



23 mei 2008

WELSTANDSNOTA

INHOUD

1	INLEIDING	1				
1.1	Aanleiding	1		Deelgebied 11 recreatieterreinen	48	
1.2	Het belang van Welstandstoezicht	1		4.3 Objectgerichte criteria	50	
1.3	Doel van de welstandsnota	1		4.4 Sneltoetscriteria	55	
1.4	Uitgangspunten	2		4.5 Welstandsvrij gebied	55	
1.5	Totstandkomingsproces welstandsnota en evaluatie en aanpassing 2008	3		5	ALGEMENE CRITERIA	55
2	DE WELSTANDSNOTA	5		6	KADER VOOR (HER-)ONTWIKKELINGSLOCATIES	57
2.1	Welstand als onderdeel van het ruimtelijk beleid	5		7	HANDHAVING EN EXCESSEN	58
2.2	Participanten en procedures	5			INSPRAAKREACTIES EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	59
3	RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID TERSCHELLING	8		Bijlage 1	Kaart met gebiedsindeling	
3.1	Inleiding	8		Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan Midsland-Noordermiede	
3.2	Huidig ruimtelijk beleid per gebied	8		Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan De Stilen	
4	DE WELSTANDSCRITERIA	12		Bijlage 4	Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de Actania-locatie Midsland-Noord	
4.1	Toelichting	12		Bijlage 5	Beleidsnotitie reclameborden (1987)	
4.2	Gebiedsgericht beoordelingskader	13		Bijlage 6	Overzicht van kaptypen	
	Deelgebied 1 natuurgebieden en strandovergangen	15		Bijlage 7	Dakenkaart recreatiewoningen duingebied	
	Deelgebied 2 poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing	17		Bijlage 8	Sneltoetscriteria (licht - vergunningplichtige bouwaanvragen)	
	Deelgebied 3 waardevol dorpsgebied A (West-Terschelling en Midsland)	20		Bijlage 9	Begrippenlijst	
	Deelgebied 4 waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend)	26				
	Deelgebied 5 lintbebouwing	29				
	Deelgebied 6 dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw	32				
	Deelgebied 7 actuele uitbreidingen	37				
	Deelgebied 8 bedrijventerrein	38				
	Deelgebied 9 havengebied	41				
	Deelgebied 10 recreatiewoningen	43				

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling Welstandsnota Terschelling 2008
Jaar/nummer: 2008/24

De raad van de gemeente Terschelling;

Overwegende dat het wenselijk is om over te gaan tot vaststelling van de herziening van de Welstandsnota, als vervanging van de vigerende "Welstandsnota Terschelling", inhoudende beleidsregels waarin de criteria zijn opgenomen die Burgemeester en Wethouders toepassen bij hun beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

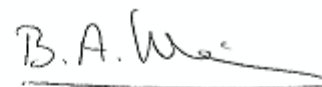
Gelet op artikel 12 en 12a van de Woningwet, en de artikelen 4:81 t/m 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 8 april 2008;

Besluit:

1. tot vaststellen van de beleidsregels inhoudende de criteria voornoemd; Deze beleidsregels worden aangehaald als "Welstandsnota Terschelling 2008", met de volgende daarbij behorende bijlagen:
 - Bijlage 1: Kaart met gebiedsindeling;
 - Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Midland-Noordermiede (losse bijlage);
 - Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan De Stilen;
 - Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de Actania – locatie Midland-Noord;
 - Bijlage 5: Beleidsnotitie reclameborden (1987);
 - Bijlage 6: Overzicht van kaptypen;
 - Bijlage 7: Dakenkaart recreatiewoningen duingebied;
 - Bijlage 8: Sneltoetscriteria (licht-vergunningplichtige bouwaanvragen);
 - Bijlage 9: Begrippenlijst.
2. met inachtneming van de twee aangenomen amendementen;
3. dat dit besluit de dag na publicatie in werking treedt;

Terschelling, 22 april 2008.
De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,



B.A. Wiener,
griffier.



mr. J.M. Visser,
voorzitter.

Wangenomen A (2)

AMENDEMENT

Voorstel nr. 2008/24
Onderwerp: Welstandsnota - 2
De raad van de gemeente Terschelling in vergadering bijeen d.d. 22 april 2008
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor: In de welstandsnota op pagina 55, onder 'Algemene criteria', eerste alinea: Voor de laatste zin invoegen: Dit bouwplan wordt tevens voorgelegd aan de raad.
Toelichting: De raad, als vertegenwoordiger van de burgers, dient gelegenheid te krijgen zich uit te spreken over bouwplannen die afwijken van de vastgestelde criteria.
Ondertekening en naam: Fractie CDA
A. Romar H. v.d. Wielen

Uitvoering.

Bij een positief welstandsadvies open aan het college
over een bouwplan dat afwijkt van de algemene
criteria ^{voort} het college dit bouwplan ^{advies van de raad over} open
~~aan de raadscommissie voordat het college~~
~~toe aan besluit~~
en ^{bevat} het college bij zijn besluitvorming
rekening met het advies van de commissie

Wangenomen

AMENDEMENT

Voorstel nr. 2008/24

Onderwerp: Welstandsnota 2008

De raad van de gemeente Terschelling in vergadering bijeen d.d. 22 april 2008

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor.

De 6 geschakelde woningen, welke in het zomerhuisgebied Paal 8 staan en wel de nrs 175 en 176, 177 en 178 en de nrs 180 en 181 mogen wel uitgebreid worden naar de 90 m², maar de uitbreiding moet gelijkvloers blijven, dus geen verdiepingen, maar met een plat dak. Wij willen dat dit wordt ingepast in deelgebied 10 recreatiewoningen A., West aan Zee.

Toelichting:

De grote impact op de omgeving als ook deze woningen gescheiden worden, 10 meter van elkaar geschoven worden en met een verdieping plus puintdak, is volgens PB te groot. Wij willen de typische omgeving van dat duinaanzicht intact houden.

Ondertekening:

fractie Plaatselijk Belang Terschelling

A.F.W. van den Berg

R. Hoeve

P. Mast.

Welstandsnota Terschelling

Code 07-64-05 / 23-05-08

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van de Welstandsnota Terschelling is de landelijke wetwijziging met betrekking tot het welstandstoezicht. Volgens de nieuwe Woningwet mogen bouwplannen na 1 juli 2004 alleen nog maar op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota worden beoordeeld.

1.2 HET BELANG VAN WELSTANDSTOEZICHT

Gebouwen en bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen op Terschelling. Het gemeentebestuur is van mening dat mensen hun leefomgeving optimaal moeten kunnen gebruiken en er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, verzorgde omgeving verhoogt niet alleen de gebruiks- en belevingswaarde, maar kan tevens bijdragen aan een hogere economische waarde van het onroerende goed en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het streven naar een aantrekkelijke, duurzame en veilige omgeving is niet alleen een zaak van het individu, maar gaat iedereen aan: dus ook de directe burens, de dorpsbewoners, de ondernemers en de agrariërs. En vergeet hierbij ook zeker niet de toeristen en de recreanten die de openbare ruimte op Terschelling beleven.

De gemeente gaat er van uit dat mensen allereerst zelf verantwoordelijk zijn voor hun woning of bedrijf, tuin en straat. De meeste mensen nemen deze verantwoordelijkheid ook. Maar de persoonlijke mening over nieuwe gebouwen of bouwwerken kan nogal eens wisselen. Wat de één mooi en aantrekkelijk vindt, kan de ander juist als lelijk en onaantrekkelijk ervaren. De gemeente is dan ook van mening dat het in ieders belang is om heldere afspraken te maken over de wijze waarop met de gebouwde omgeving moet worden

omgegaan. Bij die afspraken vindt een afweging plaats tussen individuele vrijheid en het algemeen belang.

Bij de meeste nieuwe bouwinitiatieven vindt een beoordeling plaats of het plan een positieve bijdrage levert aan het geheel van de gebouwde omgeving. Bij een dergelijke beoordeling wordt de gemeente geadviseerd door HUS & HIEM, Welstandsadvisering en Monumentenzorg. Deze instantie adviseert burgemeester en wethouders op het punt van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid met welstands- en monumentenadviezen.

Door een welstandstoets te verrichten, kan worden voorkomen dat nieuwe gebouwen of bouwwerken de openbare ruimte op Terschelling ontsieren. Op deze wijze regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk of het aanzien van een dorp of buurtschap. De meeste mensen zijn bereid mee werken aan een dergelijke procedure. Maar tot nu toe riep de uitvoering van dit welstandstoezicht veel vragen op. De onduidelijkheid over de criteria waaraan gebouwen en bouwwerken worden getoetst, de werkwijze van de welstandscommissie en de lange bouwvergunningprocedures hebben in de praktijk vaak tot discussie en onbegrip geleid. De wetwijziging heeft tot doel hieromtrent meer duidelijkheid en inzichtelijkheid te verschaffen, zodat het voor iedereen duidelijk is aan welke regels men zich moet houden in het geval een nieuw bouwwerk wordt ontworpen.

1.3 DOEL VAN DE WELSTANDSNOTA

Met deze welstandsnota wil het gemeentebestuur van Terschelling het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken.

Met behulp van de welstandsnota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld.

In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die groten-deels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere of afwijkende bouwplannen niet meer mogelijk zijn. Integendeel, bijzondere bouwplannen zijn op Terschelling van harte welkom.

Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota dan ook een sturend en stimulerend kader. Voor degene die afwijkende bouwplannen heeft, wordt geadviseerd om vroeg in het ontwerpproces in overleg te treden met de gemeente. Het voordeel van een tijdig overleg is dat snel duidelijk wordt of het plan een kans van slagen heeft en of het plan, ter bevordering van de kwaliteit, eventueel nog enige aanpassingen behoeft.

1.4 UITGANGSPUNTEN

De volgende uitgangspunten zijn aan de welstandsnota gesteld:

Afstemming op bestaand ruimtelijk beleid

Elk individueel pand draagt met de verschijningsvorm bij aan het totale ruimtelijk beeld van een buurtschap of dorp. Om deze relatie te kunnen behouden of te versterken, is het van belang dat de welstandseisen die voor een pand of bouwwerk moeten gaan gelden, aansluiten bij het ruimtelijk beleid dat voor het betreffende gebied geldt. Met andere woorden, voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen, en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

Zekerheid en ruimte voor bijzondere ontwerpen

De welstandsnota is een handboek, waarin de initiatiefnemer gemakkelijk kan lezen welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden. De welstandscriteria zijn zo concreet mogelijk omschreven, zodat het vooraf duidelijk is aan welke eisen het bouwplan dient te

voldoen. Omdat het onmogelijk en ongewenst is om voor alle mogelijke typen bouwwerken formuleringen op te stellen die vooraf absoluut 100% zekerheid bieden, zijn in de nota ook minder absolute criteria opgenomen. Deze criteria zijn voor meerdere interpretaties vatbaar, en kunnen in sommige situaties dan ook tot discussie leiden. Dit neemt niet weg dat op deze wijze ook de ruimte wordt geboden om tot bouwplannen met bijzondere kwaliteiten te komen. Op deze wijze vormen de welstandscriteria een aanleiding voor de initiatiefnemer om een dialoog aan te gaan met de beoordelaar en ontstaat er een stimulans om in een vroeg stadium na te denken over de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.

Gebiedsgerichte differentiatie van welstandscriteria

De gemeente Terschelling kent een grote verscheidenheid aan bebouwd gebied, zoals de waardevolle dorpsgebieden, dorpskernen, dorpsuitbreidingen, lintbebouwing, twee bedrijventerreinen, sport- en recreatieterreinen en een buitengebied. Door middel van gebiedsgericht welstandsbeleid kan op deze verscheidenheid worden ingespeeld. Op grond van de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de te verwachten ontwikkelingen in de gemeente worden voor verschillende deelgebieden specifieke criteria over de uiterlijke verschijningsvorm van nieuwe of bestaande bouwwerken geformuleerd.

Welstandstoezicht, met een enkele uitzondering, op heel Terschelling

Terschelling beschikt over bijzondere ruimtelijke kwaliteiten die met name tot uiting komen in de herkenbare typisch landschappelijke structuur van Terschelling, waarin de geomorfologie en de ontstaansgeschiedenis, en de onderlinge samenhang nog duidelijk herkenbaar zijn.

De kenmerkende dorpenreeks op de strandwal, met de waardevolle karakteristieke dorpsbebouwing en het kenmerkende boerderijtype vormen bijzondere elementen van de bebouwde omgeving van het eiland.

Dat het hier gaat om bijzondere elementen wordt bevestigd door het feit dat mede door de aanwezigheid van essentiële cultuurhistorische kwaliteiten, Terschelling in het kader van de Nota Belvédère (1999) door het Rijk als Belvédèregebied is geselecteerd¹⁾. Dit heeft tot gevolg dat voor Terschelling specifieke aandacht geldt voor de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten wordt omgegaan, zoals onder andere de instandhouding van de lokale architectuur. De aanwezige waarden hebben echter tot op heden nog geen officiële beschermde status gekregen in de vorm van een beschermd dorpsgezicht. Wel zijn de bijzondere dorpsgebieden van West-Terschelling, Midsland, Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend aanwezen als 'waardevol dorpsgebied'.

Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten van het eiland als geheel. Besloten is dan ook, om voor het gehele grondgebied, van de gemeente welstandscriteria op te stellen, met slechts één enkele uitzondering. Die uitzondering wordt gemaakt voor de zogenaamde Folly in Formerum Zuid. Dit perceel wordt aangemerkt als welstandsvrij gebied, een en ander overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied.

Breed draagvlak onder de bevolking

De welstandsnota bevat de criteria voor de toetsing van bouwvragen op welstand. Dit kan in de meest vergaande vorm zelfs leiden tot een weigering van een bepaalde bouwvorm. Het is daarom

¹⁾ *Ministerie van OCW, LNV, VROM en VenW.* Centraal in de nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Het beleid is geformuleerd voor de meest cultuurhistorisch waardevolle gebieden en steden in Nederland. Voor Terschelling als Belvédèregebied zijn de beleidsdoelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op het behoud van de cultuurhistorische waarden van het eiland.

van groot belang dat begrip en maatschappelijk draagvlak wordt verkregen voor de diverse welstandsaspecten en voor de welstandscriteria die in de nota zijn benoemd.

Helderheid/leesbaarheid

Het welstandsbeleid moet door gemeenteambtenaren en leden van de welstandscommissie aan de burger uit te leggen zijn, en de uitvoering ervan moet openbaar en controleerbaar zijn. Belangrijk is dat de nota voor burgers leesbaar en begrijpelijk is.

1.5 TOTSTANDKOMINGSPROCES WELSTANDSNOTA EN EVALUATIE EN AANPASSING 2008

Op 4 september 2003 zijn in een informele informatieavond voor de raadsleden en de klankbordgroep de uitgangspunten voor de op te stellen welstandsnota in de vorm van een startnotitie gepresenteerd. Als vervolg op deze startnotitie heeft de werkgroep door middel van een verkenning ter plaatse een verdere verdiepingsslag gemaakt. Tijdens deze verkenning is de aandacht vooral uitgegaan naar de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuren, de bebouwingskenmerken, de cultuurhistorische waarden, de functies en de lokale ontwikkelingen op Terschelling. Op basis van deze bevindingen is een voorstel voor een gebiedsindeling gemaakt. Tijdens het opstellen van de welstandsnota is de klankbordgroep op twee momenten bij elkaar gekomen. In de eerste bijeenkomst heeft de klankbordgroep haar opmerkingen op een eerste aanzet voor de welstandsnota (de 'discussienotitie') gegeven. Vervolgens is de welstandsnota verder uitgewerkt en zijn de opmerkingen van de klankbordgroep verwerkt. Het resultaat daarvan is vervolgens weer in de klankbordgroep besproken. De ontwerp-welstandsnota (2004) is onderwerp geweest van inspraak, en daarbij toegelicht tijdens een algemene informatieavond. De nota is in 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de loop van 2007 is de welstandsnota geëvalueerd. In deze evaluatie is ook het resultaat betrokken van het overleg tussen Staatsbosbeheer, dat een bijzondere taak heeft in de bescherming van natuur en landschap, de gemeente, de provincie en Hus en Hiem. Dit overleg heeft geleid tot afspraken omtrent de rol van verschillende partijen bij vergunningverlening op gronden die in eigendom zijn bij Staatsbosbeheer.

Van belang is dat de burger te maken krijgt met één loket.

Naar aanleiding van de evaluatie is de welstandsnota aangepast.

Het betreft:

- 1 inhoudelijke aanpassingen waarvan de voornaamste zijn:
 - Deelgebied 10 recreatiewoningen is geheel nieuw geformuleerd, met aanbrengen van een onderscheid in drie gebiedsoorten;
 - Meer aandacht voor de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling;
 - voor de zuidrand van Midsland zijn aparte welstandscriteria opgenomen;
 - welstandscriteria voor mestvergistingsinstallaties zijn toegevoegd; en
 - de Folly is als welstandsvrij gebied aangemerkt.
- 2 verduidelijkingen, zoals:
 - verduidelijking van de strekking van criteria, met onderstreping van de notie dat criteria geen voorschriften zijn;
 - verduidelijking van de gehanteerde terminologeterminologie (recreatiewoningen in plaats van zomerhuizen); en
 - verduidelijking van de criteria voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen
- 3 aanpassingen aan de actualiteit, zoals
 - actualisering van de vermelding van hotel paal acht, dat inmiddels gereed, is en vermelding dat punthoofd niet meer in gebruik is;
 - verwijzing naar het Bestemmingsplan Buitengebied dat ook wordt herzien

- toevoeging van het beeldkwaliteitplan voor De Stilen en toevoeging van het Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de Actania-locatie Midsland-Noord
- Het bedrijventerrein als één geheel op de kaart weergeven.

De concept-nota heeft van 23 november 2007 tot en met 3 januari 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één, instemmende, reactie ontvangen.

Ambtshalve aanpassingen en twee door de gemeenteraad aangenomen amendementen hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van de ter visie gelegde concept-nota. De wijzigingen hebben met name betrekking op het volgende:

- a. De beleidsintenties zijn rechtstreekse toetsingsgrond geworden;
- b. Hoofdstuk 5 heeft nu "Algemene criteria" in plaats van "Algemene principes";
- c. In hoofdstuk 4.3.1 "Objectgerichte criteria voor karakteristieke boerderijen op Terschelling" is als criterium toegevoegd dat dakkapellen op het schuurdeel als regel niet voorkomen;
- d. Aan hoofdstuk 5 "Algemene criteria" is voor de laatste zin van de 1^e alinea ingevoegd: *Dit bouwplan wordt tevens om advies voorgelegd aan de raad;*
- e. Aan Deelgebied 10 "Recreatiewoningen" wordt aan de beleidsintentie toegevoegd: *De zes geschakelde woningen West aan Zee 175 en 176, 177 en 178, 180 en 181 mogen alleen gelijkvloers worden uitgebreid, dus zonder verdiepingen en met een plat dak.*

De raad van de gemeente Terschelling heeft de Welstandsnota Terschelling 2008 en de daarvan onderdeel uitmakende bijlagen met de hiervoor genoemde wijzigingen op 22 april 2008 vastgesteld.

2 DE WELSTANDSNOTA

2.1 WELSTAND ALS ONDERDEEL VAN HET RUIMTELIJK BELEID

Voor deze welstandsnota geldt als uitgangspunt dat alle zaken die met welstand te maken hebben, zoveel mogelijk worden geïntegreerd. Een goede afstemming op beleidsnota's, bestemmingsplannen en de gemeentelijke bouwverordening is daarom van groot belang.

De relatie met de beleidsnota's

Het beleid in de welstandsnota sluit aan op het huidige gemeentelijke kwaliteitsbeleid. Op het moment dat de gemeente nieuwe ruimtelijke inzichten en/of beleidsvoornemens heeft, zullen deze veranderingen doorwerken in de welstandsnota. Nieuwe beleidsvoornemens kunnen dus aanleiding zijn om welstandscriteria aan te passen of bij te stellen. Andersom geldt dit ook. Ook nieuwe inzichten vanuit het welstandsbeleid kunnen consequenties hebben voor het te voeren ruimtelijk beleid op Terschelling.

Voor de nieuwbouwlocatie Noordermiede te Misland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn naast stedenbouwkundige uitgangspunten ook welstandseisen opgenomen. Omdat deze welstandseisen moeten blijven gelden, zijn de welstandscriteria uit het betreffende beeldkwaliteitsplan in deze welstandsnota opgenomen. Ook in het beeldkwaliteitplan voor De Stilen en het Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de Actania-locatie Midsland-Noord zijn de welstandscriteria criteria geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Deze criteria maken eveneens deel uit van de welstandsnota

De relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebe-

slag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief in de welstandsnota geregeld. De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften gaan de bestemmingsplanvoorschriften voor. In dit verband zij er op gewezen dat daar waar in de welstandscriteria maten en andere concrete formuleringen zijn opgenomen, deze niet mogen worden geïnterpreteerd als voorschriften. Het zijn criteria, die richtinggevend zijn voor de wijze waarop met de in het bestemmingsplan geboden ruimte omgegaan dient te worden, teneinde te komen tot een welstandshalve aanvaardbaar bouwplan.

De relatie met de gemeentelijke bouwverordening

In de oude situatie was het voor de gemeente facultatief om welstandsbeleid op te nemen in bijvoorbeeld de gemeentelijke bouwverordening of in beeldkwaliteitsplannen. In de nieuwe situatie dient het welstandsbeleid verplicht in een welstandsnota opgenomen te worden. Ter bevordering van de rechtszekerheid van de burger, moeten wel enkele zaken ten aanzien van het welstandstoezicht (o.a. werkwijze, samenstelling en inrichting van de welstandscommissie) in de gemeentelijke bouwverordening wettelijk worden vastgelegd. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening.

2.2 PARTICIPANTEN EN PROCEDURES

Bouwvergunningsprocedures en welstand

Met de nieuwe Woningwet 2003 is de bouwvergunningsprocedure veranderd. De te volgen procedure is afhankelijk van het soort gebouw en bouwwerk en heeft tevens invloed op de manier waarop de indiener van een bouwaanvraag te maken krijgt met welstand.

Daarnaast gelden procedures voor gebouwen die vallen onder speciale wetten zoals de Monumentenwet in de vorm van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.

Terschelling kent een redelijk aantal monumenten, maar geen beschermde stads- of dorpsgezichten. Voor nadere informatie over de spelregels van bouwen en verbouwen wordt verwezen naar de internetsite van het Ministerie van VROM (www.VROM.nl).

Vaststelling welstandsnota door de gemeenteraad

De gemeenteraad is verplicht om een welstandsnota met zo concreet mogelijke welstandscriteria vast te stellen. Na vaststelling van de nota kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. Zonder welstandsnota kan geen welstandstoezicht worden uitgeoefend. Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks verplicht worden geëvalueerd.

Aanvullingen op de welstandsnota

De gemeenteraad kan tussentijds aanvullingen op de nota vaststellen. Het gaat dan vooral om welstandscriteria voor nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten. De welstandscriteria voor dergelijke projecten worden in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld. Om rechtsgeldig te kunnen zijn, zullen deze criteria de Inspraakprocedure moeten hebben doorlopen en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Wijzigingen in de welstandsnota

De gemeenteraad is bevoegd om jaarlijks wijzigingen in de welstandsnota door te voeren. De wijzigingen dienen de Inspraakprocedure te hebben doorlopen en door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Uitvoering door burgemeester en wethouders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht 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. Burgemeester en wethouders vragen in principe alleen voor reguliere bouwvergunningen advies aan de welstandscommissie. Bij bouwaanvragen die licht-vergunningplichtig zijn, hoeven burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandscommissie te vragen. In dat geval wordt de ambtenaar bouw- en woningtoezicht gemandateerd om op basis van de zogenoemde sneltoetscriteria (zie hoofdstuk 4.4) het welstandsoordeel te geven.

Adviesinstanties

Burgemeester en wethouders worden bij de beoordeling van bouwplannen geadviseerd door HUS & HIEM welstandsadvisering en monumentenzorg. De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1r van de Woningwet een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. De wettelijke, meest primaire taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde bouwplannen in de bouwvergunningsprocedure. Dit welstandsadvies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria. De organisatie en werkwijze van de welstandscommissie is in de gemeentelijke bouwverordening en het Reglement van Orde van de welstandscommissie nader beschreven.

Wanneer kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Er bestaan echter enkele uitzonderingen:

Afwijken op inhoudelijke grond

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om op inhoudelijke gronden af te wijken van het advies van de welstandscommissie. In een dergelijk geval zijn burgemeester en wethouders van mening dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of dat de commissie niet de juiste criteria heeft toegepast. In dat geval mag per bouwplan één maal een 'second opinion' worden aangevraagd bij een ander welstandsorgaan.

Deze situatie kan zich voordoen wanneer burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie. Een 'second opinion' wordt aangevraagd voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen én binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn.

Afwijken door middel van de hardheidsclausule

Bij de beoordeling van een bouwplan kan het in bepaalde gevallen voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een plan dat vanwege de bijzondere kwaliteiten boven het kader van de welstandsnota uitstijgt. Dan kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. In dat geval is er sprake van een bijzondere situatie en/of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht. De afwijking kan worden gebaseerd op de Algemene principes (zie hoofdstuk 5) en dient gemotiveerd te worden in de beslissing op de aanvraag van de vergunning.

Afwijken om andere redenen

Op grond van artikel 44 lid 1d van de Woningwet krijgen burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning

te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld economische of maatschappelijke redenen betreffen. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Indieningsvereisten

Per Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit Indieningsvereisten) is wettelijk bepaald welke eisen worden gesteld aan de aan te leveren gegevens en bescheiden voor een bouwvergunning. Voor de aan te leveren gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria gelden de volgende eisen:

- situatietekening inclusief aansluitende terreinen;
- tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van de naastgelegen bebouwing (minimaal schaal 1:100);
- tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden;
- doorsneden (minimaal schaal 1:100);
- detailtekeningen van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- opgave materiaal- en kleurgebruik van toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie).

Toepassingsregel hardheidsclausule:

"Het **uiterlijk en de plaatsing** van een bouwwerk of standplaats is al dan niet in strijd met redelijke eisen van welstand - beoordeeld naar de criteria conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota - indien burgemeester en wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten".

3 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID TERSCHELLING

3.1 INLEIDING

Welstandsbeleid kan niet op zichzelf staan, maar moet worden gefundeerd in het bestaande gemeentelijke beleid voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In dit hoofdstuk wordt het huidige ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente in hoofdlijnen besproken. Met name het ruimtelijke kwaliteitsbeleid ten aanzien van de bebouwing in de waardevolle dorpsgebieden, de lintbebouwing, de bedrijventerreinen, de zomerhuizerterreinen en campings en het buitengebied vormen belangrijke thema's voor de welstandsnota. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Terschelling is voor een belangrijk deel vastgelegd in verschillende beleidsnota's en bestemmingsplannen. Voor het nieuwe uitbreidingsplan Noordermiede in Midsland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ontwikkelingen en de beleidsuitgangspunten die in de verschillende plannen voor de gebouwde omgeving van Terschelling worden genoemd, zijn, voorzover relevant, in dit hoofdstuk per gebied of thema samengevat. Doel hiervan is om inzichtelijk te maken welke ruimtelijke ontwikkelingen verwacht mogen worden en hoe hiermee in het welstandsbeleid rekening gehouden moet worden.

3.2 HUIDIG RUIMTELIJK BELEID PER GEBIED

Natuurgebied en strandovergangen

Kenmerk van de natuurgebieden is dat er slechts zeer incidenteel bebouwing voorkomt. Het ruimtelijk beleid voor de betreffende gebieden (bos- en duingebied, strand, zeeplaten en kwelders) is dan ook met name gericht op het behoud en versterken van de aanwezige natuurwaarden en de landschappelijke herkenbaarheid en verscheidenheid.

Het beleid ten aanzien van strandpaviljoens is gericht op de realisering van permanente strandpaviljoens bij de strandovergangen. Het hotel 'het punthoofd' te Formerum aan Zee is niet meer in gebruik. Verandering en vernieuwing is in de toekomst niet uitgesloten.

Recent is ter vervanging van Paal 8 een relatief grootschalig hotelcomplex gerealiseerd, opnieuw genaamd Paal 8. Dit hotelcomplex is in verband met de ruimtelijke samenhang ondergebracht in deelgebied 10, recreatiewoningen.

Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing

In het poldergebied bevinden zich enkele buurtschappen en verspreide bebouwing. Het kenmerk van het poldergebied is de openheid. Het behoud van de natuurwaarden en de openheid is voor het poldergebied een belangrijke doelstelling. Door de aanwijzing van de polder als beheersgebied is het agrarische gebruik van de polder minder intensief geworden. In het Structuurplan wordt aangegeven dat de bestaande agrarische bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen. Dit zal in sommige gevallen betekenen dat er nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd zullen worden. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden in de tegen de dorpen aanliggende "randen" van de polder gegeven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de aard en de schaal van het landschap c.q. het dorp. Het ruimtelijk beleid voor de polder is juridisch vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied - De Polder. Medio 2007 is een voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gereed.

Dorpskernen/lintbebouwing algemeen

Het bebouwingspatroon van Terschelling wordt gekenmerkt door wegdorpen met een kenmerkend patroon van lintbebouwing langs de doorgaande weg.

In het Structuurplan "Terschelling, voorbij 2000" wordt waarde gehecht aan de verscheidenheid en herkenbaarheid van de dorpen.

In het Structuurplan wordt de vrees uitgesproken dat de Terschellinger identiteit onder druk komt te staan.

De bouw van complexen uniforme recreatiewoningen op voormalige kampeerterreinen en sterk op elkaar lijkende nieuwbouwwoningen in dorpen dragen hieraan bij.

In West-Terschelling en Midsland is ruimte voor de realisering van min of meer stedelijke bebouwing ²⁾. In het algemeen geldt dat in alle dorpen de situering, de schaal en de maat van de nieuw te realiseren incidentele bebouwing afgestemd zal moeten worden op de bestaande en historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de schaal en maat van reeds aanwezige bebouwing.

Een veel voorkomende ontwikkeling is dat bij de voormalige Terschellinger boerderijen in combinatie met de woonfunctie ook appartementen in het voormalige schuurgedeelte worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de dorpsgebieden is het streven gericht op:

- handhaving van de onderbroken lintbebouwing, zodat de bebouwing zich niet als één lint over het eiland verspreidt;
- het bewaren van de dorpskarakteristiek in het algemeen en van de cultuurhistorische waarden in het bijzonder;
- het conserveren van de bestaande bebouwing.

Uit cultuurhistorisch oogpunt is een aantal dorpsgebieden van groot belang. Deze gebieden zijn aangewezen als 'Waardevol dorpsgebied'. Het gaat hierbij om de waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling, Midsland, Hoorn, Formerum, Lies en Oosterend. Van een officiële aanwijzing als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet is geen sprake. Wel is het complex woningwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling in z'n geheel als Rijksmonument aangewezen, en bevin-

²⁾ Met stedelijk wordt bedoeld dat er aangesloten kan worden op een compact gebouwde dorpskern.

den zich verder in de dorpskernen en verspreid over het eiland individuele monumenten.

De specifieke beleidsintenties en ontwikkelingen worden hierna per kern beschreven.

Waardevol dorpsgebied West-Terschelling

Het Waardevolle dorpsgebied van West-Terschelling beschikt over belangrijke cultuurhistorische waarden. Met name de Torenstraat, het Brandarisplein, de Molenstraat, de Commandeurstraat, De Burgemeester Eschauzierstraat, en de directe omgeving van deze straten zijn ruimtelijk waardevol. Uitgangspunt van beleid is dat de waardevolle gedeelten van het dorp zoveel mogelijk ontzien worden. Het streven naar behoud van het typisch Terschellinger ruimtelijk beeld en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de passende functies in de kom, zijn twee belangrijke doelstellingen. In het Bestemmingsplan West-Terschelling/Centrum zijn verschillende regelingen opgenomen die de ruimtelijke kenmerken van het waardevolle dorpsgebied beschermen.

Waardevol dorpsgebied Midsland

Midsland beschikt over een cultuurhistorisch-waardevolle dorpskom. Met name de Oosterburen, het gebied rondom de kerk en de Westerburen kunnen als ruimtelijk waardevol worden aangemerkt. Het beleid is gericht op het bewaren van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De welstandscriteria zijn dan ook afgestemd op de bescherming van de karakteristieke bebouwingskenmerken in dit waardevolle dorpsgebied.

Waardevol dorpsgebied Hoorn

Het beleid voor het waardevol dorpsgebied van Hoorn is gericht op het beschermen van het ruimtelijke karakteristieke nederzettingpatroon. In het Bestemmingsplan Hoorn zijn de voorwaarden voor invullocaties gegeven.

Vanuit het oogpunt van welstand is het van belang dat een individuele invulling een bijdrage moet leveren aan en zo mogelijk een versterking moet geven van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing van Hoorn.

Voorkomen moet worden dat de openheid tussen het lint en de wegbebouwing en de binnenduinrand verder dichtslibt met incidentele bebouwing. De bouwwijze dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek.

In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen die zich richt op de kenmerkende weg-dorp-situering van de bebouwing, de waardevolle groenstructuur, de inrichting van de openbare ruimte en het materiaalgebruik en de gevelindeling van de bebouwing.

Waardevol dorpsgebied Formerum

Naast de algemene kenmerken van de lintbebouwing, beschikt het waardevol dorpsgebied van Formerum over een aantal specifieke kenmerken. Het gebied rondom de molen, het beloop van de parallel aan elkaar lopende wegen en de kleinschalige, soms zeer waardevolle bebouwing zijn eigen, herkenbare eigenschappen van Formerum. Het beleid is erop gericht deze kenmerken te behouden en te beschermen.

Waardevol dorpsgebied Lies

De relatie van de bebouwing met het omringende golvende landschap met heggen en boomsingels en de gevarieerd gesitueerde bebouwing zijn eigen kenmerken van Lies. Ook in Lies komen verscheidene beschermde monumenten voor. Het beleid voor het waardevol dorpsgebied voor Lies is gericht op het behouden en beschermen van de waardevolle ruimtelijke karakteristieken.

Waardevol dorpsgebied Oosterend

Met name de bijzondere ligging tussen het heggenlandschap en de hoge binnenduinen is kenmerkend voor het waardevol dorpsgezicht

van Oosterend.

Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw (West-Terschelling, Midland en Hoorn)

De huidige dorpsuitbreidingen bevinden zich bij de dorpen West-Terschelling, Midland en Hoorn. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten. In deze wijken zullen met name kleinschalige aanpassingen en toevoegingen aan de bestaande bebouwing aan de orde zijn.

Op dit moment is de meest recente dorpsuitbreiding Noordermiede bij Midland in ontwikkeling. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de ambitie in beeld gebracht om een passende dorpsuitbreiding te realiseren met een meer dan gemiddelde ruimtelijke kwaliteit. Het hoofduitgangspunt is dat de bebouwingskenmerken van de nieuwe woningen moeten worden ontleend aan de Terschellinger wijze van bouwen. De criteria die betrekking hebben op welstand zijn in deze welstandsnota opgenomen door het beeldkwaliteitplan Noordermiede als geheel bij de welstandsnota te voegen.

Verder staat een vervanging van de bebouwing van De Stilen in West-Terschelling op stapel. Ook hiervoor is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld met op de nieuwe ontwikkeling toegesneden welstandscriteria. Het beeldkwaliteitplan De Stilen is ook in z'n geheel bij de welstandsnota gevoegd.

Bedrijventerrein

Op Terschelling komen twee bedrijventerreinen voor: het bedrijventerrein Nieuwedijk bij West-Terschelling en het bedrijvencomplex in en rond de voormalige zuivelfabriek tussen Lies en Formerum.

Het beleid voor Nieuwedijk is gericht op het behouden van de bestaande bedrijven en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bestaande bedrijven. Voorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van het leef- en woonmilieu en de ruimtelijke en landschappelijke waarden.

Het beleid voor het bedrijvencomplex dat in en rond de voormalige zuivelfabriek is ontstaan, is gericht op het verbeteren van het aanzien van de panden.

De toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein Nieuwedijk bij West-Terschelling zal landschappelijk gezien goed ingepast moeten worden.

Havengebied

In het havengebied van West-Terschelling bevinden zich verschillende individuele gebouwen. Grootschalige nieuwbouwontwikkelingen zijn in het havengebied niet aan de orde. Het beleid is gericht op het handhaven van de bestaande ruimtelijke waarden.

Recreatiewoningen, recreatieterreinen en recreatieverblijven

Het grootste deel van de accommodatie voor de verblijfsrecreatie wordt gevormd door recreatiewoningen, appartementen en kampeertreinen. Bij West aan Zee en Midland aan Zee liggen verspreid in het open duingebied met bijzondere natuur- en landschapswaarden, goed zichtbaar, individuele recreatiewoningen. Ook in de binnenduinrand ligt een groot aantal recreatieverblijven, waar ze redelijk versholven liggen tussen de elzensingels. De talrijke recreatiewoningen in de binnenduinrand zijn in diverse stijlen uitgevoerd en zorgen ter plaatse voor een dichte bebouwingsstructuur. Plaatselijk laat de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen te wensen over. Op sommige plekken verkeren de elzensingels niet in een goede staat of zijn elzen zelfs vervangen door coniferen.

De belangrijkste ontwikkelingen in de recreatiesector zijn:

- de omzetting van seizoenplaatsen in vaste jaarstandplaatsen op kampeertreinen;
- de omzetting van vaste jaarstandplaatsen op kampeertreinen in recreatiewoningen;
- de schaalvergroting in de sector hotel/pensions;

- het toenemend aantal appartementen in voormalige boerderijen.

Ten aanzien van de verblijfsrecreatie is het gemeentelijk beleid gericht op het vervangen van tijdelijke logiesplaatsen door meer permanente logiesplaatsen (recreatiewoningen, hotels, appartementen). Dit doel wordt op verschillende manieren nagestreefd. Zo mogen de voormalige Terschellinger boerderijen worden gebruikt als woning, eventueel in combinatie met een verblijfsrecreatieve functie. Ook bestaat de mogelijkheid om vaste standplaatsen op campings om te zetten in recreatiewoningen. Bij dit laatste geldt dat de omzetting moet plaatsvinden op een wijze die aansluit op het karakter van de al aanwezige bebouwing. Tevens moeten de ontwikkelingen aansluiten bij de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken van het dorp.

Monumentenbeleid

Op Terschelling is een redelijk aantal panden aangewezen als Rijksmonument. Op deze panden is de Monumentenwet van toepassing. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project zijn onder het Monumenten Selectie Project (MSP) enkele "Rijksmonumenten" toegevoegd. Deze zijn:

- Het Wakend Oog, Torenstraat 2;
- de reddingsbootschuur aan de Willem Barentszkade;
- de voormalige burgemeesterswoning aan de Burgemeester van Heusdenweg 17;
- het complex Burgemeester Eschauzierstraat 2, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 en 49;
- de Nederlandse Hervormde kerk, Westerburen 2 Midland.

Reclamebeleid

In bijlage 2 is de huidige gemeentelijke beleidsnotitie reclameborden opgenomen. Het is de bedoeling dat op middellange termijn een reclamenota wordt opgesteld, waarin het reclamebeleid wordt geactualiseerd. Deze nota zal opgenomen worden in de welstandsnota.

4 DE WELSTANDSCRITERIA

4.1 TOELICHTING

In dit hoofdstuk worden de toetsingskaders genoemd, die bij de beoordeling van bouwplannen op Terschelling worden gehanteerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsgerichte beoordelingskaders, objectgerichte criteria, sneltoetscriteria en algemene principes. Deze verschillende typen criteria worden hierna kort toegelicht.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

Gebiedsgerichte criteria zijn specifiek afgestemd op de kenmerken van een bepaald(e) gebied of wijk (zie ook paragraaf 4.2).

Objectgerichte criteria

Voor de karakteristieke boerderijen op Terschelling gelden specifieke criteria (zie ook paragraaf 4.3). Ook voor mestvergistinginstallaties zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen in paragraaf 4.3

Sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria gelden voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze criteria zijn alleen van toepassing op licht vergunningplichtige bouwplannen (zie ook paragraaf 4.4).

Welstandsvrij gebied

Als welstandsvrij gebied is aangewezen de zogenaamde Folly in Formerum Zuid (zie ook paragraaf 4.5)

Algemene criteria

Hierbij gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denk- en motiveringskader bij de beoordeling van bouwplannen vormen.

Ook worden deze criteria gehanteerd bij bouwplannen die zich weliswaar onttrekken aan de gebiedsgerichte criteria, maar toch van hoge kwaliteit blijken te zijn (zie hoofdstuk 5).

4.2 GEBIEDSGERICHT BEOORDELINGSKADER

Toelichting

In deze paragraaf zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. De criteria zijn niet alleen gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden; ze zijn ook ontstaan vanuit de doelstelling om in elk gebied een gewenst bebouwingsbeeld te realiseren. Voor verschillende gebieden is een toetsingskader opgesteld, waaraan vergunningplichtige bouwplannen worden getoetst. Met behulp van deze criteria wordt aangegeven welke gewaardeerde karakteristieken in het ontwerp moeten worden gebruikt om het gebouw of bouwwerk in zijn omgeving te laten passen.

Deelgebieden

Het gemeentelijk grondgebied is op thematische wijze verdeeld in deelgebieden. Dit betekent dat voor elk type gebied één standaard set met gebiedscriteria geldt. Indien dit noodzakelijk is gebleken, is een deelgebied nog verder opgesplitst in subgebieden. Een subgebied is toegevoegd als er sprake is van een gebied (bijvoorbeeld een dorpsuitbreiding) waarin van het algemene beeld afwijkende specifieke kenmerken of waarden aanwezig zijn. Door het toevoegen van enkele specifieke criteria is een aantal nuanceringen op de standaardcriteria aangebracht. Voor elk deelgebied zijn zo de gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Het onderscheid in deelgebieden is tot stand gekomen op basis van:

- ontstaansgeschiedenis;
- ruimtelijke verschijningsvorm/bebouwingskarakteristieken;
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- functies;
- ontwikkeling en dynamiek.

In bijlage 1 is een kaart met de gebiedsindeling opgenomen.

De volgende deelgebieden zijn onderscheiden:

- Deelgebied 1: Natuurgebieden en strandovergangen;
- Deelgebied 2: Poldergebied met buurtschappen en verspreide

- Deelgebied 3: bebouwing; Waardevol dorpsgebied A (West-Terschelling en Midsland);
- Deelgebied 4: Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend);
- Deelgebied 5: Lintbebouwing;
- Deelgebied 6: Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw (inclusief beschrijving grotere objecten, en de zuidrand van Midsland);
- Deelgebied 7: Actuele uitbreidingen
- Deelgebied 8: Bedrijventerrein;
- Deelgebied 9: Havengebied;
- Deelgebied 10: Recreatiewoningen (met onderscheid in gebieden A, B en C, en D bijzondere objecten)
- Deelgebied 11: Recreatieterreinen

Beoordelingskader

Voor elk onderscheiden deelgebied is een beoordelingskader van toepassing, dat bestaat uit:

- een korte gebiedsbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige structuur, de functie van het gebied en de typering van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik;
- een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen en de waardering van het gebied. De waardering wordt bepaald aan de hand van de belevingswaarde en de aanwezigheid van cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische waarden;
- een algemene beleidsintentie voor het deelgebied;

- de welstandscriteria, welke zijn onderverdeeld in verschillende categorieën, namelijk plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, opmaak en diversen.

Voor de (voormalige) Terschellinger boerderijen, en voor mestvergistingsinstallaties is in hoofdstuk 4.3 een objectgericht beoordelingskader opgenomen.

DEELGEBIED 1 NATUURGEBIEDEN EN STRAND-OVERGANGEN

Gebiedsbeschrijving

Ruimte en plaatsing

In de natuurgebieden, in het overig bos- en duingebied en op de strandovergangen is verspreide bebouwing aanwezig. Met name in het bosgebied gaat het om onder andere beheersgebouwtjes en schuren. Bij de strandovergangen staan verschillende strandpaviljoens en nabij West aan Zee en Formerum ook hotelcomplexen. Alle strandpaviljoens zullen mogelijk een permanente standplaats krijgen.

Hoofdvorm

De beheersgebouwen zijn kleinschalige en komen incidenteel voor. De schuren zijn wat groter, in één bouwlaag met kap. Strandpaviljoens kennen hun met de functie en plaats verbonden hoofdvorm: één bouwlaag en een kap met een geringe helling. De hotels kennen een gevarieerde hoofdvorm.

Aanzichten en opmaak

De beheersgebouwen en schuren hebben een puur functionele aankleding en gevelbehandeling. Toepassing van natuurlijke materialen.

De strandpaviljoens zijn van hout, met toepassing van veel glas en lichte tinten, de daken met een donker gedekte bedekking.

Qua materiaal- en kleurgebruik kennen de hotels een gevarieerd, eigen karakter. De gevelindeling is gebaseerd op de aanwezigheid van een aantal gelijke hotelkamers.



Strandpaviljoen West aan Zee



Strandpaviljoen De Branding Midland aan Zee



Hotel c.q. appartementencomplexen in het duinlandschap bij Formerum aan Zee

Waardering

De verspreide bebouwing is voor het eiland en het bos- en duingebied een specifiek gegeven. Als zodanig is de uiterlijke verschijningsvorm van de verschillende gebouwen van waarde.

Beleidsintentie

Het uiterlijk van de bestaande gebouwen dient te worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het in stand houden van de verschillende soorten gebouwen, in harmonie met de omgeving.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing en verandering en beperkte vervanging van gebouwen in de natuurgebieden en bij de strandovergangen op Terschelling gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Ruimte en plaatsing

- * er komen verspreid en incidenteel gebouwen voor;
- * beheersgebouwen en schuren zijn verspreid in het natuurgebied;
- * strandpaviljoens zijn gebouwd op het strand of op palen.

Hoofdvorm

- * beheersgebouwen en schuren hebben een op de noodzakelijke functie afgestemde hoofdvorm en maatvoering;
- * strandpaviljoens bestaan uit één bouwlaag, met een flauw hellende kap;
- * hotels hebben meerdere bouwlagen. Zowel de toepassing van een kap als een platte afdekking komt voor.

Aanzichten en opmaak

- * de beheersgebouwen, schuren en strandpaviljoens zijn overwegend opgetrokken uit hout. De strandpaviljoens met toepassing van veel glas. houten delen in lichte tinten. Dakbedekking is gedekt donker;
- * hotelcomplexen hebben qua materiaal- en kleurgebruik een gevarieerd karakter. Functionele gevelindeling. Lichte tinten.

DEELGEBIED 2 POLDERGEBIED MET BUURTSCHAPPEN EN VERSPREIDE BEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

Het gebied wordt gekenmerkt door het open poldergebied met daarin de buurtschappen Hee, Horp, Kaart, Kinnum en Seerijp, en verspreide losse bebouwing. Naast woningen en agrarische gebouwen is er een beperkt aantal recreatief in gebruik zijnde gebouwen. Al met al een gevarieerd beeld. De bebouwing vertegenwoordigt globaal genomen een historisch tijdsbeeld, waarbij overwegend traditionele bouwstijlen te herkennen zijn. Overigens komen ook meer eigentijdse gebouwen voor, zoals ligboxstallen en bungalows.

Plaatsing

De individuele panden zijn wisselend gerangschikt, hoofdzakelijk in dwarsrichting, soms in langsrichting ten opzichte van de weg waaraan ze gebouwd zijn. De panden zijn vrijstaand en op wisselende afstand van de weg geplaatst.

Hoofdvorm

De bebouwing is relatief, dat wil zeggen in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland, klein tot middelgroot en bestaat overwegend uit één laag met kap. De kapvorm is wisselend. Het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak.

De opbouw van de meeste panden is enkelvoudig. De opbouw van de traditionele boerderijen is volgens de karakteristieken van de 'Terschellinger boerderij'. Een nadere uiteenzetting van deze karakteristiek is opgenomen in hoofdstuk 5. Bij zowel de traditionele als de eigentijdse boerderijen kunnen ligboxstallen aanwezig zijn.



Bebouwing in het open poldergebied is vanaf de weg goed zichtbaar.



Zijaanzicht voormalige Terschellinger boerderij.



Bebouwing in Kinnum.

Aanzichten

De bebouwing is meerzijdig georiënteerd op de openbare ruimte. Bij de traditionele bebouwing is de gevelindeling meestal verticaal gericht, en is de compositie traditioneel. Bij de eigentijdse bebouwing zijn compositie en indelingskarakteristiek van de gevels wisselend.

Opmaak

Er is een onderscheid tussen de traditioneel vormgegeven bebouwing en de meer eigentijdse bebouwing als het gaat om materiaal- en kleurtoepassing en ornamenten. Bij de traditionele bebouwing zijn de gevels voornamelijk gemaakt van genuanceerd geel gebakken stenen. De daken zijn belegd met gebakken pannen. De dakpannen zijn veelal rood en in sommige gevallen gesmoord.

De kozijnen en deuren bestaan uit hout of soms kunststof. De detaillering is traditioneel. Voor de traditionele boerderijen is de detaillering overeenkomstig de kenmerken van de 'Terschellinger boerderij'.

Bij de niet-traditionele bebouwing is de materiaal- en kleurtoepassing wisselend. Veelal is aandacht besteed aan de harmonie van materialen en kleuren met de traditionele bouwwijze.

Waardering

De kenmerken van de traditionele bebouwing zijn van groot belang voor de eigen eilander sfeer. Met name in het open poldergebied en de buurtschappen is de bebouwing goed zichtbaar en daarmee van grote invloed op het ruimtelijk beeld.

Beleidsintentie

Het beleid is er dan ook op gericht om de traditionele bouwstijlen en de daarbij behorende materialen en kleuren zoveel mogelijk in stand te houden en bij verbouw en nieuwbouw ook bij hedendaagse bebouwing te streven naar harmonie met de eilander bouwtrant.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in het poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Ruimte

- * open poldergebied met de buurtschappen en verspreide losse bebouwing;
- * een gevarieerd bebouwingsbeeld, met enerzijds traditionele bouwstijlen en anderzijds ook meer eigentijdse gebouwen.

Plaatsing

- * richting ten opzichte van de weg: wisselend;
- * afstand ten opzichte van de weg: wisselend;
- * de specifieke locatiegebonden context wordt als leidraad voor de beoordeling van de plaatsing gehanteerd
- * vrijstaande gebouwen.
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst

Hoofdvorm

- * hoofdgebouwen, overwegend enkelvoudige bouwmassa in één bouwlaag met kap;
- * wisselende kapvorm, het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak.
- * bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor.

Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- * meerzijdige oriëntatie op de openbare ruimte;
- * traditionele bebouwing: verticale gevelindeling;
- * eigentijdse bebouwing: wisselende compositie en indeling van de gevels.

Opmaak

- * traditioneel vormgegeven bebouwing;
- * genuanceerd geel gebakken gevelstenen;
- * gebakken pannen, rood en in sommige gevallen gesmoord.
- * kozijnen, ramen en deuren van hout of kunststof uitgevoerd in renovatieprofiel;
- * de detaillering is traditioneel;
- * voor de traditionele boerderijen is de detaillering overeenkomstig de kenmerken van de 'Terschellinger boerderij';
- * de eigentijdse vormgegeven bebouwing kenmerkt zich door wisselende materiaal- en kleurtoepassing in harmonie met de traditionele bouwwijze;
- * bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Daken met gebakken rode of gesmoorde pan. Bij platte daken veelal antracietkleurig mortel.

DEELGEBIED 3 WAARDEVOL DORPSGEBIED A (WEST-TERSCHELLING EN MIDSLAND)

Gebiedsbeschrijving

Qua bebouwings- en qua ruimtelijke structuur vertonen de dorpen West-Terschelling en Midsland een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

Ruimte

De waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midsland worden gekenmerkt door een dorps weefsel met verschillende functies, zoals bewoning, horeca, winkels en dienstverlening. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een historische samenhang tussen de ruimtelijke structuur en de bebouwing. Het tijdsbeeld wordt gekenmerkt door traditionele trends. Bij West-Terschelling is het waarneembaar oplopend hoogteverschil vanaf de haven naar de duinen kenmerkend.

Plaatsing

De bebouwing is in zeer hoge dichtheid gebouwd. De bebouwing is overwegend op smalle percelen geplaatst en staat in het algemeen in een zeer strakke rechte rooilijn. Er is sprake van gesloten bebouwingswanden, plaatselijk onderbroken door steegjes. De tussenmaat in een bebouwingsstrook is niet breed, circa 1,50 meter. De hoofdvorm is dwars in de bebouwingswand geplaatst. De bebouwing staat dicht op de weg, meestal gescheiden door een stoep of kleine tuin.

Hoofdvorm

De bebouwing is overwegend kleinschalig en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap, soms met plat dak. Er is sprake van een afwisseling in bouwlagen.



De Torenstraat in West-Terschelling.



Bebouwing aan de Oosterburen in Midsland.

Er bestaat een variatie in de kapvorm en nokrichting, waarbij het zadeldak, het schilddak en de afgeknotte versies hiervan als karakteristieke vormen kunnen worden aangemerkt. De mansardekap komt in mindere mate voor. Bij sommige kapvormen worden kleine dakkapellen toegepast of is er een dakvenster aanwezig.

Aanzichten

De gevels hebben overwegend een verticale gevelindeling.

Opmaak

De gevels zijn uit gebakken materiaal opgetrokken. De kozijnen bestaan uit hout en, plaatselijk kunststof. De hellende daken zijn voorzien van gebakken dakpannen. Het kleurgebruik van de gevelwanden is geel of rood genuanceerd. Het stucwerk is wit. Kozijnen zijn in verschillende kleurstellingen uitgevoerd. De combinatie wit/standgroen is de traditionele en veel voorkomende kleurstelling. De pannen zijn rood of zwart. De detaillering is zorgvuldig en traditioneel. In de Torenstraat en Oosterburen zijn reclame-uitingen aanwezig. Deze hebben in veel gevallen een zorgvuldige vormgeving.

De Burgemeester Eschauzierstraat

Het complex vroeg 20^e eeuwse woningwetwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat is in z'n geheel aangemerkt als rijksmonument. De blokjes van twee aaneen zijn gebouwd rond 1909, dus slechts enkele jaren na in werking treden van de woningwet; de twee rijen van 4 aaneen zijn gebouwd in 1920. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een samengestelde dakvorm, met uitzondering van het oudste pand (nr. 47 en 49) dat een eenvoudig schilddak heeft. Dit laatste pand en de rijtjes van 4 aaneen hebben aan de voorzijde een dakkapel. De panden zijn alle opgetrokken in roodbruin metselwerk en hebben een gebakken Hollandse pan. Achter de woningen is oorspronkelijk een houten aanbouw onder pannendakje aanwezig.



Karakteristieke bebouwing aan de Oosterburen in Midsland.



monumentale woningwetwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling, type B



idem, type A in een rij van vier aaneen met dakkapellen aan de voorzijde

Waardering West-Terschelling en Midsland

West-Terschelling heeft een historisch-waardevolle oude dorpskern. Met name de Torenstraat, het Brandarisplein, de Molenstraat, de Commandeurstraat en de Burgemeester Eschauzierstraat en de directe omgeving zijn ruimtelijk waardevol. In Midsland zijn met name de Oosterburen, het gebied rondom de kerk en de Westerburen als ruimtelijk waardevol worden aangemerkt. Voor beide gebieden zijn voor wat betreft het bebouwingspatroon de volgende elementen waardevol:

- zeer hoge dichtheid van de bebouwing;
- in het algemeen zeer strakke, rechte rooilijnen;
- geleidelijk breder/smaller wordende openbare ruimte;
- openbare ruimte met stoeppalen rond verharde stoepen, de aanwezigheid van bomen en de in klinkers uitgevoerde bestrating.

Van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang is het complex woningwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat, als gaaf typologisch voorbeeld van sociale woningbouw in een Overgangsstijl aan het begin van de twintigste eeuw.

Beleidsintentie West-Terschelling en Midsland

Het streven naar behoud van het typisch Terschellinger ruimtelijk beeld en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de passende functies in de kom, zijn twee belangrijke doelstellingen voor de waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midsland. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.

Welstandscriteria West-Terschelling en Midsland

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in het waardevol dorpsgebied A gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Plaatsing

- * de hoofdgebouwen zijn overwegend geplaatst in een rechte, langgerekte rooilijn;
- * hoofdgebouwen zijn overwegend met de lengterichting haaks op de rooilijn geplaatst;
- * hoofdgebouwen zijn overwegend in een gesloten bebouwingswand geplaatst;
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen op het achtererf dan wel in ieder geval achter de voorgevelgrens (rooilijn)

Hoofdvorm

- * de breedtemaat van de voorgevel varieert van 5,00 meter tot maximaal 12,50 meter, dit laatste bij plaatsing evenwijdig aan de weg;
- * het aantal bouwlagen is doorgaans één laag met kap. Incidenteel ook twee bouwlagen met kap;
- * de kapvorm varieert. Meest karakteristieke kappen zijn het zadeldak met tuitgevel (doorgemetselde topgevel), het schilddak en de afgeknotte versies hiervan;
- * dakkapellen of dakvensters komen voor maar zijn in relatie tot het dakvlak klein. Deze zijn qua vormgeving en detaillering veelal afgestemd op de kenmerken van het betreffende pand c.q. de belendende panden.
- * bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor. Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- * de indeling van de naar de straat gerichte gevel(s) is overwegend verticaal. Dit betekent dat de hoogte van de gevelopening groter is dan de breedte. Uitzonderingen worden gevormd door bijvoorbeeld winkelpanden;
- * de afstand tussen de gevelopeningen in de voorgevels is veelal ten minste gelijk aan de halve breedte en ten hoogste gelijk aan de hele breedte van de grootste gevelopening;

Opmaak

- * de gevels van hoofdgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige of roodachtige baksteen (niet geglaazuurd) of zijn voorzien van witachtig pleisterwerk of wit schilderwerk;
- * bij hoofdgebouwen worden kozijnen, ramen, deuren, goten, gevelbeplating, boeidelen, dek- en zwaardstukken e.d. in hout uitgevoerd, overwegend in de kleuren wit (kozijnen, goten en boeidelen e.d.) en ramen en deuren e.d. standgroen. Het gebruik van kunststof voor dergelijke onderdelen komt incidenteel voor, zij het met een traditionele maatvoering en profilering. Kozijnen in kunststof uitgevoerd in een renovatieprofiel;
- * hellende daken (hoofdgebouw en bijgebouw) zijn overwegend voorzien van gebakken dakpannen (rood of gesmoord). Geglaazuurde dakpannen of ander dakbedekkingmateriaal zijn incidenteel ook toegepast, zodanig dat het effect op de omgeving bescheiden is, maar zijn verder niet toegelaten omdat ze niet passen in het overwegende omgevingsbeeld ;
- * bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Kozijnen overwegend wit en ramen en deuren overwegend standgroen.
- * aan- en uitbouwen hebben dezelfde materiaaltoepassing als het hoofdgebouw waar ze bij horen. Daarnaast komt ook

hout in donkere tinten voor

Aanvullende Welstandscriteria voor het complex woningwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling

De woningen Burgemeester Eschauzierstraat nr. 2, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 en 49 zijn rijksmonument
Voor deze panden gelden, aanvullend op de welstandscriteria voor deelgebied 3, de volgende welstandscriteria:

Plaatsing en hoofdvorm

- * in afwijking van het algemene beeld zijn de woningblokken met de lengterichting evenwijdig aan de rooilijn geplaatst, zij het dat door toepassing van een samengestelde dakvorm (met uitzondering van nr. 47/49 dat een schilddak heeft) er een duidelijke parcellering is met een afwisseling van top- en langshevels;

Dakkapellen

- * Aan de voorzijde van de woningen zijn alleen dakkapellen aanwezig op de plaats en in de vorm waar deze ook oorspronkelijk aanwezig zijn. Dus op de dakvlakken van de tussenwoningen en het dakvlak van het blokje met het schilddak.
- * Aan de achterzijde de gevels van hoofdgebouwen dakkapellen aanwezig en passend, met dien verstande dat:
 - o het gaat om een bescheiden maatvoering in relatie tot de omvang van het dakvlak;
 - o de dakkapel niet direct op de muurplaat is geplaatst, en er overigens voldoende afstand is tot de begrenzingen van het dak (hoekkeper, nok), en tot de eventueel aanwezige andere dakkapellen in hetzelfde dakvlak;

- bij eindwoningen het gaat om een tweelichtsdakkapel, en bij tussen woningen ten hoogste om een drielichtsdakkapel.

Aanbouwen

- * Aan de achterzijde van de woningen zijn aanbouwen aanwezig in een laag, met een aangeslept pannendak of plat afgedekt. De gevels zijn opgetrokken in hout met een donkere gedekte kleur, groen of bruin. In overleg met de monumentencommissie kan worden bepaald of in een voorkomend geval ook andere materialen zoals steen of steenachtig of geperste materialen zoals colorpan kunnen worden toegepast.

Overig

- * Voor de panden in deze straat die niet als monument zijn aangewezen, geldt als uitgangspunt dat wijzigingen en aanpassingen in ieder geval geen afbreuk doen aan de kenmerken van de panden die wel als monument zijn aangewezen.

Rolluiken

Rolluiken zijn alleen toegestaan in de winkelstraten van West-Terschelling (Torenstraat en Boomstraat) en Midland (Oosterburen en Westerburen). In de overige gebieden zijn rolluiken uitgesloten, tenzij bouwvergunningvrij. Rolluiken dienen te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

Aan 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.

Reclamebeleid

De regels voor reclame-uitingen zijn opgenomen in de gemeentelijke Beleidsnotitie reclameborden (1987). Deze verordening is opgenomen in bijlage 2. Het is de bedoeling dat op middellange termijn een reclamenota wordt opgesteld. Op het moment dat deze nota definitief is vastgesteld, wordt deze opgenomen in deze welstandsnota.

Voor de gevel uit stekende geveldelen en terrasschermen bij horecabedrijven en winkels.

Voor zover luifels bij horecabedrijven en winkels zijn toegestaan dienen ze te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

Luifels zijn zodanig vormgegeven dat zij de oorspronkelijke architectuur van de gevel herkenbaar houden en in zijn waarde laten. Materialen zijn van goede kwaliteit en de kleurstelling is terughoudend.

Voor zover terrasschermen zijn toegelaten dienen ze te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

terrasschermen kennen een sobere en terughoudende kleurstelling en hebben daarmee een ondergeschikte invloed op het ruimtelijke beeld ter plaatse.

Toe te passen materialen zijn van goede kwaliteit en zijn overwegend transparant.

DEELGEBIED 4 WAARDEVOL DORPSGEBIED B (FORMERUM, LIES, HOORN EN OOSTEREND)

Gebiedsbeschrijving

Qua bebouwings- en ruimtelijke structuur vertonen de dorpen Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

Ruimte

De dorpen zijn aan de Hoofdweg op een strandwal ontstaan. De bebouwing in de waardevolle dorpsgebieden wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing die in een lintstructuur is gesitueerd.

Plaatsing

De panden zijn in een wisselende rooilijn geplaatst, en in wisselende richting.

Hoofdvorm

De bebouwing is klein tot middelgroot, in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland, en bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap. Er bestaat een variatie in de kapvorm, waarbij het zadeldak en met name ook het schilddak als karakteristieke vormen kunnen worden aangemerkt. De mansardekap komt in mindere mate voor. Soms is een zadeldak voorzien van een wolfseind. Bij sommige kapvormen zijn kleine dakkapellen toegepast of is er een dakvenster aanwezig. De voormalige Terschellinger boerderij komt als hoofdvorm veelvuldig voor (zie hoofdstuk 4.3).

Aanzichten

De indeling van de gevel is kleinschalig. Gevels hebben overwegend als kenmerk dat de hoogte van gevelopeningen groter is dan de breedte.



Aanzicht van Formerum.



Gebouwen met een bijzondere functie hebben meestal een afwijkende hoofdvorm.



De hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte.

Opmaak

De gevels zijn uit gebakken materiaal opgetrokken.

De kozijnen bestaan uit hout, plaatselijk kunststof. De hellende daken zijn voorzien van gebakken dakpannen. Het kleurgebruik van de gevelwanden is geel of rood genuanceerd. Stucwerk is wit. Kozijnen zijn in verschillende kleurstellingen uitgevoerd. De combinatie wit/standgroen is de traditionele en veel voorkomende is de traditionele kleurstelling. De pannen zijn rood of zwart. De detaillering is zorgvuldig en traditioneel. De voormalige Terschellinger boerderijen kennen een eigen karakteristieke detaillering.

Waardering

Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend hebben een historisch-waardevol karakter. Met name de integratie van karakteristieke kleinschalige dorpsbebouwing in het omringende landschap, de lintbebouwing met een lage goot- of druiplijn, de nokrichtingen wisselend, loodrecht op, en evenwijdig aan de weg, en de karakteristieke voormalige Terschellinger boerderijen zijn bepalende kenmerken in de dorpen.

Beleidsintentie

Het beschermen van het ruimtelijk karakteristieke nederzettingspatroon is een belangrijke doelstelling voor de waardevolle dorpsgebieden van Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied moet overwegend worden aangesloten op de bestaande structuur en bouwingskenmerken en mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in het waardevol dorpsgebied B gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie;

Plaatsing

- * de hoofdgebouwen zijn overwegend geplaatst in een wisselende rooilijn;
- * de nokrichting is wisselend, zij het dat de hoofdgebouwen overwegend met de lengterichting haaks op de weg zijn geplaatst.;
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst.

Hoofdvorm

- * het aantal bouwlagen is doorgaans 1 laag met kap. Incidenteel ook 2 bouwlagen met kap;
- * de kapvorm varieert. Meest karakteristieke kappen zijn het zadeldak en het schilddak. Ook de mansardekap komt voor;
- * kleine dakkapellen of dakvensters komen voor, zij het dat deze qua vormgeving en detaillering aansluiten bij de kenmerken van het betreffende pand c.q. de belendende panden;
- * bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor. Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- * de hoogte van de gevelopeningen is overwegend groter dan de breedte;

- * bij voorgevels is overwegend de afstand tussen de gevelopeningen ten minste gelijk aan de halve breedte en ten hoogste gelijk aan de hele breedte van de grootste gevelopening.

Opmaak

- * de gevels van hoofdgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige of roodachtige baksteen (niet geglaazuurd) of zijn incidenteel voorzien van witachtig pleisterwerk of wit schilderwerk;
- * bij hoofdgebouwen worden kozijnen, ramen, deuren, goten, gevelbeplating, boeidelen, dek- en zwaardstukken e.d. in hout uitgevoerd, overwegend in de kleuren wit (kozijnen, goten en boeidelen e.d.) en ramen en deuren e.d. standgroen. Het gebruik van kunststof voor dergelijke onderdelen komt incidenteel voor, zij het met een traditionele maatvoering en profilering. Kozijnen in kunststof uitgevoerd in een renovatieprofiel;
- * hellende daken (hoofdgebouw en bijgebouw) zijn overwegend voorzien van gebakken dakpannen (rood of gesmoord). Geglaazuurde dakpannen of ander dakbedekkingmateriaal is incidenteel ook toegepast, zodanig dat het effect op de omgeving bescheiden is maar zijn verder niet toegelaten, omdat ze niet passen in het overwegende omgevingsbeeld;
- * bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Kozijnen overwegend wit en ramen en deuren overwegend standgroen;
- * aan- en uitbouwen hebben dezelfde materiaaltoepassing als het hoofdgebouw waar ze bij horen.

Welstandscriteria voormalige Terschellinger boerderij

Bouwplannen die betrekking hebben op een voormalige Terschellinger boerderij worden beoordeeld aan de hand van de objectgerichte welstandscriteria die in hoofdstuk 4.3 zijn opgenomen.

DEELGEBIED 5 LINTBEBOUWING

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

De lintbebouwing is onderdeel van de dorpen die in de loop van de tijd zijn ontstaan op de restanten van de hoger gelegen strandwallen. Later zijn de verschillende dorpen door middel van een oost-west gerichte ontsluitingsweg met elkaar verbonden. De strandwallen waren op een aantal plaatsen onderbroken door verschillende noord-zuid gerichte slenken. Van oudsher zijn deze lager gelegen delen aan het lint niet bebouwd. De variatie in de bebouwing hangt samen met de aanwezigheid van diverse functies. Bedrijvigheid (van oudsher met name agrarisch) en woningen komen gemengd voor. Het lint aan de uitvalsweg van West-Terschelling onderscheidt zich door het voorkomen van voornamelijk woonbebouwing. Ook bij Midsland en Hoorn zijn stukjes lint waar alleen woonbebouwing voorkomt. Veel voormalige agrarische bebouwing heeft een recreatieve functie gekregen. De ouderdom van de bebouwing is wisselend. Zij dateert van de negentiende tot eind twintigste eeuw.

Plaatsing

De bebouwing in de linten staat over het algemeen in een verspringende rooilijn of binnen een marge ten opzichte van de weg. Het bebouwingsbeeld is halfopen.

De richting van de bebouwing varieert (evenwijdig aan of dwars op de weg), waarbij de richting haaks op de weg overheerst.



Doorgaans is de bebouwing in het lint vrijstaand.



De bebouwing staat in een verspringende rooilijn langs de weg.



Hoofdgebouwen staan meestal met de nokrichting haaks op de weg.

Hoofdvorm

De afzonderlijke gebouwen kennen overwegend een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, een enkelvoudige massaopbouw en een relatieve omvang van klein tot middelgroot, en incidenteel groot, dit alles in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland. Een groot aantal gebouwen heeft een wat groter bouwvolume (boerderijen). Dit geldt ook voor de bebouwing van Bornholm.

Over het algemeen komen met name zadeldaken en schilddaken voor en in mindere mate mansardekappen.

De vormbehandeling is daarmee kantig of vloeiend. Aanwezige aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Aanzichten

Gebouwen in het lint zijn op de weg georiënteerd en kennen over het algemeen een evenwichtige geleding. In enkele gevallen is sprake van een horizontale geleding (gootlijsten). De compositie is overwegend traditioneel.

Opmaak

Gebouwen zijn opgetrokken uit baksteen en voorzien van (gebakken) pannen op de daken. De kleurtoon is gedekt. Waar lintbebouwing uit boerderijen bestaat overheerst genuanceerd geel voor de steen. Waar lintbebouwing uit woonhuizen bestaat is rode steen veel toegepast. Incidenteel komen witte gevels voor. De dakpannen variëren in kleur tussen rood (traditionele kleur) en zwart. De detaillering is meest sober. Vooral de oudere woningen en boerderijen zijn echter vaak rijker gedetailleerd met onder andere gootlijsten, ulekapkes enzovoort. Ook een aantal nieuwe woningen is op traditionele Terschellinger wijze gedetailleerd.

Waardering

De hierboven genoemde bijzonderheden worden over het algemeen positief gewaardeerd, mede door de karakteristieke boerderijen en door de aanwezige samenhang tussen de bebouwing en het omrin-

gende open landschap. De individuele karakteristieken van de panden zijn van groot belang. Het betreft hier met name de gevelindelingen, de kapvorm en de diverse detailleringen.

Beleidsintentie

Het beleid is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in bebouwingslinten.

De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in de lintbebouwing gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Plaatsing

- * hoofdgebouwen staan in de rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg en zijn veelal op de doorgaande weg gericht;
- * er is sprake van vrijstaande bebouwing. Complexmatige bebouwing komt incidenteel voor.
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst

Hoofdvorm

- * hoofdgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap;

- * individuele gebouwen hebben een enkelvoudige massa-opbouw; incidenteel, is er sprake van een meer complexe massaopbouw, met afmetingen tot twee bouwlagen met kap;
- * de relatieve omvang van gebouwen is klein tot middelgroot, incidenteel groot;
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt. bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor. Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- * de hoofdgebouwen zijn gericht op de openbare weg;
- * de gevelindeling kent in de regel een traditionele compositie door verticale gevelopeningen.

Opmaak

- * panden zijn in baksteen opgetrokken, met houten geveldelen. Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen is het bij de bouwstijl passende juiste renovatieprofiel gebruikt;
- * hellende daken (hoofdgebouw en bijgebouw) zijn overwegend voorzien van gebakken dakpannen (rood of gesmoord). Geglazuurde dakpannen of ander dakbedekkingmateriaal is incidenteel ook toegepast, zodanig dat het effect op de omgeving bescheiden is, maar zijn verder niet toegelaten, omdat ze niet passen in het overwegende omgevingsbeeld.
- * er wordt overwegend gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren) voor de steen. Incidenteel komen witte gevels voor. Overwegend zwart of rood voor de dakpannen.

- * bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur.

DEELGEBIED 6 DORPSUITBREIDINGEN TWEEDE HELFT VORIGE EEUW

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

De naoorlogse bouw kenmerkt zich door planmatig opgezette en vaak relatief omvangrijke dorpsuitbreidingen. De uitbreidingen liggen in de bosrand (West-Terschelling), aan de binnenduinrand (Midsland en Hoorn) en in het poldergebied. Duidelijk herkenbaar is de opbouw in verschillende delen met elk een eigen verkavelingsprincipe, gerelateerd aan de ontstaansperiode. Globaal kan een onderscheid worden gemaakt in buurten uit de wederopbouwperiode (1950/60) met een regelmatige rechthoekige structuur en buurten uit 1970 tot 2000 waarin een veel vrijere verkaveling van gebogen, geknikte of verspringende straten is toegepast. De meest recente buurten kennen weer een meer rechtlijnige structuur. Binnen deze indeling zijn afzonderlijke 'projecten' te onderscheiden, waarbinnen voor één of meerdere bouwblokken of straatwanden een vergelijkbaar woningtype is toegepast. Buiten deze projecten is sprake van een individuele vormgeving van woningen. De woonfunctie overheerst. Incidenteel komen gebouwen met een afwijkende functie voor, zoals schoolgebouwen of een wooncentrum. In West-Terschelling komen relatief veel van deze grotere gebouwen voor. Deze worden apart beschreven. In Midsland is met name langs de zuidrand van het dorp een zone aanwezig met qua aard en schaal van het woongebied afwijkende bebouwing. Hiervoor gelden eveneens aparte criteria

Plaatsing

De bebouwing is vrijwel altijd in duidelijke rooilijnen langs de straat geplaatst, enkele vrijstaande woningen zijn iets terug geplaatst ten opzichte van de rooilijn. Het straatbeeld is gesloten (rijenwoningen) of halfopen (vrijstaande en halfvrijstaande woningen).

De i



Woningen in de bosrand te West-Terschelling.



Vrijstaande woning in West-Terschelling.



Rijteswoningen bestaan overwegend uit één laag met kap.

Meestal evenwijdig aan de straat voor rijen- en halfvrijstaande woningen en wisselend voor vrijstaande woningen. Bredere en smalere groenstroken zijn vaak mede bepalend voor het straatprofiel.

Hoofdvorm

De bebouwing bestaat voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen, vrijwel altijd met kap. Bijgebouwen spelen vrijwel altijd een ondergeschikte rol ten opzichte van het hoofdgebouw. De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en incidenteel samengesteld of gevarieerd.

Aanzichten

De gevelaanzichten vertonen in de wat oudere wijken een beeld van voortdurende herhaling en een zeer sobere uitvoering. Er zijn uiteraard verschillen per project. In de modernere buurten is de variatie groter.

Opmaak

Het materiaalgebruik is grotendeels steenachtig; op bepaalde plaatsen komen ook houten topgevels voor. De detaillering is over het algemeen vrij sober. In recent gebouwde woningen/projecten komen ook moderne materiaaltoepassingen voor. Het kleurgebruik is uiteenlopend. In de oudere wijken zijn gedekte kleuren toonaangevend. Een aantal modernere, vrijstaande woningen heeft een hardere kleurstelling en is rijker gedetailleerd.

Diversen

Min of meer los van het bouwblokkenpatroon komt bebouwing voor in de vorm van bijvoorbeeld scholen, gestapelde woonvormen of seniorencomplexen. Zeker wat betreft plaatsing, hoofdvorm (vaak grootschalige bebouwing met meerdere verdiepingen) en materiaalgebruik wijkt deze sterk af van de overige bebouwing. In West-Terschelling komen relatief veel van deze grotere gebouwen voor.

Waardering

De over het algemeen ruime opzet van de verschillende wijken wordt als positief ervaren. Voor de bebouwing op zich is de waardering grotendeels neutraal. De ruimtelijke samenhang mag door de veelal projectmatige aanpak als positief worden bestempeld. Daar waar sprake is geweest van een individuele ontwikkeling laat die onderlinge samenhang plaatselijk te wensen over door het naast elkaar voorkomen van zeer verschillende bebouwingskarakteristieken.

Beleidsintentie

Bij de projectmatig ontwikkelde buurten zullen de per project overeenkomstige kenmerken worden gerespecteerd. De mogelijkheid bestaat om individueel beperkt af te wijken. Bij de veranderbaarheid van de afzonderlijke woningen zal de nadruk liggen op de samenhang met de omgeving en bij wijzigingen in een complex zal beoordeling plaats moeten vinden tegen de achtergrond van de oorspronkelijke planmatige aanpak. In de bestaande wijken en buurten zal veel kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zeker wanneer verbouwingen worden gebaseerd op bestaande kenmerken.

Het toetsingskader voor grote ingrepen zoals de sloop van een aantal of een complex woningen en de terugbouw van op de vraag afgestemde woningen (herstructurering) zal vooraf worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat voor de duur van de ontwikkeling van het project deel uitmaakt van de welstandsnota. Hetzelfde zal in principe gelden voor de ingrijpende wijziging van grotere, vrij liggende bebouwingselementen.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in de dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

Plaatsing

- * de specifieke locatiegebonden context wordt als leidraad voor de beoordeling van de plaatsing gehanteerd;
- * de gebouwen zijn gericht op de weg;
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst.

Hoofdvorm

- * er komen vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en twee-onder-één-kapwoningen voor;
- * hoofdgebouwen hebben overwegend een enkelvoudige en kantige hoofdvorm (afgezien van een enkel project waar schilddaken of wolfseinden zijn toegepast);
- * bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of van het complex;
- * aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Aanzichten en opmaak

- * ontwerpaandacht voor alle details;
- * kozijnen, daklijsten, regenpijpen, en dergelijke zijn sober, maar zorgvuldig gedetailleerd;
- * accenten en geleidingen ten behoeve van het onderscheiden van functies;
- * wijzigingen en toevoegingen in stijl maat en schaal goed afstemmen op het hoofdvolume;
- * gevels bestaan uit bakstenen, hout, glas en kunststof;
- * dakbedekking is divers. Dakbedekking van geglazuurde panelen kenmerkt zich door de afwezigheid van hoogglans;
- * kleurgebruik is divers. Voor de hoofd- en bijgebouwen wor-

den overwegend gedekte kleuren toegepast.

Diversen

- * beoordeling van bouwaanvragen zal plaatsvinden met inachtneming van de complexmatige samenhang van het betreffende project.

Beschrijving objecten in West-Terschelling

Ruimte

De grotere objecten hebben diverse functies zoals verblijfsrecreatie, ouderenhuisvesting, studentenhuisvesting en schoolfuncties (Zeevaartschool). De objecten hebben een moderne uitstraling. De omgeving is verschillend, ze staan zowel in de duinen als in de binnenduinrand.

Plaatsing

De gebouwen staan wisselend in de rooilijn en op grote afstand van de weg. De onderlinge afstand is gesloten tot open. De gebouwen zijn voornamelijk in de langsrichting geplaatst, soms ook gedraaid ten opzichte van de weg.

Hoofdvorm

De objecten bestaan uit grote langgerekte blokvormige bouwwerken met meerdere lagen, soms met flauwe kap. De studentenhuisvesting van de Zeevaartschool onderscheidt zich door de plaatsing van het gebouw op palen. De gebouwen zijn zowel enkelvoudig als samengesteld. De vormbehandeling is voornamelijk kantig. De Boeg en enkele gebouwen van de Zeevaartschool hebben een gebogen vorm.

Aanzichten

De gebouwen zijn voornamelijk alzijdig gericht. De geleding is horizontaal en de compositie evenwichtig.

Opmaak

De meeste gebouwen zijn van steen met grote glasvlakken. Een aantal gebouwen van de Zeevaartschool heeft metalen gevels. De Boeg heeft als uitzondering grote houten geveldelen. De daken bestaan uit pannen, divers dakbedekkingsmateriaal en gebogen metaal. De kleurtoon is gedekt, opgaand in de omgeving.



*Appartementencomplex
De Boeg in West-
Terschelling*



Hotelcomplex



*Gebouw van de Zee-
vaartschool*

Enkele gebouwen hebben felgekleurde daken. De steenkleur is voornamelijk genuanceerd geel en wit. Enkele metaalkleurige gebouwen hebben primair gekleurde accenten (rood, blauw). Over het algemeen zijn de gebouwen sober gedetailleerd.

Waardering objecten

Over het algemeen worden de huidige grotere gebouwen positief gewaardeerd. Een meer 'stedelijk', grootschalig front met hogere gebouwen dat zichtbaar is vanaf zee is niet wenselijk.

Beleidsintentie objecten

In principe is de bestaande situatie maatgevend. Bij grootschalige veranderingen (sloop/herbouw) van deze objecten is het noodzakelijk de gewenste beeldkwaliteit in een afzonderlijke set met welstandscriteria vast te leggen.

Welstandscriteria bestaande objecten

Een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

De beschrijving van de objecten en de specifieke locatiegebonden context bieden het kader voor de welstandsbeoordeling

De Zuidrand van Midsland: welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in de zuidrand van Midsland langs de Midslander Hoofdweg gelden de volgende welstandscriteria

Ruimte

- de bebouwing maakt deel uit van een reeks qua schaal en vormtaal ten opzichte van de woonwijk afwijkende gebouwen. Gebouwen hebben een vormgeving die een sterke relatie heeft met de specifieke functie ervan, en hebben een eigentijdse uitstraling.

Plaatsing

- De gebouwen zijn gesitueerd langs en gericht op de Midslander Hoofdweg. In een aantal gevallen tevens op de haaks op de Hoofdweg staande woonstraten.
- gebouwen sluiten aan op de bestaande dorpsbebouwing aan de noordzijde: in een aantal gevallen meer direct, daar waar sprake is van meer zelfstandig geplaatste bebouwing met enige marge.

Hoofdvorm

- er is sprake van qua hoofdvorm samenhangende bebouwing per perceel. Er is een duidelijke relatie tussen de vorm en de (bijzondere = niet-woon) functie.

Aanzichten

- gerichtheid op de openbare weg of wegen.
- functionele gevelindeling.

Opmaak

- verschillende materialen en kleuren komen voor. Opgaand metselwerk als regel gebakken steen. Daken voor zover hellend als regel met pannen; ook andere materialen komen voor.

DEELGEBIED 7 ACTUELE UITBREIDINGEN

Voor de welstandscriteria voor de dorpsuitbreiding Noordermiede, die inmiddels aan de noordzijde van Midsland wordt ontwikkeld, geldt het beeldkwaliteitplan Midsland-Noordermiede dat deel uitmaakt van deze welstandsnota.

DEELGEBIED 8 BEDRIJVENTERREIN

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

Op Terschelling zijn twee bedrijventerreinen aanwezig. Het bedrijventerrein Nieuwe Dijk ligt aan de Waddenzeedijk. Het terrein is recent naar het oosten uitgebreid, en grenst met die oostzijde aan het open poldergebied.

Tevens bevindt zich nabij Lies op de locatie van de voormalige zuivelfabriek een complex met kleinschalige bedrijvigheid.

Beide terreinen kunnen worden getypeerd als een kleinschalig terrein met een functionele inrichting.

Plaatsing

Op het bedrijventerrein Nieuwedijk is de bebouwing wisselend gangerschikt en bestaat uit vrijstaande bedrijfspanden. De omvang van de bedrijfspanden is relatief middelgroot tot groot in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland, en steekt in de meeste vallen boven de naastgelegen Waddenzeedijk uit. Het gebouw van de afvalverwerking is opvallend hoog. De bedrijven zijn op het bedrijventerrein georiënteerd.

De voormalige zuivelfabriek wordt gevormd door voormalige bedrijfspanden gecombineerd met losse bijgebouwen. Het voorste gebouw maakt deel uit van het lint van Formerum.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de bebouwing op het bedrijventerrein komt overeen met een loodsachtig karakter, dus één laag met een flauwe kap of plat.

De bebouwing op de locatie voormalige zuivelfabriek is samengesteld uit een voorhuis met een eenvoudige hoofdvorm en daarachter gelegen opslagloodsen.



Het gemeentelijk afvalverwerkingsbedrijf op Nieuwedijk.



Aan het representatieve gedeelte van een bedrijf wordt meestal meer aandacht geschonken aan het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.



De voormalige zuivelfabriek tussen Lies en Formerum.

Opmaak/detaillering

In het algemeen is het materiaalgebruik op het bedrijventerrein overwegend damwandprofiel en plaatmateriaal. De panden zijn uitgevoerd in groen- en grijs tinten, waardoor ze min of meer tegen de omgeving wegvallen. De panden zijn functioneel gedetailleerd.

Enkele bedrijven hebben een meer representatief karakter. Dit betekent dat er bij enkele bedrijfspanden meer aandacht is besteed aan materiaal en kleurgebruik en detaillering. In die gevallen bestaan de representatieve delen van het pand uit een duidelijke ingangspartij (ramen en deuren), waarbij vaak primaire kleuren zijn toegepast. Het materiaalgebruik bij de zuivelfabriek bestaat uit metselwerk, gecombineerd met hout en plaatmateriaal.

Waardering

In het algemeen zijn de bestaande bebouwingskenmerken een neutraal gegeven.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het behoud en daar waar mogelijk verbeteren van de basiskwaliteit van de bedrijventerreinen. Bij vernieuwing of aanpassing van de bebouwing zal aangesloten dienen te worden bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving. Indien het hierbij gaat om voor- en/of zijgevels aan een openbare weg c.q. zichtlocaties zullen de aanpassingen een representatief karakter moeten hebben.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen op het bedrijventerrein gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie;

Ruimte

Een bouwplan moet leiden tot een gebouw dat zorgvuldig en vakkundig is vormgegeven en dat wat betreft het uiterlijk past binnen het totaalbeeld van het bedrijventerrein waarin het wordt gerealiseerd.



*uitbreiding
bedrijventerrein*

Na realisatie moet er sprake zijn van een positieve bijdrage aan dit totaalbeeld dat gekenmerkt wordt door:

- * een functionele samenhang tussen openbare ruimte en bebouwing.

Plaatsing

Voor zover het bestemmingsplan ruimte biedt voor een keuze van de precieze plek waar gebouwd wordt, dan wel indien een bestemmingsplan hierin niet voorziet, zal er sprake moeten zijn van een logische en functionele bepaalde situering van gebouwen.

Hoofdvorm

Voor de hoofdvorm van gebouwen geldt dat er sprake is van:

- * een grote mate van afwisseling van maat en schaal;

- * meestal een laag met kap, incidenteel twee lagen met kap. Ook plat afgedekt komt voor, terwijl de bouwlaaghoogte sterk varieert;
- * hallen en loodsen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- * de kapvorm is veelal een zadelkap, met variëteit in dakhelling.

Aanzichten

- * accenten en geledingen van functies;
- * blinde wanden niet aan straatzijde;
- * publieke en representatieve delen zijn in de vormgeving herkenbaar.

Opmaak

- * de bebouwing die vanuit het buitengebied zichtbaar is, gaat qua kleur- en materiaalgebruik min of meer op in het landelijk karakter van dat buitengebied: kleurstelling overwegend groen en grijstinten gedekt;
- * detaillering/accentuering ten behoeve van het onderscheiden van functies is gewenst.

Aanvullende criteria representatieve zones

Voor bedrijventerreinen waarbij een representatieve zone is aangegeven geldt dat de bebouwing een zekere allure moet hebben. Voor deze zones gelden behalve de hiervoor genoemde criteria tevens de volgende criteria:

- * de voorkant of de ontsluitingszijde is naar de belangrijkste openbare ruimte gericht;
- * onbebouwde ruimte aan de voorzijde inrichten met laagblijvend groen, extra aandacht voor inrichting o.a. de parkeervoorziening;
- * de architectuur van de bedrijfspanden dient de functie van de bebouwing en de kwaliteit van de omgeving te ondersteunen.

DEELGEBIED 9 HAVENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

Het havengebied van Terschelling ligt aan de zuidkant van West-Terschelling. In het havengebied liggen de los- en aanlegplaatsen van de veerboten, de recreatievaart en de visserijvaart. In het havengebied staan enkele individuele gebouwen, deze zijn gerelateerd aan de recreatie.

Plaatsing

De plaatsing van de gebouwen is divers. Door de openheid van het haventerrein en de zichtbaarheid van de gebouwen vanaf het water zijn de gebouwen van diverse kanten te benaderen. De gebouwen zijn alzijdig gericht. Er bestaat geen relatie tussen de plaatsing van de gebouwen onderling.

Hoofdvorm

De afmetingen zijn divers. De panden hebben zowel een enkelvoudige als samengestelde hoofdvorm en geen bijgebouwen. De gebouwen bestaan uit één laag met kap, flauwe kap of plat dak. Naast een duidelijke functioneel karakter, hebben de gebouwen ook een representatief karakter.

Aanzichten en opmaak

De gevelindeling is per pand verschillend, maar wordt meestal gekenmerkt door een horizontale indeling. De terminal heeft een open karakter. De andere gebouwen hebben aan de zij- en achterkanten een dicht karakter. De gevels van de gebouwen bestaat uit voornamelijk steenachtige materialen, deels met houten geveldelen en metalen ornamenten. De terminal bestaat grotendeels uit glas. Het kleurgebruik is voornamelijk gedekte tinten met enkele feller gekleurde accenten. De terminal heeft blauw-grijze tinten die wegvalen tegen de kleur van de lucht.



Individueel gebouw in het havengebied.



Veerbootterminal



Toiletgebouwen bij de jachthaven.

Waardering

In het algemeen wordt het bestaande beeld positief ervaren.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het behoud van de huidige beeldkwaliteit. De implicatie van deze intentie is dat de aanwezige bebouwingsmerken moeten worden gerespecteerd. Bij een eventuele verruiming van bebouwingmogelijkheden zullen daarvoor specifieke welstandscriteria worden geformuleerd.

Welstandscriteria

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in het havengebied gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

Plaatsing

- * gebouwen staan vrij in het terrein of op een kleine afstand van de weg;
- * er is sprake van vrijstaande bebouwing.

Hoofdvorm

- * de gebouwen bestaan uit een bouwlaag met kap. Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden met plat dak;
- * de individuele gebouwen hebben een enkelvoudige of een samengestelde massa-opbouw;
- * de relatieve omvang van de gebouwen is klein tot middelgroot;
- * er zijn geen aan- en uitbouwen.

Aanzichten

- * de bebouwing is alzijdig gericht;
- * de gevelindeling is divers, een horizontale indeling overheerst;
- * publieke en representatieve delen zijn in de vormgeving herkenbaar.

Opmaak

- * het materiaalgebruik is steenachtig, deels met geveldelen van hout en glas en metalen ornamenten;
- * de kleuren zijn gedekt met enkele feller gekleurde accenten;
- * de detaillering is verzorgd;
- * de dakbedekking is divers, geen geglazuurde pannen.

DEELGEBIED 10 RECREATIEWONINGEN

Deelgebied 10, 'recreatiewoningen', kent een drietal soorten terreinen met recreatiewoningen. Het bestemmingsplan voor het Buitengebied biedt middels de bestemming "Recreatiewoningen" het ruimere kader voor wat betreft plaats en maatvoering van de woningen op al deze terreinen. Met de welstandscriteria wordt nader afgebakend hoe op de verschillende recreatieterreinen de ruimte die dit bestemmingsplankader biedt mag worden ingevuld.

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

Het deelgebied recreatiewoningen omvat:

- A. de individueel gebouwde recreatiewoningen in de **duinen**. Het betreft een tweetal terreinen met recreatiewoningen in het natuurgebied, te weten West aan Zee en Midsland aan Zee. In West aan Zee valt ook het hotel (paal 8) binnen dit deelgebied.
- B. de projectmatig en individueel gebouwde recreatiewoningen in de **binnenduinrand**. Het betreft een viertal terreinen aansluitend aan bospercelen en temidden van de elzensingels op de grens van het duingebied, te weten Midsland Noord, Formerum Noord, Lies de Duunt en Hoorn West. In Midsland Noord maakt de, veelal op recreatie gerichte bebouwing langs de Heereweg (zijnde niet-woonhuizen) eveneens deel uit van dit deelgebied.
- C. De "**zes van Hoorn**", een zestal individuele recreatiewoningen aan noordzijde van de Duinweg in Hoorn.

Het tijdsbeeld van de recreatiewoningen is 20^e eeuws. Zowel woningen uit de vooroorlogse periode alsook latere bebouwing zijn bepalend voor het ruimtelijk beeld.

Plaatsing

De plaatsing van de recreatiewoningen en andere gebouwen kan voor de verschillende soorten terreinen binnen dit deelgebied als volgt worden gekarakteriseerd.



Recreatiewoning in het duingebied.



Recreatiewoning in de binnenduinrand.

- A. **het duingebied.** Kenmerkend is de plaatsing in het duin zonder verkaveling. Het natuurgebied loopt door tot aan de muren van de woning. De richting van de huizen is wisselend zij het dat er wel een verwantschap is met het ontsluitingspatroon van wegen en paden. De recreatiewoningen zijn alle vrijstaand met een tussenmaat van ten minste 10 meter. De plaatsing in het duingebied heeft tot gevolg dat de peilhoogte van de woningen varieert. Als uitzondering komen enkele panden twee aaneen gebouwd voor.
- B. **de binnenduinrand.** De recreatiewoningen zijn hier als regel geordend geplaatst, en hebben elk hun eigen kavel. Langs de Heereweg c.a. zijn enkele bijzondere objecten geplaatst op grotere terreinen zoals Actania (recreatieappartementen, in 2007 in aanbouw), ET 10 (kerkzaal met nevenruimten) en Claes Compaen appartementen (rug aan rug geplaatst).
- C. **de zes van Hoorn.** Zes vrijstaande recreatiewoningen, met ten minste 20 meter onderlinge afstand, en gericht op de Duinweg, geplaatst in duinvoet en bos.

Hoofdvorm

De recreatiewoningen hebben overwegend een enkelvoudige hoofdvorm in één bouwlaag met forse kap; een qua massa ondergeschikte aanbouw komt voor. Veel forse overhellende kappen en gootoverstekken. Zowel zadeldaken met topgevels (smallere panden) als schilddaken (bredere panden). In een enkel geval is er sprake van een plat afgedekt huis in één bouwlaag.

In het duingebied komen geen ronde, gebroken en gebogen kapvormen voor.

De zes van Hoorn wijken af van het algemene beeld door toepassing van een flauw hellende lessenaarkap.

De bijzondere objecten in West aan Zee en Midsland Noord hebben hun eigen specifieke vorm, zoals:

- hotel paal 8, in 4 lagen en met een vloeiende hoofdvorm die

zich voegt naar het duinlandschap;

- ET 10, kerkgebouw met piramidedak en met platte aanbouw in één laag;
- Claes Compaen, platte gebouwen in één laag;
- Actania, complexmatige bouw in twee lagen met kapverdieping.

Aanzichten

Als regel zijn de woningen gericht naar het wegen- of padenstelsel, zij het dat in het open duinlandschap de richting ook afhankelijk is van (ondermeer) het reliëf in het terrein. Er is een verticaal gerichte gevelindeling, waarbij de geveltoppen overwegend een gesloten karakter hebben. Ook dakkapellen zijn in aantal en omvang zeer ondergeschikt. Ook hier wijken de zes van Hoorn van het algemene beeld af door toepassing van open puien aan de voorzijde en verder gevels met een gesloten karakter.

Opmaak

Een terughoudende kleurstelling in gedekte tinten gaat gepaard met een ingetogen vormgeving, en natuurlijke materialen.

Waardering

Recreatiewoningenterreinen zijn onverbrekkelijk verbonden met de functie van het eiland als recreatiegebied, en als zodanig karakteristiek te noemen. De variatie in vormgeving op de verschillende terreinen en de aanwezigheid van individuele recreatiewoningen vormen op zich een positief gegeven.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het in stand houden van een goede ruimtelijke kwaliteit van de recreatiewoningenterreinen. De algemene inrichtingskenmerken, het vrijstaande karakter van de recreatiewoningen en de toepassing van natuurlijke materialen dienen te worden gehandhaafd.

Bij verbouwing en incidentele nieuwbouw zijn de overige bebouwingskenmerken in het algemeen uitgangspunt voor de beoordeling van veranderingen.

Deze overige bebouwingskenmerken dienen met andere woorden te worden gerespecteerd. Bijzondere aandacht is geboden voor de projectmatige bouw. Het gaat om “de 7 van de Heereweg” en de “cubuswoningen West aan Zee”, beiden in het duingebied, en “Landerumer Heide” en “Recrea” in de Binnenduinrand. Bij verbouwing en verandering zijn hier de bestaande bebouwingskenmerken van het project maatgevend. De zes geschakelde woningen West aan Zee 175 en 176, 177 en 178, 180 en 181 mogen alleen gelijkvloers worden uitgebreid, dus zonder verdiepingen en met een plat dak.

Welstandscriteria recreatiewoningen

Bij incidentele verbouwing en verandering, en beperkte vervanging van gebouwen in het deelgebied recreatiewoningen gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

A TERREINEN IN DE DUINEN

Ruimte

- vrijstaande recreatiewoningen en een hotel in bebouwde delen van het open duinlandschap

Plaatsing recreatiewoningen

- de afstand tussen de woningen is ten minste 10 meter;
- de gerichtheid van de gebouwen is wisselend;
- de recreatiewoningen staan in het duin zonder erfafscheidingen en erfinrichting. Volstaan wordt hier met een in omvang ondergeschikt terras aansluitend aan de bebouwing. Terraschermen en andere bouwwerken zijn onopvallend.

Hoofdvorm recreatiewoningen

- één bouwlaag met forse kap, veelal een enkelvoudige hoofdvorm, met maximaal één ondergeschikte aanbouw,
- relatief kleine tot middelgrote bouwmassa's: de breedte van de opgaande topgevel is maximaal 6,75 meter, met kantige vormbehandeling; indien de breedte van het gebouw tussen de 6,75 en de 9,00 meter is, is toepassing van een schilddak mogelijk;
- de hoogte van de recreatiewoningen bedraagt bij recht volgens het bestemmingsplan ten hoogste 7,00 meter. Een hoogte tot maximaal 8,50 meter is aanvaardbaar bij toepassing van een zadeldak of een schilddak;
- bij toepassing van een souterrain of kelder moet een hoofdvorm van één bouwlaag met kap herkenbaar blijven;
- aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten recreatiewoningen

- de gerichtheid wordt mee bepaald door de terreinomstandigheden zoals het reliëf;
- de geleding van de gevelindeling is verticaal gericht, met gevelopeningen geconcentreerd in de begane grondlaag. Geveltoppen overwegend gesloten van karakter;
- dakkapellen in aantal en omvang zeer ondergeschikt.

Opmaak

- natuurlijke materialen, voor de gevels: gebakken steen geel tot bruingeel, donker gedekt hout, voor de daken: gebakken pannen, rood en soms gesmoord,. Riet komt als bouw materiaal niet voor;
- kleuren zijn gedekt / ingetogen en terughoudend;

- de detaillering wordt gekenmerkt door ingetogen vormgeving; Terrasschermen en andere bouwwerken zijn onopvallend.

B TERREINEN IN DE BINNENDUINRAND

Ruimte

- vrijstaande recreatiewoningen en een drietal bijzondere objecten in de binnenduinrand, aansluitend aan bospercelen en temidden van de elzensingels op de grens van het duingebied.

Plaatsing recreatiewoningen

- de afstand tussen de woningen is ten minste 10 meter;
- de gerichtheid van de gebouwen is op het wegen- en padenstelsel,
- de recreatiewoningen staan in verkavelde terreinen, met als kenmerk natuurlijke erfafscheidingen en terreininrichting. Volstaan wordt hier met een in omvang ondergeschikt terras. Terrasschermen en andere bouwwerken zijn onopvallend.

Hoofdvorm recreatiewoningen

- één bouwlaag met forse kap, veelal een enkelvoudige hoofdvorm, met maximaal één ondergeschikte aanbouw;
- relatief kleine tot middelgrote bouwmassa's: de breedte van de opgaande topgevel is maximaal 7,25 meter, met kantige vormbehandeling; indien de breedte tussen de 7,25 en de 9,00 meter is, een schilddak mogelijk;
- Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofgebouw intact blijft.

Aanzichten recreatiewoningen

- de gerichtheid is op de aanliggende wegen en paden;
- de geleiding van de gevelindeling is verticaal gericht, met gevelopeningen geconcentreerd in de begane grondlaag. Geveltoppen overwegend gesloten van karakter;
- dakkapellen in aantal en omvang zeer ondergeschikt.

Opmaak

- natuurlijke materialen, voor de gevels: gebakken steen geel tot bruingeel, donker gedekt hout, voor de daken: gebakken pannen, rood en soms gesmoord;
- kleuren zijn gedekt / ingetogen en terughoudend;
- de detaillering wordt gekenmerkt door ingetogen vormgeving

C DE ZES VAN HOORN

Ruimte

- een rij tegen de boszoom gelegen vrijstaande recreatiewoningen.

Plaatsing

- de afstand tussen de woningen is ten minste 20 meter;
- de gerichtheid van de gebouwen is op het onderpad, met de achterzijde gericht op de boszoom;
- de recreatiewoningen staan in de duinvoet zonder erfafscheidingen en erfinrichting. Volstaan wordt hier met een in omvang ondergeschikt terras. Terrasschermen en andere bouwwerken zijn onopvallend.

Hoofdvorm

- één bouwlaag onder flauwhellend lessenaardak veelal een enkelvoudige hoofdvorm, dan wel samenstel van enkelvoudige bouwdelen. Geen aanbouwen. Middelgrote bungalo-wachtige kantige gebouwen;

- Uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- gericht op onderpad;
- open doorgaande puien aan de voorzijde, en voor het overige een gesloten gevelbehandeling met een gering aantal kleine gevelopeningen;
- geen dakopbouwen.

Opmaak

- natuurlijke materialen, voor de gevels: gebakken steen geel tot bruingeel, donker gedekt hout, voor de daken: mastiek dak antracietkleurig,
- kleuren zijn gedekt / ingetogen en terughoudend
- de detaillering wordt gekenmerkt door ingetogen vormgeving

D BIJZONDERE OBJECTEN

De bijzondere objecten in West aan Zee en Midsland Noord hebben hun eigen specifieke bebouwingskenmerken:

- hotel paal 8, in 4 lagen en met een vloeiende hoofdvorm die zich voegt naar het duinlandschap. gevelbehandeling, materialen en kleuren voegen zich naar de kenmerken van het aanliggende recreatiewoningenterrein.
- ET 10, kerkgebouw met piramidedak en met platte aanbouw in één laag,
- Claes Compaen, platte gebouwen in één laag,
- Actania, complexmatige bouw in twee lagen met kapverdieping.

De materiaaltoepassing en kleurstelling van deze laatste drie objecten voegen zich naar de kenmerken van de recreatiewoningen in Midsland Noord.

DEELGEBIED 11 RECREATIETERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Ruimte

Deze campings vertonen oorspronkelijk een overwegend dichte zetting van uniforme volumes (stacaravans) en een omzoming van het terrein met aanplant die soms te hoog en dicht uitgroeit. Door de glooiingen van het aangrenzende landschap blijven de complexen toch vaak ook intern zichtbaar. In een aantal gevallen zijn de caravans al vervangen door recreatiewoningen.

Plaatsing

De caravanrijen staan overwegend evenwijdig aan de zijdelingse terrein-erfgrens, soms staan de caravans wat gelijkwaardig verdraaid in de rij. De projectmatig ontwikkelde recreatiewoningen op de recreatieterreinen kennen een naar binnen gekeerde plaatsing van de gebouwen. Bij enkele projecten zijn de gebouwen door bijzonder gevormde plattegronden, zoals in de vorm van een driehoek, een trapezium en een achthoek, ongericht.

Hoofdvorm en aanzichten

De caravans vertonen een industrieel doos-achtig uiterlijk met een weinig expressieve uitstraling.

Opmaak

De caravans zijn overwegend vervaardigd van lichtmetaal en kunststofbeplating in een licht grijs-witte kleur.

Waardering

De oorspronkelijke caravanterreinen vormen landschappelijk overwegend een gesloten, eentonig en storend element in de omgeving terwijl de terreinen intern te dicht "bebouwd" ogen. De omzetting naar recreatiewoningen is in het algemeen een verbetering.

Beleidsintentie

R.O.-beleid is ontwikkeld om op deze terreinen de mogelijkheid te bieden de caravans per bedrijf (weiland) te kunnen vervangen door

recreatiewoningen.

Op de terreinen wordt een meer open bebouwingsbeeld nagestreefd terwijl het geheel zich zo onopvallend mogelijk in de landschappelijke omgeving dient te voegen.

Welstandscriteria

Voor stacaravans gelden geen welstandscriteria (alleen voor de bijgebouwen bij stacaravans). Bij incidentele verbouwing en verandering en beperkte vervanging van gebouwen op de campingterreinen en bij vervanging van caravans door recreatiewoningen gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

Een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Ruimte

De omzoming en de indeling van het terrein vinden aansluiting met het omliggende landschap en tonen overwegend een gesloten half-hoge aanplant met in de omgeving geëigend groen.

Plaatsing

De opstelling van de recreatiewoningen heeft een zo open mogelijke structuur, waarvan de richting een relatie vertoont met het omliggende landschap.

Hoofdvorm en aanzichten

De recreatiewoningen hebben per cluster een sterke onderlinge verwantschap. Er is sprake van een relatief kleine bouwmassa met overwegend een flauw hellend zadeldak. Ook andere dakvormen komen voor. Het uiterlijk, voortkomend uit het gebruik, wordt gekenmerkt door een half open verschijningsvorm met een zorgvuldige evenwichtige samenstelling van open en gesloten onderdelen.

Opmaak

De detaillering oogt eenvoudig en het materiaal- en kleurgebruik voegt zich overwegend in het landschap.

Bergingen bij stacaravans

* opgetrokken in hout, gedekte kleurstelling.

4.3 OBJECTGERICHTE CRITERIA

4.3.1 KARAKTERISTIEKE BOERDERIJEN OP TERSCHELLING ³⁾

Objectbeschrijving

Ruimte

Verspreid over Terschelling, voornamelijk in de oude buurtschappen op de voormalige strandwallen, staan de karakteristieke Terschellinger boerderijen. De Terschellinger boerderij was van oorsprong een gemengd bedrijf. De boerderijen bestonden uit een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte. Tegenwoordig hebben de boerderijen meestal geen agrarische functie meer, maar een woonfunctie en/of een recreatieve functie.

Plaatsing

De boerderijen zijn zowel haaks als evenwijdig aan de weg geplaatst. De schuurdeuren zijn aan de lizijde van de boerderij gesitueerd (noord- of oostzijde). Bijzonder is dat deze schuurdeuren in veel gevallen zijn uitgebouwd onder een apart dakje. Dit element, deuren plus dakje, noemt men het Schúnstsje.

Hoofdvorm

De traditionele boerderij op Terschelling kent verschillende vormen. Het oudste type heeft een enkelvoudige hoofdvorm met aan de voorzijde een woongedeelte en aan de achterzijde een schuurgedeelte. De latere varianten laten een ontwikkeling zien tot een kopromp-type (samengestelde hoofdvorm). Vast kenmerk is de aanwezigheid van een opgemetselde voorgevel (tuitgevel). Andere voorkomende varianten zijn de stelp, de stolp (punthuis) en ook de zo-

genaamde tweewoonsboerderij (langhuis) komt voor.



Woongedeelte met tuitgevel. Oorspronkelijk bedrijfs gedeelte met schilddak.



Zijgevel van een boerderij met Schúnstsje.

³⁾ De beschrijving van de Terschellinger boerderijen is mede gebaseerd op het boek van Arjen Kok, *Terschellinger boerderijbouw, historie en ontwikkeling*.

Bij alle typen is in veel gevallen een Schúnstsje aanwezig.

Aanzichten en opmaak

De boerderijen zijn opgebouwd uit steenachtig materiaal, van oorsprong Friese geeltjes. Bij de nieuwere boerderijen zijn genuanceerd gele stenen gebruikt.

Het dakvlak is gesloten. De dakbedekking bestaat uit rode gebakken dakpannen, meestal ronde (oud-Hollandse) pannen, en soms platte pannen. De nokpannen op de daknok en de hoekvorsten zijn vaak aangesmeerd met witkalk.

De indeling van de voorgevels wordt gekarakteriseerd door een geleiding van de gevel door middel van een fries. De gevelopeningen zijn verticaal en typisch is het voorkomen in de voorgevel van twee of drie ramen plus deur op de begane grond en een raam op de verdieping, net terzijde van het midden. In de zijgevel zijn vaak ook nog enkele ramen aanwezig.

In het schuurgedeelte kwamen van oorsprong slechts enkele kleine raampjes voor. Van oorsprong heeft het Schúnstsje een karakteristieke deurindeling, twee deuren een smalle en een brede, waarvan de smalle in drieën is gedeeld. Bij verandering van de functie van het schuurgedeelte van de boerderijen is een grote variatie ontstaan in de indeling van het Schúnstsje en zijn veelal grotere ramen in de zijgevel aangebracht en zijn soms een aantal dakramen geplaatst.

De ramen in de gevel zijn door middel van roeden in zes of negen ruitjes verdeeld.

De boerderijen zijn vaak sober en soms rijk gedetailleerd. Het woongedeelte is in het laatste geval versierd met metselwerk dat bestaat uit een afwisseling van gele en rode baksteen. Het siermetselwerk is aanwezig in de fries, in de pilasters, de vlechtingen, langs ramen, de hoeken van de gevels of de boogjes boven deuren en ramen. De kozijnen zijn van oorsprong van hout. Voor het verven van het hout worden de traditionele kleuren gebruikt, crème wit en groen.

Karakteristiek voor de boerderijen is ook het typische Ulekapke (uilenbord). Zwanen ter weerszijden van de makelaar (uitstekend deel van het Ulekapke boven de daknok) ontbreken. De makelaar is versierd met een ronde schijf of een halve maan. De top van de makelaar is versierd met een klaverblad of een omgekeerd hart.



Siermetselwerk met vlechting, ontlastingsboogjes en fries.

Waardering

De traditionele boerderij op Terschelling wordt bijzonder gewaardeerd vanwege de karakteristieke architectuur van het boerderijtype. Een aantal boerderijen heeft een monumentale status. De traditionele boerderij komt veel voor, en is dan ook bepalend voor het beeld van Terschelling.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het behoud van de beeldkwaliteit van de traditionele boerderijen op Terschelling. Voor nieuwe functies zoals wonen en/of recreatie moeten de boerderijen vaak worden aangepast. Binnen de randvoorwaarden die nodig zijn om de beeldkwaliteit te handhaven moeten aanpassingen mogelijk zijn. De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen. Aanpassingen en verbouwingen moeten plaatsvinden in overeenstemming met de karakteristiek van de boerderijen.

Welstandscriteria

Bij verbouwingen, onder meer ten behoeve van functieveranderingen van de traditionele boerderijen op Terschelling gelden de volgende welstandscriteria.

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

Plaatsing:

- * zowel haaks op als evenwijdig aan de weg; de specifieke locatiegebonden context wordt daarbij als leidraad voor de beoordeling gehanteerd;
- * Schúntsje (schuurdeuren met kapje) of schuurdeuren aan de oost- of noordzijde van het schuurgedeelte;
- * de boerderij is vrijstaand op een eigen erf gesitueerd.



Traditionele deurindeling Schúntsje.



Ulekapke, makelaar versierd met ronde schijf en klaverblad.

Hoofdvorm

- * het hoofdgebouw is samengesteld uit een voorste woongedeelte en een achterste schuurgedeelte. Verschillende boerderijtypen komen voor, zoals de oorspronkelijk enkelvoudige hoofdvorm, een samengestelde hoofdvorm (kop-romptype) en andere varianten zoals de stolp (het punthuis), de stelp en de tweewoonsboerderij;
- * alle boerderijtypen met uitzondering van de stelp en de stolp hebben een opgemetselde voorgevel: een tuitgevel;
- * het schuurgedeelte heeft een lagere dakgoot- of druiplijnhoogte;
- * het schuurgedeelte heeft een Schúnstje of schuurdeuren aan de zijkant. Dakkapellen komen op het schuurdeel als regel niet voor.

Aanzichten

- * het woongedeelte heeft een asymmetrische gevelindeling met verticale openingen en horizontale accenten;
- * het dakvlak heeft een gesloten karakter (een beperkt aantal kleine openingen);
- * dakkapellen beperken zich tot het woongedeelte, bij uitzondering ook in het schuurgedeelte, maar niet aan de kant waar het Schúnstje zit;
- * verticale openingen of geledingen karakteriseren de indeling van het Schúnstje.

Opmaak

- * materiaal gevels: Friese geeltjes of genuanceerd gele bakstenen, in siermetselwerk afgewisseld met rode bakstenen;
- * materiaal dakbedekking: gebakken rode pannen, riet;
- * kozijnen, dakgootbetimmeringen, daklijsten e.d. worden in hout uitgevoerd, overwegend in de kleuren standgroen en wit. Het gebruik van kunststof voor dergelijke onderdelen komt incidenteel voor, zij het met een traditionele maatvoe-

ring en profilering;

- * schúnstje zijn soms uitgevoerd in lichte kleuren, zoals grijs/grijs-blauw.

4.3.2 mestvergistingsinstallaties**Objectbeschrijving**

De mestvergistingsinstallatie is een nieuw fenomeen op het Friese platteland. Deze relatief omvangrijke installatie heeft een eigen verschijningsvorm.

De meest voorkomende installatie bestaat doorgaans uit twee silo's en een aantal secundaire elementen.

De vergister is een betonnen silo met veelal een diameter van 15,00 a 16,00 meter, en een hoogte boven maaiveld van circa 5,00 meter. Deze silo is geïsoleerd; de buitenkant is bekleed met groene stalen beplating in verticaal damwandprofiel. Het dak is een gasdicht membraam van kunststof, dat door de druk een bolle vorm aanneemt.

De navergister is een grotere silo met een diameter van 23,00 tot 27,00 meter en een hoogte boven maaiveld van eveneens 5,00 meter. De betonnen silo is niet geïsoleerd, zodat de wanden een lichtgrijze kleur hebben. Het dak is een gespannen kap van PVC en heeft een afgeplatte kegelvorm.

Van de secundaire elementen is de gasmotor de belangrijkste. Deze motor zet het biogas om in energie, en is doorgaans ondergebracht in een zeecontainer.

Installaties kunnen ook bestaan uit een groter aantal kleinere silo's.

Waardering

De intrede van de mestvergistingsinstallatie kan worden beschouwd als passend op daarvoor geschikte plekken in het Buitengebied.

Beleidsintentie

Het beleid is gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Een compacte opstelling van de bebouwing moet voorkomen dat het open gebied te zeer wordt versnipperd, terwijl een goede hiërarchie van de woon- en bedrijfsbebouwing moet zorgen voor een blijvende herkenbaarheid van de verschijningsvorm van het boerenbedrijf.

Welstandscriteria

Voor het bouwen van mestvergistingsinstallaties gelden de volgende welstandscriteria.

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

Ruimte:

- * een mestvergistingsinstallatie bevindt zich in het agrarisch gebied op het boerenerf.

Plaatsing:

- * een mestvergistingsinstallatie heeft een ondergeschikte positie op het erf, meestal op het achterdeel, zo min mogelijk zichtbaar vanuit het openbare gebied, en binnen de erfbeplanting;
- * er is sprake van een compacte opstelling, deel uit makend van een evenwichtige compositie.

Hoofdvorm

- * een beperkt aantal primaire elementen (2 à 3);
- * wandhoogte bij voorkeur kleiner dan 5,00 meter boven maai-veld, diameter kleiner dan 27,00 meter: de maatvoering is duidelijk afgestemd op een goede samenhang met de overige bedrijfsbebouwing.

Opmaak

- * wanden en kap in een gedekte kleur;
- * geen hoogglanzende materialen.

4.4 SNELTOETSCRITERIA

Bij bouwaanvragen die lichtvergunningplichtig zijn, hoeven burgemeester en wethouders geen advies aan de welstandscommissie te vragen. In dat geval worden de bouwplannen door een gemandateerde ambtenaar aan de sneltoetscriteria getoetst. Als het betreffende bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet, betekent dit niet dat het bouwplan automatisch afgekeurd is. Het bouwplan wordt dan alsnog naar de welstandscommissie ter beoordeling gestuurd.

De sneltoetscriteria voor Terschelling zijn gebaseerd op de set met sneltoetscriteria die door HUS & HIEM in 2002 zijn voorgesteld, met verwerking van de verruimde versie van juli 2005. De sneltoetscriteria zijn in een apart boekwerk opgenomen, en maken deel uit van deze welstandsnota.

4.5 WELSTANDSVRIJ GEBIED

Als welstandsvrij gebied is aangewezen de zogenaamde Folly in Formerum Zuid, een en ander conform de regeling zoals die wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

5 ALGEMENE CRITERIA

Bij algemene criteria gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denkkader vormen bij de beoordeling van bouwplannen. De algemene criteria zijn gebaseerd op principes die aldus ten grondslag liggen aan elke planbeoordeling. Ook gelden de algemene criteria in het geval een bouwplan niet binnen de gebiedsgerichte criteria past, maar volgens de welstandscommissie vanwege de uitzonderlijke kwaliteit wel als positief wordt beoordeeld. De onderliggende vormgevingsprincipes vormen dan een motiveringskader aan de hand waarvan de bijzondere schoonheid van het plan overtuigend worden aangetoond. Dit bouwplan wordt tevens om advies voorgelegd aan de raad. Een toelichting op de algemene criteria, gebaseerd op vormgevingsprincipes volgt hierna.

De onderstaande algemene principes zijn gebaseerd op de teksten uit de notitie "Architectonische kwaliteit" van prof. ir. Tj. Dijkstra.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen vanuit het gebruik en de techniek. 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. De verschijningsvorm is méér dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de 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 begripelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijk 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, verschaft het gebiedsgerichte beoordelingskader duidelijkheid.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze onjuist of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt de vorm verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen 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 vooral in de wijze waarop die verwijzingen 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.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een 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.

Betekenenissen uit het verleden 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.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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 (door middel van symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen) biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw.

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 ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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 sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn zichtbare en voelbare kracht. 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 on-samenhangend 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 het afbreuk doen aan de kracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

6 KADER VOOR (HER-)ONTWIKKELINGSLOCATIES

De gebiedsgerichte toetsingskaders zijn gebaseerd op bestaand bebouwd gebied. Veelal leidt dit er toe dat nieuwe bouwplannen aan dienen te sluiten bij het bestaande karakter van het gebied. Echter, voor grotere nieuwbouw- en (her-)ontwikkelingslocaties is een meer ontwerpende benadering aan de orde. Voor dergelijke gebieden is vrijwel altijd sprake van een nieuwe stedenbouwkundige opzet die een vertaling zal vinden in een (herzien) bestemmingsplan. Zodra een groter project aan de orde is, zal de gemeenteraad daarvoor een beoordelingskader met (tijdelijke) welstandscriteria vast moeten stellen dat naadloos op de bestemmingsvoorschriften aansluit.

Het opstellen van een dergelijk beoordelingskader wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden door de stedenbouwkundige in overleg met de welstandscommissie opgesteld. De welstandscriteria moeten in de Inspraak worden gebracht en door de gemeenteraad zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwphase start. Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

7 HANDHAVING EN EXCESSEN

Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente zal zich uiteraard inspannen voor de naleving van deze regels. Dit betekent dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden gevraagd, moeten in ieder geval aan de minimale welstandseisen voldoen. Om te voorkomen dat er na realisering sprake is van een excès een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' - kunnen burgemeester en wethouders volgens artikel 19 Woningwet een eigenaar van het betreffende bouwwerk aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is bedoeld om corrigerend op te treden.

Bij het toepassen van de excessenregeling moet er sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Meestal gaat het dan om:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn om-

- geving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Toepassingsregel excessenregeling:

“Het **uiterlijk** van een bouwwerk is al dan niet in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand - beoordeeld naar de criteria conform artikel 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota - indien burgemeester en wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd welstandsadvies besluiten”.

INSPRAAKREACTIES EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Inspraak

De Concept welstandsnota heeft van 23 november 2007 tot en met 3 januari 2008 ter visie gelegen. De inwoners van Terschelling en andere belanghebbenden zijn daarmee in de gelegenheid gesteld om van de inhoud van de nota kennis te nemen en desgewenst een inspraakreactie te geven. Van deze laatste mogelijkheid is door Staatsbosbeheer gebruik gemaakt.

De reactie van Staatsbosbeheer is hierna weergegeven.

Gemeente Terschelling
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 14
8880AA Terschelling

INGEKOMEN	
2 2 DEC 2007	
Terschelling	
NR.	2836
B	
S	7
GB	
G.G.	AR
Bidd.	
BEW	
Cont.	

Datum: 13 december 2007
Onderwerp: Reactie concept welstandsnota 2007
Behandeld door: Mevrouw T. Bok
Oms kenmerk: 073734
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Geacht college,

Met genoegen reageren wij op uw herziening van de welstandsnota.

Totstandkoming.

Allereerst willen wij u complimenteren met het totstandkomingsproces dat is gevolgd nadat er in 2005 overeenstemming is bereikt in overleg tussen gemeenten, Staatsbosbeheer en de Provincie over de hoofdlijnen van beleid als het gaat om bouwen in met name duingebieden. Als Gemeente heeft u gewerkt aan een afstemming tussen bestemmingsplan en welstandsnota. Tussentijds is Staatsbosbeheer in de gelegenheid gesteld om op beide producten te reageren vanuit haar bijzondere taak wat betreft de natuur en landschapswaarden op het eiland. In constructief overleg is er naar concrete oplossingen gezocht om de bescherming van deze kwaliteiten een plaats te geven.

In de inleiding is op pagina 4 juist verwoord hoe de afstemming tussen gemeentelijk beleid en Staatsbosbeheer tot stand is gekomen met als doelstelling om tot 1 loket voor de burger te komen. Inmiddels hebben wij al een jarenlange gezamenlijke aanpak waarin dit ene loket reeds enige tijd over het algemeen naar ons genoegen functioneert.

Uitgangssituatie.

De omschrijving van de uitgangssituatie met betrekking tot het voor Staatsbosbeheer vooral van belang zijnde gedeelte, namelijk de recreatiewoningen in de duinen, is op juiste wijze aangepast. Op deze wijze wordt een basis gelegd om bijzondere aandacht aan de veranderingen bij deze woningen te besteden in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten van het duingebied.

Criteria.

Deelgebied 1: Staatsbosbeheer onderschrijft de aanpassing van de vormgeving van de hotels in de natuurgebieden, in navolging van de vormgeving van Paal 8.

Meerdere deelgebieden: Staatsbosbeheer onderschrijft het streven op het hele eiland om het karakter van de bebouwing zo goed mogelijk in de natuurlijke omgeving in te passen en wit pleisterwerk als niet passend aan te merken.

Deelgebied 10:

- hoofdvorm: Staatsbosbeheer onderschrijft het streven naar eenvoudige dakvormen in het duingebied en het streven naar het overheersen van de kappen in dit gebied;
- Staatsbosbeheer onderschrijft de beleidsintentie om enkele met name genoemde projectmatige complexen in hun herkenbaarheid te behouden;
- plaatsing recreatiewoning in de duinen: voor Staatsbosbeheer is de beperking van de oppervlakte van het terras ter bescherming van het duingebied essentieel. Er is geen bezwaar tegen het weghalen van de beperking van het oppervlak, omdat de gemeente heeft toegezegd in het bestemmingsplan hiervoor een beperking op te nemen. Een belangrijk aandachtspunt in dit verband voor het bestemmingsplan is ook het beperken van het verharden van het duingebied in overige zin (toegangswegen, paden, parkeerplaatsen);
- hoofdvorm: Staatsbosbeheer onderschrijft het streven naar een lage goothoogte in het duingebied, dit is niet langer vastgelegd met behulp van de goothoogte in de welstandsnota; Staatsbosbeheer vraagt aandacht voor het bepalen van een lage goothoogte in het duingebied in het bestemmingsplan;
- hoofdvorm: Staatsbosbeheer onderschrijft dat bij toepassing van een souterrain of kelder de hoofdvorm van één bouwlaag herkenbaar moet blijven. Staatsbosbeheer vraagt aandacht voor duidelijkheid van de herkenbaarheid van één bouwlaag bij toepassing souterrains of kelders. Staatsbosbeheer betreurt het in dit verband dat een foto (pagina 42) is opgenomen van een voorbeeld van een huis in de duinen waarbij juist wordt afgeweken van het principe van de herkenbaarheid van één bouwlaag bij toepassing van een souterrain.
- Staatsbosbeheer onderschrijft de criteria voor een terughoudende opmaak en onopvallendheid bij andere bouwwerken.

Staatsbosbeheer kan zich prima vinden in de welstandsnota. Er zijn enkele essentiële punten waar nog uitsluitend over moet komen in het bestemmingsplan:

- Een lage goothoogte voor woningen in het duingebied (2.50 meter en 2.80 meter)
- Beperking van de verhardingen in het natuurlijke duingebied, zowel terrassen als anderszins.

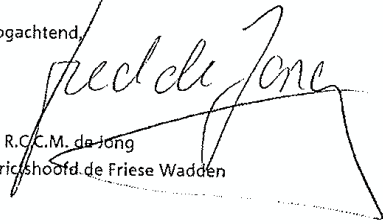
In uw brief van 15 november 2007 geeft u aan dat dit in het concept-bestemmingsplan opgenomen zal worden. Dit is wat ons betreft akkoord.

Wij stellen voor om na 1 of 2 jaar functioneren van de nieuwe welstandsnota gezamenlijk met de gemeente te evalueren of de welstandscriteria en het 1 loket voldoen.

Wij zijn uiteraard beschikbaar voor het beantwoorden van vragen over onze inbreng. U kunt deze stellen aan onze landschapsarchitect mevrouw ir M. van Oosten-Snoek via RBOI-Rotterdam, telefoon 010-4130620.

Wij stellen het zeer op prijs om op de hoogte te blijven van het vervolg van het traject

Hoogachtend,


 drs. R.C.C.M. de Jong
 districtshoofd de Friese Wadden

Regio Noord | Trompsingel 1 | 9724 CX Groningen | Postbus 333 | 9700 AH Groningen | T 050-7074444 | F 050-7074400

Samengevat deelt Staatsbosbeheer mee zich prima te kunnen vinden in de welstandsnota, zij het dat enkele zaken met betrekking tot de maatvoering (gothoogte van woningen in het duingebied en omvang van verhardingen in het natuurlijke duingebied) nog moeten worden vastgelegd. Overigens bestaat er tussen gemeente en SBB hierover overeenstemming en is er ook overeenstemming dat dit zal gebeuren in het bestemmingsplan voor het Buitengebied

Wat betreft de door Staatsbosbeheer in de reactie genoemde foto kan worden opgemerkt dat deze ook al was opgenomen in de welstandsnota van 2004. De foto was en is bedoeld als illustratie van dat wat in het duingebied wordt aangetroffen..

Behandeling van de nota in de raadscommissie

Op 27 november 2007 is de concept welstandsnota behandeld in de openbare raadscommissievergadering van de gemeente Terschelling.

De commissie is unaniem van oordeel dat de nota in procedure kan worden gebracht. Afhankelijk ook van de eventueel nog te ver-

wachten inspraakreacties zal echter een definitieve beoordeling pas plaatsvinden als de nota aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden.

Door verschillende commissieleden worden enkele aandachtspunten naar voren gebracht, waarvan de belangrijkste zijn:

- Het opnemen in de welstandsnota van concrete maatvoering.
 - *Reactie: hierop is geantwoord dat voor zover maten en hoeveelheden worden genoemd in de nota, dit slechts illustratief is bij de criteria, en dat het geen voorschriften betreft. Voorschriften omtrent de maatvoering van bebouwing, c.a. horen thuis in het bestemmingsplan.*
- De gedetailleerdheid van het beeldkwaliteitplan Noordermiede
 - *Reactie: Het plan Noordermiede is geen standaardplan. Om te bereiken dat het plan uiteindelijk qua schaal, aard en kleur past bij Midsland en bij het eiland, wordt met het beeldkwaliteitplan door de gemeente gestuurd op deze zaken. Het is ongewenst om tijdens de ontwikkeling van het plan deze regierol los te laten. Wel kunnen elementen die als minder goed worden ervaren, zoals de ontsierende schuttingen, nog eens nadrukkelijk bij betrokkenen onder de aandacht worden gebracht. Overigens moet wel worden bedacht dat het aanbrengen van schuttingen veelal vergunningvrij is. Tegen ontsierende schuttingen kan de gemeente alleen optreden als er sprake is van een exces.*
- Evaluatie van de welstandsnota van 2004 door middel van een vergelijkend onderzoek, met als belangrijke vragen:

gaan plannen nu sneller door de pijn, en heeft de welstandsnota ook geleid tot mooiere plannen?

- *Reactie: een dergelijk onderzoek is niet eenvoudig, en wellicht zelfs onmogelijk omdat al snel onvergelijkbare grootheden met elkaar moeten worden vergeleken. Wel is er het algemene gevoel dat de openheid die gepaard gaat met de introductie van de welstandsnota, zoals de nadrukkelijk openbare vergaderingen van de welstandscommissie, en het feit dat de kleine commissie op het eiland vergadert (hetgeen overigens niet een gevolg is van de welstandsnota) en daar ook veel adviezen afhandelt, gevoegd bij de informatie die de welstandsnota zelf geeft, met elkaar steeds meer leiden tot een beter klimaat waarin de welstandszorg zich kan afspelen. Welstandszorg is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit, en dient daarmee een algemeen belang, een belang dat met de welstandsnota en de openheid meer zichtbaar wordt. Het ligt in de rede om te veronderstellen dat de ruimtelijke kwaliteit hiermee gediend is en bevordert wordt. Een en ander wordt ook gezien door Hus en Hiem. De heer Timmermans van Hus en Hiem is in zijn presentatie aan de raad over de rol van Hus en Hiem ingegaan op deze vragen. Zijn ervaring is dat ten gevolge van het instellen van de lokale welstandscommissie (vergadering 1 x per 2 weken) bouwaanvragen sneller afgedaan worden. Snellere afdoening is dus niet een gevolg van de nota, maar het gevolg van het instellen van de lokale commissie. Naar zijn mening heeft het werken met een welstandsnota geleid tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De nota is een zinvolle handleiding voor architecten en burgers, maar nog te weinig bekend.*

- De discrepantie tussen karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de moderne wettelijke eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen.
 - *Reactie: het gaat om een spanningsveld waarbij het onontkoombaar is dat in sommige gevallen de wettelijke eisen voorgaan. Dit geldt met name bij nieuwbouw in relatie tot zaken als plafondhoogte en deurbreedte. Dit neemt niet weg dat ook in die gevallen de relatieve schaalvergroting door de architect aanvaardbaar kan worden gemaakt door een zorgvuldige vormgeving.*
- Het ontbreken in de welstandsnota van criteria voor een composteerinrichting.
 - *Reactie: Een dergelijke inrichting komt op het eiland niet voor. Overwogen is dat de nota voor eventuele nieuwe ontwikkelingen te gelegener tijd indien nodig kan worden aangevuld met toepasselijke criteria.*
- De toepassing van donkere materialen bij nieuwbouwprojecten, zoals aan de zuidrand van Midsland. Gemeend wordt dat dit wringt met het uitgangspunt dat de bebouwing moet passen in het landschap.
 - *Reactie: Enerzijds is er de zorg voor een passende toevoeging van bebouwing aan het landschap, en anderzijds, en dat is ook commissiebreed naar voren gebracht, moeten we er voor waken dat de nota niet te dwingend allerlei voorschriften bevat. Er is dus per definitie een spanningsveld. Het criterium dat de bebouwing, en dus ook de kleurstelling moet passen in de omgeving is duidelijk. Of een bepaalde kleur als passend kan worden aangemerkt kan voor discussie vatbaar zijn.*

De welstandscommissie geeft hierover een deskundig advies op basis van de welstandsnota.

- Tenslotte wordt nog gewezen op het belang van de eilander cultuur zoals die ondermeer in de bebouwing en de bouwstijlen tot uitdrukking komt. Het is één van de belangrijke aantrekkelijke kanten van het eiland, en als zodanig van groot belang voor de eilanders zelf en voor degenen die het eiland bezoeken. In dit verband worden ook enkele voorbeelden genoemd van minder passende bebouwing.
 - *Reactie: eens te meer wordt hier ook door de commissie onderstreept dat welstandszorg onontbeerlijk is.*

Ambtshalve aanpassingen

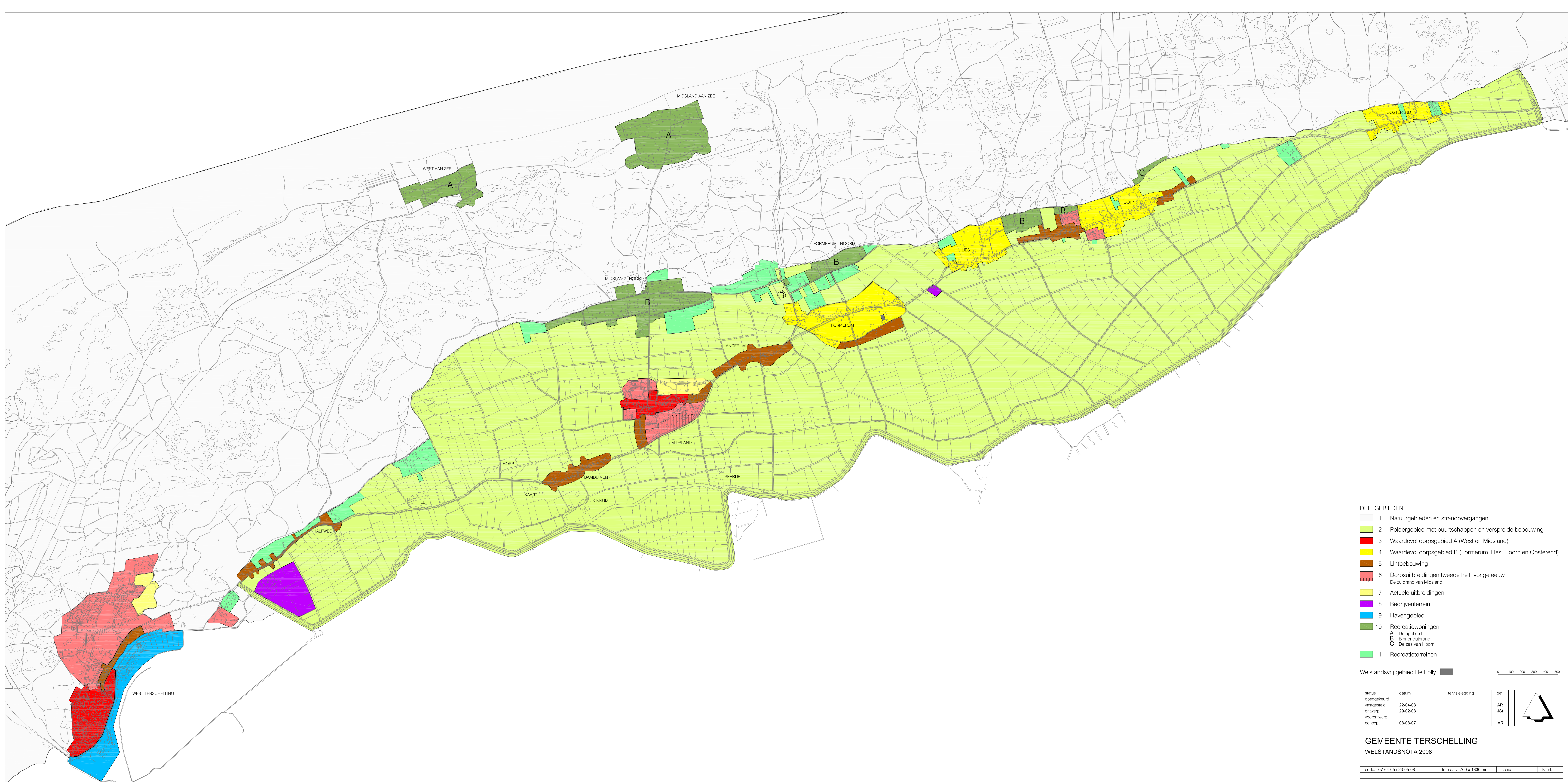
Nadat de welstandsnota voor inspraak ter inzage heeft gelegen zijn nog enkele verbeteringen en verduidelijkingen in de nota aangebracht. Het gaat om:

1. Hoofdstuk 5. In plaats van het begrip “algemene principes” is gekozen voor “algemene criteria”, omdat de in hoofdstuk genoemde principes als *criteria* bij elke bouwplantoetsing aan de orde zijn.
2. In elk deelgebied is de beleidsintenties opgenomen als eerste criterium in die zin dat bepaald is dat het bouwplan in overeenstemming moet zijn met de beleidsintentie. Door zo een directe relatie te leggen met het beleid wordt duidelijk wat het gewicht is van de overige voor een deelgebied geldende welstandscriteria.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn enkele voormalige kampeerterreinen onder de bestemming zomerhuisterreinen gebracht. De kaart met de gebiedsindeling (bijlage 1) is thans afgestemd op het bestemmingsplan. Ook de tekst van deelgebied 11 is waar nodig geactualiseerd.

Bijlage 1

Kaart met gebiedsindeling



- DEELGEBIEDEN**
- 1 Natuurgebieden en strandovergangen
 - 2 Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing
 - 3 Waardevol dorpsgebied A (West en Midland)
 - 4 Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend)
 - 5 Lintbebouwing
 - 6 Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw
De zuidrand van Midland
 - 7 Actuele uitbreidingen
 - 8 Bedrijventerrein
 - 9 Havengebied
 - 10 Recreatiewoningen
A Duingebied
B Binnenlandstrand
C De zes van Hoorn
 - 11 Recreatieterreinen

Welstandsvrij gebied De Folly 0 100 200 300 400 500 m

status	datum	trivisielogging	gef.
goedgekeurd	22-04-08		AR
vastgesteld	29-02-08		JSt
ontwerp			
voorontwerp			
concept	08-06-07		AR

GEMEENTE TERSCHELLING
WELSTANDSNOTA 2008

code: 07-64-05 / 23-05-08 formaat: 700 x 1330 mm schaal: kaart: -

Bezoekadres: Stanis State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (0568) - 256 25 25 fax: (0568) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Bijlage 2

Beeldkwaliteitplan Midsland-
Noordermiede



**Beeldkwaliteitplan
Midsland - Noordermiede**

Code 96-64-05 / 08-12-03

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. waarom een beeldkwaliteitplan?	1
1. 2. relatie beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan	1
1. 3. relatie met de welstandsnota	2
1. 4. flexibiliteit	2
1. 5. voorbereiding	2
2. ALGEMEEN	3
2. 1. coördinatie van het ontwerpproces	3
2. 2. uitgangspunten voor het openbare gebied	4
2. 3. inhoud van het beeldkwaliteitplan	4
3. BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING	5
3. 1. algemeen	5
3. 2. beeldzone A: "Wonen in het gebied aan de Noorderburen"	7
3. 3. beeldzone B: "Wonen in het middengebied"	9
3. 4. voorbeeld van een nadere uitwerking	10
4. BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE	13
4. 1. De straten	13
4. 2. Water	16
4. 3. Groen	16
5. REFERENTIEBEELD	19

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Reactie op de zienswijze en ambtshalve aanpassing**

Bijlage 2 **Zienswijze namens Segesta**

Bijlage 3 **Begrippenkader (Hûs & Hiem)**

1. INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de dorpsuitbreiding Midsland - Noordermiede. Noordermiede is de uitbreiding van het woongebied van Midsland, aan de noordzijde van het dorp.

In dit beeldkwaliteitplan zijn de welstandscriteria opgenomen waaraan bouwplannen in Noordermiede zullen worden getoetst. Het plan geeft verder informatie over de achtergrond van deze criteria. Ook bevat het beeldkwaliteitplan informatie over de inrichting van de openbare ruimte en de gewenste samenhang hiervan met de vormgeving van erfafscheidingen en voortuinen.

1. 1. waarom een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan fungeert als instrument op het grensvlak tussen bestemmingsplan en welstandtoezicht. Het vult de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (vrijstellingen en nadere eisen) nader in en het fungeert als een duidelijke toetsingskader voor het welstandtoezicht van Hûs & Hiem bij de beoordeling van bouwaanvragen. De welstandscriteria vormen met andere woorden het kader dat zowel de opdrachtgever, de architect, de bouwer als de gemeente, duidelijkheid verschaft over het gewenste bebouwingsbeeld. De informatie over de inrichting van de openbare ruimte c.a. legt de relatie tussen gewenst bebouwingsbeeld en gewenst omgevingsbeeld. Met het beeldkwaliteitplan wordt zodoende beoogd, de realisering te bevorderen van een bij Midsland passende dorpsuitbreiding, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

1. 2. relatie beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat de regels ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De bebouwingsregeling in het bestemmingsplan bakent af waar gebouwd mag worden (bouwvlakken, bouwgrenzen), geeft maten voor toegestane goothoogtes en dakhellingen en bevat onder meer een bijgebouwenregeling. In het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen niet alleen moeten passen binnen deze bestemmingsplanregels maar bovendien moeten voldoen aan eisen die verband houden met de beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan zelf kan geen welstandseisen bevatten. In het bestemmingsplan is dan ook een relatie gelegd naar het beeldkwaliteitplan waarin de welstandscriteria zijn opgenomen.

In het beeldkwaliteitplan wordt met deze welstandscriteria een detaillering gegeven die gericht is op het bereiken van een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De toepassing van dit plan werkt onder het regime van het bestemmingsplan en vormt een invulling van het welstandtoezicht.

1. 3. relatie met de welstandsnota

Als gevolg van de wijziging van de Woningwet, zal het welstandstoezicht veranderingen ondergaan. De belangrijkste verandering ten opzichte van de huidige welstandspraktijk is, dat de welstandsbeoordeling straks alleen nog kan plaatsvinden als de gemeenteraad een welstandsnota heeft vastgesteld waarin de concrete welstandscriteria zijn opgenomen die in een gemeente gelden.

De gewijzigde Woningwet is per 01-01-2003 in werking getreden. Voor het opstellen van een welstandsnota krijgen de gemeenten de tijd tot 1 juli 2004. Beschikt een gemeente ná die termijn niet over zo'n nota, dan is welstandstoetsing van bouwwerken niet meer mogelijk.

Voor nieuwe ontwikkelingen blijft het gewenst om, als onderdeel van de welstandsnota, een beeldkwaliteitplan voor het te ontwikkelen gebied te maken, waarin de beoogde ruimtelijke kwaliteit is aangegeven.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan kan bij de inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet worden gekoppeld aan de Welstandsnota. Het voldoet aan de voorwaarde dat er concrete welstandscriteria zijn opgenomen.

Gedurende de ontwikkeling van Noordermiede wordt het beeldkwaliteitplan (na 1 juli 2004 als onderdeel dus van de welstandsnota) gehanteerd om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden vastgesteld.

1. 4. flexibiliteit

Het beeldkwaliteitplan geeft, zoals gezegd, gedetailleerde aanwijzingen en informatie over bebouwing en inrichting van het woongebied. Het beeldkwaliteitplan is daarbij niet bedoeld als keurslijf, maar als instrument om met inzet van veel creativiteit een bij Midsland passend en hoogwaardig woongebied te realiseren. Het is dan ook niet uitgesloten dat gedurende de ontwikkeling van Noordermiede van het beeldkwaliteitplan wordt afgeweken cq., dat het beeldkwaliteitplan wordt bijgesteld. Dit wordt in concrete situaties bekeken, waarbij in ieder geval wel goede motieven aanwezig moeten zijn om van het beeldkwaliteitplan af te wijken.

Absolute voorwaarde bij afwijkingen zal altijd zijn dat de ruimtelijke kwaliteit en de architectonische samenhang niet mogen worden verstoord.

1. 5. voorbereiding

In het kader van de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan, heeft de gemeente zich uitgebreid beraden over haar ambities met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimten. De uitkomst van dit beraad heeft zich vertaald in de keuze voor een tweetal beeldzones.

De eigen identiteit van elke zone komt tot uitdrukking in woningtypes, situering en architectuur. Ten aanzien van de openbare ruimte wordt ook veel nadruk gelegd op verschillende duurzaamheidsaspecten als waterhuishouding, verharding en erfscheidingen. Deze elementen zijn in hoge mate meebepalend voor het aanzien en de situering in het plangebied.

2. ALGEMEEN

Met het beeldkwaliteitplan voor Noordermiede wordt de ambitie in beeld gebracht om een bij Midsland passende dorpsuitbreiding te realiseren met een meer dan gemiddelde ruimtelijke kwaliteit.

Dit streven zal handen en voeten kunnen krijgen met de vormgeving van de bebouwing (architectuur) en met de inrichting van de openbare ruimte.

In de periode tot ca. 2007 zal Noordermiede als woongebied worden ontwikkeld. De programmering van de woningbouw vindt zijn basis in het *Woonplan Terschelling*. Het gaat zowel om huurwoningen als om koopwoningen welke deels in de projectmatige, deels in de particuliere sector zullen worden gebouwd.

2. 1. coördinatie van het ontwerpproces

Het bouwproces begint altijd met het maken van een bouwplan. Een bouwplan zal moeten voldoen aan de bepalingen van bestemmingsplan en bouwbesluit. Voorts zal worden getoetst of, gelet op de in het beeldkwaliteitplan geformuleerde welstandscriteria, het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Twee aspecten zijn bij dit laatste van bijzonder belang, namelijk:

Een bouwplan moet op zichzelf van voldoende architectonische kwaliteit zijn, en passen binnen de met het beeldkwaliteitplan vastgelegde karakteristiek, en

Een bouwplan moet bijdragen aan een samenhangend bebouwingsbeeld. Met andere woorden: er is een relatie met andere bouwplannen.

Om een goed bouwplan te kunnen ontwikkelen zal de ontwerper ervan over voldoende informatie moeten beschikken en zal communicatie moeten plaatsvinden over het ontwerp. De gemeente heeft hierin (informatie en communicatie) een coördinerende taak. Als regel zal die taak als volgt worden ingevuld.

- a. gegadigden voor één of meer bouwkavels worden door de gemeente geïnformeerd over de voor deze kavels geldende criteria. Tevens wordt, eventueel in overleg met de stedenbouwkundige, de exacte verkaveling vastgesteld.
- b. een door de architect van de gegadigde vervaardigd schetsontwerp wordt door de gemeente ter eerste toetsing voorgelegd aan de rayonarchitect van Hûs en Hiem en aan de stedenbouwkundige.
- c. het resultaat van de eerste toetsing wordt besproken met architect en/of gegadigde, waarna een definitief bouwplan kan worden opgesteld.
- d. het definitieve bouwplan wordt voorgelegd aan de stedenbouwkundige en aan de rayonarchitect van Hûs en Hiem. Een positieve reactie van dezen impliceert een positief welstandsadvies.
- e. de gemeente handelt de bouwaanvraag verder op de gebruikelijke wijze af.

2. 2. uitgangspunten voor het openbare gebied

Er zal in Noordermiede aandacht worden geschonken aan diverse aspecten van het “Duurzaam Bouwen”. Niet alleen bij het bouwen zelf, maar ook bij de waterhuishouding en bij de in de openbare ruimte te gebruiken materialen.

Bij de groenaanleg zal er aandacht zijn voor een goed bij het eilander klimaat passende beplanting en voor zo goed mogelijke groeiplaats omstandigheden. De groenzones, en in het bijzonder de dorpsrand, kenmerken zich door een natuurlijke, niet gecultiveerde en onderhoudsarme inrichting die goed aansluit op het eilander beeld.

Bij de waterlopen zal de inrichting zich kenmerken door flauwe taluds en natuurlijk ingerichte oevers. In dit verband is van belang dat mitigerende maatregelen worden getroffen (paddepoelen) in verband met aanwezige natuurwaarden. De waterlopen en groenzones kunnen verder een belangrijke rol spelen bij een “duurzame” waterhuishouding in het gebied. Er wordt ingezet op het vasthouden van gebiedseigen water. De uitgangspunten voor de (toekomstige) waterhuishouding in het woongebied Noordermiede zijn opgenomen in het *Riolerings- en waterhuishoudingsplan Noordermiede, Midsland* (Bureau TAUW, Assen 2001).

Voor het inrichten van het openbare gebied is het van belang om bij de keuze van de materialen aansluiting te zoeken bij de kleuren en soorten van de oude kern.

2. 3. inhoud van het beeldkwaliteitplan

De inhoud van het beeldkwaliteitplan omvat:

- a. In hoofdstuk 3, achtergronden en welstandscriteria in verband met het gewenste bebouwingsbeeld met onder meer:
 - een algemene beschrijving van de beeldzones voor de bebouwing; en
 - een korte toelichting per beeldthema en per beeldthema een tabel met welstandscriteria
- b. In hoofdstuk 4, informatie over de inrichting van de openbare ruimte met onder meer:
 - een inleiding op de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte;
 - een korte toelichting over de inrichting van de straten en randen, met daarbij de dwarsprofielen.
- c. In hoofdstuk 5 een referentiebeeld De bladen met foto's zijn van recent uitgevoerde bouwplannen die als referentie kunnen dienen voor het bebouwingsbeeld dat voor ogen staat.

In de bijlage is de informatie over de inspraak over het plan opgenomen. Verder is in de bijlage ook het begrippenkader van Hûs en Hiem opgenomen.

Tenslotte: vanaf het eerste contact met de aspirant - koper / bouwer en/of architect, zal het beeldkwaliteitplan de basis vormen voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Bij de uiteindelijke koopovereenkomst zullen de verkoopvoorwaarden worden toegevoegd.

3. BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING

3. 1. algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich twee zones die zich van elkaar onderscheiden door het gebruik van de openbare ruimte. De belangrijkste drager van het gebied is de doorgaande weg vanaf de Heereweg naar de Oosterburen. Ten zuiden hiervan, haaks op de doorgaande weg, bevinden zich een aantal (rondgaande) straten waarvan een deel aan een waterpartij is gesitueerd (zie kaart 1).



Voor de nieuwe bebouwing geldt de regel dat de bebouwingskenmerken moeten worden ontleend aan de Terschellingse wijze van bouwen. Hiermee wordt bedoeld de kleinschalige bebouwing, de rechte voorgevel en het gebruik van gele gebakken steen en rode gebakken pannen. De achtergevels zijn vaak wat meer gevarieerd soms met toepassing van houten gevelvlakken.



kenmerkende Terschellinger bebouwing

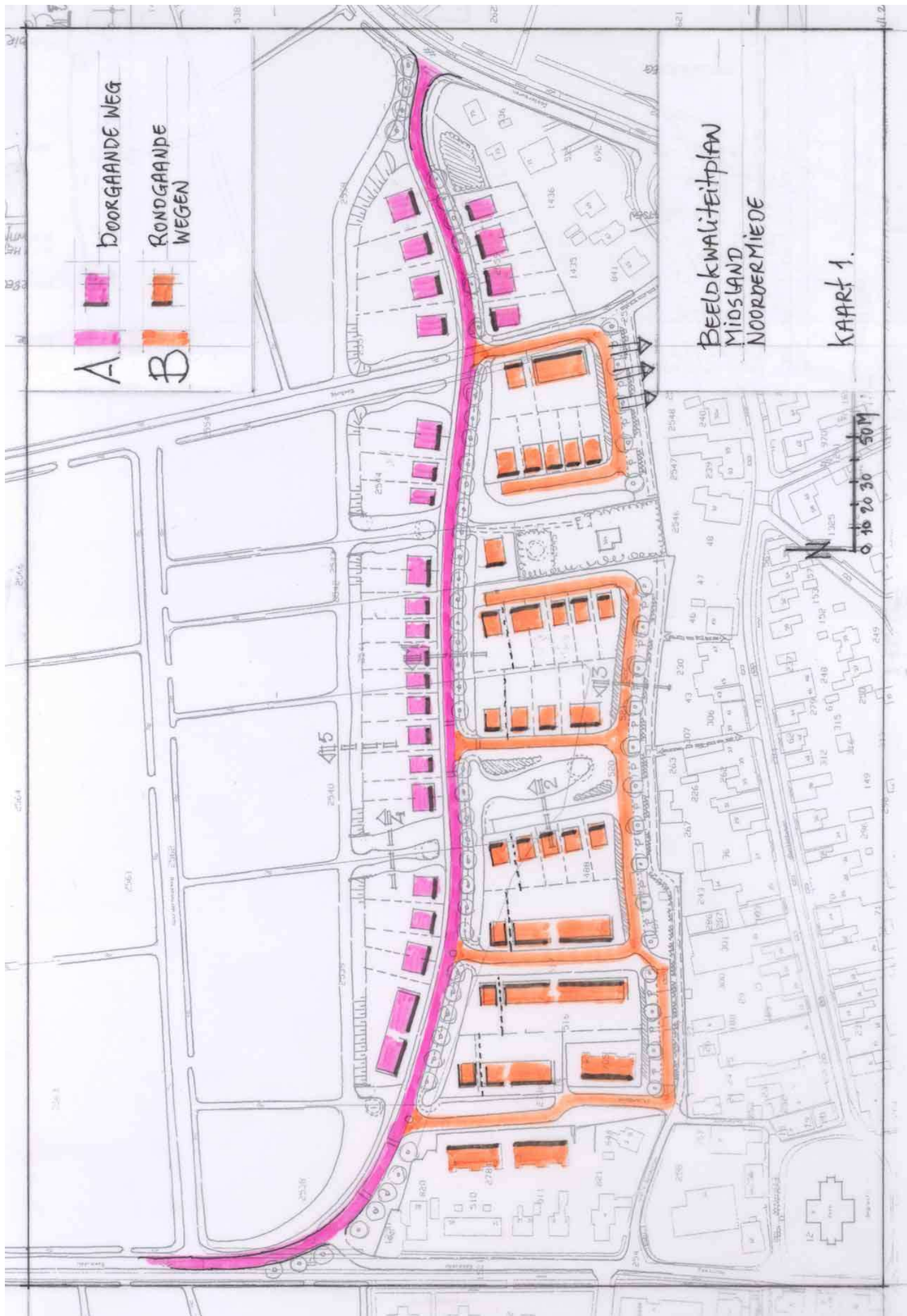
Het is van belang dat de woningen worden ontworpen met een architectuur die aansluit op de aard en het dorpse karakter van Midsland. In dat verband zal de voorgevel vlak moeten zijn. Grote uitstekende balkons en erkers zijn uitgesloten, evenals grote gaten ten behoeve van inpandige balkons. Deze passen niet in het beeld.

Het metselwerk dient uitgevoerd te worden in een gele baksteen en de daken dienen in de regel afgedekt te worden met rode gebakken pannen. Incidenteel kunnen gesmoorde dakpannen toegepast worden. Kozijnen en ramen liefst van hout.

- A  DOORGAANDE WEG
- B  RONDGAANDE WEGEN

BEELD KWALITEIT PLAN
MIDSLAND
NOORDERMIEDE

KAART 1.



Bij gebruik van houten gevelvlakken dienen de vlakken in een natuurlijke houtkleur (red cedar) of in standgroen te worden uitgevoerd. Om de gewenste kleur metselsteen en dakpannen te kunnen beoordelen, zijn in het gemeentehuis monsters van de voorgestelde materialen aanwezig.

De bijgebouwen kunnen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. De aangebouwde bijgebouwen kunnen met het hoofdgebouw mee-ontworpen zijn en hebben dan bij voorkeur dezelfde kleuren en materialen als het hoofdgebouw. Een afwijkende vormgeving van bijgebouwen is ook toegestaan.

3. 2. beeldzone A: “Wonen in het gebied aan de Noorderburen”

Met het “gebied aan de Noorderburen” wordt het gebied bedoeld ten noorden en voor een klein deel ook ten zuiden van de rondweg (Noord-Midslandweg). Langs deze straat wordt gestreefd naar wandvorming met vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De meeste woningen langs de doorgaande weg zijn vrijstaande woningen in één bouwlaag met een vlakke voorgevel en een forse kap. De kaprichting haaks op de rijweg. Incidenteel kunnen dubbele woningen worden gerealiseerd met de kap evenwijdig aan de straat. Incidenteel is het verder ook mogelijk een rij woningen te realiseren.

In tabel 1 zijn de welstandscriteria voor beeldzone A samengevat. Van de onderscheiden aspecten is vermeld wat het criterium is. Een toelichting op de gehanteerde begrippen is opgenomen in de bijlage.

Algemeen kan worden aangegeven dat afzonderlijke woningen op de verschillende aspecten een zekere verscheidenheid mogen vertonen. Er wordt een samenhangend bebouwingsbeeld met een beperkte differentiatie nagestreefd (verwant, zie ook de bijlage).

Tabel 1: *welstandscriteria beeldzone A*

Aspecten	Criteria
contour	1 bouwlaag met forse zadelkap. Een afwijkende contour is alleen mogelijk als deze qua schaal en verschijningsvorm past in het dorpse bebouwingsbeeld.
korrelmaat	klein tot middelgroot (gevelbreedte 7,00 à 8,00 meter).
stijl	kantig en traditioneel, met elementen uit de Terschellinger bouwstijl.
hoofdaccent	verticaal / evenwichtig.
materialen	hoofdzakelijk steenachtig met een evenwichtige toepassing van hout, dit laatste bijvoorbeeld aan de achterzijde. Kozijnen en ramen liefst van hout, eventueel kunststof met renovatieprofiel en houtnerf.
kleur	Kleur metselwerk geel/geel genuanceerde/rood gebakken stenen, waarbij het gebruik van gele stenen in het totale plan dominant is, met dien verstande dat in geveldelen rode elementen mogen worden ingebracht. Dakpannen rood gebakken. incidenteel, gesmoorde dakpannen. ("toetsstenen" op het gemeentehuis aanwezig). Kozijnen wit, draaiende delen standgroen. houten geveldelen in naturel of geschilderd in standgroen.
bijgebouwen	aangebouwd en vrijstaand ontworpen met het hoofdgebouw. materiaal en kleurgebruik als bij hoofdgebouw, of hout en dan eventueel ook in gedekte tinten.
aandachtspunt	op beeldbepalende locaties dient een tuinafscheiding te worden gerealiseerd die is afgestemd op het woningontwerp.

3. 3. beeldzone B: “Wonen in het middengebied”

In het middengebied, het gebied tussen de bestaande bebouwing van de kern en de rondweg, wordt het beeld van de woningen meer bepaald door de bestaande woningen aan de Heereweg en het Sint Janspad en de bebouwing langs de Oosterburen die in de rooilijn zijn gebouwd.

In de regel worden de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gebouwd in een gesloten wand. Het gebied leent zich goed voor projectmatig bouwen waarbij ook gedacht kan worden aan het bouwen in blokjes van maximaal zes woningen aaneen.

Bebouwing in één tot anderhalve bouwlaag is hier toegestaan. Het is ook mogelijk om de bouwhoogte te verhogen tot twee volledige bouwlagen.

Bij het realiseren van woningen aan de straten haaks op de rondweg dient de eerste woning aan de straten haaks op de rondweg een vrijstaande woning te zijn die tweezijdig georiënteerd is.

Tabel 2: *welstandscriteria beeldzone B*

Aspecten	Criteria
contour	1 bouwlaag met kap, ná vrijstelling tot 2 bouwlagen met kap, zowel langs- als dwarskappen mogelijk.
korrelmaat	vrijstaande woningen: klein tot middelgroot (gevelbreedte 7,00 à 8,00 meter); aaneen gebouwde woningen: maximaal 6 woningen in een blok.
stijl	kantig en traditioneel, met elementen uit de Terschellinger bouwstijl.
hoofdaccent	evenwichtig.
materialen	hoofdzakelijk steenachtig met een evenwichtige toepassing van hout, dit laatste bijvoorbeeld aan de achterzijde.
kleur	kozijnen en ramen liefst van hout, eventueel kunststof met renovatieprofiel en houtnerf. Kleur metselwerk geel/geel genuanceerde/rood gebakken stenen, waarbij het gebruik van gele stenen in het totale plan dominant is, met dien verstande dat in geveldelen rode elementen mogen worden ingebracht. Rode gebakken dakpannen, incidenteel gesmoorde dakpannen (monsters ter toetsing in het gemeentehuis aanwezig) kozijnen wit, draaiende delen standgroen. houten geveldelen in naturel of geschilderd in standgroen.
bijgebouwen	aangebouwd en vrijstaand. materiaal en kleurgebruik als bij hoofdgebouw, dan wel hout in gedekte kleuren.
aandachtspunt	op beeldbepalende locaties dient een tuinafscheiding te worden gerealiseerd die is afgestemd op het woningontwerp.

Deze woningen zijn bepalend voor het beeld langs de rondweg. Tussen deze woningen en de rondweg is een strook geprojecteerd waarin géén bijgebouwen mogen worden gebouwd.

De lengte van de bouwstrook tussen de genoemde vrijstaande woning en de bebouwing van de kern bepaalt het aantal eventueel aanéén te bouwen woningen, met zoals gezegd een maximum van zes.

In tabel 2 zijn de welstandscriteria voor beeldzone B samengevat. Van de onderscheiden aspecten is vermeld wat het criterium is. Een toelichting op de gehanteerde begrippen is opgenomen in de bijlage.

Algemeen kan worden aangegeven dat afzonderlijke woningen op de verschillende aspecten een zekere verscheidenheid mogen vertonen. Er wordt een samenhangend bebouwingsbeeld met een beperkte differentiatie nastreefd (verwant, zie ook de bijlage).

3. 4. voorbeeld van een nadere uitwerking

Voor het oostelijke deel van de eerste fase is op basis van een gewenst programma een nadere uitwerking gemaakt. Deze is in kaart 3 opgenomen en past binnen de inmiddels goedgekeurde bestemming "Woondoeleinden" van het Bestemmingsplan Midsland – Noordermiede (2002).

In paragraaf 2.1 is de coördinatie van het ontwerpproces beschreven. De verkaveling op kaart 3 is het resultaat van de eerste stap (stap a), waarbij met in acht name van de programmatische wensen van de projectontwikkelaar een definitieve verkaveling is gemaakt en een aanzet is gegeven voor de wijze waarop de bebouwing op hoofdlijnen als een samenhangend geheel kan worden vormgegeven.

Er wordt uitgegaan van een rij van vier aaneen (mogelijkheid voor bouw in de huursector), enkele twee-onder-één-kappers en kleinere kavels (goedkope en betaalbare koop) en woningen in de vrije sector (duurdere koop).

Gelet op het afgeronde karakter wordt binnen het "U-gebied" rekening gehouden met een projectmatige ontwikkeling.



KAART 2

100M.

50

20

10



GEMEENTE TERSCHELLING - MIDSLAND NOORDERMIERE
 * VERKAVELING / BEELDWAALHEIT OOSTELIJK DEEL
 Bureau van Hb 19-03-03.

BEELDWAALHEIT

- * VIA NIEUW DOORGEMETSDE DE TOPGEVELS
- * METSELWERK: GEEL VOLGENS TOETS STEEN
- * GERAKKEN PANNEN: ROOD VOLGENS TOETS PAN
- * DAKVELLING 48°
- * SUGGESTIE GEVELWANDEN

WITTE WERKEN



61

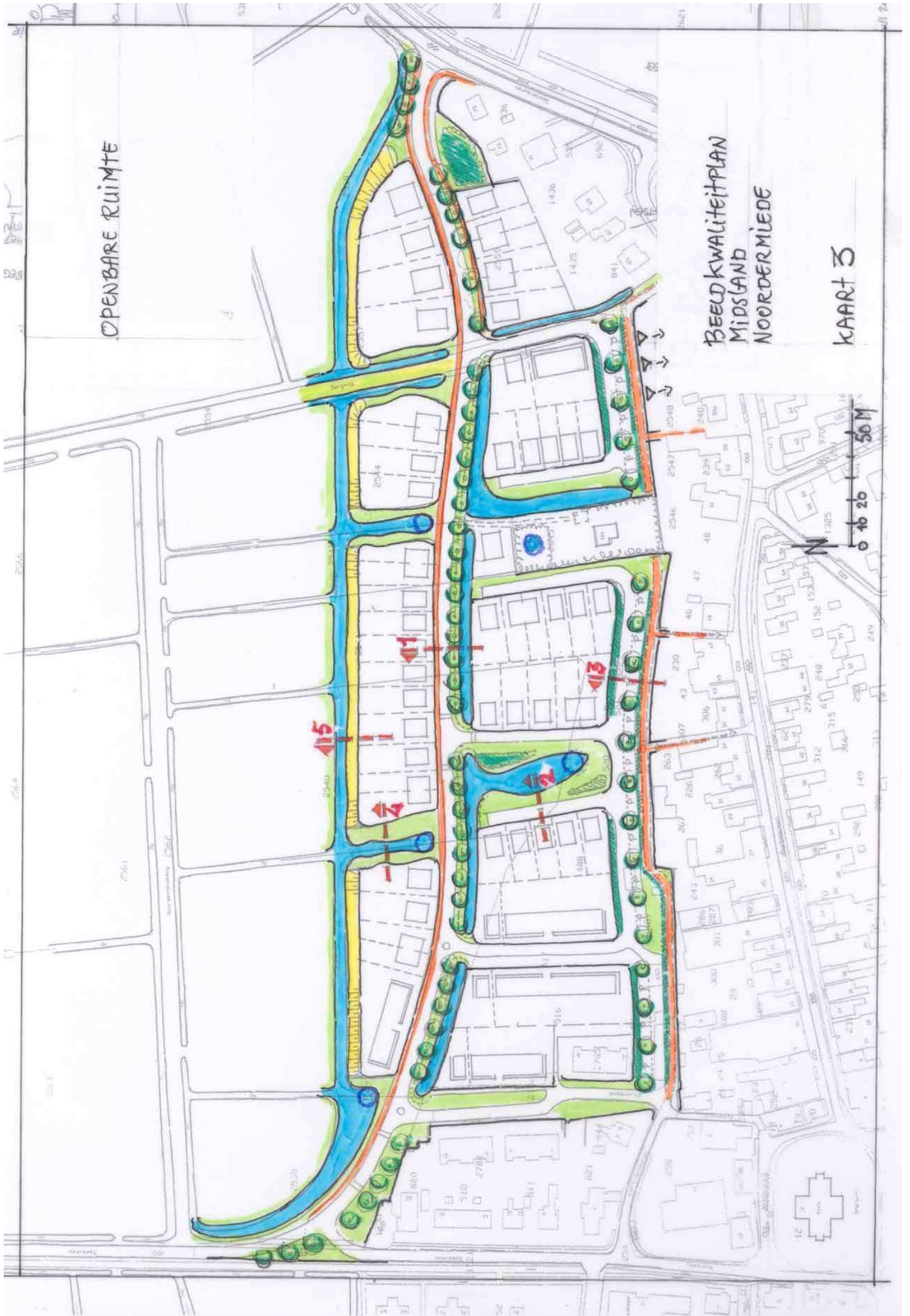
59

57

OPENBARE RUIJMTE

BEEDE KWALITEITPLAN
MIDSLAND
NOORDERMIEDE

KAART 3



4. BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

De ruimtelijke visuele kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert, maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte.

Met het oog op het laatste zijn op de bijgaande dwarsprofielen de ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte aangegeven. Zij tonen het kwaliteitsniveau dat de toekomstige bewoners van het openbare gebied mogen verwachten. In dit onderdeel van het beeldkwaliteitplan verplicht de gemeente zich namelijk om het beeld te realiseren zoals dat met betrekking tot de openbare ruimte is aangegeven. Naast inrichting en maatvoering gaat het in dit geval om de vormgeving van de begrenzing tussen openbaar en privé-terrein. Kaart 3 geeft een overzicht van de inrichting van de openbare ruimte met daarbij een verwijzing naar de opgenomen dwarsprofielen.

De nagestreefde woonmilieus zijn grotendeels gebaseerd op bestaande kenmerken van het dorp. Naast de Terschellingse bouwtraditie worden de straatprofielen en -inrichting overgenomen om op die manier een beeldkwaliteit te scheppen die aansluit op het bestaande milieu.

Een ander belangrijk kenmerk zijn de bestaande sloten. In de nieuwe uitbreiding is dit landschappelijke kenmerk overgenomen, verbreed en van flauwe taluds voorzien en waar mogelijk versterkt door het inbrengen van extra waterpartijen.

De vorm, inrichting en uitvoering van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte, zijn in hoge mate meebepalend voor de beleving van het beeld. Vandaar dat hierna de essentiële kenmerken van de straten, het water en het groen zullen worden beschreven. De onderlinge verschillen tussen de betreffende woonmilieus bepalen de identiteit van de openbare ruimte.

4. 1. De straten

In Noordermiede onderscheiden we de volgende wegen:

1. doorgaande straat;
2. straten in het middengebied.

De verschillen tussen de straten manifesteren zich door de functie van de wegen. De doorgaande weg heeft een breder profiel dan de straten in het middengebied. De hiërarchie in de straten is verder af te lezen uit de vormgeving en de kleur van de bestrating. Ook wordt zorg besteed aan de openbare verlichting. De armaturen, de kleur van de verlichting en de hoogte van de masten is afgestemd op de functie van de straten. De plaatsing van de mast zal zódanig moeten zijn dat in de toekomst het licht niet gehinderd wordt door groter wordende bomen.

Veel aandacht moet er zijn voor de inrichting van zogenaamde bijzondere plekken.

Bijzondere plekken ontstaan bijvoorbeeld op de kruisingen van de straten. In de verkeersafwikkeling zijn dit belangrijke attentiepunten die tevens van belang zijn voor oriëntatie en beleving.

De plekken verbijzonderen zich door een afwijkende vormgeving en/of een afwijkende (doch beheerst toegepaste) materiaalkeuze en toevoegingen in de vorm van straatmeubilair, een kunstwerk, o.i.d. Ander bijzondere plekken kunnen ontstaan op de kruising van straten en waterlopen. Daarbij kunnen, indien toegepast, brugachtige overkluizingen een extra dimensie geven aan de beleving van de betreffende plek. Ook de entrees van de dorpsuitbreiding en de overgang naar het noordelijk gelegen buitengebied vragen om de nodige aandacht. Ditzelfde geldt voor de verbindingstegen tussen de uitbreiding en de Oosterburen. De toegang daarvan zal duidelijk zichtbaar en herkenbaar moeten zijn. Dit kan door de entree te accentueren door middel van een bestrate "mat" en de steeg te bestraten met gele klinkertjes. Voor de sociale veiligheid zal de steeg goed verlicht moeten worden.

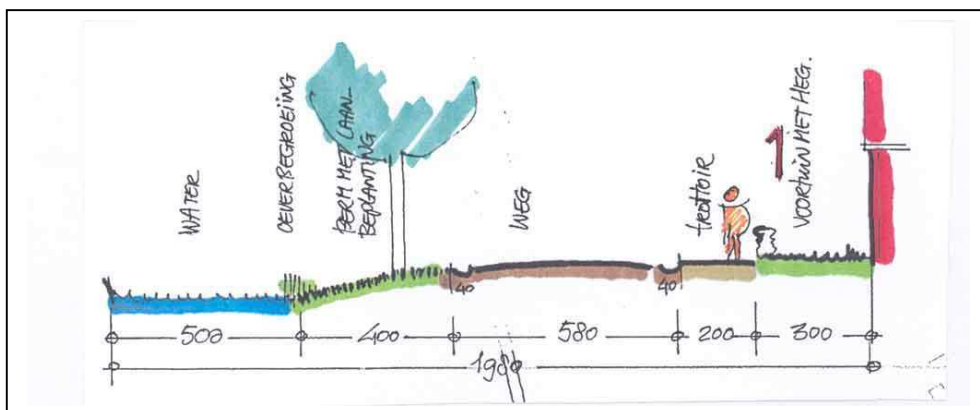
Doorgaande straat

De doorgaande weg (Noord-Midslandweg) heeft een breedte van 5,80 meter opgebouwd uit een rijbaan van 5,00 meter en aan weerszijde een molgoot van elk 0,40 meter. Aan de kant van de woningen een trottoir en een geveltuin. Aan de andere kant van de weg ligt de groenstrook met laanbeplanting in een flauw talud naar de waterpartij.

De rijweg is geasfalteerd, niet alleen om het doorgaande karakter te accentueren maar ook om het verkeerslawaaï te beperken. Het trottoir wordt bestraat met gebakken materiaal. De bestrating van de stoep wordt, als contrast met de lichte gevel, uitgevoerd in een paars-rode kleur.

De overgangszone tussen de woning en de straat neemt een belangrijke plaats in. Omdat de woningen zo dicht op de straat staan, wordt veel waarde gehecht aan de inrichting van deze strook. Zij draagt hierdoor in hoge mate bij aan het specifieke eilander beeld.

De overgangszone wordt in het algemeen ingericht als voortuin, waarbij bijzondere aandacht wordt geschonken aan de inkadering van de tuintjes. Gedacht wordt aan de aanleg van heggen of bij het eiland passende, lage, houten of metalen hekjes.



Figuur 1. Dwarsprofiel doorgaande straat

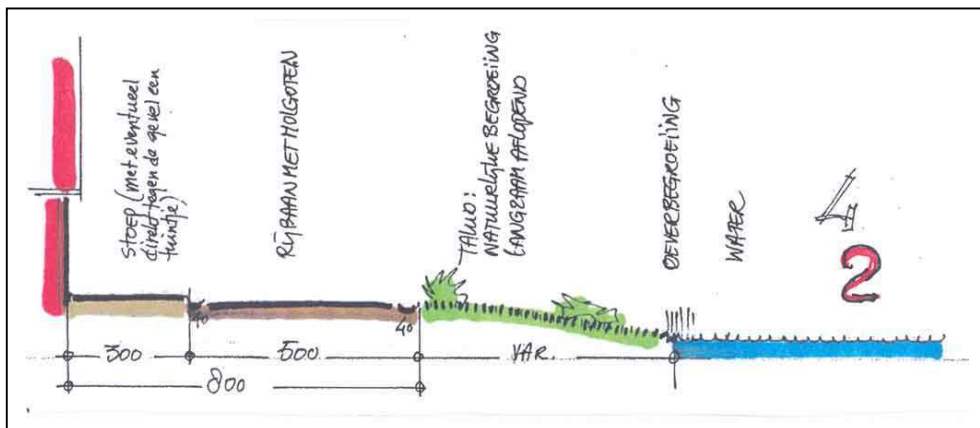
Om het beeld optimaal te krijgen wordt erop ingezet de hekken of heggen in het bouwplan mee te nemen, dan wel - als heggen worden toegepast - deze meenemen in het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Straten in het middengebied

De rijwegen in dit gebied hebben verschillende breedtes. De toegangswegen naar het woongebied en parkeerplaatsen zijn 5,80 meter en de wegen in de doodlopende stukken 5,00 meter breed. De opbouw van het profiel is:

- stoep met geveltuintotaal breed 3,00 meter;
- rijbaan met molgoot van 5,00 of 5,80 meter breed;
- groenstrook met een variabele breedte.

De rijweg wordt bestraat in gebakken paars-rode klinker en de stoepen worden uitgevoerd in een lichtere steen.



Figuur 2. Dwarsprofiel rondgaande weg

Tussen de dorpsuitbreiding en de achtererven van de panden langs de Oosterburen, ligt ongeveer over de gehele lengte van de Oosterburen een overgangszone. In deze zone is een weg gesitueerd die ruimte geeft aan een parkeerfunctie en gelegenheid geeft aan vrachtverkeer om de winkels aan de Oosterburen vanaf de achterzijde te bevoorraden. Deze weg met parkeerplaatsen is niet een anoniem gebied, omdat het ligt binnen de invloedssfeer van de aangrenzende woonstraten.

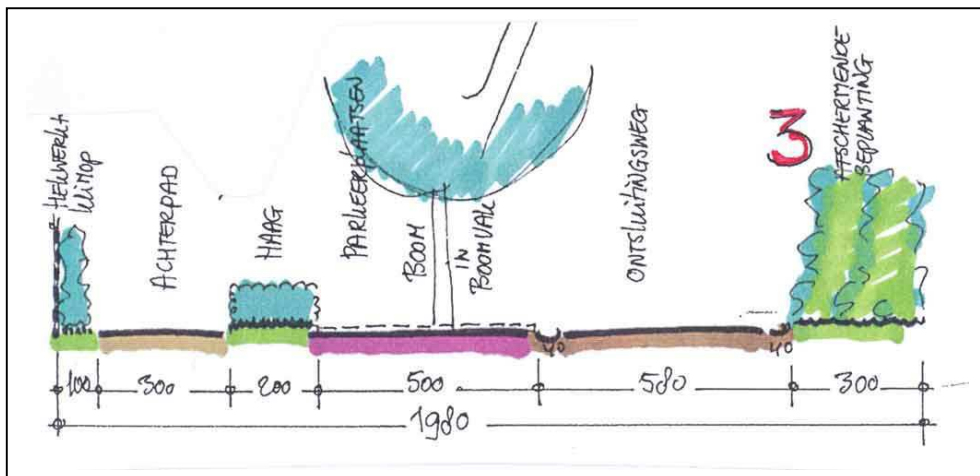
De parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bezoekers van het centrum. Op deze manier biedt de zone buiten het hoogseizoen, ondanks dat er veel minder bezoekers zijn, niet een verlaten indruk.

Vanaf de achtererven van de panden aan de Oosterburen gezien is het dwarsprofiel opgebouwd uit:

- een strook van 1,00 meter groen, als afscherming van de achtererven, bestaande uit heggen en rasterwerken waartegen klimop kan groeien;
- een pad van 3,00 meter, als toegang naar de achterzijde van de panden aan de Oosterburen, uitgevoerd in schelpen (langs een deel van de achtererven);
- een haag van 2,00 meter breedte en gesnoeid op 1,00 meter hoogte.

Een groenblijvende haag is de ligusterhaag, de beukenhaag en de hulst. (Een combinatie van deze drie soorten is voor de variatie aan te bevelen);

- een parkeerstrook, steeds gegroepeerd in eenheden van een beperkt aantal parkeerplaatsen, onderling gescheiden door een strook voor boombeplanting van 5,00 meter. Deze strook wordt bestraat en loopt door de haag naar het achterpad. De parkeerstrook wordt bestraat met donker gekleurde klinkers en de individuele parkeerplaatsen worden als zodanig aangegeven;
- een ontsluitingsweg van 5,80 meter met aan weerszijden een molgoot van 0,40 meter, bestraat met een paars-rode gebakken klinker;
- een groenstrook van 3,00 meter als afscherming van het parkeerterrein of de ontsluitingsweg met het nieuwe woongebied.



Figuur 3. Dwarsprofiel parkeergebied

Opgemerkt moet nog worden dat plaatselijk op het profiel wordt gevarieerd, met verwisseling van parkeerstrook en ontsluitingsweg.

4. 2. Water

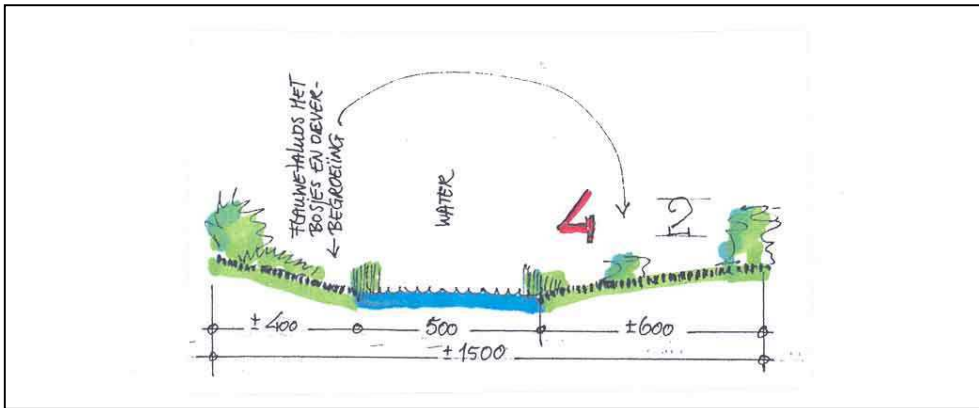
De bestaande waterlopen zijn zoveel mogelijk gehandhaafd. Ze zijn verbreed, uitgebreid en van flauwe taluds voorzien. De taluds maken deel uit van de groenstroken. De waterlopen en de circuits die zijn ontworpen spelen een belangrijke rol in een “duurzame” waterhuishouding. Uitgangspunt is dat het dak- en regenwater wordt afgekoppeld en het vasthouden van gebiedseigen water door buffering en infiltratie.

De waterlopen met flauwe taluds, spelen tevens een belangrijke rol als biotoop van de beschermde rugstreeppad en de bruine kikker. Hiervoor zijn een aantal poelen in het plan opgenomen.

4. 3. Groen

Langs de noord-zuid lopende waterlopen zijn de groenstroken opgenomen.

Deze groenstructuur dient als een visuele verbinding naar het open landschap. Verder loopt langs de oostkant van het plangebied een belangrijke zichtlijn van de Midslander Hoofdweg naar het karakteristieke open gebied noordelijk van Midland.



Figuur 4 Dwarsdoorsnede over waterloop



Aarden wal met groene zone

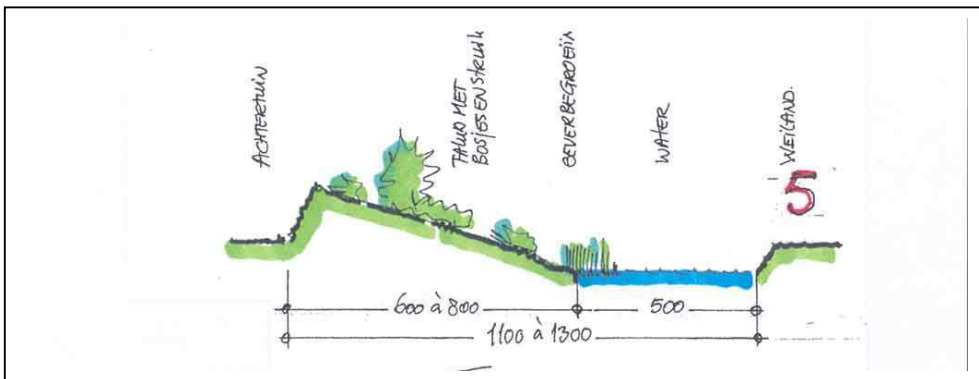
De overgang van de dorpsuitbreiding naar het landelijke gebied, zal landschappelijk worden vormgegeven. Als grens is een kleine aarden wal met een groene zone gedacht, met een afwisselende open-dichte structuur van bosschages en grassen. De zone zal, naast een landschappelijk-visuele functie, eveneens waardevol zijn als schuilplaats voor dieren.

Grenzend aan de groene zone zijn de achtertuinen van de woningen geprojecteerd.

Met deze inrichting ontstaat een zeer geleidelijke overgang van de bebouwing naar het landelijk gebied en wordt voorkomen dat zich rommelige achtererfsituaties manifesteren.

Langs de wegen speelt de groenstructuur met het aanbrengen van een laanbeplanting en een "singel", een belangrijke rol in de schaalbepaling van de openbare ruimte. De koppeling van een goed bij het eilander klimaat passende boom aan een straat geeft de verschillende straten een eigen identiteit. Heggen zullen in hoge mate meebepalend zijn voor een hoogwaardige kwaliteit van de woonomgeving.

De noord-zuid lopende verbindingzones bestaan uit een verbrede watergang met aan weerszijden "natuurlijk" aangelegd groen op een flauw talud. In deze groene verbindingzones zijn schelpenpaden aangelegd. Deze zones spelen een belangrijke rol in de waterhuishouding van het woongebied.



Figuur 5 Dwarsprofiel overgangsgebied tussen dorp en landelijk gebied

5. REFERENTIEBEELD

Voor een impressie van het nagestreefde kwaliteitsniveau van de woningen zijn twee referentiebladen gemaakt die deel uitmaken van het beeldkwaliteitplan. De bladen met foto's van recent uitgevoerde bouwplannen op één van de Waddeneilanden is niet bedoeld als voorbeeld in de zin van "zo moet het", maar wel als voorbeeld van "op een dergelijke manier zou het kunnen".

Van groot belang is het dat de bebouwing de kenmerken bevat van de Terschellingse bouwtrant. Hiermee wordt bedoeld, de kleinschalige bebouwing, de vlakke voorgevels, zonder reliëf in de vorm van balkons of loggia's en het gebruik van gele gebakken steen en in het algemeen rode gebakken dakpannen. Het gebruik van vlechtwerk en friezen is authentiek, maar zal niet dwingend worden voorgeschreven. Het gebruik van hout in de gevel is in beperkte mate toegestaan. Hout wordt verwerkt in naturel of geschilderd in een gedekte kleur, bijvoorbeeld standgroen.





4

BIJLAGE 1

**Reactie op de zienswijze
en ambtshalve aanpassing**

BILAGE 1

REACTIE OP DE ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE AANPASSING

Het beeldkwaliteitplan Midstand Noordermiede heeft van 29 mei 2003 tot 20 juni 2003 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijze binnengekomen namens Segesta te Alkmaar.

Hierna wordt ingegaan op de zienswijze van de projectontwikkelaar. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel is de aanduiding van de schaal van de kaarten verbeterd. Verder zijn er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. Zienswijze namens Segesta

De volgende opmerkingen worden naar voren gebracht:

- a. De bouwmogelijkheden voor de woningen worden (met het beeldkwaliteitplan) te veel beperkt: genoemd wordt de te geringe gevelbreedte;
- b. Er moet ruimte zijn voor parkeren op eigen terrein, met afschermende beplanting tussen de woningen;
- c. Aan de noordzijde een kaveldiepte van tenminste 40 meter. Flinke voortuinen, met zitmogelijkheid aan de zuidzijde

Reactie:

Het beeldkwaliteitplan vindt z'n basis in het bestemmingsplan waarin een aantal zaken wat betreft plaats en afmetingen van woningen en terreinen zijn geregeld. Het bestemmingsplan omvat het gedeeltelijk goedgekeurde plan "Midstand – Noordermiede", alsmede het ontwerp voor de correctieve herziening bestemmingsplan Midstand - Noordermiede. Het beeldkwaliteitplan is aan beide bestemmingsplannen gekoppeld.

Voor de nieuw te bouwen woningen in het gebied ten zuiden van de Noord-Midstandweg geldt het voor dit deel goedgekeurde bestemmingsplan. In de voorschriften (Beschrijving in Hoofdlijnen) is als voorwaarde opgenomen dat 'het bebouwingspatroon c.q. de verkaveling door het ontwerpen van relatief diepe, maar smalle kavels, van een zodanige opzet is dat dit refereert aan de historische dorpskern van Midstand. Ook voor de nieuwe woningen ten noorden van de Noord-Midstandweg is deze voorwaarde in de correctieve herziening opgenomen.

De achtergrond is duidelijk. De dorpsuitbreiding van Midstand is geen standaarduitbreiding maar is geënt op de stedenbouwkundige kenmerken van het dorp. Dit geldt ook voor de plaatsing van de woningen ten opzichte van de weg: een duidelijke rooilijn, en een relatief korte afstand tussen voor- en achtergevel (voortuinen) zijn gewenst. Ook dit is vastgelegd in de bestemmingsplannen op de bestemmingsplankaart.

Verder is ook de parkeernorm geregeld: uitgangspunt is een gemiddelde aan parkeergelegenheid van tenminste één parkeerplaats per woning, inclusief de parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf bij de woningen en de parkeergelegenheid in de overgangszone tussen de nieuwbouw en de Oosterburen. Parkeergelegenheid op eigen erf is mogelijk, maar niet verplicht.

Tenslotte wordt de dieptemaat van de kavels ten noorden van de Noord-Midslandweg bepaald door de gewenste noordgrens van het plan, in lijn met de grens van de dorpsbebouwing ten westen van de Heereweg. Zowel de plaats van de Noord-Midslandweg, als de plaats van de noordgrens en de gewenste inrichting van het grensgebied liggen vast. Voor de kavels resteert een diepte die varieert van 16 meter op het ondiepste punt tot 43 meter op het diepste punt. Overwegend zijn de kavels zo'n 35 meter diep.

Al met al kan worden vastgesteld dat de zienswijze namens Segesta hoofdzakelijk betrekking heeft op zaken die reeds in het bestemmingsplan zijn geregeld. De wens van brede kavels en diepe voortuinen is strijdig met het bestemmingsplan dat juist gericht is op het vormgeven van een dorps-eigen uitbreiding.

De verkavelingstekening in het beeldkwaliteitplan (kaart 1 en 3) komt overeen met de verkavelingstekening in de bestemmingsplannen. Wel is in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat met in acht name van de criteria een nadere uitwerking van de verkaveling mogelijk is. Het is zeer wel mogelijk om bij die nadere uitwerking maatwerk te leveren als het gaat om erfafscheidingen, parkeren op eigen terrein, en precieze maatvoering van kavelsbreedte en pandbreedte.

Daarbij is het ons inziens zeer wel mogelijk om eigentijdse woningen te bouwen in Noordermiede.

2. Gehanteerde schaal voor de kaarten.

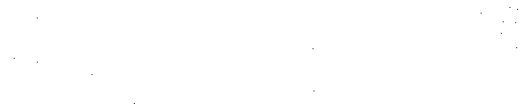
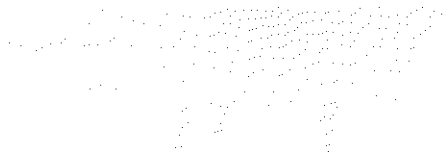
In de zienswijze namens Segesta wordt gerept van een onduidelijke schaal waarop de kaarten zijn weergegeven.

Reactie:

Kaart 1 en kaart 3 zijn weergegeven op schaal 1:2.000. Kaart 2 is weergegeven op schaal 1:1.000. Op zich zijn dit gebruikelijke schalen. Voor alle duidelijkheid is gewerkt met een zogenaamde schaalstok. Hierin is bij kaart 1 en 3 een fout geslopen waardoor verwarring mogelijk is. Voorgesteld wordt om deze fout te herstellen zodat duidelijk is dat 2,5 cm op de kaart overeenkomt met 50 meter in werkelijkheid.

3. Ambtshalve aanpassingen

- a. In de tabellen op blz. 8 en 9 van het beeldkwaliteitplan is thans in plaats van *kunststof* vermeld *'kunststof met renovatieprofiel en houtnerf'*.
- b. Een achterontsluiting voor de woningen Oosterburen nrs. 57, 59 en 61 is thans op alle kaarten aangegeven, met handhaving van de bestaande sloot.



BILLAGGE 2

**Zienswijze namens
Segesta**

PROF. DR. J. VAN DER WOUDE
VASTGOEDADVIEZ
1701 Heerhugowaard

- ❖ Vastgoedontwikkeling
- ❖ Voorkeursrecht
- ❖ Onteigening
- ❖ Overheidsprocedures

B		
S		
B&B		
G.G.		
Midd.		
ERW		
Gem.R.		

Gemeente Terschelling
Postbus 14
8880 AA Terschelling West

INGEKOMEN
20 JUNI 2003
Terscheiling
NR. 1249

Heerhugowaard, 18 juni 2003

Geacht gemeentebestuur,

Het beeldkwaliteitsplan Midsland Noordermiede geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

De bouwmogelijkheden voor wat betreft de woningen worden teveel beperkt. De maximale gevelbreedte is te beperkt om er eigentijdse woningen te kunnen bouwen

Daarnaast moet in principe de mogelijkheid aanwezig zijn om goed te parkeren op eigen terrein waarbij ruimte aanwezig is om afschermende beplanting aan te brengen tussen de verschillende woningen.

Verder zijn de kaarten op een voor ons onduidelijk schaal weergegeven waardoor kaveldieptes onvoldoende duidelijk zijn. De kaveldiepte aan de noordzijde dient o.i. minimaal ca. 40 meter te bedragen. Het betreft bovendien achtertuinen op het noorden. De voorgevel is o.i. te dicht op de weg geprojecteerd hetgeen ten koste gaat van het woongenot zoals aanleg van een redelijk grote voortuin en de mogelijkheid een zitmogelijkheid te creëren aan de zuidzijde.

Namens Segesta te Alkmaar verzoek ik u het beeldkwaliteitsplan in goed overleg te willen aanpassen.

Met vriendelijke groet,
J.D. van Dorp

Telnr. 072-5719201
Faxnr. 072-5724325
Mobiel 0655857472

Bankrekening nr. 30.56.15.432
Kamer van Koophandel 37054618

Terschelling

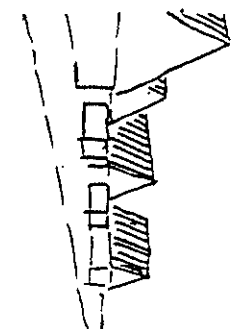
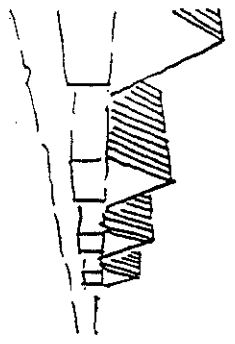
BILAGE 3

**Begrippenkader
Hûs & Hiem**

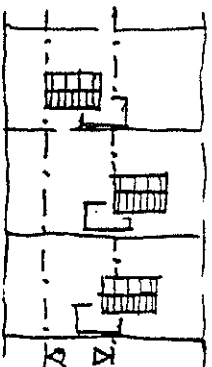
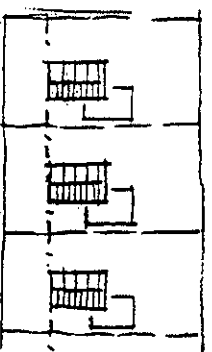
Beeldaspecten en criteria

ruimtelijk beeld

- **Positie:** geeft de plaatsing in de diepte en daarmee de regelmaat van ruimtevorming in de zone van de ruimtevormende wand aan. Deze is optimaal bij toepassing van rooilijnen en minder groot bij vrijere rangschikkingen die volgen uit het toestaan van vrijheden en differentiaties. Criteria: *rooilijn, marge of onbepaald.*

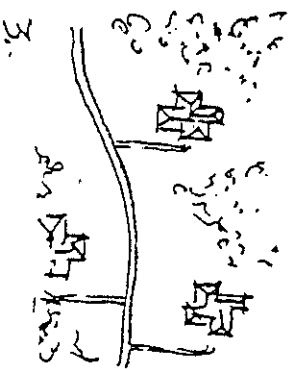
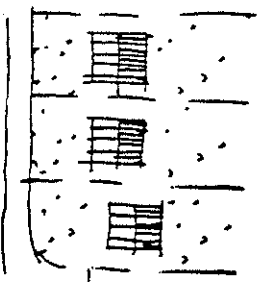
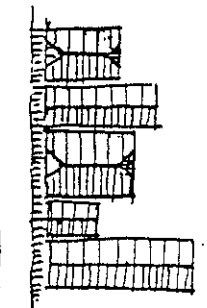
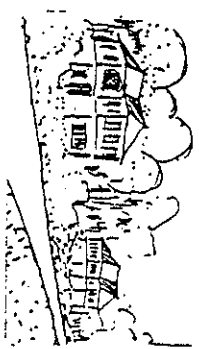
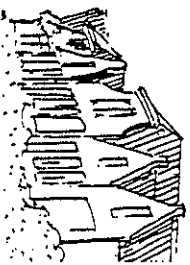


beeldaspect
POSITIE



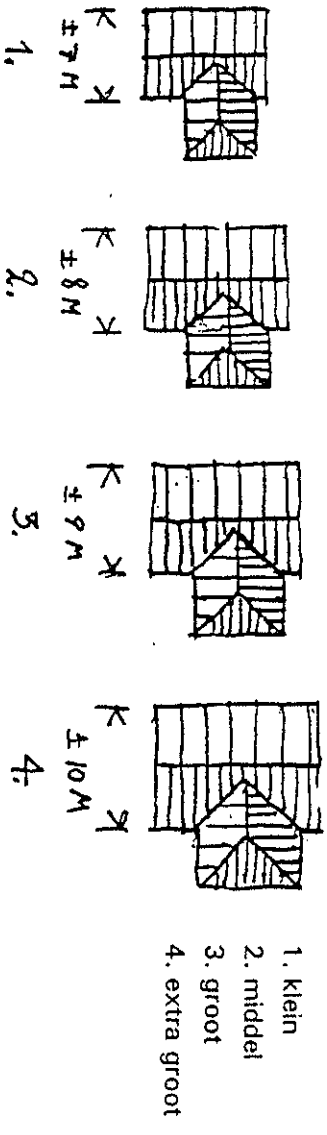
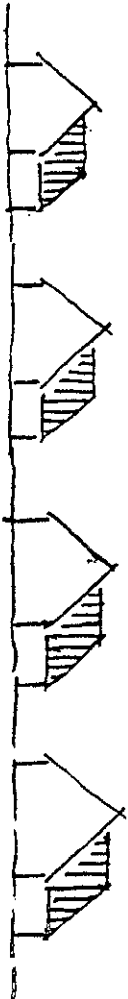
criteria
1. rooilijn
2. marge
3. onbepaald

- **Verband:** geeft de plaatsing in de breedte en daarmee de beslotenheid of transparantie van de ruimtevorm aan door de aard van de onderlinge aansluitingen van gebouwen. Het verband wordt gelegd door de combinatie van kavel- en gebouwbreedte en de onderlinge bebouwingsafstand. Criteria: *gesloten, half open of open.*



1. gesloten
2. half open
3. open

■ - **Korrelmaat:** geeft de afmetingen van het gebouw aan of de dimensies van de vormgeledingen, speciaal voor de samenhang in de onderlinge verhoudingen van breedte,- hoogte- en dieptematen (schaal). Hoe kleiner de tussenruimten zijn, hoe sterker de hoogte- en breedtematen een rol spelen. Criteria: *klein, middel, groot of extra groot.*



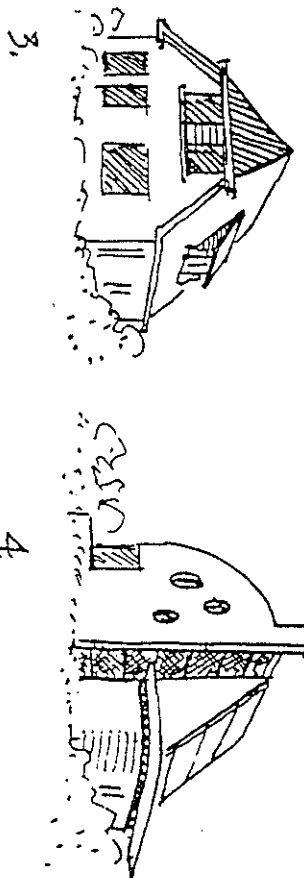
■ - **Stijl:** geeft de kenmerkende vormbehandeling aan. Criteria: *kantig* (kantige, enkelvoudige geometrische vormen; heldere stijl), *hoofdzakelijk kantig* (met een enkele ondergeschikte toevoeging, zoals een luikende dakkapel, e.d.), *vloeiend* (meervoudig geometrische vormen, zoals bij wolfselinden, loggia's, veranda's, aankappingen, kap- en dakoverstekken e.d.; bv. de romantische stijl) of *plastisch* in vorm en differentiaties ('experimentele vormen').



1.

2.

- 1. kantig
- 2. hoofdzakelijk kantig
- 3. vloeiend
- 4. plastisch



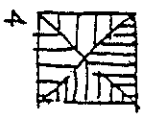
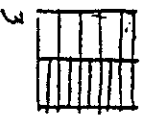
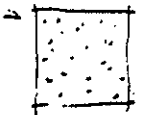
3.

4.

- Contour: geeft de verticale omtrekken van het gebouw, dat wil zeggen het aantal bouwlagen plus de dakvorm aan. De contour is in samenhang met het beeldaspect richting sterk bepalend voor de sfeer van de ruimte.
Criteria: aantal bouwlagen plus te omschrijven dakvorm , plat dak of onbepaald.



dakvormen



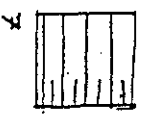
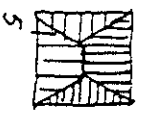
1

2

3

4

1. plat dak
2. lessenaarsdak
3. zadel dak
4. tentdak (piramide)
5. schilddak
6. wolfskap
7. gebogen dak
8. samengestelde kap



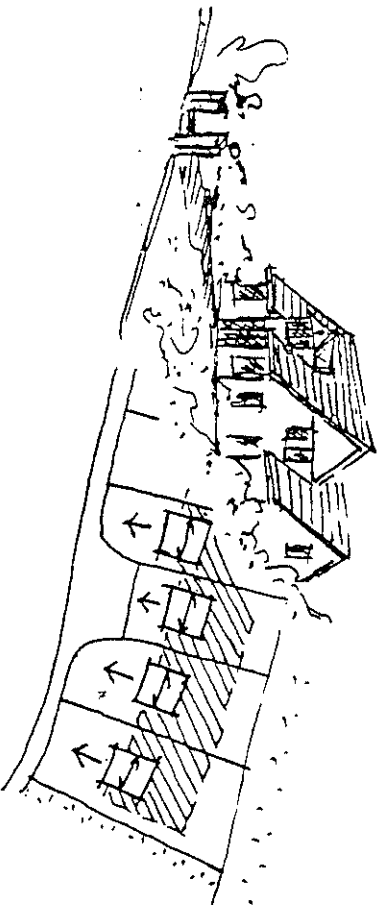
5

6

7

8

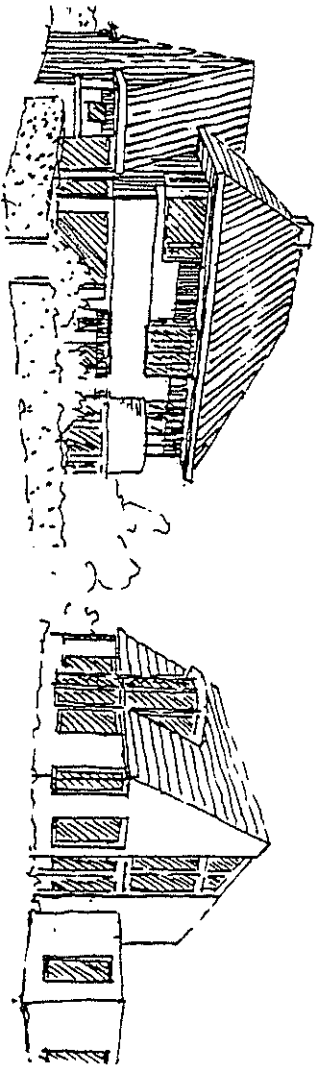
- Richting: geeft de hoofdrichting van het gebouw aan in de wandvoerende zone. Criteria: *langs, dwars*, onbepaald maar voor de straatwand hetzelfde (*langs of dwars*), onbepaald (bv. piramidedak).



- Bijgebouwen: geeft indicaties over de plaats en vorm van de bijgebouwen. Het blijkt praktisch om al in een vroeg stadium - al dan niet in samenhang met het gebouwonwerp - aandacht te besteden aan dit aspect.

- Gerichtheid:** geeft de formele zijde, het front, van de bebouwing aan en/of de richting(en) waarin de gebouwen een gezichtsbepalende uitdrukking hebben. Criteria: *de oriëntatie van massa en gevelbehandeling om het front als zodanig gestalte te geven.*

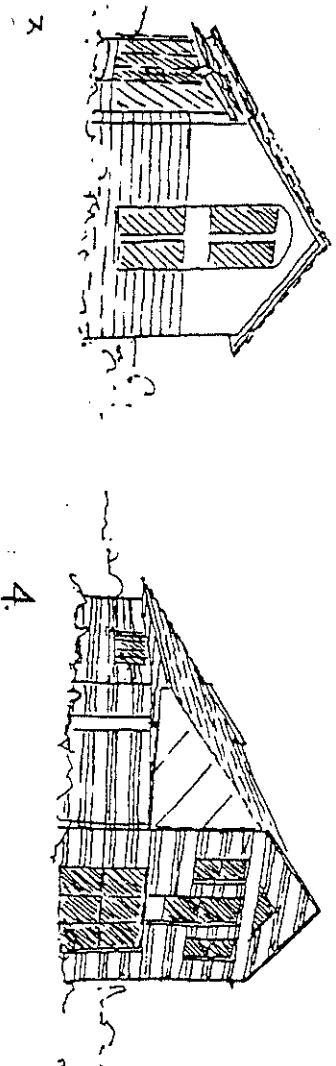
- Hoofdaccent:** geeft het beeldbepalende accent van de gevelindeling aan. Criteria: *horizontaal, verticaal, evenwichtig* (een balans tussen verticaal en horizontaal) of *figuratief*.



1

2.

1. horizontaal
2. verticaal
3. evenwichtig
4. figuratief



3

4.

- Materialen:** geeft de materialen en de wijze van toepassing van de buitenoppervlakken aan. Criteria: *steenachtig* (gevels metselwerk, dak pannen), *hoofdzakelijk steenachtig* (met ondergeschikte varianten, zoals een gedeeltelijke topgevelbeschieting), *andere te omschrijven materialen, gevel onbepaald, dak onbepaald of onbepaald* (voor gevel en dak).

- Kleurtoon:** geeft de overwegende toonzetting of helderheidsgraad aan voor de toegepaste kleuren van de materialen voor gevels, dakbedekkingen, beschietingen en dergelijke. Criteria: *licht, middentoon of donker*.

- Bijgebouwen:** geeft indicaties over materiaal en kleur.

Er wordt niet alleen gekeken naar de woning op zichzelf, maar ook naar de **afstemming** met de andere woningen in de betreffende zone. Deze afstemming kan variëren, omdat de woningen niet altijd op één aspect met elkaar hoeven overeen te komen en ook omdat de ene straat nu eenmaal anders is dan de andere.

In de onderlinge afstemming onderscheiden we drie gradaties :

overeenkomstig

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een sterke gelijkenis. In de zone wordt op dit punt een eenduidig bebouwingsbeeld verwacht.

verwant

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een zekere verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een samenhangend bebouwingsbeeld met een beperkte differentiatie verwacht.

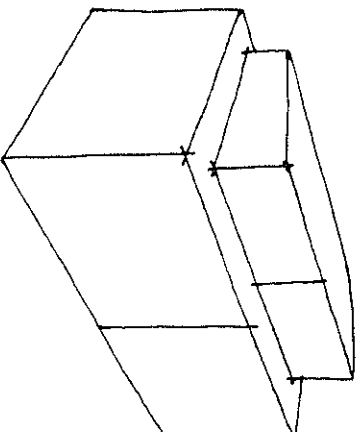
geschakeerd

De woningen vertonen op het aangegeven aspect bewust verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een gevarieerd bebouwingsbeeld verwacht.

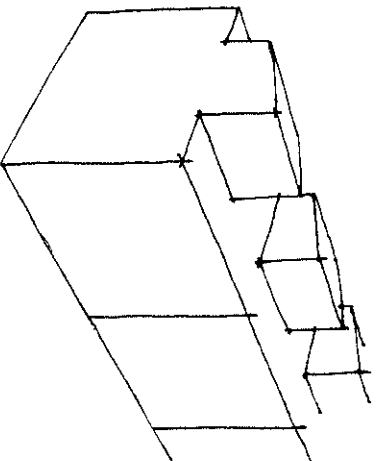
Penthouse:

Bovenste woonlaag van een gebouw met ruimte voor een zelfstandige woning/appartement of eventueel als onderdeel van de onderliggende woning. De oppervlakte van het penthouse is kleiner dan het grondvlak van het gebouw eronder. Door afwijkende materiaaltoepassing, zelfstandige gevelbehandeling en de ten opzichte van de gevelvlakken van het gebouw terugliggende situering, wordt het totaal als minder hoog ervaren.

Het penthouse is plat afgedekt. Ook kan een lichttallend lessenaarsdak of een flauw gebogen schaaldak worden toegepast.

**Studio:**

Als penthouse, echter veel beperkter van oppervlak. Meestal alleen ruimte gevend aan slechts één vertrek als onderdeel van de woning eronder. Vrijstaand op het platte dak of hooguit gekoppeld aan één andere studio (bij halfvrijstaande woningen). Soms ligt één van de gevels in één vlak met de buitengevel van de onderliggende woning.



Bijlage 3

Beeldkwaliteitplan De Stilen

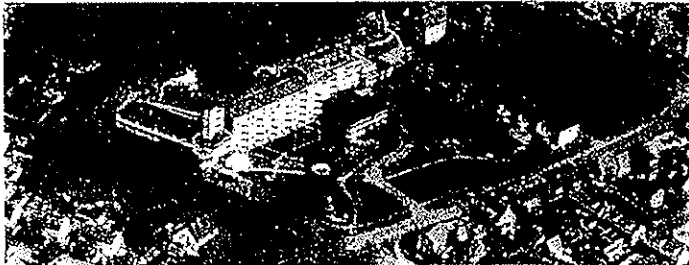
Beeldkwaliteitplan De Stilen

welstandscriteria voor het nieuw te bouwen complex

H1 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan (nieuwe stijl) bevat informatie over de nagestreefde kwaliteit van het ruimtelijke beeld ter plaatse van het verzorgings- en verpleeghuis "De Stilen" op Terschelling en nabije omgeving. Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit een inleiding (H1) en hoofdstuk 2 en 3.

In hoofdstuk 2 worden de welstandscriteria beschreven. Dit gedeelte maakt, na vaststelling door de gemeenteraad, deel uit van de gemeentelijke welstandsnota. Als zodanig zijn deze welstandscriteria het



figuur 1 De Stilen, bestaande situatie (2003)

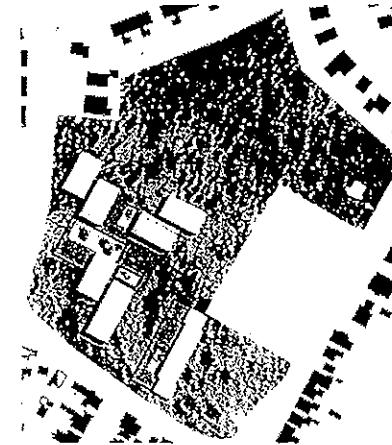
toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van het nieuwbouwplan voor De Stilen en het naastliggende bestaand woongebouw. Verder is een duingedeelte waartegen de Stilen gebouwd is ook meegenomen in deze aanvulling op de welstandsnota.

Hoofdstuk 3 bevat richtlijnen voor de inrichting van het niet bebouwde gebied, de woonomgeving. Deze richtlijnen sluiten aan op de ruimtelijke visie zoals deze in 2003 voor de herinvulling van het gebied. Verder dient als kader het ontwerpbestemmingsplan West-Terschelling gemeentehuis / zorgcentrum e.o. van maart 2004.

Op deze wijze worden met het onderhavige beeldkwaliteitplan zowel het welstandstoetsingskader, als het kader voor de beoogde vormgeving van verhardingen, groen, en erfafscheidingen samengebracht in één document.

stedenbouwkundige vormgeving

De bestaande bebouwing van De Stilen zal worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw. Het bestaande woongebouw in het gebied wordt gehandhaafd.



Bij het realiseren van nieuwbouw in het duingebied is het uitgangspunt dat gebouwen worden geplaatst zodanig dat het duin als natuurlijk gegeven en als eenheid herkenbaar blijft. Dit inrichtingsprincipe is verbeeld in figuur 2. De bebouwing is compact geïntegreerd in het duin met bijbehorende verhardingen. De tussenruimtes blijven als duin ingericht, en bieden zichtlijnen naar de aan de noordzijde gelegen, met bomen begroeide duintop.

Figuur 2 inrichtingsprincipe

H2. Welstandscriteria

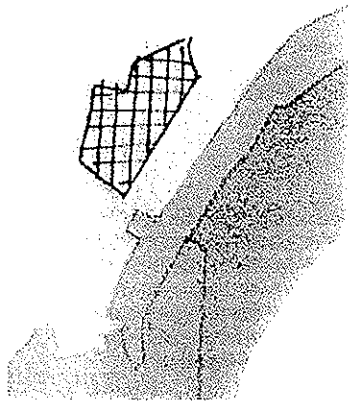
De in dit hoofdstuk opgenomen welstandscriteria maken na vaststelling door de gemeenteraad deel uit van de welstandsnota van de gemeente Terschelling. Zij zijn het toetsingskader voor de beoordeling van de bouwplannen voor het onderhavige gebied

2.1. welstandsnota en werkingsgebied

De begrenzing van het werkingsgebied van deze welstandscriteria valt samen met het duingebied tussen de Longway, de Dennenweg en grenst aan de oostzijde aan het gemeentehuis, die aan de Burgemeester van Heusdenweg is gesitueerd. Aan de noordzijde wordt dit gebied begrensd door de achtererfgrens van de woningen langs de Gerrit Knoplaan, de Europalaan en de Longway. Het gemeentehuis en de woning worden hier niet in meegenomen. In de welstandsnota vervallen voor het verzorgingshuis en het woongebouw de gebiedsgerichte criteria voor 'Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw, deelgebied 6. De in paragraaf 2.3 geformuleerde welstandscriteria komen hiervoor in de plaats.

2.2. Achtergrond en beleidsintentie

Het plan voor de nieuwe invulling van het onderhavige plangebied voorziet in het realiseren van het nieuwe zorgcentrum en het behoud van het woongebouw. Het beleid is gericht op een invulling die recht doet aan de kenmerken van het duingebied, en met benutting van de specifieke mogelijkheden die het duingebied met z'n vegetatie en vooral ook z'n reliëf biedt voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 4 werkinggebied van dit beeldkwaliteitsplan zijnde het gedeelte van West waarvoor de welstandscriteria in de welstandsnota vervallen

2.3. Welstandscriteria

Plaatsing

- Gebouwen zijn zo geplaatst, dat zij elk herkenbaar zijn als zelfstandige (verzameling van) gebouwen;
- Het wonen is bepalend voor de uitstraling;
- Gebouwen zijn voorts zo geplaatst dat zij herkenbaar zijn als gebouwen(complexen) in het duinlandschap, met zicht tussen de gebouwen door op het hoger gelegen duingedeelte. Het duinlandschap blijft daarmee als één geheel intact, met hoger en lager gelegen gedeelten.

Hoofdvorm

- De bebouwing kenmerkt zich door een hoofdvorm met grotendeels een flauw hellend dak, een vorm waarmee de hoofdfunctie wonen gemakkelijk kan worden geïdentificeerd.
- De gebouwen bestaan uit verschillende blokvormige elementen met wisselende bouwlagen. Hogere goten zijn toegestaan. De grondvorm is voornamelijk rechthoekig met verschillende bouwhoogten.

Aanzichten

- De gevelaanzichten voor de gebouwen van De Stilen zijn gevarieerd, mede in relatie tot de verschillende nevenfuncties en de verschillende woonvormen die het zorgcentrum herbergt.
- Omdat de gebouwen van diverse kanten te zien zijn, zijn de gebouwen alzijdig vormgegeven. Ook de vormgeving van het dak is belangrijk vanwege het zicht vanaf het duin en de Dennenweg op de gebouwen.

Opmaak

- De gevels bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk van baksteen uitgevoerd in een rode en/of gele kleur. De uitstekende geveldelen zijn gestuct in een lichte kleur, waarmee de plasticiteit van de gevel wordt ondersteund. De gevelopeningen zijn van glas met houten of kunststof kozijnen en ramen.
- De detaillering strak en niet te grof uitvoeren.
- De dakbedekking van de hellende daken bestaat grotendeels uit (vlakke) gebakken pannen, waarbij de kleur wordt afgestemd op de omgeving. Hierbij behoort een lichtere kleur tot de mogelijkheden.

H3. Richtlijnen

De richtlijnen hebben betrekking op de vormgeving van het niet bebouwde gebied, te weten het duingebied, straten, paden pleinen, het (overige) groen en erfafscheidingen. Er wordt niet een nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen openbaar gebied en privé-terrein. Gestreefd wordt naar een geïntegreerde inrichting van het geheel, met het duingebied en de daarbij behorende vegetatie als drager, en de gebouwen en gebouwencomplexen met hun buitenruimte als toevoeging aan dat duingebied.

* duingebied

Bij de inrichting van het duingebied is de toegankelijkheid en de natuuruitstraling belangrijk. Plaatselijk kunnen, voor het creëren van meer licht of voor het versterken van zichtrelaties, onderbegroeiingen verwijderd en bomen gekapt worden;

* straten, paden en pleinen

Algemeen uitgangspunt is een doelmatige, goed gedetailleerde verharding ten behoeve van de inritten naar de gebouwen, de paden, de parkeerplaatsen en terrassen, pleintjes en overige, verblijfsruimtes; De vormgeving van ruimte voor opslag van materialen en afval, draairuimte voor vrachtwagens, parkeerruimte, uitgangen etc. zijn belangrijke aandachtspunten;

* groen

Het overige groen speelt een belangrijke rol in de verdere aankleding van het gebied in de directe omgeving van de gebouwen. Gekozen wordt voor voornamelijk inheemse beplantingen die passen in het duingebied;

* erfafscheidingen en overgangen.

Gebouwen en gebouwencomplexen staan op hun eigen kavel, die op zijn beurt weer in het duin is ingepast. De overgangen van gebouw naar kavel (binnen-buiten) en van kavel naar duin zijn wel gemarkeerd door het verschil in materiaaltoepassing en beplantingen (cultuur – natuur) maar niet door erfafscheidingen. Waar gebouwen niet op de kavel maar in het duin staan wordt de overgang tussen het duin en het gebouw op natuurlijke wijze vormgegeven.

Bijlage 4

Beeldkwaliteitplan voor de
ontwikkeling van de Actania-
locatie Midsland-Noord

Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de Actania-locatie Midsland-Noord

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de artikel 19 procedure voor de herstructurering van de Actania-locatie te Midsland-Noord. Het is tegelijkertijd onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente. Het maakt als zodanig deel uit van de gemeentelijke welstandsnota. De in het beeldkwaliteitsplan gekvatte richtlijnen zijn na overleg met alle betrokkenen partijen tot stand gekomen en zijn op die manier:

- het kader voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie;
- het kader voor de welstandsbeoordeling voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Analyse van de huidige situatie:

- Ligging:

Het huidige Actania is gelegen aan de Heereweg te Midsland-Noord. Het gebouw bepaalt de zuidelijke entree en begrenst het open gebied tussen Midsland en Midsland-Noord. Vanuit het open landschap is met name de kop van het langs de Heereweg gesitueerde deel van het hoofdgebouw zichtbaar. De achteraanbouw wordt door opgaand groen op de zijdelingse perceelgrens voor het grootste deel aan het zicht onttrokken.

- Bebouwing:

Het langs de Heereweg gesitueerde deel van het complex kenmerkt zich door een tweetal hoofdgebouwen met de nok evenwijdig aan de Heereweg. Het ene gebouw bestaat uit een tweetal bouwlagen met een flauwe schildkap en het andere gebouw heeft een zadeldak met wolfseinden en een lage gootlijn boven een veranda-achtige uitbouw aan de voorzijde. De dakuitbouw op het voorste dakvlak (in de vorm van een dakkapel over de gehele frontbreedte) bevindt zich op de goothoogte van het eerstgenoemde gebouw. De twee gebouwen zijn aan elkaar gekoppeld door een laag en plat afgedekt tussenlid. Het geheel bevindt zich (afgezien van de uitgebouwde veranda) min of meer in een eenduidige rooilijn op enige afstand van de weg.

Beeldthema:

Hoewel de architectonische kwaliteit van het bestaande complex niet als hoogstaand kan worden omschreven levert de analyse toch een paar positieve punten op die wellicht de basis kunnen vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Het is met name de situering die in dit verband van belang is. In de huidige situatie, zo is in de analyse vastgesteld, is het totale complex niet in z'n volle omvang zichtbaar. Juist dit dient de insteek te zijn voor de nieuwe opzet. Het uitgebreide programma is namelijk, gezien de locatie, te omvangrijk om in zijn totaliteit te tonen. Dit zou een negatieve invloed hebben op zowel het aangrenzende landschap als de omliggende

bebouwing. De beste mogelijkheid met optimale kansen voor kwaliteit ontstaat door een combinatie van landschappelijke inpassing, een goede situering met het oog op de bezonning en het creëren van een aantrekkelijke buitenruimte.

Voorgesteld wordt om de configuratie van gebouwdelen te spiegelen aan de huidige situatie. Dit komt op het volgende neer (zie ook tekening):

1. twee gebouwdelen met centraal de entree langs de Heereweg;
2. één gebouwdeel daarachter, evenwijdig aan de noordelijke perceelgrens.

Dit laatste gebouw wordt voor een groot deel aan het zicht onttrokken door de voorliggende gebouwen. Dit beperkt de massaliteit van het complex. Het gebouw is bovendien ten opzichte van de overgang naar het open landschap zodanig gesitueerd dat de bestaande begroeiing kan worden gehandhaafd. Een verdere versterking van de groene perceelranden is noodzakelijk. Door deze landschappelijke inpassing wordt de zichtbaarheid vanuit het zuiden beperkt en wordt het karakter van de open ruimte in het tussengebied ten noorden van Midsland gerespecteerd. Bovendien ontstaat in deze opzet de mogelijkheid om tussen deze groenzone en de teruggeroode achteraanbouw een min of meer besloten binnenterrein te creëren met een aantrekkelijke, op de recreatie ingestelde verblijfskwaliteit. Aan de noordzijde van de naar achteren uitgebouwde vleugel bevindt zich het parkeren. Hierlangs vindt ook de bevoorrading van het restaurant plaats.

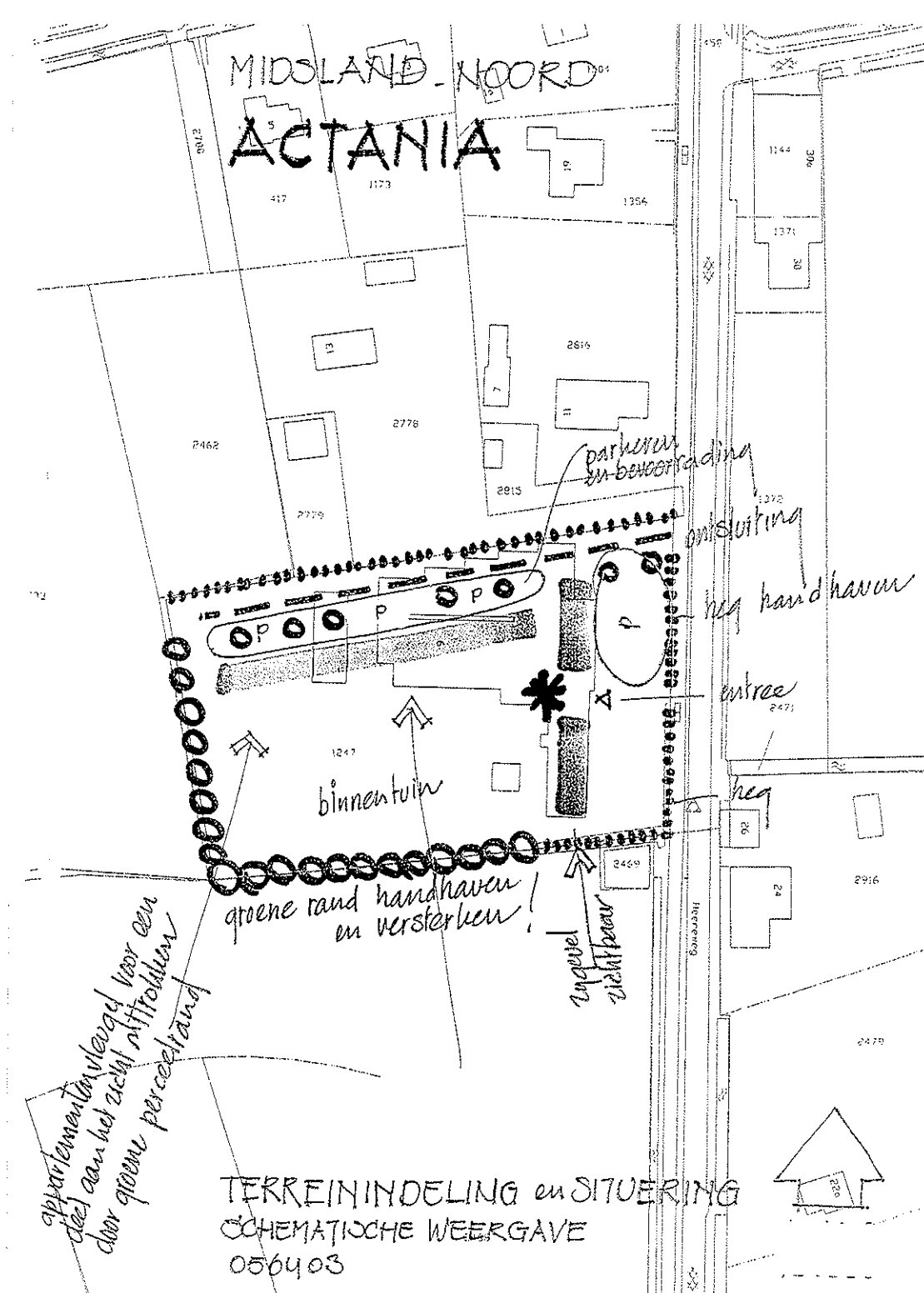
De verschillende gebouwdelen bestaan uit twee bouwlagen met een kap waarbij de goothoogte niet groter mag zijn dan die van de huidige bebouwing van het complex langs de Heereweg.

Bij het in de kap aanbrengen van appartementen zal de noodzakelijke aantasting van de kapvorm tot het uiterste worden beperkt.

De geleiding van het complex in een aantal gebouwdelen beperkt de massaliteit. Een zekere autonomie (door verschillen in vormgeving en/of uitvoering en eventuele kleurtoepassing) van de verschillende gebouwdelen kan de "kleinschaligheid" versterken en geeft uitdrukking aan de verschillende functies in het complex. De uitdaging ligt in het feit dat dit niet ten koste mag gaan van een zekere samenhang. Met andere woorden: het gebouw dient zich, door de toepassing van een aantal gemeenschappelijke kenmerken, als één complex te manifesteren, terwijl bijvoorbeeld aan het restaurantgedeelte is af te lezen dat dit gebouwdeel "een eigen gezicht" heeft.

Met betrekking tot de naamgeving dient een vooraf weloverwogen keus gemaakt te worden. De architectuur van de gevel dient hierop in te spelen.

ASPECTEN	CRITERIA
■ PLAATSING <ul style="list-style-type: none"> - onderlinge positie - richting 	<ul style="list-style-type: none"> - zelfstandige plaatsing (zie schema) - een deel van het complex evenwijdig aan de Heereweg, een ander deel gesitueerd op het achterterrein en evenwijdig aan de noordelijke perceelgrens
■ HOOFDVORM <ul style="list-style-type: none"> - contour <ul style="list-style-type: none"> - massaopbouw enkelvoudig 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 bouwlagen met afgeplat schilddak of mansardekap - goothoogte als bij bestaande bebouwing aan de Heereweg - koppeling gebouwdelen door afwijkend vormgegeven ondergeschikte elementen
■ AANZICHTEN <ul style="list-style-type: none"> - gerichtheid <ul style="list-style-type: none"> - compositie 	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwdelen langs de openbare weg zijn op die weg georiënteerd - de rest van het gebouw en de appartementen onder de kap zijn op de tuin georiënteerd - traditioneel
■ OPMAAK <ul style="list-style-type: none"> - materiaal - kleur 	<ul style="list-style-type: none"> - gevels: hoofdzakelijk steenachtig met ondergeschikte toepassing van hout - daken: gebakken pannen - gevels: baksteen-rood - gevelbekleding: hout, vergrijzend - pannen: rood/ restaurant deel: antraciet - kleuren en materialen nader overeen te komen door middel van monsters
■ DIVERSEN	<ul style="list-style-type: none"> - het complex dient een sobere, goed bij de eilandsfeer passende uitstraling te hebben - de verschillende gebouwdelen van het complex mogen in de uitvoering en door middel van materiaal- en kleurtoepassing op onderdelen verschillen maar niet zodanig dat de onderlinge samenhang verloren gaat



Bijlage 5

Beleidsnotitie reclameborden
(1987)

beleidsnotitie reclameborden

AZ/Gem.werken nr 384
J. Haringa/FvdVeen

23 november 1987.

Op 28 april 1987 heeft de gemeenteraad een wijziging van de Algemene Politieverordening Terschelling 1981 vastgesteld inzake de bepalingen betreffende opschriften en opslagplaatsen.

In deze verordening worden regels gesteld ten aanzien van het maken van handelsreclame met behulp van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen.

In de verordening wordt het aanbrengen van handelsreclame vergunningplichtig gesteld, behoudens de in de verordening genoemde uitzonderingen.

In artikel G 24 lid 4 worden de gronden genoemd, die tot weigering van de vergunning kunnen leiden.

Deze zijn :

- a. indien de reclame, hetzij opzichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- b. in het belang van de verkeersveiligheid;
- c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed.

Wij stellen u voor ter verdere uitwerking van bovengenoemde weigeringsgronden de onderstaande beleidsuitgangspunten vast te stellen, die bij de beoordeling van aanvragen gehanteerd kunnen worden.

Beleidsuitgangspunten

1. Algemeen

Het aanbrengen van handelsreclame (commerciële reclame) aan onroerend goed wordt hier gebonden aan een vergunning van burgemeester en wethouders.

Volgens vaste jurisprudentie behoren reclame-uitingen in de commerciële sfeer niet tot het eigenlijke gebied van de vrijheid van meningsuiting.

In het begrip handelsreclame ligt besloten dat het in artikel G 24 gaat om reclame, waardoor geen gedachten of gevoelens

blz. 2

worden geopenbaard.

Het in artikel G 24 gecreëerde vergunningstelsel is derhalve niet in strijd met artikel 7 van de Grondwet.

In artikel 7 van de herziene Grondwet wordt, in aansluiting op de geldende jurisprudentie, de handelsreclame van de vrijheid van drukpers uitgezonderd. De bedoeling hiervan is uitsluitend die reclame-uitingen buiten de grondwettelijke bescherming over het openbaren van gedachten of gevoelens te houden, waaraan het ideële, maatschappelijke of politieke aspekt ontbreekt.

2. Uitzonderingen

Behalve ideële reclame is ook een aantal andere opschriften e.d. die kunnen dienen tot het maken van handelsreclame uitgezonderd van de vergunningsplicht. (art. G 24 lid 2)

Voor al die uitgezonderde reclames geldt een stelsel van repressief toezicht. Zie artikel G 24 lid 5.

3. Melding

Voor opschriften e.d. met een tijdelijk karakter (maximaal 9 weken) is een systeem van melding bij burgemeester en wethouders in het leven geroepen. Wanneer op die melding niet binnen 14 dagen door ons college wordt gereageerd, mag - in afwijking van het in het eerste lid gestelde plaatsingsverbod - zonder vergunning tot plaatsing worden overgegaan.

Als beleidsuitgangspunten voor het meldingsstelsel bepalen burgemeester en wethouders dat :

- a. het opschrift of de aankondiging met een tijdelijk karakter binnen 3 dagen na afloop van de aangekondigde activiteit moet zijn verwijderd.
- b. plaatsing alleen wordt toegestaan voor activiteiten in de eigen gemeente.

4. Toetsingscriteria

In het vierde lid van artikel G 24 worden drie toetsingscriteria genoemd : welstand, verkeersveiligheid en voorkoming of beperking van overlast voor omwonenden.

Indien een reclame-constructie is aan te merken als een bouwwerk is voor het plaatsen ervan een bouwvergunning vereist.

Het welstandsbelang wordt dan meegewogen bij de beslissing inzake de verlening van de bouwvergunning.

Voor het aanbrengen van een reclame op een beschermd monument is ingevolge artikel 14 van de Monumentenwet een vergunning nodig van de minister van welzijn, volksgezondheid en cultuur.

4.1 Welstand

Met name ten aanzien van het toetsingscriterium welstand is het wenselijk nadere beleidsuitgangspunten aan te geven. Hierbij stelt ons college zich voor het beleid zoals dat destijds door Gedeputeerde Staten van Friesland ten aanzien van de verordening opschriften en opslagplaatsen is ontwikkeld zoveel mogelijk voort te zetten.

A. Vrijstaande reclameborden

Het beleid van het college is erop gericht, nu kan worden aangenomen dat vrijstaande reclameborden in het algemeen een inbreuk maken op het landschappelijke- en dorps-schoon, dat

deze vorm van opschriften of aankondigingen zoveel mogelijk dienen te worden geweerd.

Wanneer echter plaatsing van een vrijstaand reclamebord in relatie tot zijn omgeving aanvaardbaar kan worden geacht, wordt er naar gestreefd om uitvoering en afmeting zoveel mogelijk uniform te doen laten zijn. Hierbij gaat ons college uit van vrijstaande borden van het model en afmetingen zoals op bijlage 1 bij deze beleidsnotitie is aangegeven.

Geconstateerd kan worden, dat binnen een recreatiegemeente als Terschelling vele dienstverlenende bedrijven voorkomen als verhuurbedrijven, horecabedrijven, logiesverstrekkende bedrijven.

Het is in de loop der tijd gebleken, dat vele van deze bedrijven de behoefte hebben om potentiële klanten middels een spoor van aanduidingen\opschriften naar hun bedrijf te leiden.

Een dergelijke wijze van aanduiding waarbij vaak de ruimtelijke relatie tussen de aanduiding en het object ervan ontbreekt, leidt tot een niet aanvaardbare inbreuk op het landschappelijk-, danwel dorps-schoon. In dat licht bekeken moet het niet aanvaardbaar worden geacht dat plaatsing van reclame-aanduidingen of opschriften buiten een straal van 25 meter buiten het aangeduide object plaatsvindt.

Op bovengenoemd uitgangspunt kan, onverminderd het bepaalde in artikel G 24 lid 4 a,b en c, een uitzondering worden gemaakt, wanneer de ongunstige ligging van het aan te duiden object dat met zich mee brengt. Met name denken wij daarbij aan ligging aan een voor het verkeer doodlopende weg.

- B. Opschriften en aanduidingen op of aan de gevel.
- In het algemeen kan worden gesteld dat opschriften en aanduidingen welke gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,50 m² en geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1.00 meter vrijgesteld zijn van vergunning vereiste
- In die gevallen geldt alleen een stelsel van repressief toezicht.
- Voor aanduidingen en opschriften die deze criteria overschrijden geldt een vergunningsplicht.
- Verzoeken om vergunning voor aanduidingen of opschriften op of aan gevels zullen steeds van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Het is moeilijk om voor deze gevallen algemene richtlijnen te stellen. Steeds zal moeten worden gekeken naar de inpassing in het gevelvlak, de verhouding ten opzichte van belendende percelen, cumulatieve effecten etc.
- C. Lichtreclame
- In deze beleidsnotitie willen wij nog afzonderlijk aandacht besteden aan lichtreclame.
- Er zal een werend beleid worden gevoerd waar het gaat om lichtreclame met bewegend licht, gelet op het storende en ontsierende karakter dat hiervan uitgaat.
- Voor het aanbrengen van lichtreclame op of aan gevels gelden in het algemeen dezelfde criteria als hierboven bij punt B omschreven.

Ten aanzien van vrijstaande lichtreclame zal, in aansluiting op het beleid ten aanzien van vrijstaande aanduidingen en opschriften, een werend beleid gevoerd worden.

Gelet op de veelvormigheid waarin deze vorm van aanduidingen en opschriften voorkomen, zal, buiten de gevallen waarvoor de vergunningplicht niet geldt, steeds per geval een afweging moeten worden gemaakt.

Daarbij kan worden gesteld, dat de negatieve aspecten die voor vrijstaande aanduidingen en opschriften gelden, ook voor vrijstaande lichtreclame geldt.

Waarbij komt dat een lichtreclame bovendien een bijzonder indringende vorm van reclame is, die van meer ontsierende aard is dan andere vormen. In dit licht gezien achten wij vrijstaande lichtaanduidingen, mits zij voldoen aan de in de verordening gestelde criteria, bij hoge uitzondering uitsluitend toelaatbaar in de nabijheid van het onroerend goed waarop het betrekking heeft, dat wil zeggen op of aan dat onroerend goed.

Tevens willen wij lichtreclames slechts in zeer beperkte mate toestaan in waardevolle dorpsgebieden. Het plaatsen van lichtreclames in gebieden die krachtens de bestemmingsplannen "Buitengebied (polder)" en "Natuurgebieden" zijn aangeduid met agrarisch gebied B, cultuurgrond, natuurgebied A of natuurgebied B is verboden.

Eveneens wordt het plaatsen van lichtreclame-masten niet toegestaan.

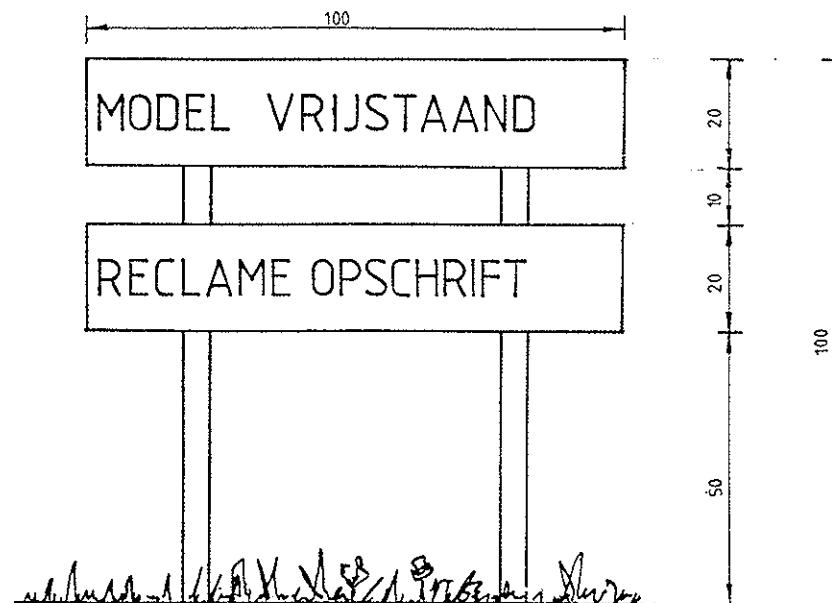
- 4.2 Verkeersveiligheid
- Naast de algemene verkeersaspecten kan gewezen worden op het volgende;
- De reclame dient op deugdelijke wijze bevestigd te worden aan de onderliggende constructie. Zonodig kan een berekening op windbelasting worden geëist.
- Uitstekende reclameaanduidingen mogen niet lager zijn aangebracht dan :
- 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,50 meter langs een rijweg.
 - 2,20 meter boven een voetpad, voorzover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook.
- De verkeersveiligheid mag niet op ontoelaatbare wijze in gevaar worden gebracht door een te hoge lichtintensiteit afkomstig van lichtreclames.
5. Procedureel.
- De verordening staat niet in de weg, dat in voorkomende gevallen advies wordt gevraagd aan externe deskundigen.
- Waar het betreft het criterium van de verkeersveiligheid stellen wij ons voor in voorkomende gevallen het advies in te winnen van de groepscommandant der rijkspolitie.
- Waar het gaat om welstandsaspecten kan het advies van de welstandscommissie Hus en Hiem ingewonnen worden.

Aanvulling beleidsnotitie reclameborden

Aan de beleidsnotitie reclameborden wordt, onder punt 4.1.A vrijstaande reclameborden na de verwijzing naar bijlage 1, het volgende toegevoegd;

Voor de verwijzing naar campings, welke niet aan de Hoofdweg zijn gelegen, en voor bedrijven met een cultureel/recreatieve functie welke enig in hun soort zijn en eveneens niet aan de Hoofdweg zijn gelegen, wordt gedacht aan borden van het model en afmetingen zoals op bijlage 2 bij deze beleidsnotitie is aangegeven (het zogenaamde model 'Westergo'), mits hiervoor een door de gemeente beschikbaar gesteld frame aanwezig is, verwijzing langs slechts één route plaatsvindt en wel met maximaal twee borden en voor het overige voldaan wordt aan het gestelde in artikel G 24 lid 4 a, b en c.

Bijlage 1



SCHAAL: 1:10

BRUINE ONDERGROND MET WITTE TEKST OF DONKERGRÖEN MET WITTE TEKST

TOEGESTAAN MODEL BEHORENDE

BIJ VERGUNNINGAANVRAAG

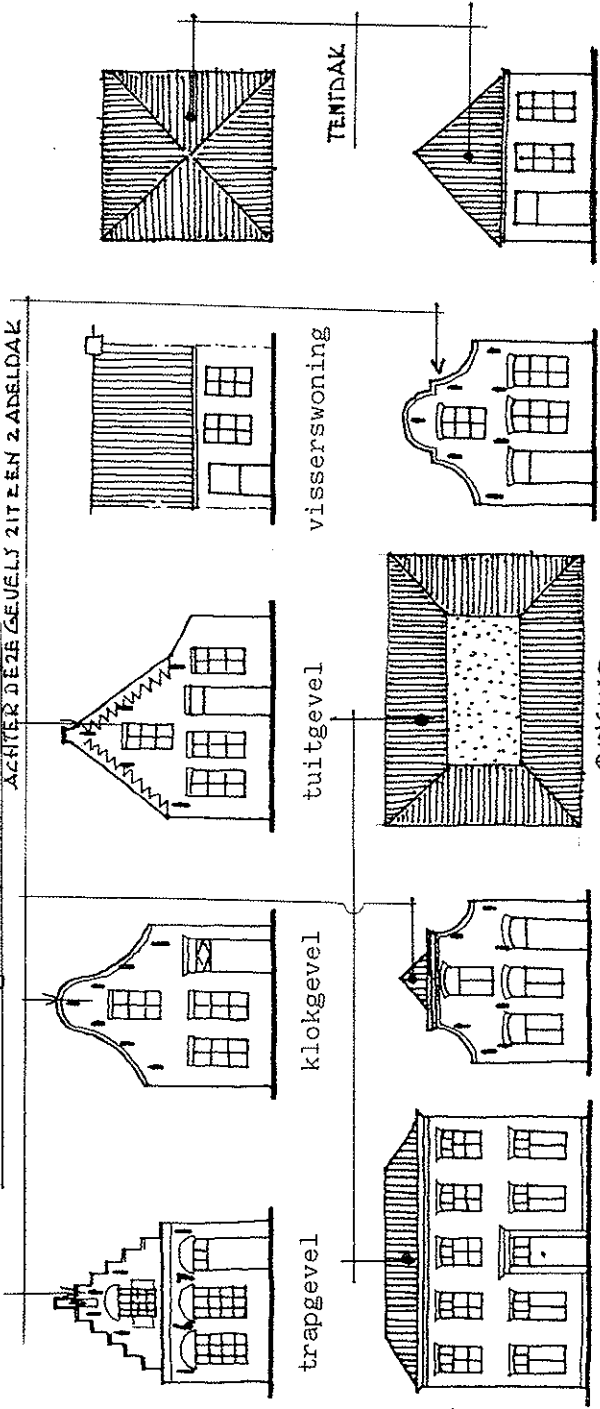
VAN:.....

TE:.....

Bijlage 6

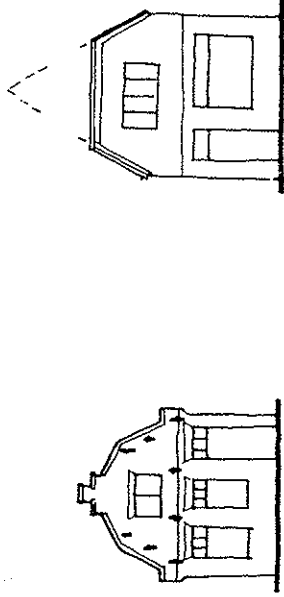
Overzicht van kaptypen

voorkomende gevelvormen en dakvormen
 ACHTER DEZE GEVELS ZIJT EEN ZADELDAK



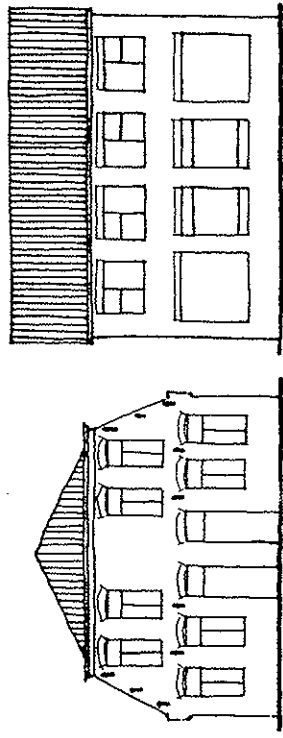
neo-classicistische bouwvormen

klokgevel eind 19e eeuw



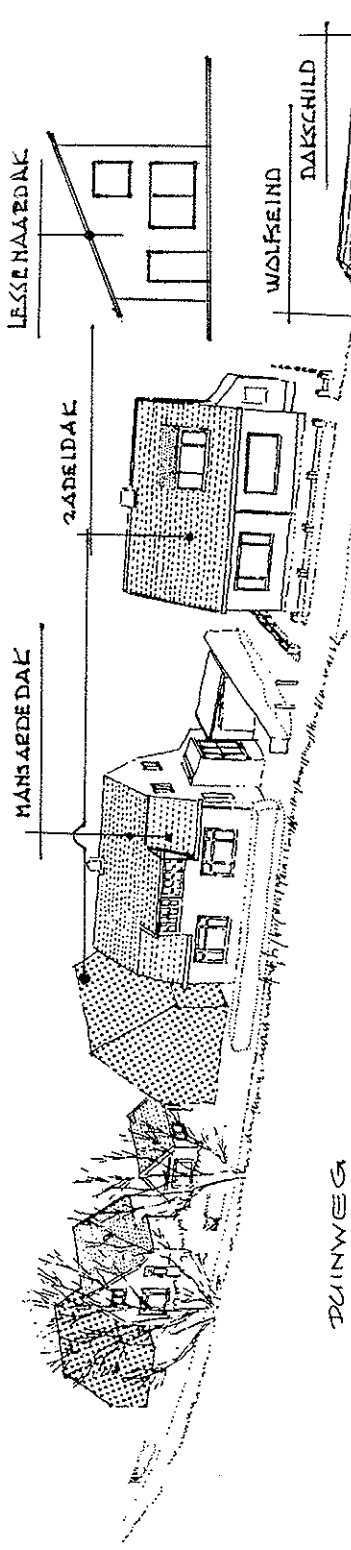
mansardedak
 HET RECHTE GEVEL

afgeknut zadeldak

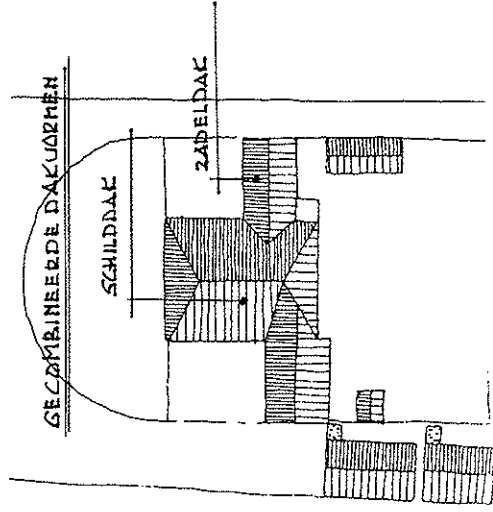


MANSARDEDAK MET WOLFSEIND

bouwmassa's met een te grootschalige maat



DE BEBOUWING IN DIT GEBIED IS OPGETROKKEN UIT
 EEN BOUWLAAG MET EEN ZADEL- OF MANSARDEDAK
 DE DAKHELLING VARIËERT VAN 45° TOT 60°.



WILLEM BARENTSZ STRAAT

DE BEBOUWING IN DIT GEBIED IS GROTENDEELS
 OPGETROKKEN UIT EEN BOUWLAAG MET EEN
 ZADELDAK (SOMS MET WOLFSEIND) OF
 EEN SCHILDDAK WAARVAN DE HELLING VA-
 RIEERT VAN 45° TOT 60° EN DE NOK IN
 HOOFDZAAK LOODRECHT OP DE STRAATAS

Bijlage 7

Dakenkaart recreatiewoningen
duingebied



West aan Zee
Overzicht



West aan Zee
Detail westelijk deel



West aan Zee
Detail midden deel



West aan Zee
Detail oostelijk deel



Midland aan Zee
Overzicht westelijk deel



Midland aan Zee
Overzicht oostelijk deel



Midland aan Zee
Detail noord west deel



Midland aan Zee
Detail zuid west deel



West aan Zee
Detail noord oostelijk deel



Midland aan Zee
Detail zuid oostelijk deel



Midland aan Zee
Detail zuid oostelijk deel

Bijlage 8

Sneltoetscriteria (licht-vergunningplichtige bouwaanvragen)

Sneltoetscriteria

Welstandscriteria voor kleine bouwplannen

Een verruimde versie, juli 2005.

Sneltoetscriteria

In artikel 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is een aantal typen bouwwerken vermeld dat in principe bouwvergunningvrij is, maar waarvoor de *vooren achterkantbenadering* geldt. Dat betekent dat ze licht-vergunningplichtig zijn op het moment dat er aan de voorkant wordt gebouwd. In zo'n geval wordt er onder andere op welstand getoetst. Het gaat om bouwwerken als een dakkapel, aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping, kozijn- of gevelwijziging en een erf afscheiding die hoger is dan 1 meter.

Verder wordt in artikel 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken een aantal typen bouwwerken genoemd die in principe vergunningvrij zijn, mits ze aan een aantal nader genoemde kenmerken voldoen. Voldoen ze daaraan niet, dan is eveneens een lichte bouwvergunning vereist.

Om het de aanvrager van een bouwvergunning zo makkelijk mogelijk te maken is de gemeente verplicht om in de welstandsnota precies aan te geven hoe deze bouwwerken er moeten uitzien om aan de welstandseisen te voldoen. Die beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en mag uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing (de plaats op bijvoorbeeld het dakvlak, niet of het wel of niet mag), de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

Dit type welstandscriteria wordt 'sneltoetscriteria' genoemd. Het idee erachter is dat een aspirant-bouwer vooraf zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.

Er mag worden aangenomen dat bouwplannen die aan de sneltoetscriteria voldoen snel kunnen worden afgehandeld door de gemeente. Het ligt daarbij voor de hand dat burgemeester en wethouders niet om een welstandsadvies zullen vragen. De gemeente is verplicht om deze sneltoetscriteria op te nemen in de welstandsnota.

VOOR- EN ACHTERKANTBENADERING

Voor een aantal bouwvergunningvrije bouwwerken maakt het uit of ze aan de voorkant of aan de achterkant van een gebouw worden gebouwd. Aan de voorkant is een bouwwerk minder snel bouwvergunningvrij en wordt meer preventief toezicht gehouden dan aan de achterkant. Dit heeft te maken met het bewaken van een goede opbouw van de omgeving met groen, bestrating en bebouwing (stedebouwkundige redenen) en het uiterlijk van het bouwwerk (welstandsaspect).

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- aan- en uitbouwen (zoals serres),
- bijgebouwen en overkappingen (zoals schuurtjes, garages, carports),
- kozijn- en gevelwijzigingen,
- dakkapellen en
- erf- of perceel afscheidingen hoger dan 1 meter.
- (schotel)antennes

Definities

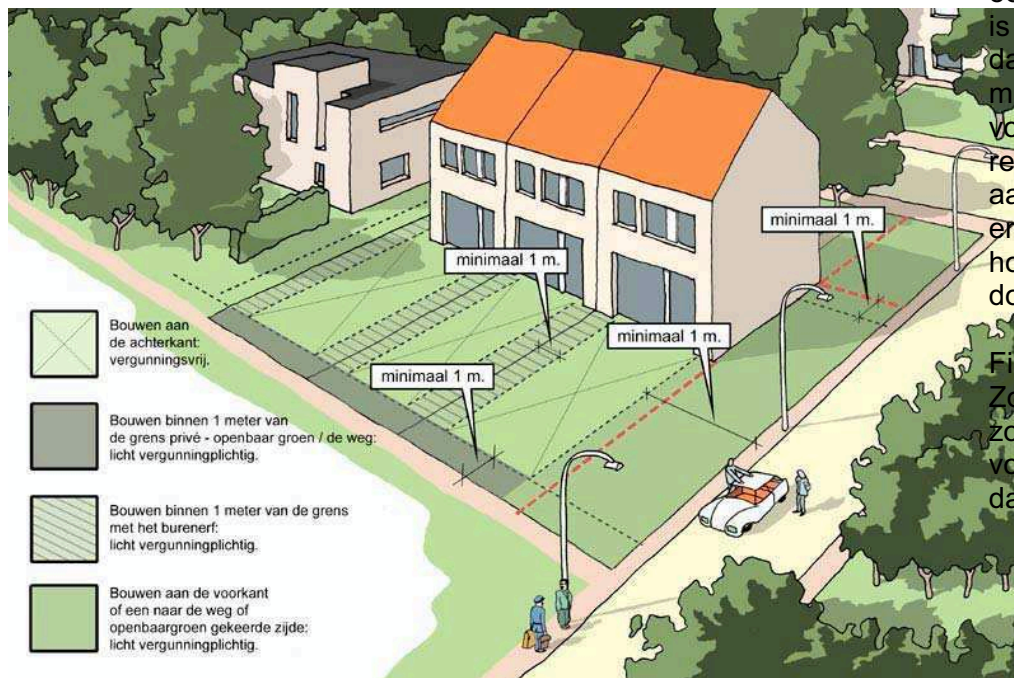
Wat 'de voorkant' en 'het erf' precies inhouden volgt uit het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken: DEFINITIE 'VOORKANT'

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en 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.

Definitie 'erf':

Het al dan niet bebouwde 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 verbiedt.

Figuur 1 legt in grote lijnen uit wat de voor- en achterkantbenadering betekent voor de bovengenoemde bouwwerken. Alleen bijgebouwen en overkappingen kleiner dan 10 m² mogen wel bouwvergunningvrij tegen de grens met het burenerf worden gebouwd.



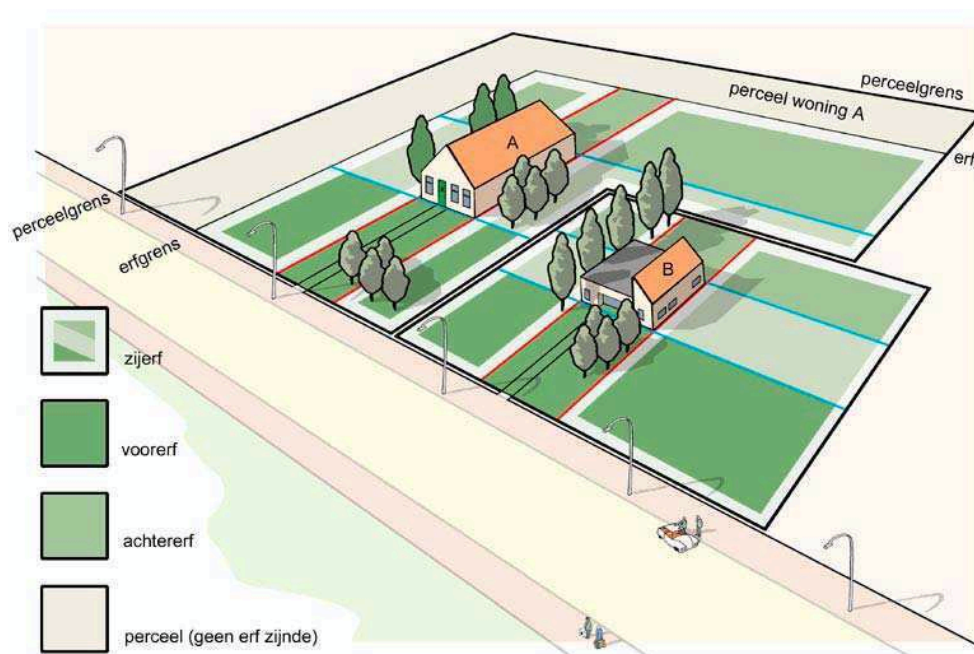
Figuur 1

In zijn algemeenheid geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfafscheidingen tussen 1 en 2 meter hoogte, alleen bouwvergunningvrij gebouwd mogen worden in de achtertuin, aan de achtergevel of op het achterdakvlak. Ook mag bouwvergunningvrij gebouwd worden in een zijtuin, aan een zijgevel of op het zijdakvlak als die maar niet is gekeerd naar de straat of het openbaar groen. Bij hoekwoningen geldt de zijkant dus eigenlijk als voorkant.

Voorgevel bepalend

Als we weten wat de voorgevel is, dan is het geen probleem om de zijgevels en achtergevel aan te wijzen. Er is overigens altijd maar één voorgevel, dus ook bij hoekwoningen. Bij de meeste gebouwen is het duidelijk wat de voorgevel is. Is dat niet het geval dan geldt dat aan de hand van de officiële voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan of de bouwverordening afgeleid kan worden wat de voorgevel is. Mocht ook dit nog geen eenduidig antwoord opleveren, dan moet per locatie worden gezien welke gevel als voorgevel aangemerkt moet worden. Daarbij is de plaats van het huisnummer en de brievenbus (waar bevindt zich het adres van het perceel), de hoofdingang van het gebouw en de hoofdontsluiting van het perceel doorslaggevend.

Figuur 2 maakt de bepaling van het voor-, zij- en achtererf duidelijk. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de zijstroken op het erf aan de voorkant zowel zijerf als voorerf zijn. In deze overlapgebieden gelden de voorwaarden voor zowel het voorerf als het zijerf. De zwaarste eis is dan doorslaggevend.



Figuur 2

Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen

Een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voltoet een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw¹.

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- afstand tot voorgevellijn (45°-principe):
indien aan- of uitbouw minder dan 3 meter breed is: minimaal gelijk aan breedte;
indien aan- of uitbouw meer dan 3 meter breed is: minimaal 3 meter.

vorm

- vormt een eenheid met mogelijk bestaande aan- en uitbouwen
- overwegend rechthoekige plattegrond.
- plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling gelijk aan hoofdgebouw.

maatvoering

- goothoogte / hoogte plat dak:
maximaal 0,25 meter boven 1^e bouwlaag, en maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.
- diepte ten opzichte van achtergevel hoofdgebouw maximaal 5 meter, voor zover gelegen binnen afstand van 1 meter van de zijdelingse erfgrrens.
- totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, niet-vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 100% van oppervlakte hoofdgebouw.

¹ Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De vorm is dus bepalend, niet de functie.

materiaal- en kleurgebruik

- de naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde: steen: gelijk aan hoofdgebouw; hout: naturel vergrijzend of gedekte, donkere kleur.
- het naar het voorerf gekeerde gevelvlak dient een gevelopening te bevatten met een oppervlakte van min. 10% van het totale gevelvlak. De gevelopening kan bestaan uit een raam, toegangsdeur of garagedeur.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Voldoet een vrijstaand bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- in maat, schaal en verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw².

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- afstand tot voorgevellijn (45°-principe):
indien de afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw tot de buitenste contour van bijgebouw of overkapping minder dan 3 meter bedraagt: minimaal gelijk aan deze maat; anders: minimaal 3 meter.

vorm

- vormt een eenheid met mogelijk bestaande aan- en uitbouwen
- overwegend rechthoekige plattegrond.
- plat dak of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, dakhelling gelijk aan hoofdgebouw.

maatvoering

- goothoogte / hoogte plat dak:
maximaal 0,25 meter boven 1^e bouwlaag, en
maximaal gelijk aan goot/dakrand hoofdgebouw indien daaraan grenzend.

materiaal- en kleurgebruik

- de naar de weg of openbaar groen gekeerde zijde: steen: gelijk aan hoofdgebouw; hout: naturel of gedekte kleur.

² Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De vorm is dus bepalend, niet de functie.

Dakkapellen aan voorkant (op voordakvlak of zijdakvlak, naar weg of openbaar groen ge- keerd)

Een dakkapel aan een voorkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan, of wanneer er sprake is van een eerder goedgekeurd standaardplan.

Voldoet een dakkapel aan een voorkant niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- geen dakkapel in dakvlak met dakhelling minder dan 30°.
- indien een bouwblok van meerdere woningen als één geheel ontworpen is, met een samenhangende compositie, wordt altijd advies van de welstandscommissie gevraagd.

plaatsing

- maximaal 1 dakkapel per woning per dakvlak.
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- bij vrijstaande woning in het midden van het dakvlak.
- minimaal 1 meter dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers en woningscheidende bouwmuren.
- verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel maximaal 1 meter.

vorm

- plat afgedekt.

maatvoering

- hoogte van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord/daktrim maximaal 50% van de verticale hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,50 meter;
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok: gelijke hoogte;
- breedte maximaal 30% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4 meter, gemeten tussen eindgevels of midden woningscheidende bouwmuren (bij hoek- of kilkepers respectievelijk te meten aan boven- of onderzijde dakkapel);
- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zijn de dakkapellen even hoog.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan hoofdgebouw.
- onder glasvlak(ken) geen dichte panelen of borstwering.

Dakkapellen aan achterkant (op achterdakvlak of zijdakvlak, niet naar weg of openbaar groen gekeerd)

Een dakkapel aan een achterkant is in het algemeen niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan, of wanneer er sprake is van een eerder goedgekeurd standaardplan.

Voldoet een dakkapel aan een achterkant niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasselijkheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdbouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw
- geen dakkapel in dakvlak met dakhelling minder dan 30°.
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok

plaatsing

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- minimaal 0,5 meter dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, ook ten opzichte van hoek- en kilkepers, en minimaal 1,0 meter van het zijgevelvlak.
- verticale afstand van dakvoet tot onderzijde dakkapel maximaal 1 meter.
- In geval van plaatsing op een zijdakvlak van een vrijstaande of halfvrijstaande woning: minimaal drie meter vanaf het voorgevelvlak en tevens in het midden van het dakvlak.

vorm

- plat afgedekt.
- bij dakhelling >45° is aangekapte dakkapel met dakhelling >25° toegestaan.

maatvoering

- hoogte (van voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord/daktrim) maximaal 50% van de (verticale) hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,65 meter.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan hoofdbouw.
- geen dichte panelen of borstwering onder glasvlak(ken).

Dakramen

Een dakraam is in het algemeen 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 gerede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- conform maatvoering die geldt voor vergunningsvrije dakramen.

maatvoering

- conform maatvoering die geldt voor vergunningsvrije dakramen.

materiaal- en kleurgebruik

- onopvallend, aangepast aan de omgeving.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is in het algemeen 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 gerede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

algemeen

- alleen verandering van gevelopeningen of kozijnindelingen (d.w.z. voor het maken van een nieuwe gevelopening is een reguliere bouwvergunning vereist!).

plaatsing

- niet aan voorgevel of aan zijgevel die naar weg of openbaar groen is gekeerd.

materiaal- en kleurgebruik

- gelijk aan bestaande kozijnen.

Erf- en perceelafscheidings hoger dan 1 meter

Een erf- of perceelafscheiding is in het algemeen 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 gerede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

vorm

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidings.

maatvoering

- hoogte maximaal 2 meter

materiaal- en kleurgebruik

- indien grenzend aan openbaar gebied: onderste deel in metselwerk of ander dicht materiaal passend bij de woning, hoogte maximaal 1 meter, daarboven minimaal voor 90% open (gaas of latwerk).

(Schotel)antennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is in het algemeen 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 gerede twijfel aan de toepasselijkheid 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 de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

plaatsing

- niet vóór de voorgevellijn.
- niet op zijerf of aan zijgevel, grenzend aan weg of openbaar groen.
- niet aan een beschermd monument.
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak, of op of aan een balkon geplaatst binnen de contour van het balkon.
- bij gestapelde woningbouw niet aan de gevel.
- maximaal één (schotel)antenne aan, op of bij een woning.

vorm

- antenne en mast buisvormig, dus geen vakwerkconstructie.

maatvoering

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5 meter.
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel maximaal 5 meter vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- hoogte schotelantenne (inclusief antennedrager) maximaal 3 meter.
- doorsnede schotelantenne maximaal 2 meter.

materiaal- en kleurgebruik

- onopvallend, aangepast aan de omgeving; gelijke kleurtoon als het achtergrondmateriaal.

===

Bijlage 9

Begrippenlijst

Begrippenlijst

A

Aanbouw Grondgebonden toevoeging 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 Dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

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

Bedrijfsbebouwing

Behouden

Belendende

Beschermde stadsgezicht

Beschotting

Bestemmingsplan

Bestrating

Bijgebouw

Blinde muur, wand of gevel

Boeibord

Boerderij

Borstwering

Bouwblok

Bouwen

Bouwlaag

Bouwvergunning

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen.

Handhaven, in stand houden, bewaren.

Naastgelegen, (direct) grenzend aan Gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet.

Houten gevelbekleding.

Door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn geregeld.

Verharding zoals straatstenen of tegels.

Gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Gebouw of gebouwen of een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stulp, kop-hals-romp en andere typen.

Lage dichte muur tot borsthoogte.

Een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van het bouwwerk.

Verdieping van een gebouw.

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.	Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Bouwwerk	Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.	Dakraam	Raam in een dak.
Bovenbouw	Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.	Daktrim	Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Buitengebied	Buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.	Dakvlak	Een vlak van het dak/kap.
Bungalow	Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.	Dakvoet	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
C		Damwandprofiel	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Carport	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.	Detailering	Uitwerking/weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.
Conformereren	Zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.	Diversiteit (Dwars)profiel	Verscheidenheid, afwisseling, variatie. Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.
Context	Omgeving, situatie, geheel van de omringende ruimtelijke kenmerken.	E	
Contrasteren	Een tegenstelling vormen.	Ensemble	Architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
D		Erf	Onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis;
Dak	Afdekking van een gebouw, vlak of hellend.	voorerf	Gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van een gebouw is gelegen;
Dakafdekking	Vlak of hellend vlak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht	zijerf	Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;
Dakhelling	De hoek van het dak.	achtererf	Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.
Dakkapel	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbreden en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.	Erker	Kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
Daknok	Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak		

G			
Gebouw	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.	Kern	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van dorp of stad.
Geleding	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspruingen of andere gevelkenmerken en detailleringen.	Klossen	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw.	L	
Gevelmakelaar	Decoratieve bekroning van een geveltop.	Lessenaarsdak	Dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.
Goot	Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.	Lichtkoepel	Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Gootklos	Zie klossen.	Lijst	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Gootlijn	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.	Lineair Lint(bebouwing)	Rechthoekig, langgerekt. Langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Gradatie	De mate waarin de woningen in het gebied het aangegeven beeldcomponent uitdrukken (bepalend, overwegend, gevarieerd) . Hiermee wordt de mate van samenhang of juist verscheidenheid in het straatbeeld bepaald.	Luifel	Een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
H		M	
Hoofdvorm/-massa	Voornaamste vorm	Makelaar	Verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is.
I		Mansardekap	Dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.
Ingetogen	Onthouden van buitensporigheden of uitspattingen	Markies	Opvouwbaar zonnescherm.
K		Massa	Volume van een gebouw of bouwdeel.
Kap	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.	Materialisering	Gebruik van materiaal.
Kavel	Grondstuk, kadastrale eenheid.	Monument	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
Keper	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.		

N

Negge

Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nok

Horizontale snijlijn met twee dakvlakken, de hoogste lijn van een dak.

O

Oorspronkelijk

Overeenstemmend met het origineel, eigen kenmerken dragend, authentiek.

Ondergeschikt

Voert niet de boventoon.

Ontsluiting

De toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie

De hoofdrichting van een gebouw.

Ornamentiek

Versiering die in schilder- of bouwkunst wordt aangebracht op gebouwen.

Orthogonaal

Rechthoekig.

p

Paneel

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering

Indeling in percelen.

Piramidedak

Dak gevormd door vier driehoekige dak-schilden die in één punt bijeenkomen.

Plaatmateriaal

Bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel). 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.

Pui

Onderste deel van een gevel, veelal grotere delen van glas.

R

Raamdorpel

Horizontaal stenen element onder de on-

Raamhout:

derdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Referentiekader

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.

**Renovatie
Respecteren**

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Rijtjeshuis

Vernieuwing.

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

**Ritmiek
Rooilijn**

Huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Regelmatige herhaling.

Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

**Samengesteld dak
Schilddak**

Dak, bestaande uit verschillende delen.

Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Situering

De plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

Sober

Bescheiden, eenvoudig.

T

Thema

Sfeerbeschrijving per straat, zone of bebouwingsgroep.

Textuur

De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Toetsingskader

Kader, bestaande uit criteria, dat gehanteerd wordt om een oordeel te kunnen vormen over de juistheid, waarde van een bouwwerk.

Topgevel

Driehoekvormig, in een punt uitlopend deel van een gevel.

Trendsetter

(eerste) bouwwerk dat de trend bepaalt.

Tuitgevel

Opgemetselde voorgevel

U**Uitbouw**

Aan het gebouw vastzittende bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V**Voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.

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**Windveer**

Plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

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**

Dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

Zijgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen