

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De raad van de gemeente Hulst;

BESLUIT:

1. Tot vaststelling van de bijgevoegde Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Hulst (versie juli 2015); onder bepaling dat die Nota daags na bekendmaking in werking treedt;
2. Tot intrekking van de Welstandsnota die in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld; onder bepaling dat die intrekking daags na bekendmaking in werking treedt.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 1 oktober 2015 aangenomen

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier De Raadsvoorzitter

Voorwoord

Ons woon en leefklimaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Sinds 2004 is de welstandsnota hierbij een belangrijk sturingselement. Voor planindieners was het vanaf dat moment mogelijk om inzicht te krijgen in de toetscriteria en zij konden hier bij de planvorming rekening houden. De ervaring met deze nota, het veranderende inzicht en de gewijzigde wetgeving hebben ertoe geleid dat er een nieuw beleidskader moet komen.

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormt het nieuwe beleidskader voor planindieners en zal de basis vormen voor advisering over schetsplannen en vergunningaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan het college van burgemeester en wethouders.

In deze nota is er rekening mee gehouden dat voor een fors aantal categorieën bouwwerken geen vergunning nodig is. Ook is, in samenwerking met de raadscommissie Ruimte, gezocht naar een modus waarbij de zorg voor ruimtelijke kwaliteit bestaat maar geen onnodige regeldruk voor burgers en bedrijven optreedt. Het werkhema was dan ook "sturen waar het moet, loslaten waar het kan".

Dat heeft er onder meer toe geleid dat het grootste deel van de aanvragen voor aan en uitbouwen, maar ook mantelzorgwoningen, niet meer wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. De historische binnenstad van Hulst heeft door de waardevolle bebouwing en vestingwerken onverminderde aandacht, die vertaald is in een bijzonder beoordelingsniveau.

Met deze nota is een evenwicht gezocht tussen vrijheid en verantwoordelijkheid voor burgers enerzijds en de zorg en regie voor ruimtelijke kwaliteit door de gemeente anderzijds. Daar waar tussentijds bijsturing gewenst is zal deze nota zich ontwikkelen als een dynamisch beleidsstuk, waarbij ook digitale mogelijkheden voor het raadplegen verwerkt worden wanneer deze voorhanden zijn.

Ik heb er vertrouwen in dat met deze nota op een passende wijze kan worden omgegaan met de ruimtelijke kwaliteit van Hulst.

J.P. Hageman

Wethouder volkshuisvesting

Gemeente Hulst

Juli 2015

Hoofdstuk 1 ALGEMEEN

1.1 inleiding

Waarom een nota Ruimtelijke Kwaliteit?

Gemeente Hulst is trots op haar historische vestingstad, de dorpen en het buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit. Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Met deze nota is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld. Met vaststelling van deze nota wordt de welstandsnota van 2004 vervangen.

Wettelijk kader

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke

eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. In artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag het college zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke commissie of dat toetsing deels door ambtenaren wordt uitgevoerd. De gemeente Hulst heeft er voor gekozen dat alleen kleine bouwplannen ambtelijk afgedaan kunnen worden. Zie hiervoor hoofdstuk 2 'Kleine bouwwerken'.

Omgevingswet

Op het moment van vaststelling van deze nota is de Omgevingswet in voorbereiding. Deze wet moet het omgevingsrecht, het geheel aan wet en regelgeving voor de fysieke leefomgeving, vergemakkelijken. Deze wetgeving zal regels omvatten over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en zal meerdere wetten bundelen tot één wet.

Het wetsvoorstel omvat meerdere nieuwe instrumenten waaronder een omgevingsplan waarin de gemeente gebiedsdekkend de algemene regels en vergunningplichten vastlegt. Het omgevingsplan zal het bestemmingplan vervangen en gaat meer bevatten dan alleen regels over een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zal de omgevingsvisie de gemeentelijke structuurvisie vervangen. De omgevingsvisie bevat zoals de huidige structuurvisie de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het gemeentelijk grondgebied.

Met het opstellen van deze nota Ruimtelijke Kwaliteit is rekening gehouden met de intenties van de Omgevingswet en kan inhoud en context bieden voor omgevingsplannen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Sturen waar het moet, loslaten waar het kan

Deze herziene nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandsnota) is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- actualisering (op basis van continuering) van het bestaande welstandsbeleid en verwerken van recente wet en regelgeving;
- een compacte, toegankelijke en werkbare beleidsnota door de inhoud terug te brengen tot de essentie die nodig is voor planbeoordeling;
- flexibeler beleid door ruimte te geven aan initiatiefnemers met een bouwplan;
- versoepeling waar mogelijk. Vooral voor de gebieden waar minder voorbijgangers komen. In deze gevallen kan de beoordeling soepeler worden benaderd.

De nota Ruimtelijke Kwaliteit moet hanteerbaar, stimulerend, duidelijk en goed te handhaven beleid inrichten en opdrachtgevers, burgers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren welke ambities de gemeente heeft en welke criteria van toepassing zijn.

Hulst kent één welstandsvrij gebied, namelijk woongebied 'Zoutedijk II'. Daarnaast heeft de gemeente Hulst kleine bouwplannen op achtererven vrijgesteld van welstandsbeoordeling. Met deze nota is de mate aan toezicht ook vereenvoudigd door aanscherpen en selectievere toepassing van de verschillende beoordelingsniveaus. Op deze manier is het beleid versoepeld waar het op basis van de praktijk ook kan

Dialogoog

Op basis van ervaringen is gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. De gemeente doet daarbij ook beroep op de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burger waar het de eigen leefomgeving betreft.

De gemeente wil helderheid en openheid rondom de welstandsbeoordeling blijven geven. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen graag van te voren weten welke aspecten een rol spelen bij de beoordeling van een bouwplan.

Aanvragers en plantoetsers hebben elk hun eigen verantwoordelijkheid. Daarom verwoorden de gestelde criteria in deze nota niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. In een vooroverleg kan een gesprek ontstaan tussen de aanvrager en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de essentie van een opgave op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de openbare ruimte. Ook in een reguliere vergadering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is er voor de aanvrager mogelijkheid om in gesprek te treden met de commissie.

1.2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De kwaliteit van de ruimte wordt in de gemeente Hulst van groot belang geacht. In verschillende beleidsdocumenten krijgt ruimtelijk kwaliteit dan ook aandacht.

Structuurvisie Hulst

De gemeenteraad heeft op 15 mei 2012 de structuurvisie Hulst vastgesteld voor de periode 2012-2025. De structuurvisie fungeert als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie biedt voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is vooral het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) van belang. In het DRS wordt los van het toekomstige programma of bekende initiatieven gezocht naar verbanden tussen de kwaliteiten c.q. potenties van het grondgebied.

Cultuurhistorisch erfgoed

Op grond van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente een belangrijke taak bij de bescherming en instandhouding van monumenten en beschermde gezichten.

De gemeente Hulst kent ruim 100 Rijksmonumenten en de één van rijkswege beschermd stadsgezicht, namelijk de vesting en kern Hulst. Het gebied werd op 28 augustus 1973 definitief als beschermd gezicht aangewezen. Het beschermd gezicht bestaat uit de kern, de vestingwerken, een gedeelte van de Liniezone en het omringend landschap.

In het bestemmingsplan buitengebied Hulst (mei 2013) is een lijst met circa 230 cultuurhistorische boerderijen en één cultuurhistorisch object (Luchtwachtoren NieuwNamen) opgenomen. Voor deze objecten zijn in het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen.

Het beeld van de Binnenstad

In de beleidsnotitie 'Het beeld van de Binnenstad' zijn criteria geformuleerd voor reclame, gevelveranderingen en overige toevoegingen aan de gevel in de binnenstad van Hulst. Met betrekking tot de toetsing van bouwaanvragen betreffende bouwwerken die vallen binnen deze categorieën bouwwerken wordt verwezen naar de toetsingscriteria in deze beleidsnotitie. Deze notitie is als onderdeel van deze nota vastgesteld.

Beeldkwaliteitplannen

Deze nota Ruimtelijke Kwaliteit is geen statisch document, maar kan aangevuld worden vanwege nieuwe ontwikkelingen of inzichten. De gemeente kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan laten opstellen. Een beeldkwaliteitplan vormt dan het ontwikkelgericht beoordelingskader. Na realisatie/oplevering kan een paragraaf Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld worden als onderdeel van deze nota. De procedure en inhoudseisen zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 '(Her)ontwikkelingsprojecten'.

Bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan kunnen gemeenten de ruimtelijke kwaliteit bewaken en sturen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de plaatsing, het bouwvolume en de uiterlijke vormgeving via het regelen van bijvoorbeeld de bouwhoogte, goothoogte en dakhelling. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt met deze nota Ruimtelijke Kwaliteit geregeld. Criteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan openlaat invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleid bij afwijking van het bestemmingsplan

Voor de zogenaamde kruimelgevallen (kleine bouwplannen) heeft de gemeente beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld. Afwijkingen dienen gemotiveerd te worden vanuit een daarvoor geformuleerd beleidskader. Op deze manier wordt voorkomen dat op elke verzoek ad hoc wordt gereageerd.

Als een bouwplan niet past in het bestemmingsplan kan de gemeente voor deze kleine bouwplannen alsnog medewerking verlenen. Naast het bestemmingsplan zijn deze regels dan ook leidend voor de plaatsingsmogelijkheden, de afmetingen en de hoofdvorm van bepaalde bouwwerken. Het vastgestelde beleid voor deze vooral kleine bouwwerken zal eens in de twee jaar worden geëvalueerd en geactualiseerd.

Naast de regeling voor afwijking van het bestemmingsplan heeft de gemeente ook een verruiming bijgebouwenregeling bij woningen in het buitengebied vastgesteld. De regeling biedt ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen in het buitengebied. Deze verruiming is van toepassing op een als zodanig in een bestemmingsplan positief bestemde – burgerwoning.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is bepaald dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing, wat moet blijken uit een door aanvrager te overleggen 'Landschapsinpassingsplan'. Daarnaast is het uitgangspunt dat de verschijningsvorm van het bijgebouw aansluit bij het hoofdgebouw.

1.3. beoordelingsniveaus

Het beoordelingsniveau geeft de intensiteit van de gemeentelijke zorg voor ruimtelijke kwaliteit aan. Die varieert: sommige gebieden vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Bepalend zijn de kwaliteit van gebieden of gebouwen, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen en daarnaast de mate van openbaarheid, de zichtbaarheid en kwetsbaarheid van een gebied of gebouw. Het gaat dus niet om een esthetische waardering maar om de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht.

Bijzonder niveau

Voor deze gebieden of objecten is extra aandacht nodig voor handhaving of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de aanwezige karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde vallen alle monumenten en het beschermde stadsgezicht Hulst onder dit welstandsniveau.

Normaal niveau

Hier is het beleid gericht op het behouden van de basiskwaliteit door het respecteren van de bestaande karakteristieken. De dorpskernen en linten en het deel van het buitengebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden vallen onder dit beoordelingsniveau.

Soepel niveau

Bij gebieden of objecten met een soepel niveau ligt de nadruk op het bieden van ruimte voor uitbreiding of verbouwing. Beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn. Alle bouwactiviteiten op een achtererf worden niet preventief beoordeeld. Hiervoor wordt uitgegaan van de definiëring van het achtererf zoals omschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast worden bouwplannen uitsluitend beoordeeld aan de hand van de hoofdkenmerken, zoals massa, hoofdvorm, samenhang, gevelaanzicht, tenzij er sprake is van een monument of andere bijzondere situatie. Het soepele beleid is van toepassing in alle woongebieden, complexen en voorzieningen, bedrijventerreinen en een deel van het buitengebied.

Vrij niveau

Voor deze gebieden of objecten wordt toetsing niet nodig geacht als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Dat betekent dat niet wordt getoetst op redelijke eisen van welstand, behalve als het afwijkt van het bestemmingsplan en er toch medewerking wordt gegeven aan het bouwplan (artikel 2.12 Wabo). Ook als achteraf sprake is van een exces (ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) kan de gemeente repressief optreden. Zie hiervoor paragraaf 5.3. 'Handhaving en excessen'. Op dit moment zijn het woongebied 'Zoutedijk III' en alle sport en recreatieterreinen als welstandsvrije gebieden aangewezen. De gemeente kan bij Raadsbesluit nieuwe gebieden aanwijzen als welstandsvrij gebied. De aanwijzing van een welstandsvrij gebied wordt gebaseerd op een zorgvuldige afweging met vooraf bepaalde criteria. Een gevolg van aanwijzen van welstandsvrije gebieden is dat in deze gebieden bepaalde bouwwerken vergunningvrij worden. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 en 3.

1.4. Algemene kwaliteitsprincipes

De beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de kwaliteitsbeoordeling van bouwplannen.

De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de in deze nota gestelde criteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes.

Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet (zie 5.1. 'Mogelijkheden om af te wijken').

De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra. In bijlage 4 is een volledige uitwerking opgenomen. 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 ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- 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 (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);

- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaalculturele context);
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- 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 (materiaal, textuur, kleur en licht).

Hoofdstuk 2 Kleine bouwwerken

De criteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve richtlijnen die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota.

Beoordelingsniveau

Het beoordelingsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de (ver)bouw plaatsvindt. Bij welstandsvrije gebieden zijn deze criteria dus niet van toepassing.

Ambtelijk advies

Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert kan een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk ook ambtelijk getoetst worden aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het bouwplan past binnen de criteria.

Als er is sprake van een bijzondere situatie, of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria wordt het bouwplan altijd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij, op of aan aangewezen beschermde gezichten, monumenten en andere specifieke objecten zoals benoemd in hoofdstuk 3.

Vergunningvrije bouwwerken

Veel voorkomende kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (Besluit omgevingsrecht bijlage II). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria. Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn criteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een exces, waardoor repressief toezicht nodig is.

Welstandsvrije bouwwerken

Bouwwerken op het achtererf hebben meestal beperkt invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook niet repressief bij een exces. Bij afwijking van het bestemmingsplan of als er sprake is van een monument of beschermd gezicht zal een bouwplan wel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsvrij bouwen is dus van toepassing voor een bijbehorend bouwwerk:

- die past in het bestemmingsplan;
- gebouwd wordt op het achtererfgebied;
- en niet bij een monument of binnen een beschermd stads of dorpsgezicht.

Daarnaast is ook huisvesting in verband met mantelzorg gevrijwaard van welstandsbeoordeling. Dat betekent dat bouwwerken waarbij sprake is van mantelzorg zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 1, niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Ook niet in het voorerfgebied.

Achtererfgebied

Voor de definitie van het achtererfgebied sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zoals in werking getreden op 1 november 2014.

Daarin wordt met 'achtererfgebied' het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de ontsluiting van achtertuinen bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend.

Voor het bepalen van de voorkant van een gebouw kan primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn zoals die door een bestemmingsplan of bouwverordening wordt bepaald. Als dan nog twijfel bestaat is de feitelijke situatie doorslaggevend gebaseerd op: de systematiek van huisnummering (waar het huisnummer zich bevindt), de zijde van het gebouw waar de voordeur of hoofdingang zich bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt.

Voor de oppervlakteberekening van gebouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing. Hierdoor kan de oppervlakte berekend worden aan de hand van de buitengevels zonder rekening te houden met dakgoten, dakoverstekken en kleine schoorstenen. De hoogte van op de erf of perceelsgrens geplaatste bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

2.1. BIJBEHORENDE BOUWWERK OP HET ERF

Beschrijving

Met een 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Hieronder vallen aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk

Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk

Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten of groentekas, e.d.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Bouwwerken op het achtererfgebied zijn welstandsvrij als deze past in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelen op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Geen secundaire aan of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan, uitbouw of bijgebouw).
- Geen serres op voorerfgebied.

Plaatsing en maatvoering

• Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelen op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Vormgeving

- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw. Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.
- Op het voorerfgebied een plat dak.
- Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open.
- Zijgevels van erkers voorzien van raamopeningen.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m.

Kleur en materiaal

- Afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw of in geval van losstaand bouwwerk afgestemd op het tuinkarakter (hout).

- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.2. DAKKAPEL

Beschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Criteria

- C. Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Op het voordakvlak niet meer dan één dakkapel.
- Geen dakkapellen boven elkaar.

Plaatsing

- Bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in dakvlak of in lijn met gevelindeling.
- Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied minimaal 1.00 m. vanaf buitenzijde gevel.
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat dak of passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw. Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.
- Bij gekoppelde dakkapellen gelijke detaillering en kozijnen.

Kleur en materiaal

- Afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, alleen in ondergeschikte mate beperkte toepassing van dichte panelen.
- Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur, een donkere neutrale tint of wit.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.3. DAKOPBOUW OP EEN KAP

Beschrijving

- C. Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:
'Een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.'
Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Criteria

- C. Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Een dakopbouw is in beginsel alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een plat dak of zadelkap.
- Voorkom een onsamenvangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- In samenhang met eerder vergunde dakopbouwen in hetzelfde bouwblok.

Plaatsing en maatvoering

• Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

bij doorgetrokken gevel

- Alleen aan de achterzijde, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundig geëigende situatie beargumenteerd door een stedenbouwkundige (bijvoorbeeld ter accentuering van een hoek of een bepaald deel van bouwblok).
- Het hoogste punt van de dakopbouw minimaal 0.20 m. onder de oorspronkelijke nokhoogte.

bij nokverhoging

- Geen nokverhoging bij kappen kap met een minimale vrije hoogte van 2.20 m.
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk is aan of minder dan 40° bedraagt.
- Bij tussenpanden moet de nokverhoging van woningscheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.
- Bovenkant kozijn dient onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven.

bij plat dak (optoppen)

- Voorzijde minimaal 1.00 m terug liggen van de voorgevel bij dakopbouwen uitgevoerd met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak.
- Hoogte niet meer dan 3.00 m.

Vormgeving

- Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.
- Bij plat dak (optoppen) is een opbouw in de vorm van een kap mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Kleur en materiaal

- Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.

- Kleur overeenkomstig met het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.
- Zijwanden ondoorzichtig.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.4. KOZIJN OF GEVELWIJZIGING

Beschrijving

- C. Van een kozijn of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Criteria

- C. Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. De criteria zijn hoofdzakelijk van toepassing op de voorgevel van gebouwen. Voor de binnenstad van Hulst is "Het beeld van de Binnenstad" vastgesteld met nadere eisen voorkozijn en gevelwijzigingen in de binnenstad.

Algemeen

- Samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

Plaatsing en maatvoering

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleiding en indeling van de gehele gevel.
- Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.
- In zij en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk.

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Kleur en materiaal

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevelarchitectuur.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.5. KLEINE WINDTURBINES

Beschrijving

- C. Op het gebied van windenergie is sprake van verschillende ontwikkelingen, zowel op technisch als op maatschappelijk gebied. Deze uitwerking gaat specifiek in op de kleine windturbines vooral voor particulier gebruik. Achterliggende gedachte is dat voor kleine windturbines een laagdrempeliger toelatingsbeleid kan worden gehanteerd dan voor grote windturbines. Er is onderscheid te maken in wiekturbines met een horizontale as (HAWT) en windturbines met een verticale as (VAWT), zoals het Darrieustype (met een open rotor) en het Savoniustype (met een dichte rotor).

Criteria

- C. Afhankelijk van de locatie kunnen aanzienlijke ruimtelijke effecten optreden. Daarom is een zorgvuldige situering en vormgeving vereist en een zorgvuldige afstemming op de omgeving. De gemeente hanteert de provinciale 'Beleidsvisie kleine windturbines' (2006) als leidraad voor de ruimtelijke toelaatbaarheid van kleine windturbines. Het bestemmingsplan is leidend ten aanzien van plaatsing en maatvoering.

Algemeen

- Geen windturbine die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren.
- Ondergeschikt en afgestemd op de erfinrichting en de bebouwing.
- Maximaal 1 per bedrijf / boerderij.

Plaatsing en maatvoering

- Plaatsing achter het hoofdgebouw en zoveel mogelijk onzichtbaar vanuit het openbare gebied.
- Plaatsing alleen in het buitengebied, landelijke bebouwingslinten en bedrijventerreinen. Geen windturbines in het beschermd stadsgezicht, de dorpskernen en in de woongebieden.
- Hoogte maximaal 15 meter.
- Evenwichtige verhouding tussen masthoogte/wiekdiameter en rotor/ as (in de regel wieklengte niet meer dan 1/3 van de masthoogte).
- Windturbines op een gebouw maximaal 6 meter boven dak uitstekend.
- Geen wiekturbines op gebouwen.
- Hoogte van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 5 meter.
- Rotordiameter van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 2 meter.

Vormgeving

- Zelfstandige vloeiende ranke hoofdvorm.
- Beperken van aantal tuidraden.
- Uitvoering in metaal of kunststof.
- Neutrale onopvallende kleur (bij voorkeur matgrijswit voor mast, rotorhuis en wieken).
- Toevoegingen zoals naamsaanduidingen e.d. zijn ondergeschikt en onopvallend, geen toevoeging van verdere reclameuitingen.

2.6. ZONNECOLLECTOREN EN PANELEN

Beschrijving

- C. Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk. Omdat zonnecollectoren en zonnepanelen net als dakramen vooral in het schuine dakvlak worden geplaatst, is de invloed op de architectuur niet groot. De plaatsing is dan ook vaak vergunningvrij wanneer de collector of het paneel in of direct op het dakvlak wordt geplaatst. Bij monumenten en in het beschermde stadsgezicht Hulst moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In deze gevallen kunnen zonnecollectoren of panelen ontsierend zijn voor het gebouw of omgeving.

Criteria

P.M.

Hoofdstuk 3 Specifieke bouwwerken

In dit deel zijn de objectgerichte criteria opgenomen voor bouwwerken die door bijvoorbeeld de functie of een specifieke verschijningsvorm een eigen beoordelingskader nodig hebben.

3.1. CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE OBJECTEN EN MONUMENTEN

Beschrijving

Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming. De gemeente Hulst ruim 100 Rijksmonumenten (bijlage 3). De monumenten zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin.

Naast Rijksmonumenten zijn er ook veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitengebied te vinden. Deze zijn weliswaar niet aangeduid als Rijksmonument, maar zijn wel karakteristiek voor de omgeving. In het kader van het monumenten inventarisatie project (M.I.P.) is een aantal van deze gebouwen aangemerkt als waardevol. Ten behoeve van deze objecten zijn in het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen.

Het is verboden om deze gebouwen te slopen en er worden ruimere gebruiksmogelijkheden geboden, teneinde het behoud van deze waardevolle gebouwen te stimuleren.

Beoordelingsniveau (bijzonder)

De monumentencommissie beoordeelt bouwplannen bij, op en aan monumenten en zal de beoordeling altijd richten op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

Bij de beoordeling worden de 'Technische criteria Planbeoordeling Monumenten' (Dorp, Stad & Land, 2013) en de '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) gehanteerd.

3.2. RECLAME

Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vormen een belangrijk en beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte. Reclame is geslaagd als deze past bij het gebouw en de omgeving.

Voor het voeren van handelsreclame is niet altijd een vergunning nodig. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is geregeld dat reclameuitingen (geen bouwwerk zijnde) alleen in door het college aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vastgelegd dat voor alle bouwwerken dus ook reclameobjecten een omgevingsvergunning nodig is.

Beoordelingsniveau

Het beoordelingsniveau voor een reclame wordt bepaald door het gebied waar de plaatsing van de reclameuiting plaatsvindt. Voor de binnenstad van Hulst is 'Het beeld van de Binnenstad' vastgesteld met nadere eisen voor reclameuitingen. Ten aanzien van reclameuitingen in het buitengebied geldt de provinciale Landschapsverordening.

De volgende criteria zijn van toepassing voor reclameobjecten die een bouwwerk zijn en voor de repressieve beoordeling als er sprake is van een excès.

Criteria

Algemeen

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op gevels van bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Geen reclameuitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren.

Plaatsing en maatvoering

- Gevelreclame loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.

Vormgeving

- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v het hoofdgebouw en bij voorkeur meegevoerd worden in het ontwerp.
- Vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de gevel en passen in de omgeving.
- Gevelreclame integreren in de architectuur van de gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, ledschermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Bij woningen

Aantal

- Uitsluitend bij woningen met een praktijkruimte, zoals bijvoorbeeld een arts, architect of verzekeringsadviseur.
- Maximaal één gevelreclameuiting aan de voorgevel of in de tuin.

Plaatsing en maatvoering

- Aan de gevel naast de voordeur of entree van de praktijkruimte; in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping.
- In de voortuin maximaal 1.00 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik.

Bij panden met bedrijfs, winkel en horecabestemming in woongebieden

Aantal

- Maximaal één gevelreclame per gevel per 10 meter gevelbreedte.
- Geen reclame aan zijgevel, tenzij gekeerd naar de openbare weg.

Plaatsing en maatvoering

- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend.
- Aan de gevel niet groter dan 1.00 m².
- Op het erf maximaal 2.25 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik.

Vormgeving

- Beperkte aanlichting van reclame is mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

In winkelgebieden

Algemeen

- Maximaal twee gevelreclames per gevel per 10 meter gevelbreedte.
- Reclame(vlaggen) en banieren aan gevel maximaal één per 4.00 m gevellengte.

Plaatsing en maatvoering

- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Bij luifels de reclameuitingen alleen op of onder de luifel plaatsen.
- Reclame evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 1.00 m².

Vormgeving

- In voorgevel reclameuiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaileringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Indien er sprake is van meerdere reclameuitingen op één gevel dan dienen deze zoveel mogelijk eenduidige te worden vormgegeven.
- Beperkte aanlichting en neonletters zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

Op bedrijventerreinen

Aantal

- Maximaal vier reclameuitingen per gebouw en maximaal twee reclameuitingen aan een gevel per 20 meter gevelbreedte.
- Maximaal één vrijstaande reclamezuil of andere reclameuiting op eigen erf per bedrijf.

Plaatsing en Maatvoering

- Op een plat dak alleen op de dakrand met losse letters vormgegeven.
- Reclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 1.00 meter.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 1.00 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 2.00 m².
- Reclamezuil op erf maximaal 6.00 meter hoog, 2.00 meter breed en 0.30 meter dik.
- Losse letters op erf maximaal 1.50 meter hoog en 8.00 meter breed en 0.50 meter dik.

Vormgeving

- Aanlichten van reclame en lichtreclames aan de gevel zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.
- Aan randen van bedrijventerreinen geen lichtreclame.

Hoofdstuk 4 Gebieden

De gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuren. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp gebruikt kunnen worden. In bijlage 2 is een gedetailleerde welstandskartaal opgenomen.

Gebiedsindeling

In de gemeente Hulst kunnen de volgende welstandsgebieden worden onderscheiden:
Vestingstad Hulst

Hulst heeft een waardevolle historische binnenstad die omsloten wordt door stadswallen en stadsgracht. De binnenstad en delen van omliggend buitengebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Voor de stad Hulst is het bijzondere niveau van toepassing.

Stadsentrees

De kern Hulst is te bereiken via de drie stadspoorten, Bagijnepoort, Gentsepoort en de Dubbele Poort. De Tivoliweg, Zoutestraat en Steensedijk/Stationsweg vormen nog steeds belangrijke toegangswegen naar deze poorten. Daardoor hebben deze wegen met aanliggende bebouwing een eigen betekenis en karakter. Voor de stadsentrees is het normale niveau van toepassing.

Dorpen en linten

Veel dorpskernen en linten zijn ontstaan door geleidelijke verdichting langs bestaande routes. De historische routes of ruimten zijn vaak nog herkenbaar. De bebouwing is divers en individueel en bestaat uit een vermenging van historische bedrijfs en woonbebouwing met nieuwbouw. Voor deze gebieden is het normale welstandsniveau van toepassing. Het gaat om de oorspronkelijke historische dorpskernen en linten van:

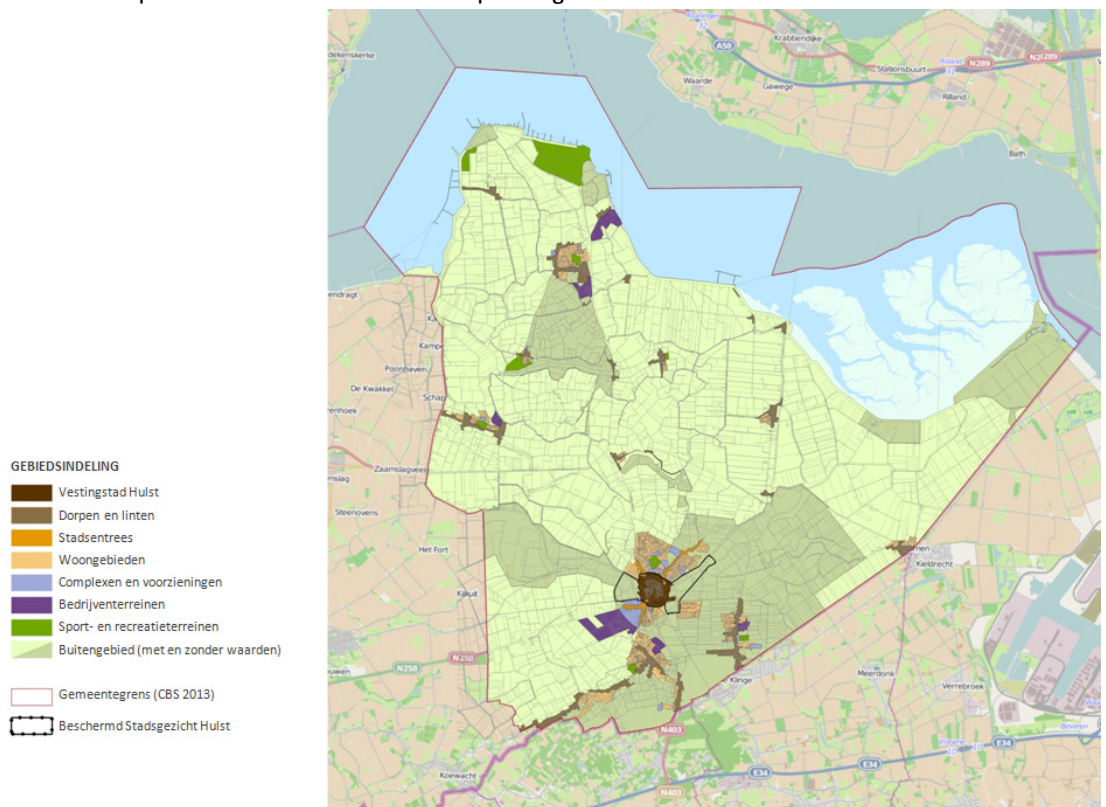
Kloosterzande, Sint Jansteen, Vogelwaard, Clinge, Heikant, Lamswaard, Hengstdijk, NieuwNamen, Graauw, Ossensisse, Paal, Terhole, Walsoorden, Kapellebrug, Kruisdorp, Zandberg en Kuitaart.

Woongebieden

Samenhangende woonwijken die planmatig veelal na circa 1950 zijn gerealiseerd. De woonwijken bij Hulst en andere kernen kennen over het algemeen een gemengd karakter met geschakelde, tweeonder één kap en vrijstaande woningen. Voor deze woonwijken is het soepele beoordelingsniveau van toepassing.

Complexen en voorzieningen

Gebieden met bebouwing die groter van schaal is dan de omliggende woonbebouwing. Meestal met scholen, winkelcentra, verzorgingscomplexen en dergelijke. Voor de gebieden met objecten en voorzieningen is het soepele welstandsniveau van toepassing.



Kantoren en bedrijventerrein

Alle grotere terreinen met een vergelijkbaar en samenhangend bedrijfsmatig en industrieel gebruik. De grootste met een terrein van 80 hectare is Hogeweg. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere terreinen bij de diverse dorpen, waaronder Sint Jansteen, Kloosterzande en Walsoorden. Voor deze gebieden is het soepele beoordelingsniveau van toepassing.

Sport en recreatieterrein

De sport en recreatieterreinen zoals sportcomplexen, bungalowparken, campings en dagrecreatie. Alle sport en recreatieterreinen zijn welstandsvrije gebieden. Bouwplannen worden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Buitengebied

Gebieden in gebruik voor agrarische doeleinden of natuur. Er is conform het bestemmingsplan Buitengebied onderscheid gemaakt in gebied met en zonder natuur en/of landschappelijke waarden. Het onderscheid is vertaald in het beoordelingsniveau. In algemeen geldt dat voor het buitengebied het soepele niveau van toepassing is, met uitzondering van alle gebieden die als natuur en/of landschappelijke waardevol zijn aangewezen.

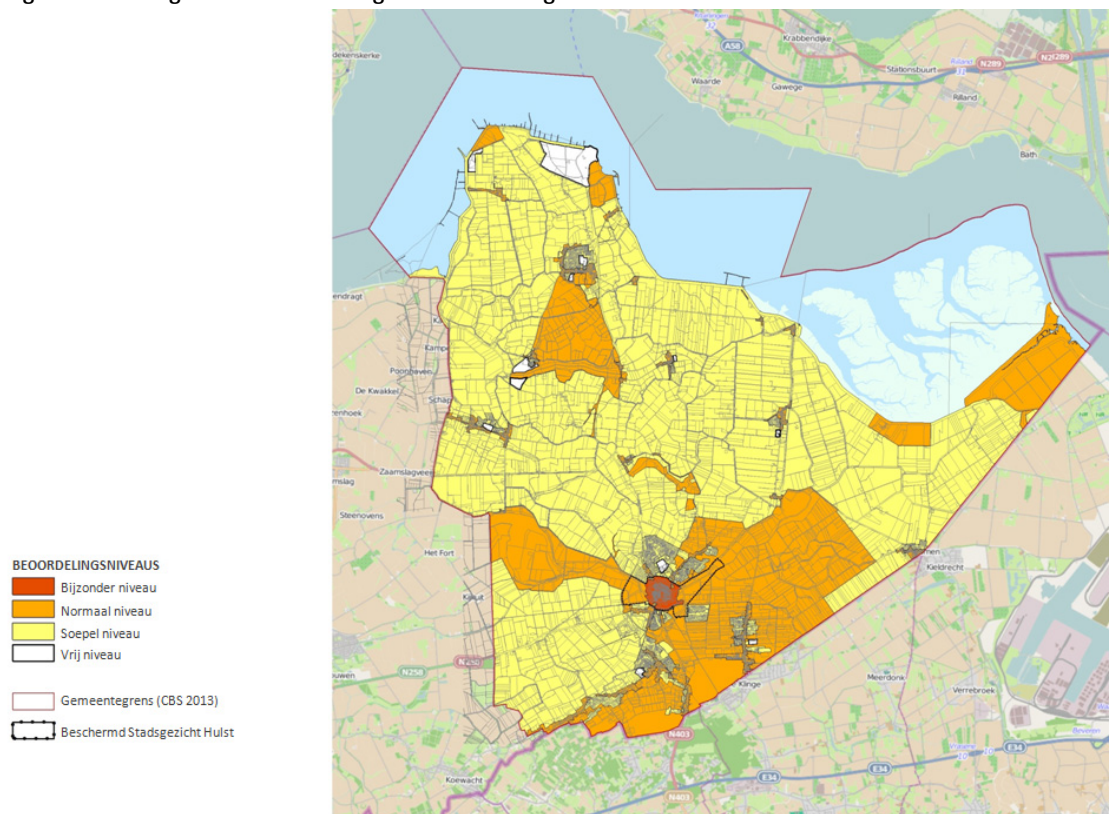
Randen en overgangsgebieden

Het kan voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van een gebied invloed heeft op een ander naastgelegen gebied. Randen van het buitengebied hebben bijvoorbeeld een andere verschijningsvorm dan een woongebied. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied.

Uitgangspunt is dat bij de kwaliteitsbeoordeling van bouwwerken gelegen aan de rand van gebieden altijd rekening wordt gehouden met de uitstraling en het beoordelingsniveau van het naastgelegen gebied.

Dat betekent niet direct dat op bijvoorbeeld een bedrijventerrein dezelfde eigenschappen verwacht mogen worden als van een aangrenzend buitengebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het ambitieniveau, waardoor hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van bebouwing aan randen die grenzen aan welstandsgebieden met een hoger welstandsniveau.

Zo kunnen bouwplannen aan achterzijden in de soepele gebieden die invloed hebben op het naastgelegen gebied alsnog voor beoordeling in aanmerking komen.



4.1. VESTINGSTAD HULST

Beschrijving

Dit binnenstedelijk gebied heeft een belangrijke centrumfunctie voor de regio met een verscheidenheid aan functies. De Gentsestraat en Steenstraat profileren zich als de belangrijkste winkelstraten. Hier omheen liggen stadsblokken uit verschillende bouwperiodes die voornamelijk een woonfunctie hebben. De binnenstad wordt omringd door de cultuurhistorisch waardevolle vestingwerken. De vesting bestaat uit een brede groene gordel rond de kern, gevormd door de oude omwalling met bolwerken en ravelijnen en de binnen en buitenvest. De binnenstad is toegankelijk via kent drie stadspoorten; Bagijnse Poort, Gentse Poort en de Dubbele Poort. In de stad zelf zijn de St. Willibrordus Basiliek, het stadhuis, het streekmuseum, 's Landshuis, de Nederlands hervormde kerk en de molen belangrijke beeldbepalende gebouwen.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een laatmiddeleeuwse parcellering en gebogen straten met relatief korte zichtlijnen, begeleid door aaneengesloten individuele bebouwing. Hierdoor is er sprake van een historische binnenstedelijk en besloten karakteristiek. De hoofdstructuur wordt

bepaald door de Steenstraat, de Gentsestraat, de ruimte rondom de Basiliek, de Grote Markt en de Houtmarkt.

De bebouwing bestaat uit voornamelijk gesloten stadsblokken, die ieder kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen hebben. Sommige oudere stadsblokken zijn voorzien van grote binnentuinen, waardoor monumentale bomen boven de bebouwing uitsteken. De bebouwing kent een verscheidenheid aan stijlen uit verschillende perioden. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met schilddaken en zadeldaken. In sommige delen is sprake van drie lagen met een kap of plat dak.

De gevels aan de oudere straten bestaan afwisselend uit top en lijstgevels met verspringende goot en bouwhoogten. De individualiteit wordt versterkt door verschillende gevels en kleurverschillen in metselwerk afgewisseld met stucwerk. Er is voornamelijk sprake van een verticale gevelgeleding met verticale gevelopeningen met tramen, bovenlicht, natuurstenen omlijsting of rolbogen.

De recentere stadsblokken met woonbebouwing kennen een grotere architectonische samenhang zoals de woonbebouwing rond het Smedenplein, Brouwersplein en langs de Lange Bellingstraat en Minnebrugstraat.

Beoordelingsniveau (bijzonder)

Door het collectief/openbaar gebruik, de historische structuur en waardevolle bebouwing is de binnenstad met vestingwerken van bijzondere betekenis voor de gemeente. De historische kern van Hulst is vanwege het cultuurhistorische karakter aangemerkt als beschermd stadsgezicht. De kwetsbaarheid ligt in vervangende nieuwbouw, gevelveranderingen en het aanbrengen van reclameuitingen en andere toevoegingen aan de gevels.

Het bijzondere beoordelingsniveau is van toepassing. De beoordeling van bouwplannen richt zich vooral op behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde. De nadruk ligt voornamelijk op de zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een vestingstad.

In de beleidsnotitie 'Het beeld van de Binnenstad' zijn criteria geformuleerd voor reclame, gevelveranderingen en overige toevoegingen aan de gevel in de binnenstad van Hulst. Met betrekking tot vergunningaanvragen die vallen binnen deze categorieën bouwwerken wordt verwezen naar de toetsingscriteria in deze beleidsnotitie. Deze notitie is als bijlage van deze nota Ruimtelijke Kwaliteit conform art. 12a van de Woningwet vastgesteld.

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken.
- Een toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.
- Plaatsing
- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw de oorspronkelijke positie en oriëntatie behouden.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Goot en bouwhoogten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Kapvorm en richting afgestemd op de aanwezige variatie in de omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Indien aanwezig behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing. Ook bij samenvoeging van meerdere panden.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en indeling en authentieke detaillering behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand of bouwblok behouden.
- Er dient een duidelijke relatie te zijn tussen de begane grond en de verdiepingen.
- Etalages /winkelpuizen op straatniveau passen binnen de architectuur van het pand.
- Voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

- Geen gesloten (blinde) gevels aan straatzijden.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- In lichte kleur geschilderde (delen van) gevels en stucwerk zijn toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Geen grote oppervlakken aan glas, spiegelende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels.
- Aan, uit en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

4.2. STADSENTREES

Beschrijving

De Tivoliweg, de Zoutestraat en de combinatie van Steensedijk, Absdaalseweg en Maelstedeweg vormen de stadsentrees van Hulst. Deze van oudsher belangrijke verbindingroutes van de vesting zijn van cultuurhistorische waarde ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur van Hulst.

Tivoliweg

De Tivoliweg loopt vanaf de N290 tot de Dubbele Poort en bestaat uit een brede rijbaan met aan weerszijden een trottoir gedeeltelijk voorzien van een bomenrij. Aan weerszijden is bebouwing gesitueerd met dicht op elkaar gesitueerde vrijstaande woningen met voortuinen. Hierdoor ontstaat een groen straatbeeld met relatief gesloten straatwanden. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. Voorkomende kapvormen zijn zadeldak, mansardekap en schilddak, met de noklijn haaks of evenwijdig aan de straat.

De bebouwing varieert in bouwstijl, gevelopbouw en gevelindeling, maar is veelal opgebouwd uit roodbruin metselwerk en een dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De traditionele bakstenenarchitectuur uit de eerste helft van de vorige eeuw overheerst. Detaillering bestaat natuurstenen plinten, daklijsten met overstek, verticale gevelopeningen met bovenlicht, rolbogen en speklagen.

Steensedijk, Absdaalseweg en Maelstedeweg

Deze drie straten vormen de stadsentrees aan de zuidzijde van de vesting en komen uit op de Gentse Poort. De doorgaande wegen hebben een breed straatprofiel, ingericht met een rijbaan met aan weerszijden een trottoir en op sommige plaatsen een fietsstrook. De v/d Maelstedeweg en Stationstraat zijn (gedeeltelijk) aan één zijde bebouwd.

De bebouwing is zeer divers en in tegenstelling tot de overige entrees stedelijker van aard met grotere en aaneengesloten panden. Er is sprake van vooral woonbebouwing, soms afgewisseld met bedrijfspanden. Op de kruising van de drie straten is een pleinruimte ontstaan met een parkeerterrein en rondom enkele grootschalige complexen van soms vier bouwlagen. Overige bebouwing aan de straten bestaat uit door één of twee bouwlagen met een kap in diverse vormen. De Steensedijk en Maelstedeweg bestaat uit aaneengesloten bebouwing terwijl aan de Absdaalseweg de bebouwing meer vrijstaander en landelijker is en voorzien van voortuinen.

De architectuur van alle straten is zeer divers en verschilt per pand in bouwmassa, vormgeving en kleur en materiaalgebruik.

Zoutestraat

De stadsentree Zoutestraat loopt vanaf buurtschap 't Jagertje tot de Bagijne Poort. De structuur wordt gekenmerkt door een licht gebogen brede rijbaan met klinkerbestrating en aan weerszijden een trottoir. De straat is grotendeels eenzijdig bebouwd en aan de andere zijde ingericht met bospercelen en weiden. De bebouwing kent een diversiteit aan vrijstaande woningen met voortuinen. De voorgevels verspringen ten opzichte van elkaar. De kavels en onderlinge afstand verschilt en worden kleiner naarmate de stad nadert.

De bebouwing bestaat uit door één of twee lagen met veelal een zadeldak of mansardekap, met de noklijn wisselend haaks of evenwijdig aan de straat. Bouwstijlen, gevelopbouw en gevelindeling zijn gevarieerd. De woningen zijn veelal opgebouwd uit roodbruin metselwerk en een dakbedekking van donkere of rode dakpannen. Op sommige plekken is sprake van een samenhangend nieuwbouw buurtje met afwijkende materiaalgebruik en kleurstelling.

Beoordelingsniveau (normaal)

De stadsentrees zijn van oudsher al de belangrijkste toegangswegen van Hulst. Het is van belang de autonome ligging en herkenbare ruimtelijke karakteristiek van de organisch gegroeide bebouwingsslinten tussen planmatige uitbreidingen te behouden. De karakteristiek met grote mate aan diversiteit is kwetsbaar voor contextloze nieuwbouw.

Het normale beoordelingsniveau is van toepassing. Uitgangspunt is dat nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast, waarbij een bepaalde mate aan eigenheid mogelijk is. Op stedenbouwkundige geëigende

locaties zijn accenten in bouwmassa en vormgeving mogelijk. Om verrommeling te voorkomen is het bij toevoegingen en verbouwingen belangrijk om goed af te stemmen op de vormgeving van het hoofdgebouw.

De criteria met betrekking tot kleurgebruik zijn in beginsel alleen van toepassing als er sprake is van een exces (repressieve welstandstoetsing).

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken.
- Behouden autonome ligging en uitstraling van de stadsentrees tussen planmatige uitbreidingen.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.

Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of binnen de uitersten van de belendingen.
- Voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Kapvorm en richting afgestemd op de aanwezige variatie in de omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Een representatieve eigentijdse architectuur is mogelijk.
- Voorgevels dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.

4.3. DORPEN EN LINTEN

Beschrijving

De verschillende dorpen zijn ontstaan na verdichting van lintbebouwing langs hoofdroutes, meestal rond een kerk of een verzameling boerderijen. De bebouwingslinten liggen langs historische belangrijke (toegangs)routes. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woon, winkel en (agrarische) bedrijfsbebouwing.

In vrijwel alle kernen is sprake van op organische wijze aaneengeschaalde individuele en kleinschalige bebouwing. De bebouwing wordt incidenteel afgewisseld met seriematige woningbouw en grotere bedrijfspanden. Vooral de grotere kernen zoals Kloosterzande, Sint Jansteen en Vogelwaarde hebben een grotere bebouwingsdichtheid en relatief gesloten gevelwanden in het centrum. Naarmate de toegangswegen het buitengebied naderen worden de kavels groter en zijn er meer voortuinen. Ook ligt de bebouwing verder van elkaar waardoor de relatie met het buitengebied duidelijker is. Hierdoor is sprake van een geleidelijke overgang van het landschap naar de dorpskern.

Bij de kleinere kernen zoals Terhole en Kuitaart en de meer landelijke bebouwingslinten zoals Heikant en Kapellebrug is sprake van een lagere dichtheid en vaak een grotere mate aan variatie in functie, bebouwingskenmerken, massa en vormgeving.

Deze kleinere kernen en landelijke bebouwingslinten hebben een grote relatie met het omliggende buitengebied. Door de grotere kavels en afstanden tussen bebouwing zijn er meer doorzichten naar het landschap. Daarnaast is het agrarisch gebruik hier duidelijk aanwezig. In sommige kernen zoals in Paal is de situering van bebouwing beneden of op de dijk zeer kenmerkend voor het straatbeeld. Vaak vormen de kerk, de pastorie en/of het voormalig raadshuis van oudsher de belangrijkste beeldbepalende panden. Deze historische gebouwen zijn veelal groter en bezitten ook een 'rijkere' architectuur. De overige bebouwing is kleinschalig en bestaat over het algemeen uit één of twee bouwlagen met

een kap. In de dorpscentra kan sprake zijn van hogere bebouwing. Kappen bestaan uit zadel, mansarde of schilddak met de noklijn haaks of evenwijdig aan de straat.

Er is grote variatie in kapvorm en –richting, gevelindeling en vormgeving. De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken in rood of lichtbruin metselwerk of zijn in een lichte kleur geschilderd of gestuukt.

Nieuwbouw is vaak duidelijk herkenbaar aan afwijkend kleur en materiaalgebruik. Ook bedrijfspanden wijken in materiaal en kleurgebruik sterk af van de traditionele lintbebouwing.

Beoordelingsniveau (normaal)

Kenmerkend van de dorpskernen en linten is het organische gegroeide bebouwingspatroon met een gevarieerd bebouwingsbeeld, veelal een openbaar gebruik en/of de duidelijke relatie met het omliggende landschap. Het straatbeeld is kwetsbaar door nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het beeld kunnen verstoren. Het normale beoordelingsniveau is van toepassing, gericht op een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen passend binnen de bestaande omgeving. Voor de dorpen is het van belang de individuele herkenbaarheid van de kernen te respecteren.

De criteria met betrekking tot kleurgebruik zijn in beginsel alleen van toepassing als er sprake is van een exces (repressieve welstandstoetsing).

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken.
- Behouden autonome ligging en uitstraling van de kernen en linten tussen planmatige uitbreidingen.
- Het (dorpse) karakteristieke straatbeeld prevaleert boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw in het ontwerp.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.

Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of binnen de uitersten van de belendingen.
- Voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte.
- Zichtrelaties met het landschap behouden.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de oorspronkelijke of omliggende bebouwing met veelal heldere, enkelvoudige en eenduidige hoofdvormen.
- Accentuering van stedenbouwkundig geëigende situaties is mogelijk, met name bij verdichting in dorpskernen.
- Kapvorm en richting afgestemd op de aanwezige variatie in de omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Een representatieve eigentijdse architectuur is mogelijk.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen of riet passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- In wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.

4.4. WOONGEBIEDEN

Beschrijving

Bijna alle kernen herbergen in meer of mindere mate planmatige uitbreidingen van na 1945. Voor alle uitbreidingen geldt dat ze een gestructureerde opbouw hebben met overwegend rijwoningen afgewisseld met tweeeenkap en vrijstaande woningen. Het bebouwingsbeeld is divers, maar per wijk, buurt of cluster is er samenhang. In de opbouw van deze wijken is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer.

De autonome stedenbouwkundige structuur ligt vlak achter de historische kern of is gekoppeld aan een bebouwingslint. Ze vormen de bebouwingsranden vanaf het open polderlandschap. De woongebieden zijn in grote mate vergelijkbaar en hebben dezelfde ruimtelijke eigenschappen.

De verkaveling is vooral bij de kleinere kernen veelal gebaseerd op de aanwezige landschappelijke structuren. Dezelfde stedenbouwkundige patronen met woonblokken worden veelvuldig herhaald ('stempelverkaveling'). De verkaveling heeft een (half) open karakter, waardoor open straathoeken ontstaan. De belangrijkste karakteristiek is de grote samenhang door gelijkvormigheid en herhaling. Rijwoningen en tweeonderéénkap woningen bestaan doorgaans uit twee bouwlagen met een zadelpak evenwijdig aan de straat. Sommige recentere woningbouw zijn voorzien van platte daken. De gevels van een bouwblok vertonen een sterke samenhang. De woningen zijn veelal gepositioneerd in een rechte rooilijn en zijn voorzien van een voortuin. De woningen zijn opgebouwd in metselwerk en een kap van pannen en kennen een eenvoudige functionele gevelindeling.

Naast de rijwoningen en tweeonderéénkap woningen zijn er ook buurtjes en straten met vrijstaande woningen. Deze individuele woningen worden juist gekenmerkt door diversiteit aan vormgeving en een groene setting door ruimere kavels. De vrijstaande woningen variëren van één tot twee lagen met een kap en hebben over het algemeen een eenvoudige traditionele hoofdvorm. De kappen variëren in vorm en richting, maar vooral gebaseerd op de zadelpak. Er is sprake van een meer traditionele bouwstijl (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische stijlen (waarbij strakke lijnen en het platte dak centraal staan). Maar ook interpretaties van rentenierwoningen en boerderijwoningen komen veelvuldig voor.

De laatste decennia heeft op buurtniveau kleinere uitbreidingen of vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. Deze zijn vaak als samenhangende complexen vormgegeven met een eigen architectuur en samenhang.

Beoordelingsniveau (soepel en vrij)

Voor alle planmatige woongebieden is het soepele beoordelingsniveau van toepassing. Dat betekent dat bij (vervangende) nieuwbouw en toevoegingen of wijzigingen van bebouwing alleen wordt gekeken naar de hoofdkenmerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bouwplannen op het achtererf worden niet preventief beoordeeld.

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige samenhang op wijk, buurt of gebouwniveau.
- Aandacht voor uitstraling van bebouwing (dorpsranden) vanaf het landschap.

Plaatsing

- Behouden van bestaande verkavelingspatroon en bebouwingstypologie, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Aanwezige rooilijnen respecteren, waarbij het bestemmingsplan leidend is.

Massa en vorm

- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten door maatvoering zijn in beperkte mate mogelijk.

Gevelkarakteristiek

- Respecteren van de samenhangende uitstraling van de buurt, complex of individueel gebouw.
- Behouden van de aanwezige ritmiek en herhaling.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.

Materiaalgebruik

- Binnen een bestaande stedenbouwkundig en/of architectonisch eenheid dienen de materialen van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materialen is mogelijk.

4.5. COMPLEXEN EN VOORZIENINGEN

Gebiedsbeschrijving

De grotere complexen en voorzieningen liggen verspreid in de gemeente, vooral in en rond de dorpskern Hulst. Het betreft (een verzameling van) grotere gebouwen die meestal vrij in de ruimte staan. De bebouwing is groter van schaal dan de omliggende woonbebouwing. Het gaat in de meeste gevallen om vrijliggende op zich zelf staande woonvoorzieningen, kantoren, scholen, ziekenhuizen, begraafplaatsen, verzorgingstehuizen, grootschalige detailhandel of grootwinkelbedrijven.

In het algemeen is er sprake van sterk functiegerichte bebouwing, waarbij in het ontwerp de functie duidelijk zichtbaar is. Enkele grotere en bijzondere complexen zijn het Blauwe Hofke, de meubelboulevard aan de Industrieweg en het terrein van Tragel Zorg in Clinge.

In een enkele geval gaat het om oudere complexen die een nieuw gebruik heeft gekregen, zoals het NeoRomaanse stijl gebouwde en monumentale klooster 'Sint Joseph' aan de Carmelweg wat nu in gebruik is als school. Hier is de cultuurhistorische waarde van het gebouw duidelijk afleesbaar. De meeste bebouwing heeft veelal een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van het gebouw visueel worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één laag tot soms vijf lagen, meestal met een plat dak. De gevelindeling is in belangrijke mate afhankelijk van de functie. Het materiaal en kleurgebruik is doorgaans per gebouw verschillend. Hierdoor wordt de individualiteit van de diverse objecten nog verder versterkt.

Beoordelingsniveau (soepel)

De gebouwen hebben doorgaans een eigen en individueel karakter of maken onderdeel uit van een groter complex met een bepaald samenhangend karakter. Vooral de uitstraling van het gebouw naar zijn omgeving is van belang. Enkele gebouwen hebben een historische waarde en zijn aangewezen als rijksmonument.

Voor de gebieden geldt het soepele niveau waarbij planbeoordeling vooral gericht zijn op hoofdkenmerken en uitstraling naar de openbare weg. Daarom zal alleen toezicht plaatsvinden voor bouwactiviteiten aan de voorkant en zijkant zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Criteria

Algemeen

• Waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van een ensemble van bebouwing en omgeving.

Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Behouden alzijdig karakter en de representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.
- Expeditie en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling en vorm van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte.
- Omvang van bijgebouwen en aan en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel. Ten minste aan de straatzijde en in de representatieve delen van het gebouw een duidelijke geleding (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).
- Onderscheid in delen van het gebouw door gevel, kleur en materiaal, beperkt de grootschalige schaal.
- Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik respecteren.
- Kleur en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.
- Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.
- Toepassing van eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk.

4.6. BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

Bedrijventerreinen hebben veelal een grootschalige inrichting en diversiteit in uitstraling met zowel kleinschalige bedrijven als grootschalige fabrieks en bedrijfspanden. Het terrein Hogeweg net buiten de kern Hulst, de Oudeweg bij Kloosterzande en de betonfabriek bij Walsoorden zijn de grootste bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er in en bij de dorpskernen vooral kleinere bedrijventerreinen gelegen. Sommige terreinen hebben een eigen herkenbare identiteit en/of samenhang.

De bebouwing is veelal sober en eenvoudig vormgegeven en loopt uiteen van gesloten bedrijfsloodsen van betonplaten of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms. De bebouwing is divers in omvang en vormgeving. De hoofdvorm bestaat veelal uit één tot drie bouwlagen, veelal plat afgedekt of voorzien van flauw hellend dak. De vormbehandeling, gevelopbouw en indeling van de bebouwing is gevarieerd en ook het kleur en materiaalgebruik op de bedrijventerreinen is wisselend.

Indien aanwezig zijn de representatieve onderdelen van het bedrijf of de bedrijfswoning naast de bedrijfsbebouwing of op de kop van de kavel gesitueerd, opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen van metselwerk en voor wat betreft bouwmassa en –hoogte ondergeschikt aan de overige bedrijfsbebouwing.

Beoordelingsniveau (soepel)

Het algemene beeld van kantoren en bedrijventerreinen is onsamenvattend door de grote verschillen in functie, uitstraling, maat, architectuur en materiaalgebruik. Voor alle bedrijventerreinen is het soepele beoordelingsniveau van toepassing. Dat betekent dat bij (vervangende) nieuwbouw en toevoegingen of wijzigingen van bebouwing alleen wordt gekeken naar de hoofdkenmerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bouwplannen op het achtererf worden niet preventief beoordeeld.

Criteria

Algemeen

• Waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Gebouwen vrij op het kavel plaatsen met één hoofdmassa per perceel.
- Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.
- Expeditie en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte.
- Omvang van bijgebouwen en aan en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- De functies dienen in de gevel afleesbaar te blijven.
- Onderscheid in delen van het gebouw door gevel, kleur en materiaal, beperkt de grootschalige schaal.
- Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik behouden.
- Kleur en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.
- Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.
- Toepassing van eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk.

4.7. BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

Door de ligging in het zeekleilandschap op de rand van de dekzandruggen zijn landschappelijk gezien een drietal zones te herkennen. Een buitendijks natuurgebied genaamd 'Verdronken Land van Saeftinghe' en bestaande uit slikken en schorren. Direct achter de zeedijk het open polderlandschap gelegen met een lappendeken aan polders en een rechtlijnige verkaveling en ontsluitingsstructuur. En tenslotte ten zuiden van de kern Hulst de dekzandruggen die in tegenstelling tot de poldergebieden een meer kleinschalige, complexe en besloten karakteristiek kennen.

het verdronken land van Saeftinghe

Het verdronken land van Saeftinghe is een uitgestrekt schorregebied. Dit buitendijkse gebied bestaat uit kale zandplaten, slikken en water en begroeide schorren.

Hier is door rivier en getijdestromingen een grillig patroon van kreekbeddingen, oeverwallen en kommen. In dit buitendijkse gebied komt geen bebouwing voor.

open polderlandschap

Het polderland behoort tot het nieuwland en bestaat globaal gezien uit een patroon van grote zandige geulen en uitgestrekte kleiige vlakten. Het ruimtelijk beeld wordt gekenmerkt door een coulisselandschap van open gebieden begrensd door dijken begroeid met populieren.

Deze polders zijn grotendeels ingericht als akkerland afgewisseld met boomgaarden, weidegronden en krekken. Verspreid door de polders zijn dorpen, buurtschappen en boerderijen (clusters) gelegen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande boerderijen en kleinschalige dijkbebouwing die tegen en op de polderdijken zijn gesitueerd. Positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de dijk, weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfbepanting. De kleinschalige dijkbebouwing is hoofdzakelijk opgebouwd uit één bouwlaag van aardkleurig metselwerk, soms wit geschilderd, met een zadeldak van rode of donkere dakpannen en zijn soms voorzien van fraaie detailleringen. De soms cultuurhistorisch waardevolle boerderijen bestaan uit een woonhuis met bijbehorende schuren. Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag van metselwerk in aardkleurige baksteen of ijsselsteentjes voorzien van een natuurstenen plint, kroonlijst en verticale gevelopeningen eventueel voorzien van rolbogen met sluitstenen en bovenlicht. De kap is vaak een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de voorgevel, bedekt met (kruis)pannen.

De oorspronkelijke schuren zijn opgebouwd uit baksteen of gepotdekseld donker hout met een wolfdak bedekt met riet of (kruis)pannen. Door schaalvergroting in de landbouw zijn steeds meer eigentijds vormgegeven agrarische bedrijfscomplexen zichtbaar in het open agrarisch gebied. Kenmerkend zijn de universeel vormgegeven loodsen/stallen met een flauw hellend zadeldak opgebouwd uit baksteen en/of donker groen damwandprofiel, lichte silo's en woningen opgebouwd in metselwerk in lichte tinten en dakbedekking van donkere dakpannen.

besloten (bos)gebieden

Bosgebieden komen alleen in het zuiden voor rondom de kernen Hulst, Kapellebrug, Sint Jansteen en Clinge. De beslotenheid van dit gebied zorgt ervoor dat bebouwingselementen een beperkte invloed hebben op de ruimtelijke beleving van het buitengebied. Het grillig gevormde bosgebied wordt afgewisseld met grootschalige agrarische gronden, sporadisch komen hierop boerderijen voor die aan de rand van het bos zijn gelegen.

Een opmerkelijk element is de lange uitloper langs de liniedijk met opgaande begroeiing aan de westkant van de weg aangevuld met driehoekig gevormde verdichtingen. Deze oude overblijfselen van verdedigingswerken zijn kenmerkend voor het gebied rondom Hulst en verbinden de vestingwerken met het omliggende landschap.

In deze afwisseling van open en gesloten gebieden komt in beperkte mate bebouwing voor. Voornamelijk in Clinge lopen er stukken bos over in de bebouwing achter de dorpskern. Tussen Clinge en Kapellebrug ligt een grootschalig bosgebied waardoor een aantal belangrijke recreatieve routes lopen. De natuurlijke waarden van dit gebied zijn voornamelijk belangrijk door het gebrek aan versturende bebouwingselementen en de grootschaligheid van het gebied.

Welstandsniveau (soepel en normaal)

De ruimtelijk visie voor het buitengebied heeft als uitgangspunt om de ruimtelijke kwaliteit te behouden, waarbij wordt gestreefd naar behoud en versterking van de grondgebonden landbouw. Met beperkte ruimte voor recreatie, wonen en werken in samenhang met het behoud van de waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.

Het welstandsbeleid is vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke situatie en zichtbaarheid over een grote afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend.

Voor het grootste deel is voor het buitengebied het normale welstandsniveau van toepassing. De gebieden met natuur en/of landschappelijke waarden zijn aangewezen als normale welstandsgebieden.

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige landschappelijke setting.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande landschappelijke structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.
- Cultuurhistorische waarden van bebouwing en boerderijen behouden. Zie ook paragraaf 3.1 'Cultuurhistorisch waardevolle objecten en Monumenten'.

Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het hoofdgebouw (woning) aan de weg te worden gesitueerd, met de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen compact gesitueerd op het achtererf.
- Behouden van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtrelaties met het landschap.
- Bijzondere functies kennen een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Massa en vorm

- Bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eenvoudige hoofdvorm het uitgangspunt aansluitend op de massa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Toepassen van een kapvorm en richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.
- De hoofdvorm van agrarische bedrijfsbebouwing rechthoekig en voorzien van een kap met een flauwe hellingshoek (tot 30°).
- Behouden van een gevarieerd en kleinschalig bebouwingsbeeld aan of op de polderdijken.
- Aan en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en indeling en authentieke detaillering behouden. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap of uitstraling van eventueel aanwezige bebouwingscluster te worden vormgegeven. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel aan de straatzijde.
- In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- Bij grotere bedrijfsbebouwing met lange gevels dient deze te zijn voorzien van een visuele geleding.
- Bedrijfsbebouwing uitgevoerd met een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde (gemetselde) plint.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van ingetogen kleur en materiaalgebruik en afgestemd op het landschappelijke/natuurlijke karakter van de omgeving.
- Bedrijfsbebouwing in aardkleurig metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur. Betonnen gevelplaten alleen toepassen in donkere kleur.
- Het dakvlak van woonbebouwing uitvoeren in donkere of rode dakpannen.
- Het dakvlak van agrarische bedrijfsbebouwing uitvoeren in donkere kleur en met golfprofiel of damwandprofiel
- Toepassing van eigentijdse materiaal en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.

Hoofdstuk 5 Afwijken, handhaving en excessen

5.1. MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in hun oordeel in principe het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke gronden

Het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien het college tot het oordeel komt dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar haar oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders krijgt volgens artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld. In Hulst zal het college van burgemeester en wethouders uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid.

Afwijken van de criteria

Het kan voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van deze criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen

op grond van de algemene kwaliteitsprincipes wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze principes wordt beargumenteerd.

Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Ook wanneer een bouwwerk past binnen de gebiedsgerichte criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan worden teruggegrepen op de algemene criteria. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

5.2. (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Deze nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat geen criteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Daarbij gaat het om ontwikkelingen die veelal een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het slopen van een bedrijventerrein om daar woningbouw mogelijk maken. Dan zijn ook nieuwe of aanvullende gebiedscriteria nodig. Nieuwe criteria zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet objectgericht is (dan volstaan de algemene welstandscriteria), maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de algemene welstandscriteria.

Sloop en nieuwbouw van een pand wordt niet beschouwd als een (her)ontwikkelingsproject. Daarvoor worden de algemene criteria gebruikt waarmee afwijken van de bestaande context in samenspraak met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt.

Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kan de gemeente een beeldkwaliteitplan, of een vergelijkbaar kader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit, (laten) opstellen met een ontwikkelgericht karakter als sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast criteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar instrument wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad, als uitbreiding van de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit laatste om de commissie Ruimtelijke Kwaliteit in staat te stellen de criteria als toetsingskader te gebruiken. Dat betekent dat in het raadsbesluit en in de inleiding van het beleidsdocument verwezen wordt naar artikel 12a van de Woningwet.

In de ontwikkelfase geldt, mits anders bepaald, het normale beoordelingsniveau. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelingsgerichte karakter. In de navolgende beheerfase voldoet het niveau zoals voor de vergelijkbare gebiedstypering in deze nota is opgenomen. Mogelijk vervalt daarmee een deel van de in de ontwikkelfase relevante criteria. Het beoordelingsniveau en de toepasbare criteria worden in het beeldkwaliteitplan of dergelijke aangegeven.

Inhoud

De criteria voor de gebouwde omgeving in een beeldkwaliteitplan wordt bij voorkeur opgezet conform de indelingen van deze nota maar dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- een duidelijke begrenzing van het plangebied waarop het beleid van toepassing is. De gemeente draagt zorg voor verwerking van het plangebied in de (digitale) welstandskaart;
- een korte gebiedsbeschrijving van de nieuw te verwachten situatie;
- het beleid, de te verwachten ontwikkelingen en het van toepassing zijnde welstandsniveau zoals beschreven in paragraaf 1.3 'Beoordelingsniveaus', inclusief argumentatie;
- de criteria.

In de welstandscriteria dient onderscheid gemaakt te worden in: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, kleur en materiaalgebruik.

- **Plaatsing:** De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.
- **Massa en vorm:** In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw en hoogte hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.
- **Gevelkarakteristiek:** De architectuurstijl in algemene zin en de uitwerking op gevelniveau. Onderdelen: geveloriëntatie, indeling, geleiding, plasticiteit, gaafheid / oorspronkelijkheid, decoraties en ornamenten.

- Kleur en materiaal: De helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: materiaalgebruik, kleurtoneel en toepassing.

5.3. HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

Handhaving

De gemeente geeft met deze nota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze welstandsnota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès.

De gemeente Hulst hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor nietdeskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een excès. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden zoals gebieden met een bijzonder welstandsniveau en objecten zoals bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Een excès heeft vaak betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het beplakken / dichtplakken van ruiten met folie, reclames met plakletters, etsglas etc. bij bedrijven en winkels, die zich juist naar de openbare ruimte dienen te presenteren met een optimale transparantie;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing zoals de Hallehuisboerderijen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspijralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan overbodige (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door;
 - o gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
 - o een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladdering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

BIJLAGE 1 Begrippen

A

Aanbouwen een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

Achtererfgebied erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (Definitie Besluit omgevingsrecht)

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

Antenneinstallatie installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

B

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.

Bebouwing één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Beschermd monument Rijks, gemeentelijk of provinciaal monument, aangewezen en beschermd op grond van resp. de Monumentenwet 1988, gemeentelijke Erfgoedverordening of de Provinciale monumentenverordening.

Bestemmingsplan bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen.

Bevoegd gezag bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

Bijbehorend bouwwerk functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

Bijgebouw een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

Blinde 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 of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de hallehuisboerderijen en andere typen.

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

Bouwen plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

Bouwlaag verdieping van een gebouw. Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nage-noeg gelijke hoogte liggende vloeren of balken is begrensd.

Bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of ander bouw-werk en een van boven afge-slo-ten c.q. afge-dekte ruimte van een open constructie met maximaal één wand, bedoeld voor de stalling van motorvoertui-gen.

D

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht .

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak.

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak .

Daknok hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmasa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam raam in een hellend dak.

Dakvoet laagste punt van een schuin dak.

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

E

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

Erf al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Erker een al dan niet tot de vloer uitgebouwde toevoeging aan de gevel van een gebouw .

F

Flat groot kantoor of woongebouw met meerdere verdiepingen.

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.

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.
Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.
Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor, zij of achtergevel).

H

Hoekkeper de snijlijn van twee aangrenzende dakschilden die elkaar onder een uitspringende hoek snijden, hetgeen onder andere het geval is bij bv. schildaken en stolpdaken.

Hoofdgebouw een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen.

I

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

K

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid.

Karakteristiek pand pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen. Karakteristieke elementen elementen aan een pand zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout en metselwerk.

Keper zie hoekkeper

Kern 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.

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Laag zie bouwlaag.

Laagbouw gebouwen van één tot drie lagen.

Landelijk gebied zie buitengebied.

Latei draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Massa volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk.

N

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O

Omgevingsvergunning vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een gebouw.

Ondergeschikt voert niet de boventoon.

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw.

Oorspronkelijk gebouw het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. Als aan de hand van een originele vergunning niet meer is vast te stellen wat als oorspronkelijk hoofdgebouw kan worden aangemerkt, zal in de praktijk veelal aan de hand van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld steenkleur, voegwerk of andere detailleringen) bepaald kunnen worden wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels 'oorspronkelijk' zijn. Als dat ook verder geen uitkomst biedt zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de bouwkundig en functioneel ondergeschikte aangebouwde onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw.

Openbaar toegankelijk gebied weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Oriëntatie de richting van een gebouw.

Overkapping een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven.

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel).
Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan.
Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek gemeenschappelijk trappenhuis.
Piramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten.

R

Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven.
Renovatie vernieuwing van een gebouw.
Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aangebouwde, gelijkende woningen.
Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rooilijn de lijn/grens waarachter bebouwing is toegestaan

S

Serre voornamelijk uit glas (gevat in ijzer, hout of kunststof) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat.
Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.
Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag.
Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Solitair gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw (kan geschakeld).

T

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

U

Uitbouw een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

V

Vorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Voorerfgebied erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

W

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.
Woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Z

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.
Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.

Bijlage 2: Overzichtsk kaart

Een overzichtsk kaart met alle gebieden voor het gehele grondgebied inclusief de beoordelingsniveaus, zoals deze behoort bij deze nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De begrenzingen van de welstandsgebieden zijn gebaseerd op kadastrale grenzen en topografische kenmerken zoals straten, waterlopen en andere fysieke structuren. Bij twijfel over de begrenzingen zal de gemeente, dan wel de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, bepalen welk gebiedstypering van toepassing is.

Actualiseren van de overzichtsk kaart:

2016-12-15 Het gebied van uitbreidingsplan 'De Singel' in Kloosterzande wijzigen van zogenoemde 'Buitengebieden' naar 'Woongebieden'.

2016-12-15 Het beoogde gebied (voor de verplaatsing van mechanisatiebedrijf Weemaes) gelegen aan de Hulsterweg nabij de Tasdijk in Kloosterzande wijzigen van zogenoemde 'Buitengebieden' naar 'Bedrijven'.

Bijlage 3: Cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten

Rijksmonumenten (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, november 2014).

PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Clinge	4567 AD		'sGravenstraat	169	Heilige Henricus

Clinge	4567 AD		'sGravenstraat	167	
Clinge	4567 AD		'sGravenstraat	167	
Clinge	4567 AD	Bij	'sGravenstraat	167	
Graauw	4569 PJ		Oude Graauwsedijk	25	Zwaantjeshof
Graauw	4569 ZA		N.v.t.	0	
Graauw	4569 AK		Dorpsstraat	50	
Heikant	4566 AG		Julianastraat	16	Heilige Theresia v.h. Kindje Jezus
Heikant	4566 AG		Julianastraat	18	
Heikant	4566 AG	Bij	Julianastraat	16	
Hengstdijk	4585 AB		Hengstdijkse Kerkstr.	6	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4561 CC		Broodmarkt	4	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	1	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	3	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	21	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	6	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	10	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	12	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	14	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	18	
PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	20	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	22	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	24	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	28	
Hulst	4561 EA		Grote Markt	15	
Hulst	4561 EA		Grote Markt	21	
Hulst	4561 EB		Grote Markt	2	
Hulst	4561 EB		Grote Markt	4	
Hulst	4561 EB		Grote Markt	6	
Hulst	4561 EB		Grote Markt	14	
Hulst	4561 EB		Grote Markt	24	
Hulst	4561 CX		Houtmarkt	9	
Hulst	4561 AX		Korte Nieuwstraat	5	
Hulst	4561 AX		Korte Nieuwstraat	7	
Hulst	4561 ED		Lange Bellingstraat	2	
Hulst	4561 ED		Lange Bellingstraat	4	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	1	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	3	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	5	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	7	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	9	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	11	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	19	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	23	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	25	
PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Hulst	4561 AR		Steenstraat	27	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	29	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	31	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	33	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	37	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	2	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	14	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	20	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	22	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	24	

Hulst	4561 AS		Steenstraat	26	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	28	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	30	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4561 RL		Tolweg	115	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0	
Hulst	4561 XE		Carmelweg	2	Sint Joseph
Hulst	4561 EA		Grote Markt	11	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45	
PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	2	
Kloosterzande	4587 CK		Hof te Zandeplein	11	
Kloosterzande	4587 CK	Bij	Hof te Zandeplein	11	
Kloosterzande	4587 CK	Tegenover	Hof te Zandeplein	11	
Kloosterzande	4587 CK	Tegenover	Hof te Zandeplein	11	
Kloosterzande	4587 CK	Bij	Hof te Zandeplein	1	
Kloosterzande	4587 CJ		Willem de Zwijgerlaan	2	
Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	40	Sint Martinuskerk
Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	38	
Kloosterzande	4587 CK		Hof te Zandeplein	1	
Kuitaart	4584 RP		Meerdijk	5	
Kuitaart	4584 LL		Frederik Hendrikstraat	75	
Kuitaart	4584 LL		Frederik Hendrikstraat	75	a
Lamswaarde	4586 LA		Roverbergsedijk	19	
Lamswaarde	4586 AE		Jacobus de Waalstraat	8	
Lamswaarde	4586 AG		Achterstraat	25	Mariaschool
Lamswaarde	4586 AG		Achterstraat	27	Theresiagesticht
Lamswaarde	4586 AD		Jacobus de Waalstraat	23	Sint Cornelius
Lamswaarde	4586 AE	Bij	Jacobus de Waalstraat	8	
Ossensisse	4589 KP		Dorpsstraat	10	
Ossensisse	4589 KP		Dorpsstraat	10	
Sint Jansteen	4564 AP		Hoofdstraat	4	
Sint Jansteen	4564 AP		Hoofdstraat	6	
Vogelwaarde	4581 AB		Rapenburg	49	
Vogelwaarde	4581 RP		Sasdijkweg	7	Pauwhof
Walsoorden	4588 KH	Bij	Eeckseweg	3	Beaufortsluis

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

(Bestemmingsplan Buitengebied Hulst vastgesteld 16052013).

Bron: Geoweb Zeeland (<http://zldags.zeeland.nl/geoweb/geowebinternet/web/Viewer.aspx?Site=CHS#>)
Omschrijving en toepassing van de waarderingscriteria

Gezien de aard en opzet van de inventarisatie (beschouwing vanaf de openbare weg en de daaraan verbonden beperkingen), kan over de bekeken boerderijen uiteraard geen definitief oordeel worden uitgesproken. Het erf wordt niet betreden en wat vanaf de weg niet zichtbaar is, kan ook niet gewaardeerd worden. Niet alle waarnemingen kunnen bovendien volledig op juistheid worden getoetst, onder meer vanwege het ontbreken van dossiers over een betreffend complex of de gebrekkige zichtbaarheid. Wat zichtbaar is, levert in de regel echter voldoende cultuurhistorische informatiewaarde op om, tegen de achtergrond van het hieronder aangegeven kader, tot een betrouwbare beoordeling te komen.

De (kleinere) bijgebouwen worden op grond van minder informatie beknopter gewaardeerd dan woonhuis en schuren die gemakkelijker aan een typologie getoetst kunnen worden. Voor kleinere bijgebouwen zoals bakhuisjes en varkenshokken geldt alleen al hun aanwezigheid vaak als een positief gegeven. Hier weegt het criterium van zeldzaamheid impliciet zwaarder dan van ouderdom en kan een eventuele beoordeling op grond van architectuurhistorische criteria zich uiteraard niet meten met die van woonhuis en schuren.

Met het oog op de diversiteit van de verschillende erfonderdelen en de verschillende diepgang van de waarnemingen (van woonhuizen en schuren wordt meer informatie vastgelegd dan van de kleinere bijgebouwen) alsmede vanwege soms de onzichtbaarheid daarvan, wordt als samenvattend eindoordeel over het complex een (zo betrouwbaar mogelijke) indicatie gegeven.

De gehanteerde kwalificaties (A, B, C of D) verwijzen derhalve naar de cultuurhistorische informatiewaarde die wordt bepaald door:

- de gaafheid,
- de typologische waarde (waarbij type, tijd en regio een rol spelen) en
- de zeldzaamheid.

Verklaring van de kwalificaties

A.

1. Cultuurhistorische informatiewaarde is hoog.
2. Er is nauwelijks sprake van aantasting.
3. Het betreft een object of complex dat waarschijnlijk voor bescherming of onderscheiding in aanmerking komt en waarvoor nader onderzoek wordt aanbevolen.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (B of C) in aanmerking komen.

B.

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is minder groot vanwege aantastingen
2. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar
3. Ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (A of C) in aanmerking komen.

C.

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is laag
2. Het object of complex heeft zijn cultuurhistorische waarde verloren door ingrijpende, veelal onomkeerbare aantastingen
3. Op grond van cultuurhistorische criteria komt dit object of complex niet voor nader onderzoek in aanmerking.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (A of B) in aanmerking komen.

Mogelijk kan een beoordeling plaats vinden van de betekenis van een complex als drager van het landschap. Een dergelijke beoordeling valt buiten het bestek van de inventarisatie.

D.= Niet geïnventariseerd

Voor sommige objecten is een blauw formulier ingevuld ('blauwtje') waarop is aangegeven dat het betreffende object volgens één der criteria (boerderij vóór 1960) weliswaar voor inventarisatie in aanmerking komt, maar door ingrepen dermate is aangetast (ook door materiaal en kleurgebruik en vormverandering) dat het object of complex geen cultuurhistorische waarde meer vertegenwoordigt. Indicatief eindoordeel

Aan de totaliteit wordt een indicatief eindoordeel (A, B of C) toegekend. Deze eindwaardering is van een minder nauwkeurig gehalte dan de waardering van de diverse onderdelen waaraan meer specifieke waarnemingen en informaties ten grondslag liggen. Het eindoordeel wordt ook vertroebeld door de soms verschillende weging van de losse onderdelen. Zo is het is de vraag of een aangetaste erfing (C) het eindoordeel van het complex met een hoog gewaardeerd woonhuis en schuur (A) negatief mag beïnvloeden.

Zo ook is het twijfelachtig of de aanwezigheid van een bakhuisje (A) het eindoordeel over een complex met een matig woonhuis en schuur (B) naar een Aniveau kan tillen.

Bij het geven van een indicatief eindoordeel worden niettemin de volgende overwegingen betrokken.

- Als woonhuis en schuur beide hoog gewaardeerd worden (A) is een mindere beoordeling van de erfing (B of C) niet negatief van invloed op het eindoordeel = A
- Als sprake is van een hoog gewaardeerd woonhuis (A) en een minder gewaardeerde schuur (B) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel positief beïnvloeden = A
- Als sprake is van een minder gewaardeerd woonhuis (B) en een hoog gewaardeerde schuur (A), zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel positief beïnvloeden = A

- Als sprake is van een minder gewaardeerd woonhuis en schuur (beide B) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel niet positief beïnvloeden = B
- Als sprake is van een hoog gewaardeerd woonhuis (A) en een matig gewaardeerde schuur (C) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel niet positief beïnvloeden = B

Nota bene:

- De hoog gewaardeerde kleine (historische) bijgebouwen (A) worden in een afzonderlijke lijst weergegeven om te voorkomen dat matig gewaardeerde woonhuizen en schuren deze bijgebouwtjes 'onzichtbaar' maken voor een te formuleren beleid gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden.
- De ensemblewaarde wordt beschouwd als een gegeven dat in belangrijke mate van invloed is op het eindoordeel.
- De stedenbouwkundige context wordt beschouwd als een gegeven dat in minder belangrijke mate van invloed is op het eindoordeel.

PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Clinge	4567PA	Kijkuitstraat	15		A
Clinge	4567PA	Kijkuitstraat	17		A
Clinge	4567BD	Molenstraat	20		B
Clinge	4567PG	Woestijnestraat	2		B
Clinge	4567PG	Woestijnestraat	4		B
Clinge	4567PA	Kijkuitstraat	3	A	B
Clinge	4567PD	Statenboomweg	2		B
Clinge	4567PD	Statenboomweg	4	Het Lindenhof	B
Graauw	4569PJ	Oude Graauwsedijk	2		A
Graauw	4569TD	Zandbergsestraat	24	Edouardshoeve	A
Graauw	4569TB	Standertmolenstraat	28		A
Graauw	4569RZ	Liniedijk	1	Fort 't	A
Graauw	4569PB	Dwarsstraat	2		A
Graauw	4569PB	Dwarsstraat	3		A
Graauw	4569AK	Dorpsstraat	42		B
Graauw	4569PB	Dwarsstraat	7		B
Graauw	4569PB	Dwarsstraat	11		B
Graauw	4569PE	Paalseweg	1		B
Graauw	4569PE	Paalseweg	9	Metahoeve	B
Graauw	4569PE	Paalseweg	15		B
Graauw	4569PG	Meloweg	4		B
Graauw	4569PJ	Oude Graauwsedijk	21	d' Ouwe Graauw	B
Graauw	4569TC	Zandbergsestraat	25		B
Graauw	4569TC	Zandbergsestraat	27	Zandberg	B
Graauw	4569TD	Zandbergsestraat	2	Louisa Hoeve	B
Graauw	4569TD	Zandbergsestraat	14		B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Graauw	4569PJ	Oude Graauwsedijk	25	Zwaantjeshof	B
Graauw	4569RW	Langendamsedijk	6		B
Graauw	4569RX	Theenaertstraat	1	Theenaert	B
Graauw	4569TB	Standertmolenstraat	15		B
Graauw	4569LB	Roverbergschestraat	11		B
Graauw	4569PB	Dwarsstraat	1		B
Graauw	4569AG	Dorpsstraat	29		B
Graauw	4569TC	Zandbergsestraat	3		B
Graauw	4569PD	Willem Hendrikstraat	14	Hof Leeuwenstein	C
Heikant	4566AB	Driehoefijzersstraat	2		A
Heikant	4566AZ	Ellestraat	36		A
Heikant	4566RK	Oud Ferdinandusdijk	8		B
Heikant	4566RJ	Heuvelstraat	1	Den Euvel	B
Heikant	4566RJ	Heuvelstraat	2		B
Heikant	4566AB	Driehoefijzersstraat	4		B
Heikant	4566AX	Ellestraat	41		B
Hengstdijk	4585PP	Zuiddijk	12		A
Hengstdijk	4585PN	Hengstdijkse Keiweg	2	De Dullemeede	A

Hengstdijk	4585AH	Sint Josephstraat	17			A
Hengstdijk	4585PS	Dk Vd Kl Hengstdijkpldr	2			A
Hengstdijk	4585PS	Dk Vd Kl Hengstdijkpldr	6		De Terden Euvel	A
Hengstdijk	4585PP	Zuiddijk	11			B
Hengstdijk	4585PP	Zuiddijk	10			B
Hengstdijk	4585PP	Zuiddijk	18			B
Hengstdijk	4585PE	Polderweg	23			B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR		NAAM	CAT.
Hengstdijk	4585PJ	Kerkweg	4			B
Hengstdijk	4585PK	Vogeldijk	5			B
Hengstdijk	4585PM	Vogelfort	14		Vogelzicht	B
Hengstdijk	4585PA	Margaretsedijk	9			B
Hengstdijk	4585PA	Margaretsedijk	35			B
Hengstdijk	4585PB	Margaretsedijk	4			B
Hengstdijk	4585PP	Zuiddijk	21			B
Hengstdijk	4585PR	Rummersdijkstraat	1			B
Hengstdijk	4585PT	Plattendijk	6	A	Rien sans peine	B
Hengstdijk	4585PV	Hengstdijksestraat	5		Hoeve Klondyke	B
Hengstdijk	4585PE	Polderweg	13			B
Hulst	4561SL	Galgenveld	3			A
Hulst	4561SG	Hontenissestraat	16			A
Hulst	4561RL	Tolweg	73			A
Hulst	4561RL	Tolweg	115			A
Hulst	4561RV	Patrijzendijk	10			A
Hulst	4561RN	Groot Eiland	4			B
Hulst	4561SN	Parallelweg West	4			B
Hulst	4561RC	Mulderstraat	6			B
Hulst	4561RC	Mulderstraat	8			B
Hulst	4561RE	Absdaalseweg	86			B
Hulst	4561RJ	Plattendijk	5			B
Hulst	4561RJ	Plattendijk	8			B
Hulst	4561RJ	Plattendijk	11			B
Hulst	4561RK	Oud Ferdinandusdijk	7			B
Hulst	4561PZ	Riet En Wulfsdijkweg	14			B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR		NAAM	CAT.
Hulst	4561RL	Tolweg	65			B
Hulst	4561GW	Koolstraat	12			B
Hulst	4561RL	Tolweg	83			B
Hulst	4561RL	Tolweg	105			B
Hulst	4561RL	Tolweg	105	A		B
Hulst	4561RL	Tolweg	107			B
Hulst	4561RN	Hogeweg	23			B
Hulst	4561RN	Hogeweg	27			B
Hulst	4561RR	Klein Cambrondijk	6			B
Hulst	4561RX	Mispad	2			B
Hulst	4561RE	Plaatstraat	3			C
Hulst	4561RP	Havikdijk	6			C
Kappellebrug	4565EN	Sint Janstraat	6			B
Kappellebrug	4565EV	Gentsevaart	10			C
Kloosterzande	4587LC	Hoek En Bos	1		Waterhoeve	A
Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	27		Sonne Heerdt	A
Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	3			A
Kloosterzande	4587RA	Kruisdorpsedijk	1		Nassauhoeve	A
Kloosterzande	4587CX	Groenendijk	92		Groenenhove	A
Kloosterzande	4587LG	Hulsterweg	46		Cathalijnhof	A
Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	23			B
Kloosterzande	4587CZ	Groenendijk	144			B
Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	13			B
Kloosterzande	4587RJ	Lange Nieuwstraat	8	A		B
Kloosterzande	4587RK	Schapersdijk	3			B
Kloosterzande	4587RL	Zoutlandsedijk	6		Zeldenrust	B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR		NAAM	CAT.

Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	5		B
Kloosterzande	4587CN	Kerklaan	5	Kerkhoeve	B
Kloosterzande	4587PT	Plattedijk	17		B
Kloosterzande	4587PT	Plattedijk	22		B
Kloosterzande	4587RD	Scheldeweg	6	Kruispolder	B
Kloosterzande	4587TH	Duivenhoeksestraat	65		B
Kloosterzande	4587LA	Pres Rooseveltstraat	31	Wilgenhof	B
Kloosterzande	4587LB	Tasdijk	3	Veerhuis / De Tasse 't	B
Kloosterzande	4587TH	Duivenhoeksestraat	30	Mariahof	B
Kloosterzande	4587LA	Pres Rooseveltstraat	18	Lepelstraathof of Lepelhof	C
Kuitaart	4584RT	Grootmoedersdijk	11		A
Kuitaart	4584RV	Molenstraat	7		A
Kuitaart	4584RP	Meerdijk	5	Lottenburg	A
Kuitaart	4584RR	Hoefkensdijk	22		A
Kuitaart	4584RW	Koedamstraat	1		A
Kuitaart	4584RZ	Vitshoekdijk	1	Het Kleine Hoefken	A
Kuitaart	4584LG	Hulsterweg	83		B
Kuitaart	4584RT	Grootmoedersdijk	9		B
Kuitaart	4584RV	Molenstraat	5		B
Kuitaart	4584LH	Hulsterweg	127		B
Kuitaart	4584LJ	Hulsterweg	80		B
Kuitaart	4584LL	Frederik Hendrikstraat	75		B
Kuitaart	4584RR	Hoefkensdijk	26	Koeleven	B
Kuitaart	4584RS	Hoefkensdijk	19	Mariahoeve	B
Kuitaart	4584RT	Grootmoedersdijk	5		B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Kuitaart	4584RX	Mispad	1	De Oase	B
Kuitaart	4584RX	Mispad	5		B
Lamswaarde	4586AN	Dreef	8		B
Lamswaarde	4586AE	Jacobus De Waalstraat	8		B
Lamswaarde	4586LA	Roverbergsedijk	7		B
Lamswaarde	4586LA	Roverbergsedijk	13		B
Lamswaarde	4586LA	Roverbergsedijk	14	Roverbergsedijk	B
Lamswaarde	4586LA	Roverbergsedijk	19	Hof Lamsweerde	B
Lamswaarde	4586RZ	Boudeloodijk	2		B
Lamswaarde	4586RZ	Boudeloodijk	12	Hoeve Buren	B
Nieuw Namen	4568PD	Arenbergstraat	2		A
Nieuw Namen	4568PD	Arenbergstraat	3	Louisahoeve	A
Nieuw Namen	4568PK	Langestraat	11		A
Nieuw Namen	4568AE	Hulsterloostraat	2		B
Nieuw Namen	4568PB	Kielweg	7	Pannekeet	B
Nieuw Namen	4568PC	Louisastraat	1		B
Nieuw Namen	4568PC	Louisastraat	2	Oude Louisahoeve	B
Nieuw Namen	4568PE	Schelpstraat	4		B
Nieuw Namen	4568PN	Zorgdijk	9		B
Nieuw Namen	4568PP	Zeedk Van De Prosperpldr	2		B
Nieuw Namen	4568PH	Veerstraat	25		B
Nieuw Namen	4568PH	Veerstraat	27		B
Nieuw Namen	4568PH	Veerstraat	30	Zwaluwhoef	B
Nieuw Namen	4568PH	Veerstraat	36		B
Nieuw Namen	4568PJ	Engelbertusstraat	2		B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Nieuw Namen	4568PG	Woestijnestraat	9		B
Nieuw Namen	4568PN	Zorgdijk	5		B
Nieuw Namen	4568PK	Langestraat	5		B
Nieuw Namen	4568PK	Langestraat	9		B
Nieuw Namen	4568PK	Langestraat	13		B
Nieuw Namen	4568PK	Langestraat	19		B
Nieuw Namen	4568PL	Petrusstraat	1	Petrushoeve	B
Nieuw Namen	4568PN	Zorgdijk	2		B
Nieuw Namen	4568PN	Zorgdijk	4		B
Nieuw Namen	4568PV	Van Alsteindijk	4		B

Nieuw Namen	4568PT	Koninginnestraat	20		B
Nieuw Namen	4568PT	Koninginnestraat	21		B
Nieuw Namen	4568PS	Parallelweg	2	Koningin Emmahoeve	B
Nieuw Namen	4568PS	Parallelweg	7		B
Nieuw Namen	4568PS	Parallelweg	10		B
Nieuw Namen	4568PT	Koninginnestraat	1		B
Nieuw Namen	4568PT	Koninginnestraat	2	Mariahoeve	B
Nieuw Namen	4568PN	Zorgdijk	7		C
Nieuw Namen	4568PS	Parallelweg	4		C
NieuwNamen		Nieuwe Kieldrachtdijk	0	Luchtwachttoren	OBJ
Ossenisse	4589RW	Hooglandsedijk	3	Burghoeve / Avondrust	A
Ossenisse	4589KN	Grindweg Naar Hontenisse	10		B
Ossenisse	4589KS	Molenpad	9		B
Ossenisse	4589RR	Westdijk	5	Hoogland 't	B
Ossenisse	4589RK	Oostdijk	2	Wilhelminahoeve	B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Ossenisse	4589RR	Westdijk	1		B
Ossenisse	4589KX	Zeedorp	49	Pasapeca	B
Ossenisse	4589RW	Hooglandsedijk	4		B
Ossenisse	4589RW	Hooglandsedijk	9		B
Ossenisse	4589RT	Langeweg	2		B
Ossenisse	4589RV	Polderdijk	2	Hoeve De Streep	B
Sint Jansteen	4564RB	Vinkebroeksestraat	4		B
Terhole	4583RW	Havendijk	5		A
Terhole	4583SJ	Zeildijk	1	(verschillende)	A
Terhole	4583SL	Hulsterweg	179	de Dijkwal Vliethoeve	A
Terhole	4583RW	Havendijk	11		B
Terhole	4583SK	Rietstraat	23		B
Terhole	4583SL	Hulsterweg	181		B
Terhole	4583SL	Hulsterweg	139		B
Terhole	4583SX	Notendijk	66	Veldzicht	B
Terhole	4583SZ	Notendijksepad	2		B
Terhole	4583SV	Notendijk	43		B
Vogelwaarde	4581RN	Provincialeweg	3		A
Vogelwaarde	4581RN	Provincialeweg	40	Hoeve Veerwijk	A
Vogelwaarde	4581RR	Groot Cambrondijk	19	Patrijshoeve	A
Vogelwaarde	4581PX	Copwijkseweg	2		A
Vogelwaarde	4581PX	Copwijkseweg	7	Copwijk Hoeve	A
Vogelwaarde	4581RN	Provincialeweg	38		B
Vogelwaarde	4581RP	Sasdijkweg	7	Het Paauwhof / Het Kasteelken	B
Vogelwaarde	4581RR	Groot Cambrondijk	13		B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Vogelwaarde	4581RR	Middelweg Van De Cambron	2	A	B
Vogelwaarde	4581RT	Cambronsestraat	4		B
Vogelwaarde	4581AC	Rapenburg	129		B
Vogelwaarde	4581BD	Bossestraat	155		B
Vogelwaarde	4581AG	Rapenburg	152		B
Vogelwaarde	4581AC	Rapenburg	119	Hoeve La Solette/ Dorpszicht	B
Vogelwaarde	4581PW	Campensedijk	62		B
Vogelwaarde	4581RM	Drie Gezustersdijk	45		B
Vogelwaarde	4581RN	Provincialeweg	4		B
Vogelwaarde	4581RN	Provincialeweg	10	Sarahoeve	B
Vogelwaarde	4581AC	Rapenburg	143		C
Walsoorden	4588KM	Noordstraat	2	Noordhof	A
Walsoorden	4588KM	Noordstraat	3		A
Walsoorden	4588RC	Kalverdijk	17	Kreverhille	A
Walsoorden	4588RC	Kalverdijk	1		B
Walsoorden	4588RJ	Oudlandsedijk	3		B
PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR	NAAM	CAT.
Walsoorden	4588KM	Noordstraat	9	' Jeanneshof	B
Walsoorden	4588KM	Noordstraat	22		B
Walsoorden	4588RC	Kalverdijk	6	Kievitsburg	B

Walsoorden	4588RD	Perkstraat	1	Schimmelpenninckxhoeve	B
Walsoorden	4588RD	Perkstraat	3	Anna Paulownahoeve	B
Walsoorden	4588RG	Zeedijk	9	EmmaHoeve	B
Walsoorden	4588RG	Zeedijk	15		B
Walsoorden	4588KH	Eeckseweg	4	Kruishoeve	B
Walsoorden	4588KK	Drogendijk	1	Noorddijkhof	B
Walsoorden	4588KJ	Mariadijk	2		B
Walsoorden	4588KG	Havenstraat	5	Het Bus of Het Kasteelken	C
Walsoorden	4588KJ	Mariadijk	4	Eckhof	C

Bijlage 4: Uitwerking algemene welstandscriteria

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.

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 sociaalculturele context.

Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Betekeningen van vormen in de sociaalculturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties in het ontwerp zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat die passen in de huidige tijd en context.

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 bepaalde vormen regelmatig voorkomen 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 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.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan.

Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

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 waarom 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 hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

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 passen in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

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 het 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.