

11318

WELSTANDSCRITEIA GROENLEER SEROOSKERKE





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E      [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T      0161 801 022  
I      [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK    18078087

## WELSTANDSCRITERIA NIEUWBOUW GROENLEER SEROOSKERKE

### Inleiding

Voor de locatie Groenleer aan de Wilgenhoekweg 11-13 in Serooskerke is een plan in voorbereiding voor de verplaatsing en nieuwbouw van de supermarkt in combinatie met circa 20 appartementen. Deze locatie ligt volgens de welstandsnota in de deelgebieden “kerkringstructuur” en “woongebieden”. Deze indeling en het bijbehorende welstandsbeleid gaat echter uit van de bestaande situatie en kan niet worden toegepast op de voorgenomen ontwikkeling.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten moet volgens de welstandsnota voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding vormen. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en moeten worden bekendgemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Deze notitie bevat de nieuwe welstandscriteria voor de locatie Groenleer, welke gebaseerd zijn op een analyse van de bestaande situatie en het geldende ruimtelijke beleid.



Kleinschalige woningen Wilgenhoekweg  
3-9 aan noordzijde Groenleer-terrein



Woning en loods Wilgenhoekweg 11  
onderdeel van plangebied Groenleer-terrein



Kantoor Rabobank Wilgenhoekweg 15  
aan zuidzijde Groenleer-terrein

## Bestaande situatie

Serooskerke hoort tot de typische ringdorpen zoals die vanaf het begin van de jaartelling op de kreekruggen zijn ontstaan. Het dorp bevindt zich op een kruising van doorgaande kreekruggen. Kenmerk van de kern is een stevige zandige ondergrond met daarop de kerk en vandaar uit een organisch karakter van bebouwingslinten met verspringende rooilijnen, verschillende kavelgroottes en bebouwingstypen. Het dorp weerspiegelt de grillige vorm van de kreekruggen. De doorgaande kreekruggen lopen vertakt richting Oostkapelle, Veere, Sint Laurens en Grijskerke. De meeste wegen volgen eveneens dit patroon. Zo vormt de Noordweg de historische toegang tot het dorp. Later is de verkeersfunctie naar buiten gelegd en zijn de Wilgenhoekweg en de Kadetweg belangrijke ontsluitingswegen geworden. Ook de dorpsstraverse Vrouwenpolderseweg, Kerkring, Torenstraat behoort tot de oorspronkelijke wegenstructuur over de kreekruggen. Verder maken enkele buitenplaatsen en landgoederen deel uit van de historie van Serooskerke. Eind 19e eeuw is aan de noordwestzijde van het dorp langs de Oostkapelseweg, de buitenplaats Welgelegen aangelegd.

Pas in de twintigste eeuw is er een breuk ontstaan met de organische groei van het dorp. Met name door de forse bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog komen de dorpsuitbreidingen aan de hand van vlekkenplannen, in veel grotere oppervlakten en met hogere woningaantallen tot stand. Het zicht vanuit het landschap op de oorspronkelijke lintbebouwing is hierdoor geleidelijk steeds minder waarneembaar geworden.

Dorpsuitbreidingen vinden niet meer geleidelijk plaats maar vaak wordt in één keer een gehele vlek aan het dorp gebouwd. De typologie van de huizen en het straatbeeld is vaak meer stads. Door schaalvergroting en opwaardering van wegen zijn beplantingen en karakteristieke wegingdelingen verdwenen

De oude kern van het dorp is gesitueerd rond de 15e eeuwse kerk. De bebouwing rond de kerk bestaat voornamelijk uit gesloten gevelwanden met wisselende karakteristieken. De gevelwanden wijken op plaatsen waar de lintbebouwingen aanhaken. Vanuit de kerkring waaieren straten met karakteristieke bebouwing in een aantal richtingen uit. De Torenstraat, Vrouwenpolderseweg, Noordweg en de Oostkapelseweg zijn de belangrijkste historische bebouwingslinten. Deze linten bestaan vooral uit woonbebouwing en een enkele detailhandel of horecagelegenheid. De linten kenmerken zich door een smalle, licht slingerende weg met aan weerszijden bebouwing met voornamelijk gesloten gevelwanden.

De Oostkapelseweg gaat over in de Wilgenhoekweg en deze vormen tezamen de provinciale weg N287, welke gelegen is aan de westzijde van de kern. Het karakter van dit lint onderscheidt zich ten opzichte van de eerder beschreven dorpslinten, wat met name wordt veroorzaakt door de doorbreking van het kleinschalige karakter van Serooskerke en de aanwezige provinciale weg. De lintbebebouwing aan weerszijden van de weg heeft een divers karakter, de woningen zijn in verschillende stijlen gerealiseerd. Opvallend zijn de woningen met mansardekappen ten noorden van het landgoed Welgelegen. Kenmerkend voor dit lint is het voorkomen van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder schuren met fraaie gepotdekselde gevelbekleding.

De westkant van de Oostkapelseweg is bebouwd met voornamelijk vrijstaande historische bebouwing. Elke woning heeft zijn eigen individuele karakter. De architectonische kwaliteit van de woningen is over het algemeen hoog. De verscheidenheid en deze kwaliteit geven aan het weggedeelte een bijzonder en dorps karakter. Aan de einde van de weg, aan de oostkant komen,





**WELSTANDSCRITEIA GROENLEER SEROOSKERKE**

**Bestaande situatie en plangrens**

14 september 2011

schaal 1: 500

0 m 25 m

nabij het vakantiecentrum, enkele vooroorlogse rijtjeshuizen voor. Ook deze huizen dragen bij aan een oorspronkelijke dorpse sfeer. In zijn algemeenheid ademt het karakter van de bebouwing een prettige dorpse sfeer.

De Wilgenhoekweg is aan de oostzijde volledig bebouwd. In het zuidelijk deel zijn de achterkanten van de Wilgenlaan en de Luijksberglaan op de Wilgenhoekweg georiënteerd. Door de aanwezige beplanting langs de weg en in de achtertuinen wordt dit niet als erg storend ervaren. Aan de westkant zijn de voorkanten wel op de weg georiënteerd. Tussen de Ds. Van Wouwestraat en de Torenstraat is dit eveneens het geval. De bebouwing aan de westkant heeft een minder aaneengesloten karakter, beschikt over meer groene kwaliteiten en plaatselijk nog doorzichten op het achterliggende landschap.

## Bestaand beleid welstandsnota

De Wilgenhoekweg is in de welstandsnota aangewezen als onderdeel van het deelgebied “kerkringstructuur”. Het welstandsbeleid is er op gericht om de bestaande cultuurhistorische waarden van de kerkringdorpen te behouden en waar nodig te versterken. Zowel de stedenbouwkundige structuur als de historische bebouwing vertegenwoordigen een groot deel van deze cultuurhistorische waarden. Het individuele karakter van de onderlinge panden binnen het geheel van een gevelbeeld is daarbij een sterk beeldbepalende factor. Juist in het welstandstoezicht is het van belang deze herkenbaarheid te behouden en waar noodzakelijk verder te versterken.

De kerkringstructuur van de verscheidene kernen van Veere is vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische en monumentale waarden behouden
- Diversiteit in gevelwanden
- Positionering
- Relatie met omliggende vestingwerken (wallen, poorten en vest)
- Besloten straatbeeld
- Diversiteit en kleinschaligheid in gesloten gevelwanden
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelopbouw en detaillering van gevelvlak
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen





## Beleid organisch groeien Serooskerke en Belvedere-project

### *Organisch groeien*

De gemeente Veere heeft de kern Serooskerke voorgedragen voor het provinciale project Organisch Groeien. Door middel van dit project werd getracht ontwikkelingen beter aan te laten sluiten bij het landschap en het historisch gegroeide dorp. In begin 2009 heeft dit geleid tot het rapport “Organisch groeien door benutten en bundelen van kwaliteit” van het Kwaliteitsteam Zeeland.

Doel van dit project was het zoeken naar een ontwerpstrategie die meer en uitdrukkelijker uitgaat van de ontstaansgeschiedenis en de landschappelijke identiteit van het Zeeuwse landschap. Het gaat daarbij om een interactie tussen nieuwe ontwikkelingen en de inpassing daarvan in de historische, culturele en ecologische karakteristieken en waarden. Dit betekent overigens niet dat men alleen de bestaande context dient te behouden, maar vooral dat nieuwe ontwikkelingen op een zorgvuldige manier worden ingepast. Het gaat hierbij om het respecteren of aansluiten op bestaande karakteristieken en beeldbepalende eigenschappen in een passende (eigentijdse) vormtaal. Daarbij sluit een organische groei van de bestaande structuren het beste aan. Dit in plaats van grootschalige uitbreidingen aan de randen van de kernen.

Uit het rapport blijkt dat de ontwikkeling van Serooskerke in hoofdlijnen een bouwgeschiedenis laat zien van kleine bouwstromen en van grote individuele vrijheid. In de ontwikkeling geven de kerkring, de radiale wegen op de kreekrug en landgoederen structuur aan de organische groei. Het gebruik maken van de context is een uitwerking van de principes van organisch groeien.

Organisch groeien betekent bouwen en wonen in een dorpskarakteristiek en een relatie met het landschap. Voorzieningen bundelen zich daarbij in de dorpskern en versterken tevens de waardevolle en karakteristieke sociale cohesie in een dorp. De opzet refereert verder aan buiten wonen en aan een rurale idylle. Doordat de maat en schaal van het dorp beperkt is, is het landschap altijd nabij, heeft het wonen in het dorp een sterke relatie in harmonie met dat landschap. De karakteristiek van het dorp en de relatie met het landschap liggen op alle niveaus van wonen, werken en leven.

Van oudsher kenmerkte de kern van Serooskerke zich als de centrale leefruimte met de sociale en commerciële voorzieningen en grensden nagenoeg alle woningen langs de historische linten met de achterzijde aan het landschap. In de hedendaagse situatie komen de voorzieningen steeds meer verspreid te liggen met uitholling van de dorpskern en het verspillen van de sociale cohesie als groot risico tot gevolg. Bij nieuwe ontwikkelingen volgens organisch groeien dient veel aandacht te zijn voor het (her)ontwikkelen van de karakteristieke dorpskern en het creëren van een goede relatie tussen het woongebied en het landschap.

Dorps en landelijk wonen kenmerkt zich door een schijnbare organische trage groei. Daarbij heeft iedere beslissing en ingreep zijn individuele logica. En aangezien er veel individuen zijn leidt dat tot een enorme differentiatie en afwisseling in beeld en gebruik. Het aardige is dat dergelijke schijnbaar toevallige situaties ook heel duurzaam zijn, omdat ze ruimte bieden voor aanpassingen in de toekomst, het is niet star. Er is geen continue dichtheid maar een grote mate aan afwisseling in dichtheden. De dichtheid is hoger op logische plekken; waar lijnen en ontmoetingen bijeenkomen (focus). Op bijzondere plekken kan een landmark de identiteit van het dorp of buurt versterken (identiteitsdrager). Een landmark of markant element is bijvoorbeeld een kerk, grote boerderij,

notarishuis, gemeenschapshuis, muziektent, bakoven, jeu de boules plek of monumentale boom of boomgroep.

Van verschillende zijden ziet het dorp, of de dorps bebouwing er anders uit. Het silhouet is wisselend en voorkomt een monotoon dorpsbeeld. Een variëteit aan zichtlijnen brengt het landschap afwisselend in beeld. Het zicht is soms ver en wordt soms opgevangen door markante gebouwen of groene bakens. Er is ruimte voor een ontplooiing van een gegroeide situatie. Overmaat en regelgeving bieden ruimte aan transformatie in de tijd. Een aansprekende en betekenisvolle openbare ruimte hoort hierbij. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte laat zien dat deze ruimte hoort bij de betreffende buurt.

### *Belvédère project*

Na het gereedkomen van de Rondweg Serooskerke in 2011 wordt de zogenaamde Traverse Serooskerke (Oostkapelseweg – Wilgenhoekweg) door de Provincie Zeeland overgedragen in eigendom, beheer en onderhoud aan de gemeente Veere. Op dat moment verliest deze weg haar doorgaande functie en wordt het een wijkontsluitingsweg voor de kern Serooskerke.

In 2008 zijn er door Bosch en Slabbers Tuin- en landschapsarchitecten inrichtingsplannen gemaakt voor de inrichting van flankerende wegen na de aanleg van de N57. Dit in het kader van een zogenaamd Belvédèreproject. Het Belvédèreproject beoogt overheden te stimuleren om bij nieuwe ontwikkelingen cultuurhistorische en landschappelijke waarden te bewaren en te versterken. In dat kader is er voor de Oostkapelseweg – Wilgenhoekweg een uitgebreide studie verricht naar hoe de Traverse weer onderdeel kan worden van het dorp. De studie bestond uit veldstudies, historisch onderzoek en een heel uitgebreid communicatietraject met de bevolking. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een ontwerp.

De Oostkapelseweg was van oudsher de verbindingsweg tussen Serooskerke en Oostkapelle. Verkeer uit Middelburg ging via de Noordweg en de Torenstraat naar Oostkapelle. De Wilgenhoekweg was een plattelandsweg zonder doorgaande functie. In de jaren '60 van de vorige eeuw is dat gewijzigd en zijn de Wilgenhoekweg en de Oostkapelseweg de doorgaande route geworden. In die tijd is ook het profiel aangepast aan de nieuwe functie van doorgaande weg. Met de komst van de Rondweg Serooskerke vervalt de functie van de weg als doorgaande route en krijgt de weg een functie als wijkontsluitingsweg. Het huidige aantal voertuigbewegingen van gemiddeld ca. 5200 voertuigen zal afnemen op basis van het de uitkomsten van het verkeersmodel Walcheren naar nog geen 2000. Een afname van meer dan 60 %.

### *Knelpunten en kansen*

#### *Beleving*

Het huidige profiel past bij een stroomweg. Het profiel is breed en stenig en staat vooral ten dienste van de verkeersfunctie. Je beleeft het gebied niet als deel van de kern Serooskerke. Het is een echte "Traverse", een vreemd element wat dwars door het dorp snijdt.

#### *Verkeer*

Zonder maatregelen zal een deel van het verkeer de huidige route blijven nemen. Hierdoor blijven de huidige knelpunten vanuit beleving, verkeersveiligheid en stankoverlast ook gedeeltelijk bestaan.

## Supermarkt

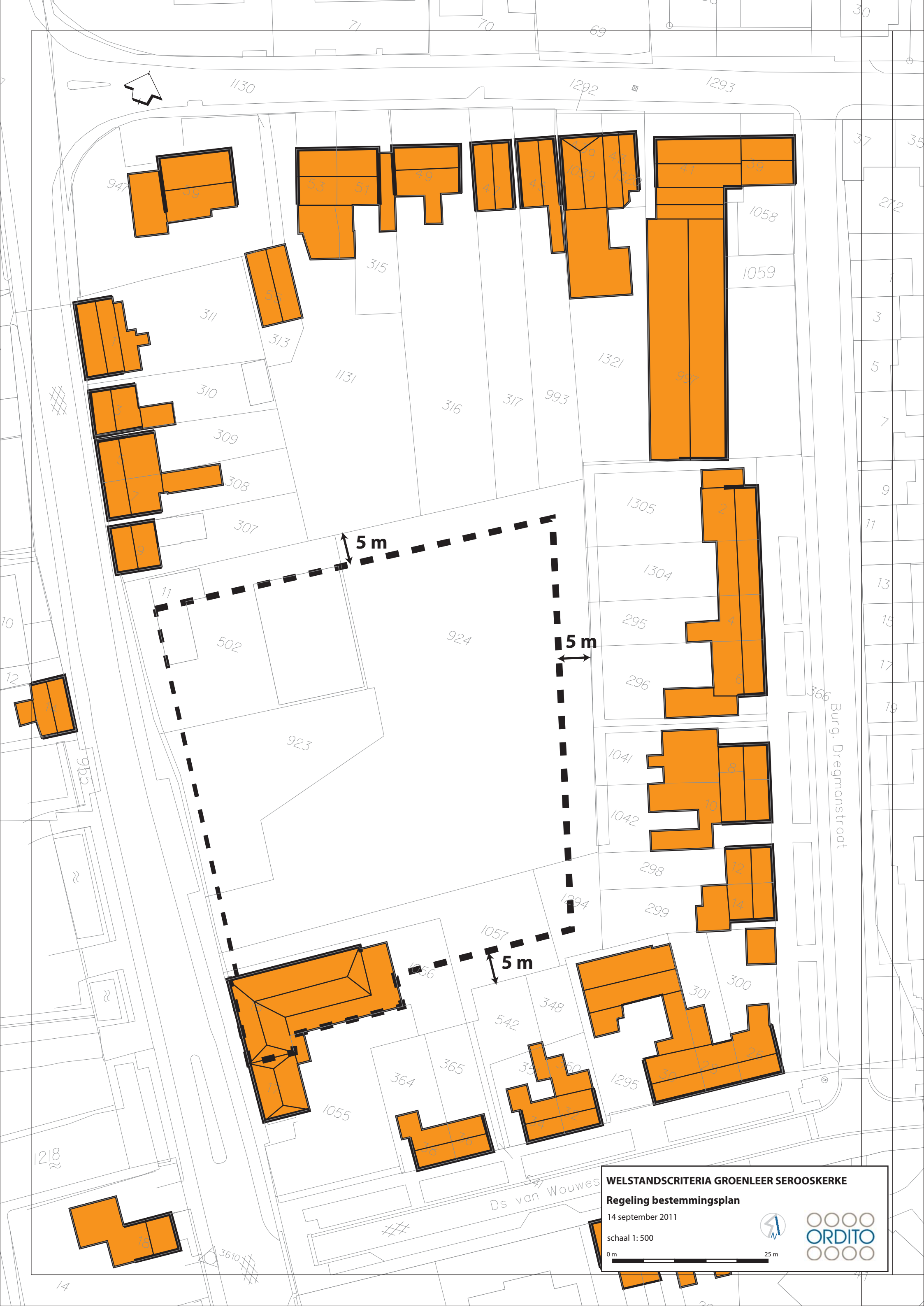
Er liggen initiatieven om de supermarkt te verplaatsen naar het voormalig terrein van Groenleer. Dit terrein grenst direct aan de Wilgenhoekweg, dit biedt kansen om binnen het project de ruimtelijke inpassing en de ontsluiting van de supermarkt op een goede manier vorm te geven. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een pleintje o.i.d.

De doelstellingen van het herinrichten van de Wilgenhoekweg – Oostkapelseweg zijn:


- het ontmoedigen van doorgaand verkeer
- het creëren van een attractievere route met een voor de gebruiker en aanwonende duidelijk toegevoegde belevingswaarde en uitstraling
- het opheffen van de barrièrewerking voor voetgangers van de huidige weg en het weer terugbrengen van het profiel naar een dorpse schaal
- het creëren van een verkeersveilige situaties voor alle verkeersdeelnemers

Om dit te bereiken zijn er een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Dit zijn:

- De basis voor de herinrichting is het ontwerp van Bosch en Slabbers in het kader van het Belvédèrretraject;
- De Wilgenhoekweg – Oostkapelseweg moet worden gezien als een erftoegangsweg die voor meerdere verkeerssoorten geschikt is, als gevolg hiervan wordt het snelheidsregime in de bebouwde kom 30 km per uur;
- De ontsluiting van de aangrenzende/aanliggende bedrijven moet gewaarborgd blijven;
- Er wordt rekening gehouden met de effecten op de overige straten;
- Het ontwerp moet duurzaam zijn;
- De bestaande buslijn moet een gehandhaafd kunnen blijven.
- Het ontwerp moet rekening houden met ontwikkelingen (voor zover deze nu bekend zijn) aan de weg. Deze zijn de invulling van de plek van het voormalig bedrijf Groenleer en de uitbreiding van De Zompe.



**WELSTANDSCRITEIA GROENLEER SEROOSKERKE**  
**Regeling bestemmingsplan**  
14 september 2011  
schaal 1: 500  
0 m 25 m



## Ruimtelijke uitgangspunten nieuwbouw Groenleer

### *Ontwerp – bestemmingsplan Serooskerke*

In het geldende bestemmingsplan Kom Serooskerke (1985) heeft het Groenleerterrein (evenals het naastgelegen bij de planvorming behorende perceel Wilgenhoekweg 11) een bedrijfsbestemming. Het bouwvlak ligt langs de Wilgenhoekweg op de voorgevels van de (voormalige) bebouwing op slechts enkele meters van de straat. Aan de zijden van de aangrenzende woonpercelen ligt het bouwvlak op 5 meter van de erfgronden. Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden en de hoogte mag maximaal 6 meter bedragen. Deze hoogte mag uitsluitend worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen zoals hellende dakvlakken en de daarbij behorende topgevels, verbindingsvlakken en dakkapellen, alsmede door schoorstenen en liftopbouwen, waarbij de nokhoogte echter niet meer dan 4,00 meter mag afwijken van de aangegeven hoogte.

Voor de kom Serooskerke is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De uiteindelijke regeling voor het Groenleerterrein in dit bestemmingsplan zal afgestemd worden op het bouwplan of de stedenbouwkundige uitgangspunten. In het ontwerp van het bestemmingsplan is het vigerende bouwvlak als uitgangspunt genomen, waarbij het bebouwingspercentage tot 55% verhoogd is. Als maximale goothoogte is voornamelijk een maat van 8 meter opgenomen. De bouwhoogte mag 5 meter meer bedragen dan de goothoogte.

### *Stedenbouwkundige uitgangspunten / Welstandscriteria*

#### Situering

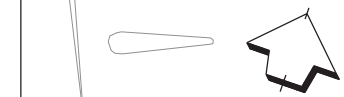
De locatie voor de supermarkt met appartementen aan de Wilgenhoekweg vloeit voort uit het beleid dat is ingezet vanuit de structuurvisie Serooskerke, het rapport van de Denktank Serooskerke-Oost, het project Organisch groeien en het belvédère-project. De nieuwbouw biedt de kans om een belangrijke functie in de dorpskern te behouden en kan samen met de herinrichting van de Wilgenhoekweg / Oostkapelseweg bijdragen aan het versterken van het dorpsbeeld en het toevoegen van een aantrekkelijke, verkeersveilige ontmoetingsruimte.

Zowel vanuit de uitgangspunten voor de herinrichting van de Wilgenhoekweg in het kader van het belvédère-project als vanuit de ruimtelijke en functionele opzet van een supermarkt is het gewenst om ter hoogte van de nieuwbouw naast het doorgaande historische lint een pleinruimte aan de Wilgenhoekweg te creëren. Deze pleinruimte heeft de volgende uitgangspunten:

- Ontmoeting/ verblijfsruimte bij een belangrijke publieke functie in het dorp;
- Parkeerruimte aan de voorzijde, de publieke zijde van de supermarkt en de bank;
- Terugbrengen dorps sfeer langs Wilgenhoekweg / Oostkapelseweg;
- Voorruimte voor relatief grootschalig en publiek gebouw;

Door het realiseren van een pleinruimte naast het lint zal de nieuwbouw wat terug komen te liggen ten opzichte van de doorgaande rooilijn van het dorpslint. Hierdoor zal de nieuwbouw zich minder nadrukkelijk in het straatbeeld manifesteren en juist samen met het plein een nieuwe waardevolle ruimte in het dorp creëren. Ook de meeste andere grootschalige en publieke gebouwen in Serooskerke staan juist achter de rooilijn en hebben een voorruimte. Denk bijvoorbeeld aan de beide kerken, het politiebureau, het muziekgebouw Westeinde, het verenigingsgebouw de Zandput, het gebouw van het jeugdhonk/wereldwinkel, de campingshop, de oude en de nieuwe





nieuwbouw houdt rekening met rooilijn en maat/schaal van bestaand dorpslint

nieuwbouw houdt rekening met privacy, inkijk en woongenot woning Wilgenhoekweg 9

Verbinding langzaam verkeer

Dorps lint

PLEIN:  
- ontmoeting  
- parkeren  
- dorpse sfeer

Nieuwbouw supermarkt met appartementen ingepast in kleinschalige dorpse lintbebouwing

Parkeren

afstand min. 15 m tussen bestaande en nieuwe woningen ivm privacy en woongenot

(zicht)relatie met landschap

architectonische en functionele relatie tussen nieuwbouw en bestaand gebouw Rabobank



**WELSTANDSCRITEIA GROENLEER SEROOSKERKE**  
**Nieuwe stedenbouwkundige hoofdstructuur**  
12 oktober 2011  
schaal 1: 500  
0 m 25 m

brandweerkazerne. Het realiseren van een relatief grootschalig gebouw met een publieke functie achter de doorgaande rooilijn past dus heel goed in de bestaande structuur van het dorp en biedt de kans om een aantrekkelijk voorruimte met een ontmoetingsfunctie te maken.

Het plein naast het doorgaande lint biedt ruimte voor een beperkt aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde van de supermarkt. De pleinruimte biedt naast het parkeren ook ruimte voor fietsenstallingen, groen / bomen, straatmeubilair en ontmoetingsplekken / banken. De parkeerplaatsen mogen het ruimtelijk beeld niet gaan bepalen.

Er dient bij de planontwikkeling goed rekening gehouden te worden met de bestaande, kleinschalige omgeving. Aan de zuidzijde zal de nieuwbouw en de pleinruimte ruimtelijk aan moeten sluiten op het bestaande gebouw van de Rabobank en de aangrenzende woning. Zowel in de architectuur van de nieuwbouw als in de inrichting van de pleinruimte dient hiervoor aandacht te zijn.

Aan de noordzijde zal gezorgd moeten worden voor een zorgvuldige aansluiting op de bestaande kleinschalige woningen. Behalve dat de architectuur van de nieuwbouw rekening moet houden met het aangrenzende kleinschalige dorpslint zal met name de privacy en het woongenot van de woning Wilgenhoekweg 9 van belang zijn. De nieuwbouw, en dan met name de bovengelegen appartementen, dienen zodanig gesitueerd te worden dat er geen inkijk in de tuin en op achtergevel van de woning Wilgenhoekweg 9 mogelijk is. Door de nieuwbouw op de hoeken wat naar voren te laten springen en van een lagere goot te voorzien kan een goede aansluiting op het bestaande dorpslint aan de noord- en zuidzijde worden gecreëerd.

De nieuwbouw dient bij de aangrenzende woonpercelen overal een afstand van minimaal 5 meter tot de perceelsgrenzen aan te houden. De appartementen aan de achterzijde van het gebouw dienen vanwege privacy en woongenot minimaal een afstand van 15 meter tot aan de perceelsgrens aan te houden. Indien sprake is van een (blinde) zijgevel geldt de afstand van 5 meter.

In de open zone aan de achterzijde van het gebouw is ruimte voor parkeergelegenheid voor zowel de nieuwe bewoners als de bezoekers van de supermarkt.

Vanuit de Burgemeester Dregmanstraat is een secundaire ontsluiting voor langzaam verkeer voor de supermarkt gewenst. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting op de fijnmazige structuur van wegen en paden in de omgeving. Ook hier zal een kleine pleinruimte ontstaan met de tweede entree van de supermarkt. Naast een functie als ontmoetingsruimte biedt het pleintje ook ruimte voor fietsenrekken en straatmeubilair. De ontsluiting vanaf de Burg. Dregmanstraat kan langs de noordelijke perceelsgrens doorgetrokken worden naar de Wilgenhoekweg.

### Massa en vorm

De historische bebouwing in Serooskerke is over het algemeen kleinschalig, laag en evenwijdig aan de straat georiënteerd. Enkele uitzonderingen bestaan uit meer opvallende gebouwen van twee (forse) bouwlagen met een kap. Dit zijn met name een aantal voormalige voorname gebouwen (b.v. voormalige pastorie, gemeentehuis). Hogere gebouwen komen niet voor.



**WELSTANDSCRITEIA GROENLEER SEROOSKERKE**  
**Stedenbouwkundige uitwerking**  
12 oktober 2011  
schaal 1: 500  
0 m 25 m



De nieuwbouw op het Groenleer terrein dient aan te sluiten op het bestaande ruimtelijke beeld van Serooskerke en mag uit twee (forse) bouwlagen met een kap bestaan. De omringende bebouwing aan de Wilgenhoekweg is kleinschalig en bestaat uit één bouwlaag met kap. Ten opzichte van de omringende bebouwing is dus zowel in de breedte als in de hoogte sprake van een schaalvergroting. Deze schaalvergroting is echter nog wel passend in het beeld van de andere voorname gebouwen in het dorp. Ter plaatse van de aansluitingen op de bestaande lintbebouwing dient de nieuwe bouwmassa op de hoeken wat lager te zijn om een goede overgang naar de kleinschalige bebouwing te bewerkstelligen. Deze lagere bouwdelen zorgen ook voor een geleiding van het gebouw.

Een volwaardige kapvorm is gewenst. Alle gebouwen langs de dorpslinten in Serooskerke zijn voorzien van een kap, ook alle voorname en publieke gebouwen. Een kapvorm past bij het nagestreefde dorps karakter. In een dorp bepalen de kappen en daken het ruimtelijk beeld, terwijl in een stad de gevels beeldbepalend zijn. De kapvorm is in hoofdvorm evenwijdig aan de weg, maar kan doorbroken worden door dwarskappen, dakkapellen, vensters e.d. Deze verbijzonderingen in de kap kunnen juist zorg dragen voor de geleiding van het gebouw. Juist op de hoeken van het gebouw zijn dwarskappen gewenst vanwege de aansluiting op de naastgelegen kleinschalige lintbebouwing. Vanwege de woonfunctie dienen goede oplossingen gezocht te worden voor het realiseren van buitenruimten en venters in de kapvorm. Er zijn in de praktijk voldoende goede voorbeelden te vinden voor het realiseren van goede woonvormen met gebruik van een dorps kapvorm.

Langs de Wilgenhoekweg mag de goothoogte 8 meter bedragen en de nokhoogte 12 meter. Op de hoeken mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen. Het deel op het binnenterrein met de appartementen mag maximaal bestaan uit de supermarkt op de begane grond en één laag appartementen. Vanwege de omringende achtertuinen is hier geen verdere vergroting van het bouwvolume met een kap gewenst. Hier bedraagt de maximale bouwhoogte 8 meter. Alleen langs de Wilgenhoekweg is dus een kap gewenst.

In de vormgeving van de bouwvolumes dient de maat en schaal van de omringende gebouwen terug te komen door middel van geleiding, de gevelindeling en de kapvormen. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de entrees, de functionele indeling en de overgang naar de belenende bebouwing.

#### Gevelkarakteristiek

Voor de karakteristiek van de gevels gelden de volgende uitgangspunten:

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles in de dorpslinten bij de nieuwbouw interpreteren;
- Interpreteren van oorspronkelijke gevel- en vensterindeling en kozijnprofielen in Serooskerke;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- De architectuur is eenvoudig met symmetrische gevels.
- Er is sprake van een simpele, strakke gevelindeling waarbij de hele gevel één architectonisch geheel is. Het zijn vlakke bakstenen gevels met gaten. De openingen en buitenruimten zijn ondergeschikt aan het gevelvlak.



- De gevels worden gekenmerkt door horizontale lijnen en niet door verticale lijnen. De ramen en deuren zijn in een strak ritme geplaatst en benadrukken de horizontale lijn.

#### Detailering, kleur en materiaal

De volgende details zijn karakteristiek voor de dorpse bebouwing in Serooskerke.

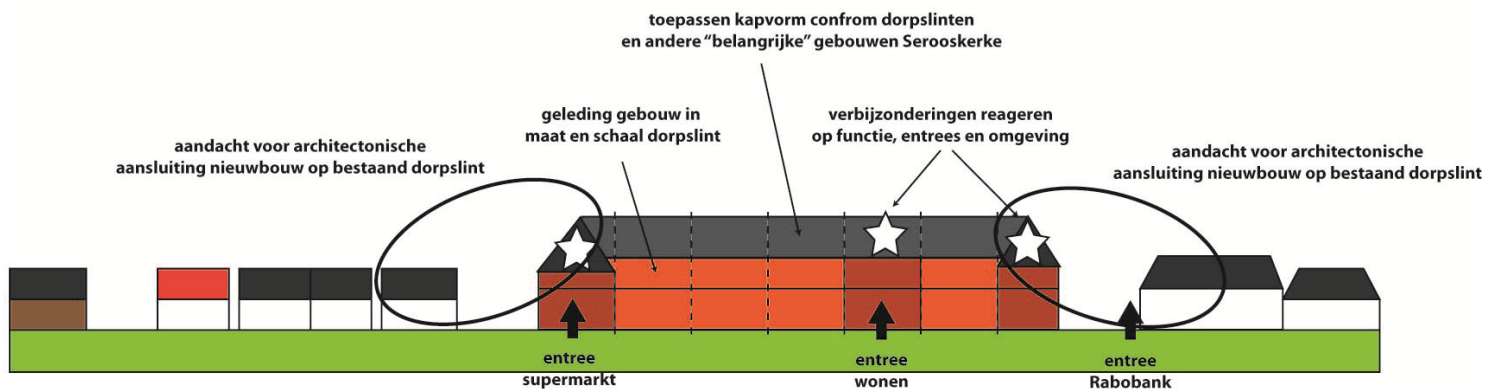
- toepassen van gevels met aardkleurige baksteen, pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan. De gebouwen in de directe omgeving zijn allen wit gestuct. Er zal in beeld gebracht moeten worden wat het meest passende kleurgebruik voor de nieuwbouw van Groenleer is;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen;
- interpreteren van authentieke detaileringen, ornamenten en overige gevelversieringen;
- De gevels worden beëindigd door duidelijke daklijsten of kroonlijst. Eventueel in combinatie met een fries van siermetselwerk onder de daklijst.

#### Overige

De inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van straatmeubilair en groenvoorzieningen dient aan te sluiten bij de uitgangspunten van de herinrichting van de Wilgenhoekweg / Oostkapelseweg in het kader van het Belvedere-project. Er wordt een eenheid nagestreefd tussen de door de gemeente te realiseren herinrichting van de Wilgenhoekweg en de door de ontwikkelaar te realiseren openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

#### Reclame

Voor het toepassen van reclame-uitingen gelden de regels uit de welstandsnota.





*Referentiebeelden supermarkt en appartementen in dorpse setting*



### *Bijlage 1: Welstandscriteria “Kerkringstructuur” uit de welstandsnota*

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

#### Situering

- Behouden van bestaand cultuurhistorisch waardevol verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen
- Onderlinge afstand tussen bebouwing afstemmen op de belendende bebouwing

#### Massa en vorm

- Interpreteren van maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen
- Een volwaardige kapvorm is gewenst

#### Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren
- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Interpreteren van oorspronkelijke vensterindeling en kozijnprofielen
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk

#### Detailering, kleur en materiaal

- Behouden van gevels met aardkleurige baksteen, pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan en donker gepotdekselde houten gevelbekleding
- Respecteren van oorspronkelijke materialisering bij renovatie of verbouwing;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen
- Behouden van authentieke detailleringen, ornamenten en overige gevelversieringen.

#### Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke typen bouwwerken in hoofdstuk 6.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

## *Bijlage 2: Architectonische kenmerken uit rapport “Organisch groeien door benutten en bundelen van kwaliteit” van het Kwaliteitsteam Zeeland*

In bijlage 2 van het rapport zijn algemene architectonische kenmerken van bebouwing in Serooskerke opgenomen:

### Maat en schaal

De historische bebouwing in Serooskerke is over het algemeen kleinschalig, laag en evenwijdig aan de straat georiënteerd. Enkele uitzonderingen bestaan uit meer opvallende gebouwen van twee lagen met een kap. Dit zijn met name een aantal voormalige voorname gebouwen [b.v. pastorie, gemeentehuis].

De bestaande gebouwen in Serooskerke zijn onderverdeeld in traveeën van 2,5 - 3 meter. Deze traveeën worden bepaald door de plaatsing van de openingen in de gevel. Er zijn drie tot vijf traveeën per pand aanwezig. Daarnaast is er vaak een inpandig of aangebouwd schuurgedeelte aanwezig, dat vaak even breed is als het woongedeelte. Schuur- en woongedeelte vormen in feite één bouwvolume.

Veel bebouwing is evenwijdig aan de straat georiënteerd. Dit houdt in dat er brede en ondiepe panden zijn ontstaan. De panden bestaan overwegend uit één bouwlaag met een (vrij lage) kap. Opvallend zijn de dicht op elkaar gebouwde woningen met [mansarde] kappen dwars op de weg langs de Noordweg en de Oostkapelseweg.

### Vorm en gebaar

De panden vormen een homogene straatwand, waarbij wel afwisseling maar geen duidelijke individualiteit aanwezig is. De straatwand is langwerpig en horizontaal gericht. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de kappen die evenwijdig aan de weg zijn gericht. Incidenteel komen dwarskappen voor als onderbreking van de langskappen. Op enkele plaatsen (Noordweg, Oostkapelseweg) komen blokken van dicht opeen gebouwde woningen met dwarskappen voor. Vaak hebben deze woningen een mansardekap.

De zijgevels zijn ondergeschikt aan de voorgevel en vrij gesloten gevel met enkele kleine vensters. Dit geldt ook indien de zijgevel naar een [ruimtelijk ondergeschikte] zijstraat is gericht.

Doordat veel panden een inpandig schuurgedeelte hebben, zijn losse bijgebouwen ondergeschikt in het ruimtelijk beeld aanwezig. De wel aanwezige bijgebouwen zijn van bescheiden omvang en staan vaak achter de achtergevel. De bijgebouwen zijn voorzien van een kap, welke regelmatig haaks op de weg staan. Nieuwe bijgebouwen hebben vaak een plat dak.

Dakkapellen aan de voorzijde komen veelvuldig voor en zijn zeker bij de wat kleinere woningen prominent aanwezig in het dakvlak. Bij de wat grotere woningen zijn meestal geen of kleine dakkapellen aanwezig. De plaatsing van de dakkapellen volgt meestal de gevelindeling in traveeën.

### Stijl en detail

De architectuur is eenvoudig met symmetrische gevels. Er is sprake van een simpele, strakke gevelindeling waarbij de hele gevel één architectonisch geheel is. Het zijn vlakke bakstenen gevels met gaten. De openingen zijn ondergeschikt aan het gevelvlak. De gevels worden gekenmerkt door horizontale lijnen en niet door verticale lijnen. De ramen en deuren zijn in een strak ritme geplaatst en benadrukken de horizontale lijn. Per pand is duidelijk sprake van één, individuele gevel. De panden zijn regelmatig voorzien van een plint. Veelvuldig komen inpandige schuren voor waardoor er in feite twee gevels onder één dak zijn ontstaan: een symmetrische bakstenen gevel met de

voordeur en vensters met daarnaast de gepotdekselde schuur met grote deuren en kleinere, onregelmatig geplaatste vensters.

#### Karakteristieke details

Hoewel er sprake is van eenvoudige architectuur zijn de volgende details karakteristiek voor de dorpse bebouwing in Serooskerke. De gevels worden beëindigd door duidelijke daklijsten of kroonlijst. Dit kan in combinatie met een fries van siermetselwerk onder de daklijst. De kozijnen zijn terugliggend gelegen. Boven de kozijnen is een bakstenen ontlastingsboog toegepast. De vensters hebben een duidelijke dorpel, bijvoorbeeld van natuursteen. De ramen zijn onderverdeeld in kleinere elementen door middel van een roedenverdeling. Verschillende typen komen voor zoals het T-venster en het bolkozijn. Naast de vensters zijn veelvuldig luiken toegepast. De entrees van de woningen worden op bescheiden wijze geaccentueerd door een ontlastingsboog, een portaal of een natuurstenen kozijn. Boven de voordeur is vaak een bovenlicht aanwezig.

#### Materiaal en kleur

De gevels zijn uitgevoerd in baksteen. De overheersende kleur is donkerrood of roodbruin. Veel panden zijn wit gestuct. De daken zijn zowel grijs als rood. De kozijnen zijn van hout en veelal wit of licht van kleur. Ook combinaties met meer donkere kleuren zoals groen worden toegepast. De daklijst is licht gekleurd, meestal wit. De plint wordt uitgevoerd in grijze natuursteen of andere tint baksteen. Het vaak voorkomen van gepotdekselde [in pandige] schuren en gevels geeft de bebouwing een typisch Zeeuws tintje.