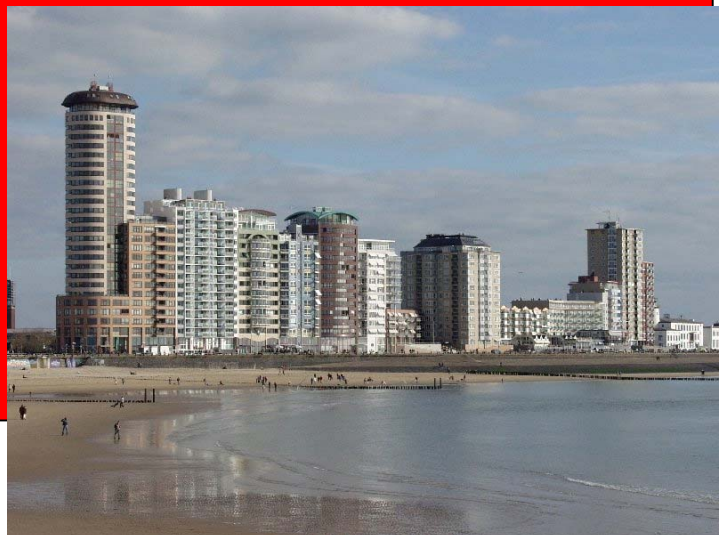


2006

Welstandsnota
Gemeente Vlissingen



Welstandsnota 2006

Vastgesteld in de vergadering van de gemeente raad

d.d. 1 juni 2006

**Mij bekend,
De voorzitter,**

De griffier,

inhoudsopgave

1. WELSTANDSBELEID	9
1.1. Doel van de nota	10
1.2. Leeswijzer	10
1.3. Relatie met andere beleidsterreinen	11
1.3.1. Relatie met beeldkwaliteitplannen	11
1.3.2. Relatie met overig ruimtelijk kwaliteitsbeleid	12
1.3.3. Welstandstoezicht in de huidige situatie	12
1.3.4. Ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen	13
1.3.5. Architectuurbeleid	13
1.3.6. Monumentenbeleid	13
1.3.7. Openbare ruimte	14
1.3.8. Landschap	14
1.4. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	14
1.4.1. Vaststelling	14
1.4.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota	15
1.4.3. Aanvullingen op de welstandsnota	15
1.4.4. Verslag burgemeester en wethouders	15
1.4.5. Juridische status van de welstandsnota	15
1.4.6. Overgangsregeling	16
1.5. Handhaving welstandstoezicht	16
2. DE WELSTANDSADVISING	17
2.1. Het welstandsoordeel	18
2.1.1. Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit	18
2.1.2. Informatie aan de aanvrager en architect	18
2.1.3. Bezwarenprocedure	18
2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud)	18
2.3. De welstandscommissie	18
2.3.1. Vooroverleg	19
2.3.2. Stedenbouwkundige supervisie / relatie welstandscommissie	19
2.4. Welstands-monumentenadvising	19
2.5. Indieningvereisten	19
3. DE WELSTANDSCRITERIA	21
3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies	22
3.2. Criteria	23
3.3. Beoordelingsaspecten	23
3.3.1. Algemeen	23
3.3.2. A Hoofdaspecten	24
3.3.3. B Deelaspecten	24
3.3.4. C Detailaspecten	25
3.3.5. Afwijkingen	25
3.4. Monumenten en welstandscriteria	25
3.5. Welstandsniveaus	26
3.5.1. Niveau 1	26

3.5.2. Niveau 2	26
3.5.3. Niveau 3	26
3.5.4. Niveau 4	27
3.5.5. Bepaling toegepast welstandsniveau	27
3.5.6. Welstandniveaukaarten	27
3.6. Relatie welstandsniveaus en beoordelingsaspecten.....	27
3.6.1. Tabel welstandsniveaus.....	28
3.7. Criteria, welstandniveau's en procedures.....	29
3.8. Excessenregeling	29
3.9. Objectiviteit toetsing	30
4. ALGEMENE CRITERIA	31
4.1. Toepassing algemene criteria	32
4.2. Beoordelingsaspecten en criteria	32
4.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.....	32
4.2.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving	32
4.2.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.....	33
4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.....	33
4.2.5. Schaal en maatverhoudingen	34
4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht.....	34
5. GEBIEDSCRITERIA.....	37
5.1. Gebiedstyperingen hoofdgroepen subgroepen	38
5.1.1. Analyse bouwstenen	38
5.1.2. Vaststellen bouwstenen	39
5.1.3. Gebiedscriteria	39
5.1.4. Welstandsniveau.....	39
5.2. Bouwsteen H1 en H2 - Historische dorpsgebieden en linten.....	40
5.2.1. Gebiedsbegrenzing	40
5.2.2. Beschrijving bestaande situatie	41
5.2.3. Aanwezige dynamiek	45
5.2.4. Beleidsuitgangspunten Welstand Historische dorpsgebieden en linten.....	45
5.2.5. Welstandscriteria Historische dorpsgebieden en linten	47
5.2.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken	49
5.3. Bouwsteen H3 - Historische stedelijke bebouwing.....	53
5.3.1. Gebiedsbegrenzing	53
5.3.2. Beschrijving bestaande situatie binnenstad Vlissingen	53
5.3.3. Aanwezige dynamiek binnenstad Vlissingen.....	57
5.3.4. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	58
5.3.5. Welstandscriteria Historische stedelijke bebouwing.....	60
5.3.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken	62
5.4. Bouwsteen W1 - Gesloten bouwblokken 19^e eeuw	65
5.4.1. Gebiedsbegrenzing	65
5.4.2. Beschrijving bestaande situatie	65
5.4.3. Aanwezige dynamiek	67
5.4.4. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	68
5.4.5. Welstandscriteria gesloten bouwblokken 19e eeuw.....	69
5.5. Bouwsteen W2 - Parkachtige woongebieden	71
5.5.1. Gebiedsbegrenzing	71
5.5.2. Beschrijving bestaande situatie	71
5.5.3. Veranderingsprocessen	73
5.5.4. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	73

5.5.5. Welstandscriteria Parkachtige woongebieden	75
5.6. Bouwsteen W3 - Tuindorpen en tuinwijken	77
5.6.1. Gebiedsbegrenzing	77
5.6.2. Veranderingsprocessen	79
5.6.3. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	79
5.7. Bouwsteen W4 - Woonwijk in traditionele blokverkeveling	84
5.7.1. Gebiedsbegrenzing	84
5.7.2. Veranderingsprocessen	87
5.7.3. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	87
5.7.4. Welstandscriteria Woonwijk in traditionele blokverkeveling	88
5.8. Bouwsteen W5 - Het Nieuwe Bouwen.....	91
5.8.1. Gebiedsbegrenzing	91
5.8.2. Veranderingsprocessen	94
5.8.3. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	94
5.8.4. Welstandscriteria Het Nieuwe Bouwen.....	95
5.9. Bouwsteen W6 - Woonerven jaren '70-'80.....	97
5.9.1. Gebiedsbegrenzing	97
5.9.2. Veranderingsprocessen	99
5.9.3. Beleidsuitgangspunten Welstand.....	100
5.9.4. Welstandscriteria Woonerven jaren '70-'80	101
5.10. Bouwsteen W7 en W8 – Thematische in- en uitbreidingswijken	104
5.10.1. Gebiedsbegrenzing.....	104
5.10.2. Beschrijving bestaande situatie	104
5.10.3. Veranderingsprocessen	107
5.10.4. Beleidsuitgangspunten Welstand	107
5.10.5. Welstandscriteria Thematische in- en uitbreidingswijken	109
5.11. Bouwsteen W9 - Individuele woningbouw	112
5.11.1. Gebiedsbegrenzing.....	112
5.11.2. Beschrijving bestaande situatie	113
5.11.3. Veranderingsprocessen	115
5.11.4. Beleidsuitgangspunten Welstand	115
5.11.5. Welstandscriteria Individuele woningbouw.....	117
5.12. Bouwsteen B1 - Industrieterrein.....	120
5.12.1. Gebiedsbegrenzing.....	120
5.12.2. Beschrijving bestaande situatie	120
5.12.3. Aanwezige dynamiek.....	121
5.12.4. Beleidsuitgangspunten Welstand	122
5.13. Bouwsteen B2 – Bedrijventerrein.....	123
5.13.1. Gebiedsbegrenzing.....	123
5.13.2. Beschrijving bestaande situatie	123
5.13.3. Aanwezige dynamiek.....	125
5.13.4. Beleidsuitgangspunten Welstand	125
5.13.5. Welstandscriteria Bedrijventerrein.....	126
5.14. Bouwsteen B3 – Kantorenlocatie	128
5.14.1. Gebiedsbegrenzing.....	128
5.14.2. Beschrijving bestaande situatie	128
5.14.3. Aanwezige dynamiek.....	130
5.14.4. Beleidsuitgangspunten Welstand	130
5.14.5. Welstandscriteria kantoren	131
5.15. Bouwsteen G1 - Parken, groengebieden en sportcomplexen.....	133
5.15.1. Gebiedsbegrenzing.....	133
5.15.3. Beschrijving bestaande situatie	134
5.15.4. Aanwezige dynamiek.....	134
5.15.5. Beleidsuitgangspunten Welstand	134

5.15.6.	Welstandscriteria parken, groengebieden en sportcomplexen	135
5.16.	Bouwsteen, G3, G4 en G5 - Buitengebied	137
5.16.1.	Gebiedsbegrenzing.....	137
5.16.2.	Algemeen.....	137
5.16.3.	Beleidsuitgangspunten welstand	139
5.16.4.	Bebouwingsthema's.....	139
5.16.5.	Welstandscriteria bebouwingsth. "De trad. boerderij in het buitengebied" G3	139
5.16.6.	Welstandscriteria bebouwingsthema "Overige boerenerven" G3	143
5.16.7.	Welstandscriteria bebouwingsth. "Recreatiewoningencompl./recreatiegeb." G5.....	146
5.16.8.	Welstandscriteria bebouwingsthema "Bedrijven in het buitengebied" G3.....	149
5.16.9.	Welstandscriteria bebouwingsthema "Woningen in het buitengebied" G3.....	151
5.17.	Bouwsteen T1 - Hoogbouw.....	153
5.17.1.	Gebiedsbegrenzing.....	153
5.17.2.	Beschrijving bestaande situatie	153
5.17.3.	Beleidsuitgangspunten Welstand	155
5.17.4.	Welstandscriteria hoogbouw.....	156
5.18.	Bouwsteen T2 - winkelcentra.....	158
5.18.1.	Gebiedsbegrenzing.....	158
5.18.2.	Beschrijving bestaande situatie	158
5.18.3.	Beleidsuitgangspunten Welstand	159
5.18.4.	Welstandscriteria Winkelcentra	160
5.19.	Bouwsteen T3 - Instellingen / instituten	162
5.19.1.	Gebiedsbegrenzing.....	162
5.19.2.	Beschrijving bestaande situatie	163
5.19.3.	Beleidsuitgangspunten Welstand	164
5.19.4.	Welstandscriteria instellingen / instituten.....	165
5.20.	Bouwsteen T5 en T6 - Bebouwing boulevard en maritiem gebied	167
5.20.1.	Gebiedsbegrenzing.....	167
5.20.2.	Beschrijving bestaande situatie	167
5.20.3.	Aanwezige dynamiek.....	170
5.20.4.	Beleidsuitgangspunten Welstand	170
5.20.5.	Welstandscriteria bebouwing boulevard en maritiem gebied	171
5.20.6.	Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken	173
6.	SNELTOETSCRITERIA	176
	Inleiding	178
6.1.1.	algemeen	178
6.1.2.	Toepassingen en gebruik.....	179
6.1.3.	Uitgangspunten	180
6.1.4.	Precedentwerking	183
6.2.	Sneltoetscriteria	184
6.2.1.	Algemeen	184
6.2.2.	Aan- en uitbouwen	185
6.2.3.	Bijgebouwen en overkappingen	186
6.2.4.	Kozijn en gevelwijzigingen	187
6.2.5.	Dakkapellen	188
6.2.6.	Erfafscheidingen	192
6.2.7.	Dakramen.....	192
6.2.8.	Zonnepanelen en –collectoren.....	193
6.2.9.	Spriet-, staaf- en schotelantennes	194
6.2.10.	Rolhekken, luiken en rolluiken	195
7.	RECLAMEBELEID.....	197
7.1.	Reclame	198

7.1.1. Algemeen	198
7.1.2. Definitie reclame	198
7.1.3. Gebiedsindeling	199
7.1.4. Reclame-uitingen in woongebieden.....	199
7.1.5. Reclame-uitingen in winkelgebieden	200
7.1.6. Reclame-uitingen op bedrijventerreinen	200
7.1.7. Reclame-uitingen op reguliere sportterreinen.....	201
7.1.8. Reclame-uitingen in het buitengebied	201
7.1.9. Reclame-uitingen in het beschermd stads- en dorpsgezicht.....	202
8. BIJLAGEN	203
8.1. Geschiedenis.....	203
8.1.1. Vlissingen.....	203
8.1.2. Oost- en West-Souburg	204
8.1.3. Ritthem.....	204
8.2. Onderlinge samenhang Vlissingen en Middelburg	205
8.2.1. Algemeen	205
8.2.2. Ruimtelijke samenhang.....	205
8.3. Begrippenlijst	207
8.4. Welstandsniveaukaarten.....	215
8.5. Bouwstenenkaarten	216
8.6. Lijst van beeldbepalende panden en monumenten	217
8.7. Welstandschemata.....	227
9. LITERATUUR EN BRONNEN.....	228

1

WELSTANDSBELEID

De nieuwe Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeenten nadrukkelijker op om welstandsbeleid te voeren. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich beraad op de wijze waarop vorm en inhoud zou kunnen worden gegeven aan deze oproep. Heldere transparante procedures met objectieve Welstandscriteria en een meer concrete inbedding van de welstandszorg in het taakveld van ruimtelijke ordening en planning staan ons hierbij voor ogen. Ook de dwarsverbanden met de cultuurhistorie en de monumentenzorg dienen in dit beleid gestalte te krijgen.

Omdat wij ons nadrukkelijk zelf wensen te beraden over de criteria waarmee de welstandscommissie in de toekomst dient te werken, hebben wij een extern bureau, Architectenbureau Karin Vissers, opdracht gegeven om ons college en uw raad te adviseren over het te ontwikkelen gebiedsgerichte beleid en de wijze waarop dit beleid met de direct belanghebbenden dient te worden gecommuniceerd.

Niet genoeg kan het belang van een goede kwaliteit van de gebouwde omgeving voor onze inwoners worden benadrukt. Het probleem dat zich echter hierbij voordoet is dat kwaliteit door verschillende bevolkingsgroepen anders en niet zelden contrair wordt gezien. Juist in dit spanningsveld ligt een opgave voor de raad om boven de waan van alledag een evenwichtig beleid te formuleren dat nu en in de toekomst haar waarden behoudt en recht doet aan de belangen van de verschillende bevolkingsgroepen in onze gemeente.

1.1. Doel van de nota

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

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

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

1.2. Leeswijzer

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

In hoofdstuk 2 worden beleidsregels gegeven voor de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in Vlissingen. Het gaat hierbij om de afstemming met andere beleidstaken van de gemeente, de communicatie en de procedures rond de welstandsadviesing.

In hoofdstuk 3 worden de beoordelingscriteria van de welstandstoetsing en de daarmee samenhangende welstandsniveaus en de procedures toegelicht (zie schema bijlage 8.7)

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes.

In hoofdstuk 5 worden de welstandscriteria uitgewerkt per bouwsteen en voor veel in de gemeente voorkomende gebouwtypologieën. De gebiedskenmerken zijn weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt per bouwsteen. Daarbij wordt soms verwezen naar reeds bestaand beleid.

In hoofdstuk 6 worden de sneltoetscriteria behandeld. Deze criteria zijn voor de lichtvergunningsplichtige bouwwerken, zoals o.a. dakkapellen en aanbouwen.

In hoofdstuk 7 worden de welstandscriteria voor reclame behandeld.

1.3. Relatie met andere beleidsterreinen

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

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

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

1.3.1. Relatie met beeldkwaliteitplannen

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

Een beeldkwaliteitplan kan niet zonder meer worden beschouwd als een wijziging of aanvulling op de welstandsnota. Dit vloeit op de eerste plaats voort uit het feit dat een welstandsnota enkel toetsingscriteria met betrekking tot de architectonische vormgeving kan bevatten. In een beeldkwaliteitplan

daarentegen komen, zoals hiervoor reeds gesteld, over het algemeen naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde. Daarnaast dient in tegenstelling tot een beeldkwaliteitplan de welstandsnota en een wijziging/aanvulling daarvan de inspraakprocedure te doorlopen en vervolgens te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is een wettelijk vereiste.

Aan het beeldkwaliteitplan wordt een (welstands) toetsingsfunctie toegekend, zodat het architectonisch gedeelte ervan onderdeel vormt van het gemeentelijke welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitplan moet dan dezelfde procedure doorlopen als vereist is voor de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Het is zaak om al tijdens deze procedure duidelijk onderscheid te maken tussen het architectonische deel en de overige onderdelen van het beeldkwaliteitplan. Dit moet bijvoorbeeld door dit onderdeel in een identieke vorm te gieten als die van de welstandsnota. In het kader van de rechtszekerheid dient tevens expliciet te worden aangegeven, dat het welstandsdeel als wijziging/aanvulling onderdeel gaat uitmaken van de welstandsnota. Vervolgens wordt na "de vaststelling van het beeldkwaliteitplan, het architectonische gedeelte letterlijk opgenomen als zijnde een onderdeel van deze welstandsnota (in tekst en kaart).

1.3.2. Relatie met overig ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van een gemeente is het welstandstoezicht het 'vangnet'. De hoogte van het vangnet hangt echter nauw samen met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Het proces van het opstellen van een welstandsnota begint dan ook met een inventarisatie van het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

1.3.3. Welstandstoezicht in de huidige situatie

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

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

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

1.3.4. Ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel is vastgelegd in het stadsgewestelijk structuurplan.

In de gemeente wordt een actief ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevoerd waarbij instrumenten als het beeldkwaliteitplan en supervisie worden ingezet.

De gemeente Vlissingen bestaat sinds de laatste gemeentelijke herindeling en is samengesteld uit de voormalige gemeenten Vlissingen, Souburg en Ritthem. Momenteel vigeren er in de gemeente circa 30 bestemmingsplannen. De meeste daarvan zijn reeds geactualiseerd. Bij het actualiseren en stroomlijnen van oude bestemmingsplannen zal met name aandacht worden geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten van het plan, zoals die in de welstandsnota zullen worden opgenomen. In de toelichting bij het bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten zoals een stedenbouwkundige paragraaf of een kwaliteitsparagraaf (en een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie wordt hierbij om advies gevraagd.

Stedenbouwkundige plannen worden zowel intern gemaakt als uitbesteed. Zij hebben vooral een globaal toetsende en strategische functie. Het stedenbouwkundig plan legt het ambitieniveau neer voor welstand. De gemeente werkt in sommige gebieden met een stedenbouwkundig supervisor. Afstemming tussen supervisor en welstandscommissie vindt plaats door middel van een vooroverleg waarin de afspraken voor het verdere procedurele verloop van de adviesaanvragen wordt vastgelegd.

1.3.5. Architectuurbeleid

De gemeente heeft voor een aantal nieuw te ontwikkelen gebieden beeldkwaliteitplannen opgesteld om de architectonische kwaliteit te bevorderen. Voor de boulevard is een beeldregieplan opgesteld. (nog niet vastgesteld)

1.3.6. Monumentenbeleid

De gemeente heeft totaal 298 rijksmonumenten. Voor bijzondere gebieden zijn of worden historische verkenningen of beeldkwaliteitplannen opgesteld, zoals de binnenstad.

Het betreft hier voornamelijk panden van vóór 1850. Een aantal jonge monumenten uit de periode 1850-1940 zijn in het kader van het Monumenten Selectie Project in 2001 aangewezen als rijksmonument.

De gemeente heeft geen gemeentelijke monumenten binnen zijn grenzen. De gemeente heeft 1 door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht. Het betreft het centrumgebied van Vlissingen. Binnen deze beschermde gezichten zijn, naast de monumenten, nog 140 beeldbepalende panden aangewezen. De gemeente heeft nog geen expliciet monumentenbeleid. De bij het monumentenbeleid behorende beleidsinstrumenten zijn in de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening vastgelegd.

De monumentencommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat gevraagd en ongevraagd het gemeentebestuur kan adviseren. Onderdeel van de vergaderingen zijn de planbeoordelingen voor wijzigingen aan rijks- en gemeentelijke monumenten. De monumentencommissie adviseert verder over allerlei beleidszaken met betrekking tot de gemeentelijke monumentenzorg. Ook is voor de commissie een belangrijke taak weggelegd in het selecteren en beoordelen van potentiële panden voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Vanuit de monumentenzorg wordt het wenselijk geacht dat het monumentenbeleid (inclusief archeologie, cultuurhistorie, historische geografie, stedenbouw en landschapskunde) integraal onderdeel wordt van het toekomstige welstandsbeleid.

De gemeente heeft de integratie van de welstands-en monumentenzorg geregeld op een wijze die bij punt 2.4 beschreven staat.

1.3.7. Openbare ruimte

De gemeente voert (nog) geen expliciet kwaliteitsbeleid ten aanzien van de openbare ruimte.

De gemeente heeft haar kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte vastgelegd in het groenstructuurplan.

Het opstellen van inrichtingsplannen gebeurt zowel intern als extern. De uitvoering en het beheer geschiedt door de gemeentelijke diensten.

1.3.8. Landschap

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

Steeds vaker moeten naast of in plaats van agrarische bedrijvigheid ook nieuwe functies een plaats krijgen in het buitengebied. Recreatief medegebruik legt extra druk op het buitengebied. Deze ontwikkelingen leiden tot een sluipende verstedelijking van het buitengebied waarbij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langzaam verdwijnt of wordt aangetast.

Het wordt vanuit de betreffende afdelingen van de gemeente dan ook zeer noodzakelijk geacht dat de cultuurhistorische aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling van ingrepen in het buitengebied. Tot nu toe beoordeelt de welstandscommissie vooral het uiterlijk aanzien van de gebouwen als zodanig. Op het niveau van de kavel (lokalisatie) vindt geen beoordeling plaats, op het niveau van de structuur van het landschap tot op dit moment evenmin.

1.4. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

1.4.1. Vaststelling

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast.

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

De welstandscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen verbindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

1.4.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

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

Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij dit evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken. (zie bijlage 7.2)
Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Minimaal een maal per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

1.4.3. Aanvullingen op de welstandsnota

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

1.4.4. Verslag burgemeester en wethouders

Verslag burgemeester en wethouders aan de raad
Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c Ww 2002 jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen. In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria. In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (artikel 19 Ww) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang. Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat B & W gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (Ww 2002 artikel 46 lid 8).

1.4.5. Juridische status van de welstandsnota

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

d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

1.4.6. Overgangsregeling

Het proces van afhandelen van bouwaanvragen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van de welstandsnota zullen er dan ook zeker bouwaanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan. Dit vraagt om een zogenaamde overgangsregeling.

In de gemeente Vlissingen wordt in het kader van die overgangsregeling gehandeld als hierna is aangegeven.

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze welstandsnota van kracht wordt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, wordt geanticipeerd op de nog vast te stellen nota.

1.5. Handhaving welstandstoezicht

Voor de Gemeente wordt een algemeen beleid vastgesteld ten aanzien van handhavingsszaken waaronder welstand.

2.

DE WELSTANDSADVISING

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

2.1. Het welstandsoordeel

2.1.1. Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

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

2.1.2. Informatie aan de aanvrager en architect

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

2.1.3. Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners de welstandscommissie wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud)

Hier wordt verwezen naar het reglement voor de adviescommissie.

2.3. De welstandscommissie

De bouwverordening bevat, conform artikel 8 lid 6 WW 2002 voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. In het reglement van de commissie zijn deze zaken nader omschreven.

2.3.1. Vooroverleg

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

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving.

2.3.2. Stedenbouwkundige supervisie / relatie welstandscommissie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

2.4. Welstands-monumentenadvies

Voor verbouw-restauratieplannen van gemeentelijke en rijksmonumenten is zowel een welstandsadvies als een advies van de monumentencommissie benodigd. In beide adviezen zal worden ingegaan op vormgevingaspecten.

De welstands- en de monumentencommissie blijven twee onafhankelijke commissies. De voorbereiding, het bezoek op de locatie, wordt vooraf door een werkgroep voorbereid.

2.5. Indieningvereisten

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De bescheiden dienen te voldoen aan het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning. Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn.

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

Indien naar de mening van de commissieleden voor een goede beoordeling van alle aspecten een oriëntatie ter plaatse noodzakelijk is, wordt de advisering tot de volgende vergadering aangehouden.

3.

DE WELSTANDSCRITERIA

Het formuleren van de aspecten en de daarbij behorende criteria waarop een plan beoordeeld wordt tezamen met het vaststellen van het ambitieniveau voor specifieke gebieden, zal moeten leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie.

Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

De duidelijkheid die ontstaat met het vaststellen van de beoordelingsaspecten, criteria, en de openbare besluitvorming die daaraan ten grondslag ligt, moet de welstandstoetsing een groter maatschappelijk draagvlak geven.

3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies

Artikel 12 van de Ww 2002 luidt: “Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a.”

“Uiterlijk en plaatsing”

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

“Bouwwerk of standplaats”

Bij woonwagens is geen sprake van een bouwwerk in de zin van de woningwet. Toch is het plaatsen van een woonwagen van invloed op de welstand. De situering en de inrichting van de standplaats vallen door deze formulering toch binnen de reikwijdte van het welstandsadvies.

“Op zichzelf, in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan”

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een maatschappelijke daad is, die het leven van anderen, de leef- en werkomgeving, beïnvloedt. Het particuliere belang kruist in Nederland vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont.

Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

“redelijke eisen van welstand”

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

“beoordeeld naar de criteria, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onderdeel a”

Deze zinsnede is toegevoegd aan de oorspronkelijke wetstekst, en vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota. Artikel 12 a, lid 1, onderdeel a luidt immers:

“De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van

een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.”

3.2. Criteria

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

1. algemene criteria
2. gebiedscriteria
3. sneltoetscriteria
4. reclamebeleid

Ad 1. Algemene criteria (zie hoofdstuk 4)

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

Ad 2. Gebiedscriteria (zie hoofdstuk 5)

De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente

Ad 3. Sneltoetscriteria (zie hoofdstuk 6)

De sneltoetscriteria zijn bedoeld voor bouwaanvragen met een beperkte omvang. De sneltoetscriteria zijn in eerste instantie gebiedsonafhankelijk opgezet.

Ad 4. Reclamebeleid (zie hoofdstuk 7)

Het reclamebeleid is bedoeld voor aanvragen die betrekking hebben op het aanbrengen en plaatsen van reclame op, bij of aan een gebouw of terrein.

3.3. Beoordelingsaspecten

3.3.1. Algemeen

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

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

3.3.2. A Hoofdaspecten

Plaatsing / situering

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

Massavorm

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

Aandachtspunten

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

Gevelopbouw

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

Aandachtspunten

Verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht-verhouding

Materialen en kleuren hoofdvlakken

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

3.3.3. B Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen (geledingen)

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

Aandachtspunten

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

Gevelindeling

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

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

Vormgeving gevelelementen

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

3.3.4. C Detailspecten

Materialen onderdelen

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

Kleuren onderdelen

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

Detailering onderdelen

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

3.3.5. Afwijkingen

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

3.4. Monumenten en welstandscriteria

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Alle monumenten worden vermeld in de gebiedsbeschrijving. Monumenten vormen niet zelden

een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

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

3.5. Welstandsniveaus

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

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) en vrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld worden.

Het welstandsniveau dat wordt gehanteerd is gebaseerd op basis van de aanwezige kwaliteit van de bebouwing. In het algemeen geldt: Hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.

3.5.1. Niveau 1

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

Niveau 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.

3.5.2. Niveau 2

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

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

3.5.3. Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor het openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar zeer bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig)

zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Onder dit niveau vallen de volgende gebiedssoorten:

- Op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving
- Bedrijventerreinen met een laag representatief gehalte
- Gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.

3.5.4. Niveau 4

In gebieden met niveau 4 worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand (industrieterrein Vlissingen - Oost). Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het bouwbesluit en het bestemmingsplan, waarin zaken als rooilijnen, goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

3.5.5. Bepaling toegepast welstandsniveau

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

1. Verbouwingen en uitbreidingen aan monumenten en beeldbepalende panden. *Voor de panden wordt verwezen naar de lijst voor de beeldbepalende panden en monumenten zoals deze is bijgevoegd in bijlage 8.6.*
2. Bouwen of verbouwen in de onmiddellijke nabijheid van monumenten en beeldbepalende panden.

3.5.6. Welstandsniveaukaarten

Voor de kom / kernen en het buitengebied zijn welstandsniveaukaarten opgenomen. Verwezen wordt naar bijlage 8.4 van deze nota. Op deze kaarten is met kleuren per locatie vastgelegd wat het welstandsniveau is dat van toepassing is. Bovendien is van toepassing hetgeen is opgemerkt in de vorige paragraaf 3.5.5.

Ter illustratie is de legenda van de welstandsniveaukaarten toegevoegd.

Structuurelementen

— hoofdwegen

Welstandsniveau's

- Welstandsniveau 1
- Welstandsniveau 2
- Welstandsniveau 3
- Welstandsniveau 4

3.6. Relatie welstandsniveaus en beoordelingsaspecten

Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan de beoordelingsaspecten van de criteria. In het hierna volgende is een schematisch overzicht gegeven van alle

beoordelingsaspecten. In een tabel is aangegeven welke aspecten worden getoetst bij in de bij 3.4 vermelde welstandsniveaus

3.6.1. Tabel welstandsniveaus

aspectgroepen		Beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofdaspecten	Plaatsing / situering					
	Massavorm					
	Gevelopbouw					
	Materiaal (hoofdvlakken)					
	kleur (hoofdvlakken)					
B deelaspecten	Compositie massa-onderdelen					
	Gevelindeling					
	Vormgeving gevelementen					
C detailaspecten	Materialen (onderdelen)					
	kleuren (onderdelen)					
	Detailering (onderdelen)					

wel: Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

niet: Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

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

3.7. Criteria, welstandniveau's en procedures

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

Reguliere bouwvergunning

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

- De beschreven gebiedskarakteristiek, het te voeren beleid en de gebiedscriteria beoordeeld die beschreven zijn in hoofdstuk 5
- Het vastgestelde welstandsniveau beschreven in paragraaf 3.3.

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

De beoordelingstermijn is 12 weken, mits in overeenstemming met het bestemmingsplan en er geen aanhoudingsgronden van toepassing zijn.

Licht vergunningplichtige bouwwerken

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

- De sneltoetscriteria in hoofdstuk 6 en de eventuele aanvullingen daarop in hoofdstuk 5.
- In beginsel is het welstandsniveau **niet** van invloed op de beoordeling.

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

De beoordelingstermijn is 6 weken mits in overeenstemming met het bestemmingsplan en er geen aanhoudingsgronden van toepassing zijn. Deze termijn geldt ook indien de aanvraag beoordeeld wordt op basis van gebiedscriteria

3.8. Excessenregeling

Volgens artikel 19 Ww 2002 kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig

materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hoofdstuk 5).

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

3.9. Objectiviteit toetsing

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

De toetsing kan wel inzichtelijker worden door:

- De algemene criteria te expliciteren. De algemene architectonische criteria worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.
- De kenmerkende waarden van een gebied te omschrijven (gebiedsgerichte criteria). Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden? Hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken?
Een gebiedscriterium is de beschrijving van de vergelijking van het planaspect met de maten, marges of hoedanigheid van de overeenkomstige gebiedskarakteristiek. Bij de beoordeling wordt getoetst of het planaspect voldoet aan die vergelijking. (zie 3.4.)
- Het ambitieniveau van de gemeente voor het specifieke gebied vast te stellen (welstandsniveau). Hoe waardevol is het gebied en hoe kwetsbaar? Wat zijn de toekomstplannen van de gemeente met het gebied?
Het welstandsniveau is de mate waarin de aspectgroepen relevant geacht worden voor de planbeoordeling. (zie tabel 3.3.6.)
- Standaardregels (sneltoetscriteria) op te stellen voor veel voorkomende, kleine plannen. De aanvrager kan zich zo vooraf duidelijkheid verschaffen over de haalbaarheid van zijn plan. Dit is feitelijk een formalisering en uniformering van een bestaande praktijk bij veel welstandscommissies.
- Een excessenregeling te formuleren. Een excessenregeling die criteria bevat die te maken hebben met de aanschrijvingsmogelijkheid van B en W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (Ww 2002 art 19).

4.

ALGEMENE CRITERIA

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

4.1. Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

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

4.2. Beoordelingsaspecten en criteria

4.2.1. *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

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

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

4.2.2. *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels

en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

4.2.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

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

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

4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

4.2.5. Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De

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

5.

GEBIEDSCRITERIA

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

5.1. Gebiedstyperingen hoofdgroepen subgroepen

5.1.1. Analyse bouwstenen

Vanuit de vaststelling dat er bij elke gemeente min of meer sprake is van een aantal dezelfde gebieden met dezelfde gebiedsomschrijvingen en gebiedstyperingen is landelijk een onderscheid gemaakt in een 5-tal gebiedshoofdgroepen:

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

Deze hoofdgroepen zijn elk weer onderverdeeld in een aantal subgroepen, de zogenaamde bouwstenen.

Historische bebouwing

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

Planmatig ontworpen woongebieden

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

Bedrijfsgebieden

- B1 Industrierrein
- B2 Bedrijventerrein
- B3 Kantorenlocatie
- B4 Perifere detailhandel

Groene gebieden

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

Bijzondere bebouwingsthema's

- T1a Hoogbouw
- T1b Appartementsgebouwen in afwijkende stijl
- T2 Winkelcentrum
- T3 Instituten
- T4 Woonwagengebied
- T5 Bebouwing boulevard
- T6 Maritiem gebied
- T7 woonboten

De kaarten die op basis van de bouwstenen zijn gemaakt zijn opgenomen in bijlage 8.58.5 van deze nota.

5.1.2. Vaststellen bouwstenen

Er wordt gewerkt met de volgende bouwstenen / bouwsteengroepen, opgenomen in de paragrafen 5.2 tot en met 5.20

De gebieden zijn beschreven en de criteria opgesteld.

Par	Bouwsteen / bouwsteengroepen
5.2	Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2)
5.3	Historische stedelijke bebouwing (bouwsteen H3)
5.4	Gesloten bouwblokken (bouwsteen W1)
5.5	Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2)
5.6	Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3)
5.7	Woonwijk in traditionele blokverkaveling (bouwsteen W4)
5.8	Het Nieuwe Bouwen (bouwsteen W5)
5.9	Woonerven jaren '70-'80 (bouwsteen W6)
5.10	Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8)
5.11	Individuele woningbouw (bouwsteen W9)
5.12	Industrieterrein (bouwsteen B1)
5.13	Bedrijventerrein (bouwsteen B2)
5.14	Kantorenlocatie (bouwsteen B3)
5.15	Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1)
5.16	Buitengebied (bouwsteen G3, G4 en G5)
5.17	Hoogbouw (bouwsteen T1)
5.18	Winkelcentra (bouwsteen T2)
5.19	Instellingen / instituten (bouwsteen T3)
5.20	Bebouwing boulevard en maritiem gebied (bouwst. T5 en T6)

5.1.3. Gebiedscriteria

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

5.1.4. Welstandsniveau

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

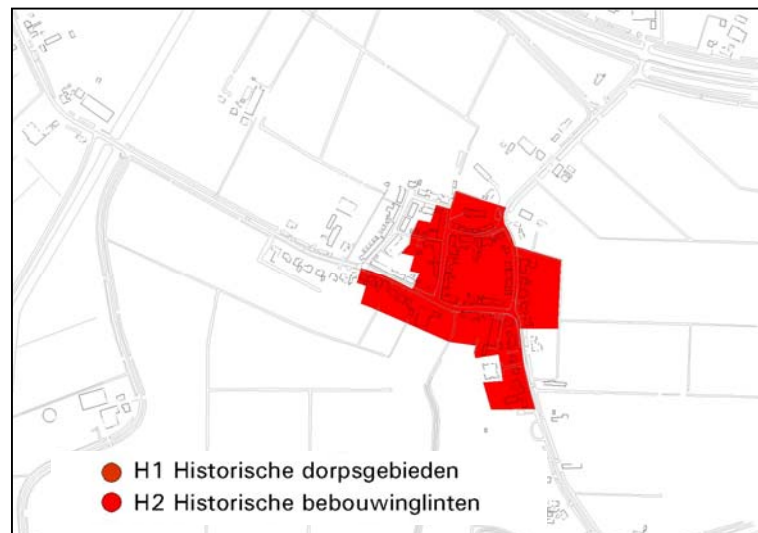
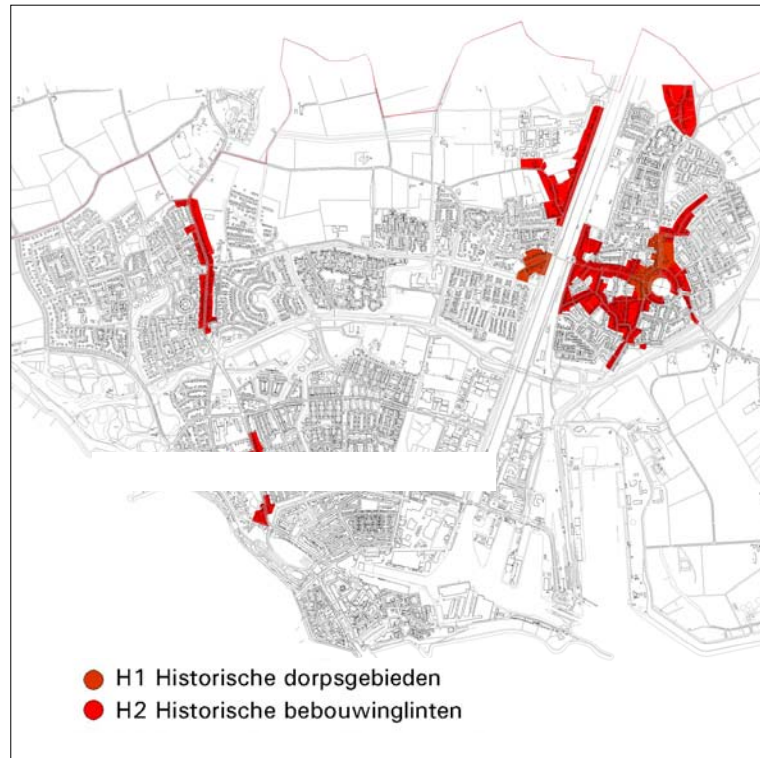
Afhankelijk van het welstandsniveau zijn zoals in de tabel in paragraaf 3.6.1 is aangegeven de criteria die in de betreffende paragraaf worden genoemd onder hoofd-, deel- en detailaspecten van toepassing.

5.2. Bouwsteen H1 en H2 - Historische dorpsgebieden en linten

5.2.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen H1 en H2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie zijn kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen en Ritthem zijn aangeven.



5.2.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Historische dorpsgebieden

De dorpen en de oudere kernen in het stadsgewest, zijn of gelegen aan de rand van de stad of vrij in het buitengebied. Veel van deze kernen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Het historisch dorpsgebied vormt van oudsher, zowel in functionele zin als in de beleving, het hart van de nederzetting. De historische dorpsgebieden worden veelal gekenmerkt door een zekere afwisseling en menging van functies als winkels, horeca, wonen en bedrijvigheid. Oudere dorpsgebieden kunnen een zekere mate van verdichting hebben ondergaan, zoals Oost Souburg, waardoor zij een kleinschalig stedelijk karakter hebben verkregen.

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

Historische bebouwingslinten

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

Aan het beeld van de bebouwingslinten is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente af te lezen. Veel van deze bebouwingslinten zijn opgenomen in nieuwe wijken, zoals de Gerbrandystraat. De oorspronkelijke samenhang in het wegennet is op enkele plaatsen nog herkenbaar. Soms gaat het om fragmenten in een nieuwe omgeving, zoals de Vrijdomweg. Afhankelijk van de locatie, vormen de historische bebouwingslinten een aantrekkelijke vestigingsplaats voor economische activiteiten. Mede onder invloed daarvan ondergaan veel bebouwingslinten een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting.

Afhankelijk van hun ontstaan en ontwikkeling kunnen bebouwingslinten in wandwerking, bouwmassa's, functie en bouwstijlen een grote samenhang, maar ook een grote diversiteit laten zien.

Stedenbouwkundige kenmerken

Historische dorpsgebieden

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

Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbehoop, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en (historische) functie. Tevens worden historische panden aangetroffen met een gecombineerde woon/bedrijfsfunctie. Deze panden dragen de kenmerken van de agrarische bebouwing. Bij de oudste boerderijen is het bedrijfsgedeelte (de deel) vaak naar de straat gekeerd, Het woongedeelte bevindt zich dan op het achtererf. De overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw,

architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik geven een grote mate van samenhang in het straatbeeld. Gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerken, zijn in veel gevallen door hun forsere massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing staat vaak direct aan de straat of is daar met een smalle strook of voortuin van gescheiden. Door de setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vloeit vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Belangrijke gebouwen zijn daardoor ook op vele plaatsen in het dorpsbeeld zichtbaar. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorpse omgeving.

Historische bebouwingslinten

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

Bebouwingslinten langs het oude en meer rurale wegennet onderscheiden zich van de meer planmatige bebouwing langs doorgaande (Rijksstraat)wegen: Langs oudere wegen staat de oudste bebouwing, meestal van agrarische oorsprong, dicht op de weg. De ruimte daartussen is geleidelijk aan opgevuld met vrijstaande woningen uit de periode 1880-1950. Deze staan op enige afstand van de weg en zijn meestal voorzien van een voortuin. Het wegbeeld is afwisselend vanwege de verschillen in (oorspronkelijke) functie, de individuele plaatsing van panden en de optredende verschillen in bouwstijl. De doorgaande, op snelverkeer ingerichte, wegen boden vaak een vestigingsplaats voor de meer representatieve villa's en instituten. Het representatieve en zelfstandige karakter van deze relatief forse bebouwingsmassa's komt sterk naar voren, mede door de relatief grote afstand tot de weg.

Kenmerken openbare ruimte

Historische dorpsgebieden

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

Historische bebouwingslinten

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

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

Bebouwingsbeeld dorpsgebieden

Dorpsgebieden algemeen

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

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

Ritthem



Ritthem is gelegen in het oosten van de gemeente Vlissingen, omgeven door het buitengebied. De historische dorpsbebouwing is geconcentreerd rondom een open plek en is omsloten door de Dorpsstraat, de Weverstraat, de Dorpsweg en de Zandweg. De aanwezige bebouwing bestaat uit vrijstaande en aaneengesloten bebouwing die een landschappelijk of een dorps karakter hebben, waarbij elk pand een eigen identiteit heeft. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De gevels bestaan uit rood of geel metselwerk of wit stucwerk. De daken zijn afgedekt met

rode of donkere pannen. De bouwstijlen van de panden variëren, hierdoor zijn diverse vormen en detailleringen naast en door elkaar toegepast.

West Souburg



West Souburg is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van de gemeente Vlissingen. De historische dorpsbebouwing is geconcentreerd in de omgeving van het Marnixplein. Deze bebouwing heeft een sterk individueel karakter en is veelal vrijstaand gelegen. De woningen zijn opgebouwd uit een tot twee bouwlagen met een kap. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen, de daken zijn afgedekt met pannen in een rode of donkere kleur. De houten kozijnen hebben veelal een indeling door middel van stijlen of roeden. Aan de detaillering is veel aandacht besteedt, dit komt tot uiting in de zorgvuldige detaillering van goten, lijsten e.d.

Oost Souburg



Oost Souburg is gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Vlissingen. De historisch gegroeide dorpsbebouwing heeft zich voornamelijk gevestigd ten westen en noorden van de Karolingische burg. De bebouwing is deels aaneengesloten in een klein aantal panden.

Het gebied wordt gekenmerkt door deze burg, waarbij een gesloten straatwand het beeld overheerst met lage bebouwing en het open karakter van het Oranjeplein, waarbij grotere bebouwing, zoals de kerk, zijn geplaatst. De

bebouwing bestaat uit een tot twee bouwlagen en is afgedekt met een kap, haaks of evenwijdig aan de straat. De panden hebben een eigen identiteit, dat door de bouwstijl en de bijbehorende kleur- en materiaaltoepassing tot uiting komt. De bebouwing is met zorg vormgegeven en gedetailleerd. De gevels bestaan voornamelijk uit rode bakstenen, de daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. Gootlijsten, kozijnen e.d. zijn in hout uitgevoerd en zijn veelal wit geschilderd. Veel aandacht is besteed aan de detaillering van de gevelopeningen, de dakkapellen en de ornamentering van de kozijnen en het metselwerk.

Historische bebouwingslinten

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

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

5.2.3. Aanwezige dynamiek

In de dorpskernen is meestal sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwing, presentatiebehoefte van semi-openbare functies, faciliteiten voor bezoekers en bedienend verkeer geven aanleiding om aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte aan te brengen. Deze aanpassingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten. Soms wordt de parkeerbehoefte voor de bezoekers, bij gebrek aan voldoende ruimte aan de openbare weg, gesitueerd op onbebouwde binnenterreinen. Voorzieningen als supermarkten keren zich in die situatie bij voorkeur met hun entree naar de parkeerruimte. Deze binnenterreinen krijgen daardoor een openbaar karakter. Het duidelijke onderscheid tussen voor- en achterzijde vervaagt. Dit gaat ten koste van de rust en de privacy van omwonenden. Ook het groene karakter van dorpse binnenterreinen, dat meespeelt in de beleving van de dorpse sfeer, wordt daardoor aangetast.

5.2.4. Beleidsuitgangspunten Welstand Historische dorpsgebieden en linten

Algemeen

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

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de

centrumfunctie, is slechts in beperkte mate mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Bebouwingsbeeld

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

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

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveaukaart

5.2.5. Welstandscriteria Historische dorpsgebieden en linten

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving v.w.b. volume en massa-opbouw het uitgangspunt.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Opbouw van de voorgevels in een:

- Voet: beganegrondlaag; met borstwering en/of trasraam van afwijkend duurzaam materiaal, soms met lijst als overgang naar eerste verdieping.
- Romp: verdiepingslaag (of -lagen); meestal een gevelvlak met verticale ramen.
- Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.

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

Materialisering (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen. Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit rode baksteen in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels, daken worden afgedekt met keramische gewelfde pannen of leien.
- Voor de hoofdmaterialen worden bakstenen toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Bij nieuwbouw dienen de hoofdmaterialen voor de gevels en de daken op elkaar te zijn afgestemd.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Kleurgebruik deelvlakken

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

Detailaspecten

Kleurgebruik (details)

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

Materiaalgebruik (details)

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

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.2.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

In onderstaande paragraaf worden nadere bepalingen en aanvullingen gegeven op de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken die zijn beschreven in hoofdstuk 6.

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

Aan- uit- en bijgebouwen

- Deze bouwwerken worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.

- Materialen, kleuren en detaillering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m achter de voorgevel(rooi)lijn.

Kozijn- en gevelwijzigingen: Winkelpuien

- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven
- De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Puien moeten de volle hoogte van de begane grond beslaan
- Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen
- De gevelovergang tussen pui en eerste verdieping moet aandacht krijgen
- Luifels zijn niet toegestaan
- Volledig wegklapbare puien zijn niet toegestaan
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn. Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Een transparante vormgeving. (relatie binnen-buiten)
- Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.
- Een eventuele "huisstijl" moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de omgeving. Dominantie van de "huisstijl" over de gehele gevel of het begane grond niveau wordt afgewezen
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan
- De ingangen van bovenwoningen dienen gehandhaafd te blijven en bij nieuwbouwplannen gestimuleerd te worden tot het aanbrengen daarvan

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedgerichte Welstandscriteria.

Dakramen bij monumenten, beeldbepalende panden en in panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht

- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximale breedte van 1 m toegestaan.

Markiezen en zonweringen

- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van markiezen/zonweringen. Daarom mag een markies/zonwering alleen worden aangebracht, als deze dient voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon.

- Een markies/zonwering mag de individualiteit van een pand niet verstoren. Een markies/zonwering welke doorloopt over meerdere panden is vanuit dit oogpunt niet toegestaan.
- Zonnenschermen dienen in vorm, grootte en kleur te worden afgestemd op de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving
- Alleen bewegende zonnenschermen zijn toegestaan
- Zonnenschermen dienen te zijn gemaakt van markiesdoek
- Zonnenschermen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde waarbij geen uitvalschermen zijn toegestaan en geplaatst op het kozijnhout
- De zonnenschermen met uitval binnen de negge monteren
- De breedte van de zonwering beperken tot de gevelbreedte van elk individueel pand
- Lamellen plaatsen maximaal 1 meter uit de gevel, waarbij het materiaal harmonieert met de bestaande materiaalkeuze
- Zonnenschermen maximaal 2 meter uit de gevel
- Afhankelijk van de gevelbreedte geldt dat op de beganegrondlaag 1 markies/zonwering mag worden aangebracht. Op de bovenverdieping zijn markiezen/zonweringen niet toegestaan. Alleen (verticale) zonwering aan de binnezijde is toegestaan.
- Markiezen zijn aangebracht in de raamopening, hebben de maat van de afzonderlijke ramen en zijn ophaalbaar. De kleuren zijn gedekt.
- Handelsreclame is alleen op de volant toegestaan
- Een markies/zonwering bij een hoekpand mag alleen aan de zijgevel worden toegepast, indien het onderscheid tussen de voor- en zijgevel niet wordt aangetast.

Straatmeubilair

- Billboards zijn niet toegestaan binnen het beschermd stadsgezicht
- reclameborden aan masten, lantaarnpalen, banken, arbri's maar ook kiosken, trafo's en schakelkasten staan in het openbaar gebied.
- steeds dezelfde (goedgekeurde) elementen toepassen
- bescheiden kleurgebruik
- maximale hoogte van 1 meter en een maximale breedte van 2 meter.
- Het plaatsen van voorwerpen wat handelsreclame ten doel heeft (meubilair, parasols, bloemen en plantenbakken, uitstalling van handelswaar) is niet toegestaan.
- Toegestaan is het plaatsen van een bank, parallel aan de gevel, danwel twee bloemen-/plantenbakken aan de gevel, van de ter plaatse gevestigde onderneming.

Uitstalling en handelsreclameborden

- geplaatst in de activiteitenstrook met een maximale diepte van 1 meter uit de gevel, mits de straat ter plaatse van de uitstalling tussen de gevels van de bebouwing minimaal 8 meter breed is en met dien verstande dat op een trottoir minimaal 1,50 meter loopruimte voor voetgangers overblijft
- geplaatst binnen de breedte van de gevel van de ter plaatse gevestigde onderneming
- de maximale hoogte 1,5 meter, m.u.v. kaarten-/kranten- en tijdschriftenstandaards.
- uitsluitend geplaatst gedurende de openingstijden van de winkels
- objecten mogen niet in de openbare ruimte geplaatst worden:
- indien het beoogde gebruik schade kan toebrengen aan de weg, gevaar kan opleveren voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, danwel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.
- indien het vrije gebruik van straatmeubilair belemmerd wordt

- in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed.
- straatmeubilair tegen gevels (schakelkasten), leidingen e.d. zoveel mogelijk inbouwen in de gevel (voorzijde gelijk met gevelvlak) en geschilderd in de kleur van de gevel.

5.3. Bouwsteen H3 - Historische stedelijke bebouwing

5.3.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen H3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

5.3.2. Beschrijving bestaande situatie binnenstad Vlissingen

Algemeen



Ter illustratie zijn gebieden van Vlissingen op bovenstaande kaart aangegeven.

Historie

De bebouwing van Vlissingen is rond de 9^e eeuw ontstaan op een hoger gelegen gebied. Dit gebied, bestaat uit een aantal waterlopen, afwateringsgeultjes en landwegen. Aan een van die waterloopjes heeft het dorp Vlissingen zich ontwikkeld tot een handelsplaats.

Door o.a. de toenemende visserij ontstonden de havens: de Voorhaven, de Koopmanshaven en de Achterhaven. Rond deze havens, is een (nieuwe) nederzetting ontstaan. Tevens is een binnendijk aangelegd, de huidige Boulevard.



Door de toenemende welvaart, ontstonden nieuwe havens, diverse woonstraten met een hogere dichtheid en een gracht rondom de hele stad. Tevens werd een stadsmuur met poorten gebouwd (als restant is de Gevangenentoren bewaard gebleven).

In de 16^e eeuw breidde Vlissingen zich uit achter de zeedijk (Boulevard de Ruiters) en er ontstond een

planmatige stadsuitbreiding met een rechthoekig stratenpatroon met als hoofdas de Palingstraat. Enige tijd later werd een vestinggordel rond de stad aangebracht waarbinnen een nieuwe de stadsuitbreiding en nieuwe havens met diverse bedrijven zich vestigden. Tevens werden diverse openbare gebouwen geplaatst, zoals het Prinsenhuis en de Oostkerk.

In de 18^e eeuw groeide de stad gestaag, nagenoeg alle open plekken binnen de vestinggordel werden volgebouwd. Later, in de 19^e eeuw, werd gestart met het onderhoud van de vestingwerken. Uit deze periode stammen ook de aanleg van het kanaal van Walcheren, de spoorlijn met stations en havenuitbreidingen aan de oostzijde van de stad.

Door de officiële opheffing van de vesting in de 20^e eeuw, kwam veel grond vrij voor woningen en bedrijven. Uitbreidingen met een rechthoekig stratenpatroon met een aantal hoofdstraten werden op de oude stad aangesloten. Diverse havens werden gedempt, zoals het huidige Bellamypark en de Spuistraat.

Algemeen

De binnenstad van Vlissingen vormt een ruimtelijke eenheid die duidelijk herkenbaar is. Door de groei binnen de contouren van hun stadswallen, is een relatief hoge bebouwingsdichtheid ontstaan. De grenzen van de historische binnenstad zijn vervaagd, door de diverse latere ingrepen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak.

De binnenstad is langs verschillende oude en nieuwe routes, zoals o.a. de Koudekerkseweg en de Singel verbonden met het omringende woonwijken en het agrarische gebied.

Vlissingen heeft voor een wijde omgeving een functie als economische motor en als vestigingsplaats van stedelijke en regionale voorzieningen, zoals scholen, musea e.d.. Tevens vervult de stad een belangrijke rol voor de eigen bevolking, voor de regionale bevolking en vaak ook voor toeristen. Een deel van de binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Stedenbouwkundige kenmerken



Tussen het stratenpatroon, de bebouwingswijze en de inrichting van de openbare ruimte bestaat een hechte samenhang, al is deze op diverse plaatsen verloren gegaan door grootschalige bebouwing, nieuwe bestrating of

aaneengesloten luifels over een hele straatwand. Vlissingen heeft een organisch gegroeid en vrij overzichtelijk stratenpatroon met gesloten bouwblokken. De bebouwingswanden langs de hoofdstraten en pleinen vormen de scheiding tussen openbaar en privé-gebied. De voorgevel staat doorgaans direct aan de straat. De belangrijkste straten zijn vaak de oude verbindingroutes vanuit de omgeving naar de centraal gelegen havens en de Markt.

Binnen de gegroeide stedenbouwkundige opzet liggen meerdere pleinen, zoals het Bellamypark, de Oude Markt met daaraan gesitueerd grotere openbare gebouwen, van maatschappelijke en culturele aard. Deze gebouwen, zoals de kerken, het Arsenal e.d., ondersteunen door hun afwijkende massa, vorm en afwerking de oriëntatie binnen het stedelijk gebied. Hogere accenten als torens hebben die functie ook voor de wijde omgeving. Enkele binnenterreinen hebben een semi-openbaar karakter verkregen en maken daardoor deel uit van de stedelijke beeldvorming. Ook vanuit achterstraten kan zicht ontstaan op binnenterreinen.



De schaarste aan bouwgrond leidde vaak tot een smalle parcellering met daarop geplaatst individuele panden met onderling geringe tussenruimten. Straatwanden langs hoofdstraten hebben een wisselende hoogte van twee of drie verdiepingen. Ook de straathoeken zijn met hoger opgaande gebouwen gesloten. Tussen de openbare ruimte en de privé-achterterreinen bestaat een scherpe scheiding.

Kenmerken van de openbare ruimte



Kenmerkend voor de openbare ruimte is de beslotenheid in het straatbeeld en het stenige karakter van de inrichting. Boombeplanting wordt aangetroffen op enkele pleinen. In de profielmaten is meestal een duidelijk onderscheid aanwezig tussen hoofdroutes, straten, pleinen en stegen. Soms lopen pleinen en hoofdroutes geleidelijk in elkaar over.

De indeling van de straat- en pleinprofielen is in het algemeen eenvoudig. Soms liggen de rijbaan en de voetgangersruimte op een niveau. Bestrating bestaat uit gebakken materialen, op belangrijke plekken vaak aangevuld met natuursteen. Aan de vormgeving en kleurstelling en plaatskeuze van straatmeubilair, zoals verlichting, kiosken, hekken paaltjes e.d., wordt grote zorg besteed.

Kenmerken van de bebouwing

Kenmerkend is de overeenkomst tussen de panden in bouwtype, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik. Deze overeenkomsten geven een grote mate van samenhang in het straatbeeld. De verschillende periodes waarin deze panden zijn gebouwd blijven desondanks goed zichtbaar. Daardoor is de historische ontwikkeling goed afleesbaar.

Gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerken en het Arsenaal zijn in veel gevallen door hun forsere massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit twee of meer lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De panden zijn tegen elkaar gebouwd of op enkele plekken los van elkaar geplaatst, met smalle tussenruimten voor regenwaterafvoer of voor de bereikbaarheid van de achtererven. De nokken van de panden aan de hoofdstraten zijn meestal loodrecht op de straat gericht.

De voorgevels zijn relatief vlak en verkrijgen door toevoeging van ornamenten en door de ambachtelijke detaillering van gevelopeningen en lijsten hun plasticiteit.

Baksteen al dan niet afgewerkt met en stuclaag is het belangrijkste bouw materiaal. De daken zijn in de meeste gevallen afgedekt met rode of donkere gebakken pannen. De naar de straat gekeerde gevels worden altijd voorzien van een beëindiging in de vorm van een topgevel of van een kroonlijst. De gebouwen zijn voorzien van een relatief hoge begane grond verdiepingen, die een grote variatie aan functies kunnen herbergen. Dit wordt ook in het gevelontwerp en de detaillering tot uitdrukking gebracht.

Het straatbeeld wordt bepaald door vrij strak gehanteerde, enigszins verlopende rooilijnen, een verticaal ritme van gevelvlakken en gevelindeling en een grote variatie in bouwhoogtes. Verschillen in kleur, ornamentiek en detaillering zorgen voor een duidelijke herkenbaarheid van de individuele panden. Aan de expressie van de gevelopeningen is meestal veel aandacht besteed. Het gaat daarbij om de eventueel toegevoegde ornamentiek zoals raam- en deurlijsten. Ook de maatvoering, de plaatsing t.o.v. het gevelvlak en de kleurstelling van de kozijnen speelt daarbij een rol.

5.3.3. Aanwezige dynamiek binnenstad Vlissingen

In historische stedelijke gebieden is meestal sprake van een hoge dynamiek. De ruimtebehoefte is meestal groot, de beschikbare ruimte beperkt. Functieverandering van panden, schaalvergroting, presentatiebehoefte van semi-openbare functies, zijn aanleiding om wijzigingen aan panden te brengen of tot een verdere te verdichting over te gaan. Tegelijk kunnen zich plaatselijk tekenen van achteruitgang en verval voordoen, zoals leegstand, verwaarlozing van panden en afbraak.

De toename van het verkeer en de behoefte aan aantrekkelijke voetgangersgebieden dwingen soms tot ingrepen in de inrichting van de openbare ruimte.

Deze aanpassingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen bij een minder zorgvuldige begeleiding de kwaliteit en de leefbaarheid van historische stedelijke gebieden aantasten.

5.3.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het bijzondere karakter van de historische stedelijke bebouwing is in een lange reeks van jaren opgebouwd heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het behoud daarvan heeft een groot maatschappelijk belang. Historische stedelijke gebieden zijn dragers van de identiteit van de stad als geheel, en voor de regio, waarvoor de stad als centrum fungeert. Ingrepen die tot een versterking van dit beeld leiden dienen te worden vermeden.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten is maakt deel uit van deze karakteristiek.

Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is slechts op incidentele plekken mogelijk. De aanvragen daarvoor zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving benaderd worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zal altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Bebouwingsbeeld

Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de binnenstad. De binnenstad dient een geheel te vormen.

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

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

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

Stoepen

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

Tuinen en groenstructuur

Het groene karakter van de voortuinen en de eenheid in en de wijze waarop voortuinen van elkaar en van trottoirs gescheiden zijn (d.m.v. ijzeren hekwerken, buisleuning tussen gemetselde kolommen en hagen) behouden en stimuleren.

Binnentuinen zijn ruimtelijk gescheiden van de openbare straat. De scheiding tussen tuin en straat wordt door middel van tuinmuren en / of hekwerken vormgegeven. Toegangen naar openbaar toegankelijke binnentuinen zijn voorzien van deuren of hekken.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.3.5. Welstandscriteria Historische stedelijke bebouwing

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

- Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.

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

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De geleiding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- Voor zover dat past binnen bovenstaande criteria zijn de puien van winkels en bedrijven op straatniveau zo veel mogelijk transparant van karakter.

Daarbij kan maximaal de helft geopend worden d.m.v. draaiende, schuivende of wegklapbare delen.

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

Kleurgebruik deelvlakken

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

Detailaspecten

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.3.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

In onderstaande paragraaf worden nadere bepalingen en aanvullingen gegeven op de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken die zijn beschreven in hoofdstuk 6.

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

Aan- uit- en bijgebouwen

- Deze bouwerken worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detaillering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.
- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m achter de voorgevel(rooi)lijn.

Kozijn- en gevelwijzigingen: Winkelpuien

- Originele pui in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven
- De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Puien moeten de volle hoogte van de begane grond beslaan
- Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen
- De gevelovergang tussen pui en eerste verdieping moet aandacht krijgen
- Luifels zijn niet toegestaan
- Volledig wegklapbare puien zijn niet toegestaan
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn. Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Een transparante vormgeving. (relatie binnen-buiten)
- Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.
- Een eventuele "huisstijl" moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de omgeving. Dominantie van de "huisstijl" over de gehele gevel of het begane grond niveau wordt afgewezen
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan
- De ingangen van bovenwoningen dienen gehandhaafd te blijven en bij nieuwbouwplannen gestimuleerd te worden tot het aanbrengen daarvan

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedgerichte Welstandscriteria.

Dakramen bij monumenten, beeldbepalende panden en in panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht

- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximale breedte van 1 m toegestaan.

Markiezen en zonweringen

- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van markiezen/zonweringen. Daarom mag een markies/zonwering alleen worden aangebracht, als deze dient voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon.

- Een markies/zonwering mag de individualiteit van een pand niet verstoren. Een markies/zonwering welke doorloopt over meerdere panden is vanuit dit oogpunt niet toegestaan.
- Zonnenschermen dienen in vorm, grootte en kleur te worden afgestemd op de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving
- Alleen bewegende zonnenschermen zijn toegestaan
- Zonnenschermen dienen te zijn gemaakt van markiesdoek
- Zonnenschermen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde waarbij geen uitvalschermen zijn toegestaan en geplaatst op het kozijnhout
- De zonnenschermen met uitval binnen de negge monteren
- De breedte van de zonwering beperken tot de gevelbreedte van elk individueel pand
- Lamellen plaatsen maximaal 1 meter uit de gevel, waarbij het materiaal harmonieert met de bestaande materiaalkeuze
- Zonnenschermen maximaal 2 meter uit de gevel
- Afhankelijk van de gevelbreedte geldt dat op de beganegrondlaag 1 markies/zonwering mag worden aangebracht. Op de bovenverdieping zijn markiezen/zonweringen niet toegestaan. Alleen (verticale) zonwering aan de binnezijde is toegestaan.
- Markiezen zijn aangebracht in de raamopening, hebben de maat van de afzonderlijke ramen en zijn ophaalbaar. De kleuren zijn gedekt.
- Handelsreclame is alleen op de volant toegestaan
- Een markies/zonwering bij een hoekpand mag alleen aan de zijgevel worden toegepast, indien het onderscheid tussen de voor- en zijgevel niet wordt aangetast.

Straatmeubilair

- Billboards zijn niet toegestaan binnen het beschermd stadsgezicht
- reclameborden aan masten, lantaarnpalen, banken, arbri's maar ook kiosken, trafo's en schakelkasten staan in het openbaar gebied.
- steeds dezelfde (goedgekeurde) elementen toepassen
- bescheiden kleurgebruik
- maximale hoogte van 1 meter en een maximale breedte van 2 meter.
- Het plaatsen van voorwerpen wat handelsreclame ten doel heeft (meubilair, parasols, bloemen en plantenbakken, uitstalling van handelswaar) is niet toegestaan.
- Toegestaan is het plaatsen van een bank, parallel aan de gevel, danwel twee bloemen-/plantenbakken aan de gevel, van de ter plaatse gevestigde onderneming.

5.4. Bouwsteen W1 - Gesloten bouwblokken 19^e eeuw

5.4.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven.



5.4.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

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

Stedenbouwkundige kenmerken

Het stratenpatroon is helder en efficiënt opgezet. Vaak wordt in grote lijnen de oorspronkelijke veldverkeveling gevolgd. Gronduitgifte is gemaximaliseerd, behalve waar de gemeente extra openbare ruimte voor maatschappelijke functies eiste. Straatwanden zijn opgebouwd uit lange rijen van aaneengesloten gevels. De binnenterreinen zijn geheel uitgegeven. De bebouwingshoogte van 1 tot 3 lagen is tamelijk uniform voor een groter gebied en wisselt enigszins per architectonische eenheid of per pand. In de meeste gevallen zijn de panden afgedekt met een forse kap die haaks op de voorgevel staat. De hoeken van de bouwblokken zijn vrijwel altijd dichtgezet met bebouwing van dezelfde hoogte als de aansluitende straatwanden. De hoeken worden verbijzonderd door afschuiningen en soms ook toegevoegde architectonische elementen als topgevels, torentjes e.d. Alle woningen worden direct van af de straat ontsloten. De belangrijkste functie is wonen, plaatselijk, bijvoorbeeld op hoeken en lang belangrijke straten komen in de onderverdieping ook andere functies voor, zoals winkel, ambachtelijke bedrijfjes en kantoorruimtes.

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

De gesloten bouwblokken komen in diverse typen voor:

W1a. hoge, individuele, planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap, waarbij elke woning een eigen identiteit heeft. De oorspronkelijke bebouwing is planmatig opgezet in kleine eenheden, maar in de loop der tijd, zijn diverse wijzigingen aan de panden opgetreden, zodat elk pand een eigen uitstraling krijgt.

W1b. lage, individuele planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. De woningen hebben ieder een eigen karakter. Van oorsprong zijn deze gebieden planmatig opgezet in kleine bouwblokken. Door de diverse wijzigingen, hebben de panden een eigen uitstraling verkregen.

W1c. uniforme planmatige bebouwing: de bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Deze wijken zijn planmatig opgezet, waarbij de oorspronkelijke opzet is behouden.

Vlissingen



De bebouwing, stammend uit het eind van de 19^e eeuw en het begin van de 20^e eeuw, komen in Vlissingen voor aan de Coosje Buskensstraat en het gebied

omsloten door de Badhuisstraat, de Aagje Dekenstraat, de Paul Krugerstraat en de van Dishoekstraat.

De hoge, statige herenhuizen zijn gevestigd aan de doorgaande wegen, deze geven het gebied een allure. Daartussen zijn de lagere arbeiderswoningen gesitueerd, al dan niet met een individueel of een uniform karakter. Waar een zelfde architectonische opbouw, maatvoering en detaillering over meerdere panden zijn doorgezet, ontstaan grotere architectonische eenheden in de straatwand of over een aantal straatwanden.

De panden worden gekarakteriseerd door een ambachtelijke en zorgvuldige vormgeving. De eenheid wordt vaak bevorderd door de toegepaste lijstgevels. De gevels zijn opgebouwd in de driedeling van basement, hoofdvlak en gevelbeëindiging. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en in raamassen geordend. De gevels tonen een zeker reliëf dat vooral veroorzaakt wordt door de toepassing van diepe neggen en uitspringende dorpels, die opgenomen worden in gevellijsten. Hoek- en sluitstenen accentueren de gevelopeningen. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen of zijn geschilderd in een lichte kleurstelling. Diverse ornamenten in het metselwerk komen voor, zoals natuursteenelementen, horizontale banden e.d. Daken zijn afgedekt in rode of donkere pannen. De houten kozijnen hebben veelal een onderverdeling door stijlen, roeden en wisseldorpels. Deze zijn veelal wit geschilderd. Het houtwerk, zoals daklijsten, gootomtimmeringen e.d. zijn veelal wit geschilderd. Draaiende



delen, zoals deuren, zijn in een donkere kleur geschilderd of natureel gebeitst. Kleine toevoegingen aan de panden, zoals balkons, dakkapellen, erkers e.d. zijn in de stijl van de woning ontworpen en verlevendigen het straatbeeld. Ook de toepassing van toegankelijke souterrains, draagt hier ook aan bij. Naast de woningtoegangen dragen de oorspronkelijke puien van winkels en andere publiekstoegankelijke functies bij aan de leesbaarheid van de lange straatwanden. Open hekwerken met verticale spijlen vormen doorgaans de overgang van de privé voortuin naar de straat

5.4.3. Aanwezige dynamiek

Lange tijd werden gesloten bouwblokken uit deze tijd door hun compacte en massale opzet beschouwd als minder aantrekkelijke woonmilieus. In de jaren zeventig werden delen van woonblokken neergehaald en ingericht al groenvoorziening en parkeergelegenheid. Ook werden delen van bouwblokken vervangen door nieuwbouw, min of meer in traditionele stijl. De laatste jaren heeft een kentering in de waardering voor deze woonbebouwing plaatsgehad. De centrale ligging en de compacte opzet bieden een stedelijk milieu dat

aantrekkelijk is voor stadgeoriënteerde doelgroepen en kleinschalige werkgelegenheid. Vanwege het specifieke karakter van de straatwanden is behoud van de oorspronkelijke bebouwing steeds vaker uitgangspunt. Panden worden stelselmatig gesplitst, gemoderniseerd en bewoonbaar gemaakt voor meerdere "gezinnen". Het streven naar behoud van het oorspronkelijke gesloten straatbeeld, inspireert stedenbouwers en architecten tot het ontwerpen van efficiënte oplossingen voor privé-buitenruimten, recreatie en parkeren. Gemeenten streven meestal naar vervanging van bedrijven, gevestigd op de binnenterreinen, door groenvoorziening en andere passende bestemmingen. Gesloten bouwblokken uit deze periode worden dan ook gekenmerkt door een matige en soms zelfs hoge dynamiek.

5.4.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Gesloten bouwblokken uit de 19^e en begin 20^e eeuw hebben door hun ligging, woontypologie en sfeer een grote aantrekkingskracht voor stedelijk georiënteerde doelgroepen met gevarieerde activiteiten en inkomstenniveaus. Het streven is gericht op het behoud van deze kenmerkende kwaliteiten. Dit vergt zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau een zorgvuldig beleid. Ingrepen in de stedenbouwkundige opzet dienen daarom zeer weloverwogen plaats te vinden. Het gesloten karakter van de bouwblokken mag daarbij niet aangetast worden.

Extra inventiviteit en middelen zijn soms nodig om deze bouwblokken in overeenstemming te brengen met de moderne woonwensen en eisen van de bouwverordening. Bij onzorgvuldige benadering is de kans groot dat deze kenmerken op technische en financiële gronden verdwijnen. Een kleinschalige aanpak van de verbetering en vernieuwing van deze bouwblokken heeft in het algemeen de voorkeur boven grootschalige ingrepen.

Bebouwingsbeeld

Het beleid is vooral gericht op het behoud van het gesloten karakter van de straatwanden met de krachtige architectonische ritmiek. Daarbij hoort ook de aandacht voor de duidelijk uitgesproken horizontale en verticale opbouw en de zorgvuldige uitwerking van de detaillering van de gevels. Toevoegingen als dakopbouwen, hekjes, luifels, naamborden e.d. ondersteunen de individualiteit van de panden en de levendigheid van het straatbeeld.

Per architectonische eenheid is enige variatie in detaillering wenselijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter mogelijk. Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie binnen de bestaande buurt.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.4.5. Welstandscriteria gesloten bouwblokken 19e eeuw

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Kleurgebruik deelvlakken

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

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

Kleurgebruik (details)

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

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.5. Bouwsteen W2 - Parkachtige woongebieden

5.5.1. *Gebiedsbegrenzing*

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven.



5.5.2. *Beschrijving bestaande situatie*

Algemeen

Met parkachtige woongebieden worden ruim in het groen opgezette woonwijken bedoeld. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen, zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan.

Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken m.b.t. de architectuurstijl, de grootte van kavels en woningen etc. De meeste parkachtige woongebieden zijn enigszins gemengd, waarbij soms ensembles van woningen aanwezig zijn met een sterke onderlinge visuele samenhang. De traditionele parkachtige woongebieden (villaparken) zijn ontstaan tussen 1860 en 1940. Ook na de Tweede Wereldoorlog zijn woonwijken gebouwd in een parkachtige of bosrijke setting. De bebouwing bestaat hier vaak uit vrijstaande woningen en

bungalows. De architectuur is vaak ingetogen van stijl en minder expressief dan in de oude villaparken.

Stedenbouwkundige kenmerken

Kenmerkend voor parkachtige woongebieden is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van forse solitaire bouwmassa's. De monumentale villa's en herenhuizen bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is een à twee verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's bedraagt is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan en uitbouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar.

In parkachtige woongebieden wordt de overgang tussen privé en openbaar meestal aangegeven via een hekwerk, haag of anderszins. Het erf heeft een groen karakter met soms forse bomen.

Kenmerken openbare ruimte

In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé erven in elkaar over. De daarin aangebrachte, vaak forse beplanting vormen samen de dragers van de groene atmosfeer.

Straatprofielen in parkachtige woongebieden ondersteunen de royale maatvoering van de privé-erven. Ze zijn doorgaans eenvoudig van opzet en ruim bemeten. Groene bermen met laanbomen begeleiden de rijbaan.

Voetpaden zijn opgenomen in de groene bermen. Erfafscheidingen meestal een groen karakter en spelen nadrukkelijk mee in de kwaliteit van de openbare ruimte. In de omgeving gesitueerde plantsoenen en parken dragen bij aan de representativiteit van de openbare ruimte. De inrichting daarvan is open en straalt in het algemeen een grote rust uit.

Bebouwingsbeeld

Vlissingen

De parkachtige woongebieden zijn in Vlissingen geconcentreerd aanwezig tussen de Koudekerkseweg, de Burgemeester van Woelderenaan en de Sloeweg.

De vrijstaande woningen zijn ruim opgezet in een groene omgeving. De woningen hebben alleen een eigen uitstraling en identiteit. Alle woningen hebben een historische en traditionele uitstraling, al zijn diverse bouwstijlen toegepast. Onderscheid kan worden gemaakt tussen het zuidelijk deel, waarbij voornamelijk panden zijn gebouwd tussen 1900 en 1930, met de daarbij horende bouwstijl, en het noordelijk deel, dat is gebouwd tussen 1950 en 1970, waarbij de panden een soberdere uitstraling hebben.



De panden zijn opgebouwd uit een hoofdvolume met diverse toevoegingen, zoals grote erkers, aanbouwen, dakkapellen, grote schoorstenen e.d. De daken bestaan hierdoor uit een samengestelde compositie van zadeldaken en schilddaken, die samen een geheel vormen. Alle toevoegingen zijn van oorsprong aanwezig en in dezelfde stijl als de woning ontworpen. De gevelopeningen hebben een verticaal karakter en zijn onderverdeeld door stijlen roeden en wisseldorpels. In het metselwerk komen veelvuldig ornamenteringen en verbijzonderingen voor door het toepassen van een ander verband, rollagen, sluitstenen e.d.

De gevels bestaan uit rood metselwerk of zijn wit geschilderd. De daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De houten kozijnen, gootlijsten, dakoverstekken, boeiboorden e.d. zijn veelal wit geschilderd. Draaiende delen zijn veelal donker geschilderd.

5.5.3. Veranderingsprocessen

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

5.5.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

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

Bebouwingsbeeld

Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect.

Differentiatie welstandsniveaus
Zie Welstandsniveau kaart

5.5.5. Welstandscriteria Parkachtige woongebieden

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Kleurgebruik (deelvlakken)

- De kleuren van kozijnen, deelvlakken, dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is hout toegepast of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Detailaspecten

Detailering

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

Kleurgebruik (details)

-

Materiaalgebruik (details)

- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is hout toegepast of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Afwerking erven

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

5.6. Bouwsteen W3 - Tuindorpen en tuinwijken

5.6.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven



Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

De complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet zowel stedenbouwkundig als architectonisch met zorg ontworpen. Door de samenhang binnen de complexen en de groene inrichting van de straten, pleintjes en voorerven is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.

In de loop der jaren is de oorspronkelijke inrichting van deze wijken vaak gewijzigd om tegemoet te komen aan de behoefte aan parkeerplaatsen, veilige speelplaatsen en (meer) groen. Daarnaast staat het karakteristieke beeld van de woningen onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de complexen kan daarbij worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

In de jaren twintig en dertig is een groot aantal wijken gebouwd waarvan de bouwstijl enigszins werd beïnvloed door de architectuur van Frank Lloyd Wright. De woningen hebben forse kappen met ruime dakoverstekken en vaak accenten in de vorm van erkers en loggia's. De ambachtelijke detailleringen met glas-in-loodvensters en de verbanden in het fraaie donkere metselwerk geven de woningen een romantische uitstraling. De opzet van deze tuinwijken is vaak ruimer dan de tuindorpen.

Stedenbouwkundige kenmerken

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

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

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

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Vlissingen

In Vlissingen komen de tuinwijken voornamelijk geclusterd in de omgeving van het Middengebied, kleine buurten of clusteringen komen tevens voor in de binnenstad en in Oost Souburg.

De woningen bestaan voornamelijk uit strokenbebouwing of twee onder een kap woningen. Deze bestaan uit een tot twee bouwlagen met een zadeldak of een mansardekap evenwijdig aan de straat. Op hoeken, bij poorten of bij eindpunten van zichtlijnen, zijn de kappen gedraaid. Veelal is een klein overstek toegepast, dat fraai is gedetailleerd door middel van slanke boeiboorden en door de eventueel toegepaste gootklossen.

De gevelopeningen hebben een horizontaal of een verticaal karakter en zijn veelal ingedeeld door middel van roeden en stijlen.

De gevels bestaan veelal uit rode baksteen, waar op enkele plekken een verbijzondering is aangebracht. De daken zijn veelal afgedekt met oranje rode keramische pannen. De houten kozijnen, de dakomlijstingen en boeiboorden zijn veelal in een witte kleur geschilderd. De draaiende delen zijn veelal in een donkere kleur geschilderd of naturel gebeitst.



De detaillering is zorgvuldig en ambachtelijk uitgevoerd. De toegepaste materialen voor kleine onderdelen, bestaat voornamelijk uit duurzame, natuurlijke materialen, zoals zink voor goten, hemelwaterafvoeren en de zijwangen van dakkapellen en hout voor kozijnen en omtimmeringen.

5.6.2. Veranderingsprocessen

Hoewel tuindorpen en tuinwijken geliefde woonbuurten zijn, voldoen deze in woontechnisch in veel gevallen niet meer aan eisen van deze tijd. Veel grootschalige dakkapellen en uitbreidingen worden toegepast, die de schaal van de oorspronkelijke bebouwing niet kan verdragen. Renovatie komt veelvuldig voor, hierbij is niet altijd met respect voor het traditionele karakter omgegaan. Dit komt tot uiting door bijvoorbeeld grote delen van gevels die in plaatmateriaal zijn bekleed. Het onderhoud van de ambachtelijke detaillering is relatief kostbaar. Eigenaren zijn geneigd om de onderhoudskosten te beperken door de oorspronkelijke detaillering te vereenvoudigen of helemaal weg te laten. Ook voor spelen en parkeren wordt naar oplossingen gezocht die de oorspronkelijke opzet en sfeer geweld kunnen aandoen.

5.6.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

De nauwe samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectonische vormgeving is een belangrijk kenmerk van tuindorpen en -wijken. Relatief kleine ingrepen kunnen het zorgvuldig opgebouwde beeld al snel verstoren. Het beleid in deze buurten en wijken is dan ook gericht op instandhouding van het doordachte en fjnschalig opgebouwde stedenbouwkundig patroon en de daarmee corresponderende situering en vormgeven van de bebouwing. Afbraak van bestaande bebouwing wordt zo veel mogelijk voorkomen, terwijl vervangende nieuwbouw op respectvolle wijze,

en met behoud van de oorspronkelijke kenmerken en verbijzonderingen in het totaalbeeld moet worden ingepast.

Bebouwingsbeeld

Kenmerkend voor de bebouwing in tuindorpen en –wijken is de herhaling van zorgvuldig gekozen elementen, zowel op buurt/wijkniveau als op straat- en pandniveau. Afwijking daarvan kunnen de rust en het evenwicht in het totaalbeeld fundamenteel aantasten. Het beleid is er op gericht om de bijzondere kwaliteit die de architectonische vormgeving van tuindorpen en –wijken over het algemeen uitstraalt, zorgvuldig te bewaren. Daarvoor worden vaak specifieke inspanningen van opdrachtgevers, architecten en toezichthouders gevraagd.

Per woningblok zijn zeer kleine variaties in architectonische detaillering mogelijk, mits deze variatie per woningblok wordt doorgevoerd. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk.

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

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

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden eventuele gootmtimmeringen e.d. of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (details)

- Kozijnen e.d. Hebben een lichte kleurstelling
- draaiende raamdelen e.d. zijn donker geschilderd of transparant gelakt

Detailering

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

Afwerking erven

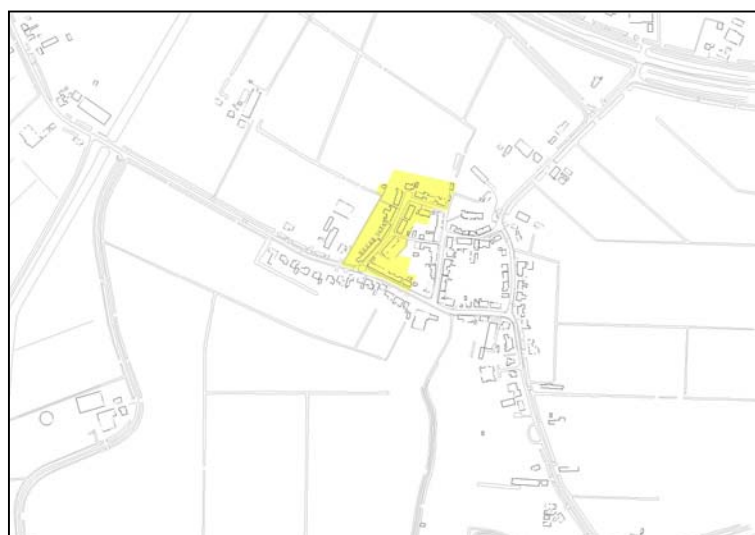
- Erfafscheidingen, indien het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Erfafscheidingen bestaan uit lage tuinmuurtjes of hagen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- Zij-erven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.
- Afscheidingen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

5.7. Bouwsteen W4 - Woonwijk in traditionele blokverkeveling

5.7.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W4 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie zijn kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen en Ritthem zijn aangeven



Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

In de ontstaansperiode van deze buurten, de jaren vijftig, zestig en zeventig, lag het accent op het produceren van goedkope woningen. Zowel voor de stedenbouwkundige opzet als voor de architectonische uitwerking leidde dit uitgangspunt tot aanzienlijke versoberingen in vergelijking tot vorige bouwperiodes.

Deze gebieden zijn veelal aangehaakt aan de historische dorps- en stadsstructuur. Voorzieningen als scholen e.d. kunnen deel uitmaken van de stedenbouwkundige opzet, evenals kleine winkelcentra. De winkels in deze centra liggen meestal direct aan de straat en onderscheiden zich in architectuur nauwelijks van de omgeving. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. De buurten uit deze periode komen juist door hun vanzelfsprekendheid vaak sympathiek over.

Stedenbouwkundige kenmerken

Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een opzet, die in principe rechthoekig is en die ingevuld is met gesloten en halfopen bouwblokken. Pleinruimten zijn niet of in beperkte mate aanwezig. Incidenteel, waar de afmeting van het bouwblok dit toestaat, zijn straten verbreed tot pleinachtige ruimten. Deze geven afwisseling aan het algemene, tamelijk uniforme, straatbeeld. Woningen zijn gebouwd langs straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. Sommige buurten doen door hun geclusterde opzet denken aan de tuindorpen van voor de Tweede Wereldoorlog.

Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. De helling daarvan is meestal gelijk voor de hele buurt en ligt tussen de 30 en de 45 gr, platte daken en flauw hellende daken komen sporadisch voor.

Appartementengebouwen meestal in drie of vier lagen kunnen deel uitmaken van de stedenbouwkundige opzet. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn de blokvormige groepering van de woningen en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen.

Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen voegen zich veelal binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

Het groen van de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichten van de open zijden van de bouwblokken heeft in sommige gevallen geleid tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.

Kenmerken openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een heldere, eenvoudige opzet. De straten komen, mede door de toepassing van voortuinen en ruime profielmaten royaal over. De sobere en de stenige atmosfeer wordt verzacht door het particuliere groen in de voor- en zijtuinen. Stroken met laanbomen verruimen de profielen van de belangrijkste verkeersroutes. Overige bomen zijn, in voorkomende gevallen, opgenomen in het trottoir. Het materiaalgebruik is zeer eenvoudig. Betontegels in de trottoirs, betonklinkers of asfalt als rijbaanverharding.

Het parkeren vindt meestal plaats op de rijbaan of in parkeerhavens, die later vaak ten koste van groenstroken en trottoirs werden aangelegd. In de laatste jaren zijn wijzigingen in het straatbeeld aangebracht die te maken hebben met de invoering van snelheidremmende maatregelen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Vlissingen



De woonwijken in traditionele blokverkaveling zijn in Vlissingen voornamelijk in het Middengebied gesitueerd. In Oost Souburg is ten westen van de burg een groot gebied aanwezig. Tevens komen kleinere gebieden voor in West Souburg, in de binnenstad en in Pauwenburg.

De buurten bestaan uit diverse woningtypen, zoals strokenbebouwing, geschakelde en vrijstaande woningen. Deze bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een zadeldak, veelal evenwijdig aan de straat. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen, voordeuren, balkonhekjes e.d. Duurdere woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen.

Plasticiteit is in enkele gevallen aanwezig, doordat balkons in diepe nissen zijn geplaatst. De gevels zijn vlak en zijn ingedeeld met ramen die, of vrij in het vlak zijn gelegen, of verticaal / horizontaal zijn gekoppeld door middel van houten delen of plaatmateriaal. De kozijnen hebben een enkele onderverdeling door een stijl. Kleine toevoegingen, zoals dakkapellen, luifels e.d. komen, afhankelijk van de situatie, per bouwblok op een regelmatig geplaatste afstand voor. Grotere bouwblokken, flats bestaande uit drie tot zeven lagen komen voor. Deze hebben een horizontale of een verticale indeling, die voornamelijk door de koppeling van balkons, galerijen en kozijnen wordt veroorzaakt. De entree is ondergeschikt aan het bouwblok of heeft een sterk afwijkende vormgeving. De gevels bestaan uit gele of rode bakstenen, de daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De oorspronkelijk toegepaste kozijnen zijn van hout en wit geschilderd. Per bouwblok zijn andere accentkleuren toegepast voor de plaatmaterialen. De detaillering is met zorg uitgevoerd, maar is zeer sober. De goten bestaan voornamelijk uit zinken bakgoten, eventueel omtimmerd.

5.7.2. Veranderingsprocessen

De meeste buurten uit deze periode hebben hun oorspronkelijke hoofdropzet behouden. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. De beperkte zolderruimte geeft aanleiding tot het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, die niet altijd een verlevendiging van het straatbeeld tot gevolg hebben.

Verstorings van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. Eigen erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop de jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages. Vaak zijn de afmetingen en vormgeving onderling verschillend. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van deze straten. Bij de renovatie van wooncomplexen krijgen soms niet alle kenmerkende architectonische onderdelen en details de aandacht die zij verdienen. Gemetselde schoorstenen verdwijnen, omtimmerde goten en gootlijsten, houten kozijnen worden vervangen door minder expressieve materialen en vormgeving.

Bij verkoop van de woningen worden accentkleuren per woning aangebracht i.p.v. per bouwblok.

5.7.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Het gaat om de handhaving van de heldere stedenbouwkundige opzet en de vanzelfsprekende rust, die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing.

Het groene karakter van de (zij)erven wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, in zijn oorspronkelijke maat en inrichting teruggebracht.

Een meer ingrijpende aanpassing in de bouwmassa's en architectonische uitstraling van de buurt kan in de toekomst wenselijk blijken.

Bebouwingsbeeld

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.7.4. Welstandscriteria Woonwijk in traditionele blokverkaveling

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

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

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling. .

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, boeiboorden, eventuele gootontimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (details)

- Kozijnen e.d. hebben een lichte kleurstelling.

Detailering

- De detailering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw verkrijgt een zelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving.
- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detailering van muurbeëindigingen, gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend.

- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven

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

5.8. Bouwsteen W5 - Het Nieuwe Bouwen

5.8.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W5 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven



Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

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

Stedenbouwkundige kenmerken

De stedenbouwkundige opzet laat een hoge mate van rechtlijnigheid zien. Dit komt tot uitdrukking in de ruimtelijke structuur van de wijk, die geordend wordt door een helder patroon van ruim bemeten wegen en groenstroken. De bebouwingsvlakken worden ingevuld op basis van een gedifferentieerd bouwprogramma van 1 tot 5 lagen, geordend in een heldere compositie van straten en pleintjes. Herhalingen van gelijke complexen, ook wel 'stempels' genoemd, treden op. Stempels zijn vaak opgebouwd uit een mix van bungalows, rijenhuizen en flatgebouwen waarbij de hogere bouwmassa's aan de randen zijn geplaatst met laagbouwcomplexen daartussen.

Wijkvoorzieningen zijn meestal geaccentueerd door hoogbouw.

Het straatbeeld wordt in de laagbouw bepaald door overwegend gesloten straatwanden met openingen op de hoeken. Middelhoge en hoogbouw staan wat vrijer in de ruimte op een strokenverkaveling.

Hoogbouw (hoger dan 4 à 5 lagen) krijgt ook wel een specifieke zone aangewezen, bijvoorbeeld aan de rand van de wijk.



Soms worden experimentele verkavelingsvormen aangetroffen, zoals strokenverkaveling en hofverkaveling, waarbij parkeren wordt geconcentreerd en autovrije woonstraten ontstaan.

Onder invloed van de druk op de bouwproductie worden in steden ook wel hele buurten in middelhoog en hoogbouw uitgevoerd. De woonkwaliteit berust hier op de omvangrijke open ruimte voor verkeer, groen en waterpartijen.

Kenmerkend voor de wijken van het Nieuwe Bouwen is de continuïteit van de openbare ruimte op wijkniveau en de grote aandacht voor de inrichting daarvan. Door de herhaling in de opzet en de uniformiteit van de uitwerking van de buurten zijn oriëntatiemogelijkheden beperkt.

Kenmerken openbare ruimte

In het verkeerssysteem is een duidelijke hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Verkeersstructuur en groenstructuur zijn in onderlinge samenhang ontworpen en verlenen de wijken een open en groen karakter. De wegprofielen bieden ruimte voor het parkeren op basis van een vastgestelde normering.

Aan de verkeersveiligheid is in technisch opzicht grote aandacht besteed. Dit komt tot uitdrukking in de hiërarchie van wegen, in de uniformering van profielen en maten, in de overzichtelijkheid van het wegbeeld en de opzet van kruisingen en aansluitingen van wegen. Ook de groene ruimte wordt gekenmerkt door een hoge mate van 'rationaliteit' in opzet. De onderhoudskosten spelen een grote rol in de vormgeving en in de keuze van beplanting. Dit leidt veelal tot een rustig beeld van de openbare ruimte. Aan de verdeling en de inrichting van speel- en zitplekken is veel aandacht besteed.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Vlissingen



In Vlissingen zijn diverse gebieden waarbij de bebouwing het karakter heeft van het Nieuwe Bouwen. Dit zijn o.a. Paauwenburg, de gebieden aan de randen van Oost Souburg en het gebied ten noorden van de President Rooseveltlaan. De gebieden worden gekenmerkt doordat de gebouwen en gebouwcomplexen in een stempelachtig patroon zijn geplaatst. De bebouwing bestaat uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken, die zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat of een plat dak. Op enkele plaatsen zijn garages, bergingen en carports voor de voorgevel geplaatst.

De uitstraling van de woningen heeft een semi-industrieel karakter door de aanwezigheid van geprefabriceerde bouwdelen en betonskeletten, die in het zicht zijn geplaatst. De gevels zijn vlak en ingedeeld door ramen die vrij in het gevelvlak zijn geplaatst, of door gekoppelde ramen, waardoor er een horizontale of een verticale geleiding in de bebouwing ontstaat.

De flatgebouwen hebben veelal een hoge mate van plasticiteit in de gevel, door de aanwezigheid van galerijen, balkons en gekoppelde kozijnen. De entrees zijn ondergeschikt aan de bebouwing.

De gevels bestaan uit gele of rode baksteen, de daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen. De van oorsprong houten kozijnen, zijn veelal wit geschilderd. De draaiende delen zijn per bouwblok of per woning van een accentkleur voorzien. De detaillering is sober uitgevoerd, zinken bakgoten, betonelementen en –onderdelen zijn veelvuldig aanwezig.

5.8.2. Veranderingsprocessen

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

5.8.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

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

Bebouwingsbeeld

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

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

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.8.4. Welstandscriteria Het Nieuwe Bouwen

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

- Gebouwen en gebouwencomplexen bestaan uit eenvoudige rechthoekige bouwblokken.
- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmasa van de gelijksoortige bouwblokken in de compositie.
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmasa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en uitbouwen op straathoeken worden plat afgedekt.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven in overeenstemming met een reeds goedgekeurde oplossing in een bouwblok.

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

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

Gevelindeling

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (deelvlakken)

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

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.9. Bouwsteen W6 - Woonerven jaren '70-'80

5.9.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W6 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven



Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

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

Stedenbouwkundige kenmerken

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

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

Kenmerken openbare ruimte

Het bewust nagestreefde informele landschappelijke karakter is een belangrijk kenmerk van de inrichting van de openbare ruimte. Buiten de hoofdontsluitingswegen is de kwetsbaarheid van de voetganger en het spelende kind uitgangspunt voor de inrichtingsopzet. De openbare ruimte is ingericht al woonerf: rechtstanden in wegen en straten zijn aan maximale maten gebonden om de snelheid te remmen. In aanvulling daarop remmen losjes geplaatste muurtjes, bomen en ander obstakels het verkeer verder af. De benodigde ruimte voor het parkeren is in kleine clusters verdeeld over het woonerf. Al aanwezige groenelementen worden waar mogelijk gespaard en opgenomen in de openbare ruimte. De combinatie van gehandhaafd groen, "verkeersgroen" en privé-groen op de achtererven zorgen voor een semi-dorpse sfeer in de woonlobben.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld



In de gemeente komen in diverse wijken woonerven voor, zoals o.a. in Westerzicht, Bossenburgh, Papagaaienburg, het gebied ten westen van de Lekstraat in Oost Souburg, diverse gebieden in West Souburg en Pauwenburg.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak of een plat dak. Plasticiteit in de bouwblokken is aangebracht door sprongen in de afzonderlijke bouwblokken, sprongen in de gevels en het doortrekken van de kap over de bijgebouwen. De straatwanden hebben een gesloten of een half open karakter. Door de plaatsing van bergingen voor de woningen, krijgt het geheel een besloten karakter aan de straatzijde en zijn de woningen georiënteerd op de privé-tuin. Gevelopeningen zijn horizontaal of verticaal gekoppeld, waardoor een onderverdeling in de bouwblokken ontstaat.

Diverse woningtypen en architectonische uitwerkingen daarvan zijn aanwezig. Gevels zijn opgetrokken in betonsteen of baksteen eventueel in combinatie met houten delen. Enkele woningen zijn geschilderd. De daken zijn afgedekt met rode of donkere pannen of dakbedekking. De houten kozijnen, de draaiende delen en de gevelbetimmering zijn veelal in een lichte of een donkere kleurstelling geschilderd. Accentkleuren zijn per woning of per bouwblok toegepast. De detaillering sluit aan bij de traditionele uitstraling van de woningen.

5.9.2. Veranderingsprocessen

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

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

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

5.9.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de basiskwaliteit. Het gaat om de handhaving van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele speer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa's, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing.

Een meer ingrijpende aanvulling in de bouwmassa's en architectonische uitstraling van de wijk kan in de toekomst wenselijk geacht worden.

Bebouwingsbeeld

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.9.4. Welstandscriteria Woonerven jaren '70-'80

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

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

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootontimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (details)

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

Detaillering

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

Afwerking erven

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

5.10. Bouwsteen W7 en W8 – Thematische in- en uitbreidingswijken

5.10.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W7 en W8 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven.



5.10.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijke beeld- en sfeertyping mee. Deze typeringen refereren aan bestaande en hooggewaardeerde woonmilieus en soms ook aan meer dichterlijke symbolen en begrippen (metaforen). De typeringen werken door in de formelere stedenbouwkundige opzet en komt ook naar voren in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas). Deze wijken vragen in de ontwikkelingsfase een sterke supervisie, die de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte moet waarborgen.

Afhankelijk van de situatie en de filosofie vallen ook de individuele vrijsectorwoningen in deze wijken onder deze regie.

De ruimtelijke kwaliteit van deze wijken wordt in de meeste gevallen vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Hierin zijn ook aanwijzingen opgenomen voor de vormgeving van de bebouwing.

Stedenbouwkundige kenmerken

De wijken uit de jaren negentig onderscheiden zich doorgaans door de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur. Aan de presentatie van de wijk en de oriëntatie wordt veel aandacht besteed. Dit komt onder meer tot uiting in het ontwerp van centrale voorzieningenmilieus en voor de inrichting van de hoofdstructuur. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden visueel de buurten binnen een wijk.

Het accent ligt op de realisering van grondgebonden woningen. Onder invloed van het rijksbeleid wordt in deze wijken desondanks een relatief hoge bebouwingsdichtheid nagestreefd. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. In de verkavelingopzet wordt in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk vormgegeven met gesloten en half open bebouwingswanden.

Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor, die met aandacht voor de opbouw van de straatwand en de ruimtelijke situatie, in het bouwblok worden gepositioneerd. Groenvoorzieningen worden zo veel mogelijk geconcentreerd in grote parkelementen. Water vormt in veel gevallen een belangrijk onderdeel van de groene inrichting van de wijk. De groenstructuur heeft doorgaans een royale omvang verkregen om ruimte te bieden aan de ecologische aspecten van het gebied.

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

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

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

Lammerenburg (Vlissingen)



Lammerenburg is gelegen ten noorden van het centrum, grenzend aan het buitengebied. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap in het gebied, aan de oostkant uit drie bouwlagen. De bebouwing heeft een frisse, moderne uitstraling, waarbij hoekoplossingen van bouwblokken veel aandacht hebben gekregen. De woningen zijn vormgegeven als composities van verschillende volumes. Elk volume heeft een eigen karakter door de kleurstelling en de materialisering. Een duidelijke onderbouw is veelal aanwezig door het toepassen grote hoekpuien, overkappingen, die wordt ondersteund door de kleur- en materiaalkeuze.

De volumes zijn afgedekt met een plat dak of een (dubbel) lessenaarsdak. Hiervoor zijn vooraf uniforme details afgesproken, waarbij gootklossen in het zicht komen. Accenten zijn o.a. door het toepassen van kleinere volumes op de 3^e woonlaag gerealiseerd.

Het appartementencomplex, gelegen in het complex met een cirkelvormige structuur met rijwoningen, bestaat uit 8 bouwlagen. Dit gebouw heeft een andere uitstraling door de organische vormgeving, de gelaagdheid in opbouw en de hoogteverschillen per volume-onderdeel. De overige appartementencomplexen, gelegen bij de ingang van de wijk, hebben een meer kubistische opzet en bestaan uit vier tot vijf bouwlagen. Een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen de diverse volumes in kleur en materiaal. De vrijstaande woningen, gelegen aan de waterpartij hebben een geheel andere karakteristiek, dan de overige bebouwing. Deze hebben een meer landelijk karakter, door het toepassen van een zadeldak boven een meervormig volume en een lagere goothoogte.

De architectonische opzet van de woningen, waarbij de afzonderlijke volumes een eigen uitstraling hebben, wordt door de kleur en materialisatie ondersteund. Gevels zijn opgetrokken uit rood of antraciet metselwerk, evt. in combinatie met wit stucwerk en houten delen, blank gelakt / naturel. De pannen zijn voornamelijk afgedekt met antraciet pannen. Afwijkingen komen voor bij vrijstaande woningen, waarbij gebogen daken voorkomen, die zijn uitgevoerd een roevensysteem. Kozijnen zijn veelal in hout uitgevoerd en in een lichte of

donker grijze kleur geschilderd. Boeiboorden zijn veelal wit en uitgevoerd in hout.

Overige in- en uitbreidingen (Vlissingen)



In de wijken Rosenberg, Paauwenburg, West en Oost Souburg, het Middengebied en de binnenstad, komen diverse gebieden voor met in- en uitbreidingen die in de jaren '90 tot heden zijn gerealiseerd.

De bebouwing bestaat uit een tot drie bouwlagen, veelal met een kap. Platte daken, gebogen daken komen op enkele plekken voor. De bouwstijl is afhankelijk van de situatie, traditioneel tot eigentijds te karakteriseren. Diverse woningtypologieën komen naast elkaar voor, zoals de strokenbebouwing, de appartementencomplexen, de geschakelde en de vrijstaande woningen.

De toegepaste materialen bestaan uit baksteen voor de gevels, in diverse kleuren, dakpannen en kunststof dakbedekking voor hellende en gebogen daken, houten kozijnen voor de kozijnen. De houten kozijnen, draaiende delen en boeiboorden zijn veelal in accentkleuren geschilderd, per bouwblok gelijk. De detaillering sluit aan bij de bouwstijl, diverse betonelementen zijn in het zicht geplaatst, metselwerk vlakken die grote kleurcontrasten vertonen, zebra patronen in het metselwerk e.d.

5.10.3. Veranderingsprocessen

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

5.10.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Uitbreidingslocaties zijn vaak met grote inspanning van betrokken partijen tot stand gekomen en trekken door hun bijzondere vormgeving en expressie de aandacht.

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen.

Bebouwingsbeeld

Gestreefd wordt naar de handhaving van het zorgvuldig opgebouwde bebouwingsbeeld. Wijzigingen en kleine ingrepen kunnen uiteindelijk dit bebouwingbeeld aantasten. De meeste ingrepen zijn goed te voorzien. Het gaat om erkers, serres, dakkapellen en aanbouwen. Vaak zijn in het ontwerp stadium van de woningen de uitbreidingmogelijkheden al aangegeven en ontworpen. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om de oorspronkelijke

architect(en) te vragen in deze behoefte te voorzien, zodat de kwaliteit van hun ontwerp optimaal gewaarborgd wordt.

Differentiatie welstands niveaus

Zie Welstands niveau kaart

5.10.5. Welstandscriteria Thematische in- en uitbreidingswijken

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

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

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootontimmeringen e.d. van de bestaande bebouwing uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik

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

Detailering

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is de specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke van de bebouwing dezelfde architectonische eenheid, maatgevend.
- De detailering verkrijgt een zelfde mate afwerkingsniveau en expressie als die in de omgeving.

- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

Afwerking erven

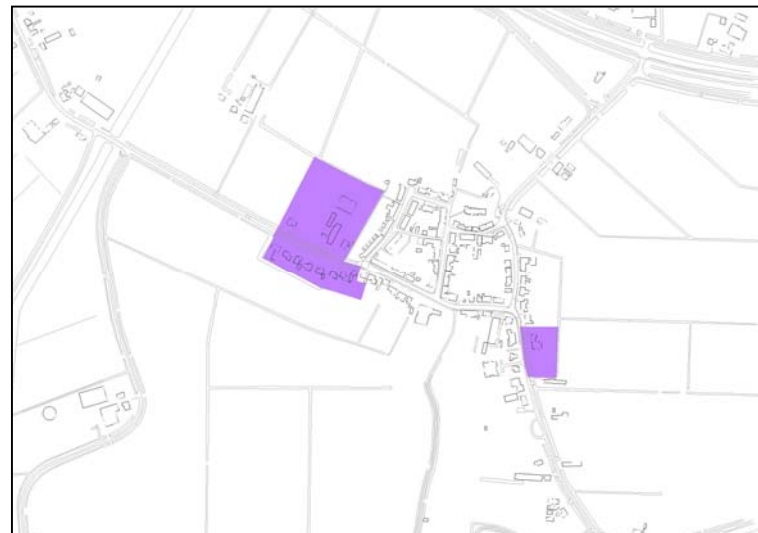
- Erfafscheidingen, indien in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen, worden gerespecteerd.
- Zij-erven gelegen aan de openbare ruimte hebben een zelfde afwerking als de voorerven.
- Afscheidingen op achtererven gelegen in het zicht van de openbare ruimte, bestaan uit metselwerk of hagen, al dan niet voorzien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

5.11. Bouwsteen W9 - Individuele woningbouw

5.11.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen W9 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie zijn kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen en Ritthem zijn aangeven



5.11.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

In de loop der jaren zijn de verschillende (steden)bouwkundige stromingen ook in de vrije sectorbuurten ingebracht. Deze stromingen zijn herkenbaar aan het beloop en de inrichting van de straten en aan de architectonische opvattingen uit de betreffende periode.

De woningen van rond de jaren vijftig zijn gesitueerd aan vrijwel rechte straten met trottoir, straatbomen en heestervakken. Het kleurgebruik in de detaillering van deze woningen, zoals houtwerk in de gevel, is overwegend donker. In deze periode gaat het vaak om kleinere inbreidingsplannen. In de periode '75-'85 zijn er t.g.v. de economische omstandigheden weinig individuele woningen gebouwd.

De straten vanaf het eind van de 20e eeuw zijn veelal geknikt met korte zijstraatjes en loopstroken in plaats van echte trottoirs. Het openbaar groen bestaat uit heestervakken met straatbomen. Hier gaat het naast kleine inbreidingsplannen ook om hele wijken en buurten aan de rand van de bebouwde kom.

De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. Als er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing als prettig ervaren.

Indien de kavels aan de krappe kant zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, werkt de diversiteit in het woningbeeld veelal negatief en ontstaan rommelige, onsamenhangende straatbeelden. De ruimere woongebieden zijn dan ook minder kwetsbaar dan compactere woongebieden. De laatste jaren wordt in de vrije sectorgebieden veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit o.a. in de vorm van beeldkwaliteitplannen.

Als tegenreactie op deze aanpak worden de laatste jaren ook individuele woonbuurten ontwikkeld met een zo groot mogelijke vrijheid in situering, massa en vormgeving. Het 'wilde wonen' en het 'gewilde wonen' zijn daar voorbeelden van. Centraal in deze benadering staan de individuele woonwensen van de opdrachtgevers en een minimum aan spelregel om de woonkwaliteit van de omgeving op peil te houden

Stedenbouwkundige kenmerken

Individuele woonbuurten zijn stedenbouwkundig meestal eenvoudig opgezet. De gronduitgifte is gemaximaliseerd. De woonstraten zijn overzichtelijk en sober van profiel. Individuele woningbouw heeft meestal een dorps en groen karakter. In sommige situaties overheersen hogere gootlijnen en staan woningen dicht op elkaar en op de straat. Deze buurten krijgen een meer stedelijke allure. Een architectonische accentuering van bijzondere situaties worden in individuele woningbouwgebieden zelden aangetroffen.

Het ruimtelijk karakter van individuele woningbouw wordt bepaald door het samenspel van openbare ruimte, de tuin en de individuele bouwmassa. Dit beeld wordt sterk beïnvloed door de onderlinge afstand van de bouwmassa's en

de afstand tot de straat. Naar mate individuele bebouwing dichter op de straat is gebouwd, komen de verschillen en overeenkomsten in plaatsing, massa en de architectonische vormgeving sterker naar voren. Naarmate deze afstanden groter zijn neemt de openheid van de bebouwingsopzet toe en wordt de ruimtelijke kwaliteit vooral bepaald door de kwaliteit van de tuinrichting en door de erfafscheidingen.

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

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

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

Uit vrees voor een wanordelijk beeld worden van af de jaren negentig meestal enkele ordenende principes toegepast. Goothoogte, kapvorm en het onderscheid tussen traditionele en moderne architectuur zijn in die gevallen de belangrijkste onderscheidende kenmerken. Soms worden meer abstracte thema's benut om enige samenhang en herkenbaarheid in de buurt te organiseren.

Opvallend is de algemene toepassing van grote glaspuien in de tuingevels en de aanbouw van serres, die het contact met de eigen tuin moeten verzekeren.

Vlissingen



5.11.3. Veranderingsprocessen

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

5.11.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Veel gemeenten streven naar een gedifferentieerd aanbod van woon- en vestigingsmilieu's. Het Rijk stimuleert gemeenten het aandeel eigen woningbezit en individuele opdrachtgeverschap te vergroten. In het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten vormt de individuele woningbouw een steeds belangrijkere component.

Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding en waar nodig verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de individuele woningbouw met in acht neming van het individuele karakter van de bebouwing. Hoofdzaak is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld. In ruim opgezette gebieden betekent dit vooral aandacht voor het behoud van de openheid van de bebouwingopzet en aandacht voor het groene karakter van het straatbeeld. In dichter bebouwde gebieden houdt dit uitgangspunt afstemming in op een aantal essentiële bebouwingkenmerken.

Bebouwingsbeeld

De individualiteit van de woningen staat voorop. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. In situaties waar individuele woningen gemeenschappelijke kenmerken vertonen, is het beleid gericht op instandhouding van deze kenmerken.

Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde is dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect. Ruim opgezette woongebieden verdragen een grote variatie in architectuur. In de dichter bebouwde gebieden is een beperkte afstemming op architectonische kenmerken gewenst. In sommige gevallen wordt een nauwkeurig gedefinieerde bouwstijl nagestreefd. Bij veranderingen of nieuwbouw is dan een gedetailleerde afstemming op het architectonisch regime noodzakelijk. In alle situaties geldt dat gestreefd wordt naar samenhang in de vormgeving, kleur en materiaalkeuze van erfafscheidingen.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.11.5. Welstandscriteria Individuele woningbouw

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

- De daken van het hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met natuurlijke materialen.
- Bij nieuwbouw bestaan gevels in hoofdzaak uit baksteen.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden, eventuele gootomtimmeringen e.d. het uitgangspunt of een materiaal met een vergelijkbare profilering en kleurstelling.

Kleurgebruik (details)

- -

Detailering

- Authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden.
- Bij verbouwing of renovatie wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detailering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.

- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen aan de voorzijde zijn afgestemd op de aansluitende afscheidingen, maximaal 1 m hoog, uitgevoerd als haag of open sierhek, eventueel aangevuld met een vlijlaag en pilasters.

5.12. Bouwsteen B1 - Industrierrein

5.12.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen B1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

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

5.12.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

Stedenbouwkundige kenmerken

Voorop staat het utilitaire karakter zowel van de opzet als van de inrichting van industrierreinen. Behoudens ruimte voor de infrastructuur, wordt vrijwel alle terrein uitgegeven aan bedrijven. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door een grote variatie van bedrijfsbebouwing, installaties en de op dat moment aanwezige opslag van goederen. Uit bedrijfsmatige overwegingen zijn bebouwingsgrenzen en -hoogten ruim gesteld. Soms wordt het ruimtelijk beeld gedomineerd door één zeer grootschalig complex. (energiecentrale, vuilverwerkingsbedrijf) Om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten, worden aan de rand van deze terreinen beplantingsstroken aangebracht. Deze beplanting camoufleert vooral de lagere bebouwing en opslag. De groter bouwvolumes blijven meestal goed zichtbaar in de wijde omgeving.

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

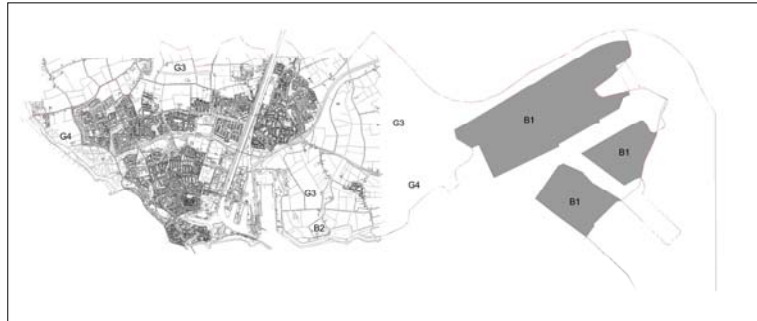
De bebouwing op industrierreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen

aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing die vooral een functie heeft al bescherming van installaties, productieprocessen en goederen.

Industrieterreinen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en geprofileerde metaalplaten komen veel voor. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen etc tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing. Deze toevoegingen verlenen industrieterreinen een afwisselend, dynamisch en (voor sommigen) een spectaculaire aanblik.

Vanwege de visuele effecten die zeer grootschalige gebouwen op de wijde omgeving oproepen, is het de laatste jaren gebruikelijk om in de ontwerpfase veel aandacht te geven aan de vormgeving van het bouwvolume, aan de materiaalkeuze en aan de kleurstelling. Grootschalige regionale nutbedrijven onderstrepen hun maatschappelijk belang door extra zorg te besteden aan de vormgeving. Samenhang in vormgeving tussen bedrijven onderling komt op industrieterreinen niet of nauwelijks voor.

Vlissingen



In de gemeente Vlissingen is de grootschalige industrie gevestigd in het Sloegebied (“Industrieterrein Vlissingen – Oost”) Dit gebied is gelegen aan de zee en is op grote afstand zichtbaar.



5.12.3. Aanwezige dynamiek

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

5.12.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.13. Bouwsteen B2 – Bedrijventerrein

5.13.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen B2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

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

5.13.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Bedrijventerreinen zijn er in veel vormen en maten. Bedrijven zijn altijd sterk afhankelijk geweest van efficiënte aan- en afvoermogelijkheden voor goederen. Bedrijven liggen oorspronkelijk langs ontsluitingen over het water (rivieren, kanalen, weteringen) en het spoor. Later wordt veel bedrijvigheid ontwikkeld langs provinciale en rijkswegen. De laatste jaren zien we belangrijke ontwikkelingen op de zogenaamde “zichtlocaties” langs de autosnelwegen. In de kleinere kernen komt kleinschalige min of meer regionaal georiënteerde bedrijvigheid voor. De bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een beperkt kantoor- en kantinegedeelte.

In de grotere kernen en in de buurt van de autosnelwegen hebben zich de laatste decennia de zogenaamd logistieke transportcentra ontwikkeld. Omvangrijke opslagloodsen met rijen “loadingdocks” bepalen het beeld van deze grootschalige bedrijventerreinen.

De laatste jaren wordt in toenemende mate aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Daarvoor worden vaak beeldkwaliteitplannen ingezet, als instrument om de inrichting van de bedrijfspercelen, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte te regisseren.

Stedenbouwkundige kenmerken

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

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

De bebouwing op bedrijfsterreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. Bedrijfstechnische en economische voorwaarden stellen hoge eisen aan de doelmatigheid van de bedrijfsbebouwing die vooral een functie heeft al bescherming van installaties, productieprocessen en goederen.

Bedrijfsterreinen worden om die reden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een sobere afwerking. Bedrijfswoningen komen op enkele plekken voor, deze zijn of traditioneel vormgegeven of zijn in de bedrijfsbebouwing opgenomen. Het materiaalgebruik is divers. Baksteen en (geprofileerde) metaalplaten komen veel voor. De kleuren zijn veelal afgestemd op de bedrijfskleuren. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast. Bijkomende bouwwerken als portalen, tanks, pijpleidingen enz. tonen een grote diversiteit in vorm en plaatsing.

Bij recentere bedrijventerreinen stralen de randen doorgaans een hoger kwaliteitsniveau uit. Aan de plaatsing van de bebouwing, de architectuur, de reclame en de inrichting van het erf en die van de openbare ruimte is veel aandacht gegeven.

Vlissingen



De bedrijventerreinen van Vlissingen zijn voornamelijk gelegen aan het Kanaal door Walcheren, het spoor en de havens. Dit zijn de binnen- en buitenhavens, de bedrijventerreinen Edisonpark, Baskenburg en Vrijburg.





5.13.3. Aanwezige dynamiek

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

5.13.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimuleren van het dynamische en eigentijdse karakter van deze bedrijfsterreinen. Gestreefd wordt naar zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Voor de wat oudere bedrijventerreinen betekent dit een extra inspanning van gemeente en bedrijfsleven om het vaak wat rommelige en verwaarloosde bebouwingsbeeld gezamenlijk aan te pakken. Oudere bedrijfsbebouwing van een goede architectonische kwaliteit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van bestaande bedrijventerreinen. Om die reden wordt gestreefd naar hun behoud. Voor bedrijvenzones, gesitueerd op zichtlocaties, wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de vormgeving van bedrijfsbebouwing en de aankleding van bedrijfserven worden opgesteld. Voor bijzondere situaties en functies kan het gemeentebestuur besluiten af te wijken van de hieronder weergegeven gebiedscriteria, wanneer sprake is van een hoogwaardige architectuur die beantwoordt aan de algemene welstandscriteria. Het gaat daarbij om versterking van de identiteit van en de oriëntatie.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.13.5. Welstandscriteria Bedrijventerrein

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- Aan- en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geled

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Grottere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.14. Bouwsteen B3 – Kantorenlocatie

5.14.1. *Gebiedsbegrenzing*

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen B3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

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

5.14.2. *Beschrijving bestaande situatie*

Algemeen

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

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

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

Stedenbouwkundige kenmerken

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

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

De aantrekkelijkheid van kantorenlocatie wordt in sommige gevallen gezocht in een parkachtige opzet. In dat geval staan de bouwvolumes duidelijk los van elkaar en op grotere afstand van de straat. De bebouwingssmassa van een

bedrijfsvestiging kan een samengesteld karakter hebben, opgebouwd uit meerdere zorgvuldig op elkaar afgestemde volumes. Het maaiveld is hoogwaardige ingericht met het accent op parkachtig groen. Daarbij wordt veel zorg besteed aan de overgang van de openbare ruimte naar het (semi-)privé groen. Grote parkeerconcentraties worden onder het maaiveld opgelost of onder een begroeid dak gebracht.

Kenmerken openbare ruimte

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

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

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

Vlissingen



In de gemeente Vlissingen zijn kleine kantorenlocaties aanwezig, deze zijn gelegen in de omgeving van het stadhuis.



5.14.3. Aanwezige dynamiek

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

5.14.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

Bebouwingsbeeld

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimuleren van het hoogwaardige en eigentijdse karakter van kantorenlocaties. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de kantoorbebouwing, zonder het individuele karakter van de kantoren en hun eigen identiteit aan te tasten. Tegelijk wordt er naar gestreefd om kantorenlocaties in te passen in het algemene bebouwingsbeeld van het omringende stedelijke gebied. Dit houdt in dat criteria voor de toetsing van bouwplannen afgestemd zijn op hoofdkenmerken van de stedelijke bebouwing in een ruimere omgeving. In de bebouwingopzet moet het plaatsen van hekken e.d. zo veel mogelijk worden voorkomen. Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost. Voor kantorenlocaties wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld. Richtlijnen voor het kleur- en materiaalgebruik en reclamerichtlijnen horen daar bij. Voor het behoud van een goed imago van de bedrijven kan het wenselijk zijn dat ook voor de minder in het zicht lopende delen richtlijnen voor de aankleding van directe kantooromgeving en gezamenlijke (binnen)terreinen worden opgesteld.

5.14.5. Welstandscriteria kantoren

Hoofdaspecten

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniseren met elkaar.

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.15. Bouwsteen G1 - Parken, groengebieden en sportcomplexen

5.15.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen G1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie zijn kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen en Ritthem zijn aangeven



5.15.2.

5.15.3. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

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

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

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

De sportparken zijn gelegen aan de oude randen van de steden. Door de bevolkingsgroei en de verdergaande uitbreidingen, zijn deze in de stad opgenomen. Dit is voornamelijk zichtbaar bij de sportterreinen aan de Sloeweg.

Stedenbouwkundige kenmerken

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

Kenmerken openbare ruimte

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

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

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

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

5.15.4. Aanwezige dynamiek

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

5.15.5. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

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

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.15.6. Welstandscriteria parken, groengebieden en sportcomplexen

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt genomen.
- De daken van gebouwen zijn afgedekt met natuurlijke materialen.
- Materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Materiaalgebruik (deelvlakken)

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

Kleurgebruik (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materiaalgebruik (details)

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

Kleurgebruik (details)

- -

Detailering

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

5.16. Bouwsteen, G3, G4 en G5 - Buitengebied

5.16.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen G3, G4 en G5 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

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

5.16.2. Algemeen

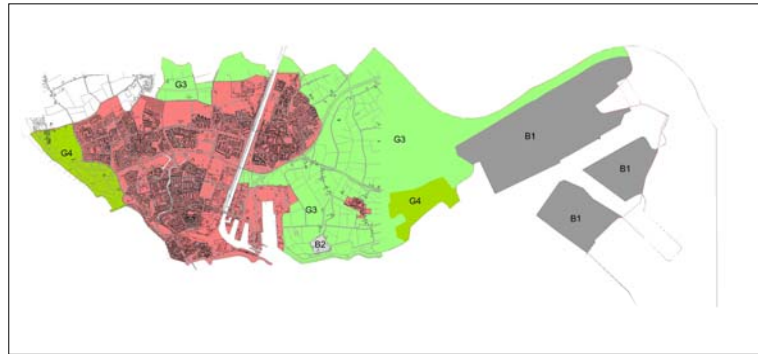
Bebouwing buitengebied

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

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

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

Bebouwingsbeeld Vlissingen



Traditionele boerderij



Overige boerenerven



Recreatie woningen complex / recreatiegebied



Bedrijven

Woningen



5.16.3. Beleidsuitgangspunten welstand

Het buitengebied van Vlissingen maakt deel uit van een aantal beleidsstukken. De gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische of landschappelijke waarde krijgen een hoge welstandstoets, niveau 1. De gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde krijgen een reguliere welstandstoets niveau 2.

5.16.4. Bebouwingsthema's

Algemeen

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

Er is sprake van het bebouwingsthema:

"De traditionele boerderij in het buitengebied" indien:

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

"Overige boerenerven in het buitengebied" indien:

- het agrarische bedrijfsgebouwen/complexen betreft die niet vallen onder het bebouwingsthema "de traditionele boerderij in het buitengebied".

"Recreatie woningen complex / recreatiegebied" indien:

- de bebouwing als functie valt onder recreatieve doeleinde, zoals campings, groepsaccommodaties e.d.

"Bedrijven in het buitengebied" indien:

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

"Woningen in het buitengebied" indien:

- de woning niet behoort bij een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven in het buitengebied en niet behoort bij een recreatiewoningencomplex / recreatiegebied of bij een bedrijf in het buitengebied

5.16.5. Welstandscriteria bebouwingsth. "De trad. boerderij in het buitengebied" G3

Er is sprake van een traditionele boerderij in het buitengebied indien:

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

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

Voor (eventueel) aanwezige vrijstaande gebouwen naast het hoofdgebouw waarvoor geldt dat het "moderne agrarische bedrijfsgebouwen" zijn wordt verwezen naar de criteria gesteld bij "overige boeren erven". Onder "moderne

agrarische bedrijfsgebouwen” wordt in deze verstaan gebouwen die na 1940 tot stand zijn gekomen en waarin agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De onderstaande criteria die (in deze paragraaf) gesteld worden ten aanzien van “plaatsing en situering” dienen eveneens voor deze moderne agrarische bedrijfsgebouwen in achtting te worden genomen.

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Plaatsing en situering

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

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

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

-

Gevelindeling

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

Materialen (deelvlakken)

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

Kleuren (deelvlakken)

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

Detailaspecten

Materialen (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt, zoals hout voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen.
- Hemelwaterafvoeren en goten die in het zicht blijven alsmede muurafdekkingen zijn uitgevoerd in zink.

Kleurgebruik (details)

- Kozijnen en draaiende delen zijn (gebroken) wit geschilderd, of zijn geschilderd in de traditionele combinatie van okergeel, wit en donkergroen.

- Boeiboorden en eventuele gootomtimmeringen zijn (gebroken) wit of donkergroen geschilderd.
- Muurankers zijn zwart geschilderd.

Detaillering

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

Bouwwerken op erven

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

5.16.6. Welstandscriteria bebouwingsthema "Overige boerenerven" G3

Er is sprake van een "overige agrarische boerenerven" indien:

- het agrarische bedrijfsgebouwen/complexen betreft die niet vallen onder het bebouwingsthema "de traditionele boerderij in het buitengebied".

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

Onderscheid wordt gemaakt in de woning of woningen en de agrarische bedrijfsgebouwen. Maatgevend hiervoor is de bestemming van de woning. De hier genoemde criteria gelden voor zowel de woning als de agrarische gebouwen, tenzij anders vermeld.

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Plaatsing en situering

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

Massa en vorm

- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingmassa's met duidelijke kappen.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast, en past in het landschap: woningen worden maximaal in 2 bouwlagen met kap gebouwd. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn visueel opgebouwd uit één laag met een kap.
- De kapvorm van de bebouwing bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- De hoofdvorm dient eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.

- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van de woning

Gevelopbouw

- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Bij splitsing van de woning moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- De toevoegingen aan de woning, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.
- Zeer grote lengtes van agrarische bedrijfsgebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed

Materialen (hoofdvlakken)

- Bij renovatie en/of verbouwing van de woning dient het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt te zijn.
- Daken van de woning gedekt met pannen, gevels opgebouwd uit baksteen en/of hout.
- Gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen, houten delen. Indien geprofileerde stalen platen worden toegepast dient voor alle gevelvlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen die tot één cluster behoren ofwel een verticale richting, ofwel een horizontale richting te worden toegepast.
- Daken van de agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), dakpannen.

Kleuren (hoofdvlakken)

- Bij renovatie en/of verbouwing van de woning dient het oorspronkelijke kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw van de woning de hoofdmaterialen in aardkleuren of donkere kleur toepassen.
- De kleuren van de agrarische bedrijfsgebouwen dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Grijsgroen voor gevels en daken in het geval van een geprofileerde stalen plaat, baksteen (donker)rood, houten delen donker groen of zwart.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

- -

Gevelindeling

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen aan de woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie zijn gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen afgestemd op de schaal en de maat van de belendende gebouwen.
- Grote vlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen hebben een structuur of onderverdeling.

Materialen (deelvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie van de woning is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.
- Delen van de gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één of een combinatie van de volgende materialen; geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen, houten delen.

Kleuren (deelvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient het oorspronkelijke kleurgebruik van puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt te zijn.
- De kleuren van de deelvlakken van agrarische bedrijfsgebouwen zoals delen van de gevel, deuren, poorten, bedrijfsdeuren etc. dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Grijsgroen voor gevels en daken in het geval van een geprofileerde stalen plaat, baksteen (donker)rood, houten delen donker groen of zwart.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Detailaspecten

Materialen (details)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie van de woning is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor kozijnen, draaiende delen, lijsten, boeiboorden en eventuele gootontimmeringen uitgangspunt.

Kleurgebruik (details)

- -

Detailering

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

Bouwwerken op erven

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

5.16.7. Welstandscriteria bebouwingsth. "Recreatiewoningencompl./recreatiegeb." G5

Er is sprake van "Recreatiewoningencomplex/recreatiegebied" als: de bebouwing als functie valt onder recreatieve doeleinde, zoals campings, groepsaccomodaties e.d.

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

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Plaatsing en situering

- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd. Het ontwerp dient te zijn afgestemd op de positie van de belendingen.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend te zijn.
- In het vakantiepark dienen de vakantiewoningen met een eigen entree en/of entreegebied georiënteerd te zijn op de wegenstructuur op het terrein.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Bij nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met de grootte van het bestaande complex als geheel en de maat van de bestaande gebouwen.
- De richting van de gebouwen dient in te spelen op de inrichting van het terrein.
- De bebouwing dient helder en compact van vorm te zijn; een optelling van verschillende volumes en elementen moet worden voorkomen.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en karakter van het betreffende pand.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevelopbouw

- Bij renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek gerespecteerd te worden.
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Toevoegingen, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met pannen.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan. Hierbij dienen de kleuren van de dakbedekking en de gevels op elkaar afgestemd te zijn.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

-

Gevelindeling

- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- De gevelgeleding dient naar voren te komen in gevelassen.
- Bij verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Kleuren en materialen (deelvlakken)

- Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per gebouw.

Detailaspecten

Materialen (details)

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

Kleurgebruik (details)

- -

Detailering

- De detailering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.
- Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. dienen op eenvoudige wijze gedetailleerd te zijn.
- De detailering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detailering van de hoofdbouw.

- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

Bouwwerken op erven

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

5.16.8. Welstandscriteria bebouwingsthema "Bedrijven in het buitengebied" G3

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

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

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Plaatsing en situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hierarchy, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd

Massa en vorm

- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving dient rekening gehouden te worden.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofd vorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing en dienen gesitueerd te zijn aan/achter de achtergevel van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- Bij verbouwing of renovatie van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- De verschillende hoofd functies moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn. Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

- .

Gevelindeling

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie zijn gevels van de gebouwen afgestemd op de schaal en de maat van de belendende gebouwen.

Kleuren en materialen (deelvlakken)

- Het materiaalgebruik bij het aan- en bijgebouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke materialen.

Detailaspecten

Detailering

- De detailering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.

Bouwwerken op erven

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

5.16.9. Welstandscriteria bebouwingsthema "Woningen in het buitengebied" G3

Er is sprake van een "woning in het buitengebied" indien: de woning niet behoort bij een (traditionele) boerderij in het buitengebied, overige boerenerven in het buitengebied en niet behoort bij een recreatiewoningencomplex /recreatiegebied of bij een bedrijf in het buitengebied.

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

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Plaatsing en situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- Aanpassingen aan de voorzijde van woningen die onderdeel zijn van een ensemble moeten worden afgestemd op dat ensemble.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm, hoofdrichting en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij aanbouwen en bijbouwen dient rekening gehouden te worden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- Bij renovatie en/of verbouwing moet de oorspronkelijke gevelopbouw worden gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw dient er sprake te zijn van een duidelijke geleiding van de gevel, deze dient naar voren te komen in de gevelassen.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.
- Bij nieuwbouw dienen de gevels in hoofdzaak uit (rode/bruinrode) baksteen en/of hout te bestaan.

- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn. Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren toegepast worden.

Deelaspecten

Compositie massa onderdelen

- Gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst te staan.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing en dienen gesitueerd te zijn aan/achter de achtergevel van de hoofdbebouwing.

Gevelindeling

- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

Detailaspecten

Kleuren en materialen (deelvlakken)

- Het materiaalgebruik bij aan- en bijgebouwen moet afgestemd zijn op dat van het hoofdgebouw.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke materialen.

Detailering

- Bij renovatie of nieuwbouw dient zorgvuldig omgegaan te worden (herstel, interpretatie) met de detailering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- Authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk moet bij verbouw behouden worden.
- De detailering van aanbouwen en bijgebouwen moet zorgvuldig afgestemd worden op die van het hoofdgebouw.
- Serres en erkers dienen met een zelfde aandacht voor detailering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd te worden.

Bouwwerken op erven

- Erfafscheidingen in voor- en zij-erven mogen maximaal 1 m hoog zijn en moeten passen bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Erfafscheidingen aan de voorzijde moeten afgestemd zijn op de eventueel aanwezige aansluitende afscheidingen.

5.17. Bouwsteen T1 - Hoogbouw

5.17.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen T1 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven



5.17.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Hoogbouwlocaties komen veelal verspreid door de gemeente voor. Deze locaties zijn aan de randen van de wijken opgenomen, met grote open ruimte eromheen, waar o.a. de parkeervoorzieningen en het groen is opgenomen. Hoogbouw heeft een grote impact op de omliggende omgeving, die veelal is opgebouwd uit laagbouw die bestaat uit twee tot drie lagen. Hierdoor worden het oriëntatiepunten in de omgeving.

Stedenbouwkundige kenmerken

Hoogbouwlocaties bestaan uit een of een samenhangend complex van gebouwen in vier bouwlagen of hoger. De bebouwing is ver van de straat gesitueerd op een eigen terrein, waarbij parkeren en groenvoorzieningen zijn opgenomen. De bebouwing is met de entrees georiënteerd op de straat. De aantrekkelijkheid van hoogbouwlocaties bestaat onder meer uit de parkachtige, groene opzet in de omgeving. Het maaiveld is ingericht met het accent op parkachtig groen. Daarbij wordt veel zorg besteed aan de overgang van de openbare ruimte naar het (semi-)privé groen.

Kenmerken openbare ruimte

De openbare ruimte gelegen om de hoogbouwlocaties zijn opgenomen in de wijk, de straten volgen de structuur van het omliggende gebied en sluiten in

profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Het binnenterrein is semi-openbaar. Dat wil zeggen dat het binnenterrein als parkeerruimte of verblijfsruimte toegankelijk is voor de gebruikers, maar ook voor overige bezoekers. Bij vrijwel iedere hoogbouw zijn voldoende parkeervoorzieningen op het maaiveld gerealiseerd, die met zorg zijn vormgegeven. De terreinen hebben een groen karakter door de aanwezigheid van het buurtgroen, vormgegeven door gras, lage struiken en bomen.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

De hoogbouwlocaties zijn in te delen in verschillende typen: de hoogbouwlocaties en de flatgebouwen in de woonwijken in afwijkende stijl van de omliggende bebouwing.

Vlissingen



In de gemeente Vlissingen komen diverse hoogbouwlocaties voor, verspreid over de woonwijken en de binnenstad. De bebouwing bestaat uit vier tot tien bouwlagen en is veelal plat afgedekt. De bebouwing bestaat uit een clustering van gebouwen of uit een solitair vormgegeven gebouw. Gebouwen hebben veelal een horizontale of een verticale geleding, dat wordt veroorzaakt door de gekoppelde kozijnen, de balkons, galerijen en sprongen in de gevel en tussen de bouwlokken. Geheel vlakke gevels komen ook voor, deze zijn in plaatmaterialen afgewerkt. De materialisatie sluit veelal aan bij de aangrenzende bebouwing en is in gele of rode baksteen gerealiseerd. De entrees zijn in stijl van de bebouwing gerealiseerd of hebben een sterk afwijkende vormgeving. Diverse betonelementen komen in het zicht, consoles, banden e.d. Balkon en galerijhekken zijn uitgevoerd als dichte plaatmaterialen, glas of hekwerken, e.e.a. afhankelijk van de bouwstijl van het pand. Kozijnen zijn in diverse materialen toegepast, evenals de kleurstelling.

Aanwezige dynamiek

De hoogbouw heeft een matige dynamiek doordat de complexen door een beheerder of een vereniging van eigenaren wordt beheerd. Hierdoor ontstaat een eenheid tussen de toegepaste kleur- en materiaalstelling. Bij renovatie worden gehele complexen in een keer aangepakt, zodat per complex kleine verschillen aanwezig zijn, die zich vooral manifesteren in de kleurstelling van de draaiende delen of de hekwerken. Verarming van het beeld kan ontstaan door het plaatsen van diverse antennes of installaties op daken.

5.17.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Hoogbouw is van grote afstand waarneembaar door de omliggende laagbouw. Het architectonisch beleid is er vooral op gericht de eenheid en de samenhang per complex te waarborgen. Dit geldt voornamelijk op de materiaal- en kleurkeuze.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.17.4. Welstandscriteria hoogbouw

Hoofdaspecten

Situering

- Hoogbouwgebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- Hoofdgebouwen staan georiënteerd op de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan en uitbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Grote bouwblokken worden horizontaal en / of verticaal geleed.

Gevelopbouw

- Onderverdieping(en) van hoogbouwgebouwen hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De geleiding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren toegepast.
- Bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De gevels dienen per gevel eenduidig te worden uitgewerkt en hebben aan alle zijden dezelfde kwalitatieve architectonische expressie.

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)

- Per complex worden dezelfde accentkleuren toegepast.

Detailering

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

Afwerking erven

- De inrichting sluit aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.18. Bouwsteen T2 - winkelcentra

5.18.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen T2 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie is een kaart ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen zijn aangeven



5.18.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Winkelcentra komen in veel wijken voor. Deze gebieden worden gekenmerkt door een industriële uitstraling, indien deze niet zijn gecombineerd met woningen of andere instellingen.

De winkelcentra zijn omgeven door ruime terreinen, afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers en klanten en het laden en lossen.

Stedenbouwkundige kenmerken

De winkelcentra zijn, in verhouding met de omliggende bebouwing, grootschalig en eenvormig. De bebouwing volgt het stedenbouwkundig (straten)patroon. De bebouwingshoogte is veelal lager dan de omliggende, kleinschalige bebouwing.

De gebouwen zijn met hun publieksentrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein.

Kenmerken openbare ruimte

Winkelcentra maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de stad. Straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk

is. Het binnenterrein is als parkeerruimte en verblijfsruimte toegankelijk is voor de klanten.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Algemeen

De winkelcentra hebben een eigen karakter door de vormgeving, de stijlkenmerken en de daarbij samenhangende materiaal- en kleurkeuze. De entrees vestigen de aandacht door de veelheid aan kleine toevoegingen aan de gevel, maar wordt veelal architectonisch niet ondersteund.

De bouwvolumes zijn horizontaal geleed en vallen hierdoor op ten opzichte van de omliggende bebouwing. De begane grond is veelal transparant, door de aanwezigheid van puien. De eventuele bovenbouw is gesloten, en is voorzien van reclame. Afhankelijk van de situatie, vormen de dakranden een duidelijke beëindiging van de gevel. In de materiaal- en kleurkeuze is geen aansluiting gezocht bij veel voorkomende materialen en (gedekte) kleuren in de omgeving.

Vlissingen



Aanwezige dynamiek

De winkelcomplexen hebben te maken met een hoge dynamiek. Door wisseling in de bedrijven, verandert de gevelindeling op de begane grond, de reclames, de vlaggen en andere onderdelen aan de gevel.

5.18.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Winkelcentra geven een belangrijke bijdrage aan de plaatselijke economie. Veel andere bedrijven zijn als toeleveringsbedrijf afhankelijk van de aanwezigheid van een goed functionerende winkelsector. Het beleid is over het algemeen gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid.

Het architectonisch beleid is vooral gericht op stimulering van een hoogwaardige kwaliteit. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de winkelcentra in te passen in het algemene bebouwingsbeeld van het omliggende stedelijke gebied.

Een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé-terrein moet zo veel mogelijk in de bouwkundige sfeer worden opgelost.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.18.4. Welstandscriteria Winkelcentra

Hoofdaspecten

Situering

- Gebouwen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- De bebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, uitbouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

- Onderverdieping(en) hebben een open karakter en zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- De gevels hebben een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

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

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de stedelijke omgeving.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Deelaspecten

Gevelindeling

- Gevelopeningen hebben in een gebouwde omgeving een verticaal karakter, in een parkachtige omgeving een horizontaal karakter.

Detailaspecten

Kleurgebruik (deelvlakken)

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten

Detailering

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

Afwerking erven

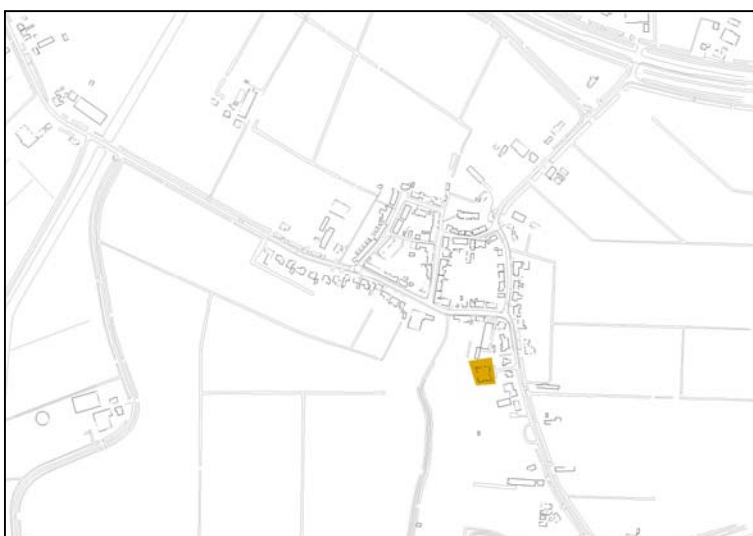
- In stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.19. Bouwsteen T3 - Instellingen / instituten

5.19.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen T3 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

Ter illustratie zijn kaarten ingevoegd, waar de locaties in de kom van Vlissingen en Ritthem zijn aangeven



5.19.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De instellingen en instituten zijn in elke wijk aanwezig. Over het algemeen zijn ze goed bereikbaar vanaf het hoofdwegennet en voor het openbaar vervoer. Aan de verschijningsvorm van de bebouwingen de inrichting van het terrein is veel aandacht besteed. De gevestigde instellingen zijn (semi-) openbaar, o.a. scholen, het ziekenhuis, de zorginstellingen.

Stedenbouwkundige kenmerken

Karakteristiek voor de instellingen en instituten is de eigen identiteit van de bebouwing. In een aantal gevallen wordt de instelling gevormd door een aantal gebouwen, die op kleine onderlinge afstand zijn geplaatst of door lagere bebouwing is gekoppeld. De bebouwing is hoger dan de omliggende woonbebouwing.

De gebouwen zijn met hun (publieks)entrees georiënteerd op de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd op het binnenterrein of het aangrenzende terrein.

De aantrekkelijkheid van deze instellingen is in een aantal gevallen ook terug te vinden in parkachtige opzet. De hogere bouwvolumes staan duidelijk los van elkaar en op grotere afstand van de straat.

Kenmerken openbare ruimte

De instellingen maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de bebouwde kom. De straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Op enkele plekken sluit de inrichting van het eigen terrein aan op de bebouwing en wijkt daardoor af van de omgeving.

De bebouwing is geplaatst op een groter terrein, dat een eigen hiërarchie en indeling op het gebied van straatprofielen, bestratingen en groenvoorzieningen heeft.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Vlissingen



Instellingen en instituten hebben een sterke eigen identiteit, in enkele gevallen zijn ze in dezelfde stijl als de omliggende woonwijk ontworpen. Alle bouwstijlen zijn voor deze instellingen toegepast, waarbij een sterke eigen architectonische expressie van belang is. De stedenbouwkundige inpassing vindt plaats door de ruime afstand tot de straat en de vorm / massa.

De bebouwing vertoont aan alle zijden een zelfde architectonisch uitgangspunt en kwaliteit. De hoofdentree is duidelijk vormgegeven en gekeerd naar de straat. De grotere bouwvolumes zijn horizontaal en verticaal geleed, zodat aangesloten wordt op de maat en de schaal van de stedelijke bebouwing in de omgeving. Daken zijn per bouwvolume plat of afgedekt met een kap.

De materialisering, de kleurstelling en de detaillering zijn afgestemd op het architectonische principe en de opbouw van de volumes. Voor de gevels komt

veelvuldig metselwerk en stucwerk voor, grotere vlakken onderverdeeld d.m.v. plaatmaterialen en glasvlakken minder. In de klassieke panden zijn veelal witte houten kozijnen opgenomen, de meer recente panden zijn voorzien van aluminium kozijnen en puien, waarbij de diverse kleuraccenten zijn aangebracht. Dakvlakken zijn meestal afgedekt met pannen of leien, in enkele gevallen met bitumen of gras.

Aanwezige dynamiek

De zorgvuldige vormgeving van de bebouwing is het kenmerkende aspect van de instellingen. Bij verandering van bedrijf of type instelling, leidt dit zelden tot een ingrijpende wijziging in de bouwkundige of architectonische verschijningsvorm van het gebouw.

5.19.3. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

Instellingen hechten veel belang aan een goede uitstraling van het eigen gebouw en hun omgeving. Daarnaast oefenen instellingen vaak invloed uit op het stadsbeeld. Om die reden wordt door veel gemeentebesturen en door opdrachtgevers aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische verschijningsvorm van instellingenlocaties.

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimuleren van het hoogwaardige karakter van de instellingen. Gestreefd wordt naar samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing, zonder het individuele karakter van de instellingen en hun eigen identiteit aan te tasten.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.19.4. Welstandscriteria instellingen / instituten

Hoofdaspecten

Algemeen

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

Situering

- Instelling richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de (stedelijke) omgeving.
- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing
- de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- in een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

- de horizontale en / of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt.
- bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op die van de omgeving.
- grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- hoofdmaterialen worden in gedekte en natuurlijke kleuren toegepast.
- bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt genomen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Deelaspecten

Gevelindeling

- gevels zijn eenduidig vormgegeven in een architectonische uitstraling.
- onderverdieping(en) van de gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- bij uitbreidingen is het aanwezige architectonische uitstraling maatgevend.

Materiaalgebruik (deelvlakken)

- materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.

Kleurgebruik (deelvlakken)

- kleurgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.

Detailaspecten

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.
- Bij nieuwbouw, renovatie of nieuwbouw is de specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke van de bebouwing dezelfde architectonische eenheid, maatgevend.
- De detailering van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detailering van de hoofdbouw.

Afwerking erven

- in stedelijke situaties sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- de openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.
- hekwerken hoger dan een meter staan achter de voorgevelrooilijn en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

5.20. Bouwsteen T5 en T6 - Bebouwing boulevard en maritiem gebied

5.20.1. Gebiedsbegrenzing

De gebieden die worden beschreven en waarop de genoemde criteria van toepassing zijn, betreft de als bouwsteen T5 en T6 aangeduide gebieden op de bouwstenenkaarten behorende bij dit document (bijlage 8.5).

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



5.20.2. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De gemeente Vlissingen wordt o.a. gekarakteriseerd door de aanwezigheid van de zee en de rijke historie en industrie, die nog duidelijk waarneembaar is in de stad. Dit zijn de ruimtelijke dragers van de gemeente, die het beeld bepalen van de stad.

De boulevard is deels gelegen op de oude vestingwerken, de Gevangenenpoort is hier een restant van. De boulevard is op basis van karakteristieken onder te verdelen in drie gebieden: de Boulevard Evertsen, de Boulevard de Ruyter en de Boulevard Bankert.

Het gehele gebied wordt gekenmerkt door de veelheid aan functies die aanwezig zijn.

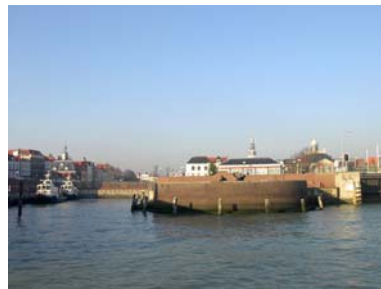
Stedenbouw

De boulevard wordt gekenmerkt door een eenzijdige bebouwing met uitzicht aan zee. Deze bebouwing vormt een gesloten straatwand, waarin enkele panden terugliggend zijn gelegen. De bebouwing is zeer divers en bestaat uit clusterings fijnkorrelige historische panden of grootschalige, hoge, meer recente panden. De panden bestaan uit smalle, hoge gevels, die het geheel een statige uitstraling geven.

Het gebied achter de bebouwing van de Boulevard, heeft een zeer divers en sterk wisselend karakter. Dit is veelal te verklaren door de afwezigheid van entrees en de aanwezigheid van parkeerplaatsen, achteringen van garages e.d. en het braakliggende terrein (Spuikom).



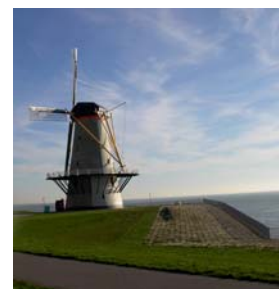
De omgeving van de binnenhaven heeft een sterke maritieme, maar kleinschalige uitstraling. De jachthaven voor plezierboten is gelegen nabij het Arsenal, de loodsen vertrekken vanaf deze plek richting zee.



De omgeving van het oostelijk deel geeft een zeer gedifferentieerd beeld door de veelheid aan industrie, een aantal woningbouwblokken en de relatie met het station en de havens.

Openbare ruimte.

Het profiel is opgebouwd uit het trottoir, de smalle straat, een brede boulevard met daarop aansluitend de zeewering en het strand. De gemetselde zeewering vormt een duidelijke grens tussen de wandelboulevard en het lager gelegen strand. De stalen railing die daarop is geplaatst heeft een robuust en sober karakter.



Het lager gelegen gebied bestaat uit strand en is deels verhard door asfalt eventueel in combinatie met grote keien. Dit gebied kan worden gekarakteriseerd als een lege, open ruimte met een weids uitzicht. De enige accenten op dit gebied zijn het windorgel en de trappen, die op het bovenliggende niveau aansluiten.

Het maritiem gebied, gelegen nabij de havens, heeft deels een gesloten steenachtig karakter bij de binnenstad, en deels een glooiend, open en groen karakter in het verlengde van de Oranjemolen. Hier bevindt zich een smalle straatje waarop de bergingen en garages zijn gesitueerd.

Bebouwing

In het gebied komen diverse bebouwingstypologieën voor in diverse bouwstijlen. Dit zijn o.a. de historische (lint)bebouwing, de recent gebouwde hoogbouwcomplexen, de brede gestapelde wooncomplexen.



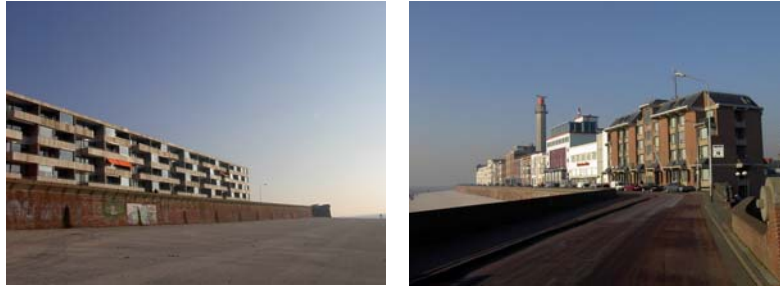
De historische lintbebouwing bestaat uit een tot drie bouwlagen met een kap. De panden hebben ieder een sterke individuele opzet. De individualiteit komt sterk naar voren in de diversiteit van de (traditionele) gevelindelingen en de gevelbeëindigingen. De gevelopeningen zijn verticaal gericht en in verticale gevelassen geordend. De gevels tonen een beperkte mate van plasticiteit en ornamentiek. Veel panden zijn voorzien van fijne, toegevoegde elementen als erkers, entreeportalen, balkons, e.d. Deze onderdelen maken nadrukkelijk deel uit van het oorspronkelijke ontwerp. Ramen, deuren en daken zijn met grote aandacht vormgegeven en gedetailleerd. Afwijkende vormen en indelingen kunnen een bijzondere expressie geven. De geprononceerde detaillering en de ornamentiek, als hoek- en sluitstenen, geprofileerde lijsten, lateien en dorpels geven extra reliëf aan de gevels. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, soms in verschillende kleuren, afgewisseld met natuursteenelementen of imitaties daarvan. De toegevoegde delen en andere onderdelen van de gevel als topgevels e.d. zijn doorgaans van metselwerk en in lichte kleur geschilderd hout.



De hoogbouwcomplexen bestaan uit smalle, hoge bouwblokken die bestaan uit minimaal acht bouwlagen. Deze complexen zijn veelal verticaal geleed en hebben een sterke plasticiteit in de gevel door het toepassen van balkons. De begane grond laag is veelal afwijkend vormgegeven, waarbij grote openingen naar het maaiveld zijn toegepast.

De gebouwen zijn gebouwd vanaf de jaren '90 tot heden. De diverse bouwstijlen komen naast elkaar voor door de vele opvattingen van de architect

en opdrachtgever. De toegepaste materialen sluiten veelal aan bij de vormgeving, baksteen in combinatie met een plaatmateriaal of tegelwerk voor de gevels en strakke aluminium of kunststof kozijnen.



De brede, gestapelde wooncomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die op enkele plekken is geclusterd. Deze bestaan uit drie tot zes bouwlagen, veelal met een plat dak. De bouwblokken zijn sterk horizontaal geleed door de gekoppelde balkons. Dit wordt versterkt door het toepassen van dichte panelen voor de balkons. De industriële bouwmethoden bepalen het uiterlijk van de architectuur. Soms liggen geprefabriceerde bouwdelen en zelfs betonskeletten in het zicht.

Bij oudere flatgebouwen is vaak veel aandacht besteed aan plasticiteit in de gevel, detaillering en ornamentering; bijvoorbeeld in de uitwerking van portieken, dakranden en balkons. Toegepaste materialen zijn beton, natuursteen, staal, glas, baksteen en kunststof.

5.20.3. Aanwezige dynamiek

Door de toenemende druk, ontstaan diverse nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Schaalvergroting, hoogbouw e.d. leidt geleidelijk tot een andere uitstraling van dit gebied.

5.20.4. Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen

De stedelijke hoofdruimtes, de boulevard en de havens dragen bij aan de cultuurhistorische betekenis van de stad en zijn ook voor de ruimtelijke opbouw en het beeld van de stad in de toekomst van groot belang. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische betekenis, de landschappelijke waarden en de relatie met de zee.

Bij veranderingen dienen de samenhang in het ruimtelijke beeld en de karakteristiek van de stedelijke hoofdruimtes versterkt te worden. Gestreefd wordt naar een samenhangende en hoogwaardige inrichting van de open ruimte. Bebouwing maakt onlosmakelijk deel uit van de stedelijke hoofdruimtes. Bebouwing tast de continuïteit van de in beginsel onbebouwde stedelijke hoofdruimtes niet aan en houdt rekening met belangrijke doorzichten en zichtlijnen. Eventuele nieuwbouw dient van hoge architectonische kwaliteit te zijn.

Het belang voor het collectieve stadsbeeld en het feit dat deze gebieden zichtlocaties zijn, zowel voor inwoners, (inter)nationale reizigers vanaf het water en de hoofdroutes, heeft als gevolg dat op stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk niveau zeer weloverwogen met ingrepen dienen te worden omgegaan.

Differentiatie welstandsniveaus

Zie Welstandsniveau kaart

5.20.5. Welstandscriteria bebouwing boulevard en maritiem gebied

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- Voor zover niet in tegenspraak met de in deze paragraaf gestelde criteria zijn de sneltoetscriteria van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 6.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing zijn het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt samenhang, met daarbinnen diversiteit van de bebouwing.

Situering

- Bebouwing staat in de rooilijn. Geringe verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand (indien daar in de huidige situatie sprake van is) behouden
- De ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering blijft behouden.
- Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten steeds aan de straat situeren.

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Bij nieuwbouw zijn eigentijdse interpretaties mogelijk.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.

- Voet: beganegrondlaag; met borstwering en/of trasraam van afwijkend duurzaam materiaal, soms met lijst als overgang naar eerste verdieping.
- Romp: verdiepingslaag (of -lagen); meestal een gevelvlak met verticale ramen.
- Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.
- Deze opbouw komt onder andere tot uitdrukking in het verschil in hoogte van de bouwlagen (de beganegrondlaag is vaak relatief hoog en de verdiepingshoogte wordt naar boven toe steeds lager) en het verschil in grootte van de gevelopeningen (de eerste verdieping heeft meestal grotere ramen dan de daarboven gelegen verdieping).

Materialisering (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen. Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels, daken worden afgedekt met keramische gewelfde pannen of leien. Schilderwerk of stucwerk komt veelvuldig voor.
- Voor de hoofdmaterialen worden bakstenen toegepast, in combinatie met dakpannen bij hellende daken.
- Bij nieuwbouw dienen de hoofdmaterialen voor de gevels en de daken op elkaar te zijn afgestemd.

Kleurgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels zijn afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving.
- Pannen in rode of donkere kleuren.
- Kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Deelaspecten

Gevelindeling

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

Kleurgebruik deelvlakken

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

Detailaspecten

Kleurgebruik (details)

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

Materiaalgebruik (details)

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

Detailering

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

Afwerking erven

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

5.20.6. Aanvullingen op sneltoetscriteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken

In onderstaande paragraaf worden nadere bepalingen en aanvullingen gegeven op de algemene criteria voor licht vergunningplichtige bouwwerken die zijn beschreven in hoofdstuk 6.

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

Aan- uit- en bijgebouwen

- Deze bouwwerken worden in massa, maatvoering en stijl afgestemd op de hoofdmassa.
- Materialen, kleuren en detailering zorgvuldig afstemmen op die van het hoofdgebouw.

- Erkers en vitrines passen in afmeting en detaillering in het ontwerp van de ondergevel en zijn ondiep.
- Toevoegingen aan het dak uitsluitend aan de achterzijde aanbrengen. In het geval dat de kap haaks op de as van de straat staat: ten minste 3 m achter de voorgevel(rooi)lijn.

Kozijn- en gevelwijzigingen: Winkelpuien

- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven
- De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Puien moeten de volle hoogte van de begane grond beslaan
- Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen
- De gevelovergang tussen pui en eerste verdieping moet aandacht krijgen
- Luifels zijn niet toegestaan
- Volledig wegklapbare puien zijn niet toegestaan
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn. Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.
- Een transparante vormgeving. (relatie binnen-buiten)
- Geen geblindeerde etalages of dichte gevelvlakken.
- Duurzame materialen toepassen, afgestemd op aanwezige materialen v.d. oorspronkelijke gevel.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.
- Een eventuele "huisstijl" moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de omgeving. Dominantie van de "huisstijl" over de gehele gevel of het begane grond niveau wordt afgewezen
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan
- De ingangen van bovenwoningen dienen gehandhaafd te blijven en bij nieuwbouwplannen gestimuleerd te worden tot het aanbrengen daarvan

Dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorzijde zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevel, passend binnen de gebiedgerichte Welstandscriteria.

Dakramen

- Aan de voorzijde zijn alleen verticaal gerichte dakramen met een maximale breedte van 1 m toegestaan.

Markiezen en zonweringen

- Uitgangspunt is dat terughoudend wordt omgegaan met het aanbrengen van markiezen/zonweringen. Daarom mag een markies/zonwering alleen worden aangebracht, als deze dient voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon.
- Een markies/zonwering mag de individualiteit van een pand niet verstoren. Een markies/zonwering welke doorloopt over meerdere panden is vanuit dit oogpunt niet toegestaan.
- Zonnenschermen dienen in vorm, grootte en kleur te worden afgestemd op de schaal en de architectuur van het pand en haar omgeving
- Alleen bewegende zonnenschermen zijn toegestaan

- Zonneschermen dienen te zijn gemaakt van markiesdoek
- Zonnenschermen plaatsen aan de binnenzijde van de kozijnen of aan de buitenzijde waarbij geen uitvalschermen zijn toegestaan en geplaatst op het kozijnhout
- De zonneschermen met uitval binnen de negge monteren
- De breedte van de zonwering beperken tot de gevelbreedte van elk individueel pand
- Lamellen plaatsen maximaal 1 meter uit de gevel, waarbij het materiaal harmonieert met de bestaande materiaalkeuze
- Zonneschermen maximaal 2 meter uit de gevel
- Afhankelijk van de gevelbreedte geldt dat op de beganegrondlaag 1 markies/zonwering mag worden aangebracht. Op de bovenverdieping zijn markiezen/zonweringen niet toegestaan. Alleen (verticale) zonwering aan de binnezijde is toegestaan.
- Markiezen zijn aangebracht in de raamopening, hebben de maat van de afzonderlijke ramen en zijn ophaalbaar. De kleuren zijn gedekt.
- Handelsreclame is alleen op de volant toegestaan
- Een markies/zonwering bij een hoekpand mag alleen aan de zijgevel worden toegepast, indien het onderscheid tussen de voor- en zijgevel niet wordt aangetast.

Straatmeubilair

- Billboards zijn niet toegestaan binnen het beschermd stadsgezicht
- reclameborden aan masten, lantaarnpalen, banken, arbri's maar ook kiosken, trafo's en schakelkasten staan in het openbaar gebied.
- steeds dezelfde (goedgekeurde) elementen toepassen
- bescheiden kleurgebruik
- maximale hoogte van 1 meter en een maximale breedte van 2 meter.
- Het plaatsen van voorwerpen wat handelsreclame ten doel heeft (meubilair, parasols, bloemen en plantenbakken, uitstalling van handelswaar) is niet toegestaan.
- Toegestaan is het plaatsen van een bank, parallel aan de gevel, danwel twee bloemen-/plantenbakken aan de gevel, van de ter plaatse gevestigde onderneming.

6.

SNELTOETSCRITERIA

Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, die op landelijk niveau zijn ontwikkeld. Door middel van een voorzichtige standaardisering van de advieslijn ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, wordt helderheid en consistentie nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. Getracht is een consensus te bereiken, die na opmerkingen van diverse partijen uiteindelijk heeft geleid tot een 'grote gemene deler'. Op deze manier is een verzameling gestandaardiseerde criteria ontstaan.

Standaardisering brengt met zich mee, dat dit hoofdstuk in hoofdzaak geschreven is voor gebiedstypen, die een universeel karakter kennen en in de meeste gemeenten voorkomen. Met name geldt dit voor binnen de kernen gelegen gebieden. Daarnaast kent iedere gemeente haar eigen 'couleur locale' met streekeigen gebieden in een geheel eigen verschijningsvorm, zoals oude dorpskernen, beschermde dorpsgezichten en agrarische buitengebieden. Voor veel van deze gebieden zijn de in dit hoofdstuk beschreven standaardcriteria niet of slechts ten dele toepasbaar. In deze gevallen zijn in de gebiedsuitwerkingen aanvullende sneltoetscriteria opgenomen (zie tabel).

In de voorgaande hoofdstukken is voor enkele deelgebieden aangegeven of er specifieke sneltoetscriteria zijn.

6.1. Inleiding

PROCEDURE LICHT VERGUNNINGSPLICHTIG

1. Bepaal de aard van de vergunning voor de bouwaanvraag op basis van AMvB

Indien de bouwaanvraag licht vergunningsplichtig is dan zijn de volgende vervolgstappen van toepassing:

2. Beoordeling door gedelegeerd ambtenaar aan het loket op basis van:
 - De algemene sneltoetscriteria voor het betreffende bouwwerk (zie Hfdst. 6)
 - De eventuele aanvullingen op de sneltoetscriteria vanuit het gebied (zie Hfdst. 5)
 - N.B. het welstandsniveau ter plaatse is niet van invloed op deze beoordeling

Er zijn nu 2 mogelijkheden; accoord of niet accoord volgens de betreffende ambtenaar.

Indien de aanvraag positief wordt beoordeeld door de betreffende ambtenaar dan is de bouwaanvraag wat betreft welstand accoord. Indien de aanvraag volgens de betreffende ambtenaar niet voldoet dan kan het plan ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie. In dat geval is de volgende stap van toepassing.

3. De welstandscommissie beoordeelt de bouwaanvraag op basis van:
 - (a) de gebiedsgebonden criteria (zie Hfdst. 5)
op basis van welstandsniveau 1, 2 of 3 (zie Hfdst. 3)
 - of
 - (b) De algemene criteria (zie Hfdst. 4)
op basis van welstandsniveau 1

Indien de bouwaanvraag licht vergunningsplichtig is, dan is wettelijk voorgeschreven de periode waarin de aanvraag voor bouwvergunning moet worden beoordeeld 6 weken mits in overeenstemming met het bestemmingsplan er geen aanhoudingsgronden van toepassing zijn.

Een van de vereisten voor een bouwvergunning is een positief welstandsadvies. Dit betekent dan ook dat de hier beschreven procedure binnen 6 weken na het indienen van de bouwaanvraag dient plaats te vinden.

6.1.1. algemeen

De nieuwe Woningwet 2003 geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Eén van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken, is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet 2003 is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet bestaan alleen nog vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningsprocedure gaat gelden. Bouwvergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningvrije of

lichtvergunningplichtige bouwwerken, vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure. De afhandeling van de bouwaanvraag bij reguliere vergunningplicht duurt maximaal 12 weken met de mogelijkheid tot verdaging van ten hoogste nog eens 6 weken als burgemeester en wethouders daartoe besluit en goedkeuring heeft gekregen van de gemeenteraad. De reguliere bouwvergunning kan op aanvraag (verzoek) ook in twee fases worden verleend, mits een en ander in overeenstemming is met het bestemmingsplan er geen aanhoudingsgronden van toepassing zijn.

Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren mits in overeenstemming met het bestemmingsplan er geen aanhoudingsgronden van toepassing zijn. Bij overschrijding van deze termijn wordt een vergunning van rechtswege verleend. Het betreft hier kleine veelvoorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, binnen de ruimtelijke eisen die gesteld zijn in de AMvB. Ten behoeve van de toetsing van deze lichtvergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

6.1.2. Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:

- preventieve toetsing van lichtvergunningplichtige bouwplannen;
- repressieve toetsing van vergunningvrije bouwplannen;
- vrijwillige toetsing van vergunningvrije bouwplannen.

Preventieve welstandstoetsing

Als een bouwplan vergunningplichtig is wordt door de AMvB (zie bijlage 1) bepaald of een lichte of reguliere procedure wordt gevolgd. Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur kan daarvoor een ambtenaar of een lid van de welstandscommissie mandateren overeenkomstig het advies van haar welstandscommissie en met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen lichtvergunningplichtige bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie gezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen (behoudens in welstandsvrije gebieden en voor welstandsvrije objecten). Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedige materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met welstandseisen, kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk dit door middel van een vooroverleg vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

6.1.3. Uitgangspunten

Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan de onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt in relatieve normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen), en absolute normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht te worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij relatieve bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat de wetgever niet bewust van normering in het bestemmingsplan heeft afgezien. Dit laatste moet dan expliciet blijken uit het bestemmingsplan.

Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Voor- en achterkant benadering (AMvB)

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.



Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Onder achterkant wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen, een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Bij de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is bij de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen in de AMvB zijn vastgelegd.

Opvallend is dat er een overlap is tussen voor-, zij- en achterkant. Dit heeft met name te maken met de definities van erven (deze overlappen elkaar namelijk ook). In de toelichting van de AMvB kan men lezen dat er maar één definitie van een voorkant wordt gegeven. Dit impliceert dat de term voorkant bepalend is voor de situering van zij- en achtergevel. Bij de genoemde overlap zal het dus als voorkant behandeld moeten worden.

Met de in de AMvB opgenomen definities wordt overigens nog niet de vraag beantwoord welke gevels nu als voor-, achter- en/of zijgevel moet worden aangemerkt. Voor het antwoord op die vraag is bepalend welke gevel in het concrete geval als voorgevel moet worden beschouwd. Wanneer is vastgesteld

welke gevel de voorgevel is, kan vervolgens eenvoudig worden bepaald welke gevel de achtergevel is en dus ook welke gevels zijgevels zijn. Er zijn gevallen denkbaar waarin discussie kan ontstaan. In dergelijke gevallen moet voor het bepalen welke gevel de voorgevel is, primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn, zoals die in het bestemmingsplan of in de bouwverordening is aangegeven. Ook dan nog kan twijfel bestaan, bijvoorbeeld in sommige gevallen in het agrarisch buitengebied. In dat geval zal de feitelijke situatie doorslaggevend zijn voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt.

Mede aan de hand van de jurisprudentie kunnen daarvoor als aanknopingspunten worden gehanteerd de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Voor de goede orde wordt erop gewezen dat voor de toepassing van dit besluit een gebouw slechts één voorgevel heeft. Onder verwijzing naar de jurisprudentie inzake het bouwvergunningvrij bouwen bij hoekwoningen kan dus niet gesteld worden dat een hoekwoning, waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen, ook twee voorgevels heeft.

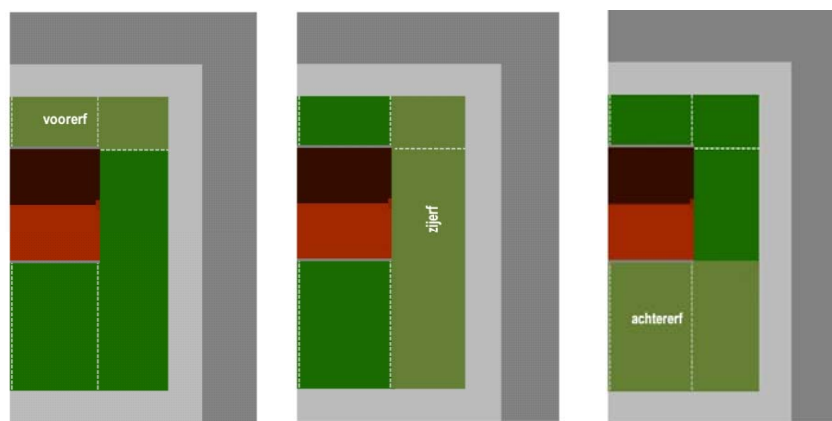
'Objectieve' sneltoetscriteria

De intentie van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; m.a.w. 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen. Omdat veel van deze factoren locatie-afhankelijk zijn, is het opstellen van absoluut meetbare criteria niet eenvoudig. Absoluut meetbare criteria met betrekking tot materiaal, kleur en detailleringen kunnen bijvoorbeeld alleen per gebied of bouwstijl geformuleerd worden. Waar door de omgevingsafhankelijke factoren absoluut meetbare criteria niet mogelijk zijn, worden relatieve criteria gebruikt, waarbij veelal wordt verwezen naar vergelijkbare kenmerken van het hoofdgebouw, belendende bebouwing of bouwblok.

Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd.



6.1.4. Precedentwerking

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. Dit levert voornamelijk bij uitgevoerde bouwwerken die achteraf niet voldoen aan redelijk eisen van welstand problemen op. Hierdoor wordt de ongewenste willekeur van de welstandscommissie alleen maar versterkt. Door een gebiedsgericht beleid te voeren kan de gemeente voor een groot deel beargumenteerd afwijken van de verwijzingen naar eerder uitgevoerde bouwwerken. Bouwaanvragers kunnen dan alleen nog verwijzen naar eerder uitgevoerde bouwwerken in de omgeving. Dit sluit niet alle precedentwerking uit. Ook in de directe omgeving zijn vaak voorbeelden aan te dragen die niet voldoen aan redelijk eisen van welstand. Het op deze manier uitsluiten van precedentwerking van 'slechte' voorbeelden is dan ook een illusie.

Aanvragers zullen altijd met voorbeelden aankomen. Om hierin te sturen, kunnen in het gebiedsgericht of objectgericht welstandsbeleid beleidsrichtingen worden opgenomen. Daarbij zijn drie beleidskeuzes aan te geven.

- Bestaande situatie is maatgevend
- Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling)
- Vastgelegde trendsetter is maatgevend

Bestaande situatie is maatgevend

Met de opname dat de bestaande situatie maatgevend is kiest de gemeente ervoor dat eerder toegestane bouwwerken bepalend zijn voor welstandstoetsing. Een bouwplan voldoet dan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan:

- een in het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder gerealiseerd exemplaar;
- een door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, of;
- een door B&W gedoogd of niet gehandhaafd exemplaar.

Zo zullen bijvoorbeeld dakkapellen aan de voorzijde die al geplaatst zijn, bepalend zijn voor nieuwe bouwaanvragen. Dit heeft tot gevolg dat al geplaatste bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand ook bepalend zijn.

Nieuw beleid is maatgevend (uitsterfregeling)

In tegenstelling tot de bestaande situatie kan de gemeente ook kiezen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane

bouwwerken kunnen niet verwijderd worden, maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouwaanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op; de gemeente heeft namelijk een duidelijk standpunt ingenomen.

Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen dient dan wel duidelijk te worden vertaald in welstandscriteria, waaraan consequent getoetst dient te worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden. Het gevaar blijft dus dat er nieuwe precedentvoorbeelden ontstaan.

Vastgelegde trendsetter is maatgevend

Een tussenoplossing wordt geboden door het introduceren van zogenaamde trendsetters. Eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden zijn dan richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een bouw aanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als min of meer geaccepteerde uitzondering. Deze oplossing vraagt om een goed beheer van eerder goedgekeurde exemplaren. Trendsetters dienen altijd vooraf te worden vastgesteld.

Nieuwe trendsetters ontstaan meestal als een bouwplan niet voldoet aan de welstandscriteria, maar de welstandscommissie toch positief adviseert. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd. Het gevaar is dat er te snel en te veel trendsetters worden vastgesteld, waardoor nog steeds een bepaalde willekeur kan ontstaan.

6.2. Sneltoetscriteria

6.2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, of;
- een in het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder gerealiseerd exemplaar, of;
- een door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, of;
- een door B&W gedoogd of niet gehandhaafd exemplaar, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type lichtvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de

gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen, is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AWB.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

6.2.2. Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zij- of achterkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;

Plaatsing en aantal

- De aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden;
- Indien er al aan- of uitbouwen geplaatst zijn dienen de hoogten met elkaar in overeenstemming te zijn of te worden gebracht;

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt.
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de niet naar de openbare ruimte gekeerde zij- of achterkant

Een aan- of uitbouw aan de achterkant of de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

6.2.3. Bijgebouwen en overkappingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant of achterkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een onderschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkappingen geplaatst aan of tegen de zijgevel, of op het zijerf dienen minimaal aan twee zijden open te zijn;

- indien de overkapping geplaatst wordt voor de voorgevel zijn er geen wanden aanwezig te zijn;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de niet naar de openbare ruimte gekeerde zij- of achterkant

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant of aan de niet naar de openbare ruimte gekeerde zijkant, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat er gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- Er zijn geen eisen

6.2.4. Kozijn en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Wijzigingen in de gevel, die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving, zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat er gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Maatvoering

- oorspronkelijke maatvoering van de kozijnopening behouden;
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

Vormgeving

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk;
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal

van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.

Materiaal en kleur

- bij toepassing van een ander materiaal voor het vervangen van houten kozijnen, dient de bestaande profilering behouden te blijven;
- geen opvallende en/of contrasterend kleurgebruik

6.2.5. Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak, als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd zijn naar de weg of het openbaar groen). In een dergelijk geval kan een dakkapel binnen bepaalde grenzen vergunningvrij zijn.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant of achterkant

Bij wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn de veranderingen altijd van grote invloed op het straatbeeld. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok of woningtype,
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok of woningtype regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- minimaal 1.00 m. dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- afstand tot goot minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.;

Maatvoering

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of einde dakvlak met overstekken, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Vormgeving

- plat afgedekt;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Boeiboord maximaal 25 cm hoog.

Materiaal en kleur

- kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- geen toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen;
- zijwanden dakkapel in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de niet naar het openbaar gebied gekeerde zij- of achterkant

Een dakkapel aan de achterkant of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en aantal

- bij plaatsing van dakkapellen boven elkaar ten minste vier pannen ruimte tussen de dakkapellen.
- Indien de dakkapellen in de goot geplaatst worden dient de goot over de gehele breedte van de dakkapel door te lopen.

Maatvoering

- hoogte maximaal van 1.80 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;

Vormgeving

- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten; boeirand maximaal 25 cm hoog.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Voor een aantal afwijkende kapvormen is naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voorkant en de naar het openbaar gebied gekeerde zijkant of achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen, zal per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast. Daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30°, welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing; plaatsing zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek > 30°

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden.

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak. Bij achtergevelvlak wel mogelijk.

Schild-, tent- of piramide dak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal één meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte, gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30°, is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.
 In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld.



geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



bij flauwe kaphelling (<math><30^\circ</math>) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast



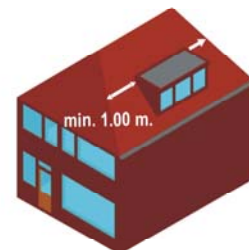
bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren



geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden

6.2.6. Erfafscheidingen

Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk, door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen, te voorkomen.

Welstandscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Materiaal en kleur

- geen toepassing van golfplaat of damwandprofielen;
- geen felle contrasterende kleuren.

6.2.7. Dakramen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak, toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op één horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Welstandscriteria voor dakramen

In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. Aanvragen voor niet vergunningsvrij dakramen zullen zondermeer worden behandeld in de welstandscommissie. Er geldt dan het navolgende.

Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

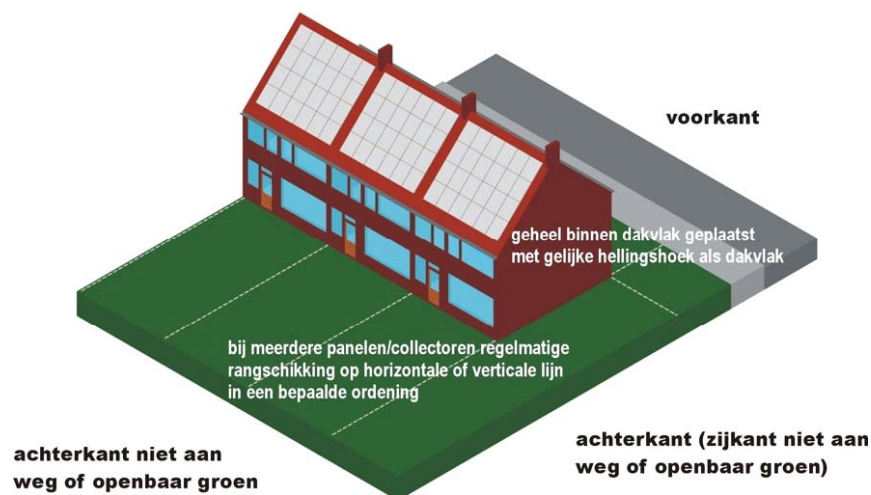
Plaatsing en aantal

Minimaal 1 pan vanaf de zijkant en boven- en onderkant van het dakvlak

6.2.8. Zonnepanelen en –collectoren

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of -panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Een voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde, kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwaanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden, lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



Welstandscriteria voor zonnepanelen of –collectoren

Een zonnepaneel of –collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

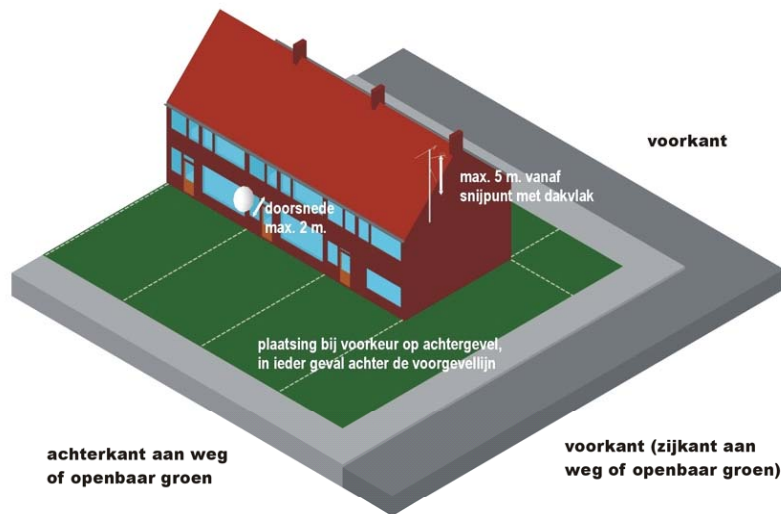
Vormgeving

- paneel/collector vormt qua vormgeving één geheel met de installatie voor het opslaan van water, of voor de opwekking van elektriciteit. Zo niet, dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst.

Materiaal en kleur

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en / of contrasterend kleurgebruik

6.2.9. Spriet-, staaf- en schotelantennes



Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast, worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving, die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes, mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

Welstandscriteria voor spriet-, staaf- en schotelantennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Plaatsing en aantal

- niet aangebracht aan monumenten of als beeldbepalend aangewezen panden;
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen;
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst, binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn;
- maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand;

Maatvoering

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.;
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied (welstandsniveau 1), maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak;
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk, maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak;
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager);
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

Vormgeving

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven;
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel).

Materiaal en kleur

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donkergrijs.

6.2.10. Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Plaatsing

- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel ;
- aan de buitengevel, mits:
- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

7. ■ RECLAMEBELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van reclame opgenomen.

7.1. Reclame

7.1.1. Algemeen

Reclame is niet meer weg te denken uit onze samenleving. De invloed van reclame op ons dagelijks leven is de afgelopen decennia steeds groter geworden. Er is vrijwel geen medium dat gevrijwaard is van reclameboodschappen. Vrijwel elke (al dan niet virtuele) omgeving zal vroeg of laat met reclame-uitingen worden geconfronteerd.

Reclame kan veel verschillende vormen aannemen. De traditionele vorm, een wervende boodschap, heeft inmiddels een subtielere pendant gekregen in de vorm van sponsoring. Veel non-profitorganisaties blijven in leven dankzij de "steun" van de commercie. Maar ook commerciële bedrijven zien in het verhuren van reclameruimte een aantrekkelijke tweede bron van inkomsten. Zo kan een stadsbus een rijdend billboard worden, en worden literatuurprijzen vernoemd naar uitgeverijen van tijdschriften.

Er is een belangrijk onderscheid te maken tussen plaatsgebonden en niet-plaatsgebonden reclame. Waar niet-plaatsgebonden reclame slechts tot doel heeft de consumptie van een bepaald product te bevorderen, of aan te zetten tot een bepaalde handeling, is het doel van plaatsgebonden reclame in eerste instantie de aanwezigheid van de producent, de persoon, het bedrijf of instantie achter de reclame, in een bepaalde omgeving herkenbaar te maken. Dit is een van de oudste vormen van reclame: het uithangbord, de gevelbelettering.

In de openbare ruimte treffen we voornamelijk plaatsgebonden reclame aan. Niet-plaatsgebonden reclame wordt, in Nederland, slechts zeer restrictief toegelaten: een beperkt aantal billboards op de belangrijkste verbindingssassen van een stad, het logo van de voornaamste geldschietter op de gevel van een woontoren. Verder zijn er de al eerder genoemde mobiele reclame-uitingen, en kan de argeloze voorbijganger overal worden geconfronteerd met tijdelijke reclamemanifestaties, flyers en (illegaal) plakwerk. Plaatsgebonden reclame heeft in de openbare ruimte een duidelijke functie: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privé-belang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Voor niet-plaatsgebonden reclame in de openbare ruimte is het gemeenschappelijk belang afwezig, of op zijn minst zeer twijfelachtig. Bij alle reclame-uitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Een overdaad aan reclame tast die kwaliteit aan.

Welstandszorg bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving. Reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn dan ook onderwerp van welstandstoetsing.

7.1.2. Definitie reclame

Binnen het kader van deze nota is Reclame is iedere vorm van handelsreclame (verlicht of onverlicht) met behulp van opschriften, aankondigingen, afbeeldingen in welke vorm dan ook die vanaf de openbare weg of vanaf een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar is aan een onroerende zaak. Hieronder vallen dus onder andere alle naamsaanduidingen, logo's en afbeeldingen die symbool zijn voor een merknaam, product en/of onderneming die als eventueel verlichte of aangelichte borden of losse letters/tekens, als afbeelding tegen ramen, op spandoeken, banieren, vlaggen, menuborden etc. zichtbaar zijn.

7.1.3. Gebiedsindeling

Met betrekking tot het toepassen van reclametekens gaat deze nota uit van de volgende indeling:

- woongebieden
- winkelgebieden
- bedrijventerreinen
- sportterreinen
- buitengebied
- beschermd stads- en dorpsgezicht

Deze gebieden worden in de paragrafen 7.1.4 t/m 7.1.9 beschreven.

7.1.4. Reclame-uitingen in woongebieden

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

Plaatsing en aantal

- Eén reclame-uiting per woning of perceel, dat wil zeggen één uiting aan de gevel of één uiting in de tuin.
- Het toepassen van lichtbakken is dan niet toelaatbaar, beperkte aanlichting wel. Afmeting in één richting is nooit meer dan 1,00 meter.

Maatvoering

- Maximale oppervlakte 0.75 m².

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar.
- Het voeren van grotere merkreclameobjecten dient beperkt te blijven tot maximaal twee reclameuitingen.
- Tot 10 meter en vervolgens voor elke 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1,5 m² reclame mogelijk.
- Per gebouw niet meer dan 2 reclame-uiting
- De reclame-uitingen aan de gevel dienen te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen.
- Loodrecht op gevel maximaal 0.70 cm uit gevel steken en maximaal 1.00 m².

Vormgeving

- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Niet uitgevoerd in felle kleuren.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

7.1.5. Reclame-uitingen in winkelgebieden

In gebieden met een uitgesproken winkelkarakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

Plaatsing en aantal

- Het aan de gevel aanbrengen van reclameborden, geschilderde of losse tekens/letters (ev. in neon), vlaggen, banieren zijn toelaatbaar.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gevel.
- Maximaal 1 vlag en/of banier per 4.00 m gevellengte, is toelaatbaar.

Maatvoering van reclames

- Niet hoger aangebracht dan de benedenkant van de raamdorpels van de eerste verdieping. (let op verkeer: hoogte minimaal 2.20 m boven het trottoir en tenminste 4.20 m boven de rijweg).
- Bij luifels de reclame-uitingen loodrecht op de gevel alleen op of onder de luifel plaatsen. Ten hoogste 70 cm (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend. Niet groter dan 1.00 m².
- Totaal aan reclame uitingen evenwijdig aan de gevel 0, 25 m² per m¹ gevellengte

Vormgeving

- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

7.1.6. Reclame-uitingen op bedrijventerreinen

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet. Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein of routeborden zijn denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen op bedrijventerreinen:

Plaatsing en aantal

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal één reclame-uiting per 10 m¹ gevelbreedte.

Maatvoering

- Reclameuitingen niet hoger dan 6.00 m.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw op bedrijventerreinen:

Plaatsing en aantal

- Bij plaatsing op het dak wordt uitgegaan van losse letters/tekens .
- Maximaal 1 reclame-uitingen per 10 m¹ gevel zijn toelaatbaar.

Maatvoering

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel of op het dak niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en de hoogte 40% van de hoogte van de gevel.
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

Vormgeving

- Reclametoepassingen dienen bij voorkeur meegenomen te worden in het ontwerp.

7.1.7. Reclame-uitingen op reguliere sportterreinen

Sportterreinen zijn meestal in een "groene" omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen.

- Reclame-uitingen, zoals borden rond het sportveld, indien deze naar binnen gekeerd en zijn gericht op het veld en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.
- Het toepassen van reclame dient verder beperkt te blijven tot twee reclame-uitingen per clubgebouw, aangebracht aan de gevels met een maximale afmeting van 1.00 m² reclame-uiting.

7.1.8. Reclame-uitingen in het buitengebied

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingkernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken. Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk.

In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. "eieren te koop") bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk. Lichtreclames in het buitengebied zullen met name 's avonds als zeer opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dienen in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel:

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Vrijstaand op een bebouwd perceel:

- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig) met een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf.
- Maximale afmetingen 0.50 m² en geen grotere afmeting in één richting dan 1,50 meter.
- Geen lichtreclame of aanlichting.

Op of aan een gebouw:

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.
- Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 1.5 m2.
- De reclame-uiting dient niet boven de dakgoot of daklijn uit te komen.

Niet-agrarische bestemming, perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel:

- De oppervlakte mag maximaal 0.5 m2 bedragen.
- De hoogte van het bord mag niet hoger reiken dan 1.50 m boven maaiveld.
- Maximaal 1 bord per terrein.
- Geen lichtreclame of aanlichting.

Vrijstaand op een bebouwd perceel:

- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig) met een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf.
- Maximale afmetingen 0.50 m2 en geen grotere afmeting in één richting dan 1,50 meter.
- Geen lichtreclame, aanlichting is mogelijk.

Op of aan een gebouw:

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m2 (maximaal 1 m2 aangelicht). Hierbij telt reclame op het perceel mee.
- Per gebouw is maximaal één opschrift toelaatbaar.
- Geen lichtreclame, aanlichting is mogelijk.

7.1.9. Reclame-uitingen in het beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen dit gebied gelden de richtlijnen voor de reclame-uitingen zoals die zijn opgenomen in paragraaf 7.1.4. en 7.1.5 met de volgende beperkingen:

- lichtbakjes mogen maximaal 0,70 m uit de gevel steken;
- grotere reclames moeten evenwijdig aan de gevel worden aangebracht;
- indien de gevel boven de begane grond een woonkarakter heeft mag de bovenzijde van de reclame niet hoger zijn dan 0,20 m onder de benedenkant van de raamdorpels van de 1e verdieping;
- lichtreclames tegen de gevel zijn uitsluitend toegestaan in "losse letters";
- knipperende of draaiende reclames of reclames in de vorm van lichtreflexborden zijn niet toegestaan

8. BIJLAGEN

8.1. Geschiedenis

8.1.1. Vlissingen

In de 12e eeuw is er waarschijnlijk al sprake van het dorpje Vlissingen, landinwaarts gelegen aan een waterloop die tevens als bescheiden haven fungeert. Een bisschoppelijk charter uit 1235 bevestigt het bestaan van dit dorpje. Omdat het in 1264 Oud-Vlissingen wordt genoemd, kan geconcludeerd worden dat er een nieuwe nederzetting is gevormd. Dit plaatsje, gesticht rondom de gegraven Voorhaven, Koopmanshaven en Achterhaven, vormt de basis van de huidige stad Vlissingen. In 1315 worden aan de nieuwe plaats beperkte stadsrechten toegekend.

Vanwege de gunstige geografische ligging en toenemende handel ontwikkelt Vlissingen zich als een havenplaats met als gevolg dat er halverwege de 15e eeuw een nieuwe haven wordt gegraven: de huidige jachthaven tussen de Nieuwendijk en het Arsenaalgebied. Tegen het einde van deze eeuw krijgt de stad een omwalling, waarvan de Gevangentoren nog een zichtbaar restant is. Na de bevrijding van de Spaanse overheersing in 1572 komt de eerste planmatige stadsuitbreiding tot stand ten oosten van de huidige Walstraat met de Palingstraat als hoofdstraat. Tevens vindt een havenuitbreiding plaats in de vorm van de Pottehaven.

Nadat in het begin van de 17e eeuw de Dokhaven en Oosterhaven zijn gegraven, wordt de stad - inclusief havens - omgeven door een vestinggordel. Het stedelijk gebied binnen deze veste blijft vrijwel ongewijzigd tot de opheffing van de vesting Vlissingen in 1867. Tijdens de Franse overheersing (1795-1814) wordt overigens in het landelijk gebied rond Vlissingen nog een nieuwe vestinggordel aangelegd in de vorm van kroonwerken. De contouren van het linker kroonwerk zijn op de plattegrond van Vlissingen en in de vorm van de huidige woonwijk "Het Fort" nog goed zichtbaar.

Het huidige karakter van Vlissingen als haven- en industriestad is feitelijk bepaald door de ontwikkelingen rond de aanleg van het Kanaal door Walcheren, de Binnenhavens, de Buitenhaven en de spoorlijn. De vestiging van de scheepswerf van de Koninklijke Maatschappij "De Schelde" (thans Koninklijke Schelde Groep) in 1875 heeft bijgedragen tot de expansieve groei van de stad.

De vestingwerken worden geslecht en er ontstaan rond het vroegere stadsdeel nieuwe woonwijken.

Tussen 1875 en 1920 groeit het inwonertal van ca. 10.000 naar ruim 22.000. Ten westen van de stedelijke bebouwing ontstaat tegelijkertijd Vlissingen badplaats.

Na de Tweede Wereldoorlog, waarin de stad zwaar wordt beschadigd, breidt Vlissingen zich sterk uit.

In 1966 vindt er een herindeling op Walcheren plaats, waarbij Oost- en West-Souburg, Ritthem en gedeelten van Koudekerke en Nieuw- en Sint Joosland bij Vlissingen worden gevoegd.

8.1.2. Oost- en West-Souburg

Reeds in de 12e eeuw is er al sprake van “Sutburgh”, hetgeen “Zuidburg” betekent. Deze naam heeft te maken met de aanwezigheid van de Karolingische Burg in het centrum van Oost-Souburg. Deze ringwalburg is aangelegd tussen 875 en 900 door de plaatselijke bevolking als bescherming tegen invallen van de Vikingen. Door een cascorestauratie in 1994 is de burg in oude luister hersteld.

De naam Oost-Souburg wordt voor het eerst vermeld in het bisschoppelijk charter uit 1235. In 1250 wordt de parochie Oost-Souburg gesticht als dochterkerk van West-Souburg. Dit laatstgenoemde dorp was qua grondgebied aanzienlijk groter dan Oost-Souburg. Beide dorpen worden in 1832 kerkelijk verenigd, waarna er in 1835 tevens een burgerlijke samenvoeging plaatsvindt. Ook de buurtschappen Nieuw- en Grote Abeele behoren deels tot Oost- en West-Souburg.

Door het graven van het Kanaal door Walcheren rond 1870 vindt er een belangrijke geografische wijziging plaats. Oost en west worden hierbij doorsneden. Met name Oost-Souburg heeft nadien een sterke stijging van woningvoorraad en inwoners laten zien. Een belangrijke oorzaak ligt opgesloten in het feit dat veel werknemers van de Koninklijke Maatschappij “De Schelde” zich in Oost-Souburg vestigen.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaan er nieuwbouwwijken in Oost-Souburg zoals Middenhof en Nagelenburg. Na de herindeling van 1966 schrijdt deze ontwikkeling voort. In 1999 is het inwonertal van Oost-Souburg opgelopen tot 10.600.

8.1.3. Ritthem

Reeds in 1235 is er sprake van het dorpje Riethem. Deze naamgeving heeft betrekking op de aanwezigheid van de met riet begroeide kreken tijdens de Middeleeuwen. De naam “Ritthem” is er een afleiding van.

De voormalige gemeente Ritthem is ontstaan uit een drietal ambachtsheerlijkheden: Ritthem, Welzinge en Nieuwerve. Ook op kerkelijk gebied bestaan er voor de reformatie een drietal parochies. Ritthem en Nieuwerve als dochterkerk van Souburg en Welzinge als dochterkerk van de Middelburgse Westmonsterkerk.

Het dorp heeft in de loop der eeuwen een langzame groei gekend. In 1811 worden er 403 inwoners geteld terwijl een telling in 1999 een inwonertal van 576 laat zien.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog krijgt het dorp zwaar te lijden door de inundatie. Vele boerderijen en woonhuizen vallen ten prooi aan het water dat door het gat van de gebombardeerde dijk bij Fort Rammekens het land in stroomt.

Ritthem heeft, ook na de herindeling van 1966, haar landelijke uitstraling behouden. Er zijn sindsdien slechts een paar kleinschalige nieuwbouwplannen gerealiseerd.

8.2. Onderlinge samenhang Vlissingen en Middelburg

8.2.1. Algemeen

Vlissingen en Middelburg hebben elk een eigen identiteit, karakter en sfeer. Dit komt ook tot uitdrukking in het verschil in mentaliteit en denken, voelen en handelen van de inwoners. Vlissingen en Middelburg hebben elk hun eigen kwaliteit en verscheidenheid. Dit maakt de beide steden uniek en sterk. Het is een diversiteit in een stedelijk gebied waar 100.000 mensen wonen, werken, winkelen en recreëren en waar vele tienduizenden bezoekers genieten van cultuur en ontspanning. De voordelen van de verschillen worden benut. Kwaliteit, doelmatigheid en versterking van het aanvullende karakter van beide steden zijn kernwoorden van de samenwerking.

Vlissingen heeft zijn maritieme karakter. Havens, boulevards en de scheepvaart zijn prominent aanwezig. Dat maakt van Vlissingen een haven- en industriestad, maar tegelijkertijd ook een badplaats. Een deel van de historische binnenstad wordt als het feitelijke stadscentrum ervaren door zijn historische functie, zijn functie als hoofdwinkelcentrum en door de concentratie van uitgaansvoorzieningen. Het maritieme karakter is aantrekkelijk voor toeristen en behalve de boulevards heeft de stad toeristische attracties van formaat binnen de grenzen, zoals het Arsenaal, de Oranjedijk, de Boulevard en de nieuwe multifunctionele bioscoop met zeven zalen.

De identiteit van Middelburg wordt bepaald door het historische stadscentrum. Van verre is de stad te herkennen aan eeuwenoude herkenningspunten als de Lange Jan, de Oostkerk, het stadhuis en de torentjes van het Abdijcomplex. Alle toegangswegen zijn ook overwegend strak en direct gericht op het centrum. Door de bolwerken, grachten, het historisch karakter van de bebouwing en de concentratie van velerlei functies is dit gebied duidelijk afgebakend en wordt ook als zodanig herkend en ervaren. In de sfeer van het stadscentrum ervaar men de stad ook als cultuurstad en bestuurscentrum.

8.2.2. Ruimtelijke samenhang

Vlissingen en Middelburg hebben een volstrekt verschillende ontstaansgeschiedenis en een geheel verschillend ruimtelijk ontwikkelingspatroon.

Middelburg breidde zich aanvankelijk radiaalvormig uit. Het effect daarvan is dat Middelburg een vingerstadachtige structuur kent, met diep naar de binnenstad doordringende groene lobben tussen de radiaalvormige uitbreidingen.

De ruimtelijke structuur van Middelburg is goed herkenbaar en de vingerstadachtige structuur heeft voldoende kwaliteit om een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat te bieden aan de huidige en toekomstige bewoners.

Het doorgaande verkeer rond het stadscentrum, met name in het zomerseizoen, levert echter een aantal problemen op. Voor de oplossing daarvan is de aanleg van de nieuwe A57 ten noordoosten van de stad noodzakelijk. De herontwikkeling van het stationsgebied is van grote betekenis voor de stad.

De uitbreidingsrichting van Middelburg is in noordoostelijke en zuidoostelijke richting begrensd door de N57 en de A58. Na de "Veerse Poort" heeft Middelburg nog een omvangrijk uitbreidingsgebied ten zuiden van de Torenweg. Behalve voor woningbouw is dit gebied gedeeltelijk geschikt voor de ontwikkeling van grootschalige voorzieningen, kantoren en hoogwaardige bedrijfsactiviteiten. De relatie met het landschap is van belang. Als stedelijk uitloopgebied wordt de mogelijkheid van bosaanplant onderzocht.

Vlissingen kende na 1800 een schilvormig patroon van uitbreiding rond de kleine havenkern. De aanwezigheid van verschillende industrieën en

duinkommen, maakt dat de structuur van Vlissingen een verbrokkelde indruk maakt, waarin de oorspronkelijke opbouw moeilijk terug te vinden is.

De stad kent om die reden een geringe ruimtelijke samenhang en de visuele kwaliteit wordt op een aantal plaatsen ernstig verstoord. Het ruimtelijk beleid voorziet dan ook in vergaande ingrepen die erop gericht zijn de ruimtelijke structuur te verbeteren. Daarvoor zijn kostbare ingrepen in het bestaande stedelijke gebied noodzakelijk. De herontwikkeling van de terreinen van de Koninklijke Schelde Groep en van het gebied van de Binnenhavens zijn wat dit betreft het meest ingrijpend en van eminent belang voor de ontwikkeling van Vlissingen op langere termijn.

De uitbreidingsmogelijkheden van de stedelijke woonbebouwing en – voorzieningen van Vlissingen in noordelijke richting is beperkt door de ruimtelijke hoofdstructuur van het stadsgewest.

De excentrische ligging van het centrum van Vlissingen en de bereikbaarheid daarvan spelen bij de keuze voor stadsuitbreiding een rol. In oostelijke richting, in het gebied Buitenhaven, biedt Vlissingen nog ruimte voor de ontwikkeling van hoogwaardige stedelijke bedrijfsterreinen.

Bij de ruimtelijke uitwerking is uitgegaan van de volgende punten:

1. een duidelijke afronding van de steden Vlissingen en Middelburg
2. de vorm van afronding van beide steden ten opzichte van de tussenliggende zone (geledingszone) sluit aan bij de karakteristiek van de hoofdstructuur van beide steden
3. de vormgeving van de afronding reflecteert het karakter van de tegenoverliggende stad
4. de keuze van de inrichting van het tussenliggende gebied is gebaseerd op de thema's die centraal staan in het denken over nieuwe economische ontwikkelingen
5. de vormgeving van de inrichting sluit aan bij de aanwezige landschappelijke elementen en bij de basisfilosofie dat dit gebied een deel van het stadsgewest is met een duidelijk eigen karakter en niet een restruimte tussen twee stedelijke gebieden
6. in dit gebied moeten twee steden zich als stadsgewest kunnen manifesteren, de projecten moeten hier bijdragen aan het elkaar aanvullende karakter van beide steden

8.3. Begrippenlijst

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedragers: Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

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

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

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

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow: Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformereren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

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

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Kapconstructie

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Raamdorpel: Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

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

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

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

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

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

Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: Bouwlaag.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnenscherm of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

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

8.4. Welstandsniveaukaarten

Opgenomen zijn de volgende gewaarmerkte welstandsniveaukaarten:

- | | | |
|----------------------------|--------------------|------------|
| 1. kom Vlissingen | schaal 1 op 15.000 | formaat A3 |
| 2. Ritthem | schaal 1 op 3.000 | formaat A3 |
| 3. buitengebied Vlissingen | schaal 1 op 40.000 | formaat A3 |

8.5. Bouwstenenkaarten

Opgenomen zijn de volgende gewaarmerkte bouwstenenkaarten:

- | | | |
|----------------------------|--------------------|------------|
| 1. kom Vlissingen | schaal 1 op 15.000 | formaat A3 |
| 2. Ritthem | schaal 1 op 3.000 | formaat A3 |
| 3. buitengebied Vlissingen | schaal 1 op 40.000 | formaat A3 |

8.6. Lijst van beeldbepalende panden en monumenten

ALFABETISCHE LIJST UITGESELECTEERDE PANDEN VLISSINGEN

BEELDBEPALEND

STRAAT	NR.			
Achter de Kerk	7-7a	ZL-VL-050	B1	
Achter de Kerk	9-9a	ZL-VL-050	B1	
Arsenaalplein	1	nieuw	B1	
Bakkersgang	27	nieuw	B1	2 pakhuizen
Bellamypark	7-7a	ZL-VL-056	B1	
Bellamypark	33	ZL-VL-055	B1	
Bellamypark	151	ZL-VL-059	B1	
Bellamypark	20	ZL-VL-057	B2	
Bellamypark	54-54a	ZL-VL-053	B1	
Beursplein	1	ZL-VL-066	B1	
Beursplein	3	ZL-VL-064	B2	
Boul. de Ruyter	8-10	nieuw	B1	
Branderijstr.	4-6	ZL-VL-074	B1	
Branderijstr.	8-10	ZL-VL-074	B1	
Breestraat	8	ZL-VL-070	B1	
Breestraat	14	oude lyst	B1	
Coosje Buskenstraat 80 t/m	140	ZL-VL-088	B1	(t/m nr.130) gevelwand = Nieuwst.35
Dortsmansstr.	2	ZL-VL-044	B1	
Dortsmansstr.	6	ZL-VL-044	B1	
Dortsmansstr.	8-10	ZL-VL-044	B1	
Dortsmansstr.	12	nieuw	B1	achtergevel = Nieuwst.33
Dortsmansstr.	1-3	ZL-VL-047	B1	
Emmastraat	60-62	ZL-VL-004	B1	
Flessenstraat	11-21	nieuw	B1	
Gravestraat	1-27	nieuw	B1	
Gravestraat	2-4	ZL-VL-011	B1	= Zeilmrt.20
Groenewoud	37	oude lyst	B1	
Groenewoud	43-45	oude lyst	B1	
Groenewoud	53	nieuw	B1	
Groenewoud	55	nieuw	B1	
Groenewoud	57	ZL-VL-046	B1	
Groenewoud	73	nieuw	B1	
Groenewoud	77	nieuw	B1	
Groenewoud	81-83	oude lyst	B1	
Groenewoud	97	nieuw	B1	
Groenewoud	26	oude lyst	B1	
Groenewoud	56	ZL-VL-042A	B1	
Groenewoud	68	ZL-VL-037	B1	= Walstr.40
Hellebardierstr.	8	ZL-VL-069	B1	
Hendrikstraat	8	nieuw	B1	
Hendrikstraat	40-50	ZL-VL-090	B1	
Hendrikstraat	58	ZL-VL-091	B1	
Hofje de Paauw		nieuw	B1	complex
Hofje de Paauw	10	nieuw	B1	
Kerkstraat	2-2a	ZL-VL-075	B1	
kerkstraat	4-6	ZL-VL-075	B1	
Kleine Kerkstr.	1	ZL-VL-041	B1	
Kleine Markt	5	ZL-VL-018	B2	
Korenstraat	18	nieuw	B1	
Koudenhoek	20	nieuw	B1	
Koudenhoek	22	nieuw	B1	

ALFABETISCHE LIJST UITGESELECTEERDE PANDEN VLISSINGEN

BEELDBEPALEND

STRAAT		NR.		
Koudenhoek	24	nieuw	B1	
Lepelstraat	1	oude lyst	B1	
Lepelstraat	8	oude lyst	B1	
Lepelstraat	20	oude lyst	B2	
Molenstraat	13-15	nieuw	B1	
Molenstraat	19	oude lyst	B1	
Molenstraat	21	oude lyst	B1	
Molenstraat	23-25	nieuw	B1	
Molenstraat	47	nieuw	B1	
Molenstraat	59	nieuw	B1	
Molenstraat	73	oude lyst	B1	
Molenstraat	77	ZL-VL-085	B1	
Molenstraat	83	ZL-VL-085	B1	
Molenstraat	87	ZL-VL-085	B1	
Molenstraat	89	ZL-VL-085	B1	
Nieuwendijk	39	ZL-VL-072	B2	
Nieuwendijk	73	oude lyst	B2	
Nieuwendijk	75	oude lyst	B1	
Nieuwendijk	77-79	ZL-VL-028	B1	
Nieuwendijk	94-96	ZL-VL-027	B2	
Nieuwendijk	100	ZL-VL-026	B3	Jugendstil
Nieuwstraat	1	ZL-VL-057	B2	= Bellamy 20
Nieuwstraat	31	oude lyst	B1	
Nieuwstraat	33	ZL-VL-047	B1	= Dortsm. 1-3
Nieuwstraat	35	ZL-VL-044	B1	= Dortsm. 2
Nieuwstraat	37	oude lyst	B1	
Nieuwstraat	61-65	ZL-VL-025	B2	= Walstr. 15
Nieuwstraat	108	ZL-VL-048	B1	
Nieuwstraat	158	oude lyst	B1	
Nieuwstraat	218-220	ZL-VL-031	B1	
Noordstraat	82	ZL-VL-084	B1	
Noordzeestr.	6	ZL-VL-067	B1	
Noordzeestr.	9	ZL-VL-068	B1	
Onderstraat/Koudenhoek		nieuw	B3	Oostkerk
Oude Markt	11	nieuw	B1	
Oude Markt	15	oude lyst	B1	
Paardenstraat	32-66	nieuw	B1	
Paardenstraat	49	ZL-VL-096	B1	= Pal.str.68
Palingstraat	29	nieuw	B1	
Palingstraat	37	nieuw	B1	
Palingstraat	61	ZL-VL-209	B1	
Palingstraat	63	ZL-VL-095	B1	
Palingstraat	2	ZL-VL-094	B1	
Palingstraat	4	ZL-VL-094	B1	
Palingstraat	6	ZL-VL-094	B1	
Palingstraat	8	ZL-VL-094	B1	
Palingstraat	10	ZL-VL-094	B2	
Palingstraat	12	ZL-VL-094	B2	
Palingstraat	46-48-50	nieuw	B1	
Palingstraat	58	ZL-VL-092	B1	
Palingstraat	68	ZL-VL-096	B1	= Paard. 49
Scherwinkelstraat	31	oude lyst	B1	
Schuitvlotstr.	3-5-7-9	nieuw	B1	
Simon Stevinstr.	2	ZL-VL-005	B1	

ALFABETISCHE LIJST UITGESELECTEERDE PANDEN VLISSINGEN

BEELDBEPALEND

STRAAT		NR.		
Slijkstraat	4	nieuw	B1	school
Smalle Kade	5	ZL-VL-062	B1	
Spuistraat	8-14	ZL-VL-059	B1	= Bellam.151
St.Jacobstraat	15	ZL-VL-017D	B2	
St.Jacobstraat	27	ZL-VL-017H	B2	
St.Jacobstraat	16	ZL-VL-017F	B1	
St.Jacobstraat	24	ZL-VL-017H	B2	
St.Jacobstraat	28	ZL-VL-017J	B1	
Vrouwestraat	45	ZL-VL-076	B1	
Vrouwestraat	4-6-8	oude lyst	B3	Gevelwand
Vrouwestraat	6 t/m 28	oude lyst	B3	Gevelwand
Vrouwestraat	34-36	oude lyst	B1	
Walstraat	3	oude lyst	B2	
Walstraat	15	ZL-VL-025	B2	= Nieuws. 61
Walstraat	19	ZL-VL-024	B1	
Walstraat	21	ZL-VL-023	B1	
Walstraat	35	ZL-VL-022	B2	
Walstraat	37-39	ZL-VL-020	B2	
Walstraat	119	ZL-VL-078	B1	
Walstraat	4-6	ZL-VL-029	B1	
Walstraat	12-14	ZL-VL-030	B2	
Walstraat	16	ZL-VL-034	B1	
Walstraat	18	ZL-VL-035	B1	
Walstraat	22	oude lyst	B1	
Walstraat	40-42	ZL-VL-037	B1	
Walstraat	54	ZL-VI-019	B2	
Walstraat	56	ZL-VL-019	B2	
Walstraat	62	ZL-VL-019	B2	
Walstraat	64	ZL-VL-019	B2	
Walstraat	66	oude lyst	B2	
Walstraat	78	ZL-VL-038	B2	
Walstraat	104-106	ZL-VL-039	B2	
Weteringstraat	7-9	oude lyst	B1	
Weteringstraat	11-13	ZL-VL-049	B2	
Weteringstraat	25	oude lyst	B1	
Wilhelminastr.	65-67	ZL-VL-014	B1	
Wilhelminastr.	69-71	ZL-VL-015	B1	
Zeilmarkt	20	ZL-VL-011	B1	= Graves.2-4

ALFABETISCHE LIJST UITGESELECTEERDE PANDEN SOUBURG

BEELDBEPALEND

ADRES	NR.			
Beciusstraat	3-25	nieuw	B3	gevelwand
Beciusstraat	4-28	nieuw	B3	gevelwand
Bermweg	1-3	ZL-VL-156	B1	
Bermweg	31	nieuw	B1	
Burg. Stermerdingln.	29	ZL-VL-177	B1	
Burg. Stermerdingln.	43	nieuw	B1	
De Deckerestraat	39-53	nieuw	B3	soc.won.proj
De Deckerestraat	38-60	nieuw	B3	soc.won.proj
Haaksbergenstraat	1-23	nieuw	B3	soc.won.proj
Haaksbergenstraat	2-28	nieuw	B3	soc.won.proj
Kanaalstraat	8	ZL-VL-155	B1	
Kanaalstraat	10	ZL-VL-156	B1	
Kanaalstraat	66	ZL-VL-157	B1	
Kanaalstraat	31-33	ZL-VL-160	B1	
Kanaalstraat	103	ZL-VL-162	B1	
Kromwegsingel	21-43	nieuw	B3	soc.won.proj
Kromwegsingel	22-50	nieuw	B3	soc.won.proj
Middelburgsestraat	26	ZL-VL-178	B3	
Middelburgsestraat	28	ZL-VL-178	B3	
Middelburgsestraat	30	ZL-VL-178	B3	
Middelburgsestraat	32	ZL-VL-178	B3	
Middelburgsestraat	54	nieuw	B1	
Middelburgsestraat	60	ZL-VL-180	B1	
Middelburgsestr.	64-78	ZL-VL-181	B3	
Middelburgsestr.	29-31	nieuw	B1	
Middelburgsestr.	67-77	ZL-VL-181	B3	
Oranjeplein	17	nieuw	B1	
Padweg	14	nieuw	B1	
Paspoortstraat	1	nieuw	B1	
Paspoortstraat	21	ZL-VL-171	B1	
Paspoortstraat	18	ZL-VL-170	B1	
Paspoortstraat	28	nieuw	B1	
Ritthemsestraat	2-4-6	nieuw	B1	
Ritthemsestraat	64-66	nieuw	B1	
J.I.Sandersstraat	22	nieuw	B1	
Vlissingestraat	44	ZL-VL-174	B1	
Vlissingestraat	52	nieuw	B1	
Vlissingestraat	64	nieuw	B1	
Vlissingestraat	72	nieuw	B1	
Vlissingestraat	90-92	ZL-VL-173	B1	
Vlissingestraat	98	nieuw	B1	
Vlissingestr.	120-146	ZL-VL-166	B3	gevelwand
Vlissingestraat	145	nieuw	B1	
W.Alexanderstr.	24-50	nieuw	B3	soc.won.proj
W.Alexanderstr.	25-61	nieuw	B3	soc.won.proj

ALFABETISCHE LIJST BESCHERMDE MONUMENTEN

ADRES	NR.	BIJZONDERHEDEN
Achter de Kerk	11	
Achter de Kerk	15	
Achter de Kerk	15a	
Abeelseweg	7	
Arsenaalplein	11	Arsenaal
Arsenaalplein	--	Vissershaven of Engelsche Haven
Badhuisstraat	187	Watertoren
Badhuisstraat	186	villa
Badhuisstraat	188	Villa Ophir
Bellamypark	1	
Bellamypark	3	
Bellamypark	5	Edenburg
Bellamypark	9	
Bellamypark	11	
Bellamypark	13	
Bellamypark	15	
Bellamypark	17	
Bellamypark	19	v.m. Stedelijk Museum
Bellamypark	21	'Den Spiegel'
Bellamypark	23	
Bellamypark	27	
Bellamypark	29	
Bellamypark	31	
Bellamypark	35	Museum Iguana
Bellamypark	37	
Bellamypark	135	
Bellamypark	137	
Bellamypark	139-143	Appartementen
Bellamypark	145-149	Appartementen
Bellamypark	2	
Bellamypark	4	
Bellamypark	6	
Bellamypark	8	
Bellamypark	10	
Bellamypark	22	
Bellamypark	30	
Bellamypark	32	
Bellamypark	34	
Bellamypark	36	
Bellamypark	38	
Bellamypark	40	
Bellamypark	42	
Bellamypark	44	
Bellamypark	46	
Bellamypark	48	
Bellamypark	50-52	
Bellamypark	54	
Bellamypark	--	Fontijn Betje Wolff
Bergweg	--	Vliedberg
Beursplein	5-7	
Beursplein	9	
Beursplein	11	Beursgebouw
Beursstraat	1-19	Woongebouw met 10 appartementen
Beursstraat	21-27	

Beursstraat	29-33	
Beursstraat	35-39	'Rouan'
Beursstraat	41	'De Pauw' (Huis met poort)
Beursstraat	47	
Beursstraat	49	
Beursstraat	2	
Beursstraat	4	
Beursstraat	6	
Beursstraat	8	
Beursstraat	10	
Beursstraat	12	
Boterplein	1-3	2 Appartementen
Boul. de Ruyter	1a	Gevangentoren
Boul. de Ruyter	--	Westbeer
Boul. de Ruyter	--	Gevangenhuisbolwerk
Boul. de Ruyter	--	Leugenaarsbolwerk
Boul. de Ruyter	--	Kazematten
Boul. de Ruyter	--	Keizersbolwerk
Boul. de Ruyter	--	Standbeeld De Ruyter
Boul. Evertsen	288	"De Zandloper"
Boul. Evertsen	290	"Wooldhuis"
Branderijstraat	12	
Branderijstraat	22	
Branderijstraat	24	
Breewaterstr.	10-12-14	Woongebouw met 4 appartementen
Brouwenaarstraat	2	Van Doesburgcentrum
Commandoweg	--	Oostbeer
Dorpsstraat	1	Hervormde Kerk Ritthem
Groenewoud	35	
Groenewoud	47	
Groenewoud	49	
Groenewoud	59	
Groenewoud	61	
Groenewoud	63	
Groenewoud	65	
Groenewoud	71	
Groenewoud	101 t/m 113	Complex van 5 percelen appartementen
Groenewoud	24	
Groenewoud	28	
Groenewoud	30	
Groenewoud	34	
Groenewoud	36	
Groenewoud	38-40-42	Gebouw met 3 appartementen
Groenewoud	44	
Groenewoud	46	
Groenewoud	48	
Groenewoud	50	
Groenewoud	52	
Groenewoud	54	
Groenewoud	58	
Groenewoud	60	
Groenewoud	74	
Groenewoud	78	
Groenewoud	150-152-154	Appartementencomplex
Grote Abeele	9	
Hellebardierstraat	3	
Hellebardierstraat	5	
Hellebardierstraat	15	
Hellebardierstraat	2	Gemeentearchief

Hellebardierstraat	4	
Hellebardierstraat	6	
Hendrikstraat	4	
Hendrikstraat	12	
Hendrikstraat	25	
Hobeinstraat	13 t/m 29	Hofje Van Verre
Julianalaan	11	Villahuis
Kalkhokstraat	1-3-5	v.m. Militair Hospitaal, zijgebouw
Kalkhokstraat	7-19	idem, opgedeeld in appartementen
Kanaalstraat	70	Villahuis
Kanaalstraat	76a	Molen "De Pere"
Karolingenbaan		Karolingische Burg, oorspr. 9e eeuw
Kenau Hasselaarstr.	559	Chauffeurswoning Wooldhuis
Kerkstraat	10	
Kerkstraat	11	
Koningsweg	--	Timmerfabriek v.m. KSG
Korenstraat	16	
Koudekerkseweg	100	Jugendstilhuis
Koudekerkseweg	102	Jugendstilhuis
Koudenhoek	44	
Koudenhoek	46	
Kromwegsingel	18-20	2 Woonhuizen, oorspr. boerderij 1664
Lepelstraat	2	
Lepelstraat	4	
Lepelstraat	6	
Lepelstraat	16	
Lepelstraat	18	
Lepelstraat	22	
Lepelstraat	24	
Marnixplein	35	
Molenstraat	17	
Molenstraat	27	
Molenstraat	29	
Molenstraat	39-41	Gebouw met 2 appartementen
Molenstraat	43	
Molenstraat	45	
Molenstraat	49	
Molenstraat	55	
Molenstraat	57	
Mozartlaan	--	Vliedberg Paauwenburg
Nieuwendijk	1	
Nieuwendijk	7	
Nieuwendijk	9	
Nieuwendijk	11	Lampsinshuis
Nieuwendijk	15	Kantoor Maritiem Museum
Nieuwendijk	17	
Nieuwendijk	19	
Nieuwendijk	41	
Nieuwendijk	61-63-65	Appartementengebouw
Nieuwendijk	--	Rondeel
Nieuwstraat	1	
Nieuwstraat	3	
Nieuwstraat	5	
Nieuwstraat	11	
Nieuwstraat	13	
Nieuwstraat	15	
Nieuwstraat	17	
Nieuwstraat	19	
Nieuwstraat	23	

Nieuwstraat	25	
Nieuwstraat	27	
Nieuwstraat	29	
Nieuwstraat	41-41a	2 appartementen
Nieuwstraat	49	
Nieuwstraat	51	
Nieuwstraat	53a-53b	
Nieuwstraat	55a-55b	
Nieuwstraat	59	
Nieuwstraat	24	
Nieuwstraat	26-28	Pakhuis Maritiem Museum
Nieuwstraat	32	
Nieuwstraat	38-40	
Nieuwstraat	90	
Nieuwstraat	106	
Nieuwstraat	122	
Nieuwstraat	174-176	
Nieuwstraat	180	
Nieuwstraat	214-216	
Nieuwstraat	222	
Oranjedijk	1	Oranjemolen
Oranjedijk	--	Muur van Altena
Oranjedijk	--	Oranjabolwerk
Oranjeplein	2	Hervormde kerk Oost-Souburg
Oranjeplein	8	Bijgebouw bij Hervormde kerk
Oranjestraat	8	Kunstcentrum v.m. Willem III Kazerne
Oude Markt	1	
Oude Markt	3-3a	
Oude Markt	2-4	Jacobskerk + toren
Oude Markt	8	
Oude Markt	10	
Oude Markt	12	
Paardenstraat	2-30	v.m. Militair Magazijn, appartementen
Palingstraat	21	
Palingstraat	44	
Parklaan	1	
Plein Vierwinden	4	
Prins Hendrikweg	3	Kantoor "Het witte huis"
Rammekensweg	5-7	Boerderij + vliedberg
Rammekensweg	--	Fort Rammekens
Ritthemsestraat	56	Boerderij
Sarazijnstraat	5	
Sarazijnstraat	9	
Sarazijnstraat	11	
Sarazijnstraat	13	
Sarazijnstraat	15	
Scherminkelstraat	33	
St.Jacobstraat	2	
St.Jacobstraat	4	
St.Jacobstraat	6	
St.Jacobstraat	10	
St.Jacobstraat	12	
St.Jacobstraat	14	
St.Jacobstraat	26	
St.Jacobstraat	5	
St.Jacobstraat	9	
St.Jacobstraat	17	
St.Jacobstraat	29	
Slijkstraat	29-31	

Slijkstraat	33	
Slijkstraat	35-37	
Slijkstraat	39	
Slijkstraat	24	
Slijkstraat	26	
Slijkstraat	28	
Slijkstraat	30	
Smalle Kade	1	
Smalle Kade	3	
Smalle Kade	7	
Smalle Kade	9	
Smalle Kade	11	
Smalle Kade	13	
Spoorstraat	--	Draaibrug Oost-Souburg, ca 1870
Spuistraat	59	Jugendstilvilla
Spuistraat	61	Jugendstilvilla
Spuistraat	63	Jugendstilvilla
Spuistraat	65	Jugendstilvilla
Stenen Beer	3	
Stenen Beer	5	
Stenen Beer	7	
Stenen Beer	9	
Stenen Beer	11	
Stenen Beer	--	Droogdok
Van Dishoekstraat	165	v.m. Hoofdkantoor Kon.My.De Schelde
Vlissingestraat	239	Centrum Hedendaagse Kunst Watertoren
Vrouwestraat	3	
Vrouwestraat	5	
Vrouwestraat	7	
Vrouwestraat	41	
Vrouwestraat	43	
Vrouwestraat	26	
Walstraat	23	
Walstraat	31	
Walstraat	91	
Walstraat	93	
Walstraat	95	
Walstraat	101	
Walstraat	26	
Walstraat	28	
Walstraat	30	
Walstraat	32	
Walstraat	34	
Walstraat	36	
Walstraat	74	
Walstraat	84-84a	
Walstraat	86	
Walstraat	88	
Walstraat	90	
Walstraat	92-92a	
Weteringstraat	8	
Weteringstraat	17-17a-19-19a-21-23-23a	Complex 4percelen met appartementen
Wilhelminastraat	73	
Wilhelminastraat	75-77	
Wilhelminastraat	95	
Zandweg	13	(gesloopt)
Zeemanserve	24 t/m 64	Hofje Zeemanserve
Zeilmarkt	22-32	Appartementengebouw

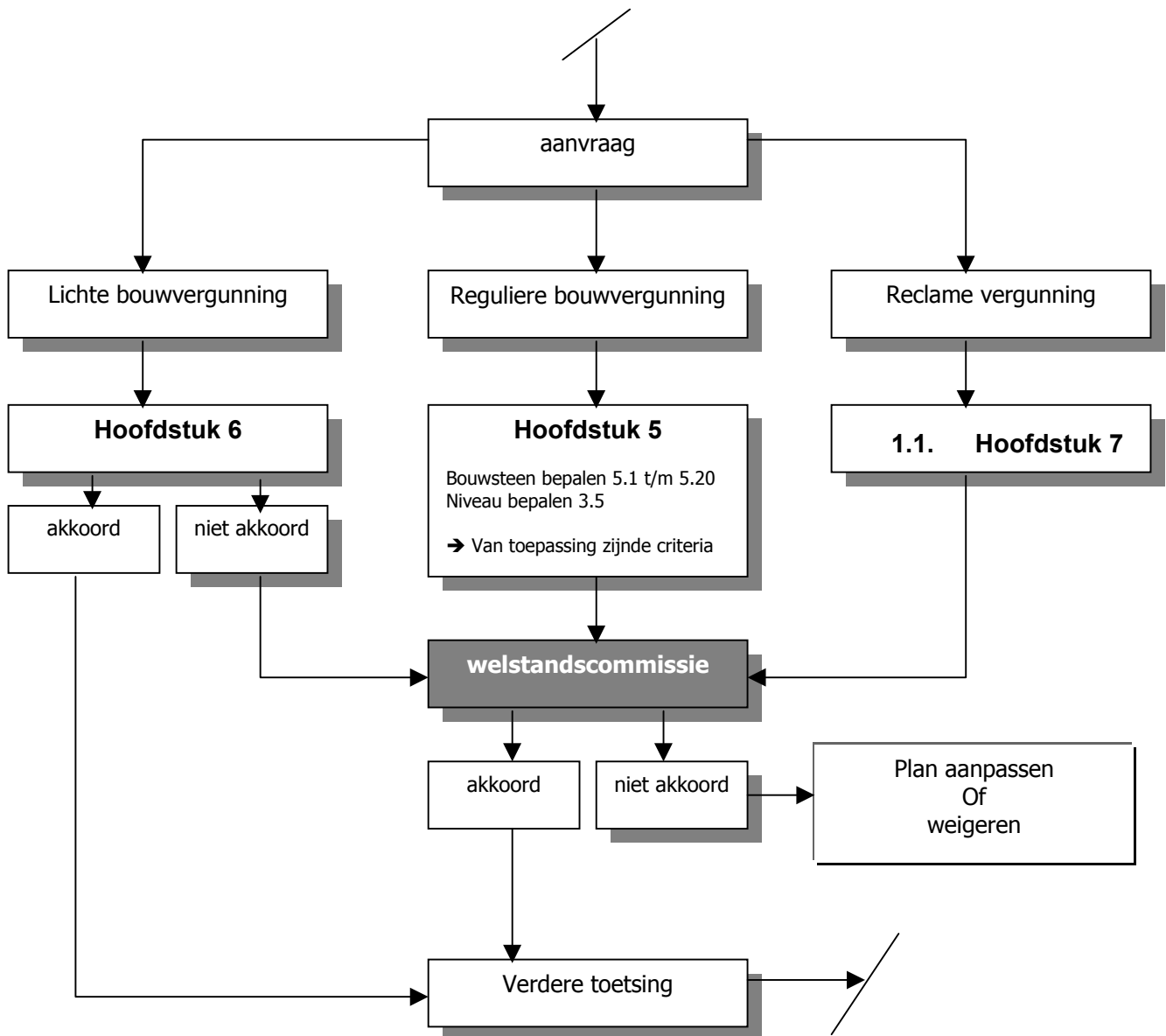
WONINGBOUWCOMPLEX

"Rode Dorp":

- Beckerstraat	3, 5	
- Beckerstraat	4, 6	
- Callenfelsstr.	15-27	(7 woningen)
- Hurgronjestr.	1-15	(8 woningen)
- Hurgronjestr.	2-14	(7 woningen)
- Lammenstraat	3, 5	
- Lammenstraat	19-27	(5 woningen)
- Lammenstraat	4-18	(8 woningen)
- Nic.Honighstr.	4-18	(8 woningen)
- Nic.Honighstr.	30-32	(2 woningen)
- V.d.Swalmestr.	3-17	(8 woningen)
- V.d.Swalmestr.	4-24	(11 woningen)
- V.Hoorn v.Brg.	5-27	(12 woningen)
- V.Hoorn v.Brg.	2-16	(8 woningen)
- Verkuijl Quak.	199-261	
- Verkuijl Quak.	188-230	

8.7. Welstandschema

Procedure toetsing diverse aanvragen aan welstand.



9 ■

LITERATUUR EN BRONNEN

- Dijkstra, prof. Ir. Tj., *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*, 1985
- *Geen top zonder berg*, Federatie welstand, Arnhem, 1997
- *Welstand met beleid, voorbeelden uit de gemeentelijke praktijk*, Federatie Welstand/VNG, 1999
- *Welstand op een nieuwe leest*, SDU Uitgevers, Den Haag, 1999
- *Naar een gemeentelijke welstandsnota. werkdocument met model en toelichting*. Federatie Welstand/VNG, 2000
- Tweede kamer, vergaderjaar 2000-2001, kamerstuk 26734, *Voorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunningprocedure en welstandstoezicht)*. Inclusief de Memorie van Toelichting, de concept Nota naar aanleiding van het verslag, en de Memorie van Antwoord aan de eerste kamer, kamerstuk 26734.
- *Concept AmvB met de titel: Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, inclusief nota van toelichting*, d.d. 26-11-2001, staatssecretaris Remkes
- *Concept Welstandsnota gemeente Lith*, Adviesbureau Cuijpers in opdracht van de gemeente Lith, 's-Hertogenbosch, 2001
- Tevens is gebruikgemaakt van een aantal gemeentelijke conceptnota's, notities en plannen.

COLOFON

De welstandsnota van de Gemeente Vlissingen is opgesteld in opdracht van het Stadsgewest Vlissingen en Middelburg.

Samenstelling en redactie

ir. K.G.M. Vissers

ir. J.C.S. Roelands

Uitgave

Architectenbureau Karin Vissers

Carmelitessenstraat 6

5652 EW Eindhoven

t. 040 2692233

f. 040 2692034

e. karin_vissers@hetnet.nl