individuele karakter van de instellingen en hun eigen identiteit aan te tasten.

Differentiatie welstandsniveaus'
De bebouwing van gemengde doeleinden, die gelegen is in het centrum en aan hoofdwegen, bevindt zich op beeldbepalende locaties en vallen om die reden onder welstandsniveau 1. De overige bebouwing valt onder welstandsniveau 2.

5.21.4. Beoordelingscriteria gemengde doeleinden

Hoofdaspecten

Algemeen
- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Situering
- Bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing
- de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- in een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm
- de hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- de richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- aan en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw
- de horizontale en / of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)
- bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.
- grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)
- hoofdmaterialen worden in gedekte en natuurlijke kleuren toegepast.
- bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Deelaspecten

Gevelindeling
- gevels zijn eenduidig vormgegeven in een architectonische uitstraling.
- onderverdieping(en) van de gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- de gevelopeningen hebben in de gebouwde omgeving een verticaal karakter, in een parkachtige omgeving een horizontaal karakter.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- bij uitbreidingen is het aanwezige architectonische uitstraling maatgevend.

Materiaalgebruik (deelvlakken)
- kunststof, volkern plaat, spiegelende oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels.

- materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.

Kleurgebruik (deelvlakken)
- kleurgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.

Detailaspecten

Detaillering
- De detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.
- Bij nieuwbouw, renovatie of nieuwbouw is de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke van de bebouwing dezelfde architectonische eenheid, maatgevend.
- De detaillering van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven
- in stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- de openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.
- hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.21.5. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningsplichtige bouwwerken

Van toepassing zijn de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken als beschreven in hoofdstuk 6. Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

6. SNELTOETSCRITERIA

Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, die op landelijk niveau zijn ontwikkeld. Door middel van een voorzichtige standaardisering van de advieslijn ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, wordt helderheid en consistentie nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. Getracht is een consensus te bereiken, die na opmerkingen van diverse partijen uiteindelijk heeft geleid tot een ‘grote gemene deler’. Op deze manier is een verzameling gestandaardiseerde criteria ontstaan.
Standaardisering brengt met zich mee, dat dit hoofdstuk in hoofdzaak geschreven is voor gebiedstypen, die een universeel karakter kennen en in de meeste gemeenten voorkomen. Met name geldt dit voor binnen de kernen gelegen gebieden. Daarnaast kent iedere gemeente haar eigen ‘couleur locale’ met streekeigen gebieden in een geheel eigen verschijningsvorm, zoals oude dorpskernen, beschermde dorpsgezichten en agrarische buitengebieden. Voor veel van deze gebieden zijn de in dit hoofdstuk beschreven standaardcriteria niet of slechts ten dele toepasbaar. In deze gevallen zijn in de gebiedsuitwerkingen aanvullende sneltoetscriteria opgenomen (zie tabel).
In de voorgaande hoofdstukken is voor elk deelgebied aangegeven of de standaard sneltoetscriteria kunnen worden toegepast, of zijn specifieke sneltoetscriteria gegeven.

6.1. Inleiding

PROCEDURE LICHT VERGUNNINGSPLICHTIG

1. Bepaal de aard van de vergunning voor de bouwaanvraag op basis van AMvB

Indien de bouwaanvraag licht vergunningsplichtig is dan zijn de volgende vervolgstappen van toepassing:

2. Beoordeling door vergunningverlenende ambtenaar en secretaris welstand op basis van:
   - De algemene sneltoetscriteria voor het betreffende bouwwerk (zie Hfdst. 6)
   - De eventuele aanvullingen op de sneltoetscriteria vanuit het gebied (zie Hfdst. 6)
   - N.B. het welstandsniveau ter plaatse is niet van invloed op deze beoordeling

Er zijn nu 2 mogelijkheden; akkoord of niet akkoord volgens de betreffende ambtenaren.

Indien de aanvraag positief wordt beoordeeld door de betreffende ambtenaren dan is de bouwaanvraag wat betreft welstand accoord. Indien de aanvraag volgens de betreffende ambtenaar niet voldoet dan kan het plan ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie. In dat geval is de volgende stap van toepassing.

3. De welstandscommissie beoordeelt de bouwaanvraag op basis van:
   (a) de gebiedsgebonden criteria (zie Hfdst. 5)
   op basis van welstandsniveau 1, 2 of 3 (zie Hfdst. 3)

   of

   (b) De algemene criteria (zie Hfdst. 4)
   op basis van welstandsniveau 1

Indien de bouwaanvraag licht vergunningsplichtig is, dan is wettelijk voorgeschreven de periode waarin de aanvraag voor bouwvergunning moet worden beoordeeld 6 weken. Een van de vereisten voor een bouwvergunning is een positief welstandsadvies. Dit betekent dan ook dat de hier beschreven procedure binnen 6 weken na het indienen van de bouwaanvraag dient plaats te vinden.

6.1.1. algemeen

De nieuwe Woningwet 2003 geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken, is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet 2003 is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet bestaan alleen nog vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningsprocedure gaat gelden. Bouwvergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningvrije of licht-vergunningplichtige bouwwerken, vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure. De afhandeling van de bouwaanvraag bij reguliere vergunningplicht duurt maximaal 12 weken met de mogelijkheid tot verdaging

van ten hoogste nog eens 6 weken als burgemeester en wethouders daartoe besluit en goedkeuring heeft gekregen van de gemeenteraad. De reguliere bouwvergunning kan op aanvraag (verzoek) ook in twee fases worden verleend.

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreft hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze licht-vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

6.1.2. Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:
- preventieve toetsing van licht-vergunningplichtige bouwplannen;
- repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen;
- vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen.

Preventieve welstandstoetsing
Als een bouwplan vergunningplichtig is wordt door de AMvB (zie bijlage 1) bepaald of een lichte of reguliere procedure wordt gevolgd. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur kan daarvoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen licht-vergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie bezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing
Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en voor welstandsvrije objecten). Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het

afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedige materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Vrijwillige welstandstoetsing
Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met welstandseisen, kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

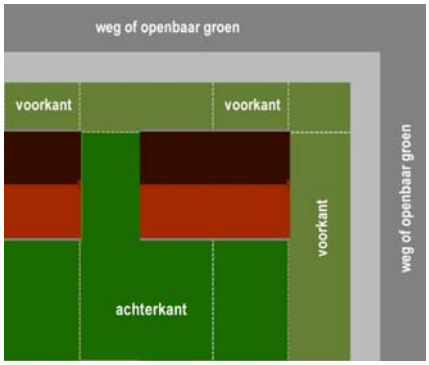
6.1.3. Uitgangspunten

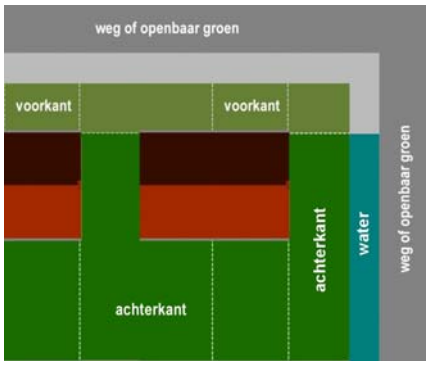
Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan
In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan de onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in relatieve normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen), en absolute normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht te worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij relatieve bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat de wetgever niet bewust van normering in het bestemmingsplan heeft afgezien. Dit laatste moet dan expliciet blijken uit het bestemmingsplan.
Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het **bestemmingsplan altijd maatgevend** is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze criteria dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering (AMvB)
De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.





Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip ‘weg’ wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip ‘openbaar groen’ moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. ’Gekeerd naar de weg of het openbaar groen’ impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de buren, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen, een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Bij de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is bij de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen in de AMvB zijn vastgelegd.

Opvallend is dat er een overlap is tussen voor-, zij- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de AMvB kan men lezen dat er maar één definitie van een voorkant wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is voor de situering van zij- en achtergevel. Bij de genoemde overlap zal het dus als voorkant behandeld moeten worden.

Met de in de AMvB opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Ook dan nog kan twijfel bestaan, bijvoorbeeld in sommige gevallen in het agrarisch buitengebied. In dat geval zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

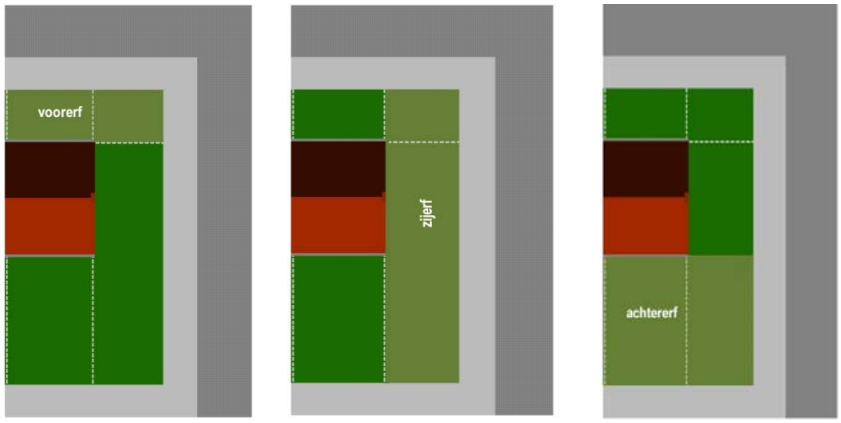
Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

'Objectieve' sneltoetscriteria
De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

De sneltoetscriteria hebben betrekking op de plaatsing, de vormgeving, de maatvoering, het materiaalgebruik en kleur. Dit is conform Bblb, artikel 7.

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatie-afhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen
Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorg-vuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.



Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht en worden dus beoordeeld door een welstandscommissie op redelijke eisen van welstand.

6.1.4. Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van ‘slechte’ voorbeelden is dan ook een illusie.

Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen, kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid beleidsrichtingen worden opgenomen.

- Bestaande situatie is maatgevend
- Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling) -> keuze van de gemeente Middelburg
- Vastgelegde trendsetter is maatgevend -> bij dakkapellen in enkele wijken zijn deze omschreven

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling) -> keuze van de gemeente Middelburg
De gemeente Middelburg kiest ervoor om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken kunnen niet verwijderd worden, maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op; de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria, waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Een afwijking in dit beleid zijn de dakkapellen, hiervoor geldt het volgende:
Van de nota afwijkende dakkapellen kunnen alleen worden geaccepteerd als ze als trendsetter / standaard zijn aangemerkt. Dit gebeurt alleen in een beperkt aantal wijken waarbij een substantieel aantal onderling identieke dakkapellen voorkomen, die in beperkte mate afwijken van de criteria uit deze welstandsnota. Deze dakkapellen zijn in dit hoofdstuk omschreven.
Tevens kan bij nieuwbouwprojecten een optionele dakkapel worden meeontworpen, niet overeenkomstig de criteria, maar wel passend bij de woning.

6.2. Sneltoetscriteria

6.2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.

Voor een aantal gebieden gelden aanvullende sneltoetscriteria. Dit in verband met de kwetsbaarheid van het gebied of een homogene samenstelling daarvan.

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (vanaf de invoering van deze welstandsnota d.d. 1 juli 2004) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

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

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

6.2.2. Aan- en uitbouwen

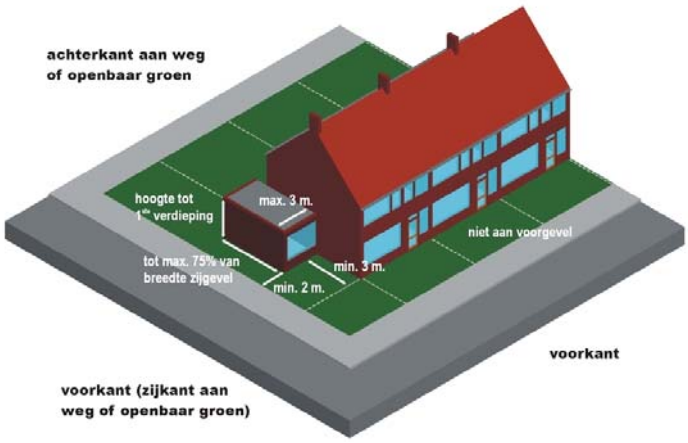
Omschrijving en uitgangspunten
Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen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

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding met de naastliggende hoofdbebouwing gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Aan- of uitbouwen aan de voorgevel, zoals erkers, en aan- en uitbouwen die contrasteren met het hoofdgebouw, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant
Een aan- of uitbouw aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een aan- of uitbouw aan de voorgevel is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze aan- of uitbouwen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd, waarbij de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten zijn.



Algemeen
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw;
- de achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

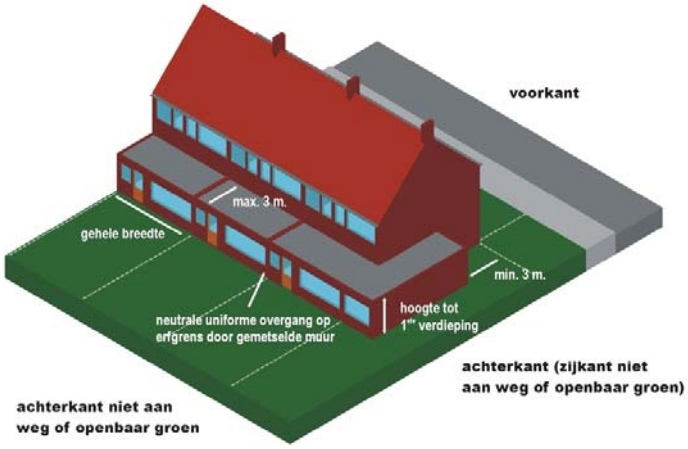
Maatvoering
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel;

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

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak;
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant of de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant of de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.



Algemeen
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen);
- bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering
- breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw, tenzij sprake is van een hoekaanbouw;

Vormgeving
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting. Indien er sprake is van een glazen dak (serre) moet een hellingshoek van 5 tot 15 graden worden gehanteerd;
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen afgestemd op gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw aan de zijgevel bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak;
- aan- of uitbouw aan de achtergevel bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen/glasvlak;
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant van voldoende breedte.

Welstandscriteria voor erkers gelegen aan de voorzijde van de woning
Voor een erker aan de voorkant zijn een aantal criteria geformuleerd die sterk rekening houden met de kwetsbaarheid van het straatbeeld.

Een erker aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erker niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
- de erker is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire erker (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal
- alleen mogelijk indien tussen erfgrens en woning een bufferzone (voortuin) van minimaal 1,5 meter resteert na realisering van de erker;
- zijkant erker minimaal op 1 meter afstand tot het hart van de bouwmuur danwel gekoppeld aan de erker van de buren;

Maatvoering
-
- niet breder dan het oorspronkelijke venster
- op voorerf maximaal 1,20 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel, tenzij in het bestemmingsplan een ruimere maat wordt aangegeven

Vormgeving
- vormgegeven in één bouwlaag in principe met een rechthoekige plattegrond, eventueel met schuin geplaatste zijkanten (bijvoorbeeld jaren '30 architectuur leent zich in de regel voor een erker met schuin geplaatste zijkanten).
- plat afgedekt (afdekking wat betreft afmeting gelijk aan plattegrond van de erker plus geringe overstek).
- voorzien van een gemetselde borstwering, daarboven zo transparant mogelijk
- profielen van kozijnen in overeenstemming met profielen van overige kozijnen van woning.
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek.

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;

Welstandscriteria voor erkers aan de zijkant gelegen aan het openbaar groen of de openbare weg
Voor een erker aan de zijkant gelegen aan openbaar groen/weg, zijn een aantal criteria geformuleerd die sterk rekening houden met de kwetsbaarheid van het straatbeeld.

Een erker met een naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erker niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
- de erker is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire erker (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal
- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 1meter

Vormgeving
- vormgegeven in één bouwlaag in principe met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- bij toepassing kozijnen: gevelindeling en kozijnprofilering in overeenstemming met de gevelindeling en kozijnprofilering van de woning
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek (van max. 15 cm), bescheiden hoogte boeiboord (max. 25 cm) en beperkt geornamenteerd

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- de erker bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen / glasvlak

Aanvullende sneltoetscriteria voor aan- en uitbouwen per gebied
Thema 1, 2, 3 en 4
- Aan- en uitbouwen worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en bijbouwen zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 5 m. achter de voorgevelrooilijn.

Thema 5 – parkachtige woongebieden (W2)
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Thema 6 – tuindorpen en tuinwijken (W3)
- Een erker is toegestaan, indien deze elders in het bouwblok al aanwezig is. De erker dient dan gelijk van afmetingen en vormgeving te zijn als de andere erker of één van de andere erkers.

Thema 7 tot en met 16
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Thema 17 – buitengebied (G2, G3, G4, G5)
- Uitbouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing op de kavel te worden geplaatst en dienen in massa, maatvoering en stijl afgestemd te worden op de hoofdmassa en dienen te passen bij de landschappelijke karakteristiek.
- Materialen, kleuren en detaillering van de aan- en uitbouwen moeten zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouwen dienen te passen bij de landschappelijke karakteristiek.
- Uitbouwen voor de voorgevelrooilijn worden niet toegestaan.
- Toevoegingen aan het dak mogen uitsluitend aan de achterzijde worden aangebracht. In het geval dat de kap haaks op de straatas staat, ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn.

Thema 18, 19 en 20
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

6.2.3. Bijgebouwen en overkappingen

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

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

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant
Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd, waarbij de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten zijn.

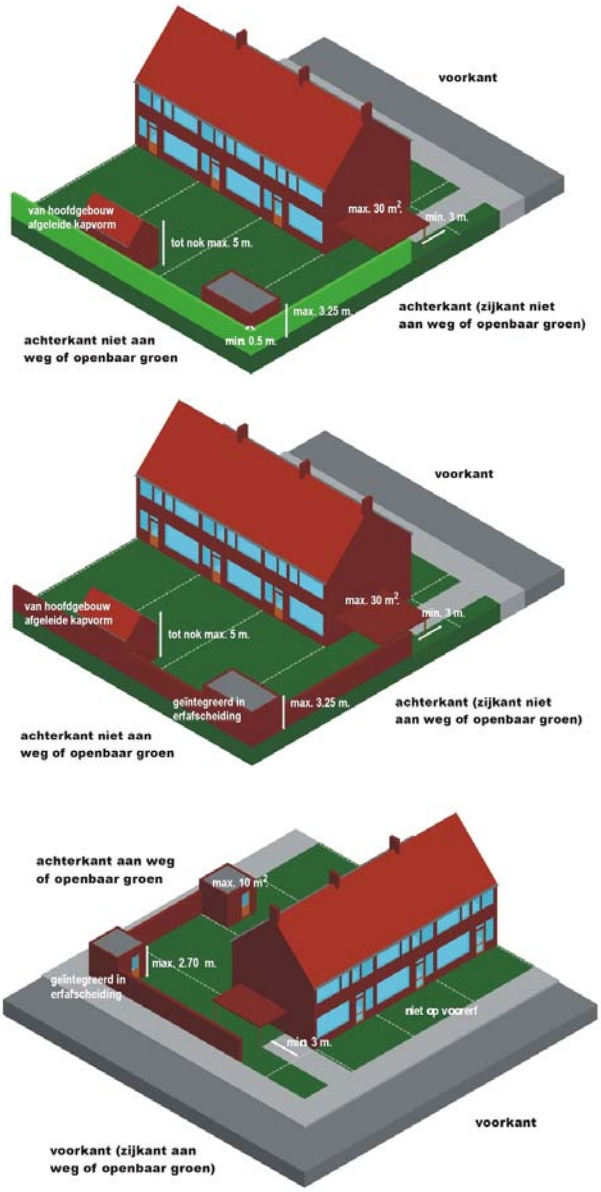
<u>Algemeen</u>
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- , uitbouw of bijgebouw).

<u>Plaatsing en aantal</u>
- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie);

<u>Vormgeving</u>
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open;
- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding;
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.



Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant of niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant
Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant of aan de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- , uitbouw of bijgebouw).

Vormgeving
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling en nokrichting;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur
- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak;
- bij integratie met erfafscheiding, materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.

Aanvullende sneltoetscriteria voor bijgebouwen of overkappingen per gebied
Thema 1 tot en met 4
- Bijbouwen worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.

Thema 5 tot en met 20
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

6.2.4. Kozijn en gevelwijzigingen

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

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering zijn voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader. Wijzigingen in de gevel, die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen
Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Bij wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn de veranderingen altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijziging zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd, waarbij de onderstaande criteria de beoordelingsuitgangspunten zijn.

<u>Plaatsing en aantal</u>
- wijzigingen aan voorgevel of zijgevel als zijerf/-gevel gekeerd is naar de weg of openbaar groen moeten worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

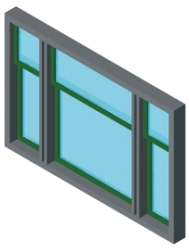
<u>Maatvoering</u>
- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden;
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

<u>Vormgeving</u>
- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven;
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord;
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling, d.w.z.:
- indeling raamhout behouden;
- in naar de openbare ruimte gerichte gevels geen toepassing van tussen dubbel glas geplaatste imitatieroedes;
- toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk;
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormentaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.

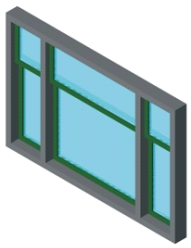
<u>Materiaal en kleur</u>
- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw;
- bij vervanging stalen kozijn en raamhout kiezen voor aluminium; alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen;

- in principe geen toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, tenzij bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven;
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)



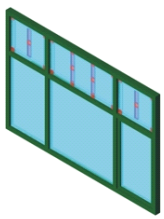
acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door het weglaten van de decoratieve uitsparing in tussenstijl

voorbeeldkozijnen voor 1900

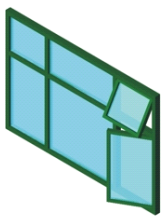
bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging vereenvoudiging van invulling met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

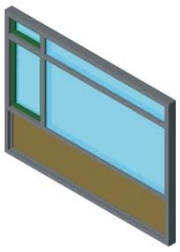


bestaand (of vergelijkbaar)

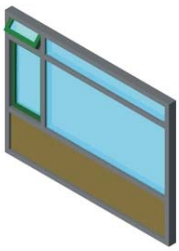


acceptabele vervanging vereenvouding invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door borstweringspaneel op te
nemen in kozijn zonder eigen raamhout

Aanvullende sneltoetscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen per gebied
Thema 1, 2 en 4

- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven.
- De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld.
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Puien moeten de volle hoogte van de begane grond beslaan.
- Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel.
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen.
- De gevelovergang tussen pui en eerste verdieping moet aandacht krijgen.
- Luifels zijn niet toegestaan.
- Volledig wegklapbare puien zijn niet toegestaan.
- Kunststof- en scherpkantige aluminium kozijnen zijn niet toegestaan.
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn. Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Een transparante vormgeving. (relatie binnen-buiten)
- Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.
- Een eventuele “huisstijl” moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de omgeving. Dominantie van de “huisstijl” over de gehele gevel of het begane grond niveau wordt afgewezen.
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan.
- De ingangen van bovenwoningen dienen gehandhaafd te blijven en bij nieuwbouwplannen gestimuleerd te worden tot het aanbrengen daarvan.

Thema 3, 5 tot en met 20
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

6.2.5. Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak, als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd

zijn naar de weg of het openbaar groen). In een dergelijk geval kan een dakkapel binnen bepaalde grenzen vergunningvrij zijn.

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

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

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant
Een dakkapel aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

<u>Algemeen</u>
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits de gemeente ervoor gekozen heeft om een eerder geplaatste dakkapel als trendsetter aan te wijzen;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

<u>Plaatsing en aantal</u>
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel;
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

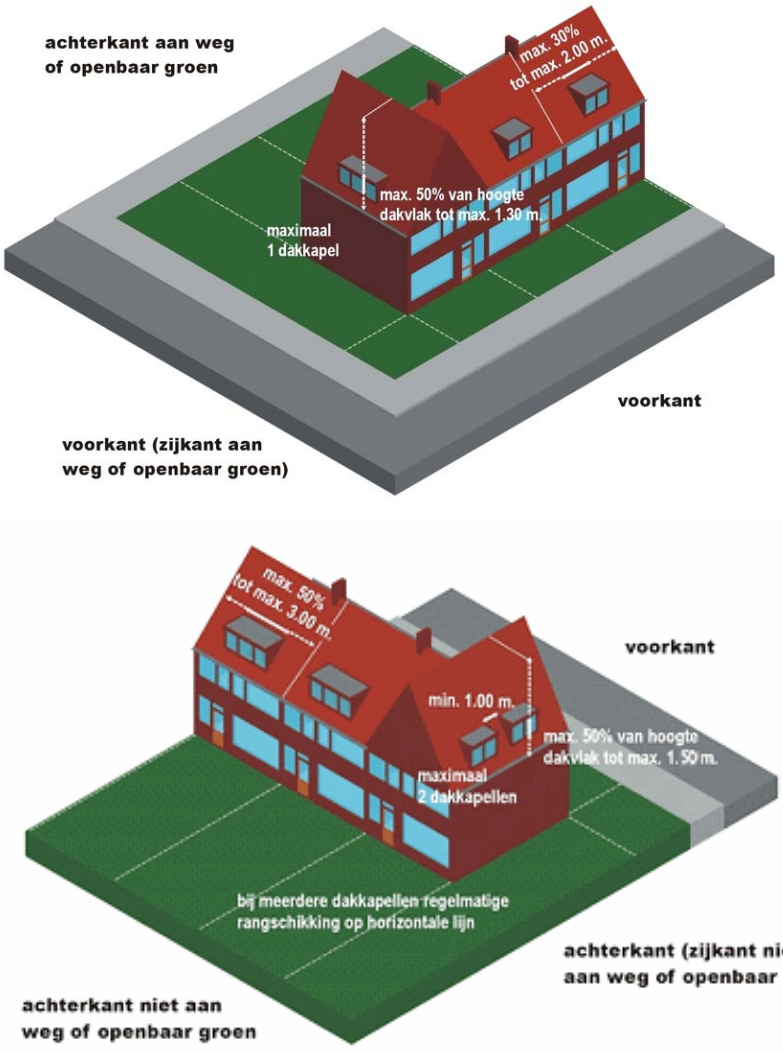
<u>Maatvoering</u>
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 1/3e van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2.00 m. gemeten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

<u>Vormgeving</u>
- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;

- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 25 cm hoog.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een ‘dubbele stijl’ toepassen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.



Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Een dakkapel aan de achterkant of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een

beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en aantal
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok, regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding achtergevel;
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.;
- maximaal twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak; deze dienen gelijkvormig aan elkaar te zijn.

Maatvoering
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Vormgeving
- in principe plat afgedekt; aangekapte dakkapellen altijd ter beoordeling naar de welstandscommissie;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten; boeirand maximaal 25 cm hoog.

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw;
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm
Voor een aantal afwijkende kapvormen is naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant, een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen, zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast. Daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30°, welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

Sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing; plaatsing zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek > 30°
De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

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

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

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

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

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

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

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

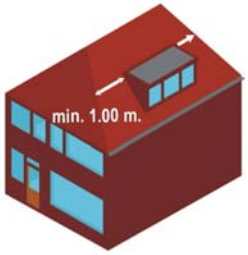
geen dakkapel op wolfseind,
maar op zijdakvlak

bij flauwe kaphelling (<30°) geen dakkapel
doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt
met nok, waardoor silhouet van het gebouw
wordt aangetast

bij asymmetrische kap dakkapel niet
boven in het dakvlak maar onder in
het dakvlak of op het andere korte dakvlak

bij mansardekap de dakkapel in het
onderste deel van het dakvlak situeren

geen dakkapel ter hoogte van vliering,
maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel
minimaal 1 meter dakvlak aan
weerszijde behouden

Aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per gebied
Thema 1 tot en met 4

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedgerichte beoordelingscriteria.

Thema 5 – parkachtige woongebieden (W2)
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Thema 6 – tuindorpen en tuinwijken (W3)

- Een dakkapel aan de voorzijde is toegestaan, indien deze elders in het bouwblok al aanwezig is. De dakkapel dient dan gelijk van plaats, afmetingen en vormgeving te zijn als de andere dakkapel of één van de andere dakkapellen.

Thema 7, 8 en 9
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Thema 10 – thematische in- en uitbreidingswijken (W7 en W8)
Laan van London (Veerse Poort)
<u>Vormgeving</u>

- Overstek profilering conform dakranden, boeiboord maximaal 20 cm hoog.

<u>Materiaal en kleur</u>

- Zijwangen van de dakkapel uitvoeren in zink of houten bekleding in de kleur van het dakvlak of donker geschilderd.

Nadorstweg (Veerse Poort)
<u>Vormgeving</u>

- Overstek profilering conform dakranden, boeiboord maximaal 20 cm hoog.

<u>Materiaal en kleur</u>

- Zijwangen van de dakkapel uitvoeren in zink of glas.

Thema 11 tot en met 20
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Trendsetters / standaarddakkapellen

Magistraatwijk (Prinsenhove, Prinsenlaan, Schoutstraat, Stadhouderslaan)

<u>Algemeen</u>

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;

<u>Plaatsing en aantal</u>

- de dakkapellen rangschikken op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;

- minimaal 0.90 m. dakvlak boven en aan een zijde van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel;
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering
- hoogte maximaal 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak

Vormgeving
- plat afgedekt;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw. Bij een maximale breedte, ingedeeld in 4 gelijke delen;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 25 cm hoog.

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Klarenbeek (Johannes Post kwartier, Titus Brandsmakwartier, Jan van Hoofkwartier, Kuipers Rietbergkwartier)

Algemeen
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok, gelijke plaatsing op horizontale lijn van dezelfde dakkapellen;
- geplaatst op de erfgrens, boven de voordeur;
- minimaal 0.70 m. dakvlak boven de dakkapel;
- geplaatst in de goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering
- hoogte maximaal 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak.

Vormgeving
- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;

- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw. Bij een maximale breedte, ingedeeld in 2 ongelijke delen (1 deel ter breedte van de voorpui en 1 restdeel);
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 25 cm hoog.

Materiaal en kleur
- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Molenwater

Algemeen
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

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

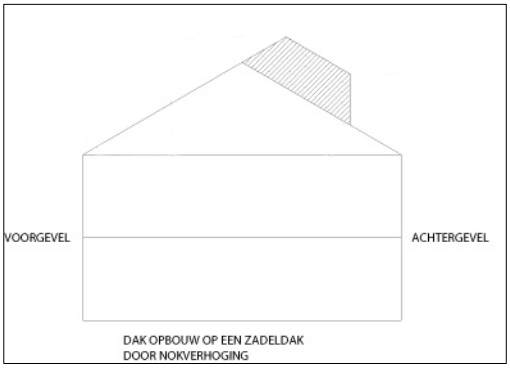
Vormgeving
- glazen uitvoering dakkapel, zowel wanden als dak
- plat afgedekt, met minimaal afschot i.v.m. glazen dak;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.

Materiaal en kleur
- voorzijde, zijwanden en dak dakkapel uitvoeren in transparant glas

6.2.6. Dakopbouwen

Omschrijving en uitgangspunten
Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmassa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak.

Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijk dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een zadeldak.



Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Bij huizen met een flauwe dakhelling en geringe verdiepingshoogte onder de nok is het met genoemde normen vaak niet mogelijk via een dakkapel een bruikbare ruimte / hoogte te maken. Een bruikbare dakkapel vormt bij een dergelijke kapvorm geen ondergeschikte toevoeging op het dak meer. Door de relatief forse afmetingen en geringe afstand tot de nok zal een dakkapel tot een verminking / aantasting van de massavorm en het profiel leiden. Om een evenwichtige, heldere massavorm en een sprekend profiel te behouden zal in plaats van een element aan de bouwmassa toe te voegen in zo'n geval gedacht moeten worden aan een aanpassing van de bouwmassa c.q. het profiel. Een ingreep die is geïntegreerd met en inspeelt op de massavorm is noodzakelijk.

Een dakopbouw (waarbij het bestaande dak als het ware wordt verlengd en opgetild zodat de karakteristiek en dakhelling van het dakvlak behouden blijft) biedt hierbij vaak een uitkomst. Voor een evenwichtige verhouding van een dergelijke dakopbouw is het echter van belang dat de kozijnhoogte beperkt blijft. Een dakopbouw betekent een omvangrijker en kostbaarder ingreep dan het plaatsen van een dakkapel, omdat een dakopbouw in de meeste gevallen over de volle breedte van de woning kan worden aangebracht. Wanneer een welstandshalve aanvaardbare dakkapel niet tot de beoogde vergroting van het bruikbare vloeroppervlak leidt vormt een dakopbouw in de meeste gevallen een goed alternatief.

Verder vraagt ook een dakopbouw qua vormgeving, materiaalgebruik en detaillering om een zorgvuldige afstemming op de bestaande toestand. Er zijn echter situaties denkbaar (afhankelijk van afmetingen / vormgeving van de bouwmassa en/of de omgeving) waarbij een dakopbouw minder geschikt is. Een dakopbouw is niet te combineren met dakkapellen.

In het beschermd stadsgezicht en op monumenten zijn dakopbouwen op een zadeldak door een dakverhoging niet toegestaan.

N.B. Een dakopbouw op een zadeldak door een dakverhoging valt onder een reguliere bouwaanvraag.

Welstandscriteria voor dakopbouwen op een zadeldak door dakverhoging

<u>Algemeen</u>

- geplaatst op een zadelkap waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner dan 30°;
- dakopbouw alleen plaatsen als in de bestaande ruimte tenminste een vrije stahoogte van 2.00 meter aanwezig is;
- geplaatst op een bouwwerk van minimaal twee bouwlagen;
- de onderzijde van het glas dient op minimaal 1.00 meter uit de verdiepingsvloer in het dakvlak te zijn geplaatst ;

- plaatsing niet op een bestaande dakopbouw;
- de dakopbouw mag maximaal één verdieping bedragen;
- geplaatst op het hoofdgebouw;
- situering van een dakopbouw mag niet leiden tot een extra bouwlaag.

Plaatsing en aantal
- niet meer dan 1 dakopbouw per woning;
- indien meer dakopbouwen op een bouwblok worden geplaatst, dienen deze op onderling regelmatige afstand te worden gerangschikt en op een horizontale lijn. Dit geldt voor wat betreft de nok als de voet van de dakopbouw;
- nokverhoging vindt uitsluitend plaats door het verlengen van het voordakvlak waardoor de nok naar achter verschuift;
- een dakopbouw door nokverhoging wordt op minimaal 1.5 meter vanaf de achtergevel beëindigd;
- een dakopbouw door nokverhoging wordt horizontaal gemeten op minimaal 1.00 meter vanaf de nieuwe nok beëindigd.

Maatvoering
- de nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 0.80 meter worden verhoogd;
- de hoogte van de ruimte die door de dakopbouw ontstaat mag op het hoogste punt niet meer dan 2.70 meter bedragen;
- minimaal 0.50 meter uit de zijkant van het dakvlak (perceelsgrens);
- de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw moet minimaal 0.90 meter en mag maximaal 1.20 meter bedragen.

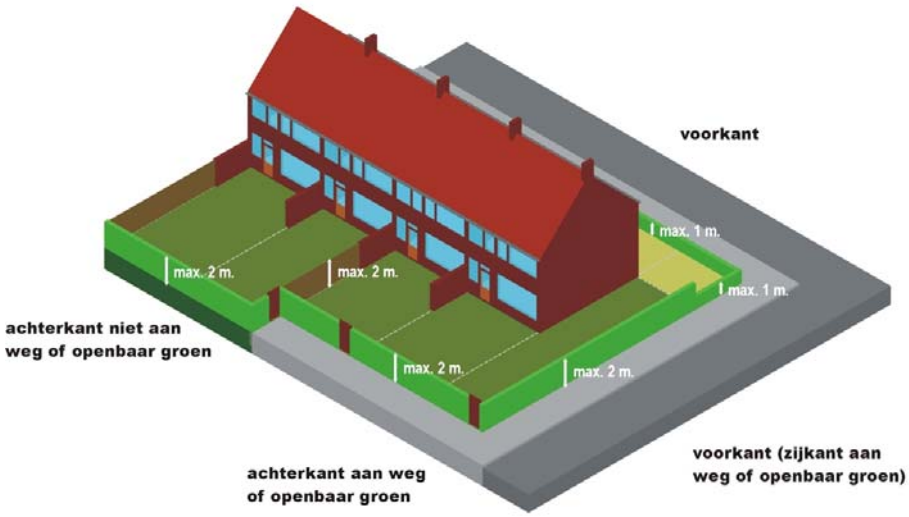
Vormgeving
- de hellingshoek van het nieuwe dakvlak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur
- materialisering van het dakvlak dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met de oorspronkelijke dakbedekking van het hoofdgebouw;
- kleurgebruik voor het dakvlak dient in overeenstemming te zijn met het oorspronkelijke dakvlak;
- voorvlak gevuld met glas, geen toepassing van dichte panelen;
- kleurgebruik voor de buitenwanden van de dakopbouw dient afgestemd te worden op het oorspronkelijke hoofdgebouw en bij voorkeur in donkere tinten te worden uitgevoerd.

6.2.7. Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten
Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk, door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen, te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



Welstandscriteria voor erfafscheidingen
Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Plaatsing en aantal
- plaatsing achter de voorgevellijn op de zij- of achtererfgrens, als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen;

Maatvoering
- hoogte maxi-maal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst tenminste 1 meter achter de voorgevellijn. Bij plaatsing verder naar voren: hoogte maximaal 1.00 m.

Vormgeving
- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving;
- rechte vormgeving, geen toogvormen;
- toepassing van gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal.

Materiaal en kleur
- kleur en materiaal aansluiten op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- houtwerk om en om aangebracht;

- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat of damwandprofielen;
- geen felle contrasterende kleuren.

Aanvullende sneltoetscriteria voor erfafscheidingen per gebied
Thema 1 tot en met 16
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

Thema 17 – buitengebied (G2, G3, G4, G5)
- Toegestaan worden hagen of heggen tot een maximale hoogte van 1 meter, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Zijerven, indien gelegen in zicht van de openbare ruimte, dienen als voorerf behandeld te worden.
- Op de achtererven, indien gelegen in het zicht van de openbare ruimte, zijn hagen of heggen toegestaan, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk tot een maximale hoogte van 2 meter.
- Voor andere uitvoeringen van erfafscheidingen gelden de gebiedsgerichte beoordelingscriteria.

Thema 18 tot en met 20
Er zijn geen aanvullingen op de algemene sneltoetscriteria.

6.2.8. Dakramen in de beschermde gezichten

Omschrijving en uitgangspunten
Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak, toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op één horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Welstandscriteria voor dakramen in de beschermde stadsgezichten
In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende.
Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

<u>Plaatsing en aantal</u>
- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel;
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van het dakraam);
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.;

- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak, tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

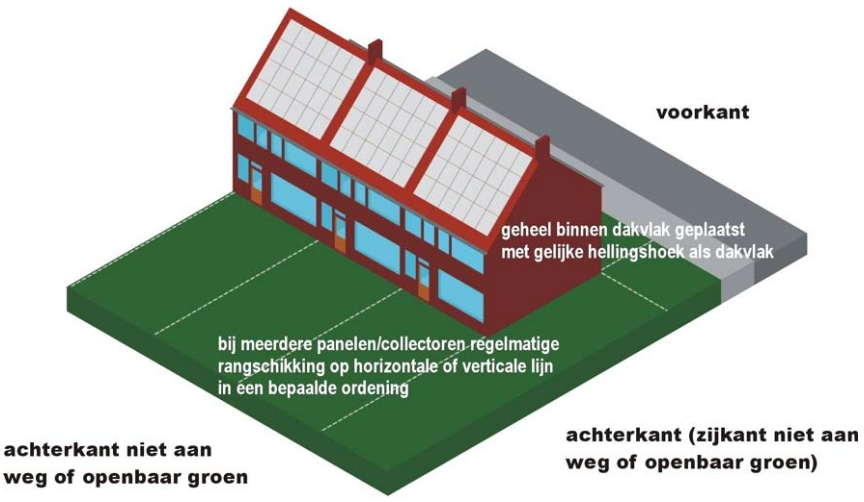
Maatvoering
- oppervlakte maximaal 2.00 m2 per dakraam;
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden.

Vormgeving
- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnenprofielen.
- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximale breedte van 1 m toegestaan.

Materiaal en kleur
- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.
- voor het beschermd stadsgezicht: zie het kleurenbeleid, hoofdstuk 9 in deze welstandsnota.

6.2.9. Zonnepanelen en –collectoren in de beschermde gezichten

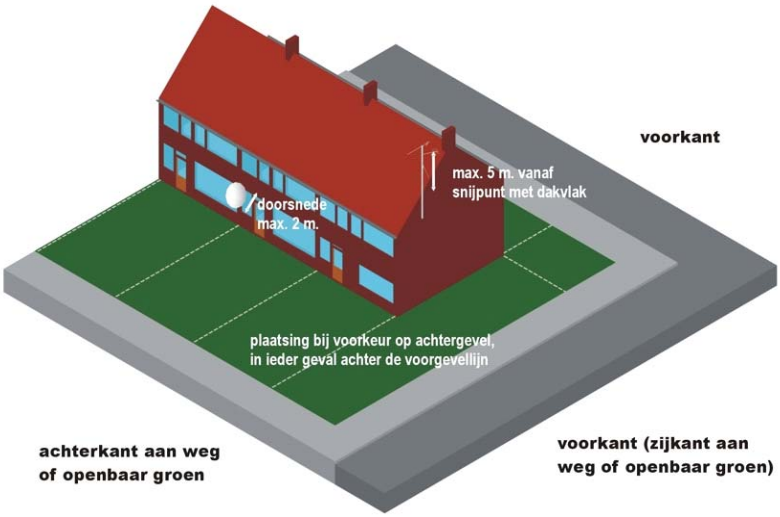
Omschrijving en uitgangspunten
Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of -panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Een voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde, kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden, lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief.
Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



Welstandscriteria voor zonnepanelen of –collectoren in de beschermde gezichten
Een zonnepaneel of –collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen
- op het dakvlak zijn geen dakramen of –kapellen gesitueerd.

Plaatsing en aantal
- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening;
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak;



- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m.

Vormgeving
- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk;
- paneel/collector vormt qua vormgeving één geheel met de installatie voor het opslaan van water, of voor de opwekking van elektriciteit. Zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst.

Materiaal en kleur
- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donkergrijs.

6.2.10. Spriet-, staaf- en schotelantennes in de beschermde gezichten

Omschrijving en uitgangspunten
Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast, worden niet begrepen calamiteitensirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving, die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook

naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes, mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes in de beschermde gezichten
Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

<u>Plaatsing en aantal</u>
- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst;
- niet aangebracht aan monumenten of als beeldbepalend aangewezen panden;
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen;
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst, binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn;
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand;

<u>Maatvoering</u>
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.;
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied (welstandsniveau 1), maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak;
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk, maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak;
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager);
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

<u>Vormgeving</u>
- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven;
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel).

<u>Materiaal en kleur</u>
- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donkergrijs.

6.2.11. Rolhekken, luiken en rolluiken in de beschermde stadsgezichten

Omschrijving en uitgangspunten
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken in de beschermde gezichten
Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

<u>Plaatsing</u>
- minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui);
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel ;
- aan de buitengevel, mits:
- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

6.2.12. Balkons in de beschermde gezichten

Omschrijving en uitgangspunten
Balkons zijn toevoegingen aan woningen waar zich een buitenruimte op bevindt. Een veelheid van balkons op diverse plekken op en aan de gevel kunnen de omgeving een rommelig beeld geven.

Welstandscriteria voor balkons
Voor woningen, gelegen in het beschermd stadsgezicht zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

<u>Plaatsing en aantal</u>
- balkons zijn bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd;
- niet aangebracht aan monumenten of als beeldbepalend aangewezen panden;
- bij seriematige woningbouw in een gelijkmatig ritme plaatsen;
- maximaal één balkon per individuele woning.

<u>Maatvoering</u>
- de maatvoering is afgestemd op de gevelindeling van de woning.

Vormgeving
- balkons afstemmen op de architectuur van de woning, het balkon met de woning dient als één geheel vormgegeven te zijn.

Materiaal en kleur
- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donkergrijs, bijvoorbeeld hoogwaardige stalen hekken, eventueel in combinatie met glas.

6.2.13. Vloerafscheiding op een balkon of dakterras

Omschrijving en uitgangspunten
Vloerafscheidingen op balkons en dakterrassen vormen de scheiding tussen het openbare en het privé gebied en zijn bestemd als beveiliging tegen vallen. Een veelheid van vormen en materialen van vloerafscheidingen kan een rommelig beeld geven in de omgeving.

Welstandscriteria voor afscheidingen
Voor woningen, gelegen in het beschermd stadsgezicht zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Maatvoering
- de afscheiding tussen balkons of dakterrassen is maximaal 1,80 meter hoog;
- de afscheiding is niet breder dan de diepte van het balkon of dakterras (de afscheiding tussen balkons of dakterrassen steekt niet uit).

Vormgeving
- de afscheiding tussen balkons of dakterrassen is ondergeschikt en afgestemd in vormgeving van het hoofdgebouw;
- de afscheiding tussen balkons of dakterrassen bestaat niet uit een dichte constructie en is lichtdoorlatend of slechts een drager van (camouflerende) beplanting.

Materiaal en kleur
- het materiaal is overeenkomstig het hoofdgebouw, of het materiaal is overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding;
- de afscheiding is uitgevoerd in (draad)glas of in een duurzaam stalen hekwerk of een combinatie daarvan;
- de balkon- of dakterrasafscheiding is niet uitgevoerd in beton, staalplaat, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
- de kleur van de afscheiding is afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten en niet uitgevoerd in felle contrasterende kleuren.

6.2.14. Zonwering op gebouwen (w.o. woningen of woongebouwen) in de beschermde gezichten

Omschrijving en uitgangspunten
Zonweringen zijn voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon. Een veelheid van vormen, kleuren en afwisselende plaatsing, kan een storend beeld in de omgeving veroorzaken.

Welstandscriteria voor zonwering
Voor gebouwen, gelegen in het beschermd stadsgezicht zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Algemeen

- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van markiezen/zonweringen. Daarom mag een markies/zonwering alleen worden aangebracht, als deze dient voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon.
- Alleen beweegbare zonneschermen zijn toegestaan

Plaatsing en aantal

- Afhankelijk van de gevelbreedte geldt dat op de beganegrondlaag 1 markies/zonwering mag worden aangebracht. Op de bovenverdieping zijn markiezen/zonweringen alleen bij nieuwbouw op inbreidingslocaties toegestaan. Alleen (verticale) zonwering aan de binnenzijde is toegestaan.
- Een markies/zonwering bij een hoekpand mag alleen aan de zijgevel worden toegepast, indien het onderscheid tussen de voor- en zijgevel niet wordt aangetast.
- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van markiezen/zonweringen. Daarom mag een markies/zonwering alleen worden aangebracht, als deze dient voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon.
- Zonneschermen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde waarbij geen uitvalschermen zijn toegestaan en geplaatst op het kozijnhout.
- De zonneschermen met uitval binnen de negge monteren.
- Markiezen worden aangebracht in de raamopening.
- Indien het zonnescherm boven een balkon wordt aangebracht dient de breedte en de uitval van het zonnescherm binnen de maten van het balkon te blijven.
- Indien het zonnescherm boven een raam of pui op een andere plaats in de gevel wordt toegepast, dient het zonnescherm binnen de negge van de gevelopening te blijven.

Maatvoering

- Een markies/zonwering mag de individualiteit van een pand niet verstoren. De breedte van de zonwering beperken tot de gevelbreedte van elk individueel pand. Een markies/zonwering welke doorloopt over meerdere panden is vanuit dit oogpunt niet toegestaan.
- Markiezen zijn aangebracht in de raamopening, hebben de maat van de afzonderlijke ramen en zijn ophaalbaar.
- De zonneschermen met uitval binnen de negge monteren.
- Lamellen plaatsen maximaal 1 meter uit de gevel, waarbij het materiaal harmonieert met de bestaande materiaalkeuze.
- Zonneschermen steken maximaal 2 meter uit de gevel.
- Een markies/zonwering mag de individualiteit van een pand niet verstoren. Een markies/zonwering welke doorloopt over meerdere panden is vanuit dit oogpunt niet toegestaan. De breedte van de zonwering beperken tot de gevelbreedte van elk individueel pand.
- Zonneschermen dienen in grootte te worden afgestemd op de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving.
- Zonneschermen steken maximaal 2 meter uit de gevel.

Vormgeving

- Zonnenschermen dienen in vorm, grootte en kleur te worden afgestemd op de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving
- Zonnenschermen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde waarbij geen uitvalschermen zijn toegestaan en geplaatst op het kozijnhout
- Handelsreclame is alleen op de volant toegestaan
- Alleen beweegbare (ophaalbare) zonneschermen zijn toegestaan.
- Markiezen zijn ophaalbaar.

Materiaal en kleur
- Zonneschermen dienen te zijn gemaakt van markiesdoek.
- De kleuren zijn gedekt.
- Per gebouw of complex dient één zelfde gedekte kleur toegepast te worden.
- Zonneschermen dienen in kleur te worden afgestemd op de architectuur van het pand en haar omgeving.
- Lamellen toepassen, waarbij het materiaal harmonieert met de bestaande materiaalkeuze.

6.2.15. Installaties, pijpen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen in de beschermde gezichten

Omschrijving en uitgangspunten
(Airco-) installaties en de bijbehorende kanalen zijn toegevoegde elementen aan een gebouw en eigenlijk niet als architectonisch onderdeel te beschouwen. Het uitgangspunt hierbij is het integreren van de installaties in het gebouw of het onzichtbaar aanbrengen van de installaties.

Welstandscriteria voor (airco-) installaties, pijpen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen
Voor gebouwen, gelegen in het beschermd stadsgezicht zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Algemeen
- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van installaties die gelegen zijn in het zicht vanaf de openbare ruimte.

Plaatsing en aantal
- Bij nieuwbouw: installaties integreren in de bouwmassa en installaties vallen binnen het silhouet van het gebouw.
- Indien bij verbouw inpandige realisatie niet mogelijk is, is plaatsing op het dak toegestaan.
- Plaatsing van de installatie op een onopvallende plek (niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte), bij voorkeur op het platte dak met een duidelijke setback (gesitueerd ver vanaf de dakrand).
- Installaties niet aan de voor- of de zijgevel bevestigen.
- Kleinschalige elementen, zoals schakelkasten, leidingen e.d. inbouwen in de gevel (voorzijde gelijk met gevelvlak).

Maatvoering
- Installaties, geplaatst op platte daken, zo laag mogelijk houden en zo ver mogelijk plaatsen vanaf de gevel, zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Vormgeving
- Een onopvallende vormgeving van de installatie, eventueel voorzien van een bekleding, passend in de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving

Materiaal en kleur
- De kleuren zijn gedekt, in de kleurstellingen van het gebouw of een neutrale kleurstelling, waardoor de opbouw tegen de lucht wegvalt dan wel dat deze visueel past in de achterliggende gevel.
- Kleinschalige elementen schilderen in de kleur van de gevel.
- Hemelwaterafvoeren uitvoeren in degelijke materialen, zoals zink of koper.
- Schoorstenen moeten worden uitgevoerd in een bij het gebouw passend materiaal met een onopvallende vorm en kleurstelling.

6.2.16. Woonboten

Omschrijving en uitgangspunten
Woonboten, hoewel ze in verhouding tot de woningen op de wal veel kleiner in aantal en afmeting zijn, hebben ze een grote invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Onderstaand zijn criteria geformuleerd voor een viertal verschillende typen woonboten. De volgende typen zijn gedefinieerd en omschreven: de woonschip, het woonvaartuig, de woonark en de woonboot.

Niet in de welstandsnota is omschreven het beleid t.a.v. het aantal boten, de hoeveelheid ruimte om de boten, het maximale volume en de categorieën boten die zijn toegestaan.

Stedenbouwkundige kenmerken
De woonboten zijn gelegen aan de kade van het water en zijn prominent aanwezig in het stadsbeeld van Middelburg. De woonboten zijn op grote afstand en vanuit verschillende locaties zichtbaar. Elke woonboot heeft een eigen afmeting, vorm, typering en komt maximaal 2 meter boven het maaiveld (straatniveau) uit.

Kenmerken openbare ruimte
De woonboten zijn gelegen aan de kade bij het water. Deze kade wordt voor een deel door de gebruikers van de woonboten in beslag genomen. Planten, afscherming van de kade e.d. kunnen voor een rommelig beeld zorgen.

Kenmerken bebouwingsbeeld
De woonboten hebben ieder een eigen karakter. Dit komt door de verschillende typen woonboten, het gebruik, de vorm en de materialisering. Ze vormen een contrast met de achterliggende bebouwing, die een stadse, steenachtige en statige uitstraling hebben.

Woonschip

Omschrijving en uitgangspunten

Een woonschip heeft een romp in een scheepsvorm, waarbij de hoogte van de zijwand van de opbouw max. 90 cm boven het gangboord (excl. stuurhut en roef) steekt en het voor- en achterdek vrij zijn (samen min. 10% van lengte) tenzij van een afwijkend type.

Welstandscriteria voor woonschepen
Voor woonschepen zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

<u>Vormgeving wanden:</u>
- Lange zijden symmetrisch wat hoofdvorm betreft;
- Vorm en plaatsing ramen in relatie met elkaar;

- Ramen max. 40% van de opbouw;
- Ramen niet direct laten aansluiten op het dak (excl. stuurhut) en het gangboord;
- Stuurhut bij verbouw max. 10% van de lengte van het schip, stuurhut + roef samen max. 25%;
- Maximale hoogte: 1 bouwlaag.

In de binnenstad:
- Bij verbouw: gangboorden vrijlaten;
- In de romp alleen ronde ramen toegestaan.

Vormgeving daken van opbouw (niet van stuurhut):
- In de zeeg van de romp (indien aanwezig);
- Licht gebogen in dwarsrichting, flauw hellend (max. 15 graden);
- Daklicht mogelijk (max. 25 cm).

Materiaal en kleur
- Opbouw in staal en / of hout;
- Kozijnen hout en / of metaal;
- Romp en opbouw verschillend van kleur of gescheiden door een kleuraccent;
- Kleuraccenten zijn mogelijk;
- Geen felle of neon kleuren toepassen.

In de binnenstad:
- historisch verantwoorde kleuren toepassen, conform het kleurenbeleid, hoofdstuk 9 van deze welstandsnota.

Detaillering
- Duurzame, zorgvuldige detaillering;
- Toevoegingen (schotelantennes, schoorstenen e.d.) integreren in het totaalbeeld.

Verbouwen
- opbouw past qua vormgeving, materiaal en kleur bij de bestaande opbouw;
- detaillering afgeleid van of passend bij reeds bestaande of originele details van het schip.

Woonvaartuig

Omschrijving en uitgangspunten
Een woonvaartuig heeft een romp in een scheepsvorm, waarbij de hoogte van de zijwand van de opbouw max. 90 cm boven het gangboord steekt en het voor- en achterdek vrij zijn (samen min. 5% van lengte).

Welstandscriteria voor woonvaartuigen
Voor woonvaartuigen zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Vormgeving wanden:
- Lange zijden symmetrisch wat hoofdvorm betreft;
- Straatzijde min. 15% van oppervlak opbouw transparant;
- Vorm en plaatsing ramen in relatie met elkaar;
- Ramen niet direct aansluiten op het dak (excl. stuurhut) en gangboord;
- Stuurhut bij verbouw max. 10% van de lengte van het schip, stuurhut + roef samen max. 25%.

Vormgeving daken van opbouw (niet van stuurhut):
- Licht gebogen in dwarsrichting, flauw hellend (max. 15 graden).

Materiaal en kleur
- Opbouw in staal en / of hout;
- Kozijnen hout en / of metaal;
- Kleuraccenten zijn mogelijk;
- Geen felle of neon kleuren toepassen;
- Geen steenachtige materialen en / of kunststof toepassen;

In de binnenstad:
- historisch verantwoorde kleuren toepassen, conform het kleurenbeleid, hoofdstuk van deze welstandsnota.

Detaillering
- Duurzame, zorgvuldige detaillering
- Toevoegingen (schotelantennes, schoorstenen e.d.) integreren in het totaalbeeld

Verbouwen
- opbouw past qua vormgeving, materiaal en kleur bij het bestaande
- detaillering afgeleid van of passend bij reeds bestaande of originele details van het schip

Woonark

Omschrijving en uitgangspunten
Een woonark is een woonboot die noch woonschip noch vaartuig is en als woonboot is gebouwd.

Welstandscriteria voor woonarken
Voor woonarken zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Vormgeving wanden:
- Straatzijde min. 15% van het oppervlak transparant;
- Vorm en plaatsing ramen in relatie met elkaar.

Vormgeving daken van opbouw (niet van stuurhut):
- Licht gebogen in dwarsrichting, flauw hellend (max. 15 graden)of plat;
- Eventueel een andere functie (b.v. tuin).

Materiaal en kleur
- Terughoudende kleuren toepassen, geen felle of neon kleuren;
- Geen steenachtige materialen toegestaan.

In de binnenstad:
- historisch verantwoorde kleuren toepassen, conform het kleurenbeleid, hoofdstuk 9 van deze welstandsnota.

Detaillering
- Duurzame, zorgvuldige detaillering;
- Toevoegingen (schotelantennes, schoorstenen e.d.) integreren in het totaalbeeld.

Verbouwen
- opbouw past qua vormgeving, materiaal en kleur bij het bestaande opbouw;
- detaillering afgeleid van of passend bij reeds bestaande of originele details van het schip.

Buitencategorie woonboot

Omschrijving en uitgangspunten

Een woonboot is een boot, niet gebouwd als woonboot, heeft een individuele verschijningsvorm en is geen woonschip of woonvaartuig.

Welstandscriteria voor woonboten
Voor woonschepen zijn de volgende welstandscriteria van toepassing.

Vormgeving wanden:
- Lange zijden symmetrisch wat hoofdvorm betreft;
- Individuele verschijningsvorm.

Materiaal en kleur
- Opbouw in staal en / of hout;
- Kozijnen hout en / of metaal;
- Kleuraccenten zijn mogelijk;
- Geen felle of neon kleuren toepassen.

In de binnenstad:
- historisch verantwoorde kleuren toepassen, conform het kleurenbeleid, hoofdstuk 9 van deze welstandsnota.

Detaillering
- Duurzame, zorgvuldige detaillering;
- Toevoegingen (schotelantennes, schoorstenen e.d.) integreren in het totaalbeeld.

Verbouwen
- Opbouw past qua vormgeving, materiaal en kleur bij het bestaande detaillering afgeleid van of passend bij reeds bestaande of originele details van het schip.

7. RECLAMEBELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van reclame opgenomen.

7.1. Reclame

7.1.1. Algemeen

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.
Reclame kan veel verschillende vormen aannemen. De traditionele vorm, een wervende boodschap, heeft inmiddels een subtielere pendant gekregen in de vorm van sponsoring. Veel non-profitorganisaties blijven in leven dankzij de “steun” van de commercie. Maar ook commerciële bedrijven zien in het verhuren van reclameruimte een aantrekkelijke tweede bron van inkomsten. Zo kan een stadsbus een rijdend billboard worden, en worden literatuurprijzen vernoemd naar uitgeverijen van tijdschriften.
Er is een belangrijk onderscheid te maken tussen plaatsgebonden en niet plaatsgebonden reclame. Waar niet-plaatsgebonden reclame slechts tot doel heeft de consumptie van een bepaald product te bevorderen, of aan te zetten tot een bepaalde handeling, is het doel van plaatsgebonden reclame in eerste instantie de aanwezigheid van de producent, de persoon, het bedrijf of instantie achter de reclame, in een bepaalde omgeving herkenbaar te maken. Dit is een van de oudste vormen van reclame: het uithangbord, de gevelbelettering.
In de openbare ruimte treffen we voornamelijk plaatsgebonden reclame aan. Niet-plaatsgebonden reclame wordt, in Nederland, slechts zeer restrictief toegelaten: een beperkt aantal billboards op de belangrijkste verbindingsassen van een stad, het logo van de voornaamste geldschieter op de gevel van een woontoren. Verder zijn er de al eerder genoemde mobiele reclame-uitingen, en kan de argeloze voorbijganger overal worden geconfronteerd met tijdelijke reclamemanifestaties, flyers en (illegaal) plakwerk. Plaatsgebonden reclame heeft in de openbare ruimte een duidelijke functie: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privé-belang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Voor niet-plaatsgebonden reclame in de openbare ruimte is het gemeenschappelijk belang afwezig, of op zijn minst zeer twijfelachtig. Bij alle reclame-uitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Een overdaad aan reclame tast die kwaliteit aan.
Welstandszorg bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van welstandstoetsing.

7.1.2. Definitie handelsreclame

Binnen het kader van deze nota is reclame is iedere vorm van handelsreclame (verlicht of onverlicht) met behulp van opschriften, aankondigingen, afbeeldingen in welke vorm dan ook die vanaf de openbare weg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is aan een onroerende zaak. Hieronder vallen dus onder andere alle naamsaanduidingen, logo’s en afbeeldingen die symbool zijn voor een merknaam, product en/of onderneming die als eventueel verlichte of aangelichte borden of losse letters/tekens, als afbeelding tegen ramen, op spandoeken, banieren, vlaggen, menuborden etc. zichtbaar zijn.

7.1.3. Toetsingscriteria

Er zijn vier verschillende gebieden waarin reclamevoorstellen te toetsen zijn aan vooraf gestelde criteria.

1. Beschermd stadsgezicht.
2. Winkelcentra buiten het beschermd stadsgezicht

3. Hoogwaardige kantorenlocaties, bedrijventerreinen en winkels
4. Bedrijven- en of industrieterreinen.

Deze toetsingsniveaus zijn gekoppeld aan de welstandsniveaus. Algemeen houdt dit het volgende in:

1. beschermd stadsgezicht: welstandsniveau 1 en reclameniveau 1
2. winkelcentra buiten beschermd stadsgezicht: welstandsniveau 2 en reclameniveau 2
3. bedrijventerreinen, kantorenlocaties, instellingen: welstandsniveau 2 en reclameniveau 3
4. grootschalige bedrijven- en industrieterreinen: welstandsniveau 3 en reclameniveau 4
5. indien de winkels, bedrijven, kantoren en instellingen zijn gelegen aan een doorgaande weg, wordt het welstandsniveau 1 niveau opgehoogd, het reclameniveau ook

Algemeen geldt dat alle reclame-uitingen, gelegen in de openbare ruimte worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Verder zullen alle voorstellen voor reclame-uitingen die afwijken van de regels in dit beleid ter advisering voorgelegd worden aan de welstands-/ monumentencommissie.

7.1.4. Toelichting toepassing reclamerichtlijnen:

1. Een gevelreclame is toegestaan als deze niet onder het kopje “niet toegestaan zijn” is opgenomen. De gevelreclame dient dan wel aan redelijke eisen van welstand te voldoen conform deze toetsing.
2. Een gevelreclame voldoet in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien de gevelreclame voldoet aan de criteria opgenomen in dit reclamebeleid. Deze criteria staan onder het kopje “gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien zij voldoen aan onderstaande punten”.
3. Indien de gevelreclame niet voldoet aan deze criteria, dan moet beoordeeld worden of de gevelreclame desondanks voldoet aan redelijke eisen van welstand.

7.1.5. Toetsingscriteria voor het beschermd stadsgezicht.

Voor het beschermd stadsgezicht geldt het zogenaamde 'Veere arrest' dat wil zeggen dat binnen dit gebied geen vergunningsvrije bouwwerken mogelijk zijn.

Algemene toetsingspunten voor gevelreclames in dit gebied zijn:

- reclame dient ondergeschikt te zijn aan de architectonische kwaliteit van het betreffende pand.
- de reclame dient in verhouding te zijn met de gevelindeling en met de eventueel reeds aanwezige reclame aan de gevel. Plaatsing aan de gevel volgens onderstaande richtlijnen en passend in het straatbeeld. Het is aan te bevelen de architect van het gebouw de reclame te laten ontwerpen en deze in te dienen met ingekleurde geveltekeningen.
- reclame dient te worden uitgevoerd in hoogwaardig materiaal, vorm, kleur en afmetingen.
- maximaal 2 reclames per gebouw

Niet toegestaan zijn:

- panelen of beplating met bedrijfskleuren en/of logo, ook niet als onderplaat
- intermitterende, roterende en reclames al dan niet in de vorm van lichtreflexborden.
- lichtbakken vlak op of in de gevel.
- neonreclames zijn niet toegestaan op monumenten.
- neonreclames in de nabijheid van woningen.
- reclames aan de binnenzijde van ruiten, zoals folies, letters en logo’s.
- meer dan 1 vlag met een maximale lengte van 2,5 meter.
- plakletters

Gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien zij voldoen aan onderstaande punten. (N.B. onderstaande punten gelden niet voor beschermde monumenten. Hier is altijd een monumentenvergunning voor nodig!)

Sneltoetscriteria voor reclames op de gevel:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping. Rekening houdend met een vrije hoogte van 2.20 meter ter plaatse van trottoir.)
- losse of open letters toepassen, waarmee bedoeld wordt dat elke letter een op zich zelf staand element is, los van de gevel geplaatst door afstandhouder of anderszins.
- niet breder dan 60 % van de gevelbreedte met een maximale breedte van 3.60 meter.
- niet hoger dan 30 cm.
- geen felle kleuren, verlichting alleen indirect.
- geïntegreerd logo met een maximale hoogte van 30 cm.
- maximaal 1 reclame per gebouw.

Sneltoetscriteria voor reclames loodrecht op de gevel:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van het trottoir.)(let op verkeer)
- lichtbakje onder een bouwkundige luifel, maximale hoogte 25 cm
- maximaal 1 reclame per gevel.
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- stijlvol, niet opvallend.
- geen felle kleuren.
- afstemmen op andere gevelreclame.

Sneltoetscriteria voor banieren

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van het trottoir.)(let op verkeer)
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- gerelateerd aan architectuur en gevelindeling;
- moet, ook op langere termijn, kwalitatief hoogwaardig zijn;
- per pand maximaal één banier.

Sneltoetscriteria voor reclames op markiezen:

- alleen op de volant. Markiezen in een passende kleur bij de gevel en kozijnen.

Sneltoetscriteria voor abri's

- niet in de omgeving van monumenten plaatsen.
- maximaal twee wanden mogen voor reclamedoeleinden worden gebruikt
- terughoudend kleurgebruik.
- geen lichtuitstraling.

Sneltoetscriteria voor reclame bevestigd aan lichtmasten

- maximaal 1 stuks per lichtmast
- maximaal 60 cm breed, maximaal 90 cm hoog
- bevestiging reclame d.m.v. rvs materiaal, inclusief isolatiematerialen
- onderzijde reclame tenminste 4,50 meter boven een rijweg, 3,50 meter boven een voetpad of anderszins, voor zover geen deel uitmakende van een rijweg

7.1.6. Toetsingscriteria bij winkelcentra gelegen buiten het beschermd stadsgezicht

Algemene toetsingspunten voor gevelreclames in dit gebied zijn:

- reclame dient ondergeschikt te zijn aan de architectonische kwaliteit van het betreffende pand.
- de reclame dient in verhouding te zijn met de gevelindeling en met de eventueel reeds aanwezige reclame aan de gevel. Plaatsing aan de gevel volgens onderstaande richtlijnen en passend in het straatbeeld. Het is aan te bevelen de architect van het gebouw de reclame te laten ontwerpen en deze in te dienen met ingekleurde geveltekeningen.
- reclame dient te worden uitgevoerd in hoogwaardig materiaal, vorm, kleur en afmetingen.
- geen reclame op gevels van woningen.
- bij meerdere gebruikers van een gebouw, dient de positie op de gevel, de afmetingen, kleur- en materialisering e.d. op elkaar afgestemd te worden.
- maximaal 3 reclames per gebouw, maximaal 2 reclames per gevel

Niet toegestaan zijn:

- panelen of beplating met bedrijfskleuren en/of logo, ook niet als onderplaat
- intermitterende, roterende en reclames in de vorm van lichtreflexborden.
- lichtbakken vlak op of in de gevel.
- neonreclames op monumenten.
- neonreclames in de nabijheid van woningen.
- reclames aan de binnenzijde van ruiten, zoals folies, letters en logo's.
- meer dan 1 vlag.
- vlaggen met een stok hoger van 2,5 meter.
- reclamezuilen of los geplaatste reclameborden.
- plakletters

Gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien zij voldoen aan onderstaande punten. (N.B. onderstaande punten gelden niet voor beschermde monumenten. Hier is altijd een monumentenvergunning voor nodig!)

Sneltoetscriteria voor reclames op de gevel:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping. Rekening houdend met een vrije hoogte van 2.20 meter ter plaatse van trottoir.)
- losse of open letters toepassen, waarmee bedoeld wordt dat elke letter een op zich zelf staand element is, los van de gevel geplaatst door afstandhouder of anderszins.
- niet breder dan 75 % van de gevelbreedte, met een maximale breedte van 4,5 meter.
- niet hoger dan 35 cm
- logo toegestaan, teksten op de verschillende gevels moeten identiek zijn
- maximaal 2 stuks per gebouw, maximaal 1 per gevel.

Sneltoetscriteria voor reclames loodrecht op de gevel:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van trottoir.)
- lichtbakje onder een bouwkundige luifel, maximale hoogte 25 cm
- afstemmen op andere gevelreclame
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- maximaal 2 stuks per gebouw, maximaal 1 stuks per gevel

Sneltoetscriteria voor banieren

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste

verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van trottoir.)(let op verkeer)
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- gerelateerd aan architectuur en gevelindeling;
- moet, ook op langere termijn, kwalitatief hoogwaardig zijn;
- per pand maximaal één banier

Sneltoetscriteria voor reclames op markiezen:
- alleen op de volant. Markiezen in een passende kleur bij de gevel en kozijnen.

Sneltoetscriteria voor abri's
- niet in de omgeving van monumenten plaatsen
- maximaal twee wanden mogen voor reclamedoeleinden worden gebruikt
- terughoudend kleurgebruik.
- geen lichtuitstraling.

Sneltoetscriteria voor reclame bevestigd aan lichtmasten
- maximaal 1 stuks per lichtmast
- maximaal 60 cm breed, maximaal 90 cm hoog
- bevestiging reclame d.m.v. rvs materiaal, inclusief isolatiematerialen onderzijde reclame tenminste 4,50 meter boven een rijweg, 3,50 meter boven een voetpad of anderszins, voor zover geen deel uitmakende van een rijweg

7.1.7. Toetsingscriteria bij hoogwaardige kantorenlocaties, bedrijventerreinen en winkels

Algemene toetsingspunten voor gevelreclames in dit gebied zijn:
- reclame moet passen bij het gebouw en haar omgeving.
- de reclame dient in verhouding te zijn met de gevelindeling en met de eventueel reeds aanwezige reclame aan de gevel. Plaatsing aan de gevel volgens onderstaande richtlijnen en passend in het straatbeeld. Het is aan te bevelen de architect van het gebouw de reclame te laten ontwerpen en deze in te dienen met ingekleurde geveltekeningen.
- indien reclame wordt geplaatst: 1e reclame plaatsen op de voorgevel.
- reclame uitvoeren in hoogwaardig materiaal, vorm, kleur en afmetingen. Voorkeur heeft toepassing van losse letters.
- maximaal 3 reclames per gebouw, maximaal 2 reclames per gevel
- bij meerdere gebruikers: maximaal 1 stuks per bedrijf. De rangschikking dient hiervan horizontaal of verticaal plaats te vinden.

Niet toegestaan zijn:
- panelen of beplating met bedrijfskleuren en/of logo
- intermitterende, roterende en reclames in de vorm van lichtreflexborden.
- lichtbakken vlak op of in de gevel.
- neonreclames op monumenten.
- neonreclames in de nabijheid van woningen.
- reclames aan de binnenzijde van ruiten, zoals folies, letters en logo's.
- meer dan 2 vlaggen.
- vlaggen met een stok hoger van 5 meter
- reclameborden groter dan 90x90 cm, in een metalen frame dat hoger is dan 180 cm
- reclamezuilen
- plakletters

Gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien zij voldoen aan onderstaande punten. (N.B. onderstaande punten gelden niet voor beschermde monumenten. Hier is altijd een monumentenvergunning voor nodig!)

Sneltoetscriteria voor reclames vlak op de gevel:

- aangebracht op de gevel, niet op de dakrand
- oppervlakte maximaal 2 % van het geveloppervlak (oppervlakte wordt bepaald door de totale lengte van de tekst x de hoogte: incl. ondertekst /-tekens e.d.)
- hoogte maximaal 10% van de gevelhoogte, geïntegreerd logo is toegestaan
- maximaal 1 stuks per gevel, maximaal 2 per gebouw.
- bij voorkeur: losse letters

Sneltoetscriteria voor reclames loodrecht op de gevel:

- positie, materiaal, kleur en uitvoering ter goedkeuring
- lichtbakje onder een bouwkundige luifel, maximale hoogte 25 cm
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- maximaal 1 stuks per gevel, maximaal 2 stuks per gebouw.

Sneltoetscriteria voor banieren

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van het trottoir.)(let op verkeer)
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- gerelateerd aan architectuur en gevelindeling;
- moet, ook op langere termijn, kwalitatief hoogwaardig zijn;
- per pand maximaal één banier

Sneltoetscriteria voor reclames op markiezen:

- alleen op de volant. Markiezen in een passende kleur bij de gevel en kozijnen.

Sneltoetscriteria voor abri's

- niet in de omgeving van monumenten plaatsen
- maximaal twee wanden mogen voor reclamedoeleinden worden gebruikt
- terughoudend kleurgebruik.
- geen lichtuitstraling.

Sneltoetscriteria voor reclame bevestigd aan lichtmasten

- maximaal 1 stuks per lichtmast
- maximaal 60 cm breed, maximaal 90 cm hoog
- bevestiging reclame d.m.v. rvs materiaal, inclusief isolatiematerialen onderzijde reclame tenminste 4,50 meter boven een rijweg, 3,50 meter boven een voetpad of anderszins, voor zover geen deel uitmakende van een rijweg

7.1.8. Toetsingscriteria bij bedrijven- en/of industrieterreinen buiten het binnenstedelijk gebied.

Algemene toetsingspunten voor (gevel)reclames in dit gebied zijn:

- passend bij het gebouwen en haar omgeving. Het is aan te bevelen de architect van het gebouw de reclame te laten ontwerpen en deze in te dienen met ingekleurde geveltekeningen.
- reclame in verhouding met de gevelindeling, aanwezigheid van bestaande reclames, plaatsing aan/op de gevel en het straatbeeld.
- reclame aan de voorgevel en zij- of achtergevels grenzend aan de openbare weg.
- uitvoering van reclame (hoogwaardig materiaal, vorm. kleur, afmetingen en lichtsterkte) ter goedkeuring.
- bij meerdere gebruikers: maximaal 1 stuks per bedrijf. De rangschikking dient hiervan horizontaal of verticaal plaats te vinden.

Niet toegestaan zijn:

- panelen of beplating met bedrijfskleuren en/of logo

- intermitterende, roterende en reclames in de vorm van lichtreflexborden.
- neonreclames in de nabijheid van woningen.
- reclames aan de binnenzijde van ruiten, zoals folies, letters en logo's.
- meer dan 2 vlaggen.
- vlaggen met een stok hoger van 5 meter
- borden groter dan 90x90 cm, in een metalen frame hoger dan 180 cm
- reclamezuilen

Gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien zij voldoen aan onderstaande punten. (N.B. onderstaande punten gelden niet voor beschermde monumenten. Hier is altijd een monumentenvergunning voor nodig!)

Sneltoetscriteria voor reclames op de gevel:
- aangebracht op de gevel, niet op de dakrand
- oppervlakte maximaal 2 % van het geveloppervlak(oppervlakte wordt bepaald door de totale lengte van de tekst x de hoogte: incl. ondertekst /-tekens e.d.)
- hoogte maximaal 10% van de gevelhoogte
- maximaal 2 stuks per gebouw, maximaal 1 stuks per gevel.

Sneltoetscriteria voor reclames loodrecht op de gevel:
- positie, materiaal, kleur en uitvoering ter goedkeuring
- lichtbakje onder een bouwkundige luifel, maximale hoogte 25 cm
- breedte maximaal 100 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 100 cm.
- maximaal 2 stuks per gebouw, maximaal 1 stuks per gevel.

Sneltoetscriteria voor banieren
- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (niet hoger dan 20 cm onder de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van 2,20 meter ter plaatse van trottoir.)(let op verkeer)
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend, hoogte maximaal 85 cm.
- gerelateerd aan architectuur en gevelindeling;
- moet, ook op langere termijn, kwalitatief hoogwaardig zijn;
- per pand maximaal één banier

Sneltoetscriteria voor reclames op markiezen:
- alleen op de volant. Markiezen in een passende kleur bij de gevel en kozijnen.

Sneltoetscriteria voor abri's
- niet in de omgeving van monumenten plaatsen
- maximaal twee wanden mogen voor reclamedoeleinden worden gebruikt
- terughoudend kleurgebruik.
- geen lichtuitstraling.

Sneltoetscriteria voor reclame bevestigd aan lichtmasten
- maximaal 1 stuks per lichtmast
- maximaal 60 cm breed, maximaal 90 cm hoog
- bevestiging reclame d.m.v. rvs materiaal, inclusief isolatiematerialen onderzijde reclame tenminste 4,50 meter boven een rijweg, 3,50 meter boven een voetpad of anderszins, voor zover geen deel uitmakende van een rijweg

8. TERRASSENBELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van terrassen opgenomen.

8.1. Inleiding

8.1.1. Aanleiding

Middelburg trekt als historische plaats jaarlijks veel toeristen en andere bezoekers. De horeca en aanverwante dienstverlening is, als gevolg hiervan, een belangrijke bron van inkomsten. Binnen het straatbeeld van Middelburg nemen terrassen een prominente plaats in. Terrassen kunnen een verlevendiging van het straatbeeld vormen en bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Daar staat tegenover dat terrassen voor geluidsoverlast kunnen zorgen, het verkeer kunnen hinderen en door hun vormgeving de beeldkwaliteit van de omgeving kunnen beïnvloeden. Vanwege deze verschillende belangen, is het van belang dat de gemeente heldere regelgeving hanteert bij haar vergunningverlening voor terrassen. Het daarbij hanteren van beleidsregels heeft belangrijke voordelen. Het bevordert de rechtszekerheid en versterkt de juridische positie van de gemeente: gelijke gevallen worden gelijk behandeld. In bijzondere gevallen kan er aanleiding zijn om van het beleid af te wijken. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

8.1.2. Huidige situatie

Door de jaren heen zijn in Middelburg allerlei regels ontstaan ten aanzien van terrassen. In de welstandsnota (2004) zijn regels opgenomen, maar er zijn ook aparte beleidsregels inzake terrassen door Burgemeester en Wethouders vastgesteld (2002). Verder zijn er in de algemene plaatselijke verordening (APV Middelburg 1997) artikelen over terrassen opgenomen, bestaat er een horecabeleidsplan en actieprogramma (2002) en is er wet- en regelgeving voor de horeca. Voor zover (een onderdeel van) een terras een bouwwerk betreft, zijn de Woningwet/Monumentenwet en de daarop gebaseerde welstandsnota van toepassing. Onder een bouwwerk wordt in de Middelburgse Bouwverordening 1993 (MBV) verstaan: “elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren”. Tafels en stoelen vallen hier niet onder. Volgens de APV (artikel 2.3.1.2 lid 8c) kan echter een terrasvergunning worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken indien niet wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Terrassen staan veelal op prominente plaatsen in de historische binnenstad. De terrassen maken onderdeel uit van het straatbeeld en dienen daarom aan bepaalde (kwaliteits)eisen te voldoen. Om horecaondernemers duidelijkheid te geven en willekeur te voorkomen, is het wenselijk om hiervoor beleidsregels te hebben. De verschillende regels moeten op elkaar worden afgestemd en op duidelijke wijze met elkaar in verband worden gebracht. Dit om tegenstrijdigheden op te heffen en transparantie te bevorderen.

De wens van de horeca om zich te onderscheiden staat lijnrecht tegenover het vroegere beleid, dat zoveel mogelijk eenheid van presentatie nastreeft. In het nieuwe beleid is een algemeen kwaliteitsniveau omschreven en worden ruimere mogelijkheden geïntroduceerd qua te gebruiken materialen. Eenheid van presentatie kan ook worden bereikt door een strengere regelgeving en handhaving terzake terrasschermen, zonneschermen en parasols. Als deze elementen eenduidig van kleur, materiaal en vormgeving zijn, kan het terrasmeubilair vrijer worden gelaten.

8.2. Algemene bepalingen

8.2.1. Terrasvergunning

Een terras is een buiten de besloten ruimte van een horecabedrijf liggend deel waar zit- en/of stagelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden bereid en/of verstrekt (gebaseerd op de definitie uit de Algemene Plaatselijke Verordening Middelburg 1997: verder APV).

Bepalend voor de vergunningplicht voor een terras is of een terras bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Hierbij is niet relevant of een terras bijvoorbeeld op het eigen terrein is gesitueerd. Als het terras voor klanten en overig publiek toegankelijk is, dient een vergunning aanwezig te zijn. Dat geldt eveneens voor terrassen, die op afgesloten terreinen liggen, zij maken immers eveneens deel uit van het horecabedrijf. Het terras valt dan onder de exploitatievergunning.

8.2.2. Zomerterrassen

Zomerterrassen zijn toegelaten, onder voorwaarde dat:
- Geen schade wordt toegebracht aan de openbare weg;
- Gebruik, beheer en onderhoud van de openbare weg (incl. kabels en leidingen) niet in gevaar komen;
- Overlast voor passanten en gebruikers van in de nabijheid gelegen panden wordt vermeden.

8.2.3. Winterterrassen

Winterterrassen in de vorm van aan/uitbouwen of serres zijn niet toegestaan. Deze vorm van terrassen tast de hoofdstructuur van de bebouwing en de openbare ruimte (het verleggen van de voorgevelrooilijn) aan. Winterterrassen kunnen toegestaan worden uitsluitend indien:
- Direct tegen de gevel geplaatst.
- Volledig te openen; een gesloten aanbouw is niet toegestaan;
- Een diepte vanaf de gevel gemeten kleiner of gelijk is aan 2,50 meter;
- Voldaan wordt aan het gestelde bij zomerterrassen.

8.2.4. Terrasafmetingen

De afmetingen van een terras worden per situatie bepaald, op basis van de volgende uitgangspunten:
- De mogelijkheden van de situatie;
- Een diepte vanaf de gevel gemeten kleiner of gelijk aan 2,50 meter in geval van winterterrassen;
- Het vrijlaten van looppaden (deze worden op de tekening bij de vergunning aangegeven).

Na het verlenen van een terrasvergunning, zorgt de gemeente voor markeringen in het wegdek die de grenzen van het terras aangeven. Het terras mag geen grotere afmetingen hebben dan aangegeven staat op de bij de vergunning behorende tekening en zoals met markeringen in het wegdek is aangegeven. Met een duidelijke vaste markering van het terras is in één oogopslag duidelijk of het terras binnen de vergunde afmetingen blijft.

8.2.5. Toetsingskaders

- Terrassen mogen alleen voor de gevels van het betreffende pand worden geplaatst, dus niet ‘los’ in de openbare ruimte of voor de gevel van een ander pand. Dit om problemen in de toekomst te voorkomen, wanneer b.v. een aanpalend pand van eigenaar wisselt, het pand krijgt een andere bestemming, etc.. Een tussenpad vrijhouden voor de verkeersdoorstroming kan noodzakelijk zijn. Dit zal op de tekening bij de vergunning worden aangegeven.

- Vlonders zijn niet toegestaan, tenzij aantoonbaar noodzakelijk i.v.m. ongelijkheid of helling.
- Overige terrassen, zoals gelegen op een boot of op het water vallen tevens onder dit terrassenbeleid.

8.3. Criteria voor bouwvergunningplichtige terrasonderdelen

Wanneer een onderdeel van een terras omschreven kan worden als een bouwwerk, kan er op grond van de Woningwet een bouwvergunning vereist zijn. Hierop zijn onder andere het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Welstandsnota van toepassing. Te denken valt aan terrasschermen, zonneschermen en parasols met een vast bevestigingspunt. Voor de onderdelen uit dit hoofdstuk dient in ieder geval binnen het beschermde stadsgezicht een bouwvergunning te worden aangevraagd.

In deze welstandsnota zijn alleen de bouwkundige elementen beschreven en van criteria voorzien. Voor overige aspecten, zoals meubilair e.d., zijn beschreven in het terrassenbeleid van de gemeente Middelburg.

8.3.1. Terrasschermen

- Terrasschermen dwars op de gevel mogen alleen:
- Indien noodzakelijk i.v.m. de verkeersveiligheid;
- Als windscherm i.v.m. de bruikbaarheid van het terras.
- Terrasschermen parallel aan de gevel mogen niet, tenzij aantoonbaar noodzakelijk.
- Terrasschermen dienen te worden uitgevoerd in wegneembare panelen, met de volgende eigenschappen:
- Breedte 1,60 m en hoogte 1,60 m. Indien noodzakelijk mag één passtuk van kleinere breedte worden toegepast;
- Zoveel mogelijk transparant;
- Onderste deel van 0,80 m mag ondoorzichtig zijn;
- Op deugdelijke wijze samengesteld uit goed materiaal, zoals glas, duurzaam plaatmateriaal en slanke profielen van hard hout of metaal;
- Bij aangrenzende terrassen streven naar zoveel mogelijk eenheid in presentatie;
- Kleur afstemmen op kozijnen of gevel van het bijbehorende pand.
- Op terrasschermen mag geen reclame worden aangebracht.

8.3.2. Parasols met vaste bevestigingspunten

Binnen het horecaconcentratiegebied kunnen –indien de omstandigheden en het bestemmingsplan dit toestaan- parasols met vaste bevestigingspunten toegestaan worden. Hiervoor is echter wel een bouwvergunning nodig. Niet toegestaan buiten het horecaconcentratiegebied.
De maximale oppervlakte van de parasols bedraagt 13 m2.

9. KLEURENBELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van de kleuren ten behoeve van schilderwerk in het beschermd stadsgezicht (regeling schildersmelding).

9.1. Inleiding

9.1.1. Aanleiding

Middelburg moet aantrekkelijk zijn en blijven voor bewoners en bezoekers. Kleuren op gebouwen en het feit dat gebouwen goed worden onderhouden, leveren hieraan een zeer grote bijdrage. De binnenstad van Middelburg en de omgeving van de Noordweg zijn beschermde stadsgezichten. De bescherming van het beeld van de binnenstad is geregeld in het bestemmingsplan “Beschermd Stadsgezicht” en door middel van het welstandstoezicht. In de welstandsnota zijn specifieke criteria opgenomen voor de stedelijke historische bebouwing. Voor beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten geldt daarnaast dat bij wijzigingen, waaronder ook het kleurgebruik aan de buitenkant gerekend moet worden (arrest van 29-10-1974), een monumentenvergunning nodig is. Voor het schilderen van niet beschermde gebouwen is geen vergunning nodig. Er is wel achteraf toezicht mogelijk. Aan gebouweigenaren wordt geadviseerd om de gewenste kleuren vóór het schilderen aan de gemeente voor te leggen, om te voorkomen dat achteraf de kleur moet worden overgeschilderd.

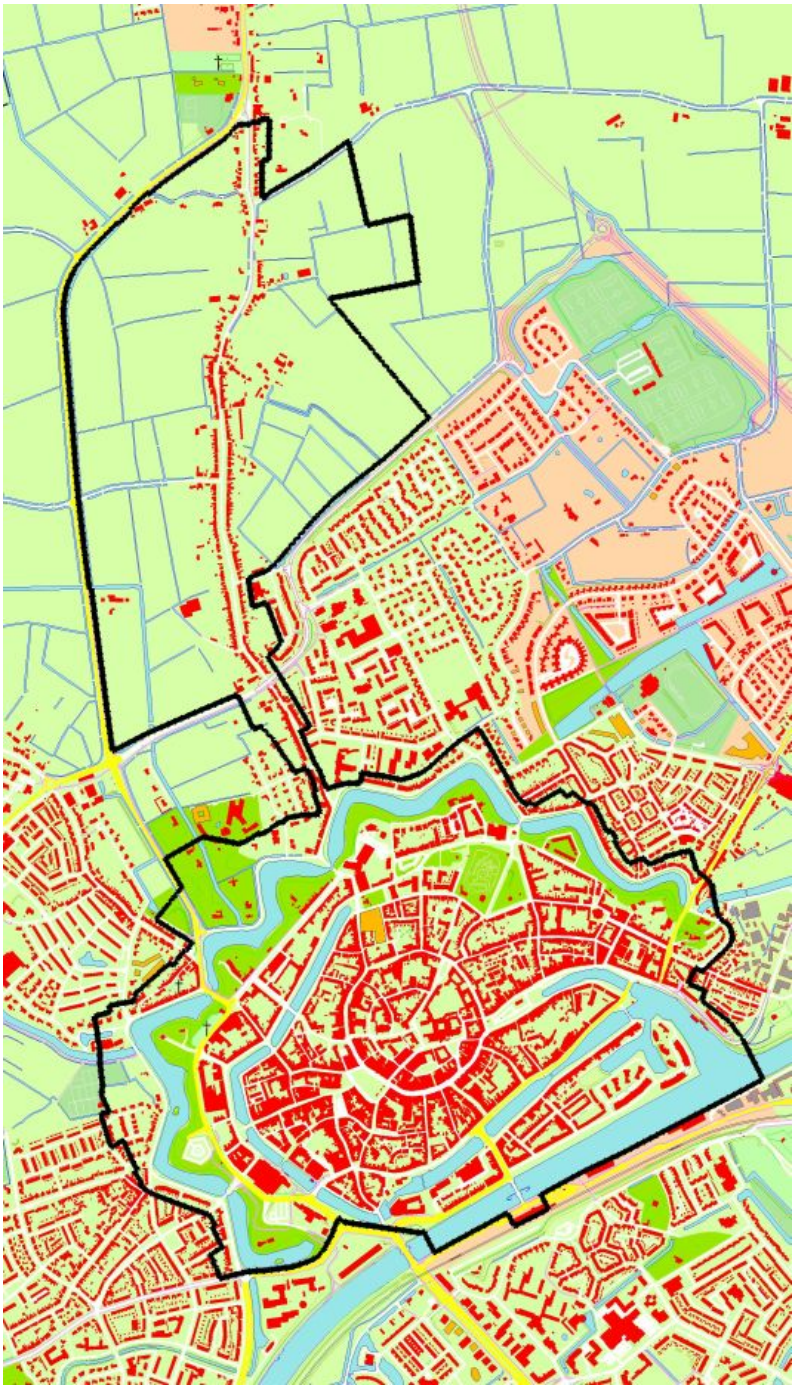
Bij gebouweigenaren bestaat onduidelijkheid over wat wel en niet toegestaan is met betrekking tot kleurgebruik. Dit beleid geeft de gebouweigenaar een duidelijke handleiding hoe met kleuren op gevels kan worden omgegaan. Het is van belang dat de gemeente heldere regelgeving hanteert voor het toepassen van kleuren. Het daarbij hanteren van beleidsregels heeft belangrijke voordelen. Het bevordert de rechtszekerheid en versterkt de juridische positie van de gemeente: gelijke gevallen worden gelijk behandeld. In bijzondere gevallen kan er aanleiding zijn om van het beleid af te wijken. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Nu worden kleurwijzigingen van gebouwen in het beschermd stadsgezicht beoordeeld door de monumentencommissie. Zij hanteert hiervoor de regels uit het welstandsbeleid (2004). Deze regels zijn op zich helder, maar weinig concreet. In de praktijk komt het voor dat kleurvoorstellen worden afgekeurd door de monumentencommissie. Sommige eigenaren vinden het moeilijk om geschikte kleuren voor hun pand te kiezen. Na overleg met de commissie wordt veelal een geschikte kleur gevonden. Het zoeken naar een juiste kleurstelling kost tijd. Als er bovendien sprake is van een beschermd monument is ook een vergunningsprocedure noodzakelijk. Vanwege de tijd die e.e.a. kost, gebeurt het dat schilderwerk pas na de winter kan worden uitgevoerd. Dit kan slecht zijn voor de conditie van houtwerk. Wellicht hierdoor gebeurt het dat panden soms ook zonder toestemming van de gemeente in een andere kleur worden geschilderd. Dit kan leiden tot handhavingszaken met als consequentie dat de kleur alsnog moet worden overgeschilderd. Door nu heldere voorbeelden te geven en deze breed te communiceren, kan dit worden voorkomen. Wanneer een eigenaar gebruik maakt van de kleurenrichtlijnen uit het kleurenbeleid, kan dit ambtelijk afgehandeld worden. Er is dan geen welstandstoets en geen vergunning nodig en er hoeven ook geen leges betaald te worden. Voor andere kleuren dan dit beleid voorschrijft, blijft de huidige werkwijze van toepassing. Er zal een gebruiksvriendelijke folder gemaakt worden, waarin duidelijk staat uitgelegd wat wel en niet toegestaan is.

9.1.2. Uitzonderingen

Het kleurenbeleid is bedoeld voor onderhoudsmatig schilderwerk van gebouwen in het beschermd stadsgezicht. Kleurvoorstellen voor de meest bijzondere monumenten met een afwijkende architectuur (benoemd in de bijlage), woonhuiscomplexen (meerdere woningen in 1 gebouw) en gebouwen die geen (voormalig) woonhuis zijn (zoals molens en bruggen e.d.) dienen nog

wel behandeld te worden in de welstands- of monumentencommissie. Het reinigen van gevels en/of hydrofoberen van gevels, scheurherstel, het schilderen van teksten en/of afbeeldingen ten behoeve van reclamedoeleinden vallen buiten deze regeling.



Beschermd Stadsgezicht Middelburg

9.1.3. Procedure schildersmelding

De omvang en de uitvoering van de schilderwerkzaamheden moeten voorafgaand aan de start van de schilderwerkzaamheden aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving (V&H) gemeld worden op basis van een werkomschrijving (de schildermelding). De melding dient een nauwkeurige en complete beschrijving van het uit te voeren schilderwerk te zijn. Te weten een foto van het pand en het straatbeeld en per gebouwonderdeel de kleur verf met kleurnummer. Indien de melding voldoet aan de eisen uit dit beleid kan een bevoegde ambtenaar van de afdeling V&H de melding namens het college van burgemeester en wethouders accorderen.

De regeling van de schildermelding (kleurenbeleid) geeft het kader aan waarbinnen en de voorwaarden waaronder het college bereid is te gedogen dat de daarin genoemde schilderwerkzaamheden zonder de (eventueel) vereiste vergunningen ingevolge de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 2007 of artikel 40 van de Woningwet worden uitgevoerd. Voor de burger heeft dit tot voordeel dat de meldingsprocedure weinig tijd vergt, dat geen aanvraagprocedure gevolgd hoeft te worden voor een vergunning en dat hij na aanvaarding van de schildermelding door of namens het college zich gevrijwaard weet van handhavend optreden door de gemeente als hij overeenkomstig de aanvaarde schildermelding werkt.

In deze regeling worden de maximale grenzen aangegeven waarbinnen gedoogd wordt. Het kan echter voorkomen dat er in specifieke gevallen wordt afgeweken. Dat kan het geval zijn indien een gebouw zodanige historische kwaliteiten bezit dat schilderen volgens de maximale grenzen uit deze regeling deze specifieke kwaliteiten verstoort. Steeds zal per geval worden beoordeeld of het past binnen deze regeling, of er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden, waardoor niet met een schildermelding kan worden volstaan.

9.1.4. Evaluatie

Aanbevolen wordt om dit beleid na 5 jaar te evalueren. De volgende vragen dienen dan gesteld te worden:

- Is er sprake van toename in kleurdiversiteit en verbetering van kleurharmonie in het stadsbeeld?
- Is het aantal kleurwijzigingen zonder toestemming (“handhavingszaken”) van de gemeente afgenomen?
- Maken mensen veel gebruik van het kleurenbeleid of worden plannen nog veelvuldig voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie?
- Zijn de richtlijnen duidelijk en werkbaar?

9.2. Kleurrichtlijnen voor schilderwerk

9.2.1. Uitgangspunten

De gevels in het beschermd stadsgezicht, maar ook onderdelen daarvan (bijvoorbeeld ramen, deuren en puien) dateren uit verschillende tijden. De oude gevels hebben gedurende hun bestaan meerdere wijzigingen ondergaan. Ook gevels uit de 18e en de 19e eeuw zijn in de loop van de tijd aangepast. Het kleurgebruik was aan verandering onderhevig. Hierdoor ontstond een historische diversiteit die kenmerkend was en is voor de huidige identiteit van de stedelijke bebouwing. Het behoud van deze gegroeide verscheidenheid is uitgangspunt voor dit kleurenbeleid.

Ondanks dat de gevels door de eeuwen heen van kleur veranderden, zijn enkele onderdelen van de gevels al meer dan een eeuw ongeveer gelijk gebleven. De kroonlijst, het fries, de deuromlijsting en de kozijnen hebben doorgaans in een witte kleur (met wat kleine nuances naar crèmekleur of lichtgrijs). Het ijzerwerk (ankers en hekwerken) wordt in zwart uitgevoerd. Het plint in (donker) grijs. Tussen ramen en kozijnen bestaat er een kleurverschil, waarbij het raam (minimaal iets) donkerder is dan het kozijn. Aangezien deze kleurstelling al meer dan een eeuw ongeveer gelijk is gebleven, vormt dit de basis van het kleurenbeleid. Kleur kan in de gevel gebracht worden op het raamhout, de luiken en de deuren. De kleuren die kunnen worden toegepast, zijn in de volgende paragrafen beschreven in woord en beeld. Het zijn kleuren die niet snel zullen misstaan en kunnen daarom nagenoeg zonder risico door bijna de hele binnenstad toegepast worden. Er is een kleurenpalet als basis neergelegd waaruit kleurkeuzes gemaakt kunnen worden met de mogelijkheid om kleine nuances hierop toe te passen, zodat de individualiteit van elke gevel en de inpasbaarheid van de kleur in bestaande gevelensembles gewaarborgd

kunnen worden, zodanig dat het diverse en harmonieuze beeld van de binnenstad behouden kan blijven.

9.2.2. Algemene kleurrichtlijnen

Deze richtlijnen zijn van toepassing op alle panden in het beschermd stadsgezichten.

1. Schilderwerk overschilderen in dezelfde kleur wordt gezien als onderhoud en mag daarom zonder vergunning worden uitgevoerd.
2. Geen felle of dominante kleuren toepassen.
3. Het schilderen en stuccen van schoon metselwerk is niet toegestaan.
4. Het in de “huisstijl” van een bedrijf of instelling schilderen van een pand valt buiten deze regeling.
5. Het stadsbeeld ter plaatse is mede bepalend voor de keuze van de kleur. De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels wordt met behulp van (kleine) kleurverschillen afgestemd op het bestaande kleurgebruik in de omgeving.
6. De historische begrenzing van een pand dient duidelijk te blijven. Wanneer b.v. een winkel over meerdere naast elkaar gelegen panden beschikt, dienen de oorspronkelijke individuele panden duidelijk herkenbaar te blijven. Dit wordt b.v. bereikt door de (reeds geschilderde) gevels van de individuele panden in verschillende kleurnuances te schilderen.
7. Kleuren van onderdelen van het gebouw dienen op elkaar te worden afgestemd. Gelijke onderdelen dienen voor het gehele oorspronkelijke pand in dezelfde kleur geschilderd te worden. B.v. alle kozijnen in dezelfde kleur, alle ramen, deuren en luiken in dezelfde kleur (met uitzondering van decoratieve luiken en blankgelakte voordeuren: zie 2.3.9), de kroonlijst, waterlijst en fries in dezelfde kleur, etc.

De volgende algemene kleurrichtlijnen zijn bij dit v.b. toegepast:
2. Er zijn geen felle of dominante kleuren toegepast.
5. De kleuren wit van de geschilderde gevels zijn iets verschillend van elkaar.
7. Alle kozijnen zijn wit, alle ramen en de voordeur groen en kroonlijst, deurlijst, waterlijst en fries in wit.

Voorbeeld algemene kleurrichtlijnen

9.3. Kleurrichtlijnen per gebouwonderdeel

Ingeval van kleurwijziging bij onderhoudsmatig schilderwerk gelden de volgende richtlijnen.

9.3.1. Gelvels/muurwerk

<u>Ongeschilderd pleister- en/of metselwerk</u>

- Ongeschilderd moet ongeschilderd/ongestuct blijven.

Geschilderd pleister- en/of metselwerk

- Wit, eventueel met een nuance richting lichte zandsteen kleur of licht grijs.

Geschilderde gevels

Ongeschilderd metselwerk

In dit kleurenbeleid worden RAL nummers als voorbeeld genoemd. Kleine afwijkingen van deze kleuren zijn toegestaan, b.v. een tint lichter of een tint donkerder.

Lichte zandsteen- *Kleur RAL 9001*	*Wit* *RAL 9010*	*Licht grijs* *RAL 7047*

Kleuren voor geschilderd pleister- of metselwerk, kroonlijst, fries, deuromlijsting en kozijnen

9.3.2. Kroonlijst, fries en deuromlijsting

Wit, eventueel met een nuance richting lichte zandsteen kleur of licht grijs. In combinatie met geschilderd metsel- of pleisterwerk in dezelfde kleur, moet er minimaal een (klein) kleurverschil gehanteerd worden tussen de gevel en kroonlijst, fries en deuromlijsting (zie afbeelding).

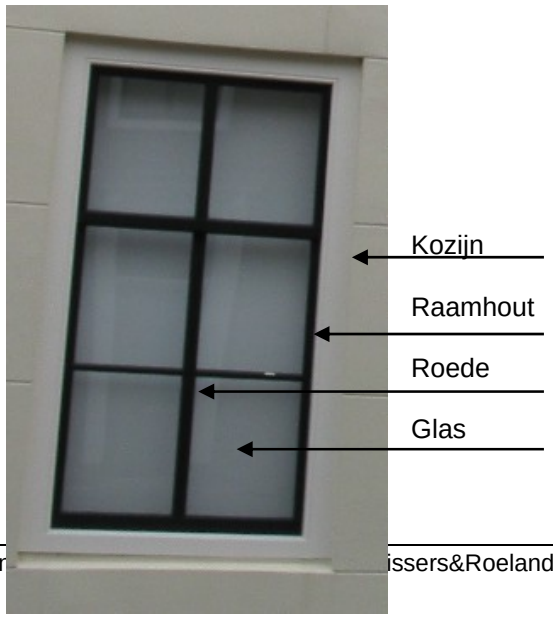
Kroonlijst + fries
Geschilderd pleisterwerk

Muuranker

Kroonlijst, fries en geschilderd pleisterwerk

9.3.3. Kozijnen

Wit, eventueel met een nuance richting lichte zandsteen kleur of licht grijs. In combinatie met geschilderd metsel- of pleisterwerk in dezelfde kleur, moet er minimaal een (klein) kleurverschil gehanteerd worden tussen de gevel en de kozijnen (zie afbeelding).



Kozijn, raam en roedes

9.3.4. Ramen, raammotieven en roedes

Raammotieven

In sommige ramen is een 19de-eeuwse levensboom- of goudsbloemmotief opgenomen.

- Een levensboommotief mag in wit of in de kleur van het raamhout geschilderd worden.
- De goudsbloem in een goudsbloemmotief dient in goud(kleur) uitgevoerd te worden. Bestaande veelkleurige goudsbloemen, worden bij onderhoud bij voorkeur in de bestaande kleuren overgeschilderd. De roedes dienen in de kleur van het raamhout geschilderd te worden.

goudsbloemmotief boven de voordeur *levensboommotief*

Ramen en roedes

Ramen en roedes dienen in dezelfde kleur te worden uitgevoerd, dat wil ook zeggen dat zogenaamde “stopverfbiesjes” niet toegestaan zijn.

- Wit eventueel met een nuance richting lichte zandsteen kleur of licht grijs. In combinatie met kozijnen in dezelfde kleur, moet er minimaal een (klein) kleurverschil gehanteerd worden tussen de kozijnen en de ramen/roedes.
- Okergeel (zeer donker geel)
- Donker groen
- Donker blauw
- Donker rood
- Donker bruin
- Donker grijs

In onderstaande afbeelding worden RAL nummers als voorbeeld genoemd. Kleine afwijkingen van deze kleuren zijn toegestaan, b.v. een tint lichter of een tint donkerder.

Lichte zandsteen-
Kleur RAL 9001

Wit
RAL 9010

Licht grijs
RAL 7047

Okergeel
RAL 1002

Donkerrood
RAL 3004

Donkergroen
RAL 6009

Donkerbruin
RAL 8017

Donkerblauw
RAL 5011

Donkergrijs
RAL 7016

Kleuren voor ramen en roedes

9.3.5. Deuren en luiken

- Deuren en luiken dienen in dezelfde kleur geschilderd te worden, tenzij bestaande luiken reeds voorzien zijn van een luikdecoratie, zoals bijvoorbeeld het Middelburgse zandlopermotief. Dergelijke decoraties dienen behouden te blijven. Op bestaande luiken zonder decoratie is het niet toegestaan om zonder advies van de welstands-/monumentencommissie decoraties aan te brengen.
- Bestaande 19de-eeuwse Neorenaissance voordeuren met een transparante lak, bij voorkeur transparant houden.

Luik met het Middelburgse zandlopermotief voordeur - Eénkleurige luiken - Blankgelakte voordeur

Kleuren voor deuren en luiken (zonder decoratie)

- Donker groen
- Donker blauw
- Donker rood
- Donker bruin
- Donker grijs

In onderstaande afbeelding worden RAL nummers als voorbeeld genoemd. Kleine afwijkingen van deze kleuren zijn toegestaan, b.v. een tint lichter of een tint donkerder.

Donkerrood
RAL 3004

Donkergroen
RAL 6009

Donkerbruin	*Donkerblauw*	*Donkergrijs*
RAL 8017	*RAL 5011*	*RAL 7016*

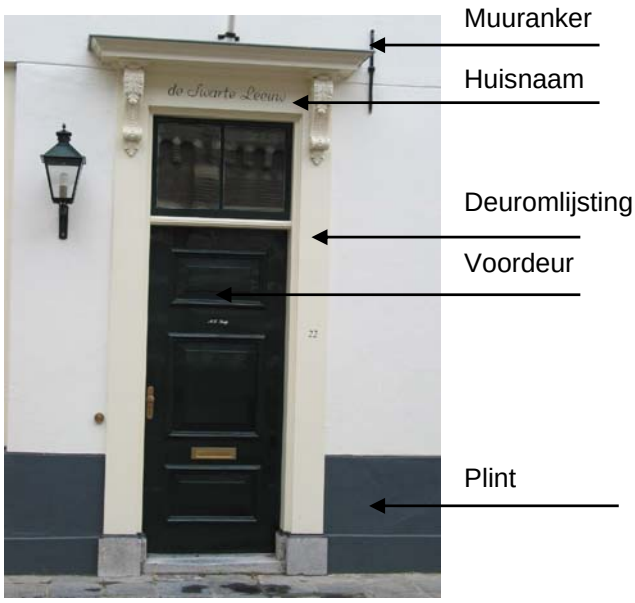
Kleuren voor deuren en luiken

9.3.6. Plint

(Donker) steengrijs.

9.3.7. IJzerwerk

IJzerwerk waaronder ijzeren hekwerken en muurankers: zwart.



Deuromlijsting, plint, muuranker

9.3.8. Huisnamen

Alleen huisnamen mogen als tekst worden aangebracht op een pand. Afbeeldingen zijn niet toegestaan. Huisnamen mogen aangebracht worden in de bovendorpel boven de voordeur of in het horizontale deel van de deuromlijsting boven de voordeur. In de kroonlijst of op de gevel mogen zonder toestemming van de welstands- of monumentencommissie geen teksten worden aangebracht. De huisnaam mag niet aanstootgevend zijn of bedoeld zijn voor reclamedoeleinden. Over huisnamen heeft de heer E. de Graaf een boek geschreven: “d’ Guld Waerrelt - De wondere huisnaamwereld van Middelburg.” Voor een passende huisnaam kunnen eigenaren zich voor advies wenden tot de heer E. de Graaf op e-mailadres huisnamen.mburg@zeelandnet.nl

9.3.9. Gevelstenen

- Ongeschilderde naam- en/of gevelstenen dienen ongeschilderd te blijven.
- Bij onderhoud van beschilderde naam- en/of gevelstenen de bestaande kleuren handhaven. Indien andere kleuren gewenst zijn, is een advies van de monumentencommissie nodig.

Geschilderde gevelsteen

Ongeschilderde gevelsteen

9.3.10. Dakkapellen

- Het houtwerk van dakkapellen in wit uitvoeren. De ramen mogen allemaal in wit of in dezelfde kleur als de andere ramen.

Dakkapel met zinken zijkanten, donkere ramen en witte kozijnen en lijst.

9.3.11. Zonweringkasten

- (Historische) zonweringkasten in de kleur van het kozijn schilderen.

10. BIJLAGEN

10.1. Geschiedenis

10.1.1. Middelburg

Middelburg is ontstaan op het knooppunt van een door kreekruggen gevormde driesprong. Destijds beschikte de nederzetting nog over een open verbinding met de zee via het riviertje de Arne. Middelburg werd een burgnederzetting waarbinnen ook de abdij zich ontwikkelde. Op de drie kreekruggen kwamen de toegangswegen waarlangs bebouwing ontstond. In 1217 werden het stadsrecht aan de stad Middelburg verleend. In de 13e eeuw kwam een omwalling tot stand op het tracé van de tegenwoordige binnengrachten. Vanaf de 14e eeuw breidde de stad zich in verschillende richtingen uit. Tweehonderd jaar later werd in zuidoostelijke richting het kaarsrechte havenkanaal gegraven alsmede de haven met de kaaien. In dezelfde eeuw werd de stad nog fors uitgebreid. Aan het einde van de 16e eeuw verdwenen de middeleeuwse muren. Daarvoor in de plaats kwamen de bolwerken (aarden omwalling), gebouwd tussen 1595 en 1598. Deze hielden stand tot in de jaren 40 van de 19e eeuw en werden in die tijd gedeeltelijk afgegraven.
Ten tijde van de 17e eeuw maakte de stad een grote bloei door waardoor Middelburg na Amsterdam de tweede havenstad in de Noordelijke Nederlanden werd. Op dat moment telde de stad 30.000 inwoners. In de 18e eeuw was Middelburg als regionaal handels- en bestuurscentrum van belang, maar vanaf de Franse tijd is sprake van een neergang. De industriële revolutie ging grotendeels aan de stad voorbij. Wel bracht de twintigste eeuw voor het eerst uitbreiding van de stedelijke bebouwing buiten de stadswallen die eerder, tussen 1841 en 1848 waren afgegraven en herschapen in de huidige bolwerken. Op 17 mei 1940 werd een groot deel van de binnenstad door een Duits terreurbombardement verwoest. Al tijdens de oorlog werd de herbouw van de stad ter hand genomen. De stad kent thans ruim 1100 monumenten (en MIP-panden) en staat in de top tien van de monumentensteden van ons land. Zoals in veel steden en gemeenten elders in ons land kwamen na de tweede wereldoorlog, in het bijzonder in de periode tot begin van de jaren tachtig, grote uitbreidingen tot stand. Zij het in een rustiger tempo is ook nu nog sprake van een voortdurende uitbreiding van de stedelijke bebouwing.

10.1.2. Arnemuiden

Arnemuiden was eens een welvarende handelsplaats en voorhaven van Middelburg. Maar de betekenis van de stad Arnemuiden nam snel af door een aantal redenen: de verlanding van de rede en de aanleg van een nieuw havenkanaal van Middelburg naar de Honte. Scheepvaart en handel verdwenen in de 17e eeuw. Nadien werd de visserij de belangrijkste bron van bestaan. Na de aanleg van de Deltawerken verloor Arnemuiden zijn directe verbinding met open zee. Als gevolg daarvan heeft de vissersvloot zich verspreid over andere havens, voornamelijk Colijnsplaat en Vlissingen. Arnemuiden behoort sinds 1 januari 1997 tot de gemeente Middelburg.
Keverskerke/Clauwertskercke, een kerkdorpje binnen de gemeente Arnemuiden, was in 1252 reeds een parochie, dochter van de Noordmonster te Middelburg. In 1857 werd de gemeente Kleverskerke bij Arnemuiden gevoegd.

10.1.3. Nieuw- en Sint Joosland.

Op een van de stelbergen die zich op de ingedijkte opwas “Arnemuiden” bevonden is na 1631 de nederzetting Sint Joosland gesticht (nu het Oudedorp genoemd). Toen de stad Middelburg in 1644 de opwassen Stinckaert en Wolzak aandijkte, werd in de zuidwesthoek van de daarmee gevormde Middelburgsepolder een dorp gesticht dat Nieuwland werd genoemd. Dit dorp is

belangrijker geworden dan het “Oude dorp” en heeft de naam overgenomen van de in 1966 bij Middelburg gevoegde gemeente Nieuw- en Sint Joosland.

10.1.4. Sint Laurens.

Dorp in de gemeente Middelburg, vanaf 1816 tot de herindeling van 1 juli 1966 een zelfstandige gemeente waartoe behoorden Brigdamme en Popkensburg. De geschiedenis van Sint Laurens-Brigdamme is nauw verweven met het ten westen van het dorp gelegen en in 1863 gesloopte slot Popkensburg. De kerk bij het slot was als enige kerk op Walcheren gewijd aan de martelaar St. Laurentius.

10.2. Kwaliteitsteam Middelburg samenstelling en werkwijze

Samenstelling

Het kwaliteitsteam bestaat minimaal uit twee onafhankelijke deskundige leden. De leden mogen geen deel uitmaken van en niet werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van een van de bestuursorganen van de gemeente Middelburg. De leden dienen deskundig te zijn op het gebied van (het adviseren over) architectuur(beleid) en stedenbouw. Tevens dienen de leden kennis te dragen van de bouwpraktijk en de organisatie van een gemeente alsmede het functioneren van corporaties en ontwikkelaars.
De leden worden benoemd door het college. Voor deze benoeming kan het kwaliteitsteam een aanbeveling doen.
Aan het kwaliteitsteam wordt als adviseur toegevoegd de voorzitter van de Welstandscommissie.
Collegeleden kunnen als toehoorder de vergaderingen van het kwaliteitsteam bijwonen.
De voorzitter wordt door het college uit de eerdergenoemde leden aangewezen, na overleg met het kwaliteitsteam.

Secretariaat

Het kwaliteitsteam wordt bijgestaan door een ambtelijk secretaris daartoe aangewezen door de gemeentesecretaris. Zo nodig kunnen een of meer ambtenaren als adjunct-secretaris worden aangewezen.

Zittingsduur

De zittingsduur van de leden van het kwaliteitsteam bedraagt 3 jaar.
Deze termijn kan maximaal eenmaal verlengd worden met eenzelfde termijn.
Het lid dat in een tussentijdse vacature is benoemd, heeft zitting tot het tijdstip waarop degene in de plaats waarvan hij is benoemd, zou moeten aftreden.

Werkwijze

Het kwaliteitsteam vergadert in beginsel maandelijks en voorts zo dikwijls als nodig wordt geacht om plannen te bespreken c.q. met opdrachtgevers en hun vormgevers te onderhandelen over een zo hoog mogelijke kwaliteit in relatie tot de realiseerbaarheid.

Het hoofd van de afdeling Ruimtelijk Beleid beslist welke projecten/plannen aan het kwaliteitsteam worden voorgelegd.
Het kwaliteitsteam kan de projectleider c.q. opdrachtgever in de gelegenheid stellen het project/plan ten overstaan van het kwaliteitsteam toe te lichten.

Advisering

De secretaris maakt aantekeningen van het verhandelde in de vergadering van het kwaliteitsteam en maakt een advies op.
Het advies bevat:
- de namen van de leden van het kwaliteitsteam die aanwezig zijn;
- de namen van de ter vergadering verschenen adviseurs en belanghebbenden;
- het onderwerp;
- de stand van zaken;
- een weergave van het per ontwerp behandelde;
- het daadwerkelijke advies van het kwaliteitsteam;
- het vervolg.
Het advies wordt zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen twee weken, aan de leden en de adviseur toegezonden. Deze kunnen binnen een week reageren op het advies. Eventuele reacties worden in samenspraak tussen secretaris en voorzitter verwerkt. De uit te brengen adviezen zijn met redenen omkleed, tenzij zij strekken tot onvoorwaardelijke instemming van een aan het kwaliteitsteam voorgelegd plan. Bij niet (geheel) positieve adviezen geeft het kwaliteitsteam de richting aan waarin het plan aangepast zou kunnen worden om wel voor een positieve beoordeling in aanmerking te kunnen komen. Het uiteindelijke advies wordt aan alle leden en adviseurs toegezonden. Het advies wordt door de secretaris aan de betreffende projectleider verstrekt. De projectleider betrekt het advies bij de integrale advisering ter voorbereiding op de besluitvorming door het college.

Toezicht

Het college is belast met het toezicht op het functioneren van het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam verstrekt alle door het college verlangde inlichtingen betreffende hun werkzaamheden.

Citeerartikel
Deze regeling kan worden aangehaald als "Regeling van taak en werkwijze Kwaliteitsteam Middelburg".

10.3. Bijlage kleurenbeleid schildersmelding, hoofdstuk 9

10.3.1. Bijzondere monumenten met een afwijkende architectuur

Onderstaande monumentenpanden uit het beschermd stadsgezicht hebben een afwijkende architectuur en zijn dermate bijzonder dat kleurvoorstellen altijd behandeld dienen te worden in de monumentencommissie. De mogelijkheid bestaat dat de monumentencommissie verzoekt om een historisch kleurenonderzoek uit te voeren. De algemene kleurenrichtlijnen zijn wel van toepassing.

- Abdijcomplex
- Baron Chassé
- Huize ‘s-Hertogenbosch
- (voormalig) Kantongerecht (Balans 11)
- Kloveniersdoelen
- Koepoort
- Oostkerk
- Stadhuis
- Stadsschuur

- Station
- Van de Perrehuis
- Watertoren

Huize ‘s-Hertogenbosch

10.4. begrippenlijst

A

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

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

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

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

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

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

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

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

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

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

B

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

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

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

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

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

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

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

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

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

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

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

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

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

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

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

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

C

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

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

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

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

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

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

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

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

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

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

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

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

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

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

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

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

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

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

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

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

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

F

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

G

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

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

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

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

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

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan

Gootklos: Zie klossen.

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

H

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

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

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

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

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

Intermitterend: met tussenpozen verschijnend of werkend (bewegend / knipperend)

K

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

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

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

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

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

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

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

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

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

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

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

Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

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

Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.

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

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

M

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

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

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

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

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

Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

N

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

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

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

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

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

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

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

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

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Kapconstructie

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

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

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

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

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

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

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

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

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

R

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

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

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

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

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

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

S

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

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

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

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

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

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

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

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

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

U

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

V

Verdieping: Bouwlaag.

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

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

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

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

W

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

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

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

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

Z

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

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

10.5. Welstandsniveaukaarten

De volgende welstandsniveaukaarten zijn in deze bijlage opgenomen:

Gebied	Datum	Schaal	Formaat
kom Middelburg	16 mei 2008	1 op 15.000	A3
kom en kernen Middelburg	16 mei 2008	1 op 25.000	A3
buitengebied Middelburg	16 mei 2008	1 op 30.000	A3

10.6. Bouwstenenkaarten

De volgende bouwsteenkaarten zijn in deze bijlage opgenomen:

Gebied	Datum	Schaal	Formaat
kom Middelburg	16 mei 2008	1 op 15.000	A3
kom en kernen Middelburg	16 mei 2008	1 op 25.000	A3
buitengebied Middelburg	16 mei 2008	1 op 30.000	A3

11. LITERATUUR EN BRONNEN

- Dijkstra, prof. Ir. Tj.., *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid,* 1985
- *Geen top zonder berg*, Federatie welstand, Arnhem, 1997
- *Welstand met beleid, voorbeelden uit de gemeentelijke praktijk*, Federatie Welstand/VNG, 1999
- *Welstand op een nieuwe leest*, SDU Uitgevers, Den Haag, 1999
- *Naar een gemeentelijke welstandsnota. werkdocument met model en toelichting*. Federatie Welstand/VNG, 2000
- Tweede kamer, vergaderjaar 2000-2001, kamerstuk 26734, *Voorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunningprocedure en welstandstoezicht).* Inclusief de Memorie van Toelichting, de concept Nota naar aanleiding van het verslag, en de Memorie van Antwoord aan de eerste kamer, kamerstuk 26734.
- *Concept AmvB met de titel: Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, inclusief nota van toelichting*, d.d. 26-11-2001, staatssecretaris Remkes
- *Concept Welstandsnota gemeente Lith,* Adviesbureau Cuijpers in opdracht van de gemeente Lith, 's-Hertogenbosch, 2001

- Tevens is gebruikgemaakt van een aantal gemeentelijke conceptnota's, notities en plannen.

COLOFON

De welstandsnota van de Gemeente Middelburg is opgesteld in opdracht van de Gemeente Middelburg.

Samenstelling en redactie
ir. K.G.M. Vissers
ir. J.C.S. Roelands

Uitgave
Architectenbureau Vissers&Roelands architecten&ingenieurs
Carmelitessenstraat 6
5652 EW Eindhoven
t. 040 2692233
f. 040 2692034
e. info@vissersroelands.nl
www.vissersroelands.nl

Bij publicatie dient onze naam vermeld te worden.