

Nota welstandsbeleid 3e herziening

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juli 2013;

gelet op de artikelen 12, 12a, 12b en 12c van de Woningwet

b e s l u i t:

Vast te stellen de 3^e herziening van de nota welstandsbeleid van de gemeente Noord-Beveland

In te trekken de 2^e herziening van de nota welstandsbeleid van de gemeente Noord-Beveland

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 29 augustus 2013.

De griffier
C.H. Poortvliet

De voorzitter
H. van Kooten

Plangebied

Gemeente Noord-Beveland



Samenvatting

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren.

Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst 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 moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen.

De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota.

De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instantie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).

Voor meer informatie over het welstandstoezicht, de welstandscommissie en het welstandsbeleid kunt u contact opnemen met de medewerkers van onze afdeling Beleid en projecten.

Aan de samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.



1 Welstandsbeleid

1.1 Introductie

Aanleiding

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met '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 moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. De welstandsbeoordeling is een complex gebeuren, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Bovendien vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste inwoners van Noord-Beveland willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen

van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Het welstandstoezicht zal aan begrip winnen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Om elkaar (bouwaanvrager/opdrachtgever, gemeente en welstandscommissie) bij het interpreteren en beoordelen van aanvragen te kunnen begrijpen is een duidelijke en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Naast gedetailleerdheid en volledigheid zijn daarbij vooral voorlichting en communicatie over het onderwerp van belang.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

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

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken vergunning wordt daardoor beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijkse door de gemeenteraad worden geëvalueerd, waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.

Natuurlijk is hiermee niet alle weerstand tegen de overheidsinterventie bij bouwinitiatieven weggenomen, maar wel kan zo tegemoet worden gekomen aan de gerechtvaardigde eis van de burger om dit ingrijpen te onderbouwen en te legitimeren vanuit het algemeen belang en dit beleid vooraf kenbaar te maken.

1.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De ruimte die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan door welstandscriteria worden ingevuld. Welstandscriteria kunnen daarbij dus geen mogelijkheden bieden die door het bestemmingsplan niet mogelijk zijn. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota en de welstandscommissie daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels conform artikel 12 van de Woningwet door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de relatie met de omgeving. Beeldkwaliteitplannen vormen een onderdeel van het welstandsbeleid in de gemeente en zijn uitgangspunt bij welstandsbeoordeling.

1.3 Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

Vaststelling

De gemeenteraad van Noord-Beveland stelt het welstandsbeleid vast. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad dient de welstandsbeoordeling gebaseerd te worden op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota dienen zo concreet mogelijk te zijn toegespitst op het individuele bouwwerk, de relatie met de omgeving en specifieke aspecten van het bouwwerk.

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

Evaluatie en aanpassingen

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandsc commissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht (artikel 12b lid 3 en 12c Woningwet).

Het jaarlijkse verslag van burgemeester en wethouders, ter uitvoering van artikel 12c Woningwet, heeft betrekking op de invulling van hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht.

De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- De wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen.
- In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor vergunning niet aan de welstandsc commissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria.
- In welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen.

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandsc commissie gebracht. Naar aanleiding van dit verslag vindt er bij voorkeur eenmaal per jaar overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandsc commissie.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij een evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Tussentijdse aanpassingen aan de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe bouwprojecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld (zie paragraaf 2.7 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Daarnaast dienen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteit- of stedenbouwkundig plan worden verwerkt en vastgesteld als welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van het beheer.

1.4 Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente heeft een Handhavingsnota met voorschriften hoe de gemeente omgaat met illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, vanwege een negatief welstandsadvies, planologische

strijdigheid of om bouwtechnische redenen, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook voor vergunningvrije bouwwerken kan tot aanschrijving worden besloten indien er sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand (zie paragraaf 2.8 Excessenregeling).



2 Procedures en werkwijze bij welstandsbeoordeling

2.1. Wettelijke basis voor welstandstoezicht

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

“uiterlijk en plaatsing”

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

“bouwwerk of standplaats”

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

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

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

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

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

“redelijke eisen van welstand”

Met “redelijk” bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van “middelmatic”. Of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn, is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Zoals in paragraaf 2.5 wordt uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de initiatiefnemer van het bouwplan dan zelf al hoog gelegd.

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

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

2.2. De welstandscommissie

De welstandscommissie is volgens artikel 1 lid 1n Woningwet een door de gemeenteraad benoemde commissie van onafhankelijke deskundigen. De gemeenteraad maakt al jaren gebruik van de overkoepelende welstandsorganisatie Dorp, Stad en Land. De gemeenteraad benoemt DSL als zijnde haar onafhankelijk en deskundige adviescommissie. De leden van de welstandscommissie worden op voordracht van burgemeester en wethouders door de raad benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar.

In de bijlage is het Reglement van Orde van de welstandscommissie opgenomen. Voor verdere toelichting van de samenstelling en benoeming van de welstandscommissie wordt hiernaar verwezen.

2.3. De welstandscriteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Als het gaat om de karakteristieken die Noord-Beveland haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van de gemeente is echter vaak gereleateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/of ensembles. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder bijzondere en karakteristieke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Noord-Beveland voor een groot deel uit kleine bouwplannen: verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria kunnen worden opgesteld. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- . algemene welstandscriteria
- . gebiedsgerichte welstandscriteria
- . welstandscriteria voor specifieke objecten
- . welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

Met de vaststelling van de welstandscriteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria toetsbaar. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen.

Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden. De beoordeling wordt wel inzichtelijker gemaakt door de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Algemene welstandscriteria

Deze algemene architectonische aspecten worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

Gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten

Met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden en hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken? Een criterium is de beschrijving van een beeldaspect die de karakteristiek en gewenste ontwikkelingen van een gebied of specifiek object aangeeft. Bij de beoordeling wordt getoetst of het beeldaspect voldoet aan die criterium.

Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (zogenaamde sneltoetscriteria)

Het gaat hier om meetbare welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Wanneer een bouwplan aan de sneltoetscriteria voldoet kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

2.4. Het welstandsadvies

De welstandsc commissie brengt over de vergunningplichtige bouwplannen advies uit. De monumentencommissie brengt adviezen uit met betrekking tot een monumentenvergunning (artikel 15 van de Monumentenwet 1988).

Vorm en inhoud van een welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden is ook het schriftelijke advies van de welstandsc commissie openbaar, ingevolge artikel 12b lid 1 van de Woningwet.

Het bestemmingsplan prevaleert boven het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden. Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een vergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren, de welstandscriteria moeten waar nodig dus de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de welstandsc commissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van vergadering-notulen. Het welstandsadvies (met uitzondering van het akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht zoals bedoeld in de Woningwet. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden, maar kan een welstandsadvies daarop niet baseren.

In een enkel geval zal de welstandsc commissie willen proberen de planindieners te enthousiasmeren voor zaken die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze 'puntjes op de i' worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van de welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Als een plan naar mening van de welstandsc commissie volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de welstandsc commissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria goed te keuren.

Soms is een plan naar mening van de welstandsc commissie in strijd met de redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd of op de tekening aangegeven. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt daarna het positieve welstandsadvies gegeven.

Als een plan naar mening van de welstandsc commissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Een negatief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd door de commissie.

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de commissie het welstandsadvies aanhouden, indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven

zijn plan aan te passen. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht vergunningplichtige plannen zal het in praktijk niet mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindienaar een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst wordt dit in eerste instantie gegeven door het gemandateerde commissielid. Indien betrokkenen vervolgens een nadere toelichting wensen kan een afspraak worden gemaakt met de commissie. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, hierbij zijn de voorschriften van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Belanghebbenden zijn in de regel de planindienaar en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de 'Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften'. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten.

De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. Volgens artikel 3:49 Awb kan er verwezen worden naar het advies. Mocht er van het advies afgeweken worden dan is er een zwaardere motiveringsplicht ingevolge artikel 3:50 Awb. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindienaar wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

2.5. Afwijking van het advies en de criteria

Afwijking van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond / second-opinion:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een vergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking.

Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.

Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandscommissie. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de welstandscommissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn 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 welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de criteria

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een stimulans om bouwplannen een positieve bijdrage te doen leveren aan de bestaande beeldkwaliteit van Noord-Beveland. De primaire be-

doeling van het welstandstoezicht is het streven naar bouwplannen, waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. Het kan voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. In deze bijzondere situaties kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria, waarbij de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria wordt beargumenteerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4). Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

Ook de welstandscommissie zelf kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een vergunning om de hardheidsclausule wel of niet toe te passen. Het ligt voor de hand om afwijkingen van structurele aard jaarlijks bij de evaluatie in de nota te verwerken.

2.6. Welstandsbeoordeling in geval van monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals de Voorstraat in Colijnsplaat, wordt als een apart gebied beschreven en valt onder het hoogste welstandsniveau.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB vergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

2.7. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente Noord-Beveland hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.



3 Ruimtelijke analyse, gebiedsindeling en welstandsniveaus

3.1 Toelichting

Om een gebiedsgericht welstandsbeleid op te stellen, is het van belang om te beschikken over een gedegen analyse en inventarisatie van de verschillende beeldkwaliteiten die te vinden zijn in de gemeente Noord-Beveland.

Dit hoofdstuk is bedoeld om een integrale visie te geven op de beeldkwaliteit van het gemeentelijk grondgebied van Noord-Beveland en de vertaling hiervan naar een gebiedsgerichte en selectief welstandsbeleid voor Noord-Beveland, conform de Woningwet en de Wabo.

Bij de beleidsvertaling is selectiviteit het belangrijkste begrip: in welk gebied moet de lat hoger liggen of kan de lat juist lager liggen als het gaat om het beoordelen van bouw- of inrichtingsinitiatieven.

Het is van groot belang onderscheid te maken in gebieden die bescherming verdienen en gebieden waar meer ruimte bestaat of de opnamecapaciteit groter is voor het toevoegen van nieuwe elementen. Daarom maakt de welstandsnota een onderverdeling in welstandsniveaus: zeer waardevolle, bijzondere en reguliere welstandsgebieden. Deze gradaties vormen het ambitieniveau van de gemeente ten aanzien van het ruimtelijke kwaliteits- en welstandsbeleid, waaraan in het welstandsbeleid, in de vorm van gebieds- en objectgerichte welstandscriteria, invulling wordt gegeven.

3.2 Ruimtelijke analyse

Om een indruk te krijgen hoe de bebouwde kernen van Noord-Beveland aansluiten op de omgeving, zal in dit hoofdstuk nader gekeken worden naar de oude en bestaande structuren van het landschap. Het landschap vormt als het ware de 'ruggengraat' van de bebouwingsconcentratie en het verkavelingspatroon ervan. De analyse is de basis voor de gebiedsdifferentiatie en de waardebeoordeling van de verschillende gebieden. De analyses met betrekking tot het landschap bestaan uit:

- **Landschapsvorming en -ontwikkeling:**
Aan de orde komen onder andere de vorming van het eiland Noord-Beveland en de bodemgesteldheid.
- **Landschapsstructuur en -morfologie:**
Behandeling van de structurerende elementen aan de hand van historie, functie en verschijningsvorm. Daarnaast wordt de invloed van het landschap op de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik beschreven in deze paragraaf.
- **Functies en verstedelijking:**
Beschrijving van bebouwing, situering van verschillende gebieden en functies binnen het landschap.

Vervolgens worden in de daarop volgende paragraaf de bebouwde kernen van Noord-Beveland geanalyseerd:

- **Nederzettingstypologie:**
Onderverdeling van de kernen naar opbouw en stedenbouwkundige karakteristiek.
- **Bebouwing en beeld:**
Een nadere beschrijving van de opbouw, stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke verschijningsvorm per kern.

3.2.1 Landschapsvorming

Het landschappelijk beeld van de gemeente Noord-Beveland wordt bepaald door een weids zeekeiland-schap dat gevormd is door de grillige structuur van kleine polders. Noord-Beveland bestaat uitsluitend uit Nieuwland, dit betekent dat het om polders gaat die na 1200 zijn ingepolderd. De geschiedenis van Noord-Beveland kenmerkt zich, als een gevecht tegen het water. Kort na de stormvloed van 1014 werden de eerste kaden(dijkjes) aangelegd om het land te beschermen tegen het water. Als in 1134 het noodlot opnieuw toeslaat wordt het gehele eiland Noord-Beveland voorzien van dijken. In 1200 is het land beschermd door dijken en duinen, uitwateringssluizen zorgen voor de afvoer van overtollig water.

Door deze ontwikkelingen verzoet het grondwater waardoor de schorrenvegetatie plaats maakt voor grasland, bovendien wordt het mogelijk om akkerbouw en fruitteelt toe te passen. De economische groei heeft als gevolg dat er steeds meer land wordt ingepolderd. Hierdoor werd de komberging van de overblijvende wateren hoe langer hoe kleiner, zodat er bij stormvloeden geen plaats was om al het opgestuwde water te bergen. Met de stormvloedrampen van 1530 "Sint Felix quaede Saturdach" en 1532 "De Sint-Elisabethvloed" verdwijnt al het bedijkte land in de golven. In 1598 wordt begonnen met de inpoldering van het huidige Noord-Beveland. Op de kaart is goed te zien hoe de slikken en schorren aan de Westkant van het eiland langzaam zijn ingepolderd.

Het huidige Noord-Beveland heeft buitendijks nog een groot aantal slikken en schorren. De slikken bestaan op geringe diepte uit zand, terwijl de schorren uit klei of zwavel bestaan.

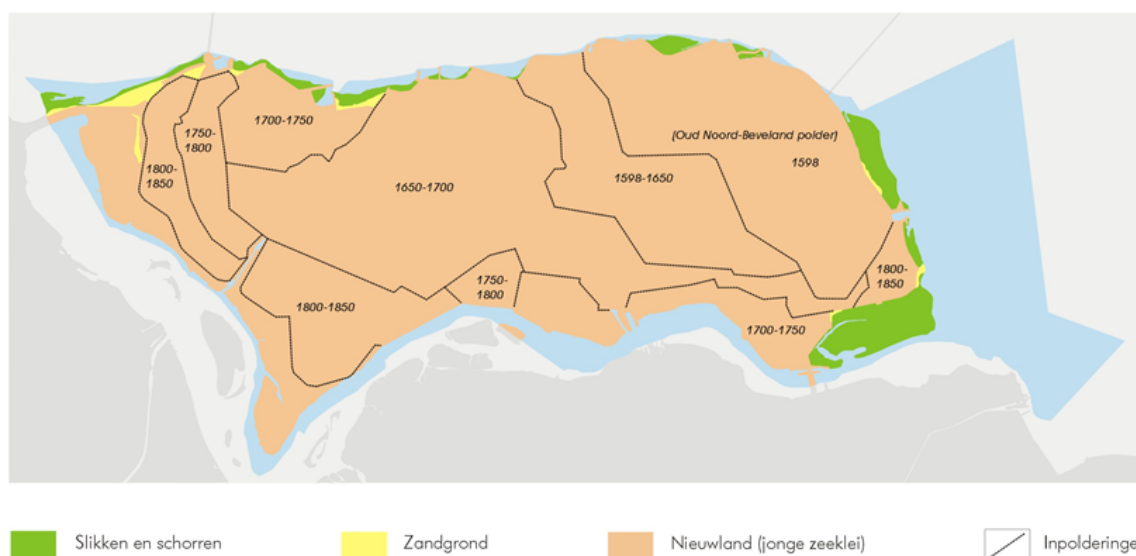
Bebouwing van de gemeente Noord-Beveland bestaat uit een zestal kernen, recreatieparken, een klein lintdorp en verspreid over het landschap gesitueerde boerderijen. Een aantal kernen hebben nog steeds een sterke relatie met het water door de aanwezige (jacht)havens. Opmerkelijk is de strenge stedenbouwkundige opzet van Wissenkerke en Colijnsplaat.

In de twintigste eeuw is men begonnen met het aanleggen van de Deltawerken. De Zandkreekdijk(1960), de Veerse dam(1961) en de Oosterscheldekering(1986)



Vorming van het eiland Noord-Beveland.

Landschapontwikkeling Noord-Beveland



3.2.2 Landschapsstructuur en morfologie

Structuur

Noord-Beveland is van oost naar west ingepolderd. De landschaps-structuur kenmerkt zich door de lappendeken van veelvormige polders, begrensd door polderdijken met een hieraan georiënteerde verkaveling. De meest westelijke polders hebben een duidelijke noord-zuid richting ten opzichte van de meer amorfere polders in het oostelijke gebied van het eiland Noord-Beveland. De rationele verkavelingstructuur binnen de polders zorgt echter voor een gestructureerd landschapsbeeld. Een goed voorbeeld hiervan is de Oud-Noord-Beveland polder, dit open poldergebied is door z'n omvang en

strenge renaissanceblok verkaveling een opmerkelijk onderdeel van het landschap. De kernen op Noord-Beveland liggen verspreid over het eiland. Wissenkerke en Geersdijk hebben een centrale positie op Noord-Beveland, de overige kernen zijn georiënteerd op het water.

De belangrijkste dragers van de ontsluitingsstructuur zijn de deltawerken (Veerse dam, de Zandkreekdam en de Oosterschelde-kering) en de Zeelandbrug. Deze indrukwekkende bouwwerken verbinden de westkant van het eiland met Schouwen-Duiveland en Walcheren middels de N57. Aan de oostkant van Noord-Beveland loopt de N256 die de verbinding vormt tussen Zierikzee en Goes. De centrale ontsluitingsweg op het eiland is de provinciale weg N255. De kernen worden ontsloten door middel van secundaire verbindingen met deze weg.

De groenstructuur van het eiland wordt vooral gevormd door de begroeiing van de buitendijkse gebieden aan de west kant van het eiland. Centraal liggen er nog enkele kleinschalige bosrijke gebieden.



Opgaande boombeplanting langs dijken.



Silhouet van Kamperland gezien vanaf de Spuidijk.



De Dorpsweg vormt de entree van Wissenkerke.



De Veerse Dam vormt de verbinding met Walcheren.

Landschapsstructuur Noord-Beveland



Morfologie

Het gemeentelijk grondgebied van Noord-Beveland bestaat grofweg uit een patroon van water, polders, infrastructuur en verspreid liggende bebouwde kernen en bospercelen. Openheid en beslotenheid wisselen elkaar hierin af. Als typering van het landschap kan men de volgende kenmerkende gebieden onderscheiden;

- Verstedelijkte gebieden; hiermee worden de zes kernen van Noord-Beveland bedoeld, het gehucht Stroodorp en de recreatieparken. De meeste kernen zijn opgezet vanuit een planmatig stratenpatroon, gecombineerd met lintbebouwing. Stroodorp bestaat uit een eenzijdige bebouwde dijk, met dwars daarop lintbebouwing aan een polderweg. De bebouwing van de recreatieparken kenmerkt zich door de kleinschaligheid en de eenvormigheid. De zachte wanden van deze gebieden zorgen voor een geleidelijke overgang naar het open polderlandschap.
- Begroeiing met hoge dichtheid; dit zijn bosrijke gebieden die in kleine hoeveelheden over het polderlandschap zijn verdeeld. In het buitendijkse gebied liggen echter een aantal grote gebieden die gekenmerkt worden door dichte loofbossen. Kleinschalige boomgaarden die binnen de verkaveling van de polders liggen, hebben een andere structuur door de orthogonale indeling, maar bezitten dezelfde dichtheid.
- Polders met een minder open karakter; deze gebieden worden gekenmerkt door de opgaande boombeplanting langs dijken en wegen, waardoor zichtlijnen beperkt zijn. Dit komt vooral voor in het centrale gebied van Noord-Beveland.
- Open landschap; Hierbij wordt een aantal gebieden gerekend: de open polders, de weidegebieden op de schorren, slikken en buitendijkse gebieden en als laatste het strand aan de Noordzeekust.



Verstedelijkte gebieden, met gesloten bebouwing.



Verstedelijking in de polderstructuur.

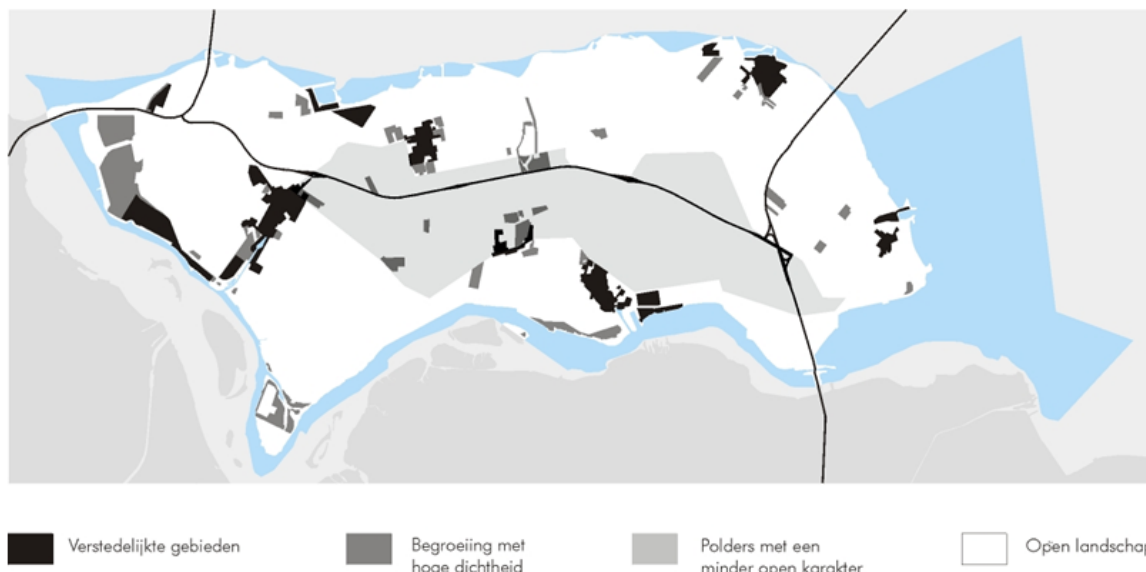


Karakteristiek open polder landschap.



Recreatieparken achter polderdijk.

Morfologie Noord-Beveland



Ecologie

De ecologische structuur bestaat aan de noordkant van het eiland uit een groot aantal inlagen. Deze inlagen zijn kleine secundair gevormde polders, die achter de zeedijk liggen op plaatsen waar men een doorbraak vreesde. Landinwaarts werd op die plaatsen dan een reserve dijk aangelegd, de inlaagdijk. Doordat voor de aanleg van deze dijk, de grond van de inlaagpolder werd gebruikt varieert het huidige landschapsbeeld van deze polders van moerassig grasland of rietveld tot open water. Deze gebieden zijn het gehele jaar zeer rijk aan vogels, vooral eenden, meeuwen en steltlopers zijn hier te vinden.

Aan de zuidkant van Noord-Beveland liggen de Katse Plaat en de middelplaten. De Katse Plaat is een zandplaat die bij hoogtij gedeeltelijk onder water verdwijnt. Bij laag water is de Katse Plaat een rustplaats en foerageergebied voor visdiefje, aalscholver, kluut en plevier. In de winter verblijven hier smienten en rotganzen.

De Middelplaten bestaan vooral uit weilanden die begraaasd worden door paarden en runderen. Hierdoor krijgen bijzondere plantensoorten als addertong, rode ogentroost, kleverige ogentroost en grote ratelaar de ruimte. Op de lagere delen van de Middelplaten groeien zoutminnende planten als zeekraal, blauw kweldergras.

De kustlijn in de noord-west hoek van Noord-Beveland, tussen de Oosterscheldekering en de Veerse Dam, kenmerkt zich door het duinlandschap.

Van oorsprong hebben er een aantal krekken door het landschap van Noord-Beveland gelopen. De meeste daarvan zijn verdwenen, er zijn echter een viertal kreekrestanten die nog steeds in het landschap herkenbaar zijn. De Valkreek bij Colijnsplaat laat zich het beste herkennen, terwijl de kreek tussen Wisenkerke en Kamperland in de loop der tijd is veranderd in een brede watergang. Het Bokkegat en het Katse Gat zijn eveneens kreekrestanten. De restanten zijn van belang vanwege de overgangen van nat naar droog en van zout naar zoet. Deze omstandigheden lenen zich uitstekend voor het ontwikkelen van bijzondere soortenrijke vegetaties.

Verder kenmerkt het eiland zich door een aantal graslanden met ecologische waarden, als foerageergebied voor ganzen of weidevogels. Naast deze open ecologisch waardevolle gebieden is er op Noord-Beveland een aantal loofbossen gesitueerd. De buitendijkse bossen zijn met name nieuw aangelegd en hebben nog een beperkte ecologische waarde.

Ecologische structuur Noord-Beveland



3.2.3 Functies en verstedelijking

De belangrijkste functies in Noord-Beveland zijn te vinden in de kernen en in de recreatiegebieden. De kernen liggen verspreid over het gehele eiland. De kernen variëren in grootte en hebben een verschillend voorzieningsniveau. Opvallend bij een aantal kernen is het feit dat de (historische) centra van de kernen organisch zijn gegroeid en grotendeels behouden zijn gebleven, waarbij vrijwel ieder pand verschilt van de naastgelegen panden. Een belangrijk aspect bij een aantal kernen is de strenge stedenbouwkundige structuur. In de naoorlogse periode zijn aan de randen van deze kernen planmatige uitbreidingen ontstaan. Deze planmatige uitbreidingen sluiten niet altijd goed aan bij het organische karakter van deze kleine kernen. De beperkte bedrijfsterreinen op Noord-Beveland hebben allen een directe relatie met de havens. Bovendien zijn de terreinen, met uitzondering van Kats, op korte afstand van het historisch centrum gebouwd.

Het toeristisch zwaartepunt ligt aan de west- en zuidzijde van Noord-Beveland. De recreatiestrandjes, bossen en havens in dit gebied zijn belangrijke toeristische trekkers. Verblijfsrecreatie is vooral aanwezig in de vorm van campings en grootschalige recreatieparken, die deels permanent bewoond worden. Aan de noordkant van het eiland, grenzend aan de Oosterschelde, zijn vooral de natuurlijke- en ecologische waarden belangrijke aspecten.

De rest van Noord-Beveland is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Verreweg het grootste deel van het landelijk gebied bestaat uit akkerland. Weilandten zijn slechts geconcentreerd in de lager gelegen delen van het landschap, meestal daar waar in vroeger tijden kreken hebben gelegen. Verspreid over het eiland komen enkele boomgaarden voor. Deze zijn voornamelijk gesitueerd in de directe omgeving van de kernen.



Recreatieparken aan de kust.



Kranen steken hoog uit boven het landschap van Kats.

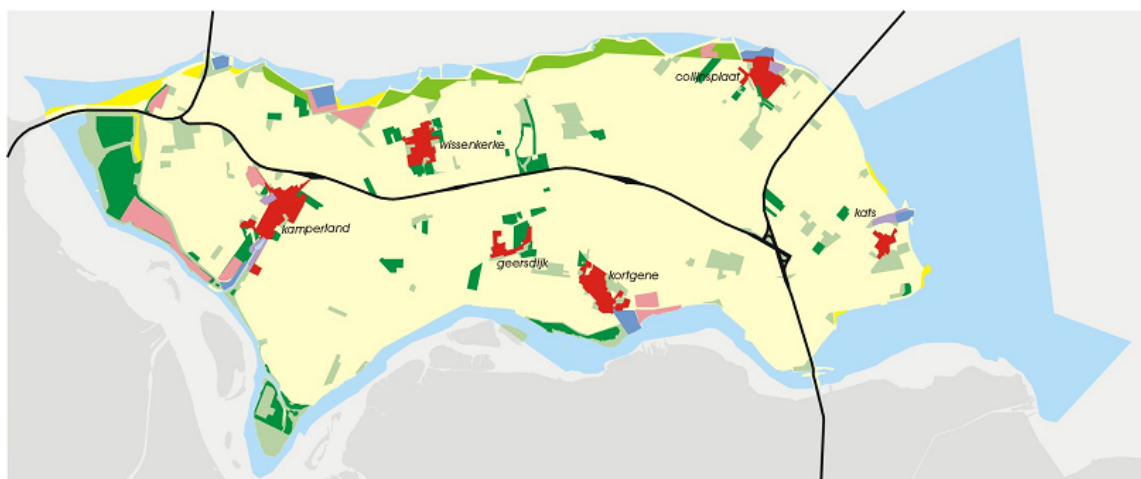


Planmatige woonwijken, als uitbreiding van de historische kern.



Stormvloedkering, beeldbepalend voor Noord-Beveland.

Functies en verstedelijking Noord-Beveland



■ Kernen	■ Bedrijfsterreinen	■ Recreatieparken	■ Akkerland	■ Bos/boomgaard	■ Weide
■ Strand	■ Haven	■ Inlagen			

3.2.4 Bebouwing

De verschillende nederzettingen op het eiland kunnen worden onderverdeeld in vier categorieën: voorstraatdorpen, straatdorpen, een dijkorp en recreatiegebieden. Daarnaast is er regelmatig sprake van solitaire bebouwing in het buitengebied.

Voorstraatdorpen

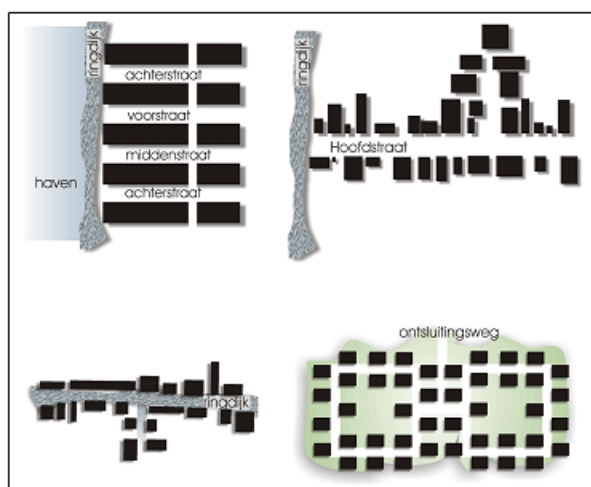
Het voorstraatdorp wordt gekenmerkt door de orthogonale opbouw. Deze is ontstaan doordat de centrale straat -de voorstraat- doorgaans loodrecht op een dijk werd geprojecteerd en de overige straten haaks daarop of parallel daaraan zijn aangelegd. Hierdoor ontstaat een rechthoekig stratenpatroon, dat op Noord-Beveland in de kernen Colijnsplaat, Geersdijk, Kats, Wissenkerke is terug te vinden.

Straatdorpen

Straatdorpen hebben als belangrijkste kenmerk dat ze organisch zijn gegroeid langs een weg als centraal structurelement. Hierdoor zijn ze van oorsprong vrij langgerekt van vorm. Latere uitbreidingen zijn meestal echter geclusterd bij één centraal punt, waardoor de langgerekte vorm in bepaalde gevallen enigszins gebroken wordt. Tot de straatdorpen behoren de kernen Kamperland en Kortgene.

Dijkdorpen

Dijkdorpen hebben wat structuur betreft veel weg van een straatdorp. De ontstaanswijze is identiek, met als enige verschil dat een dijkdorp langs een dijk ontstaan is, waardoor hoogteverschillen een rol spelen. Zowel bovendijs als benedendijs komt er bebouwing voor. Stroodorp is het enige dijkdorp op Noord-Beveland.



Recreatieparken

Op verschillende plaatsen is sprake van relatief grootschalige recreatieparken. Deze zijn sterk planmatig van opzet. Deze parken zijn bebouwd met (vakantie)woningen die voornamelijk gedurende het zomerseizoen worden bewoond. Op Noord-Beveland komen echter ook een aantal permanent bewoonde recreatieparken voor. Tot de recreatieparken behoren: De Banjaard, Noordzee Résidence De Banjaard, Rancho Grande, Sophiahaven, Deltona, Marinuswerf, de Paardekreek, Ganuenta en de Korenbloem. Schotsman, Ruiterplaat, Veerse Meer en De Boogerd zijn permanent bewoonde recreatieparken.



Colijnsplaat

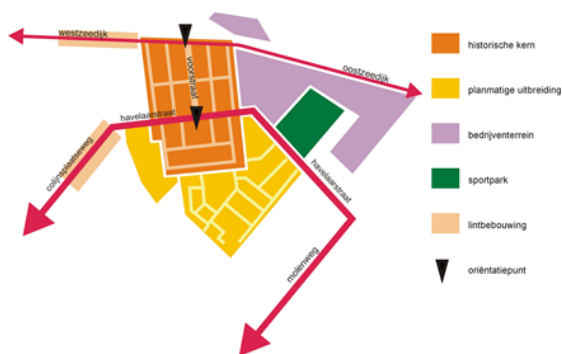
Stedenbouwkundige ontwikkeling

In 1489 was het gors “colinsplate”, gelegen ten noorden van het eiland Noord-Beveland, ter bedijking uitgegeven. Pas in 1598, zestig jaar nadat geheel Noord-Beveland overstroomd werd door de stormvloed van 1530 en 1532, werd van dit recht gebruik gemaakt. In dit jaar werd de Oud-Noord-Bevelandpolder met een deel van de “colinsplate” ingedijkt. Binnen de polder werd één nederzetting, Colijnsplaat, nabij de uitwateringssluys van de polder en de haven gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet van het dorp is typerend voor dorpen die ontstaan zijn op nieuwland. Kenmerkend is de rationele indeling van Colijnsplaat en de 12 bouwblokken die zijn ontstaan door het strenge stratenpatroon. De stedenbouwkundige structuur is bijzonder doordat het voorstraatmodel gecombineerd wordt met een traditionele kerkring. Hierdoor vormt Colijnsplaat een overgangsvorm van de vormprincipes uit de re-

naissance van voor de 15de eeuw, en de geometrische vormprincipes van de voorstraatsdorpen. In het begin van de twintigste eeuw is de kerkring gedempt, het voormalige kerkhof is vervolgens volgebouwd, en de voormalige gracht is beplant met bomen. De oude haven is in 1961 vervangen als gevolg van de Deltawerken. Hierdoor is er ook achter de voormalige zeedijk bebouwing ontstaan. Latere uitbreidingen zijn onder andere ontstaan aan de Colijnsplaatseweg, waar een aantal arbeiderswoonblokken zijn gerealiseerd, gecombineerd met vrijstaande bebouwing. Buiten de historische kern, aan de zuid-oostzijde heeft enige nieuwbouw plaatsgevonden. Belangrijk is ook het feit dat er voortdurend vervangende woningbouw heeft plaatsgevonden.

Ruimtelijke structuur

Colijnsplaat ligt in de noord-oosthoek van Noord-Beveland, tegenover Zierikzee en met uitzicht op de Zeelandbrug. De Colijnsplaatseweg en de Havelaarstraat zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van Colijnsplaat. Langs de historische uitvalswegen is met name lintbebouwing aanwezig. De Colijnsplaatseweg wordt hierbij begeleid door een lange rij arbeiderswoningen. Aan weerszijden van deze doorgaande route door het centrum, is een aantal gebieden te onderscheiden met een eigen ruimtelijke structuur. Het centrum is voornamelijk te vinden binnen de historische voorstraatstructuur, waarin de Voorstraat de belangrijkste structuurdrager vormt. De gevelwanden zijn gesloten en ingevuld met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Aan de uiteinden van de Voorstraat liggen twee belangrijke gebouwen. Ten noorden ligt het raadhuis, dat door de oriëntatie op de kop van de Voorstraat en op de dijk een oriënterende functie heeft. Ten zuiden ligt de grootste blikvanger namelijk de Hervormde kerk. Deze zaalkerk uit 1769 onderscheidt zich door de positie binnen de oude kerkring, en de oriëntatie op de Voorstraat. De Voorstraat vormt de verbinding met de ontsluitingsroute langs de West-Zeedijk en Oost-Zeedijk. Tussen de Oost-Zeedijk en de Havelaarstraat liggen een sportterrein en een bedrijventerrein ingeklemd. De functies en invulling van de bebouwing staat in contrast met de overwegend compacte bebouwingsstructuur van de overige delen van Colijnsplaat. Latere uitbreidingen, met in grote mate een planmatig karakter, zijn ten zuiden van de Havelaarstraat gelegen. Buiten de kern, langs de Colijnsplaatseweg en de Havelaarstraat zijn er twee molens die als het ware de toegang tot het dorp markeren.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Het beeld van Colijnsplaat wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van landschaps- en historische elementen rond de kern. De oude Voorstraatstructuur is beeldbepalend voor Colijnsplaat. De Voorstraat zelf bestaat uit bebouwing van 2 lagen met verscheidene kaprichtingen. De Voorstraat kenmerkt zich door een grote variatie aan gevels waaronder tuitgevels, klokgevels en houtenlijstgevels. Voordeuren en andere details zijn onder andere uitgevoerd in de empirestijl. Opvallende bebouwings-elementen zijn het oude raadhuis, op de kruising van de Havenstraat en Voorstraat, de zaalkerk op de kruising van Voorstraat en de Havelaarstraat, en daarnaast de monumentale dokterswoning met sier-spant. De achterstraten en zijstraten zijn onderdeel van de orthogonale voorstraatstructuur die zo kenmerkend is voor Colijnsplaat. De bebouwing aan deze straten kenmerkt zich met een grote variatie aan kleinschalige bebouwing, functies, vormgeving en kleur. Schuren, garages en panden met 1 bouwlaag met of zonder kap wisselen elkaar af. De lintbebouwing in Colijnsplaat bestaat uit een lange rij arbeiderswoningen met de kaprichting horizontaal aan de straat, eenvoudige vrijstaande bebouwing met kaprichting dwars op de straat, en een monumentaal pand wat terug ligt uit de rooilijn en een sterke symmetrische opbouw heeft. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor overwegend woonbebouwing. Hier is echter geen sprake van een beeldongevoelige omgeving, aangezien de structuur goed aansluit op de historische structuur van de dorpskern.



Arbeiderswoningen als
lintbebouwing langs de
Colijnsplaatseweg



Kerk en dokterswoning als
bebouwing binnen de
kerkring.



Monumentale gebouwen en
linden vormen het beeld van de
Voorstraat.



Beeldbepalend gebouw ten
oosten van Havelaarstraat.

- 

1.begrenzing:
Min of meer gesloten ruimtelijke beëindigingen. Een begrenzing is hier niet zozeer fysiek bedoeld (een kanaal, een drukke verkeersweg) maar vooral visueel (een gesloten gevelwand, dijken).
- 

2.groenelementen:
Allebei zachte elementen die een betekenis voor dorp of landschap hebben (sportpark, natuurgebied).
- 

3.Waterkanten en oevers
- 

4.Samenhangende bebouwing/buurtten:
Gebieden die een zekere mate van interne samenhang vertonen, bijv. in stedenbouwkundig of architectonisch opzicht. Naast situering en vormgeving zal in dit verband vooral de functie een belangrijke rol spelen.
- 

5.bedrijventerreinen
- 

6.autonome bebouwing:
Gebouwen die autonoom in het buitengebied of langs uitvalswegen zijn gebouwd, en weinig tot geen relatie hebben met omliggende bebouwing.
- 

7.gevelkarakteristiek:
De wijze waarop een gevelwand is samengesteld: aaneengesloten en groot van maat of aaneengesloten en opgebouwd uit kleinere zelfstandig vormgegeven panden of opgebouwd uit losse elementen, al dan niet verschillend van maat of versprongen t.o.v. de rooilijn.
- 

8.richting en oriëntatie:
Een denkbeeldige lijn die een richting binnen een bepaalde structuur aangeeft. Door oriëntatiepunten worden deze richtingen versterkt. Een leeuw aan richtingen kan tot desorientatie leiden.
- 

9.Oriënterende bebouwing:
Een gebouw dat zich door afmetingen, vormgeving of situering min of meer verticaal uitdijt t.o.v. zijn omgeving en zo een rol speelt in de structuur en beeld van een stad of dorp.

Beeldkaart Colijnsplaat



Geersdijk

Stedenbouwkundige ontwikkeling

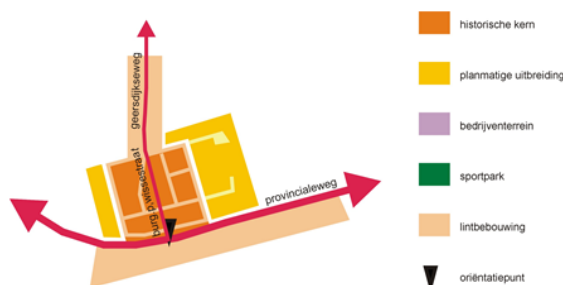
Het middeleeuwse Geersdijk is door de watersnoden van de 16de eeuw totaal verzvolgen onder de zee. Pas na de bedijking van de Geersdijkpolder in 1668, werd het huidige Geersdijk gebouwd. De nieuwe locatie lag weliswaar in de buurt van het oorspronkelijke dorp Geersdijk, waaraan het zijn naam verleent. Het dorp is samen met Kats één van de kleinste kernen van Noord-Beveland. Na de bedijking van de Willempolder is de oorspronkelijke haven van het dorp verplaatst. De Willempolderseweg vormt de verbinding met de nieuwe haven, die nabij de Geersdijkse kaai gelegen is. Geersdijk is net als veel andere kernen op Noord-Beveland, ontworpen als een voorstraatdorp. De structuur bestaat uit een dijk met haven, loodrecht hierop staat de Voorstraat. De Burg.P.Wissestraat vormt de Voorstraat, met in het verlengde de Geersdijkseweg. De dijk waarvandaan typologisch gezien de plattegrond wordt opgezet is hier de provinciale weg. Na het verleggen van de zeedijk is er over de dijk heen gebouwd. Het dorp heeft zich verder ontwikkeld volgens het opgestelde grondplan. De rationele structuur is nog in grote mate te herkennen. De beperkte uitbreiding heeft zich geconcentreerd aan de oostzijde van het dorp, en langs de Geersdijkseweg. Toekomstige ontwikkelingen zullen voornamelijk gericht zijn op het bouwen van lintstructuren en het toepassen van vervangende nieuwbouw.



Ruimtelijke structuur

Geersdijk ligt centraal in het landschap van Noord-Beveland en valt dus onder de kernen die in het agrarisch middengebied liggen. De kern karakteriseert zich uitsluitend als woongebied. Er zijn geen

voorzieningen en detailhandel te vinden, deze mono-functionaliteit is een belangrijk gegeven. De provincialeweg vormt de belangrijkste ontsluitingsstructuur met de omliggende kernen. Door middel van deze route vindt het dorp aansluiting met het plaatselijke en regionale verkeer. Historisch gezien werd de Geersdijkseweg gebruikt om de polder te ontsluiten, hier heeft dan ook de eerste uitbreiding plaatsgevonden in de vorm van lintbebouwing. De ruimtelijke structuur is op te delen naar lintbebouwing, planmatige uitbreidingen en de historische kern. De historische kern heeft de traditionele strenge opzet van een voorstraatdorp. Latere uitbreiding ten oosten en westen zijn hieraan gekoppeld waardoor is er weinig tot geen afbreuk gedaan aan het originele stratenpatroon. Het belangrijkste oriëntatiepunt is de boom die centraal gepositioneerd staat op de kruising van de provincialeweg en de Burg. P.Wissestraat. De boom markeert de twee belangrijkste routes en geeft als het ware het centrale punt van het dorp aan. Opmerkelijk is de verdraaiing ter plaatse van de Geersdijkseweg en de Burg.P.Wissestraat. Waarschijnlijk is de verdraaiing het gevolg van de botsing tussen het orthogonale polderpatroon en de voorstraatstructuur. Opmerkelijk is de verweving ervan in het historisch centrum.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Het beeld van Geersdijk wordt vooral bepaald door de historische Voorstraatstructuur die overgaat in lintbebouwing. Opvallende is de grote mate aan differentiatie in bebouwing en beeld. De gevels van de belangrijkste straat, de Burg. P. Wissestraat, worden gekenmerkt door een grote variatie aan bouwmasa, materiaalgebruik, geveloriëntatie en kleur. De bebouwing kenmerkt zich als 1 laags woonhuizen met verscheidene kaprichtingen en enkele fraaie kopgevels. Vooral opmerkelijk is de kruising tussen de molenweg, Geersdijkseweg en de Burg. P. Wissestraat. Op deze plaats lopen de lintstructuur en voorstraatstructuur in elkaar over, gemarkeerd door een kopgevel tussen de oorspronkelijke Voorstraat en Molenweg. Binnen de historische kern zijn er weinig beeldbepalende historische panden, de bebouwing blijft beperkt tot eenvoudige woningen met kaprichtingen dwars of parallel aan de straat. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor woonbebouwing. In Geersdijk bestaat deze bebouwing uit een aantal arbeiderswoningen met een kaprichting parallel aan de weg, en een latere uitbreiding in de vorm van geclusterde bouwblokken met een interne oriëntatie. De overwegend agrarische lintbebouwing langs de Provincialeweg en de Geersdijkseweg kenmerkt zich als vrijstaande panden met veel variatie in de rooilijnpositionering. Daarnaast zijn er een groot aantal schuren en erfafscheidingen, die aan de achterkant van de historische dorpskern liggen, gesitueerd richting de dijk- en lintbebouwing. Een opmerkelijk groenelement is de centraal gepositioneerde boom op de dijk.



De boom markeert de belangrijkste kruising in het dorp.



Beeldbepalend is de differentiatie in gevels en bebouwing.



De Burg.P. Wissestraat vormt de belangrijkste straat.



Opvallende kruising tussen polderstructuur en dorpsstructuur.

Beeldkaart Geersdijk



Kats

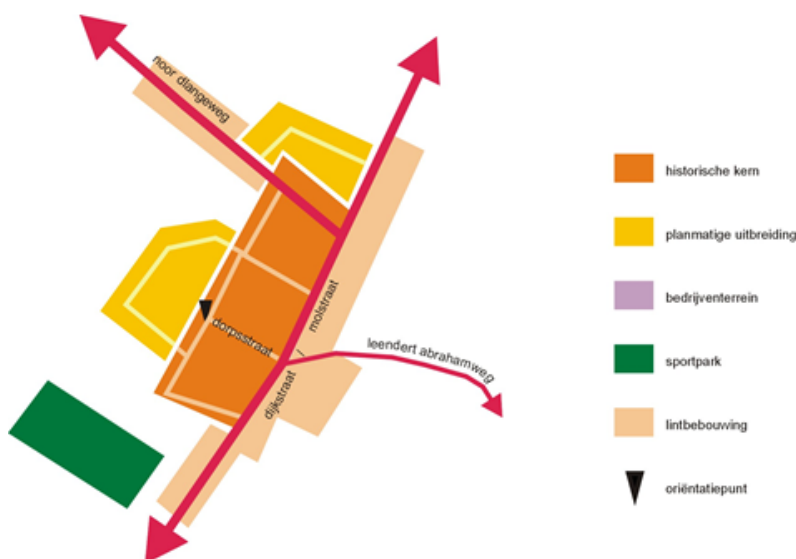
Stedenbouwkundige ontwikkeling

In de 16^{de} eeuw is het middeleeuwse Kats verdwenen in de golven. In 1598 wordt er echter weer begonnen met de opbouw van het dorp. Ook in deze kern is de rationele structuur van het voorstraatmodel duidelijk zichtbaar. Kats is ongeveer gelijk met Colijnsplaat ontstaan, de groei heeft echter veel beperkter en langzamer plaatsgevonden. In latere uitbreidingen is in grote mate rekening gehouden met de voorstraatstructuur, waardoor deze langzaam zijn vaste vorm heeft gekregen. Oorspronkelijk vormde de dorpsstraat de voorstraat en vormde dus de schakel tussen kerk en haven. Deze haven is met latere inpolderingen komen te vervallen. Na deze inpolderingen is lintbebouwing aan de andere kant van de dijk gelegen. Na het volbouwen van de voorstraatstructuur hebben uitbreidingen in de vorm van vrijstaande woningen aan de westzijde van de kern plaatsgevonden. Aan de oostzijde is er op beperkte schaal doorgebouwd op de structuur van het voorstraatmodel. Kats heeft als één van de twee kleinste dorpen van Noord-Beveland een beperkt voorzieningen niveau.



Ruimtelijke structuur

Kats ligt in de zuid-oosthoek van Noord-Beveland. De kern is onderdeel van het gebied rond de Oosterschelde, waarbij de kwaliteiten van natuur een belangrijke rol spelen. Het bedrijventerrein in de vorm van de haven, heeft een belangrijk aandeel in de beeldvorming van Kats. De infrastructuur evenals de grote kranen zijn toegespitst op dit bedrijven terrein. De Noordlangeweg vormt de voornaamste ontsluitingsweg. De structuur van het dorp wordt vooral bepaald door de Dorpsstraat en de Dijkstraat. Deze vormen de dragers van de historische voorstraatstructuur, die wordt versterkt door het kerkgebouw op de kop van de Dorpsstraat recht tegenover de dijk. Later is aan de dijk, ter plaatse van deze kruising, een weg de polder in aangelegd, waardoor de Dorpsstraat nu doorloopt in de Leendert Abrahamweg. Buiten de historische structuur liggen twee planmatige uitbreidingen die in mindere mate aansluiten op de historische structuur. Ten westen van de kern is een aantal sportvelden gesitueerd.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Vanuit het polderlandschap is Kats vooral te herkennen door de beeldbepalende kranen ten noordoosten van de dorpskern van Kats. Beeldbepalend voor de dorpskern van Kats is het orthogonale patroon van de stedenbouwkundige voorstraatstructuur. De Dorpsstraat neemt hierin de belangrijkste plaats in. De bebouwing bestaat uit twee gesloten bouwblokken waarbij de oostzijde een regelmatige en ritmische gevelopbouw heeft in de vorm van kop- en langsgevels. Daarnaast is er een grote mate aan variatie in kleur. De westzijde van de Dorpsstraat heeft een grote mate aan differentiatie in de massaopbouw, kaprichting en kleur. Opvallend bebouwingselement is het monumentale pand in het midden van de Dorpsstraat. De massa en ritmiek staan in contrast met de overwegend kleinschalige bebouwing. De historische dorpskern kenmerkt zich door nagenoeg gesloten bouwblokken met een grote variatie aan gevelopbouw, bouwkundige toevoegingen, kaprichtingen en kleur. Op bepaalde plekken is vervangende nieuwbouw toegepast die goed aansluit op de historische voorstraatstructuur en de grote mate aan bebouwingdifferentiatie in de kern. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor overwegend woonbebouwing. De bebouwing kenmerkt zich als vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De lintbebouwing bestaat uit dijkbebouwing en vrijstaande panden met een strakke rooilijn positionering. Als beeldbepalende groenelementen kunnen de linden in de Dorpsstraat genoemd worden. Deze versterken de monumentale opbouw van de Dorpsstraat.



De Noordlangeweg is de huidige toegangsweg tot het dorp.



Beeldbepalende kranen, aan de noord-oostzijde van Kats.

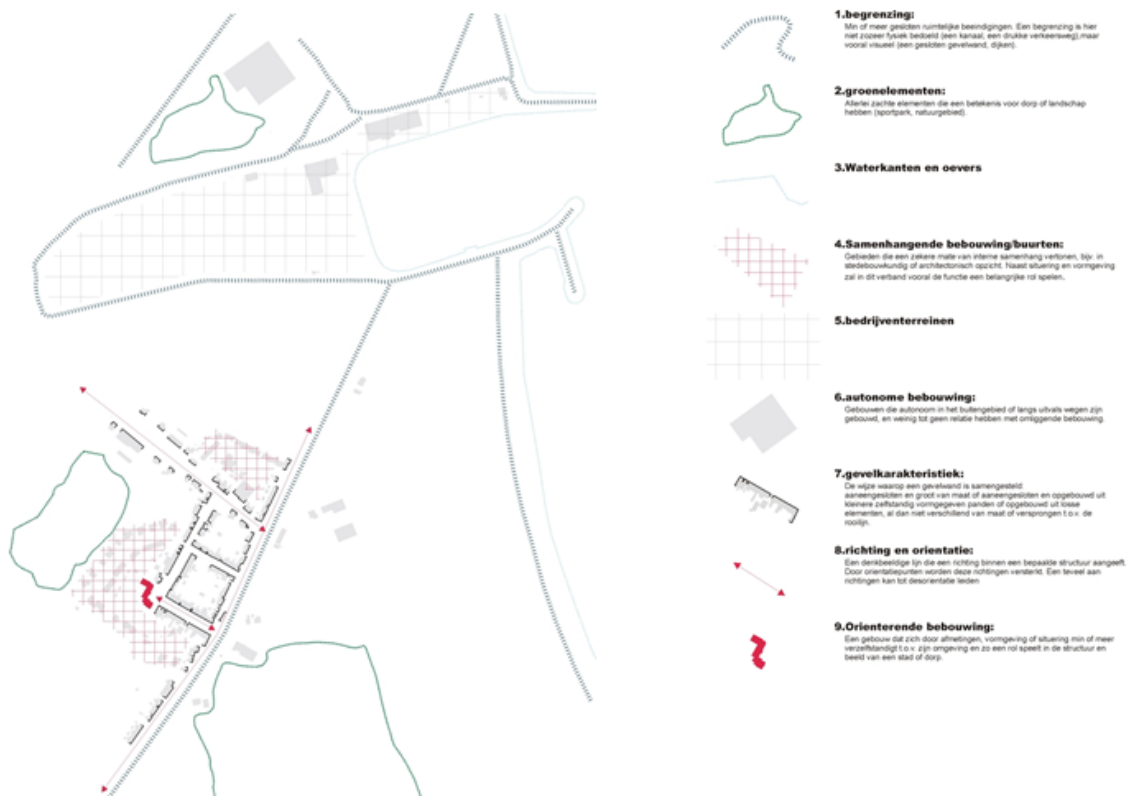


Monumentale bebouwing en beplanting langs de Dorpsstraat.



Verschuillende nokhoogten zijn beeldbepalend voor de parallelstraten.

Beeldkaart Kats



Wissenkerke

Stedenbouwkundige ontwikkeling

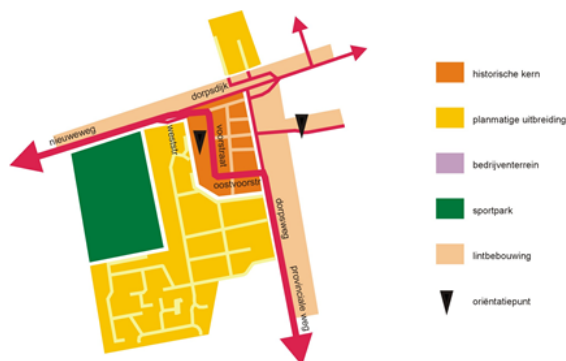
Wissenkerke is ontstaan in 1652, kort na de bedijking van de Wissekerkepolder. De plattegrond van de kern is oorspronkelijk opgezet als een voorstraatstructuur. Tijdens de groei van het dorp is er echter niet zo streng vast gehouden aan deze structuur als bijvoorbeeld in Colijnsplaat. De historische kern bevindt zich met name tussen de Dorpsdijk, Voorstraat, Ooststraat en Oostvoorstraat. Vanuit deze dichtbebouwde kern is het dorp in verschillende richtingen gegroeid. De haven die oorspronkelijk aan de noordkant van de Dorpsdijk lag, is na de inpoldering van de Thoornpolder in 1697, verdwenen. Deze inpolderingen rond Wissenkerke hebben er bovendien voor gezorgd dat de Cruikjelcreke dichtslabde. Door de verschuiving van havenfunctie naar agrarische functie heeft de kern een andere ontwikkeling doorgemaakt dan de overige voorstraatdorpen op Noord-Beveland. De eerste uitbreidingen vonden plaats aan de andere kant van de dijk, waar vroeger de haven heeft gelegen. Typerend voor deze uitbreiding zijn de arbeiderswoningen met kleine tuinen. Na 1947 vonden los van de historische voorstraatstructuur de eerste uitbreidingen plaats aan de Zuidstraat, Weststraat en Julianastraat. Deze straten vormen een schil aan de westkant van het historische centrum. De bebouwing bestaat met name uit eenvoudig opgezette woonstraten met rijtjeswoningen in Delfse School. Na deze eerste uitbreidingen ontstonden er rijtjeswoningen met grote achtertuinen aan de Beatrixstraat. Na de realisering van het sportterrein, is de ontwikkeling aan de zuidwest kant op gang gekomen. Deze wijk bestaat uit een grote diversiteit aan bebouwing lopend van vrije sectorwoningen aan de buitenkant, tot rijtjeswoningen in de kern. In de jaren tachtig heeft er veel vervangende nieuwbouw plaatsgevonden.



Ruimtelijke structuur

Wissenkerke is de meest centraal gelegen kern op Noord-Beveland. De ontsluiting vindt vooral plaats via de Dorpsweg en de Nieuweweg. Naast deze hoofdontsluiting vormt de Dorpsdijk een belangrijke secundaire ontsluiting. Intern zijn met name de Voorstraat en de Oostvoorstraat belangrijk. Deze L-vormige structuur vormt de verbinding tussen de twee uitvalswegen van de kern. Twee belangrijke oriëntatiepunten zijn de kerk die centraal langs de Voorstraat ligt, en de molen die net buiten het dorp staat, maar een belangrijke zichtlijn met de Voorstraat heeft. Binnen de Historische kern is de voorstraatstructuur duidelijk te herkennen. Het orthogonale patroon van rechte straten en achterstraten komt

vooral aan de oostkant terug. Aan de westzijde ligt de Weststraat, die door een vroegere kreekarm een grillige vorm heeft gekregen. In het verlengde van deze straat is een aantal rechte straten opgezet waarlangs de vroege uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Langs de uitvalswegen en de Dorpsdijk is vooral lintbebouwing aanwezig. Markant aanwezig aan noordkant van de dijk is het kleinschalige woonbuurtje, in de vorm van arbeiderswoningen. Het sportterrein ten oosten van de historische kern vormt een groene en natuurlijke overgang met het buitengebied. De grootste woonwijk ligt in het zuidwesten van Wissenkerke en wordt gekenmerkt door een sterke planmatige opzet met een autonome structuur los van de oorspronkelijke voorstraatstructuur.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Het beeld van Wissenkerke wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van de voorstraatstructuur. Binnen deze structuur is er een streng straten patroon ontstaan van gesloten bouwblokken met zichtlijnen naar het omliggende polderlandschap. De belangrijkste beeldbepalende straat van Wissenkerke is de Voorstraat. Deze straat bestaat uit twee gesloten bouwblokken met een monumentaal pand op de kop van de straat, aan de kant van de dijk. De bebouwing kenmerkt zich door een variatie aan kleinschalige bebouwing met de kaprichting loodrecht op de Voorstraat en grotere panden met een kaprichting parallel aan de deze straat. Achter de rooilijn van de bebouwing staat de kerk met een beeldbepalende spitse toren. Door de hoogte is het een beeldbepalend element voor de kern. De lintbebouwing splitst zich op in eenzijdige gesloten dijkbebouwing met verscheidene kopgevels, en lintbebouwing langs de Dorpsweg. Kenmerkend voor de bebouwing langs de Dorpsweg is de grote variatie aan kleur, bouwmassa, rooilijnpositionering en kaprichting. Overige bebouwing binnen de historische dorpskern heeft vooral beeldkwaliteiten doordat het valt binnen de orthogonale voorstraatstructuur. Bebouwing kenmerkt zich hoofdzakelijk door gesloten erfafscheiding, kleinschalige panden en schuurtjes. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor overwegend woonbebouwing. Kenmerkend voor deze bebouwing is de grote mate aan uniformiteit in bouwblokken, bouwmassa en kleur, afgewisseld met vrijstaande bebouwing. De belangrijkste groenelementen zijn de monumentale linden in de Voorstraat en de eenzijdige begroeiing aan de dijk en Oostvoorstraat.



Lintbebouwing langs de Dorpsweg.



De Dorpsdijk met kleinschalige bebouwing en begroeiing.

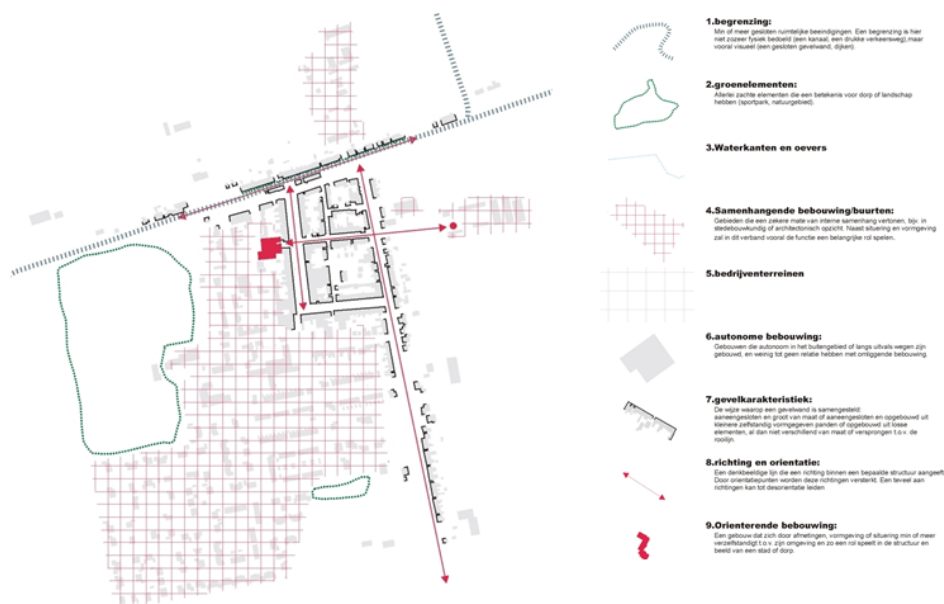


De Voorstraat vormt de belangrijkste beeldbepalende straat



Planmatige uitbreidingen met een hoge mate van bebouwings-differentiatie.

Beeldkaart Wissenkerke

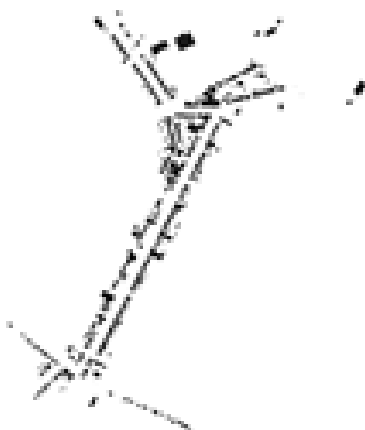


Kamperland

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Noord-Beveland is in 16de eeuw geheel overstromd als gevolg van een tweetal stormvloed. Hierbij is ook Kamperland niet ongeschonden gebleven. Het middeleeuwse Campen, dat toen al een veerverbinding had met Veere, is echter wel de basis geworden voor het huidige Kamperland. Het dorp is de jongste van de zes kernen die op Noord-Beveland voorkomen. De typologie van Kamperland verschilt

eveneens van de andere kernen. Het dorp is gegroeid langs de Veerweg als een straatdorp. In de loop van de 20ste eeuw werden beide zijden van de Veerweg volgebouwd. Latere uitbreidingen hebben een verschillende mate van verdichting, maar dezelfde autonome structuur. De buurten zijn aan weerszijden achter de lintbebouwing van de Veerweg ontwikkeld met een eigen interne structuur en een enkele vertakking naar de Veerweg. Ten noorden van de Noordstraat is er een klein bedrijventerrein ontwikkeld.



Ruimtelijke structuur

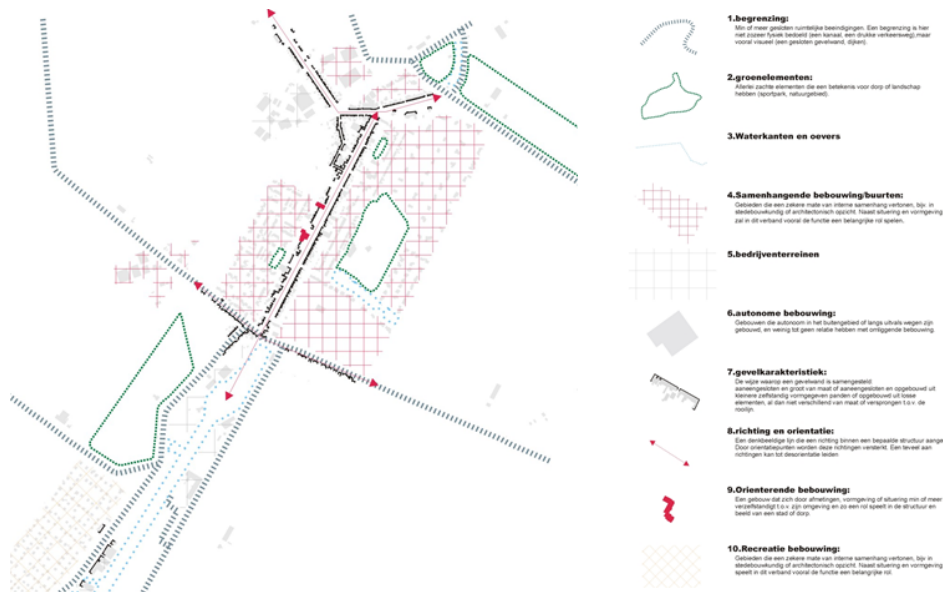
Kamperland is de meest westelijke kern van Noord-Beveland. De Veerweg vormt de belangrijkste straat en verbindingroute binnen de kern. Bij de haven gaat deze weg over in de Spuidijk en Havenweg, deze route verbindt Kamperland met de verscheidene recreatieparken en overige voorzieningen aan het Veerse Meer. Aan de noord-oostzijde wordt Kamperland ontsloten met de Noordstraat. Deze straat gaat over in de Nieuwstraat, die de ontsluiting verzorgt met het plaatselijke- en regionale verkeersnetwerk. De Ruiterslaan vormt de belangrijkste regionale verbindingsweg evenwijdig aan de verbinding door het centrum. Historische bebouwing is vooral te vinden aan de westzijde van de Veerweg en aan langs de uitvalswegen in de vorm van lintbebouwing. Ten oosten en ten westen van de Veerweg zijn een aantal planmatige woonbuurten gelegd met een sterke interne structuur. Langs de Veerweg zijn een tweetal kerken gevestigd die als oriëntatiepunt werken. De sportvelden liggen achter de lintbebouwing van de Veerweg. Op de koppen van de Veerweg, ter plaatse van de haven en de aansluiting op het regionale wegennet, zijn er nog enkele bedrijventerreinen gevestigd.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Vanuit het omringende polderlandschap is het silhouet van Kamperland duidelijk te herkennen en kan gedefinieerd worden als een harde overgang. Het beeld van Kamperland wordt hoofdzakelijk bepaalt door de Veerweg. De bebouwing aan deze lange straat kenmerkt zich als een variatie van vrijstaande panden in combinatie met gesloten bouwblokken, er is sprake van een grote variatie aan rooilijn positionering, kleur, bouwmasa en gevelopbouw. Het straatprofiel versterkt deze verspringende rooilijnen. Opvallende bebouwingselementen zijn de twee kerken die aan de westkant van de Veerweg liggen. De maat, en fraaie detaillering zorgen ervoor dat deze gebouwen beeldbepalend zijn. Aan de Noordstraat en Molenweg heeft hoofdzakelijk lintbebouwing plaatsgevonden met een grote mate aan variatie aan bouwmasa, kleur, kaprichting en gevelopbouw. Deze woningen hebben een duidelijke rooilijnpositie. De woningen aan de A. van Heestraat kenmerken zich door gesloten bouwblokken waarbij de kaprichting evenwijdig aan de straat loopt. Daarnaast zijn er een groot aantal bouwkundige toevoegingen geplaatst en is er een grote mate aan kleurdifferentiatie in de gevels waarneembaar. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor overwegend woonbebouwing. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de vrij geplaatste woningen op regelmatige percelen in Heer Janszorp en de woonbuurten achter de Veerweg. Deze buurten bestaan uit geschakelde bouwblokken met een gelijke kaprichting en geveldetaillering.

Beeldkaart Kamperland



Kortgene

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Kortgene heeft net als de andere dorpen een geschiedenis die getekend is door verscheidene stormvloeden. De kerktoeren van het middeleeuwse Kortgene overleefde deze periode van rampspoed. In 1684 is het huidige Kortgene herbouwd op de resten van het Middeleeuwse dorp. De kerktoeren met een nieuw schip is het uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. De voorstraatstructuur, die zo kenmerkend is voor dorpen op Noord-Beveland, is ook hier duidelijk aanwezig. Een uitzondering vormt echter de situering van de kerk. Deze ligt meestal aan het einde van de voorstraat, die vanaf de haven de polder in loopt. Door het feit dat Kortgene is gebouwd vanuit de bestaande middeleeuwse kerktoeren, ontbreekt er een markant gebouw aan het einde van de Hoofdstraat. De groei heeft in eerste instantie plaatsgevonden langs de Hoofdstraat en de evenwijdige daaraan lopende Ooststraat en Weststraat. Doordat deze groei tot de 19de eeuw zeer gestaag is toegenomen, is de voorstraatstructuur niet zo duidelijk herkenbaar als bij Colijnsplaat. Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden in de richting van de Torendijk. Bij deze eerste uitbreidingen, ten zuiden van de Julia-nastraat, is er zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten op de bestaande structuur. Het gevolg is een gevarieerd en onregelmatig verkavelingspatroon. De latere uitbreidingen ten noorden van de Julia-nastraat hebben een sterk planmatig karakter, opmerkelijk is bovendien de groene enclave in de vorm van begraafplaats en volkstuinen. Langs de Torendijk en Kaaidijk is er vooral dijkbebouwing gesitueerd met wisselende oriëntatie op de dijk en het polderlandschap. De laatste ontwikkelingen van Kortgene richten zich op de relatie tussen het haventerrein en de bungalowparken, respectievelijk ten zuiden en oosten van de kern Kortgene.



Ruimtelijke structuur

Kortgene ligt in het zuiden van Noord-Beveland. Samen met Kamperland vormt Kortgene de belangrijkste recreatieve kern van Noord-Beveland. De grootte van de kern en het voorzieningenniveau is hier dan ook hoger dan bij de andere kernen op Noord-Beveland. De Molendijk vormt de belangrijkste ontsluitingsroute van Kortgene en de aansluiting op de Provinciale weg. De Hoofdstraat verbindt deze ontsluiting met de Kaaidijk en Oostbermweg in het zuiden. Deze secundaire verbinding vormt een weg langs de kust en verbindt de recreatieparken met de dorpskern van Kortgene. Lintbebouwing is met name geconcentreerd langs het noordelijke gedeelte van de Hoofdstraat, het meest westelijke gedeelte van de Torendijk en de Kaaidijk. Een gedeelte van de Torendijk is in gebruik als bedrijventerrein. Ten oosten van de historische kern is een kleine buurt aangesloten op de oorspronkelijke voorstraatstructuur. De overige wijken concentreren zich tussen de Provinciale weg en de Torendijk. In het zuiden zijn deze wijken in geringe mate aangesloten op de lintbebouwing en historische kern, in het noorden zijn ze sterk planmatig van opzet met een duidelijke herkenbare stedenbouwkundige structuur. De situering van de kerk achter de dijk aan het begin van de Hoofdstraat zorgt voor een sterk oriënterende werking.



Bebouwing en beeld

De beeldkaart is opgebouwd uit een negental beeldelementen. In de grafische weergave ervan wordt onderscheid gemaakt tussen zwakke en sterke beeldelementen. In de beeldkaart wordt de karakteristiek van de straatwanden door middel van het tekenen van de bebouwing meer of minder nadrukkelijk tot uitdrukking gebracht, waarbij de dikte van de lijnen de hoogte of opvallendheid van de bebouwing aangeeft. Beeldbepalend voor Kortgene is de voorstraatstructuur en de Hoofdstraat. Kenmerkend voor de bebouwing ten noorden van Hoofdstraat is de vrijstaande lintbebouwing van fraai vormgegeven gevels. Deze bebouwing heeft een overwegend loodrechte kaprichting op de Hoofdstraat en kenmerkt zich door een grote variatie aan bouwmassa en geveldetaillering. Waar de Hoofdstraat overgaat in de voorstraatstructuur ontstaat door de terugliggende gevels een pleinvormige ruimte. Deze ruimte wordt versterkt door de groenelementen en parkeerafscheidingen. De bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie aan kleur en gevelopbouw met een overwegend evenwijdige kaprichting aan de Hoofdstraat. Opvallend bebouwingselement is de kerk aan de zuidkant van de Hoofdweg, het gebouw vormt een extra gevel aan de pleinvormige ruimte. De bebouwing van de historische voorstraatstructuur kenmerkt zich verder als gesloten bouwblokken met een kaprichting evenwijdig aan de straat en een gedifferentieerd kleurgebruik. Lintbebouwing is te vinden langs de Torendijk. Deze bebouwing heeft een lage dichtheid met veel variatie aan kleur, oriëntatie, bouwmassa en rooilijnpositionering. De meer 'beeldneutrale' buurten zijn aangegeven d.m.v. een raster voor overwegend woonbebouwing. Deze buurten bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken, waarbij historische en nieuwe bebouwing elkaar afwisselt. De bebouwing geeft een duidelijk zicht op de tijd waarin de verscheidene buurten zijn gebouwd. De onderlinge kenmerken zijn duidelijk te herkennen. Woonerven en arbeiderswoningen wisselen elkaar hier af.



Fraaie vrijstaande bebouwing aan de noordkant van de Hoofdweg.



Gesloten gevelwand van de Kaaidijk.



De hoofdweg richting de kerk, met breed straatprofiel en bomen.



De ontwikkelingen van de haven zijn in volle gang.

plaatst. De meeste agrarische bedrijven worden omringd door een bomenrij, waardoor het zicht op de bebouwing wordt ontnomen.

Van oudsher komen op Noord-Beveland voornamelijk boerderijen voor van het Zeeuwse Schuurtype. Dit type bestaat uit een gescheiden woning en bedrijfsgebouwen. De woning, normaliter voor op de kavel, is opgebouwd uit baksteen, bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een zadeldak. De kaprichting staat loodrecht op de kavelrichting. Tegen de woning aan of op iets afstand daarachter staat een grote langwerpige schuur breder dan de woning en met een hogere noklijn opgebouwd uit baksteen met een houten skelet en kap. Wanneer de schuur tegen de woning aan staat is deze normaliter bedekt met een zadeldak, vrijstaande schuren hebben veelal zadeldak met wolfseinden.

In de tweede helft van de 20e eeuw zijn veel agrarische bedrijven vanwege schaalvergroting van het bedrijf gedeeltelijk of geheel vervangen door grootschalige nieuwbouw. Hierdoor is het traditionele plattelandsbeeld veranderd. Vooral de grootschalige loodsen hebben een grote invloed op de open structuur van het agrarisch gebied. Deze loodsen zijn voorzien van een zadeldak, uitgevoerd in panelen/golfplaten. De muren zijn over het algemeen gemetseld of voorzien van damwandprofiel platen.



Monumentaal landhuis in het poldergebied.



Grootschalige agrarische complexen.



Boomconcentraties markeren de locaties van een dijk.



Loodsen en silo's zijn karakteriserend voor de veeteelt.

3.3 Ruimtelijke Visie

Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Noord-Beveland vormen de aanwezige waardevolle landschappelijke karakteristieken en cultuurhistorische kwaliteiten van de verscheidene kernen het uitgangspunt.

Landschap

De landschappelijke kwaliteiten zijn terug te vinden in de opbouw en differentiatie van het landschap. Kenmerkend voor het grootste gedeelte van het grondgebied van Noord-Beveland is het als een lap-pendeken opgebouwde polderlandschap met weidse, open en rationeel verkavelde polders van elkaar gescheiden door middel van polderdijken met plaatselijk knotwilgen of hoog opgaande populieren. De beeldkwaliteit van Noord-Beveland wordt voor een groot gedeelte bepaald door de landschappelijke kwaliteit van de kust- en oeverzones. Deze kunnen globaal ingedeeld worden naar een drietal gebieden; het gebied langs de Noordzee, het gebied aan de Oosterschelde en het gebied dat grenst aan het Veerse Meer.

- Bebouwing op het Noordzeestrand zal zich beperken tot seizoensgebonden bebouwing in de vorm van strandpaviljoens. De duinzones zijn gevrijwaard van bebouwing en verzorgd samen met het strand een grote natuurlijke waarde.
- Het gebied langs de Oosterschelde heeft samen met de kreekresten in het agrarisch middengebied een belangrijke ecologische waarde. Met name het inlagen landschap vertegenwoordigt grote landschappelijke kwaliteiten. Toekomstige ontwikkelingen zullen rekening moeten houden met de natuurlijke waarden van dit gebied.
- Het Veerse Meer is een belangrijk recreatiegebied. De bebouwing die hier voorkomt heeft een recreatieondersteunende functie. In dit beeldbepalende gebied dienen de aanwezige landschappelijke waardevolle elementen behouden te blijven.

Kernen

Het voorstraatringdorp Colijnsplaat vertegenwoordigt grote cultuurhistorische waarde. De historische stedenbouwkundige structuur en bebouwing vertegenwoordigt een grote beeldkwaliteit. Het is heel belangrijk deze ruimtelijke karakteristiek te behouden en waar mogelijk binnen de historische stedenbouwkundige structuur in samenhang met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te versterken of te vernieuwen. De andere kernen met uitzondering van Kamperland hebben een soortgelijke stedenbouwkundige structuur, deze is echter van minder kwaliteit dan in Colijnsplaat. De bebouwing bestaat veelal uit een kerk, enkele klassieke huizen en een aantal oudere boerderijtjes met hun stallen. In Kamperland bestaat de bebouwing vooral uit een langgerekt bebouwingslint met historische bedrijfs- en woonbebouwing, nieuwbouw en uitbouwen. De bebouwing en stedenbouwkundige structuur bepalen samen de historische waarde. Het is daarom van belang in deze beeldbepalende gebieden de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen te streven naar kwalitatief hoogwaardige invullingen.

3.4 Gebiedsindeling

Uit de analyse en de ruimtelijke visie is gebleken dat de gemeente Noord-Beveland zich voornamelijk laat karakteriseren door een open polderlandschap en verspreid liggende boerderijen en dijkbebouwing. De gebieden aan het Veerse Meer, de Oosterschelde en het Noordzeestrand hebben een beeldkwaliteit die toegespitst is op natuurlijke- en recreatieve waarden. De kernen zijn gelijkmatig verdeeld over het grondgebied, waarbij de kernen aan het Veerse Meer de grootste groei hebben doorgemaakt. Typerend is de diversiteit aan bouwstijlen, massa's en dichtheden in de dorpskernen. De indeling en samenhang van gebieden worden daarom met name bepaald door de dynamiek, functie en landschappelijke en/of historische betekenis van de verschillende ruimtelijke elementen en gebieden. Met dit als uitgangspunt kan worden samengevat dat Noord-Beveland uit de volgende gebiedscategorieën bestaat;

Historische dorpskernen

Deze gebiedscategorie bestaat uit drie ruimtelijke en functioneel van elkaar verschillende gebieden of structuren.

- Ten eerste de historische Voorstraat van Colijnsplaat als onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht Colijnsplaat. Kenmerkend voor deze straat is de oriënterende en monumentale bebouwing op de kop van de straat in combinatie met de gesloten karakteristieke gevelwanden en linden.
- De tweede onderscheidende categorie zijn de hoofdstraten waaraan de overige kernen zijn ontstaan. Deze straten worden veelal gekenmerkt door kleinschalige en relatief gesloten gevelkarakteristieken met oriënterende bebouwing.
- Als laatste gebiedsonderscheiding binnen de historische dorpskern vallen de historische buurten. Hieronder vallen onder andere de achterstraten en zijstraten van de voorstraatstructuur. Deze straten hebben door hun diversiteit in bouwmassa's, positionering, vormgeving en functies andere beeldkwaliteitsaspecten dan de voorstraten van de verscheidene kernen.

Lintbebouwing

Dit deelgebied is te vinden langs de uitvalswegen van de historische dorpskern. Deze linten hebben door hun diversiteit in bouwmassa's, positionering en functies een eigen karakteristieke beeldkwaliteit.

Woongebieden

De gebiedscategorie woongebieden is een verzameling van bebouwingstypologieën waarbij de stedenbouwkundige structuur een samenhangend karakter heeft. Hieronder vallen de planmatige en vrije sector wijken. De planmatige woonwijken kennen een gestructureerde opbouw met veelal rijenwoningen in een strokenverkaveling met een eigen tijdsbeeld in stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie. De vrije sector wijken hebben een gedifferentieerde opbouw bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die enkel samenhang vertonen in bouwhoogte, positionering en soms kleur- en materiaalgebruik.

Bedrijventerreinen

Tot deze gebiedscategorie behoren de gebieden die een grote functionele samenhang kennen. In de gemeente Noord-Beveland zijn enkel een aantal kleinere bedrijventerreinen te herkennen. Deze zijn ingericht met grootschalige vrijstaande bedrijfspanden, waarbij veelal vormgeving en detaillering ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering.

Sport- en recreatiegebieden

Onder sport- en recreatiegebieden vallen sportvelden, campings en parkgebieden, welke voornamelijk aan de rand van de verschillende kernen en langs de oevers en kustzone zijn gesitueerd. Deze gebieden worden veelal omgeven door een afschermende groenstrook.

Recreatieparken

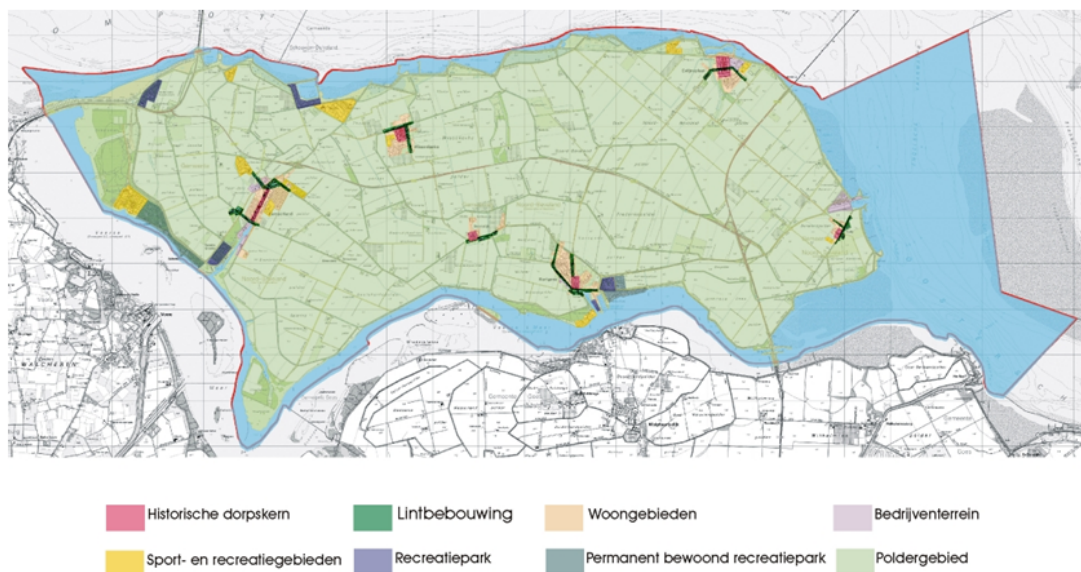
Een groot gedeelte van de bebouwing in Noord-Beveland kan gecategoriseerd worden als recreatiewoningen. De woningen kennen een structurele stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie. Deze gebieden zijn geconcentreerd aan de oever- en kustzone van Noord-Beveland. Hieronder vallen de Banjaard, Rancho Grande, Sophiahaven, Deltona, Marinuswerf, Deltapark en de Korenbloem. Deze gebieden worden veelal omgeven door een afschermende groenstrook.

Permanent bewoonde recreatieparken

Een aantal recreatieparken worden permanent bewoond. De bebouwingstypologie en onderlinge samenhang is van een dusdanig gedifferentieerd niveau, dat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de overige recreatieparken. Hieronder vallen de Schotsman, Ruiterplaat, Veerse Meer en De Boogerd. De bebouwing vertoont een grote mate aan verscheidenheid in kleur, bouwmassa en positionering. Het bosrijke gebied van onder andere de buitendijkse gronden zorgt voor de opname van de bebouwing in z'n omgeving.

Polderlandschap

Het grootste gedeelte van de gemeenten is poldergebied.



3.5 Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. In de ruimtelijke analyse en visie is een beschrijving en een ontwikkelingsrichting geschetst met betrekking tot de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Noord-Beveland. Op basis daarvan is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het collectieve beeld van de gemeente is voor elk deelgebied een welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende driedeling:

- **Zeer waardevolle welstandsgebieden**
(extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context)
- **Bijzondere welstandsgebieden**
(Indien vereist extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
- **Reguliere welstandsgebieden**
(normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit)

De bovenstaande welstandsniveaus bepalen de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse welstandscriteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van het welstandsniveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd en/of versterkt. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.

Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In deze welstandsgebieden zal de welstandsc commissie de gebiedsgerichte welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De Voorstraat in Colijnsplaat, dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht Colijnsplaat, is aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied. Ook individuele monumenten vallen hieronder, ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen.

1. Voorstraat Colijnsplaat

Bijzondere welstandsgebieden

Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstraten waaraan de verscheidene kernen zijn ontstaan. Waaronder de verscheidene voorstraten en de Veerweg in Kamperland. Ook de historische buurten binnen de voorstraatstructuur vallen onder dit welstandsniveau. De lintbebouwing die langs uitvalswegen en

dijken is ontstaan is eveneens een bijzonder welstandsgebied. Daarnaast is het kenmerkende polderlandschap, met de randen eromheen een belangrijk beeldbepalend element en dus een bijzonder welstandsgebied.

2. Hoofdstraten
3. Historische buurten
4. Lintbebouwing
5. Polderlandschap

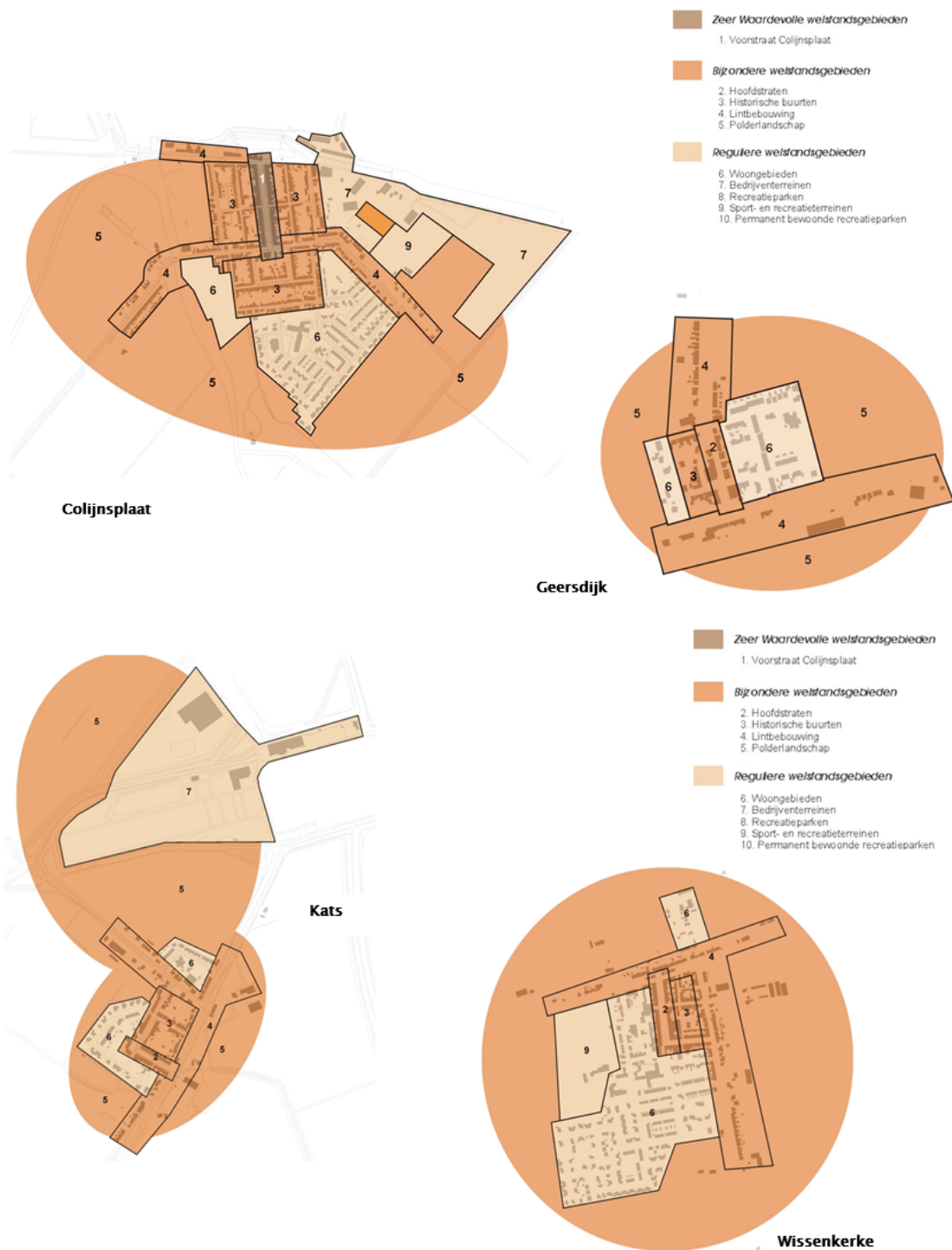
Reguliere welstandsgebieden

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een normale en zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden kunnen afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al teveel problemen verdragen. De gemeente stelt geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling heeft als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit. Voor Noord-Beveland betreft dit alle planmatige en vrije sector woongebieden, bedrijventerreinen, recreatieparken, sport- en recreatieterreinen en permanent bewoonde recreatieparken.

6. Woongebieden
7. Bedrijventerreinen
8. Recreatieparken
9. Sport- en recreatieterreinen
10. Permanent bewoonde recreatieparken

Welstandsniveaus landschap







4 Algemene welstandscriteria

4.1. Toelichting

In dit hoofdstuk worden de algemene welstandscriteria genoemd, die bij iedere welstandsbeoordeling worden gehanteerd. Deze criteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', van Prof. Ir. Tj. Dijkstra (1985, herzien en opnieuw uitgegeven in 2001), die mede aanleiding is geweest voor de nieuwe Woningwet.

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan 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 welstandscriteria.

Hoewel dit gebruik van de hardheidsclausule betekent dat de welstandscommissie elke valide argumentatie kan aanvoeren om het plan te beoordelen, zal dit in de praktijk betekenen dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.2. Beoordelingscriteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

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.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels

verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd 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. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond 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.



5 Gebiedsgerichte welstandscriteria

5.1. Toelichting

De gebiedsgerichte uitwerkingen dienen gezien te worden als een beoordelingskader gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Een beoordelingskader omvat het beeld dat een beoordelaar nodig heeft voor toetsing van bouwplannen en dat een ontwerper gebruikt om een context gerelateerd ontwerp te vervaardigen, wat een meerwaarde vormt in zijn omgeving. De mate van uitwerking is in eerste plaats gerelateerd aan het welstandsniveau wat geldt voor het betreffende gebied. Daarnaast zijn ook de aanwezige kwaliteiten, de kwetsbaarheid, de omvang en de te verwachten ontwikkelingen op diverse schaalniveaus van invloed op de mate van uitwerking. In beginsel vormt de bestaande situatie het uitgangspunt voor welstandsbeoordeling, maar incidentele eigentijdse invulling dient, uiteraard goed beargumenteerd, ook mogelijk te zijn. In dergelijke gevallen zal de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4). Een gebiedsgericht beoordelingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ligging en de cultuurhistorische betekenis, de begrenzingen van het welstandsgebied, de stedenbouwkundige structuur en de bouwstijl en de architectonische principes. Een gebiedsbeschrijving vormt hiermee een wezenlijk onderdeel van een gebiedsuitwerking en daarmee van de beoordeling van bouwplannen. Bij de welstandstoetsing dient namelijk niet alleen gekeken te worden naar de beeldkwaliteit van het te realiseren bouwwerk maar ook naar de relatie van het bouwwerk met zijn omgeving en de gewenste ontwikkelingen van die omgeving.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Per gebied is op basis van de ruimtelijke en beleidsanalyse aangegeven wat de waardebeoordeling, eventuele ontwikkelingen en beleidsintenties zijn voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden aandachtspunten voor welstands-toetsing aangegeven en wordt veelal verwezen naar gerelateerde beleidsplannen (beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige visie, bestemmingsplan). Met name voor ge-

bieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt zal de gemeente een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwwerken, maar ook om de afstemming met bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Welstandsniveau

Voor elk gebied is het gewenste welstandsniveau vastgesteld (hoofdstuk 3). Alle bouwplannen in een gebied zullen op het vastgestelde welstandsniveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. In de volgende gevallen zal altijd op het hoogste welstandsniveau (gelijk aan het welstandsniveau van (cultuurhistorisch) zeer waardevolle gebieden) worden getoetst:

- Verbouwingen en uitbreidingen van of grenzend aan monumenten en beeldbepalende panden (omschreven in Monumenteninventarisaties of bestemmingsplannen).
- Bouwen of verbouwen in de onmiddellijke nabijheid van monumenten en beeldbepalende panden.
- Plannen die niet passen binnen de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders maar wel voldoen aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria (hardheidsclausule).
- Plannen die een uniciteit / bijzondere betekenis hebben voor de gemeente of de directe omgeving (winkelcentra, schouwburgen e.d.).

Welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden meegenomen/gebruikt. De criteria dienen dan ook gebaseerd te zijn op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Dat betekent overigens niet dat om een imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd, juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. De criteria kunnen beschouwd worden als een 'kader' voor de welstandscommissie waarbinnen getoetst moet worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandscommissie een dialoog kan aangaan met de ontwerper/aanvrager. Voldoet een aanvraag niet aan 'redelijke eisen van welstand' dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden.

Naast een toetsende functie hebben de criteria ook een stimulerende werking. Door vooraf aangeven van de belangrijkste beoordelingsaspecten en de gewenste kwaliteit in een gebied kan de aanvrager en/of ontwerper daarmee rekening houden en gestimuleerd worden.

Bij het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn de onderstaande beoordelingsaspecten behandeld. Hoe hoger de bestaande of gewenste beeldkwaliteit in een gebied is gewaardeerd, des te gedetailleerder zullen alle of specifieke beoordelingsaspecten worden behandeld. In gebieden waar meer vrijheid wordt voorgestaan zullen voor sommige aspecten geen of in beperkte mate welstandscriteria worden opgesteld:

Situering: In deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.

Massa en vorm: Het gaat hier om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.

Gevelkarakteristiek: Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm en aanzichten van een gebouw of bouwwerk. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object behandeld en gewaardeerd. Onderdelen: gerichtheid en oriëntatie, geleding, indeling en plasticiteit.

Detallering, kleur en materiaal: Het gaat hier om 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: gaafheid/oorspronkelijkheid, materiaalgebruik, kleurtoneel en toepassing, decoraties en ornamenten.

De gebiedsgerichte welstandscriteria dienen gericht te zijn op een bepaalde mate aan afstemming van de hiervoor genoemde aspecten van een gebouw of bouwwerk op de bestaande of gewenste gebiedskarakteristiek. Bij het formuleren van criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Strengere criteria bieden weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een behoudende werking. Voor gebieden met een hoge beeldkwaliteit zijn behoudende criteria zeer geschikt. Zo zullen in historische gebieden hardere eisen worden gesteld aan de gevelaanzichten dan bijvoorbeeld in

woongebieden van na 1945. Sturende en ruim te interpreteren welstandscriteria bieden meer flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid waarvan adviserende criteria de meeste speelruimte leveren.

Om de interpretatiemogelijkheden en prioriteitsstelling van de beoordelingsaspecten te vertalen in de welstandscriteria is gebruik gemaakt van de termen behouden, interpreteren, wenselijk, verplicht veranderen of uitsluiten. De term 'behouden' is gericht op dwingend handhaven en 'wenselijk' is bedoeld als sturend ontwikkelen. Op deze manier wordt voor elk van belang zijnd kenmerk of eigenschap aan-gegeven hoe hiermee, in relatie tot de bestaande context, om dient te worden gegaan.

Behouden: behouden in de zin van handhaven van bestaande beeldaspecten bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie en verbouwingen. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat men nauwgezet dezelfde eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm in een ontwerp dient te verwerken, maar wel dat in verre mate gestreefd dient te worden naar een gelijkende vormgeving. De afwijkingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande context zijn beperkt.

Interpreteren: interpretatie in de zin van het benaderen van een beeldaspect bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie en verbouwingen. Benaderen houdt in dat een vertaling of bewerking van bestaande beeldaspecten naar een meer eigentijdse vormtaal mogelijk is met respect voor de bestaande context. Interpreteren geeft daarmee meer vrijheid dan bedoeld met de term "behouden", voor wat betreft vormgeving, detaillering, profielen en kleur- en/of materiaalgebruik.

(Gericht) veranderen: veranderen in de zin van doelbewust vernieuwen of het uitdrukkelijk afwijken van beeldaspecten bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie en verbouwingen. Het gaat hierbij om het inzetten van ontwikkelingen ter verbetering van de bestaande beeldkwaliteit. Dit betekent dat een verandering mogelijk is mits deze past binnen de gewenste ontwikkeling. Deze verandering/afwijking zal in de criteria concreet worden aangegeven.

Wensen: veranderen in de zin van vrijblijvend behouden of vernieuwen door het toevoegen van nieuwe beeldaspecten bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie en verbouwingen. Het gaat hierbij om aanbevelingen vanuit de gemeente om richting te geven aan een ontwikkelingen ter verbetering van de bestaande beeldkwaliteit.

Vrijgeven: vrijgeven in de zin van volledige welstandsvrijheid om het betreffende beeldaspect te veranderen bij (vervangende) nieuwbouw, renovatie en verbouwingen. Uiteraard kan de commissie een initiatiefnemer altijd vrijblijvend adviseren. Welstandsvrije beeldaspecten worden niet als zodanig benoemd, dat betekent dus ook dat het aspect ook niet beoordeeld wordt. Uiteraard kan de commissie aan een initiatiefnemer altijd vrijblijvend advies geven.

Naast de genoemde opties kan er sprake zijn van situaties waarin de bestaande beeldkwaliteit door bepaalde ontwikkelingen kan worden aangetast of reeds is aangetast. Het kan dus voorkomen dat bepaalde niet passende, ongewenste of beeldverstorende kenmerken en eigenschappen verplicht dienen te worden veranderd of expliciet worden uitgesloten.

In deze termen zit uiteraard een bepaalde reikwijdte en overlapping, die alleen per situatie (bouwplan en context) nader geïnterpreteerd kan worden. Alleen in samenhang met alle onderdelen van een bouwplan kan de relevantie van afzonderlijke criteria bepaald worden.

In de gebiedsgerichte welstandscriteria wordt daarnaast regelmatig verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken en welstandscriteria voor specifieke type bouwwerken. Deze criteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsgerichte uitwerkingen te worden gehanteerd.

5.2 Beoordelingscriteria

5.2.1 Voorstraat Colijnsplaat

Gebiedsbeschrijving

Colijnsplaat ligt in de noordoosthoek van Noord-Beveland en heeft een kenmerkende stedenbouwkundige structuur. Deze bestaat uit een rechtlijnig stratenpatroon van loodrecht en evenwijdig aan elkaar gelegen straten. Hierdoor ontstaat een rationeel bebouwingsbeeld, waarbij de Voorstraat de belangrijkste plaats inneemt vanuit stedenbouwkundig en architectonisch opzicht. Bijzonder is met name de vierkante kerkring die is opgenomen binnen de voorstraatstructuur. Deze illustreert dat Colijnsplaat een overgangstype is tussen de kerk-ringdorpen op het oudland en de voorstraatdorpen op het nieuwanland. De mate van rationaliteit in het stratenplan is ongewoon voor de periode waarin het dorp is ontstaan (rond 1598).

De Voorstraat is onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht Colijnsplaat. Hierbij is de belangrijkste kwaliteit de rechtlijnige stedenbouwkundige structuur met historische rooilijnen, monumentale

woonhuizen aan de Voorstraat en de karakteristieke functionele ruimtelijke indeling van de verscheidene bebouwingstypologieën.

Binnen de stedenbouwkundige structuur van Colijnsplaat ligt de belangrijkste bebouwing gepositioneerd aan de Voorstraat. Het contrast tussen de strakke stedenbouwkundige structuur en de individueel vormgegeven bebouwing is beeldbepalend. Overeenkomstige kenmerken zijn met name de rooilijnpositionering, de overwegend loodrecht op de straat gerichte kaprichting en de drie venstertraveeën brede bebouwing. Daarbij is het grootste gedeelte van de bebouwing voorzien van een (ingezwenkte) lijstgevel.

Veel panden in de Voorstraat zijn wit geschilderd waardoor de individualiteit van de panden versterkt wordt. Andere voorkomende geveltypen zijn de klok- en tuitgevel.

De bebouwing dateert voornamelijk uit de achttiende eeuw. Tegenwoordig heeft een groot gedeelte van de bebouwing een verzorgings-, horeca- of winkelfunctie als aanvulling op de oorspronkelijke woonfunctie. Het detailleringniveau verschilt van pand tot pand. Op kleinere schaal zijn het voornamelijk de voordeuren in empirestijl, de gootklampen en witte kroonlijsten die het beeld van de Voorstraat bepalen. Het materiaal- en kleurgebruik is beperkt tot roodbruine en zandkleurige baksteen, samen met de witgepleisterde gevels. De gevelopeningen bestaan uit houten kozijnen veelal uitgevoerd in de kleuren wit en donkergroen. Als dakbedekking is er grotendeels gebruik gemaakt van rode dakpannen en in mindere mate van antraciet gekleurde pannen.

Op de beide koppen van de Voorstraat staan twee beeldbepalende gebouwen waarschijnlijk ontworpen door Johannes van Es. Ter hoogte van de dijk staat het Raadhuis van vijf raamtraveeën breed waarvan twee dichtgemetseld, een schilddak loodrecht op de Voorstraat en een bescheiden dakkapel die centraal op het dak is gepositioneerd. De Voorstraat, die vanaf de dijk de polder in loopt, komt uit op de kerkring. Binnen de kerkring vormt de Hervormde kerk de kop van de Voorstraat. Deze zaalkerk stamt evenals het raadhuis uit 1769. De wit gepleisterde toren staat centraal in de as van de Voorstraat met de zaal ten westen gelegen. Deze zaalkerk bestaat uit een afgeknot schilddak met grote ramen, die opgedeeld zijn door een rastervormige roedeverdeling.



Beeld van de monumentaal opgezette Voorstraat.



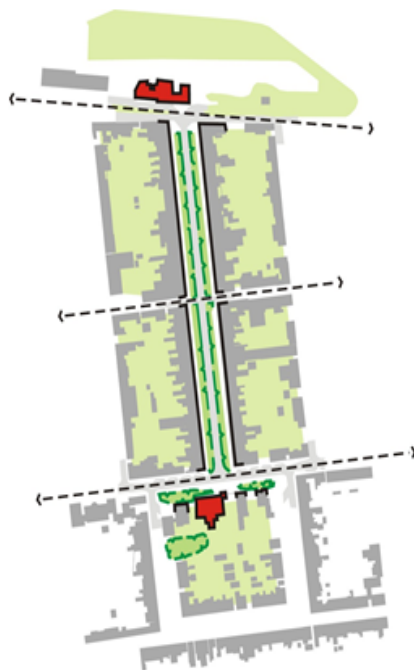
De Hervormde kerk vormt de beëindiging van de Voorstraat.



In de rooilijn gepositioneerde woningen met kenmerkende stoeppalen.



Veel voorkomende gevel in maat en kleur- en materiaalgebruik.



Voorstraat Colijnsplaat

De belangrijkste beeldkwaliteit van de Voorstraat wordt bepaald door de rechtlijnigheid in rooilijnpositionering en groenvoorziening. Daarnaast zorgen individueel vormgegeven panden met soms fraai gedetailleerde gevels voor een hoge beeldkwaliteit. De kerk en het raadhuis op de kop van de Voorstraat zorgen voor een besloten uitstraling van het gebied.



Individueel vormgegeven panden van drie raamtraveeën breed.



Rijk gedetailleerde gevel in contrasterende kleur.



Op enkele plaatsen is de ruimte tussen de linden ingevuld met terrassen.



Beeld vanaf de dijk op de vroegere haven en de achterkant van het raadhuis.

Het straatprofiel van de Voorstraat versterkt de monumentale uitstraling van de grotendeels kleinschalige bebouwing. De in 1827 tweezijdig aangelegde linden, versterken het rechtlijnige stratenpatroon. Tussen deze bomenrijen liggen parkeerplekken. Aan beide zijden is er sprake van een stoep tussen de parkeervakken en de woningen. Deze stoep is verdeeld in een particulier en openbaar gedeelte, waarbij stoeppalen grotendeels de scheiding vormen tussen openbaar en privé.

Afscheidingen van horeca gelegenheden hebben een overwegend grotere afmeting dan de gangbare stoeppalen waardoor zij het beeld van de openbare ruimte domineren. Reclame-uitingen op gevels hebben over het algemeen een ingetogen uitstraling. In combinatie met reclamemateriaal op de particuliere stoep is er op een aantal plaatsen sprake van een visuele overdaad aan kleuren en vormen die afbreuk doen aan de rechtlijnige uitstraling van de Voorstraat.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Colijnsplaat is een uniek voorbeeld van een voorstraating-dorp, waarbij de ver doorgevoerde rechtlijnigheid en rationaliteit de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten zijn. De Voorstraat neemt hierin de voornaamste plaats in.

De kwaliteit van de Voorstraat wordt grotendeels bepaald door de gesloten gevelwanden, bestaande uit individueel vormgegeven panden. De variatie in nokhoogte en materialisering, rijke detaillering en kleinschalige bouwmassa's zorgen voor een besloten uitstraling. De opgaande groenstructuur en de opdeling van het straatprofiel, in samenspraak met de voorname gebouwen op de kop van de Voorstraat versterken dit beeld.

Het welstandsbeleid is erop gericht om de kenmerken van het voorstraattypet te versterken. Rooilijnpositionering en hoek-situaties dienen met zorg behandeld te worden. De karakteristieke bebouwing bestaande uit individueel vormgegeven panden dient gehandhaafd te blijven, waarbij reclame toepassing op bescheiden wijze dienen te worden toegevoegd.

Welstandsniveau

De Voorstraat van Colijnsplaat is vanwege de grote cultuur-historische, stedenbouwkundige en architectonische waarden aangewezen als zeer waardevol welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Cultuurhistorische herkenbaarheden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Diversiteit in gevelwanden
- Positionering
- Bouwstijl en architectuur
- Massa en maatvoering
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Materialen en kleuren
- Detaillering van gevel en dakvlak
- Toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw

Welstandscriteria

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

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw bebouwing in de bestaande voorgevelrooilijn plaatsen.
- Behouden van gesloten gevelwanden.

Massa en vorm

- Bij (vervangende) nieuwbouw interpreteren van maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen.
- Interpreteren van gevarieerde kapvorm en -richting.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden in een gesloten straatwand.
- Behouden van verticale geleding van gevels en straat-wanden.
- Interpreteren van oorspronkelijke vensterindeling en kozijnprofielen.
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan.
- Behoud van dakbedekking met rode of antraciet gekleurde keramische dakpannen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen zijn uitsluitend kozijnen met renovatieprofiel toegestaan.
- Bij voorkeur toepassing van kleuren uit de Dordtse 55 kleurenwaaier.
- Hekwerken en gevelankers bij voorkeur in zwart en voordeuren en onderpuien bij voorkeur in een donkere kleur.
- Kroonlijsten en kozijnen bij voorkeur in dezelfde, lichte kleur.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

Terrassen in de Voorstraat

Terrassen hebben een grote invloed op het beeld van de openbare ruimte. Indien er sprake is van een grote verscheidenheid aan kleuren en materialen ontbreekt het aan samenhang en verstoort dit het beeld.

Door samenhang aan te brengen in het uiterlijk van de diverse terrassen kan een zekere rust in het straatbeeld worden gebracht, die de gezamenlijke uitstraling ten goede komt.

Welstandscriteria voor terrasafscheidings/schotten

- Eenheid in het kleur- en materiaalgebruik.

- Het niet-transparante gedeelte van het terras-schermschot moet worden uitgevoerd in één basis-kleur, waarvoor uitsluitend zwart, antraciet, donkerpaars, donkergroen, bordeauxrood en donkerblauw zijn toegestaan. Accenten en eventuele (reclame)opdruk in een afwijkende kleur zijn toegestaan.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen zijn opgenomen in paragraaf 6.2.2. Reclame in voorstraat Colijnsplaat en in hoofdstraten.

5.2.2 Hoofdstraten

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie hoofdstraten behoren;

Geersdijk :Burg.P.Wissestraat

Kats :Dorpsstraat

Wissenkerke :Voorstraat

Kamperland :Veerweg

Kortgene :Hoofdstraat

Geersdijk

Het dorp Geersdijk heeft vanwege de beperkte omvang, een beperkt voorzieningen aanbod. Hierdoor bestaat het dorp grotendeels uit woonbebouwing. Van oorsprong is het dorp opgezet als een voorstraatdorp, met de belangrijkste straat (de Burg. P. Wissestraat) loodrecht op de dijk geprojecteerd. Ondanks dat het stedenbouwkundig plan streng en rechtlijnig is opgezet, is de bebouwing een verzameling van individuele vormen en massa's. Binnen de kern heeft veel vervangende nieuwbouw plaatsgevonden die contrasteert met de oorspronkelijke eenvoudige bebouwing van één laag met de kaprichting evenwijdig aan de straat.

De belangrijkste ruimtelijke kwaliteit van Geersdijk is voornamelijk het kleinschalige stedenbouwkundige plan van rechte straten, overgaand in dijk en polderlint. Bijzondere gebouwen aan de Burg.P.Wissestraat zijn het dorpshuis en enkele historische woningen aan de oostzijde van de straat. Het zijn met name contrasterende elementen als rooilijnverspringingen, afwijkende dakvormen, grote dakkapellen, afwijkend materiaal- en kleurgebruik die afbreuk doen of kunnen doen aan de historische voorstraatstructuur.

Kats

Kats is één van de kleinste kernen van Noord-Beveland en is van oorsprong opgezet als een voorstraatdorp. Deze structuur is ondanks de kleinschalige opbouw nog steeds in het stratenpatroon te herkennen. De Dorpsstraat is hierin de belangrijkste straat. Deze straat loopt loodrecht van de dijk het dorp in, bij de dijk wordt dit gemarkeerd door twee bakstenen pilaren. De straat heeft een kleinschalige opbouw met gesloten gevelwanden. Wisselende kaprichtingen, verschillend materiaal- en kleurgebruik en afwijkende gevelinvullingen zorgen voor individueel te onderscheiden woningen in de aaneengesloten gevelwanden van de Dorpsstraat.



Beeld van de gevarieerde bebouwing en verspringende rooilijn aan de Burg.P.Wissestraat in Geersdijk.



Beeld van de kerk in Kats die op de kop van Dorpsstraat ligt.

Bijzondere gebouwen zijn de kerk die op de kruising van de Dorpsstraat en de Kerkstraat ligt en het zes raamtraveeën brede gebouw centraal in de Dorpsstraat. Door een opening in de dijk ter plaatse van de Dorpsstraat is het gebouw erachter direct zichtbaar, hierdoor ontstaat een pleinvormige ruimte met op de koppen twee hoge gebouwen. Bijzondere elementen zijn verder het gebruik van stoeppalen en de monumentale linden die de beeldkwaliteit van de straat vergroten. Bijzondere detailleringen zijn achterwege gelaten. Zorgvuldig geplaatste dakkapellen en afwisselende kop- en langsgevels zorgen ervoor dat de straat een verzorgde uitstraling heeft.

Wissenkerke

Wissenkerke heeft de structuur van een voorstraatdorp. De haven die van oudsher achter de dijk is gelegen (ter plaatse van de Voorstraat) is door latere inpolderingen verplaatst. De voorstraatstructuur heeft een afwijkend stratenpatroon ten opzichte van de andere voorstraatdorpen op Noord-Beveland. Het raster van haaks op elkaar gesitueerde straten is alleen ten oosten van de Voorstraat tot uiting gekomen, terwijl het einde van de Voorstraat ombuigt naar de oostkant.



Het gemeentehuis van Noord-Beveland is gevestigd in de Voorstraat van Wissenkerke.

Doordat nieuwe inpolderingen hebben plaatsgevonden achter de dijk, is er op de noordkant van deze dijk bebouwing ontstaan. Op de kop van de Voorstraat, ter plaatse van de dijk, is er een stenen opgang naar een fraai pand op de Dorpsdijk. De visuele relatie tussen dit pand en de Voorstraat is beeldbepalend. Het gebouw heeft een nokrichting loodrecht op de Voorstraat en is vijf raamtraveeën breed. Op de hoeken van het gebouw staan twee wit gekleurde pilasters met basement en kapiteel. De twee pilasters worden verbonden middels een wit hoofdgestel, waarbij de rest van de gevel is ingevuld met baksteen. Centraal in de gevel ligt een nis met een fraaie omlijsting waarachter de ingangen zijn geplaatst. Boven de ingang bevindt zich een blind venster met afwijkend metselwerk.

De Voorstraat bestaat uit gesloten gevelwanden, onderbroken door de Kerkstraat. Aan de oostkant biedt de straat een doorzicht naar de molen, terwijl aan de westkant sprake is van een teruggelegen rooilijnverspringing waardoor een pleinvormige ruimte voor de kerk ontstaat. Het monumentale karakter van de Voorstraat wordt versterkt door het brede straatprofiel met opgaande begroeiing.

De gebouwen aan de Voorstraat onderscheiden zich van elkaar in materiaal- en kleurgebruik. De evenwijdig aan de straat gelegen noklijn en strakke rooilijnpositionering versterken het beeld van de gesloten gevelwanden. Verder heeft er nieuwbouw plaats gevonden die in meer of mindere mate contrasteert met de historische panden aan de Voorstraat.



Gebouw met platdak en hedendaagse interpretatie van bestaande typologieën in Wissenkerke.



Beeld vanaf de Dorpsdijk op de gevarieerde bebouwing van de Voorstraat in Wissenkerke.

Kamperland

De historische bebouwing van Kamperland is geconcentreerd aan de Veerweg. De groei van het dorp heeft zich in eerste instantie geconcentreerd aan de westkant van deze weg, later is de oostkant bebouwd. Het lange bebouwingslint loopt vanaf de haven de polder in en loopt over in de Noordstraat. Langs het lint liggen twee belangrijke oriëntatiepunten, deze worden gevormd door een tweetal kerkgebouwen waarvan de torens duidelijk zichtbaar zijn binnen het straatbeeld en vanaf de omliggende wegen en dijken.

De bebouwing aan het lint vertoont een gevarieerd gevelbeeld, met veel verspringingen in de rooilijn en wisselende dakrichtingen. Een enkele bouwlaag met een tweede verdieping onder een zadeldak, die evenwijdig aan de weg is gelegen, is de meest voorkomende typologie. Daarnaast bestaat er een groot aantal afwijkingen in de vorm van loodrecht op de straat georiënteerde zadeldaken, een aantal wolfdakconstructies en mansarde kappen die loodrecht op de straat zijn georiënteerd. De gevels binnen het straatbeeld vertonen eveneens een grote mate aan verscheidenheid. Rijk gedetailleerde metselwerkgevels worden afgewisseld met eenvoudig vormgegeven stucgevels.

Aan het einde van de Veerweg, ter plaatse van de Noord-straat, is een aantal gebouwen ingericht met winkelruimte. Het welstandsbeleid voor dit gedeelte van de Veerweg zal voornamelijk gericht zijn op het voorkomen van overmatige reclame-uitingen. Door de vele verspringingen en hoeksituaties grenst een groot aantal zijgevels direct aan de publieke ruimte. De verspringingen in de voorgevelrooilijn worden gevolgd door een verspringend straatprofiel. Het gevolg hiervan is dat er binnen het gevelbeeld van de Veerweg een groot aantal geclusterde voortuinen is te vinden. karakteristiek voor de Veerweg is de afwisseling tussen gesloten gevelwanden en groenstructuren die zijn ontstaan door voortuinen. Verspringen in het straatprofiel zorgen ervoor dat er parkeervakken aan beide zijde van de straat ontstaan.



Fraaie zichtlijn vanaf een steiger buiten Kamperland naar Veere.



Fraaie detaillering van vrijstaande bebouwing aan de Veerweg.

Kortgene

De Hoofdstraat in Kortgene is van oudsher de belangrijkste straat binnen de kern. Kortgene is evenals veel andere kernen op Noord-Beveland oorspronkelijk ontstaan als voorstraatdorp. Kenmerkend voor de voorstraatstructuur is de loodrecht op de ringdijk georiënteerde Voorstraat (Hoofdstraat). Direct achter de dijk ligt de haven. Aan de oostzijde van de Hoofdstraat is nog duidelijk het rationele stratenpatroon te ontdekken. De Kaaistraat ligt in het verlengde van de Hoofdstraat en vormt een gebogen straat achter de dijk. De belangrijkste historische bebouwing is met name te vinden rond de Kaaistraat en de Hoofdstraat ten zuiden van de Julianastraat. Ten noorden van de Julianastraat bestaat de bebouwing aan de Hoofdstraat vooral uit vrijstaande lintbebouwing.

Kenmerkend voor de bebouwing in dit gebied zijn de gesloten gevelwanden van gevarieerde geveltypen. Bij de Kaaistraat bestaat de bebouwing grotendeels uit twee bouwlagen en een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels van de Kaai-straat worden gekarakteriseerd door een eenduidige vormgeving met weinig verbijzonderingen.



Kerkgebouw onderaan de dijk in Kortgene vormt het beeld vanaf de Hoofdstraat.



Beeldbepalende bebouwing aan de oostzijde van de Veerweg.

In de Hoofdstraat wisselen de bouwmassa's elkaar af in hoogte waardoor er verspringingen ontstaan in de noklijn. Enkele panden binnen de gevels van de Hoofdstraat hebben een klassieke gevelindeling met veel symmetrie en verbijzonderingen in de detailleringen. Direct achter de dijk is de kerk gelegen. De kerk is gebouwd op de resten van een oude kerk waardoor het binnen de voorstraattypologie een afwijkende situering heeft gekregen. Het imposante gebouw ligt op de overgang van Kaaistraat naar Hoofdstraat. Door de situering van de twee straten en de kerk ontstaat een pleinvormige ruimte met een aantal grote bomen die het plein accentueren.

Het straatprofiel van de Hoofdstraat bestaat uit een brede rijstrook met aan beide zijden parkeervakken en voetgangersgebieden. Voor de woningen is op een groot aantal plaatsen stoeppalen geplaatst. Een hoog opgaande groenstructuur versterkt de monumentale uitstraling van de Hoofdstraat.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De verschillende hoofdstraten vormen de belangrijkste straat binnen de verscheidene kernen van de gemeente Noord-Beveland. Het straatprofiel van de straten is breder dan van de overige straten en de voornaamste bebouwing binnen de kern is grotendeels gelegen binnen de gevels van de betreffende hoofdstraat. Vaak wordt de klassieke opzet van de straat versterkt door de aanwezigheid van een opgaande groenstructuur waartussen parkeergelegenheden zijn gesitueerd.

De belangrijkste kwaliteit van de bebouwing is de eenheid die is ontstaan doordat de woningen in de rooilijn zijn gepositioneerd en dat de nok- en goothoogte grotendeels op elkaar is afgestemd.

Het welstandsbeleid is erop gericht om de kenmerken van het voorstraattypologie te versterken. Rooilijnpositionering en hoek-situaties dienen met zorg behandeld te worden. De karakteristieke bebouwing bestaande uit individueel vormgegeven panden dient gehandhaafd te blijven, waarbij reclame toepassing op bescheiden wijze dienen te worden toegevoegd.



Fraai gedetailleerde bebouwing van vijf raamtraveeën breed.



Gesloten gevelwanden met afwijkende bebouwing in kleur en vormgeving.



Moderne interpretatie van bestaande typologieën in Kortgene.

Grotendeels geldt dit ook voor de Veerweg in Kamperland met de uitzondering dat Kamperland is gegroeid als een langgerekt lint waarbij er een grotere variatie is ontstaan in rooi-lijnpositionering en dat er op bepaalde plaatsen sprake is van vrijstaande bebouwing met voortuinen. Deze karakteristieke kenmerken dienen behouden te blijven.

Welstandsniveau

Hoofdstraten zijn door de beeldbepalende functie als belangrijkste straat binnen de verschillende kernen van Noord-Beveland en het gedifferentieerde bebouwingbeeld van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan deze straten, aangewezen als bijzondere welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Cultuurhistorische herkenbaarheden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering
- Samenhang versus diversiteit in gevelwanden

- Functiemenging
- Bouwstijl en architectuur
- Massa en maatvoering
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Materialen en kleuren
- Detaillering van gevel en dakvlak
- Toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw



Afwijkend materiaal- en kleur-gebruik in Geersdijk.



Gesloten gevelwand van twee bouwlagen aan de Kaaistraat in Kortgene



Opening in de dijk geeft zicht op de Dorpsstraat van Kats.



Kenmerkend beeld van voortuinen en gedifferentieerde bebouwing in Kamperland.



Voorbeeld: Veerweg Kamperland

De belangrijkste beeldkwaliteit van de hoofdstraten en voorstraten in Noord-Beveland is het gedifferentieerde bebouwingsbeeld. Alleen de Veerweg heeft een verspringende rooilijn, de overige straten worden gekenmerkt door gesloten gevelwanden met een breed opgezet straatprofiel. Binnen de kernen is de voornaamste bebouwing gesitueerd aan de hoofdstraten waardoor kerken en andere belangrijke oriëntatiepunten deel uitmaken van het gevelbeeld van deze straten.



Karakteristiek beeld vanuit de Voorstraat in Wissenkerke.



Teruggelegen rooilijn zorgt voor een pleinvormige ruimte in Wissenkerke



Verspringende rooilijn aan de Veerweg in Kamperland.



Breed straatprofiel met parkeren opgaande begroeiing en gesloten gevelwanden in Kortgene

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande of geschakelde bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voorgevellijnen van de belendende bebouwing dient te passen.
- Behouden/versterken van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor continuïteit en as-werking.
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen.
- Interpretieren begeleidende karakteristiek in straatwanden door ritmiek van vrijstaande objecten of juist gesloten wanden.

Massa en vorm

- Interpretieren van maat en schaal van de omliggende bebouwing.
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen.
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en -richting.
- Accentuering van stedenbouwkundig geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.
- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.

Kleur en materiaal

- Interpreteren van de aanwezige kleur- en materiaaltoepassingen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.
- Behoud van dakbedekking met rode of antraciet gekleurde keramische dakpannen.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen zijn uitsluitend kozijnen met renovatieprofiel toegestaan.
- Bij voorkeur toepassing van kleuren uit de Dordtse 55 kleurenwaaier.
- Hekwerken en gevelankers bij voorkeur in zwart en voordeuren en onderpuien bij voorkeur in een donkere kleur.
- Kroonlijsten en kozijnen bij voorkeur in dezelfde, lichte kleur.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

Terrassen

Terrassen hebben een grote invloed op het beeld van de openbare ruimte. Indien er sprake is van een grote verscheidenheid aan kleuren en materialen ontbreekt het aan samenhang en verstoort dit het beeld.

Door samenhang aan te brengen in het uiterlijk van de diverse terrassen kan een zekere rust in het straatbeeld worden gebracht, die de gezamenlijke uitstraling ten goede komt.

Welstandscriteria voor terrasafscheidings/schotten

- Eenheid in het kleur- en materiaalgebruik.
- Het niet-transparante gedeelte van het terras-scherm/schot moet worden uitgevoerd in één basis-kleur, waarvoor uitsluitend zwart, antraciet, donkerpaars, donkergroen, bordeauxrood en donkerblauw zijn toegestaan. Accenten en eventuele (reclame)opdruk in een afwijkende kleur zijn toegestaan.

Overige

- Voor kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.
- Welstandscriteria voor reclame-uitingen zijn opgenomen in paragraaf 6.2.2. Reclame in voorstraat Colijnsplaat en in hoofdstraten.

5.2.3 Historische buurten

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie historische buurten behoren de organische gegroeide bebouwing van;

Colijnsplaat :Havenstraat, Kruisstraat, Zuid-Kerkstraat, Ringweg, Beatrixstraat, West-Havenstraat, Irene-straat, Oost-Havenstraat, West-kerkstraat, Oost-Kerkstraat.

Geersdijk :Westkruisstraat, Noordweg, Westweg, Mid-denweg

Kats :Middenstraat, Kerkstraat

Wissenkerke :Oostvoorstraat, Middenstraat, Kerkstraat, Lange Viele

Colijnsplaat

Colijnsplaat is een gaaf voorbeeld van een voorstraatingdorp, de oorspronkelijke structuur is grotendeels onaangetast gebleven. Naast de Voorstraat zijn met name de kerkring en de achterstraten beeldbepalend in het rationele stratenpatroon. De kerkring was oorspronkelijk ingericht als kerkhof met een gracht, later is deze gedempt en beplant met bomen. De ruimte binnen de kerkring is vervolgens bebouwd met clusters van een aantal woningen, de ruimte tussen de bomen doet dienst als parkeerplaats. Kenmerkend voor een Voor-straatdorp is het functionele verschil tussen voor- en achterstraten.

In Colijnsplaat hebben de achterstraten een kleinschaligere opzet bestaande uit één bouwlaag met kap. Het betreft een mengeling van woningen en agrarische bijgebouwen. Ondanks deze verscheidenheid aan bebouwing is grotendeels sprake van gesloten gevelwanden met de nokrichting evenwijdig aan de straat.



Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Ringweg.



Besloten gevelbeeld en opgaande groenstructuur aan de kerkkring.



Smal straatprofiel met een besloten bebouwingskarakteristiek.



Aan de randen van het gebied vindt nieuwbouw plaats.

Gedurende de eeuwen heeft er veelvuldig nieuwbouw plaatsgevonden. Met name in de Beatrixstraat is deze goed te onderscheiden. Bebouwing aan de Kruisstraat heeft een minder eenduidig bebouwingsbeeld dan de overige straten, heggen, muren, garages, woningen, winkels wisselen elkaar af. In de Beatrixstraat en Irenestraat, die direct achter de Voorstraat liggen, bestaat de bedrijfsbebouwing voornamelijk uit brede gevels van metselwerk met rode dakpannen op de daken. Ter plaatse van de Oosthavenstraat en Westhavenstraat is de bebouwing minder gesloten en bestaat de materialisering van de agrarische bijgebouwen uit zwart geteerd hout. Daarnaast liggen er verspringingen in de voor-gevellijn en ontstaan er doorzichten richting het omliggende landschap.

In de achterstraten is eenzijdig een voetgangersstrook aangebracht, de overzijde is voorzien van een andere steen soort om zodoende onderscheid te maken tussen rijbaan en voetgangersgebied. Het gebied rondom de kerkkring bestaat uit kleinschalige woningen afgewisseld met agrarische bedrijfsbebouwing.

Geersdijk

De kleinschalige bebouwing binnen dit gebied ligt geconcentreerd aan de westzijde van de Burg. P. Wissestraat. Kenmerkend voor de bebouwing is de beperkte bebouwingshoogte van één bouwlaag met kap. Aan de Noordweg is de eenzijdige bebouwing aan de zuidzijde van de straat gesitueerd. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Op de daken zijn veelal verschillend vormgegeven dakkapellen gepositioneerd. Centraal in de gesloten straatwand ligt een woning met een hogere daklijn dan de overige panden. Voor de woningen zijn op een aantal punten stoeppalen toegepast. De toepassing van houten gootconstructies verfraaid het gevelaanzicht.

Aan de Westweg bestaat het beeld uit veel begroeiing met op een aantal plaatsen teruggelegen individuele bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de gebogen Middenweg bestaat de bebouwing uit achterzijden van de Voorstraat en voorgevels aan de westzijde van de straat. De westzijde van de straat wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwingskarakteristieken. Verscheidene kenmerken zijn; verschillende kapvormen, afwisselende plaatsing ten opzichte van de rooilijn, hoogopgaande erfbegrenzings en afwijkend materiaalgebruik. De nagenoeg gesloten gevelwand wordt verzacht door de groene karakteristiek van de achterzijden van de Voorstraat.



Beeld van de Middenweg in Geersdijk.



Opvallende gevelindeling in de langegevel aan de Westkruisstraat

Aan de Westkruisstraat bestaat de bebouwing uit een gesloten straatwand, gepositioneerd aan de zuidzijde van de straat. Er komen zadeldak- en mansardekappen voor binnen de straatwand, waarvan de meeste loodrecht op de straat zijn georiënteerd. De verschillende woningen zijn duidelijk te onderscheiden binnen de straatwand doordat er sprake is van afwisselend materiaalgebruik waarbij stucwerk het meeste voorkomt. Enkele woningen binnen de straatwand vormen een verbijzondering doordat sprake is van afwijkende vormgeving in de kapvorm en de gevelindeling.

Voor het gehele gebied geldt dat er sprake is van een grote verscheidenheid aan materiaalgebruik. Meest voorkomende gevelmaterialen zijn metselwerk in aardetinten en stucwerk in wit of een afgeleide daarvan. Voor de daken wordt er gebruik gemaakt van rode of donker gekleurde pannen. Op een aantal plaatsen zijn er fraaie metselwerk detailleringen aangebracht.

Kats

De Kerkstraat vormt een loodrechte verbinding met de Dorpsstraat. Haaks op deze straat is de Middenstraat gesitueerd. De kerkstraat wordt gekenmerkt door een gedifferentieerd gevelbeeld bestaande uit

vrijstaande en geschakelde bebouwing met een individuele vormgeving. Deze beeldkwaliteit wordt versterkt doordat de bebouwing afwisselend uit één of twee bouwlagen bestaat met onder de kap een verdieping. Aan de straatzijde zijn bijna alle panden voorzien van voortuinen waardoor er op sommige plaatsen sprake is van een besloten karakteristiek waarbij de bebouwing slecht zichtbaar is. Binnen de straat komen verschillende kapvormen voor met een wisselende oriëntatie. Centraal in de straat is een terug-gelegen bebouwingsstrook gelegen, die ingericht is met garageboxen. Het materiaalgebruik binnen de straat bestaat uit verschillende kleuren metselwerk en dakpannen.



Fraaie gevelwand met stoep-palen aan de voorzijde.



Gedifferentieerd gevelbeeld van de West-kruisstraat.



Contrasterende garageboxen aan de Kerkstraat.



Verschillend vormgegeven dakkapellen aan de Middenstraat.

De Middenstraat bestaat uit twee gesloten straatwanden. Vanaf de dijk loopt de Middenstraat loodrecht op de Kerkstraat. Kenmerkend voor de bebouwing is de kleinschalige opbouw van één bouwlaag met een zeer grote verscheidenheid aan materialen en kleuren. De aaneengesloten bebouwing, waarin de individuele panden duidelijk zijn te onderscheiden, worden verzacht door de aanwezige bomen. Aan de zuidzijde van de straat is op een enkel punt sprake van het ontbreken van bebouwing, hier is een ruimte ingericht met agrarische doeleinden die contrasteert met de strenge en gesloten stedenbouwkundige structuur. De huizen zijn grotendeels met de nokrichting evenwijdig aan de weg gelegen, maar er komen binnen de straatgevels een aantal uitzonderingen voor in de vorm van loodrecht op de straat gelegen zadel- en mansardekappen.

Wissenkerke

Ingesloten door de lintbebouwing aan de dijk, de Ooststraat en de Voorstraat ligt een rechtlijnig straten patroon, dat onderdeel vormt van de historische voorstraatstructuur. Karakteristiek voor het gebied zijn de gesloten gevelwanden en gedifferentieerde bebouwingskarakteristiek.

De Oostvoorstraat vormt het verlengde van de Voorstraat en heeft een soortgelijke opzet met een breed straatprofiel, bomen aan de noordzijde van de straat en een gesloten gevelwand. De bebouwing aan de straat bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met uitzondering van enkele panden met een tweede bouwlaag. Alle panden zijn voorzien van een kap, die wisselend evenwijdig en loodrecht op de straat is georiënteerd. Centraal aan de zuidzijde van de straat ligt een langgerekte supermarkt met een horizontale geleding en een gesloten gevelkarakteristiek. Voornamelijk het platte dak en de moderne materialisering contrasteren met de omliggende bebouwing.

Centraal in het gebied, ten oosten van de Middenstraat ligt een plein dat is ingericht als parkeerplaats. Het gebied wordt gekarakteriseerd door achterkanten en erfafscheidingen. Aan de middenstraat vormt de achterkant van het gemeentehuis de gevel aan dit parkeerplein. Deze gevel bestaat uit grijs metselwerk en een eenduidige gevelindeling. De overige straten in het gebied worden eveneens gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken.



Vanaf de Kerkstraat loopt er een zichtlijn naar de molen.



Eenzijdige begroeiing aan de Oostvoorstraat.



Besloten karakteristiek van de Middenstraat.



Contrasterende architectuur aan de Oostvoorstraat.

Opvallend is dat de bebouwing aan de noordzijde van de Kerkstraat, loodrecht op de straat is georiënteerd. Deze straat is bovendien van een hoge beeldkwaliteit, die ontstaat door de aanwezige zichtlijn met de molen en de fraaie detaillering bij een aantal uit metselwerk vervaardigde panden. Andere opvallende elementen zijn de voorkomende wolfsdaken, die een afwisseling zijn op de doorgaans toegepaste zadeldaken en mansardekappen.

In de richting van de dijk bestaat de middenstraat uit een aantal nieuwbouw panden. De vormgeving van deze panden zijn interpretaties van reeds bestaande typologieën die veelvuldig voorkomen binnen de kern.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De beeldkwaliteit van de straten wordt grotendeels bepaald door een gevarieerd gevelbeeld van nage-noeg gesloten straatwanden. De individuele panden zijn hierbij duidelijk te onderscheiden. Metselwerk-details en houten gootconstructies leveren een extra kwaliteit.

Veel panden zijn later wit gekalkt of gestuct waardoor op be-paalde plekken waardevolle metselwerk details aan het oog zijn onttrokken. Het welstandsbeleid is erop gericht om de bestaande kleinschalige en besloten beeldkwaliteit te bewaken en te grote contrasten uit te sluiten. Rooilijnpositionering en hoeksituaties dienen hierbij extra aandacht te verkrijgen.

Doordat gedeelten van de historische buurten, achterstraten vormen van de kenmerkende voorstraat-structuur, is het van belang om deze achterkanten eenduidig vorm te geven. Daarnaast bestaan er een groot aantal bouwkundige toevoegingen in de vorm van dakkapellen. Door een goede afstemming binnen deze buurten, kunnen voornamelijk te grote dakkapellen worden voorkomen. Hierdoor ontstaat een evenwichtige beeldkwaliteit.

Welstandsniveau

De historische buurten zijn grotendeels onderdeel van de kenmerkende voorstraatstructuur die beeld-bepalend is voor Noord-Beveland. Vanwege de grote cultuurhistorische, ste-denbouwkundige en archi-tectonische waarden, zijn de histori-sche buurten aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering en oriëntatie
- Beslotenheid straatwanden
- Samenhang versus diversiteit in gevelwanden
- Bouwstijl en architectuur
- Massa en maatvoering
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Materialen en kleuren
- Detaillering van gevel en dakvlak
- Toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw



Verscheidend kleur- en materiaalgebruik in Colijnsplaat.



Karakteristieke houten gevelbekleding Colijnsplaat.



Fraaie gekoppelde bebouwing binnen de kerkring in Colijnsplaat.



Twee-onder-één-kap woning met mansardkap in Geersdijk.



Voorbeeld: Colijnsplaat

Historische buurten zijn veelal onderdeel van het rechtlijnige stratenpatroon van de voorstraatstructuur. Het bebouwingsbeeld bestaat uit kleinschalige bebouwing met gedifferentieerde kapvormen. Materiaal- en kleurgebruik bestaat uit traditioneel metselwerk en wit gestucte gevels.



Gedifferentieerd bebouwingsbeeld in Kats.



Parkeerplaats achter het gemeentehuis in Wissenkerke.



Historiserende nieuwbouw in Wissenkerke.



Fraaie Wolfsdaken aan de Kerkstraat in Wissenkerke.

Welstandscriteria

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

Situering

- Behoud doorzichten naar achterliggende gebieden.
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen.
- Behouden van gesloten gevelwanden

Massa en vorm

- Interpreteren van maat en schaal van de omliggende bebouwing, veelal kleinschalig, divers en besloten.
- Nastreven van gevarieerde kapvorm en -richting.
- Erfafscheidingen vormgeven als onderdeel van de straatwand.

Gevelkarakteristiek

- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel.
- Interpreteren van oorspronkelijke gevelindeling.

Kleur en materiaal

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of gele baksteen of pleister/stucwerk in wit, grijs, aardkleur of een kleurnuance daarvan.
- Behoud van dakbedekking met rode, zwarte of donkergrijze keramische dakpannen.

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Bij nieuwbouw interpreteren of afleiden van de bestaande detaillering en ornamenten van de omliggende bebouwing.
- Bij toepassing van kunststof kozijnen zijn uitsluitend kozijnen met renovatieprofiel toegestaan.
- Bij voorkeur toepassing van kleuren uit de Dordtse 55 kleurenwaaier.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.4 Lintbebouwing

Gebiedsbeschrijving

Colijnsplaat :Havenstraat, Havelaarstraat, Colijnsplaatseweg

Geersdijk :Provincialeweg, Geersdijkseweg

Kats :Dijkstraat, Noordlangeweg, Leendert Abrahamweg

Wissenkerke :Dorpsdijk, Ooststraat, Dorpsweg

Kamperland :Noordstraat, Molenweg, Westhavendijk, Oost-havendijk

Kortgene :Hoofdstraat, Torendijk, Westdijk, Kaaidijk

Colijnsplaat

Lintbebouwing in Colijnsplaat bestaat uit een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën. Van oudsher ontstaat lintbebouwing aan de uitvalswegen die het dorp met de overige kernen verbinden. Vanuit de historische voorstraat structuur is de belangrijkste route die van de Colijnsplaatseweg en Havelaarstraat. Deze twee straten vormen aan de west- en oostzijde van het dorp lange uitlopers met bebouwing aan twee zijden van de straat.

De bebouwing aan de Colijnsplaatseweg bestaat aan de zuidkant uit geschakelde arbeiderswoningen van één bouwlaag met zadeldak evenwijdig aan de weg. De individualiteit van de woningen is duidelijk zichtbaar door de afwijkend vormgegeven dakkapellen die veelvuldig zijn toegepast. Voor de woningen is een voortuin aanwezig. De overzijde van de straat bestaat uit grootschalige bebouwing. Kenmerkend is de vrije positionering met een gelijke voorgevellijn. De bebouwing is grotendeels evenwijdig aan de weg gesitueerd. De kapvormen variëren van zadeldak tot mansardekap. Rond de molen liggen een aantal woningen, die teruggelegen liggen ten opzichte van de overige panden.



Gevarieerde lintbebouwing aan de Havelaarstraat.



Grootschalige panden binnen de kerkring van Colijnsplaat.

Centraal in de kern, loodrecht op de Voorstraat ligt de Havelaarstraat. Deze straat is bebouwd met een grote verscheidenheid aan bebouwingstypologieën. Naast vrijstaande panden aan de zuidzijde liggen er tevens een groot aantal geschakelde woningen. Uitzondering op de woonbebouwing vormt de strook ten westen van de kerkring. Dit gebied wordt gekenmerkt door bedrijfsbebouwing die terug gelegen ligt ten op zichten van de voorgevellijn, en bovendien een afwijkende vormgeving heeft ten op zichten van de overige bebouwing. Binnen de kerkring staan twee imposante panden. Beide hebben een vrije situering en zijn voorzien van een wolfsdak en een schilddak. Aan de oostzijde van de kerkring bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit geschakelde bebouwing. Tot aan de knik bestaat de bebouwing uit geschakelde woningen met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Bij de knik verandert de oriëntatie waardoor elke woning een individueel zadeldak heeft. Binnen de gevels wisselen cultuurhistorische waardevolle panden elkaar af met nieuwbouw. Op een aantal plaatsen, met name aan de noordzijde, zijn voortuinen gelegen.

Na de knik neemt de bebouwingsdichtheid af en bestaat de bebouwing veelal uit vrijstaande panden met voortuinen en een gelijke voorgevelsituering. Een opvallend element is het teruggelegen wooncomplex aan de noordzijde van de straat. Het pand heeft een klassieke symmetrische opbouw met verbijzonderingen in het materiaalgebruik en de detaillering.



Dubbelzijdige lintbebouwing
in Colijnsplaat.

Aan de Havenstraat liggen een aantal benedendijkse panden. De panden zijn onderdeel van het havengebied en hebben een functionele vormgeving. De bebouwing is afgesloten van de rest van de kern door het dijklichaam. Vanaf de dijk zijn de grote dakvlakken duidelijk te herkennen.

Het materiaal gebruik van de lintbebouwing bestaat uit metselwerk in verschillende aardetinten. Op een groot aantal plaatsen zijn metselwerkgevels in latere jaren gestuct of gepleisterd. Voor de daken wordt gebruik gemaakt van rode of blauw gekleurde dakpannen.

Geersdijk

De Provincialeweg in Geersdijk bestaat uit eenzijdige dijkbebouwing. Geersdijk is oorspronkelijk ontstaan als een Voor-straadtdorp. Na latere inpolderingen werd er vaak, zo ook bij Geersdijk, aan de oorspronkelijk buitendijkse zijde bebouwing gesitueerd. De huidige bebouwing bestaat centraal in het lint uit geschakelde bebouwing met individuele vormgeving. Voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt hierbij afgewisseld met kleinschalige woonbebouwing. De straatwand volgt de vorm van het oorspronkelijke dijklichaam terwijl de Provincialeweg afbuigt. Hierdoor ontstaat een driehoekige ruimte op het punt waar de weg afbuigt. Deze is ingericht met een kleinschalige groenvoorziening. Aan de oostzijde van het lint wordt het nagenoeg gesloten bebouwingsbeeld onderbroken door het erf van een benedendijks gesitueerde boerderij. De bebouwing op het erf is evenwijdig aan de dijk gesitueerd. Daarnaast ligt nog een kleine blok van individueel geschakelde dijkbebouwing.

Het materiaalgebruik bestaat grotendeels uit metselwerk in donkere aardetinten. De agrarische dijkbebouwing heeft op bepaalde plekken nog houten gevelbekleding. Voor de zadeldaken is gebruik gemaakt van rode en blauwe pannen.

Vanaf de kern, in het verlengde van de Burg. P. Wissestraat, loopt de Geersdijkseweg het polderlandschap in. De westzijde van straat is voorzien van een aantal vrijstaande panden. De panden hebben een gelijke positionering op de percelen maar hebben afwijkende kapvormen en hoofdmassa's. Aan de overzijde van de weg liggen twee blokken van geschakelde woningen met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Één bouwblok bestaat uit twee bouwlagen de ander bestaat uit een enkele bouwlaag. Beide bouwblokken hebben een gelijke voorgevelsituering en zijn voorzien van voortuinen. De materialisering bestaat uit rood metselwerk en rode dakpannen. De geschakelde woningen van één bouwlaag zijn allen voorzien van gelijk gevormde dakkapellen in een witte kleur.

Kats

Naast bebouwing binnen de kenmerkende voorstraatstructuur, is er binnen de kern een veelheid aan lintbebouwing. Deze is onder te verdelen naar lintbebouwing aan de Noordlangeweg en dijkbebouwing aan de Dijkstraat. De bebouwing bestaat uit agrarische, vrijstaande en geschakelde bebouwing.

Aan de Noordlangeweg liggen een groot aantal vrijstaande bouwmassa's met een eigen architectuur en vormgeving. Daarnaast liggen er een aantal teruggelegen (voormalige) bedrijfspanden, en ten slotte nog enkele geschakelde nieuwbouw woningen. Deze laatste bestaan uit een eenvoudige opbouw van twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Binnen de kern is aan noordzijde een grootschalig pand gevestigd met een horizontale geleding en een teruggelegen situering. Het materiaalgebruik wijkt af van de traditionele belendende bebouwing. Opvallend zijn vooral het grijze metselwerk in een afwijkende maat met dakbedekking die gedeeltelijk doorloopt in de gevels.



Verscheidend vormgegeven dakkapellen aan de Colijns-plaatsweg.



Beeld van de Provincialeweg in Geersdijk.



Geschakelde woningen aan de Geersdijkseweg.

Aan de Leendert Abrahamweg, in het verlengde van de Dorpsstraat, komen een drietal woningen voor die door de fraaie zichtlijnen en ingetogen detaillering een positieve beeldkwaliteit uitdragen. Opvallend element is het sierspant aan de voorgevel van één van de panden.

Het noordelijke gedeelte van de Dijkstraat wordt gekarakteriseerd door geschakelde woningen van één bouwlaag met kleinschalige dakkapellen. Naar de Dorpsstraat toe is er sprake van tweezijdige bebouwing met aan de dijkzijde gevarieerde bebouwing die aaneengeschaald onder de dijk is gelegen. Aan de zuidkant bestaat de bebouwing uit erfafscheidingen en zeer verschillend vormgegeven panden. Hierdoor ontstaat een rommelig straatbeeld van gesloten gevels en contrasterende elementen.

Het buitendijkse gebied is vooral bebouwd met boerderijen die een ontsluitingsroute hebben richting de dijk. De dijk zelf is niet bebouwd en vormt hierdoor een belangrijk landschappelijk element binnen de kern. Langs de gehele lint bestaat de bebouwing uit verschillende soorten metselwerk in aardetinten, uitzondering hierop vormen de verschillende stuc- en pleistergevels. Voor alle daken is er gebruik gemaakt van dakpannen. Bij de geschakelde bebouwing betreft het met name rode dakpannen.



Gesloten bebouwingskarakteristiek aan de Dijkstraat in Kats.



Vrijstaande lintbebouwing aan de Leendert Abrahamweg in Kats.

Wissenkerke

De lintbebouwing van Wissenkerke bestaat uit een polderweg die onderdeel vormt van de voorstraatstructuur en een stuk dijkbebouwing. De bebouwing aan beide structuren bestaat afwisselend uit geschakelde en vrijstaande bebouwing.

De Ooststraat vormt onderdeel van het rechtlijnige voorstraatpatroon. De gesloten gevelwanden sluiten aan op deze karakteristiek. Op het Kruispunt met de Kerkstraat ontstaan er belangrijke zichtlijnen naar de historische waardevolle Voorstraat en de molen die buiten de kern is gesitueerd. De oostkant van de straat bestaat uit gesloten gevelwanden van zeer gevarieerde bebouwing en voortuinen. Aan de westzijde is de bebouwing direct in de rooilijn geplaatst.

De Dorpsweg is een lang bebouwingslint, dat op een aantal plaatsen onderbroken wordt door een boerderij. Doordat de woningen bijna allemaal een gelijke noklijn hebben, wordt de grote variatie aan kleurtoepassingen en voortuinen niet als storend ervaren. De dijkbebouwing bestaat uit bovendijkse en benedendijkse panden. De benedendijkse gebouwen bestaan uit solitaire voorgevels of geschakelde zijgevels. De panden hebben een afwisselende kwaliteit waarbij gesloten stucgevels afgewisseld worden door fraaie topgevels. De bovendijkse bebouwing bestaat uit een lang bebouwingslint van geschakelde bebouwing, waarbij de individuele woningen duidelijk te onderscheiden zijn. De grote variatie aan dakkapellen en kleurtoepassingen wordt verzacht door de fraaie opgaande begroeiing aan de dijk. Aan de uiteinden van de dijk neemt de bebouwingsdichtheid af en bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande individueel vormgegeven panden. De achterzijde van de dijkbebouwing grenst direct aan het polderlandschap of het kleinschalige woongebied. De rommelige achterkanten zorgen hier voor een negatieve beeldkwaliteit, die niet aansluit op de situering aan de achterstraat.

Het materiaalgebruik in de kern bestaat uit metselwerk en stuc- of pleisterwerk in een grote verscheidenheid aan kleuren. Alle daken zijn uitgevoerd in rode of donker blauwe pannen. Uitzondering op

deze materialen vormen de voormalig agrarische bedrijfspanden met zwart geteerde houten gevelbekleding.



Fraaie begroeiing en bebouwing aan de Dorpsdijk in Wissenkerke.



Zeer gevarieerd gevelbeeld van de Dorpsweg in Wissenkerke.

Kamperland

De cultuurhistorische waardevolle bebouwing binnen Kamperland is gevestigd aan de Veerweg. Latere uitbreidingen hebben plaatsgevonden langs de uitvalswegen naar de overige kernen.

De bebouwing aan de Oost- en Westhavendijk is beperkt gebleven tot de zuidzijde van de dijk. De bebouwing bestaat uit gevarieerd lintbebouwing die geschakeld of op korte afstand van elkaar is gesitueerd. Kenmerkend zijn de lage noklijnen en de beperkte afmetingen van de woningen. Om de beperkte ruimte van de panden te vergroten zijn op een groot aantal plaatsen dakkapellen toegevoegd. De vormgeving van deze bouwkundige toevoegingen is zeer gevarieerd en vergroot de gedifferentieerde beeldkwaliteit van de straatwand.

De bebouwing aan de Molenweg bestaat uit geschakelde of op korte afstand van elkaar gesitueerde bebouwing. Kenmerkend voor de bebouwing is de gevarieerdheid in nokrichtingen. Zeldzaam zijn afwisselend evenwijdig en loodrecht op de straat georiënteerd. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met aan weerszijde een stoep en voortuinen.



Beeld van de Westhavendijk in Kamperland.



Grootschalige bebouwing aan de Noordstraat in Kamperland.

De Noordstraat is een gebogen straat die aansluit op de Veerweg. Het gebied rondom dit kruispunt heeft een onduidelijke structuur waarbij er een pleinvormige ruimte is ontstaan. De beeldkwaliteit van dit gebied varieert, doordat er verscheidene bebouwingstypologieën binnen een enkele straat zijn gelegen. De zuidzijde van de straat bestaat ten westen van de Veerweg uit vrijstaande woningen. Aan de oostzijde bestaat de bebouwing echter uit twee grootschalige alzijdige gebouwen met een uitgesproken architectuur en materialisering. Deze contrasterende elementen worden verzacht doordat er sprake is van een pleinvormige ruimte. De noordzijde van de straat bestaat uit geschakelde of kort op elkaar gesitueerde woningen met op enkele plaatsen bijzondere gevels. Mansardekappen en zadeldakken wisselen elkaar af waardoor een gedifferentieerde beeldkwaliteit ontstaat.

Bijna alle lintstructuren grenzen met de achterkant direct aan het open polderlandschap. Doordat deze niet altijd even zorgvuldig zijn vormgegeven ontstaat op een aantal punten een contrasterende en rommelige beeldkwaliteit. Het materiaalgebruik van de linten bestaat grotendeels uit metselwerk in aardetinten. Uitzondering vormen de wit gepleisterde of gestucte gevels. Voor de daken is veelal gebruik gemaakt van rode of donker blauwe pannen. Uitzondering op deze bebouwingskenmerken vormen de voormalige agrarische bedrijfsruimten. Deze zijn veelal voorzien van een zwart geteerde gevelbekleding met witte accenten in het lijstwerk. Bovendien zijn deze bouwmassa's veelal anders gesitueerd dan de woonbebouwing in een straatwand.

Kortgene

De lintbebouwing in Kortgene is voornamelijk gelegen aan de dijken ten zuiden van de historische kern. Aan de Torendijk is de bebouwing beneden aan de dijk gesitueerd. Ten noorden van de dijk is de bebouwing gesitueerd aan een straat die beneden aan de dijk ligt. Deze bebouwing vormt de buitenste schil om de planmatige uitbreidingen van de kern. Kenmerkend voor de bebouwing is de vrijstaande situering en gevarieerde vormgeving. De bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met zadeldak. Het materiaalgebruik bestaat vooral uit rood metselwerk en rode dakpannen. Naast afwijkend materiaalgebruik is er ook sprake van een wisselende nok-richting. Alle woningen zijn voorzien van voortuinen, waardoor er geen besloten karakteristiek ontstaat beneden aan de dijk. Vanaf de dijk is dan ook een goed zicht op de achterliggende bebouwing. De bebouwing aan het einde van het lint, richting de Hoofdstraat, wordt gekarakteriseerd door een gelijke vormgeving en voorgevellijn. Overeenkomstig materiaalgebruik en een gelijke nokrichting evenwijdig aan de straat versterken dit karakter.

Aan de zuidzijde van de dijk is er sprake van een gedifferentieerd bebouwingsbeeld met verschillende bouwkundige toevoegingen. Deze bebouwing is eerder gebouwd dan de bebouwing aan de binnenzijde van de dijk. De kleinschalige bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kaprichting overwegend evenwijdig aan de dijk. De bebouwing is kort op de dijk gesitueerd met een smal wegprofiel tussen de bebouwing en de dijk. De bebouwing kent geen duidelijke overeenkomstige kenmerken en bestaat grotendeels uit metselwerk in aardetinten en rode of donker blauwe pannen. Op het punt waar de Torendijk knikt, ligt een stukje geschakelde nieuwbouwwoningen, die qua vormgeving en materialisering sterk contrasteert met de omliggende bebouwing. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. De toegepaste materialen zijn houten gevelbekleding en stucwerk. Met name het kleurgebruik contrasteert sterk met de omgeving. Het beeld aan de binnenzijde van de dijk bestaat hier voornamelijk uit achterkanten van de historische dorpskern.

Aan de Westdijk is slechts in beperkte mate sprake van bebouwing. Het betreft vrijstaande individueel vormgegeven bebouwing met een eigen karakteristiek. Het besloten beeld dat is ontstaan door begroeiing en beplanting, voorkomt dat er te grote contrasten ontstaan. Naast woonbebouwing komt hier ook agrarische bedrijfsbebouwing voor.

Aan de Kaaistraat ligt een grote verscheidenheid aan bebouwing. Nieuwbouw, historische lintbebouwing en nieuw te ontwikkelen percelen wisselen elkaar af. Een belangrijk element is met name de dubbele oriëntatie van de bebouwing aan de buitenzijde van de dijk. Verder van de kern verwijderd ligt een aantal woningen aan de binnenzijde van de dijk. De vrijstaande bebouwing met een wisselende voorgevellijn bestaat uit een enkele bouwlaag met een kap evenwijdig aan de dijk.

De bebouwing aan de Hoofdstraat bestaat uit grootschalige vrijstaande bebouwing. De woningen hebben grotendeels een gelijke voorgevellijn en de noklijn is grotendeels haaks op de weg gesitueerd. Het materiaalgebruik bestaat uit verschillende kleuren metselwerk en pannen. Karakteristiek voor de bebouwing zijn de representatieve voorgevels. Op een aantal plaatsen is sprake van samengestelde dakvlakken en kopgevels.



Jonge begroeiing aan de Torendijk in Kortgene.



Opvallend kleurgebruik aan de Torendijk in Kortgene.



Zicht op de rommelige achterkanten van de Historische bebouwing van Kortgene.



Vrijstaande bebouwing aan de buitenzijde van de dijk in Kortgene.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Lintbebouwing bestaat grotendeels uit bebouwing met een eenvoudige en kleinschalige vormgeving. Belangrijk element is de situering onder- of bovenaan de dijk. De zichtbaarheid van de bebouwing in het landschap is eveneens een aandachtspunt. De gevoeligheid van contrasterende bebouwing in het waardevolle open polderlandschap dient aandacht te krijgen bij het hanteren van de criteria. Doordat de bebouwingslinten veelal tussen verschillende gebieden doorloopt, zijn achterkanten veelal gesitueerd naar voorkanten van de achterliggende bebouwing. Met name dichtbij de historische kern is de bebouwing grootschaliger en gedifferentieerder.

De duidelijke relatie met het omliggende landschap door middel van doorzichten tussen de bebouwings-elementen dient behouden te blijven. Het welstandsbeleid is er op gericht de gedifferentieerde karakteristiek van deze linten te waarborgen met ruimte voor nieuwe inpassingen van woon- en bedrijfs-bebouwing in relatie tot het aangrenzende landschap en de karakteristiek van het bebouwingslint.

Welstandsniveau

De lintbebouwing is door de beeldbepalende karakteristiek van gevarieerde bebouwing aangewezen als bijzonder wel-standsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het aangrenzende landschap
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering verspringend t.o.v. de rooilijn
- Openheid versus beslotenheid straatwanden
- Diversiteit in gevelwanden
- Samenhang van ensemble erf en bebouwing
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Bouwstijl en architectuur
- Massa en maatvoering
- Gevelkenmerken en -opbouw
- Materialen en kleuren



Vrijstaande lintbebouwing binnen de kern van Colijnsplaat.



Beeld van de Zuidweg in Geersdijk.



Beeld op de langgerekte lintbebouwing van Kamperland.



Wisselende nokrichting in Kamperland.



Voorbeeld: Wissenkerke

De lintbebouwing op Noord-Beveland is veelal gesitueerd langs dijken en uitvalswegen. Met name de bebouwing op dijken is van grote invloed op de beeldkwaliteit van de omliggende gebieden. Het positief vormgeven van achterkanten is hierbij een belangrijk element.



Opvallende vormgeving van schoolgebouw in Kats.



Vrijstaande lintbebouwing onder aan de dijk in Kortgene.



Bebouwing aan de Dorpsdijk in Wissenkerke.



Beeld van de rommelige achterkant van de Dorpsdijk in Wissenkerke.

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden/versterken van de aanwezige zichtlijnen zorgt voor continuïteit en as-werking en versterkt de verweving van het lint met het poldergebied.
- Behouden van verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing.
- Behouden van doorzichten en tussenruimten naar achterliggende gebieden.
- Respecteren van gedifferentieerd bebouwingsbeeld.

Massa en vorm

- Interpreteren van de maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan omliggende bebouwing, veelal divers en kleinschalig.
- Interpreteren van nieuwbouw vormgegeven als een op zichzelf staande hoofdmassa met eigen vormgeving en architectuur.
- behouden gevarieerde kapvorm en -richting
- Een volwaardige kapvorm is gewenst.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individueel vormgeving panden.
- Variatie in gevelopbouw en indeling is wenselijk.
- Behouden van naar straat gekeerde voorgevel.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.

Kleur en materiaal

- Behouden van dakbedekking met rode, blauwe of donkergrijze keramische dakpannen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Bij nieuwbouw interpreteren of afleiden van de bestaande detaillering en ornamenten van de omliggende bebouwing.

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of gele baksteen of pleister/stucwerk in wit, grijs, aardkleur of een kleurnuance daarvan.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.5 Polderlandschap

Gebiedsbeschrijving

Onder het gebied polderlandschap vallen de inlagen, de buitendijkse bosgebieden en de kenmerkende polderverkaveling. Daarnaast bestaan er, verdeeld over het grondgebied van Noord-Beveland, kleinschalige bospartijen en kreekresten.

Het inlagen landschap wordt gekenmerkt door belangrijke ecologische en natuurlijke waarden. Bebouwing zal binnen dit gebied sporadisch voorkomen en zich ondergeschikt moeten opstellen ten opzichte van het landschap. Voor de buitendijkse gebieden aan de westkant van Noord-Beveland geldt dat ondanks dat deze bossen nog maar een beperkte ontstaansgeschiedenis hebben, ze nu al belangrijke ecologische waarden hebben verkregen. Bebouwing binnen deze bosgebieden heeft echter een beperkte visuele invloed op het omringende landschap. Hierdoor hebben storende bebouwingskenmerken een minder grote invloed op de beeldkwaliteit van het landschap dan bij het inlagen- of polderlandschap.

De structuur van de polderverkaveling is met name in de Oud-Noord-Beveland polder van bijzondere waarde. De toegepaste renaissance blokverkaveling is van een dusdanige schaal en rationaliteit dat het duidelijk een stempel drukt op de aanwezige beeldkwaliteit in dit gedeelte van Noord-Beveland. De stedenbouwkundige structuur van Colijnsplaat laat duidelijk zien hoe de rechte lijnige structuur botst met de loodrecht op de dijk georiënteerde voorstraatstructuur. De richtingsveranderingen van de Havelaarstraat zijn hier een gevolg van. Overige polders hebben een kleinschaligere opbouw, waarbij er centraal en in het noordwesten van Noord-Beveland sprake is van begeleidende dijkbegroeiing. Hierdoor heeft dit gebied een grotere beslotenheid ten opzichte van de overige polders.

De bebouwing in de polder bestaat grotendeels uit agrarische bedrijfsbebouwing en in mindere mate vrijstaande woonbebouwing. De historisch waardevolle boerderijcomplexen worden gerekend tot de Zeeuwse schuurgroep. Kenmerkend voor dit type boerderij is de scheiding tussen woongebouw en schuur, waarbij het woonhuis voorop het perceel is gelegen met daarachter de schuur. De noklijn van beide gebouwen loopt loodrecht op de kavelrichting en de schuur is breder en hoger dan het woonhuis. Het ensemble van gebouwen heeft een eenvoudige vormgeving. Het materiaalgebruik van de woning bestaat uit metselwerk met een pannendak in een rode of blauwe kleur. De schuur heeft een gevel in metselwerk of met teer bewerkte houten planken. Bij de zwarte met teer bewerkte gevels is het lijstwerk uitgevoerd in een contrasterende witte kleur. Voor het dak wordt gebruik gemaakt van rode dakpannen of riet. Erfbeplanting markeert vanaf de omliggende structuren de positie van de boerderijen in het landschap.

Een gedeelte van de agrarische bedrijfsbebouwing van Noord-Beveland bestaat uit moderne complexen bestaande uit grootschalige loodsen met een moderne vormgeving. Afwijkend materiaal gebruik bestaat uit betonnen prefab platen, vaker worden metalen profielplaten toegepast. Voor het dak wordt gebruik gemaakt van golfplaten in donkere kleur. De vormgeving van de woonhuizen op deze complexen wordt gekarakteriseerd door een grote mate aan verscheidenheid. De architectonische vormgeving varieert van bebouwing met één bouwlaag en wolfdak tot twee bouwlagen met plat dak. De meest voorkomende bebouwing is echter gebaseerd op bestaande typologieën en worden gekenmerkt door een eenduidige hoofdvorm met zadeldak.

Stroodorp vormt een clustering van eenzijdige dijkbebouwing en tweezijdige lintbebouwing. De grotendeels aaneengeschaalde dijkbebouwing wordt gekarakteriseerd door een grote verscheidenheid aan dakvormen, gevelinvullingen en kleur- en materiaaltoepassingen. Het bebouwingsbeeld bestaat uit een verzameling van historische dijkbebouwing en agrarische bedrijfsbebouwing. De dijkbebouwing kent weinig rooilijn verspringingen. Met name wit gekalkte gevels vormen vanaf het omringende landschap een contrast. Het hoogte verschil tussen de dijk en het landschap, evenals de oriëntatie van achterkanten naar het omliggende landschap zorgen ervoor dat de bebouwing een grotere visuele relatie heeft met de omgeving dan de overige bebouwing in het landschap.

Overige bebouwing in het poldergebied van Noord-Beveland bestaat uit vrijstaande landhuizen, oude boerderijen die een woonfunctie hebben gekregen of arbeiderswoningen. Landhuizen hebben een klassieke gevelopbouw met een symmetrische indeling en veel lijstwerk en verbijzonderingen in de detaillering.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De gevoeligheden binnen het poldergebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand op bebouwingselementen. Het welstandsbeleid is gericht op handhaving van de oorspronkelijke karakteristiek van de boerderijen, woonbebouwing en dijkbebouwing. Bebouwingselementen dienen op een zorgvuldige manier ingepast te worden zonder afbreuk te doen aan het omliggende landschap of de architectonische eenheid van het gebouw. Met name moderne agrarische bedrijfsbebouwing opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen kunnen storende elementen vormen in het open landschap. De inrichting van de kavel evenals het kleurgebruik dient afgestemd te worden op het polderlandschap.



Karakteristiek beeld van agrarische bedrijfsbebouwing aan een dijk.



Wolfdak met de noklijn evenwijdig aan de weg.

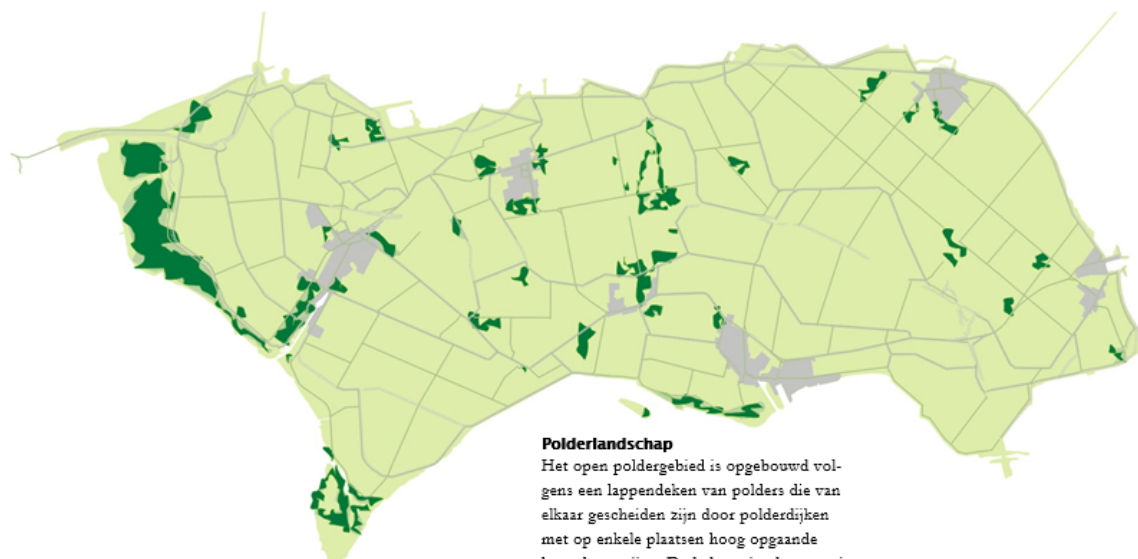
Welstandsniveau

Het poldergebied van de gemeente Noord-Beveland heeft een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landschapsbeeld. Door de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het landschap met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is het polderlandschap aangewezen als bijzonder welstands-gebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met het omliggende landschap
- Positionering en oriëntatie
- Samenhang van ensemble erf en bebouwing
- Bouwstijl en architectuur
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren





Polderlandschap

Het open poldergebied is opgebouwd volgens een lappendeken van polders die van elkaar gescheiden zijn door polderdijken met op enkele plaatsen hoog opgaande boombegroeiing. De bebouwing bestaat uit dijkbebouwing, solitaire historische boerderijen en eigentijdse agrarische bedrijven die in het open landschap gelegen zijn.



Opgaande groenstructuren markeren boerderijcomplexen.

4/7/8



Kortgeenseweg; met fraaie opgaande begroeiing.



Agrarische bedrijfsbebouwing uitgevoerd in industriële materialen en in donkere tinten.



Afwijkende vormgeving van agrarische woonbebouwing.

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden van een positionering afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Behouden van oorspronkelijke gevarieerde positionering van dijkbebouwing.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.
- Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap of openbare ruimte hebben een zelfde wel-standsbelang.
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgegeven erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Cultuurhistorische waarden van bebouwing en boerderijen behouden.
- Afstemmen van (vervangende) nieuwbouw op de bebouwingshoogte en –massa en de kapvorm van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Behouden van een gevarieerd en kleinschalig bebouwingsbeeld aan of op de polderdijken.

Gevelkarakteristiek

- Respecteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling bij renovatie of verbouwing.

Kleur en materiaal

- Bedrijfsbebouwing in aardkleurig metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur.
- Het dakvlak van woningen uitgevoerd in donkerblauwe, antracietkleurige of oranje / rode dakpannen is wenselijk.

- Bij toepassing van een sedumdak of vegetatiedak is een plat dak op een woning toegestaan, indien volgt uit een helder en duidelijk concept.
- Het dakvlak van bedrijfsbebouwing uitgevoerd in donkere of rode dakpannen, golfplaten, dakpan-profielplaten in steenrood of antraciet is wenselijk.
- Het dakvlak van bedrijfsbebouwing uitgevoerd in dam-wandprofielplaten alleen toegestaan wanneer uitgevoerd in steenrood of antraciet met een roevenafstand van ongeveer 0.30 m.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.

Overige

- Voor toetsing kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.
- Het aanbrengen van reclame-uitingen is ongewenst.

Minicampings

Bij een aantal boerderijen en burgerwoningen zijn en worden er minicampings gerealiseerd. Bij deze minicampings worden er vaak sanitairunits geplaatst. De specifieke welstandscriteria voor deze units zijn hieronder vermeld:

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen, bij voorkeur uitvoeren in donkergroen, antraciet of zwart.
- Dakranden, overstekken en kozijnen mogen in wit of gebroken wit worden uitgevoerd.
- Deuren dienen in de kleur van de gevels te worden uitgevoerd.

Boerderijen en landbouwoorlogen

Objectbeschrijving

Bij overstromingen ging al het oudland in Noord-Beveland verloren. Na 1500 werd dit opnieuw bedijkt. Deze inpolderingen zijn zowel kleinschalig als grootschalig. De kleinschalige polders vormen een mozaïek tussen kronkelende dijken. De grootschalige inpolderingen worden gekenmerkt door grootschalige polders, met een blokvormige verkaveling en haaks op elkaar staande wegen. In deze polders zijn vanouds de grootste landbouwbedrijven en -schuren te vinden. Na de herbedijking werd op initiatief van grootgrondbezitters grote boerderijen gevestigd, die in ouderdom en vorm veel overeenkomsten vertonen.

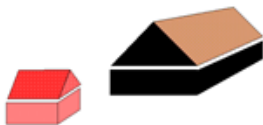
De grote boerderijen die in deze regio's voorkomen worden gezien als de traditionele Zeeuwse boerderij: grote zwart geteerde schuren met een vrijstaand woonhuis en bijgebouwen. De boerderij en de grote schuur staan los van elkaar. Woonhuis en schuur hebben een rechthoekige grondvorm met één bouwlaag en een kap. De hoofdvorm is eenvoudig en helder met weinig aan- of uitbouwen. Woonhuis en schuur hebben een heel eigen architectonische identiteit en verschillen in hoofdvorm, volume, constructie, materiaalgebruik en detaillering. De schuren zijn meestal zeer groot (tot ca. 60 m lang). De nokhoogte van de schuur is hoger dan die van het woonhuis; maar de goothoogte is lager of gelijk aan die van het woonhuis. De schuren zijn beeldbepalend in het landschap door hun forse afmetingen en grote mendeuren (dubbele in-rijdeuren). In de regio komen ook kleinere boerderijen voor. Bij deze boerderijen is het woonhuis meestal aangebouwd aan de schuur, met de nokken in elkaars verlengde. Deze boerderijen hebben minder ramen en één mendeur. De nok- en goothoogte van woonhuis en schuur zijn gelijk. Verder hebben zij dezelfde kenmerken als de grote boerderijen. Zij zijn zeer sober gedetailleerd.

Het woonhuistype, dat kenmerkend is voor Noord-Beveland, heeft in de 19de eeuw zijn huidige vorm gekregen. Plattegrond en gevels zijn doorgaans symmetrisch. De voordeur zit in het midden van de lange gevel met aan weerszijden twee schuifvensters. Soms is het woonhuis aan één zijde uitgebreid met nog één of twee vensters. De kopgevel heeft overstekken of is een tuitgevel. De grote schuren hebben oorspronkelijk houten gepotdekselde gevels op een bakstenen plint. Soms zijn de gevels geheel of gedeeltelijk van steen. De schuren hebben dwarsdelen met twee of drie mendeuren in de lange zijgevel aan de erfzijde. Het aantal deuren was vanouds de maat voor de grootte van het bedrijf. Aan de andere (niet erf) zijde zijn kleine staldeuren. Sommige schuren hebben aan de kopzijde een wagenberging. Dit is herkenbaar aan een aantal deuren naast elkaar.

De woonhuizen hebben allen een zadeldak met rode of blauwe dakpannen. Soms is er een aangebouwd lessenaarsdak aan de zij- of achterkant. Het dakvlak heeft geen onderbrekingen. Dakkapellen komen oorspronkelijk niet voor. De schuren zijn vanouds met riet gedekt. Het dak is dan een schilddak of een wolfdak met meestal opgelichte dakvlakken boven de mendeuren. De daken hebben geen onderbrekingen en een dakhelling van min. 45°.

Het woonhuis is doorgaans van rode baksteen. Het metselwerk is sober. Stucwerk op de gevels is een aanpassing uit de 19de eeuw. De vensters van het woonhuis zijn vrijwel altijd uitgevoerd als schuifvensters in houten kozijnen en vanouds voorzien van spiegelklamp luiken. Kenmerkend zijn groene luiken

met witte spiegels. Soms is de voordeur geaccentueerd door een deuromlijsting. De schuren hebben doorgaans zwarte gepotdekselde houten wanden met witte randen langs deuren en ramen. Ook de deuren zijn van hout en zwart geteerd. De mendeuren zijn voorzien van een kleine loopdeur (klinket) en één klein venster. Ook deze zijn wit omrand. De windveren op de schuren in Noord-Beveland zijn glad, strak en zonder versieringen. Ze zijn wit geverfd, soms zwart of groen.



Het woonhuis en de stal staan los van elkaar. Beide gebouwen hebben een eenvoudige heldere hoofdvorm en bouwmassa: één bouwlaag met een kap.



Vrijstaand woonhuis met symmetrische gevel en plattegrond.



Schuur met schilddak en lage zijgevels. Het dakvlak is bij de mendeuren opgelicht.

De boerderij is gelegen op een ruim blokvormig erf. De ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar kan sterk verschillen. De woning is meestal op de weg georiënteerd. De schuur is meestal zo georiënteerd dat zij de minste schade ondervindt van de overheersende windrichting. Het erf wordt aan één of meerdere kanten omringd door sloten. Dikwijls staan naast het toegangshek twee kastanjes. Het erf wordt omringd door hoge bomen (iep, es, populier, knotwilg en eik) en een Zeeuwse haag (meidoorn, hondsroos, braam) als windkering. Een boerenerf is te verdelen in 'voor' en 'achter'. Voor is hoofdzakelijk het werkterrein van de boerin: netjes, geordend en arbeidsintensief. Hierbij horen de bleek, de regenwaterput, de wel (grondwaterput), de bakkeet, het hondenhok, de moestuin en de siertuin. Achter is hoofdzakelijk het werkterrein van de boer met zijn knechten. Achter is grootschaliger, open, meer gegroeid en arbeidsextensief. Hiertoe behoren de voormalige mestvaalt, het varkenshok, de wagenschuur, de drinkput voor het vee en de erfboomgaard. De maat van de dingen wordt hier bepaald door het rijden van de wagens.



Schuur met hoge zijgevels en een mansardekap.



Sierlijke wagenschuur zonder deuren.

De erven op Noord-Beveland zijn vrij schaars aan bijgebouwen. De meest voorkomende en kenmerkende:

- Wagenschuren zijn rechthoekige, langwerpige gebouwen onder een pannenzadeldak met halfopen deuren van latten die een eindje uit elkaar geplaatst zijn. De wagenschuren zijn gepotdekseld in de kleuren van de grote schuur.
- De bakkeet is een bakstenen gebouw met een pannendak en een schoorsteen. Hier werd brood gebakken en de was gedaan. Het diende soms ook als karnhuis of zomerwoning.
- Varkenshokken staan altijd achter de grote schuur, er vaak haaks op, naast de voormalige mestvaalt. Ze dateren allen uit de 19de eeuw en zijn van baksteen en pannen, meestal keurig afgewerkt en gedetailleerd.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Historische boerderijen behoren tot de cultuurhistorisch waardevolle streekeigen bebouwing op Noord-Beveland. De karakteristieke vorm van de Zeeuwse boerderij maakt dat dit type bebouwing zeer herkenbaar is en is daarmee een belangrijke verwijzing naar het agrarische verleden van de streek. De in de gemeente aanwezige boerderijen zijn van wisselende kwaliteit. Enerzijds zijn er perfect geconditioneerde exemplaren aan te wijzen, anderzijds zijn er vanwege functieverandering, bedrijfsmodernisering of verwaarlozing ook in hun kwaliteit aangetaste exemplaren. Het welstandsbeleid voor deze bouwtypen heeft als belangrijkste doel de nog aanwezige kwaliteit te behouden en een kader te scheppen dat aangeeft hoe eventueel eerder aangetaste objecten kunnen worden teruggebracht in hun oorspronkelijke waarde.

De nadruk van het welstandsbeleid ligt daarom op het behouden van de herkenbaarheid van de karakteristieke Zeeuwse schuurvorm en de verwijzing ervan naar de oorspronkelijke agrarische functie, zonder dat ontwikkelingen die horen bij agrarische bedrijfsvoering of functieverandering in de weg worden gestaan.

De inrichting van het erf dient, ook na herbestemming of splitsing door meerdere wooneenheden, het oorspronkelijke karakter te behouden. Het visueel 'opdelen' van het erf met schuttingen e.d. voor verschillende gebruikers is niet gewenst. Erfafscheidingen en privézones moeten zich beperken tot de ruimte dicht tegen de gevel. De toegang tot het erf oorspronkelijk houden en richten naar de ruimte bij de mendeuren.

Criteria voor verbouw/herbestemming van historische boerderijen

Behouden of versterken van het historische en oorspronkelijke karakter van de boerderij bij verbouw of herbestemming is één van de uitgangspunten bij het welstandstoezicht. Karakteristieke bijgebouwen dienen daarbij gehandhaafd te blijven.

Situering en relatie met de omgeving

- De oriëntatie van de woning ten opzichte van de weg, en de situering van de woning ten opzichte van de schuur moeten gehandhaafd blijven.

Hoofdvorm

- Woonhuis en bedrijfsgedeelte moeten samengesteld zijn uit twee enkelvoudige vormen. De heldere en eenvoudige hoofdvorm dient ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar te blijven.

Architectonische uitwerking en detaillering

Vereist is het respecteren, behouden en mogelijk herstellen van:

- Het onderscheid in karakter tussen het woonhuis en het (voormalige) bedrijfsgedeelte.
- De bestaande gevelopeningen, met name de gevelopeningen die de oorspronkelijke functie uitdrukken: (b.v. mendeuren, staldeuren, stalvensters).
- De eenvoudige detaillering van het (voormalige) bedrijfsgedeelte.
- De meer uitgewerkte detaillering van het woongedeelte.



Streekeigen kleurgebruik, dakhelling, volume en horizontale delen.



Door het lichte kleurgebruik is de schuur storend in het landschap.

Niet toegestaan is:

- Het toevoegen van niet-oorspronkelijke versieringen zoals luiken, erkers en bogen.

- Het ommetselen of isoleren van buitengevels, of het toevoegen van niet oorspronkelijke boeiboorden als aanpassing na dakisolatie. Alle isolatie dient te worden aangebracht zonder zichtbare aanpassingen in het exterieur.

Materiaal en kleurgebruik

- Respecteren, behouden en mogelijk herstellen van de historische afwerking van het gebouw. Traditioneel toegepaste materialen zijn rode baksteen en enkele regio's ook gele IJsselsteen. Bij de schuren in combinatie met houten potdekselwerk en dikwijls een rieten dak. Dakpannen zijn meest rode of gesmoorde Hollandse Pannen. Voorkeur voor gebiedseigen kleuren. Woonhuis: kozijnen Bentheimer; deuren en ramen groen, luiken groen met witte spiegels. Het beschilderen van luiken met rood-witte zandlopers is op het Zeeuwse platteland niet passend. Schuur: meestal zwart met witte randen.

Criteria voor nieuwe agrarische bebouwing bij historische boerderijen; Hetzij als toevoeging bij een historische boerderijcomplex (woonhuis met oorspronkelijke schuur en bijgebouwen), hetzij bij een historisch boe-renwoonhuis waarvan de oorspronkelijke schuur inmiddels verdwenen is. Naast de algemene criteria gelden voor deze bouwopgave de volgende aanvullende criteria, gerelateerd aan de streekeigen kenmerken.

Situering en relatie met de omgeving

- Het beeldbepalende karakter van het historische boerde-rijcomplex mag niet worden aangetast door het nieuwe bedrijfsgebouw. Daarom de nieuwe bebouwing zo situeren dat deze, vanaf de weg of de dijk gezien, zo min mogelijk storend is.
- Bij de toevoeging van een nieuw bedrijfsgebouw: bijvoorbeeld achter de oorspronkelijke schuur, of met de rooilijn naar achter geplaatst. De nokrichtingen bij voorkeur evenwijdig.
- Bij nieuwe agrarische bebouwing, waar geen oorspronkelijke schuur meer is: Bij voorkeur op de plaats van de oorspronkelijke schuur.

Hoofdvorm

- De goothoogte zo laag mogelijk houden, bij voorkeur lager dan die van het woonhuis.
- Bij de toevoeging van een nieuw bedrijfsgebouw: De nok moet aanmerkelijk lager zijn dan de nokhoogte van de oorspronkelijke schuur
- Bij nieuwe agrarische bebouwing, waar geen oorspronkelijke schuur meer is: De nok gelijk of lager dan de nok-hoogte van de oorspronkelijke schuur.

Architectonische uitwerking en detaillering

- Voorkeur heeft een eenvoudige detaillering, zonder overbodige en niet-functionele versieringen.
- Bij nieuwe agrarische bebouwing, waar geen oorspronkelijke schuur meer is, wordt dit nieuwe bouwvolume beeldbepalend. Dit vereist een zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik.

Bouw van een geheel nieuw agrarisch complex, bestaande uit woonhuis en agrarisch bedrijfsgebouw, of bouw van (vervangende) nieuwbouw van een woonhuis met berging / garage. Naast de algemene criteria gelden voor deze bouwopgave de volgende aanvullende criteria, gerelateerd aan de streekeigen kenmerken.

Situering en relatie met de omgeving

- De woning moet gericht zijn op de weg of dijk. De nok-richting en de rooilijn moeten aansluiten bij de aangrenzende bestaande bebouwing. Nieuwbouw op nieuw aangelegde verhogingen/terpen is niet toegestaan.
- De bedrijfsbebouwing is vrijstaand en moet achter de woning liggen.

Hoofdvorm

- De nokhoogte van het bedrijfsgedeelte mag hoger zijn dan de nokhoogte van het woonhuis, mits de goothoogte niet hoger is dan die van het woonhuis.



De nieuwe schuur heeft niet de juiste vorm.

De nieuwe schuur heeft de juiste vorm en volume t.o.v. de bestaande schuur.



De nieuwe schuur heeft een te flauw dak.

Architectonische uitwerking en detaillering

- Woonhuis: De gevelopbouw en -geleding moet gebaseerd zijn op streekeigen kenmerken: symmetrische gevel, ingang aan de lange zijde en tuitgevels. Staande kozijnen.
- Bedrijfsgebouw: Bij een groot volume wordt dit nieuwe bouwvolume beeldbepalend. Hierdoor is een zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik vereist. Voorkeur heeft een eenvoudige detaillering, zonder overbodige en niet-functionele versieringen.
- Bij een woonhuis met berging de bijgebouwen concentreren tot één aanbouw met een heldere hoofdvorm. De nok van de aanbouw evenwijdig aan en in het verlengde van de nok van het hoofdvolume. De aanbouw uitvoeren in potdekselwerk.

Materiaal en kleurgebruik

- Bij de bedrijfsgebouwen heeft de voorkeur de toepassing van zwart houten potdekselwerk of daarop gelijkend. Donkere kleurtonen zijn vereist voor gevels, daken en deuren. Deur- en raamomrandingen en windveren mogen licht zijn.



De nieuwe schuur is
vanaf de weg gezien
te veel naar voren



De nieuwe schuur is
vanaf de weg gezien
naar achter geplaatst



De nieuwe schuur is
vanaf de weg gezien
achter de bestaande
schuur geplaatst. Goed.

5.2.6 Woongebieden

Gebiedsbeschrijving

Rondom de historische kernen van Noord-Beveland is een groot aantal woongebieden gelegen. Deze gebieden kenmerken zich door een grote verscheidenheid aan stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. De wijken hebben ten opzichte van de historische kern een interne structuur waarbij de verschillende periodes waarin de gebieden zijn ontwikkeld, duidelijk af te lezen zijn aan de vormgeving. Vaak vormen deze uitbreidingen de overgang van bebouwing naar het open polderlandschap.

Per kern verschilt de samenstelling en grootte van de woongebieden. Met name bij de kleine kernen borduren de nieuwe uitbreidingen voort op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Bij de grotere kernen worden woonwijken met een eenduidige vormgeving afgewisseld met gedifferentieerde samenstellingen van verscheidene architectuur stromingen.

De uitbreidingen hebben in een aantal tijdperiodes plaatsgevonden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. Het verkavelingspatroon van de eerste uitbreidingen zijn grotendeels gebaseerd op bestaande structuren van het landschap of de historische dorpskern. De architectuur kenmerkt zich als ingetogen en sober met verfijningen in detaillering. Het karakteristieke beeld van deze woningen is door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen onder druk komen te staan, de samenhang van een straat of bouwblok kan hierdoor worden aangetast.

De eerste naoorlogse uitbreidingen bestaan uit blokverkavelingen. Karakteristiek voor deze uitbreidingen is het blokvormige stratenpatroon met een symmetrisch straatprofiel en geschakelde woningen van drie of meer woningen. De straathoeken zijn open met een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en zijgevel van de woningen. De herhaling en gelijkvormigheid van de woonblokken zorgen voor rust en samenhang. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich vooral voor bij hoekwoningen, erfafscheidingen, bijgebouwen of aanbouwen.

Als reactie op de autonome architectuur van blokverkaveling, komt er in de periode '70- '80 een groot aantal woningen bij met een gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak slecht zichtbaar is. Variatie in oriëntatie, schakeling en verkavelingsvormen en vormgeving van openbaar-privé is hier

nadrukkelijk aanwezig. Verder worden deze wijken gekenmerkt door veel groenstructuren en het ontbreken van visueel-ruimtelijke aanknopingspunten. Doordat de bebouwing wisselend met voor- en achterkant naar de publieke ruimte is gericht kunnen erf-afscheidings en aan- of uitbouwen voor een negatieve beeldkwaliteit zorgen.

De nieuwste uitbreidingen worden vaak gerekend tot de thematische woonwijken. Hierbij wordt getracht, door duidelijke landschappelijke of visuele lijnen, eenheid binnen de wijk te creëren. De bebouwing bestaat uit gedifferentieerde woning-typologieën met herkenbare elementen. De verkaveling bestaat grotendeels uit rationele (half open) bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé

Colijnsplaat

Het woongebied ten zuiden van de historische kern kent een grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken. Deze komen voort uit de verschillende periodes waarin de woningen zijn gerealiseerd, waarbij voor elke periode een eigen architectonische en stedenbouwkundige filosofie van toepassing is.

Binnen de wijk wordt de structuur bepaald door straten die vanuit de historische kern zijn doorgetrokken en straten die haaks op de geknikte Havelaarsstraat zijn georiënteerd. Deze kruisende lijnen zijn de belangrijkste oriënterende elementen binnen de wijk. Centraal in de wijk zijn een grootschalig verzorgingscomplex en een basisschool gelegen met een afwijkende schaal en maat ten opzichte van de omringende bebouwing. Het bejaardentehuis heeft een alzijdige oriëntatie in een gebogen vorm, waardoor een pleinvormige ruimte ontstaat. Het gebouw bestaat uit twee en drie bouwlagen met plat dak. Het materiaalgebruik bestaat uit metselwerk in verscheidende kleuren met een verbijzondering bij de entreepartij, die centraal in het langgerekte blok is gelegen. De entree-partij bestaat uit een verticaal gelede cilinder met een donkere vliesgevel.

De basisschool heeft eveneens een alzijdige oriëntatie. Door de vorm en situering van het gebouw op de kavel zijn een aantal pleinen ontstaan. Daardoor ligt het gebouw op voldoende afstand ten opzichte van de omringende bebouwing. Eenvoudige detaillering, veel raamoppervlak en een plat dak zijn de belangrijkste karakteristieke eigenschappen van dit gebouw.

Rondom het verzorgingscomplex liggen bouwblokken met verschillende gevelinvullingen. Deze afwijkende architectonische kenmerken komen voort uit de verschillende periodes waarin de bouwblokken zijn gerealiseerd. De bouwblokken bestaan grotendeels uit drie of meer woningen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De koppen van de bouwblokken zijn veelal gesloten. Verstoringen binnen het bouwblok zijn met name ontstaan bij het niet op elkaar afstemmen van bouwkundige toevoegingen.



Centraal in de wijk ligt het complex "Cleyenborch".



Veel voorkomende blokverkaveling met verscheidene gevelinvullingen.

Op de overgang van polder naar woongebied zijn het vooral individuele woningen die het beeld bepalen. Deze woningen hebben een eigen identiteit en vormgeving waarbij vooral de afstand tot de bebouwing onderling bepalend is voor de samenhang binnen de wijk. Bij op korte afstand van elkaar gerealiseerde individuele bebouwing, worden te grote contrasten als storend ervaren.

Geersdijk

Buiten de historische voorstraatstructuur van Geersdijk liggen twee woongebieden. Het gebied ten westen van de historische kern (Westweg) is opgenomen binnen de historische structuur en maakt deel uit van het rechte lijnige stratenpatroon dat ontstaan is vanuit de Burg. P. Wissestraat. Kenmerkend voor dit gebied is de vrije positionering van individuele bebouwing in een groene omgeving. Door deze afschermende groenstructuren ontstaan er weinig verstoringen beeldaspecten tussen de variërende bebouwingskenmerken. Deze bebouwingskenmerken lopen uiteen van eenvoudige haaks op de weg georiënteerde woningen van baksteen en met een zadeldak, tot bungalows met cilindervormige uitbouwen.



Aan de randen van de wijk bepalen vrijstaande woningen het straatbeeld.



In het woongebied van Co-ljnsplaat is een basisschool gelegen.



Bungalow met eenvoudige hoofdvorm en een verbijzondering bij de entreepartij.

Het grootste woongebied ligt ten oosten van de historische kern en is deels opgenomen binnen het strenge stratenpatroon. Naast de woonbebouwing, die grotendeels als blokverkaveling is toegepast, komt er een pleintje en een basisschool voor. Karakteristiek voor dit gebied is de grote variatie aan bebouwingskenmerken. De bouwblokken van twee bouwlagen met kap worden afgewisseld met arbeiderswoningen van 1 laag met kap. Aan de rand van de wijk liggen een aantal vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Het gebied grenst aan de bebouwing van de historische kern, waardoor voornamelijk dicht tegen de historische kern, een mengeling ontstaat van eenvoudige individueel vormgegeven panden, in combinatie met hedendaagse rijenwoningen met veel gemeenschappelijke bebouwingskenmerken. Een ander opvallend element is dat een aantal bouwblokken zonder voortuin is gerealiseerd. Negatieve beeldaspecten binnen de wijk ontstaan wanneer achterkanten of zijkanten een directe visuele relatie hebben met de openbare ruimte. Het gesloten en gedifferentieerde beeld van de hoogopgaande erfafscheidingen zorgt voor een rommelige en besloten beeldkwaliteit.

Kats

Binnen Kats zijn een tweetal woongebieden te vinden. Aan de Christinastraat is een aantal woonblokken gelegen met verschillende bebouwingskenmerken. De bouwblokken variëren van twee bouwlagen met zadeldak evenwijdig aan de weg, tot een bouwblok van één bouwlaag met een getande voorgevel en een plat dak. Al deze bouwblokken zijn bovendien gesitueerd aan de buitenrand van het dorp en kijken uit op een basisschool. Deze school heeft een samengestelde hoofdvorm en een groot schoolplein. De school wordt niet als een storend element ervaren doordat het op voldoende afstand van de overige bebouwing is gelegen en voorzien is van een opgaande groenstructuur die gesloten gevels afdekt.



Uniform bebouwingsbeeld van geschakelde woningen in Kats.



Dichte groenstructuur verhuut de vrijstaande bebouwing aan de Westwea.



Karakteristiek beeld van de planmatige uitbreidingen in Geersdijk.



Beeld van het gevarieerde gevelbeeld aan het pleintje in Geersdijk.

Aan de Hamerstedestraat zijn het voornamelijk individuele woningen aan de buitenrand en woonblokken aan de binnenzijde die het beeld bepalen. De individuele woningbouw bestaat grotendeels uit één bouwlaag met zadeldak loodrecht op de straat, waarbij de gevels bestaan uit een combinatie van hout en metselwerk. De woningen staan grotendeels in de rooilijn en hebben een afwijkend kleurgebruik ten opzichte van elkaar. De woonblokken aan de overzijde van de straat bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Doordat alle bebouwing met de voorkant naar de straat is

gericht ontstaan er geen negatief beeld. Ter plekke van zijstraten worden te hoge gesloten erfafscheidingen, die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, als storend ervaren.

Wissenkerke

De bebouwing ten westen en zuiden van de historische kern wordt gekarakteriseerd door een grote verscheidenheid aan woonbebouwing. Dicht tegen de historische kern is er een grote variatie in de bebouwing; bedrijfspanden, historische bebouwing, eenvoudige rijenwoningen en individueel vormgegeven woningen wisselen elkaar af. Verder van de historische kern krijgt de bebouwing een meer planmatig karakter met aan de rand een groot aantal individueel vormgegeven vrijstaande woningen.

Rond de historische kern bevindt zich een groot aantal verschillende bebouwingseenheden. Op een aantal plaatsen zijn achterkanten van bebouwingseenheden naar de openbare ruimte gericht waardoor een negatieve beeldkwaliteit ontstaat. De eerste planmatige uitbreidingen rondom de historische kern bestaan uit blokverkavelingen van drie of meer woningen met gesloten kopgevels. De architectuur bestaat uit eenvoudig vormgegeven panden van twee bouwlagen met zadeldak. In afwijking tot deze blokverkaveling is een aantal arbeiderswoningen binnen de wijk gesitueerd met een enkele bouwlaag en dak.



Zicht vanaf de Dorpsdijk op de gevarieerde bebouwing aan de Weststraat.



Basisschool aan de Christinastraat.



Besloten erfafscheiding zichtbaar vanaf de openbare weg.



Fraai metselwerk van verschillende kleuren aan de Hamerstedestraat.

Centraal in het gebied is een aantal gebouwen gelegen met een afwijkende functie. Het betreft een aantal grootschalige gebouwen die vooral zijn ingevuld met voorzieningen voor de kern. De afwijkende architectuur verstoort het beeld van de wijk niet doordat het op duidelijk grotere kavels is gesitueerd en daardoor op voldoende afstand van de omringende bebouwing ligt. De pleinvormige ruimten die ontstaan door de teruggelegen situering bevestigen de afwijkende functie. Op een aantal plaatsen binnen het gebied is sprake van een negatieve beeldkwaliteit, deze ontstaat door het aan elkaar grenzen van achterkanten van woningen aan de openbare ruimte. Aan de randen van het gebied zijn het met name individuele panden of twee-onder-één-kap woningen die het beeld bepalen. Deze woningen vormen een overgang naar het omliggende landschap en zijn daardoor bepalend voor de beeldkwaliteit, gezien vanaf het omliggende gebied. Met name door de ruime kavels met veel groenvoorzieningen is voorkomen dat er een negatieve beeldkwaliteit is ontstaan met verstorende en contrasterende elementen. Aan de noordzijde van de kern, achter de dijk, ligt een klein gebied met kleinschalige woningbouw dat grotendeels reeds voor de 2^{de} Wereldoorlog is gerealiseerd. Deze bebouwing bestaat uit individuele bebouwing met een eenvoudige vormgeving en arbeiderswoningen met grote achtertuinen.



Centraal in de wijk vormen bouwblokken het straatbeeld en aan de randen twee-onder-één-kap woningen.



Woonblokken aan de Julianastraat met gelijk gevormde dakkapellen.



Blokverkaveling met verschillende prefab gevelinvullingen.



Verschillende vormen geschokelde woningen vormen het bebouwingsbeeld van het woongebied in Wissenkerke.

Kamperland

Kamperland kent een aantal karakteristieke woongebieden: rond de Nieuwe achterweg, ten westen van de Veerweg, rond de Nieuwstraat en Heer Janszorp.

Het gebied ten westen van de Veerweg heeft een structuur die afwijkt van de rest van de kern. Er is geen sprake van lange zichtlijnen of een overzichtelijk patroon van doorlopende routes. Hierdoor is een besloten karakteristiek ontstaan met een groot aantal oriëntatiewisselingen van de bebouwing. Aan de randen bevinden zich grotendeels twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen met een eigen vormtaal. Centraal in de wijk wordt het beeld bepaald door woningen die zijn gerealiseerd in de jaren zeventig en tachtig. Het verkavelingspatroon bestaat uit blokverkaveling met veel groen en parkeerplaatsen. Kenmerkend is de kleinschalige vormtaal die ontstaat door asymmetrische dakvlakken, dakkapellen en gecombineerd materiaalgebruik in de gevel. Eenheid binnen het bouwblok wordt regelmatig verstoord door bouwkundige toevoegingen die niet op elkaar zijn afgestemd.



Opvallend gekleurde woningen met een eigen vormtaal.



Besloten karakter van Heer Janszorp met verscholen bebouwing en fraaie hekwerken.

De overige woongebieden van de kern, met uitzondering van Heer Janszorp, zijn allen gelegen aan lange straten evenwijdig of in het verlengde van de Veerweg. De bebouwing bestaat uit bouwblokken evenwijdig aan de weg afgewisseld met enkele vrijstaande woningen. De bouwblokken variëren in hoogte, kleur- en materiaalgebruik en gevelinvulling. Tussen de geschakelde woningen staan op enkele plaatsen vrijstaande woningen die met de noklijn loodrecht op de straat zijn georiënteerd. Het is met name van belang om de eenheid binnen een bouwblok te handhaven. Doorzichten en verbindingen naar de Veerweg zijn niet altijd even duidelijk vormgegeven waardoor een rommelig beeld ontstaat.

Heer Janszorp is een autonome wijk die ontsloten wordt vanaf de Stekeldijk. Het gebied heeft een sterk introvert karakter met ruime kavels en dichte begroeiing. De huizen zijn vanaf de openbare weg moeilijk zichtbaar en hebben dus weinig tot geen invloed op de beeldkwaliteit van de kern Kamperland. De woningen zijn individueel vormgegeven waarbij slechts de hekwerken aan de openbare weg getuige zijn van de verschillende stijlen waarin de woningen zijn gebouwd. Het is met name van belang om duidelijk zichtbare elementen binnen de wijk niet te laten contrasteren met de groene omgeving en teruggelegen situering van de bebouwing.

Kortgene

Kortgene wordt gekenmerkt door lintbebouwing, de historische voorstraatstructuur en woongebieden. Het grootste woongebied ligt ten westen van de historische kern en wordt ontsloten middels de Hoofdweg. Vrijwel het gehele gebied is omringd met een dijk, slechts ten noorden ligt een stukje agrarische landschap. De verschillende woonstraten zijn een duidelijke afspiegeling van de geldende architectuurtendensen in de tijd dat ze gebouwd werden. De belangrijkste structuurdrager binnen de wijk bestaat uit de meanderende Wilhelminastraat, waarop een groot aantal zijstraten uitkomt. De Wilhelminastraat vormt een boog die begint en uitkomt op de Hoofdweg. Aan de straten zijn woonblokken gesitueerd van drie of meer woningen. Binnen het woonblok bestaat er een grote mate van eenheid in gevelindeling, kapvorm en materiaalgebruik. Door latere uitbreidingen in de vorm van uitbouwen, dakkapellen of materiaalvervanging is op een aantal plaatsen de eenheid binnen het woonblok aangetast. Door de vrije ordening van bouwblokken is er binnen de wijk ruimte ontstaan voor individuele woningbouw. Aan de randen van het gebied is het voornamelijk vrijstaande individuele bebouwing met een eigen vormgeving die het beeld bepaalt. De bebouwing aan de Weststraat is oorspronkelijk onderdeel van de historische voorstraatstructuur en ligt evenwijdig aan de Hoofdstraat. Deze straat is eenzijdig bebouwd en kijkt uit op de achterzijde van de bebouwing aan de Hoofdstraat.



Beeld van de uniforme bebouwing rondom het havenfront.



Karakteristieke bebouwing aan de Spuikom.

Het gebied ten oosten van Hoofdstraat is voor een groot gedeelte onderdeel van de rechtlijnige voorstraatstructuur en vertoont dan ook bebouwingskenmerken die veelal te vinden zijn bij een dergelijk stedenbouwkundig patroon. Voornamelijk het grenzen van achterkanten en voorkanten aan een achterstraat is een karakteristieke eigenschap. Doordat de eerste uitbreidingen met name hebben plaatsge-

vonden langs de Hoofdweg is de voorstraatstructuur nooit geheel tot bloei gekomen en is de huidige structuur een verzameling van verschillende bebouwingstypen. De grote hoeveelheid aan differentiatie in straatprofiel, kapvormen, kleurgebruik etc zorgt ervoor dat er weinig gemeenschappelijke eigenschappen tussen de bebouwing is te vinden. Grotendeels zijn het geclusterde woningen met gelijke vormtaal en materiaalgebruik die kleine eenheden vormen binnen de structuur van de wijk. Deze eenheden worden afgewisseld met vrijstaande bebouwing en (voormalige) agrarische bebouwing. Verstoringen binnen het straatbeeld ontstaan wanneer bouwkundige toevoegingen als dakkapellen niet op elkaar worden afgestemd of aan-en uitbouwen zich niet conformeren aan de bestaande voorgevelrooilijn. Vanuit dit gebied loopt er een aantal beeldbepalende zichtlijnen richting het agrarische landschap.

Een afwijkend woongebied is het gebied rondom de haven. Hier bevinden zich twee verschillende woonvormen; vrijstaande woningen die in een hoefijzervorm om het water liggen en rijenwoningen gesitueerd aan het water. De vrijstaande woningen zijn opgebouwd uit grijs metselwerk en wit houtwerk. De hoofdvorm bestaat uit 2 bouwlagen met lessenaarsdak, waarbij de woningen gedraaid op de kavels zijn gesitueerd. Verstoringen ontstaan doordat binnen het gebied gebruik wordt gemaakt van afwijkend kleur- en materiaalgebruik. De rijenwoningen bestaan uit vier bouwlagen met een flauw zadeldak. Het materiaalgebruik bestaat uit afwijkende kleuren metselwerk in geel en rood tinten, in aanvulling hierop is op een aantal plaatsen gebruik gemaakt van verschillende kleuren houtwerk.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De stedenbouwkundige structuur, het verkavelingspatroon en de tijdsbeelden bij de meer planmatig uitgevoerde wijken zorgen voor eenheid en samenhang op het niveau van de buurt of het bouwblok. Het in stand houden van de aanwezige kwaliteit is vooral toegespitst op het behouden van de eenheid in vorm, kleur en materiaal gebruik. Dissidenten binnen een bouwblok of wijk verstoren de ruimtelijke eenheid. Verschillende toevoegingen aan dakvlakken en gevels zorgen ervoor dat het ensemble van samenhangende bouwblokken uit elkaar kan vallen. Plaatsing en vormgeving van nieuwe toevoegingen dienen afgestemd te worden op reeds bestaande en gerealiseerde toevoegingen. Zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte is hierbij een belangrijke graadmeter. Dakkapellen, -opbouwen en/of nokverhogingen op woonblokken, die een stedenbouwkundige geheel vormen, dienen dus eenduidig uitgevoerd te worden met een gelijke maatvoering, vormgeving en dakhelling.

Bij vrijstaande woningen met ruime kavels en groeninrichting is de bebouwing in mindere mate beeldbepalend. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, dient meer afstemming op belendingen te worden gezocht met betrekking tot vormgeving en kleur en materiaalgebruik.



Zichtlijn vanaf de dijk in Kortgene naar de nieuwe uitbreidingen.



Vrijstaande bebouwing met fraai vormgegeven straatprofiel in Kortgene.

Het welstandsbeleid binnen de woongebieden is voornamelijk gericht op toevoegingen aan bestaande bebouwing en de afstemming daarvan op het hoofdgebouw en belendende bebouwing.



Welstandsniveau

Bouwkundige toevoegingen kunnen binnen de planmatige woongebieden goed worden verdragen mits er afstemming plaatsvindt met precedënten en de vormgeving van het bouwblok. Woongebieden vallen onder de reguliere wel-standsgebieden waarbij de aanwezige kwaliteit gehandhaafd dient te blijven.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Herhaling en ritmiek
- Positionering
- Samenhang per architectonische eenheid
- Bouwstijl en architectuur
- Gevelkenmerken en –opbouw
- Massa en maatvoering
- Toevoegingen aan hoofdgebouw (met name aan voor- en zijgevels)



Vrijstaande bebouwing met gecombineerd materiaalgebruik in Kats.



Gevarieerde bebouwing dicht bij de historische kern van Kortgene.



Fraai vormgegeven en geproportioneerde dakkapellen in Kortgene.



Verscheidend kleurgebruik bij gelijke gevelindeling in Wisenkerke.



Voorbeeld: Kortgene

Planmatige woongebieden worden gekenmerkt door een gestructureerde opbouw met veelal rijenwoningen in een blokverkeveling met een eigen tijdsbeeld in stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie. De vrijstaande woningen worden gekenmerkt door afwisselingen in kleur- en materiaalgebruik, afwijkende vormgeving en variërende bouwstijlen. Samenhang in het straatbeeld wordt verkregen door eenduidige rooilijnpositionering en afstemmen van nok- en goothoogte.



Woonblok in Colijnsplaat georiënteerd op een voetgangersstrook.



Verschiedende vormen van blokverkeveling in Geersdijk.



Karakteristieke jaren '70-'80 architectuur in Kamperland.



Een aan het polderlandschap grenzende thematische woonwijk in Kamperland.

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van blokverkeveling waarbij nieuwbouw binnen de voorgevelrooilijnen van de belendende bebouwing dient te passen.
- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voor-gevelrooilijnen van de belendende bebouwing dient te passen.

Massa en vorm

- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt e.d.) bebouwing afstemmen op belendende panden;
- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt e.d.) afstemmen van de kapvorm en -richting op de belendende bebouwing
- Bij vrijstaande bebouwing hoofdmassa vormgeven met een eigen architectuur, variatie in kapvorm en -richting is wenselijk
- Vormgeving van de dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van gevelkenmerken, -geleding en -opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.

Kleur en materiaal

- Binnen een stedenbouwkundig en/of architectonisch eenheid dienen de materialen en kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd.

- Bij de overgang van woongebied naar polderlandschap uitsluiten van contrasterende en reflecterende kleuren en materialen.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

5.2.7 Bedrijventerreinen

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie bedrijventerreinen behoren:

Colijnsplaat : Oost-Zeedijk, Molenweg, havengebied

Kats : Veerhavenweg

Kamperland : Het Rip I en Het Rip II, St Felixweg, Spuidijk, Havenweg, Jacobahaven

Kortgene : Torendijk, havengebied

Wissenkerke : Cruickelcreke

In de gemeente Noord-Beveland zijn bedrijventerreinen voornamelijk ontstaan in nabijheid van een haven. Daarnaast komt er rondom de kernen kleinschalige bedrijvigheid voor waar lokale ondernemers dicht bij huis hun bedrijf voeren in de ambachtelijke sfeer. Deze bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantingedeelte.

Colijnsplaat

Het gebied tussen de Oostzeedijk en de historische kern is in gebruik als bedrijventerrein. Het gebied heeft geen interne verkeersstructuur, alle bedrijven zijn vanaf de Oostzeedijk te bereiken. Aan deze weg is een aantal loodsen gesitueerd met de noklijn loodrecht op de weg gericht. Om deze loodsen bevindt zich een aantal grootschalige parkeerplaatsen, waar tevens de toegang tot de bedrijven is gevestigd. Het hele gebied heeft een onduidelijke structuur en de randen gaan geleidelijk over in de bebouwing aan de Oost-Havenstraat of worden geaccentueerd door middel van hoogopgaande groenstructuren, zoals bij de overgang naar de sportvelden.

Naast de loodsen ligt een open terrein met een onduidelijke bestemming en enkele voormalige agrarische bedrijfspanden. Het materiaalgebruik van de loodsen bestaat uit geïndustrialiseerde beplating in lichte en donkere kleuren.

Het is met name van belang om de negatieve en rommelige beeldkwaliteit van dit gebied zoveel mogelijk visueel te scheiden van de bijzondere beeldwaarden van de kern. De loodsen zijn vanaf de omliggende dijkstructuren duidelijk zichtbaar. Uitbreidingen dienen niet te contrasteren met de omliggende omgeving. De situering van de loodsen direct aan de Oosthavenstraat zorgt voor een harde overgang van het weidse landschap en de bedrijvigheid achter de dijk.

Kats

Het bedrijventerrein buiten Kats heeft geen directe relatie met de overige bebouwing van de kern. Het gebied ligt vrij tussen een hoefijzervormige dijk en heeft dienst gedaan als belangrijke industriehaven bij het bouwen van de waterkerende elementen in de omgeving van Noord-Beveland. Met name de zichtbaarheid vanaf de dijken en het water is een belangrijk element bij het welstandstoezicht. De hoge kranen komen boven de dijkstructuur uit en markeren het gebied in het weidse polderlandschap. Ook vanaf de omliggende wateren zijn de kranen een belangrijk oriëntatiepunt. De bebouwing binnen het gebied is, voor wat betreft vormgeving en detaillering, ondergeschikt aan de bedrijfsvoering. Voornamelijk romneyloodsen en loodsen met een zadeldak domineren het gebied, waarbij gebruik is gemaakt van industriële materialen.

Kamperland

Bij Kamperland liggen twee bedrijventerreinen; bij de Jacoba-haven en aan de Ruitersplaatweg. Er is één bedrijventerrein in ontwikkeling.

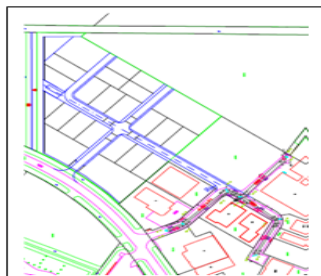
Het Rip I

Het bedrijventerrein aan de Ruitersplaatweg wordt ontsloten middels Het Rip. Deze weg vormt de in- en uitgang van het kleinschalige bedrijventerrein met een aantal loodsen en kantoren. De kantoren die soms gekoppeld zijn aan een loods hebben een representatieve beeldkwaliteit en zijn vaak voorop de kavel gesitueerd. Het gebied wordt gekenmerkt door een interne structuur waarbij achterkanten voor een groot deel naar het open polderlandschap zijn gericht. De loodsen zijn vervaardigd uit industriële materialen en vaak voorzien van een zadeldak. De kantoren zijn grotendeels opgebouwd uit twee bouwlagen en een plat dak, verder bestaan de gevels van de kantoren uit een eenvoudige indeling van raamopper-vlak en metselwerk. Naast bebouwing wordt het gebied gekenmerkt door een grote hoe-

veelheid hoog opgaand hekwerk. Met name de directe relatie met het open polderlandschap is kwetsbaar, verstorende elementen en contrasterende kleuren dienen hierbij voorkomen te worden.

Het Rip II

Naast dit bestaande bedrijventerrein is er nieuw bedrijventerrein in ontwikkeling. In aansluiting op het in 1994 aangelegde bedrijventerrein Rip I is het gewenst om voor lokale bedrijvigheid ruimte te creëren. Het is een stedenbouwkundige afronding zoals omschreven in het bedrijven terreinenprogramma. De ontsluiting zal worden gerealiseerd aan de Ruiterplaatweg.



Concept-
verkavelingspatroon van
Het Rip II,
naast het bestaande Het
Rip I

Het nieuwe bedrijventerrein dient, wat beeldkwaliteit betreft, aan te sluiten bij het bestaande bedrijventerrein. De loodsen kunnen worden vervaardigd uit industriële materialen en kunnen bij voorkeur worden voorzien van een zadeldak. Kantoren kunnen eenvoudig worden vormgegeven. Hekwerken kunnen worden toegestaan. Met name de directe relatie met het open polderlandschap is kwetsbaar, verstorende elementen en contrasterende kleuren dienen hierbij voorkomen te worden. Gevels die grenzen aan de Ruiterplaatweg dienen met extra aandacht voor beeldkwaliteit ontworpen te worden. Bewegwijzering volgens de gemeente standaard toepassen.

Jacobahaven

Het gebied rondom de Jacobahaven wordt gekenmerkt door een aantal loodsen en de windturbines. Vanaf Noord-Beveland gezien is dit bedrijventerrein geheel aan het zicht onttrokken. Wel zijn de bouwwerken, met het aparte daken-landschap, van Seafarm vanaf de Oosterscheldekering zichtbaar. Er zijn hier ook een aantal tijdelijke bouwwerken.

Kortgene

Ten zuiden van de Torendijk ligt een kleinschalig bedrijventerrein bestaande uit een aantal loodsen met verschillend materiaalgebruik. Aan de west zijde betreft het een moderne loods waarbij het kantoor geïntegreerd is binnen de hoofdmassa. Hierdoor ontstaat een gevelindeling van kleine raamoppervlakken op de kopgevel en gesloten langsgevels onderbroken door garagedeuren. Aan de oostzijde betreft het een bakstenen loods van twee beuken met een rood pannendak. Beide loodsen staan onder een hoek van ongeveer 45 graden naar de torendijk gericht. Beide gebouwen staan vrij in de ruimte en vormen een overgang richting het omliggende landschap.

Bij de jachthaven bevindt zich een gebouwencomplex dat een ondersteunende functie heeft ten behoeve van de havenactiviteiten. Het fraaie gebouw bestaat uit een groot aantal beuken waarvan de gebogen kniespannen buiten het gebouw zichtbaar zijn. De gevel bestaat uit een donker damwandprofiel op de begane grond en verticaal gelede raampartijen op de verdieping.



Kantorencomplex van twee bouwlagen
met gecombineerd materiaalgebruik in de
gevel.

Wissenkerke

Bij Wissenkerke ligt het nieuwe bedrijventerrein Cruyckelcreke. Dit bedrijventerrein is gelegen langs de provincialeweg en naast de N255 (Oost-westweg). De Cruyckelcreke is de ontsluitingsweg van het terrein. Hieraan zijn onder ander de Milieustraat, de gemeenteloods/werkplaats, een aantal bedrijfsverzamelgebouwen en andere bedrijven zijn gesitueerd. Rondom het bedrijventerrein zijn grondwallen aangelegd, waardoor de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken. Toch dienen verstorende elementen en contrasterende kleuren en wit aan de randen worden voorkomen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De bebouwing op de bedrijventerreinen wordt gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld. Naar mate onderlinge afstand van de bebouwing geringer is, wordt een grotere afstemming op belendingen gewenst voor wat betreft positionering, maatvoering en vormgeving.

Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden of het open poldergebied van belang. Randen van bedrijventerreinen aan het open poldergebied dienen gevrijwaard te blijven van sterk contrasterende kleuren en reflecterende materialen. Een afschermdende groenstrook kan hierop een goede aanvulling vormen.

Het zwaartepunt, met betrekking tot de beoordelingsaspecten, ligt op situering, massa en vorm en het kleur- en materiaalgebruik. Het welstandsbeleid is op de bedrijventerreinen dan ook gericht op het kleur- en materiaalgebruik aan de randen, de afstemming van bebouwingselementen in positionering, bouwmassa en vormgeving ten opzichte van elkaar ten einde een relatief samenhangend gevelbeeld te bewerkstelligen.

Welstandsniveau

De bedrijventerreinen zijn door de aanwezige kwaliteiten van de bedrijfspanden en de functionele karakteristiek ervan aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende landschappelijke, stedelijke of groengebieden
- Positionering
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Massa en maatvoering
- Reclametoepassingen



Afwijkend gekleurde loodsen in Colijnsplaat gezien vanaf de dijk.



Autonome vormgeving van dichte gevels en asfaltvloktes.



Loodsen met kantoorruimte aan de straatzijde in Kamperland.



Industriële uitstraling door kranen in de haven van Kamperland.



Voorbeeld: Kats

Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door vrijstaande grootschalige bebouwing met veelal sobere, eenvoudige vormgeving en ingetogen materiaalgebruik. Bouwmassa en -hoogte zijn net als de architectonische uitwerking gedifferentieerd. Welstandshalve is voornamelijk de uitstraling van de terreinen naar de aangrenzende gebieden van belang.



Goed van de omgeving afgeschermd bedrijfsbebouwing bij Kats.



Beeldbepalende kranen op het industrieterrein bij Kats.



Oude loodsen met bakstenen muren en rood pannendak te Kortgene.



Fraaie constructie van de bedrijfsbebouwing in de haven van Kortgene.

Welstandscriteria

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

Situering

- Positionering in de rooilijn is wenselijk.
- Streven naar oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgeving en erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Afstemmen van maat en schaal op belendende bebouwing.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en functies in het totale gevelbeeld is wenselijk.
- Eenduidige en eenvoudige vormbehandeling is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Streven naar transparante gevels aan straatzijde.
- Een naar de straat gekeerde voorgevel is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.
- De plint van de bebouwing uitgevoerd in een donkere of grijze kleur.
- Gevelbeplating uitgevoerd in een donkere kleur blauw of groen of in antraciet of zwart, grijs eventueel mogelijk vanaf RAL 7004.
- Gevelmetselwerk uitgevoerd in een donker rode, bruine of rood/paarse steen of mangaansteen,
- Houten geveldelen o.g. in alle houttinten en kleuren mogelijk,
- Het dakvlak uitgevoerd in rode of antracietkleurige golfplaten of in steenrode of antracietkleurige damwandprofielplaten met een roevenafstand van ongeveer 30 cm,

- Sedumdak mogelijk,
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de rand van het bedrijventerrein.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte.

Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donkere achtergrond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Functioneel/technisch

Reclames staan niet los van de activiteiten die met de reclame wordt aangeprezen. Zo is een reclame voor een automerk niet gepast op de gevel van een bakker. Uitgangspunt is dat een reclame altijd een rechtstreeks verband moet hebben met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden. Uitzondering daarop zijn de zogenaamde reclame opabri's, mupi's, billboards, lichtmastreclame en kleinere reclames op bijvoorbeeld haltepalen. Een reclame-uiting heeft een duidelijke bedoeling en wordt voor langere periode gebruikt om een product of dienst aan te prijzen. Het is dan ook logisch dat een reclame-uiting voldoet aan deugdelijke technische en constructieve eisen.

- In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien de reclame een rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden.
- Een reclameobject moet vervaardigd zijn van deugdelijk en weerbestendig materiaal.

Verkeersveiligheid en hinder

Uitgangspunt is dat een reclame-uiting geen (fysiek of visueel) overlast of hinder mag veroorzaken voor derden en de verkeersveiligheid niet in het geding mag brengen. Er is sprake van verkeersonveiligheid als de zichtbaarheid (van de kleuren) van de openbare ruimte, de verkeerslichten of -borden en andere aanduidingen wordt aangetast en als uitstallingen op de weg een belemmering vormen voor doorgaand verkeer en hulpverlenende diensten.

- Reclame-uitingen die geluidshinder veroorzaken, verblindend zijn, te veel knipperen en/of bewegen zijn niet toegestaan; lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprik kabels zijn niet toegestaan.
- Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook in verband met de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).
- Reclames en uitstallingen op de weg of los aan de gevel (vlaggen e.d.) kunnen slechts worden toegestaan gedurende de openingstijden en in de voetgangersgebieden bovendien slechts buiten de uren waarop laden en lossen is toegestaan.
- Uitstekende reclameobjecten aan de gevel mogen niet lager dan 2.30 m boven de weg worden geplaatst, gemeten vanaf de onderzijde van het reclameobject (i.v.m. doorloophoogte).
- Uitstekende reclameobjecten aan de gevel moeten 0.60 m vanaf de rijbaan worden geplaatst.
- Reclames op of boven de weg mogen de zichtbaarheid van de kleuren van verkeerslichten of andere verkeers-aanduidingen niet aantasten.

Uiterlijke verschijningsvorm

Een reclame-uiting dient qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierend te zijn voor het gevelbeeld en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat geldt overigens ook voor 'huisstijlreclames'.

- De vormgeving, afmetingen en kleuren van een reclame-uiting moeten afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving.
- Gevelreclames dienen qua vormgeving, afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De samenhang en structuur van de gevel dienen behouden te blijven (geen scheiding winkelpui en verdieping).
- Bij nieuwbouw dient de reclame-uiting geïntegreerd te worden in het ontwerp/architectuur.
- Te veel en frequente herhaling van dezelfde tekst of te grote hoeveelheid tekst per reclame dient voorkomen te worden. Tekst beperken tot de hoofdboodschap (productaanduiding, bedrijfsnaam of andere aanduiding).
- De reclame-uiting zelf dient ook grafisch goed verzorgd te zijn. De opschriften eventueel in combinatie met een afbeeldingen van reclame-uitingen moeten zijn samengesteld uit esthetisch verantwoorde letters en tekens. Het reclameteken mag niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is.
- Gevelbeschilderingen is alleen mogelijk als er sprake is van een gevel in metsel- of stucwerk.
- Geen reclames in reflecterende en/of fluorescerende kleuren.

5.2.8 Recreatieparken

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie recreatieparken behoren: Sophiahaven, De Korenbloem, Rancho Grande, De Paardekreek, Aqua Village, Marinuswerf, Ganuenta, Orisant en Deltona.

Verspreid op NoordBeveland liggen een groot aantal recreatieparken, maar hoofdzakelijk in de zone langs het Veerse Meer, liggen diverse grootschalige recreatieparken ten behoeve van verblijfsrecreatie. Naast recreatiewoningen of vakantiebungalows zijn er eveneens utilitaire bebouwingselementen op deze terreinen gesitueerd. De verblijfsbebouwing op de verschillende parken vertoont in grote mate uniforme bebouwingskenmerken. De samenhang tussen de woningen wordt daarnaast vergroot door herhaling en schakeling van identieke of sterk gelijkende bouwblokken en/of bouwwerken, toepassing van identieke materialen en kleuren en de eenvoudige, sterk op de functie gerichte architectuur.

De verkavelingstructuur van de meest parken is intern gericht met symmetrische en geometrische patronen, waarbij een optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd. Er is grotendeels sprake van vrijstaande bebouwing en in mindere mate tweeonderéénkap woningen. De bebouwing heeft een relatief eenvoudige basisvorm en bestaat doorgaans uit een enkele bouwlaag met kap. De materialisering op de parken verschilt van lichte kleuren metselwerk tot opvallend gekleurde houten gevelbekleding.

De recreatieparken langs de oever van de Oosterschelde zijn goed zichtbaar vanaf de omliggende structuren. De parken langs het Veerse Meer zijn veelal afgeschermd van de omgeving middels hoog opgaande groenstructuren, vanaf het water zijn deze parken echter wel visueel toegankelijk.

Sophiahaven

De structuur van Sophiahaven bestaat uit een smalle strook rondom de haven. De recreatiewoningen zijn op korte afstand van elkaar gesitueerd en hebben een gelijke oriëntatie en vormgeving. Vanaf de haven en het water zijn de woningen visueel toegankelijk, vanaf het omringende landschap zijn de verblijfswoningen veelal afgeschermd middels een hoog opgaande groenstructuur.



De Sophiahaven



Een woning in het recreatiepark
De Korenbloem, met de karakteristieke kleurstelling.

De Korenbloem

Het gebied ligt ten oosten van de Kortgene en bestaat uit een klein aantal recreatiewoningen met een gelijke vormgeving. Het betreft tweeonderéénkap woningen van grijs metselwerk met houten gevelbekleding in een groene kleur. Het gebied is vanaf de omringende structuren afgeschermd door een opgaande groenstructuur.

Deltona

Dit gebied ligt ten oosten van het park de Korenbloem en bestaat uit bebouwing van één bouwlaag met een plat dak of een flauw puntdak. De verblijfwoningen zijn vrijstaand gesitueerd en omgeven met hoge dicht begroeide heggen van circa twee meter. Hierdoor ontstaat op het park een besloten karakteristiek met korte zichtlijnen. De bebouwing is veelal uitgevoerd in grijs metselwerk en donkere dak en kozijnconstructies.

Rancho Grande

Dit park is net buiten Kamperland gesitueerd en heeft een zeer besloten karakteristiek die ontstaat door opgaande groenstructuren en dijklichamen rondom het park. Vanaf de Ruiterplaatweg wordt het park ontsloten, intern bestaat de structuur uit een geometrische patroon met aan weerszijde woningen. De beslotenheid is binnen het park doorgezet, de woningen zijn moeilijk te onderscheiden achter de erfbeplanting. Meest voorkomende bouwvorm is die van één bouwlaag met een flauw dak. Op het park zijn tevens twee speelweides te vinden.

De Paardekreek

De Paardekreek is ten zuiden van het dorp Kortgene gelegen. Aan de noordzijde van het park is een dijklichaam aangelegd, waartegen 24 dijkwoningen zijn gebouwd. Tussen de dijkwoningen en de camping zijn vrijstaande bungalows gerealiseerd. Deze bungalows zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag + kap.



Recreatiepark De Paardekreek



Recreatiepark Aqua Village

De woningen zijn verschillend georiënteerd en variëren in kleurgebruik. Het materiaalgebruik bestaat uit metselwerk, houten gevelbekleding in verschillende kleuren en rode en grijze dakpannen.

Marinuswerf

Marinuswerf ligt ten zuiden van het park Rancho Grando. De bebouwing is hier vanaf de omliggende dijkstructuur duidelijk te onderscheiden tussen de opgaande begroeiing. De bebouwing bestaat uit gelijkgevormde woningen van één bouwlaag met zadeldak. De woningen zijn verschillend georiënteerd en verschillen alleen in kleurgebruik. De materialen die zijn toegepast zijn grijs metselwerk, houten gevelbekleding in verschillende kleuren en rode dakpannen.

Aqua Village

Bij de jachthaven van Kortgene, aan het Veerse Meer, zijn vierentwintig grote vakantiewoningen gebouwd. In een hoefijzervorm liggen ze rond drie insteekhavent, met tuinen gericht op het zuiden of westen en een eigen aanlegplaats. Kopers werd de vrijheid gegund om de indeling van de woning zelf te bepalen. Alleen de technische onderdelen van de woning (de plaats van installaties en leidingen) hebben een vaste positie. Er zijn vier basistypen ontwikkeld.

Op de uiterste punt met het Veerse Meer zijn er een aantal oudere recreatiewoningen gesitueerd in een afwijkend kleurenpalet, namelijk zwart met rood.



Insteekhaven met woningen



Karakteristiek beeld Aqua Village

Camping Orisant

De camping is gelegen aan de WestZeedijk, bij de inlaag De Paardekuup ten westen van Colijnsplaat. Het betreft een recreatiebedrijf met planologische

ruimte voor maximaal 240 standplaatsen en 34 recreatiewoningen. Het bestaande campingterrein zal worden uitgebreid, met 45 standplaatsen. De aanleiding voor deze uitbreiding is de kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering is noodzakelijk om aan de (toekomstige) marktvraag te kunnen voldoen en een redelijk inkomen te garanderen. Het recreatieterrein zal landschappelijk beter worden ingebed door middel van forse groenvoorzieningen van streekeigen plantmateriaal.

Het gebied waar de uitbreiding van de camping plaats zou moeten vinden is onderdeel van het inlaaggebied De Paardekuup en is circa 1,6 ha groot. Het terrein sluit aan op het bestaande terrein van camping "Orisant".

Omdat de uitbreiding niet in het vigerende bestemmingsplan past, is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin camping "Orisant" inclusief de uitbreiding opnieuw juridisch worden verankerd.

In het aangrenzende gebied wordt een ontwikkeling van 75 recreatiewoningen beoogd. De beide ontwikkelingen (de 75 recreatiewoningen en deze uitbreiding van de camping) passen in een integrale landschapsvisie die voor het gebied is opgesteld.



Huidige situatie

Er zijn op dit moment 33 recreatiewoningen gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit gelijkgevoerde woningen van één bouwlaag met zadeldakje. De woningen zijn verschillend georiënteerd. De materialen die zijn toegepast zijn wit en grijs metselwerk, stucwerk en rode dakpannen. Verder zijn er nog enkel gebouwen met een centrumfunctie. Deze gebouwen zijn voorzien van houten gevels in een bruin/rode kleur met zadeldaken en wolfseinden.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van deze recreatieparken zijn optimale verkavelingspatronen met veelal homogene vrijstaande en geschakelde woningen. De kleur van de bebouwing is op een aantal plaatsen in contrast met de omgeving, waardoor de parken niet altijd passen in het karakteristieke landschap van NoordBeveland.

De grootschalige recreatieparken zijn in beperkte mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt vervangen of toegevoegd is een trend waarneembaar naar meer kleinschalig gedetailleerde bebouwing en meer onderlinge variatie.

Het welstandsbeleid voor de grootschalige recreatieparken is gericht op een ruimtelijkvisueel acceptabele inpassing van de parken in de landschappelijk waardevolle omgeving.

Welstandsniveau

Bouwkundige toevoegingen kunnen binnen de recreatieparken goed worden verdragen mits er afstemming plaatsvindt met de overige bebouwing op het park. Recreatieparken vallen onder de reguliere welstandsgebieden waarbij de aanwezige kwaliteit gehandhaafd dient te blijven.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Relatie met omliggende gebieden en met name het landschap
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

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

Situering

- Streven naar wisselende oriëntatie van bebouwing aan de randen van het park.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande (zicht)relaties met aangrenzende groengebieden niet verstoren, waar mogelijk versterken.

Massa en vorm

- Bij verbouwing, renovatie of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden op de bouwstijl en het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw
- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmassa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofdvormen gelijk zijn
- Afstemmen van bebouwing op de omgeving, met name aan de randen.



Recreatiewoning op Camping Orisant

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.
- Interpretieren van gevelkenmerken, geleding en –opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de randen van de parken.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.



Besloten karakteristiek van
het Recreatiepark Deltona.



Twee-onder-één-kap wonin-
gen op recreatiepark Koren-
bloem.



Op recreatiepark Deltona zijn
tussen de heggen parkeer-
plaatsen gerealiseerd.

5.2.8a Recreatiepark De Banjaard

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoort uitsluitend De Banjaard.

De Banjaard

De bebouwing op het park de Banjaard bestaat uit verschillende typen recreatiewoningen. De verschillende typen zijn verspreid op het terrein gesitueerd waardoor er een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. Er zijn een aantal oudere woningen, welke in een nog redelijke originele staat zijn. Dit zijn veelal bungalows bestaande uit één bouwlaag, met verschillende kapvormen en in verschillende kleurstellingen uitgevoerd. Deze bungalows hebben over het algemeen een verfijnde bouwkundige detaillering. Tevens zijn er een aantal nieuwere recreatiewoningen gerealiseerd, welke veelal bestaan uit twee bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een kap is. Deze nieuwere bouw is verspreid op het terrein gesitueerd. Wel zijn er aan de Patrijzenlaan geclusterd wat nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd, dit is op de locatie van de voormalige supermarkt. Aan de Vinkenlaan zijn er recentelijk twee recreatiebungalows gebouwd bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met Western red cedar geveldelen en een zinken dak. Deze bungalows zijn ontworpen door de architect C. van den Bijgaard uit Nispen en zijn zeer goed passend binnen de oorspronkelijke planopzet van dit recreatiepark. Aan de achterzijde van het park, aan de Leeuwerikenlaan, zijn er twee recreatiewoningen gerealiseerd welke door hun ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik niet passend zijn binnen de planopzet van dit kleinschalige recreatiepark. Aan de zuidrand van het gebied is er een nieuw hotel met appartementen in aanbouw.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van dit recreatiepark zijn kleinschalige bebouwing en een grote verscheidenheid in kleur en materiaalgebruik en optimale verkavelingspatronen.

De Banjaard is in beperkte mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt vervangen dient dit aansluiting te vinden bij de kleinschalige gedetailleerde bebouwing.

Het welstandsbeleid voor dit recreatiepark is gericht op een ruimtelijkvisueel acceptabele inpassing in de waardevolle omgeving.

Welstandsniveau

Recreatieparken zoals De Banjaard vallen onder de reguliere welstandsgebieden waarbij de aanwezige kwaliteit gehandhaafd dient te blijven.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Kleurgebruik
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

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

Situering

- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande (zicht)relaties met aangrenzende groenstroken niet verstoren, waar mogelijk versterken.



Niet bij de planopzet passende nieuwe woning, wat kleur- en materiaalgebruik en vormgeving betreft



Nieuwere woning welke tevens wat groter is uitgevoerd, maar beter passend

Massa en vorm

- Bij verbouwing, renovatie of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden op de bouwstijl en het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw
- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmassa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofdvormen gelijk zijn

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.
- Interpretieren van gevelkenmerken, geleding en –opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen
- Vrijstaande bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning of in een donkere dekkende kleur.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Geglazuurde gevelstenen zijn niet toegestaan.
- Bij uitbreiding van een woning zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande materialisering en kleurstelling van de woning.



Stratenpatroon met groenstructuur



Voorbeelden van originele woningen



Nieuwere bungalow, goed ingepast in planopzet.

5.2.8b Recreatiepark Noordzee Résidence De Banjaard

Gebiedsbeschrijving

Tot deze gebiedscategorie behoort uitsluitend Noordzee Résidence De Banjaard.

De bebouwing op dit park bestaat uit verschillende typen woningen. De verschillende typen zijn geclusterd op het terrein gesitueerd waardoor er geen gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. Het gedeelte dat direct aan de duinrand grenst, bestaat uit woningen van twee bouwlagen in chaletstijl met veel houtwerk en veranda's. Daarnaast liggen er binnen dit gebied verblijfswoningen van metselwerk met

pannendaken en stucwerkgevels met rieten daken. De grootschalige gebouwen zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het park en hebben een vormgeving die overeenkomt met de bebouwingskenmerken van de verblijfswoningen. Voor serre's, bergingen en garages zijn er parkstandaarden ontworpen, geheel in de stijl van de woningen. Deze parkstandaarden zijn vormgegeven in dezelfde kleuren en materialen als de woningen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De belangrijkste kenmerken van dit park zijn de open verkavelingspatronen met veelal homogene vrijstaande en geschakelde woningen. De kleur van de bebouwing is op een aantal plaatsen in contrast met de omgeving, waardoor dit park afwijkt van het karakteristieke landschap van NoordBeveland.

Dit park is in zeer geringe mate aan ontwikkeling onderhevig. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd is er voornamelijk sprake van tuinhuisjes, bergingen en veranda's.

Het welstandsbeleid is gericht op een ruimtelijkvisueel acceptabele inpassing van deze kleine bouwwerken in de karakteristiek van het park.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Samenhang in bebouwing
- Positionering
- Behouden van de karakteristiek van het park
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

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

Situering

- Vrijstaande bijgebouwtjes zoveel mogelijk op het achtererf van het perceel.
- Veranda's zoveel mogelijk op het achtererf van het perceel.

Massa en vorm

- Bij verbouwing of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering afgestemd te worden op de bouwstijl en het materiaal en kleurgebruik van het hoofdgebouw.
- Bij samenhangende complexen dienen de bouwmassa en dakvormen afgestemd te zijn, zodat de hoofdvormen gelijk zijn
- Afstemmen van bebouwing op de gebouwde omgeving.

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.
- Interpretatie van gevelkenmerken, geleding en -opbouw op de architectonische vormgeving van de betreffende samenhangende ruimtelijke eenheid.



Typisch kleur- en materiaalgebruik van de woning.
De serre is de park standaard.



Karakteristiek beeld vanaf de dijk bij de Noordzeekust.



Metselwerk in lichte kleuren

Kleur en materiaal

- Uitsluitend toepassen van kleuren en materialen welke reeds in het park aanwezig zijn.

- Aan de woning vastgebouwde bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning.
- Vrijstaande bergingen zoveel mogelijk in de kleur van de woning of in een donkere dekkende kleur.
- Bij uitbreiding van een woning zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande materialisering en kleurstelling van de woning.

Overige

- Voor serre's, bergingen en garages zijn er parkstandaarden ontworpen, geheel in de stijl van de woningen. Deze parkstandaarden zijn vormgegeven in dezelfde kleuren en materialen als de woningen. Het gebruik van deze parkstandaarden geniet de voorkeur.



Enkele voorbeelden van standaardbouwwerken in Noordzee Résidence De Banjaard. Bovenaan de standaard garage met of zonder kap, daaronder de standaard veranda's, variatie en breedte mogelijk. Hiernaast een standaard serre aan de zijgevel van de woning en een standaard berging naast de woning.

5.2.9 Sport en recreatieterreinen

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie sport en recreatieterreinen behoren:

Colijnsplaat :Havelaarstraat
 Wissenkerke :Wilhelminastraat (ged.)
 Kamperland :Nieuwstraat, Stekeldijk
 Kortgene :Galgendijk, Havenweg
 Reguliere kampeerterreinen

Sport en recreatieterreinen komen in en rondom de kernen van de gemeente NoordBeveland veelvuldig voor. Deze sport en recreatieve terreinen liggen grotendeels langs de randen van de kernen, met een duidelijke afscheiding door middel van opgaande begroeiing. De grote functioneel ingerichte ruimten

met beperkte bebouwing, zijn overwegend ingericht met voetbal en/of tennisvelden. Daarnaast komen er op NoordBeveland een groot aantal kampeerterreinen voor die verspreid over het grondgebied van de gemeente te vinden zijn. Kenmerkend voor deze terreinen is de veelal opgaande groenstructuur die het gebied visueel afsluit van de open polder omgeving. Aan de oever van het Veerse Meer zijn een aantal recreatiegebieden gelegen, die omringd zijn met een opgaande groenstructuur waar tussen zich parkeerplaatsen bevinden.

De bebouwing op de recreatiecomplexen of sportterreinen bestaat overwegend uit bebouwing met één bouwlaag en platdak. Doordat de gebouwen in grote open ruimte zijn gepositioneerd, hebben ze eenzijdige oriëntatie. De gevelinvulling bestaat uit grote glasoppervlakken en gesloten gevels. Deze tegenstelling komt voort uit de meerdere functies die zijn ondergebracht in de complexen. De permanente bebouwing bestaat grotendeels uit kleedlokalen, sanitaire voorzieningen, sporthallen, tribunes en kantines.

Verspreid over de hele gemeente zijn er verschillende kampeerterreinen gesitueerd. De grootste kampeerterreinen zijn Camping de Roompot, RCN de Schotsman, Camping de Molenhoek en Camping de Paardekreek. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit een paar hoofdgebouwen met centrale voorzieningen zoals receptie, supermarkt, cafetaria of snackbar en sanitaire gebouwen.

Colijnsplaat

Het gebied is gesitueerd tussen de OostZeedijk en de Havelaarstraat en bestaat uit een aantal vrijstaande bebouwingselementen, die bereikbaar zijn vanaf de Havelaarstraat. Het gebied wordt omzoomd met een opgaande groenstructuur die het gebied visueel afsluit van de omgeving. Binnen het gebied liggen een aantal sport en tennisvelden. De sporthal die in de west hoek van het terrein is gesitueerd heeft een zeer besloten en grootschalige karakteristiek die veroorzaakt wordt door de dichte metselwerk gevels en de aanzienlijke hoogte van het gebouw. Het clubgebouw van de voetbalvereniging is met de achterzijde naar de entree gesitueerd. De voorzijde van het gebouw bestaat uit een transparante gevel met opvallende kleuraccenten, georiënteerd op de belangrijkste sportvelden.

Wissenkerke

In de noordwesthoek van Wissenkerke ligt een gebied dat is ingericht met een sportveld, een zwembad en een begraafplaats. De begraafplaats bestaat uit een besloten terrein omgeven met hoog opgaande begroeiing die het gebied visueel afsluiten van de omgeving. Het zwembad wordt bereikt vanaf de Wilhelminastraat. De bebouwing rondom het zwembad is met de representatieve zijde naar het binnenterrein gelegen terwijl de gesloten achterzijde van het gebouw naar de entree is gericht.

Kamperland

Tussen de planmatige uitbreidingen aan de oostkant van de kern, ligt een terrein dat is ingericht met sport en tennisvelden evenals een sporthal. De meeste bebouwing is met de achterzijde naar het terrein gesitueerd waardoor de omringende gevels een rommelige uitstraling hebben. De bebouwing is geconcentreerd aan de westzijde van het gebied. Ontsluiting van het gebied wordt verzorgd door de Nieuwstraat. Kenmerkend voor de bebouwing is het gebruik van donkere aardetinten metselwerk en donker gekleurd kozijn werk. De bouwmassa bestaat hierbij uit een enkele bouwlaag. Voor de Sporthal is gebruik gemaakt van industriële damwandprofilering in een blauwe kleur. Het dak bestaat uit een donker blauwe kleur en een afgeknot schilddak. Ten noorden van de Stekeldijk ligt een besloten gebied bestaande uit bos. Centraal in het gebied ligt een loodrecht op de dijk georiënteerde boerderij. Naast deze centrale open ruimte bestaat het gebied verder uit dichte begroeiing zonder bebouwing.

Kortgene

Ten zuiden van de kern aan de oevers van het Veerse Meer ligt een grootschalig recreatieterrein dat is ingericht als kampeerterrein. Aan de randen van het gebied staan de dienstverlenende gebouwen. Deze bestaan uit een enkele bouwlaag met een functioneel karakter. Materialisering bestaat uit eenvoudig metselwerk met weinig gevelopeningen. Het buitendijkse gebied wordt verder gekarakteriseerd door een geometrisch patroon van begroeiingen waartussen de verschillen standplaatsen zijn gesitueerd. Buiten de noordrand van het campingterrein liggen een tweetal contrasterende "romney" loodsen die niet passen in het landschappelijke beeld.



Besloten karakteristiek van sporthal in Colijnsplaat.



Voorzijde van sportgebouw in Colijnsplaat gericht op binnen-terrein.

Verder is er aan de Galgendijk een sportterrein gelegen. Dit terrein is omgeven door opgaande begroeiing. Binnen het gebied liggen een aantal sportvelden met bebouwing.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken en –voorzieningen. De bebouwing is ondergeschikt aan de landschappelijke invulling van deze terreinen.

Voor de gevels die direct grenzen aan de openbare ruimte geldt dat er extra aandacht dient te worden geschonken aan de indeling en materialisering. Ook met kleurgebruik is het belangrijk om opvallende en contrasterende kleuren te vermijden.

Het zwaartepunt met betrekking tot de beoordelingscriteria ligt op situering en massa en vorm van de bebouwing. Welstandstoezicht is gericht op afstemming van toevoegingen of uitbreiding op het hoofdgebouw.

Welstandsniveau

De sport, recreatie en overige groengebieden zijn door de aanwezige kwaliteiten van de gebouwen en de functionele karakteristiek ervan, evenals de afschermdende functie van opgaande begroeiing aangewezen als reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met omliggende landschappelijke en stedelijke gebieden
- Positionering en veelzijdige oriëntatie
- Herkenbaarheid functie en identiteit van het gebouw
- Massa en maatvoering

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden van de alzijdige uitstraling van de bebouwing.
- Indien er sprake is van clustering van gebouwen dient het gebouw zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het ensemble van alle gebouwen in de directe omgeving, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing gerespecteerd te worden.
- Nastreven van uniformiteit in erfafscheiding voor het gehele complex of erf.

Massa en vorm

- Na streven van een maximale bouwhoogte van twee lagen met een eenvoudig zadeldak.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is vrijheid bij de invulling van de bouwstijl en de architectonische karakteristiek van het gebouw toegestaan.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bouwmasa te zijn afgestemd op de aanwezige ruimte.

Gevelkarakteristiek

- Streven naar transparante gevels aan straatzijde.
- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmasa op zich.
- Afstemmen van verticale of horizontale gevelgeleding en –indeling op hoofdvorm van de bebouwing.

Kleur en materiaal

- Streven naar uniformiteit in kleur en materiaalgebruik per complex.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.
- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.



Natuurlijk vormgegeven parkeerplaatsen aan het Veerse Meer.



Opgaande begroeiing langs de randen van sportterreinen.



Tennisvelden en sporthal in Kamperland.



Samengestelde kapvorm en opvallend kleurgebruik langs het Veerse Meer.

5.2.10 Permanent bewoonde recreatieparken

Gebiedsbeschrijving

Tot de gebiedscategorie recreatieparken behoren: Ruitenplaat, Schotsman, Veerse Meer 1 en De Boogerd.

Naast de reguliere recreatieparken komen op NoordBeveland tevens een groot aantal permanent bewoonde recreatieparken voor. Deze parken komen alleen voor in de nabijheid van het Veerse Meer. Utilitaire bedrijfsbebouwing komt op deze parken niet voor. Onderling is er tussen de parken een duidelijke tweedeling te maken. Een aantal parken bestaat uit gelijkgevormde bebouwing bestaande uit vrijstaande objecten met veel overeenkomsten in kleur en materiaalgebruik. Daarnaast liggen er een aantal parken langs de oevers van het Veerse Meer, die gekenmerkt worden door een zeer grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken en bouwmassa's.

De verkavelingstructuur van de parken bestaat uit een interne ontsluiting en een enkele toegangsweg. Evenals bij de reguliere recreatieparken is de verkaveling zo ingericht dat er een optimaal ruimtegebruik ontstaat, waarbij de privacy echter belangrijk is dan bij de reguliere recreatieparken. Hierdoor ontstaat een besloten karakteristiek met verschillend georiënteerde woningen.

Vanaf de omliggende structuren is er geen directe visuele relatie tussen de parken en de omgeving. Uitzondering vormt het beeld vanaf het water, hier zijn de afzonderlijk vormgegeven woningen duidelijk zichtbaar.

Ruitenplaat

Dit park is gesitueerd tussen de Schotsmanweg en de Ruitenplaatweg. Het gebied is opgedeeld in drie delen door de aanwezige waterpartijen. De structuur en ontsluiting van het gebied bestaat uit een interne route met vertakkingen, die aangesloten is op de omliggende wegen. Vanaf de oever van het gebied is de bebouwing goed zichtbaar, evenals vanaf het water. Landinwaarts ligt het gebied afgesloten doordat er een opgaande groenstructuur om het park is aangelegd. Intern heeft het park een besloten karakteristiek, die voortkomt uit de weelderige begroeiing die ontstaan is bij erfbeplanting.

Karakteristieke overeenkomstige kenmerken zijn in het park nauwelijks te herkennen doordat de woningen zijn vormgegeven als individuele bebouwing met een eigen identiteit. Slechts op een aantal plaatsen komen gelijk gevormde woningen voor. Deze zijn vormgegeven als chaletwoningen, waarvan de onderzijde in gebruik is als opslag en parkeerterrein en de verdieping is ingericht met de belangrijkste woonfuncties. Kenmerkend zijn met name de grote balkons die doorlopen rondom de gevel en de flauwe zadeldaken.

Schotsman

Dit gebied ligt ingesloten tussen de oever van het Veerse Meer en de Ruitenplaatweg. De bebouwing is in twee rijen evenwijdig aan de oever gesitueerd en wordt ontsloten middels een groot aantal aansluitingen op de Ruitenplaatweg. Het smalle straatprofiel en de weelderige begroeiing zorgen ervoor dat er een zeer besloten beeldkwaliteit ontstaat. Aan het water zijn de woningen duidelijk geïntegreerd met de omgeving. De overige woningen hebben geen relatie met de omliggende omgeving. Kenmerkend voor de bebouwing is de veelheid aan differentiatie in materiaalgebruik, vormbehandeling en kleurtoneel. Slechts op een aantal plaatsen komen gelijk gevormde woningen voor. Deze zijn vormgegeven als chaletwoningen, waarvan de onderzijde in gebruik is als opslag en parkeerterrein, en de

verdieping is ingericht met de belangrijkste woonfuncties. Kenmerkend zijn met name de grote balkons die doorlopen rondom de gevel en de flauwe zadeldaken. Deze woningen zijn vooral intern gelegen.

Veerse Meer 1

Dit gebied is ten oosten van Kortgene gesitueerd en ligt direct aan de oever van het Veerse Meer. De ontsluiting vindt plaats middels de Botterlaan die onderaan de dijk is gelegen. Vanaf deze hoofdstructuur lopen er een groot aantal kort ontsluitingswegen richting de oever van het Veerse Meer. De woningen die direct aan het water zijn gelegen, hebben een directe visuele relatie met het water. Veelal is de vormgeving van de woningen geïnspireerd op deze directe relatie. Binnen het gebied zijn geen overeenkomstige bebouwingskarakteristieken te ontdekken. Differentiatie en individuele vormgeving bepalen de beeldkwaliteit van dit gebied. Door opgaande begroeiing en dijkstructuren is het gebied visueel van het polder landschap gescheiden, waardoor te grote contrasten met de historische polder bebouwing wordt voorkomen.

De Boogerd

Tussen de Oude Dijk en de Oostbermweg ligt het recreatiepark De Boogerd. Het park grenst direct aan het park Deltona. Vanaf beide wegen is er een ontsluitingsroute, die middels een rond gaande weg intern op elkaar zijn aangesloten. Karakteristiek voor de wijk is de grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken. De open structuur van ruime kavels met vrij gesitueerde woningen heeft veel kenmerken die overeenkomen met de vrijekavel woningen aan de randen van de kernen. Hier is echter sprake van een grotere verscheidenheid aan bebouwingskenmerken, platte daken en kappen wisselen elkaar af. Het kleur en materiaalgebruik is eveneens zeer divers in dit gebied. Doordat het gebied tussen twee dijklichamen is gesitueerd is er geen directe relatie met het karakteristieke polderlandschap.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Permanente recreatiegebieden worden gekenmerkt door een zeer grote variatie aan bebouwingskenmerken. Doordat de gebieden veelal van de omgeving zijn afgesloten worden contrasterende elementen met het cultuurhistorische waardevolle polderlandschap veelal voorkomen. Bij recreatiewoningen die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd kunnen echter te grote contrasten ontstaan bij het ontbreken van dichte erfbeplanting.

Aan de oever van het Veerse Meer is het van belang dat de individualiteit van de woningen te versterken zonder een rommelige en onsamenhangende beeldkwaliteit te verkrijgen. Te grote contrasten in kleur en materiaalgebruik dienen hierbij te worden voorkomen gezien de open visuele relatie met de openheid van het watergebeid.

Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken kunnen bouwkundige toevoegingen en afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Permanente recreatiegebieden zijn aangewezen als regulier welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Relatie met omliggende gebieden en met name het landschap
- Positionering
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren



Individueel vormgegeven woonbebouwing op de Ruiterslaan.



Brede toegangswegen op de Ruiterslaan.



Karakteristieke bebouwing op de Ruiterslaan.



Besloten beeld van de interne structuur op de Schotsman.



Voorbeeld: Ruiterslaan/Schotsman

Permanent bewoonde recreatieparken worden gekenmerkt door een grote mate van individualiteit in de vormgeving en materialisering van de gebouwen. Het welstandsbeleid dient met name te zijn toegespitst op het eenduidig vormgeven van de randen van het gebied. Vooral aan het water waar een directe visuele relatie is ontstaan tussen de parken en het weidse karakter van het Veerse Meer.



Samengestelde bouwmassa op de Schotsman.



Fraai vormgegeven erfafscheiding centraal op de Schotsman.



Fraai straatprofiel op het park de Boogerd.



Opvallend kleurgebruik bij eenduidige bouwmassa op de Boogerd.

Welstandscriteria

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

Situering

- Behouden van het bestaande gespreide bebouwingspatroon.
- Teruggelegen situering aan de randen van het park is gewenst.
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.

Massa en vorm

- Nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofdmassa, met een eigen architectuur en vormgeving, variatie is gewenst.
- Gevarieerde kapvorm en richting is mogelijk
- Gevarieerde vormbehandeling is mogelijk

Gevelkarakteristiek

- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.
- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

Overige

- Voor toetsing van kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7.

Enkele voorbeelden van toegepaste vormen en materialen aan de Reigerlaan



5.3. Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Doordat het bestaande gebiedsgerichte beoordelingskader in een dergelijk geval niet meer toereikend is voor de welstandstoetsing, wordt voor de betreffende locatie een nieuw gebiedsgericht beoordelingskader opgesteld. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Voor de woningbouw ontwikkelingsgebieden Kamperland IV, Havelaarstraat Colijnsplaat, uitbreiding Kreekpad Kats, Stadspolder Kortgene, Ruiterslaanweg Kamperland en de voormalige sportvelden Wissenkerke zijn welstandscriteria opgesteld. De aard en omvang van de ontwikkelingen op deze locaties vragen om een apart beoordelingskader met betrekking tot redelijke eisen van welstand. Dit beoordelingskader omvat een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling en welstandscriteria.

De welstandscriteria hebben een ontwikkelingsgericht karakter. Na voltooiing van hoofdgebouwen binnen een bepaalde fase of (deel)gebied, wordt het betreffende ontwikkelingsgebied ondergebracht onder het welstandsgebied woongebieden (paragraaf 5.2.6) en worden de daarbij geldende beheergerichte welstandscriteria van toepassing.

5.3.1 Kortgene Stadspolder

Gebiedsbeschrijving

Het gebied ten oosten van de kern Kortgene, de Stadspolder, zal worden getransformeerd naar wonen met enkele voorzieningen. Het gebied bevindt zich samen met de kern binnen de bestaande dijkstructuur en vormt het uitbreidingsgebied van de bestaande kern. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud en versterken van het groene karakter van de Stadspolder als meerwaarde voor de kern. Tevens wordt het zicht op de oude kern zoveel mogelijk behouden.

Om het groene karakter te behouden wordt de ontwikkeling vormgegeven als een aantrekkelijk woonmilieu in een groene omgeving. De groene ruimte vormt de basiskwaliteit van de beoogde ontwikkeling. De bestaande kreek voegt tevens een ruimtelijke kwaliteit toe aan de openbare ruimte.

In de groene ruimte wordt een netwerk van langzaamverkeerroutes aangelegd. Door een goede aansluiting van dit netwerk op de bestaande kern biedt de nieuwe ontwikkeling ook een meerwaarde voor het dorp. Een verkeerslus, op twee plaatsen aangesloten op de parallelweg onder aan de Molendijk, vormt de belangrijkste verkeersontsluiting van het gebied. Aan de verkeerslus ligt een aantal woonclusters. Met name de open ruimten tussen de clusters spelen een belangrijke rol in de beleving van het groene karakter van deze uitbreidingswijk. Het deel van de verkeerslus tussen de oostelijke aansluiting op de parallelweg en het centraal gelegen plein vormt de hoofdontsluiting van het gebied. Op de hoofdontsluiting sluit een aantal woonstraten aan, die overige bebouwingsclusters ontsluiten.

Het grootste deel van het programma zal bestaan uit grondgebonden woningen. De kavels variëren in grootte en bieden ruimte voor met name vrijstaande en tweeeonderéénkap woningen. De kavels bieden voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. In de openbare ruimte worden ten behoeve van de grondgebonden woningen slechts enkele bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De sterke groenstructuur zal het bindend element vormen in de ontwikkeling, waardoor meer vrijheid op de kavel zelf gegeven kan worden betreffende de verschijningsvorm van de woningen.

Naast het woonprogramma is een zorggerelateerd programma voorzien. Hierin zijn zorggerelateerde woningen en sociaal culturele voorzieningen mogelijk. Een cluster met culturele voorzieningen wordt zo dicht mogelijk bij het dorp gerealiseerd.

De woningen verspringen onderling weinig ten opzichte van de rooilijn en zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen en een kap. De kapvorm is gevarieerd.

De bouwstijlen zijn zeer divers en zorgvuldig gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische architectuur alsmede zogenaamde eigentijdse cataloguswoningen mogelijk binnen deze nieuwe woonwijk.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De beleving en het straatbeeld binnen de woonwijk wordt sterk bepaald door de positionering en hoofdvorm van de woningen. Het is van belang dat richtlijnen met betrekking tot positionering, bouw en goothoogte zorgen voor een bepaalde mate aan stedenbouwkundige samenhang binnen de woonwijk.

De ruimtes tussen de woningen is niet groot waardoor afstemming op belendingen met betrekking tot vormgeving en kleur en materiaalgebruik zeer wenselijk is.



Welstandsniveau

Door de opbouw met vrije sector woningen en sociaal culturele voorzieningen en vanwege de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur en materiaalgebruik valt het ontwikkelingsgebied Stadspolder Kortgene onder de reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria woningen

Situering

- Beperkte verspringingen ten opzichte van de rooilijn bij vrijstaande woningen.
- Geschakelde woningen zijn in één rooilijn gepositioneerd.

- Woningen zijn georiënteerd op de weg.

Massa en vorm

- Nieuwbouw wordt vormgegeven als vrijstaande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur.
- Variatie in het straatbeeld door differentiatie in vormbehandeling, kapvorm en –richting is wenselijk.
- Uitsluiten van daken met een helling van minder dan 30°

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.

Kleur en materiaal

- Afstemming in kleur en materiaal tussen de woningen.
- Maximaal 25% van de gevels, buiten het glas, in een witte of lichte kleur.
- Uitsluiten van glimmende en reflecterende kleuren en materialen.
- Afstemming van kleurgebruik van aan en bijgebouwen op het hoofdgebouw.
- Gevels uitgevoerd in baksteen, geschilderde baksteen, pleisterwerk en houten of kunststof delen zijn toegestaan.
- Bij bont metselwerk maximaal 10% van de gevelstenen in een andere kleur



Voorbeeld van mogelijke bebouwing

Welstandscriteria centrumvoorziening

Situering

- Zorgwoningen dienen te worden georiënteerd richting de openbare ruimte
- Entrees van centrumvoorzieningen dienen te worden georiënteerd richting de openbare ruimte en dienen duidelijk vormgegeven te worden

Massa en vorm

- Nieuwbouw wordt vormgegeven als een vrijstaande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur.
- Gevarieerde richtingen zijn mogelijk
- Gevarieerde vormbehandeling is mogelijk
- Platte daken zijn mogelijk
- Sedumdaken zijn mogelijk
- Uitsluiten van daken met een helling van minder dan 30° bij toepassing van kapvormen

Gevelkarakteristiek

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels dienen vormgegeven te worden als voorgevel
- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.

Kleur en materiaal

- Maximaal 25% van de gevels, buiten het glas, in een witte of lichte kleur
- Uitsluiten van glimmende en reflecterende kleuren en materialen

- Gevels uitgevoerd in baksteen, geschilderde baksteen, pleisterwerk en houten of kunststof delen zijn toegestaan
- Bij bont metselwerk maximaal 10% van de gevelstenen in een andere kleur
- Het toepassen van betonnen dakpannen is niet toegestaan
- Eventuele bijgebouwen dienen wat materiaalgebruik, vormgeving en kleurgebruik betreft, afgestemd te worden op de typologie, het materiaalgebruik en de vormgeving van de hoofdgebouwen
- Materialen en kleuren mogen gezien bebouwingstypologie contrasteren met, of afwijkend zijn ten opzichte van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in de omgeving

5.3.2 Kamperland IV

Straten: Peppeldreef, Sierperendreef, Dijkdreef, Boogerdreef, Lange dweil en gedeeltelijk Dwarsstraat en Knotwilgendreef

Gebiedsbeschrijving

Kamperland IV ligt aan de zuidzijde van Kamperland. Het gebied wordt globaal begrensd door de Oosthavendijk, Veerweg, Peppeldreef en het buitengebied van de gemeente Noord-Beveland. De identiteit van Kamperland IV dient aan te sluiten bij het bestaande dorps karakter van de directe omgeving. Om dit te bereiken wordt het gebied gestructureerd door een attractieve ontsluitingsroute door het gebied, die wordt vormgegeven als een groenslinger, een robuuste laan. De sfeer die zo ontstaat is een samenspel tussen de informele en besloten sfeer in de westelijke delen van Kamperland en de vrijheid en openheid in de meer recentere uitbreidingen. Een hoogteaccent aan de haven in de vorm van een appartementengebouw legt de relatie met het havengebied ten zuidwesten van het plangebied.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De structuur van het plan is een voortzetting van de structuur ten noorden van de Vijverlaan. De Oosthavendijk, de oude landbouwhaven met een hoogteaccent, de centrale groen/blauwe as met een centraal groene ruimte en de groene slinger bepalen de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan. Tussen deze structuurlijnen bevinden zich in een rationele verkaveling een aantal woonclusters. Het verkavelingsplan laat zich omschrijven als kleinschalig, waarbij aandacht is voor een geleidelijke ontwikkeling van het geheel.

Bebouwingsstructuur

De invulling van deze woonclusters is zeer gevarieerd. Er is een grote afwisseling in bouwmassa en kapvorm. Hierdoor ontstaat een afwisselend dakenlandschap. Aan de dijk bevindt zich een appartementengebouw. Het appartementengebouw bestaat uit 4 woonlagen, die uitkijken over de haven. De bovenste woonlaag is terugliggend. Onderaan de Oosthavendijk ligt het lineair park. Aan het park liggen verschillende woningtypen. Zo zijn er (geschakelde) vrijstaande woningen, rijwoningen, senioren en starterswoningen. Overigens bestaat de wijk voornamelijk uit een rationeel opgezet verkavelingspatroon met daarbij een afwisseling van rijwoningen, vrijstaande woningen al dan niet geschakeld en twee onder één kap woningen.

Groenstructuur

In het verkavelingsplan ligt een groen/blauwe as. Deze as start bij de centrale waterberging in Kamperland III en eindigt bij de Oosthavendijk. Aan de voet van de Oosthavendijk wordt een lineair park aangelegd. Het park begint bij de trappen voor het appartementengebouw en eindigt bij een dijkopgang bij de verlengde Knotwilgendreef. De Oosthavendijk is een landschappelijk structuurbepalend element en wordt geaccentueerd met een bomenrij van de 1^e orde (> 12.0 m). In de wijk bevindt zich naast de groen/blauwe as een groene slinger met laanbomen van de 1^e orde. Deze groene slinger volgt de belangrijkste ontsluitingsroute. De Groenslinger heeft tot doel de nieuwe uitbreiding te verbinden met het 'oude' Kamperland en de reeds eerder gepleegde uitbreidingen.

Stedenbouwkundigplan Kamperland IV met woonclusters, ontsloten door een robuuste laan die als een groene slinger door de woonwijk loopt.



Het lineair park met de Oosthavendijk en de doorgetrokken knotwilgendreef zorgen voor een goede landschappelijke overgang met het buitengebied.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het belangrijkste uitgangspunt voor de woonwijk Kamperland IV is het realiseren van een woongebied dat een sfeer van authenticiteit uitademt. Beoogd wordt veel variatie aan te brengen in de bebouwing en de bebouwingstypologie. Hierbij is de afwisseling van bouwmassa en kapvorm rijk, waarbij de eenheid in verscheidenheid wordt gewaarborgd door een beperkt kleur en materiaalgebruik. Van belang in de te realiseren beeldkwaliteit is dan ook eenvoud in materialisatie en optimale spreiding van typologieën en continuïteit van het openbaar gebied.

Welstandsniveau

Door de gedifferentieerde opbouw van het woongebied met verschillende woonclusters en de beoogde variatie in bebouwing en bebouwingstypologie valt het ontwikkelingsgebied Kamperland IV onder de reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in een drietal woonclusters. Voor deze deelgebieden geldt steeds een andere set welstandscriteria. Deze welstandscriteria kennen echter wel een duidelijke onderlinge samenhang. Het woongebied Kamperland IV bestaat uit de volgende woonclusters:

1. Het weefsel
2. Vrije kavels
3. Appartementen

1. Het weefsel

Situering

- De woningen zijn gebouwd in een rooilijn om een doorlopend stratenpatroon te verkrijgen.

Massa en vorm

- Hoofdmassa van de woningen bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap.
- De hoofdmassa van de woningen is geschakeld of aaneengebouwd;
- De kapvorm en de hoogte van de kap kan variëren (zadeldak, lessenaarsdak, etc.) om een afwisselend dakenlandschap te verkrijgen.
- (Dak)opbouwen en samengestelde kapvormen zijn niet toegestaan.
- De expressie van de kap wordt ondersteund door de belijning van uitgebouwde goten en boeidelen, met bij voorkeur een overstek tot 0,4 meter buiten de gevel.

Gevelkarakteristiek

- De gevelkarakteristiek wordt gekenmerkt door gevarieerde eigentijdse woningen en samenhang in het totale straatbeeld door afstemming van kleur en materiaalgebruik.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- Woongevels grenzend aan het openbaargebied dienen voor circa 20% van het gevelvlak glas te bevatten.
- Daar waar de korte gevels aan het openbaar gebied grenzen vindt bij voorkeur een draaiing van de oriëntatie van de gevels plaats, waardoor de korte gevel de hoofdgevel wordt.

Kleur en materiaal

- De hoofdmassa kent een donkere dekkende kleur, in het kleurenspectrum van zwart/donkerbruin, brons tot donkerrood en dient te worden voorzien van een donkere voeg.
- De materialisatie van de woningen bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde gemetselde steensoorten. In overleg kan een tweede materiaalsoort worden geïntroduceerd, in maximaal één steunkleur
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.
- De dakbedekking bestaat uit kleinschalige keramische of gelijkwaardige pannen met een antracietblauwe of oranje- of roodbruine kleur;
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- De aangebouwde garages van de woningen staan minimaal 3.00 m achter de voorste bebouwingsgrens.
- Aanbouwen, bijgebouwen bergingen, garages, carports en de plaatsing van afvalcontainers maken een integraal deel uit van het architectonisch ontwerp.



Het weefsel

2. Vrije kavels

Situering

- De woningen zijn gebouwd in een rooilijn om een doorlopend stratenpatroon te verkrijgen.

Massa en vorm

- De hoofdmassa van de woningen bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap.
- De hoofdmassa van de woningen is vrijstaand of tweeonderéénkap.
- (Dak)opbouwen en samengestelde kapvormen zijn niet toegestaan.
- De kapvorm en de hoogte van de kap kan variëren (zadeldak, lessenaarskap, etc.) om een afwisselend dakenlandschap te verkrijgen.
- De expressie van de kap wordt ondersteund door de belijning van uitgebouwde goten en boeidelen, met bij voorkeur een overstek van minimaal 30 cm en maximaal 40 cm buiten de gevel.
- De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 55°, tenzij er sprake is van een sedumdak.

Gevelkarakteristiek

- Een gevarieerde gevelkarakteristiek wordt gekenmerkt door vrijheid in architectuur grammatica en eenheid in materialisatie.

- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- Woongevels grenzend aan het openbaar gebied dienen voor circa 20% van het gevelvlak glas te bevatten.
- Daar waar de korte gevels aan het openbaar gebied grenzen vindt bij voorkeur een draaiing van de oriëntatie van de gevels plaats, waardoor de korte gevel de hoofdgevel wordt.
- In navolging op de reeds gebouwde woningen wordt voorgesteld om de gevels in horizontale richting danwel in verticale richting te benadrukken. Dit kan worden doorvertaald naar de vorm van de kozijnen.



De vrije kavels

Kleur en materiaal

- De hoofdmassa kent een donkere dekkende kleur, in het kleurenspectrum van zwart/donkerbruin, brons tot donkerrood en dient te worden voorzien van een donkere voeg.
- De materialisatie van de woningen bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde gemetselde steensoorten, stucwerk of hout.
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.
- De dakbedekking bestaat uit kleinschalige keramische of gelijkwaardige pannen met een antracietblauwe of oranje-rode kleur of uit een sedumdak.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Aanbouwen, bijgebouwen bergingen, garages, carports en de plaatsing van afvalcontainers maken een integraal deel uit van het architectonisch ontwerp.

3. Appartementengebouw

Situering

- Het bouwblok heeft een vrijstaande positionering en is georiënteerd op de haven met eenzijdige uitstraling.

Massa en vorm

- De hoofdmassa van het appartementengebouw refereert aan de haven.
- De hoofdmassa van het appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 4e bouwlaag is teruggelegen.
- Het appartementengebouw kent een horizontale afdekking.

Gevelkarakteristiek

- De gevelkarakteristiek is eigentijds met een verticale gevelgeleding.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- Woongevels grenzend aan het openbaar gebied dienen voor circa 20% van het gevelvlak glas te bevatten.

Kleur en materiaal

- De materialisatie van het gebouw bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde steensoorten in het kleurenspectrum zwart/donkerbruin (brons) tot lichtrood, stucwerk of hout.
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.

- Overige kleuren dienen te worden uitgevoerd in zwart, wit of grijs, eventueel vergezeld van maximaal één steunkleur.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen en/of aanbouwen zijn niet toegestaan.
- Bergingen bevinden zich inpandig in de bebouwingsplint van het gebouw.



Appartementengebouw

5.3.3 Plan 'De Valle' Colijnsplaat

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Havelaarstraat, Valkreek en de bebouwing langs de Ringweg aan de westkant van de dorpskern Colijnsplaat. In het stedenbouwkundig plan is haaks op de Havelaarstraat een ontsluitingsweg gesitueerd die in het zuiden van het plangebied aansluit op de Ringweg. Aan weerszijden van de ontsluitingsweg wordt bebouwing gesitueerd.

Het plangebied is tevens gelegen aan het begin van de Havelaarstraat, aan de kant van de Colijnsplaatseweg. Op deze locatie zijn wat bedrijfsmatige functies gelegen welke naar aard en omvang niet passend zijn. De locatie zal worden geherstructureerd om zodoende de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De woningen zijn opgebouwd in aardkleurig metselwerk of houtskeletbouw en dakbedekking van rode, blauw gesmoorde of antraciete dakpannen of sedumdaken.

Aan de Valkreek zijn woningen op ruime kavels gepositioneerd. Deze zijn met de voorgevel op de ontsluitingsweg georiënteerd en worden gekenmerkt door variatie in vormgeving en architectuur. Door de ruime achtertuinen krijgt de Valkreek een groene uitstraling.

De tweede fase van deze woonwijk is verder langs de Valkreek ten zuiden van deze eerste ontwikkeling gepland. De tweede fase dient qua bebouwing en architectuur aan te sluiten bij deze eerste ontwikkeling.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Plan 'De Valle' wordt als een zelfstandige woonwijk ontwikkeld met een eigen beeld en uitstraling. De bebouwing binnen het plan heeft een eigen karakteristiek en verschilt onderling in bouwmassa en architectuur. Afstemming in kleur en materiaalgebruik zorgt voor samenhang in het totale woongebied.

De oever van de Valkreek dient een groene uitstraling te krijgen, vrij van belemmerende bebouwings-elementen.

De woningen op de locatie van de Havelaarstraat 1 en 2 dienen zich qua maat en schaal te verhouden tot het bebouwingskarakter van het dorp. Bij het ontwerpen van deze woningen dient er rekening gehouden te worden met de uitstraling en presentatie van de entree van het dorp, welke door deze woningen wordt gevormd.

Nieuwe bedrijfsbebouwing mag eventueel afwijken van de maat en schaal van het bestaande bebouwingskarakter, als er bij het ontwerp maar rekening gehouden wordt met de belangrijke zichtlocatie van de bebouwing.

Welstandsniveau

Door de gedifferentieerde opbouw van het woongebied en het gewenste eigen beeld met variatie in bebouwing en bebouwingstypologie valt het ontwikkelingsgebied Plan 'De Valle' Colijnsplaat onder de reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria

Situering

- Vrijstaande woningen zijn voor op de kavel gepositioneerd en georiënteerd op de ontsluitingsweg.
- Bij vrijstaande woningen aan de Valkreek is verspringing van de rooilijn is wenselijk.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing is op de ontsluitingsweg georiënteerd.

Massa en vorm

- Uitgangspunt voor maatvoering is een wisseling in bouwhoogte variërend van één tot twee bouwlagen.
- Een zadeldak, lessenaarsdak of plat dak is toegestaan, of een samenstelling hiervan.
- De woningen die op de hoeken tussen de Havelaarstraat en de nieuwe straten komen, dienen als een bouwkundige markering ontworpen te worden, met twee voorkanten.
- De bebouwing die op de hoeken tussen de Havelaarstraat en de nieuwe straat komt, dient aan te sluiten bij het karakter van de bebouwing van de Havelaarstraat.
- De woningen op de locatie van de Havelaarstraat 1 en 2 dienen zich qua maat en schaal te verhouden tot het bebouwingskarakter van het dorp.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing mag eventueel afwijken van de maat en schaal van het bestaande bebouwingskarakter, als er bij het ontwerp maar rekening gehouden wordt met de belangrijke zichtlocatie van de bebouwing.

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Variatie in de vrijstaande woningen door differentiatie in vormbehandeling, kapvorm en -richting is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Kleur en materiaalgebruik van de afzonderlijke bebouwingselementen op elkaar afstemmen.
- Aardkleuring metselwerk of houtskeletbouw en dakbedekking van rode, blauw gesmoorde of antraciete dakpannen of een sedumdak is het uitgangspunt.
- Gevels van houtskeletbouw in een donkere kleur of houtkleur.
- Het geheel of gedeeltelijk stuken van de gevels is toegestaan, mits dit niet in een lichte of witte kleur is.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.
- Geen witte gevels.
- Geen betonpannen op daken van woningen.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij de woningen dienen naast of direct achter de hoofdbebouwing te worden gesitueerd.
- De oever van de Valkreek dient vrij te blijven van bijgebouwen of andere bebouwingselementen en een groene natuurlijke uitstraling te krijgen.
- Erfafscheidingen die de overgang markeren naar de openbare ruimte dienen een groene uitstraling te krijgen of ontworpen te worden als onderdeel van de bebouwing.
- Vlonders en terrassen aan het water dienen meegenomen te worden in het ontwerp.





De bedoelde herontwikkelingslocatie

5.3.4 Winkelcentrum Kamperland

Straten: Ruiterplaatweg (ged.)

Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie van het beoogde winkelcentrum bevindt zich aan de oostzijde van de doorgaande Ruiterplaatweg, tegenover het bedrijventerrein Het Rip. Aan de oostzijde van de projectlocatie zijn achtererven van aan de A. van Heestraat gelegen woningen en een bij deze woningen behorende achterontsluiting. Deze projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 1.11 hectare en omvat de gronden van de huidige C1000 supermarkt en de oostelijk daaraan grenzende volkstuinten.

De C1000 is de grootste supermarkt in de gemeente en de grootste winkeltrekker in Kamperland. Deze supermarkt heeft een goede bereikbaarheid voor alle verkeer en een groot eigen parkeerterrein.

Deze supermarkt is solitair gevestigd aan de Ruiterplaatweg. Voorts zijn aan de Veerweg en de Noordstraat over een grote afstand diverse centrumfuncties verspreid gevestigd. Deze centrumfuncties zijn voorzien van een gedetailleerde bestemmingslegging.

Door de grote afstand tussen de centrumfuncties is er geen sprake van een helder herkenbaar en/of geconcentreerd centrumgebied in Kamperland, waardoor er nu onvoldoende synergie is tussen deze functies.

Het nieuwe centrum oriënteert zich evenals de huidige supermarkt op de Ruiterplaatweg. Er wordt een uitbreiding van de supermarkt beoogd met aansluitend hierop bebouwing voor overige centrumvoorzieningen.

De hoogte van de uitbreiding blijft overwegend lager dan de huidige supermarkt. Ter verbijszondering van het winkelcentrum wordt uitgegaan van maximaal twee iets hogere ruimtelijke accenten tot maximaal 8 meter en waarbij de gezamenlijke oppervlakte beperkt blijft tot maximaal 300m².

Aan de achterzijde wordt uitgegaan van een bebouwingsvrije zone in verband met de aan deze zijde aanwezige achtertuinten van woningen. In het overgangsgebied is langs het bestaande achterpad een groenstrook waarin onder andere rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor langsparkeren voor de betreffende woningen.

Om een goed toekomstperspectief te kunnen blijven bieden is gekozen voor een flexibele planopzet met ruime bebouwingsmogelijkheden. De hoeveelheid toegestane bebouwing wordt afgestemd op de benodigde ruimte voor parkeren.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De beleving en het straatbeeld van het winkelcentrum worden sterk bepaald door de positionering t.o.v. de huidige bebouwing en de hoofdvorm van de nieuwbouw. Het is van belang dat richtlijnen met betrekking tot positionering, bouw en goothoogten zorgen voor een bepaalde mate aan stedenbouwkundige samenhang.

Voor de gevels die direct grenzen aan de openbare ruimte geldt dat er extra aandacht dient te worden geschonken aan de indeling en materialisering. Voor de gevels grenzend aan de achterkanten van de

woningen die gesitueerd zijn aan de A. van Heestraat, geldt dat er extra aandacht dient te worden geschonken aan het voorkomen van inijk vanuit de nieuwe bebouwing in deze achtertuinen.

Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken kunnen bouwkundige toevoegingen en afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Vanwege de functionele karakteristiek van de bouwwerken en de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur en materiaalgebruik valt dit ontwikkelingsgebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Met de omliggende bebouwing dient rekening te worden gehouden
- De toekomstige ontwikkeling mag afwijken van de huidige schaal van de Kamperlandse bebouwing en hoeft zich hieraan niet ondergeschikt te maken
- De overwegend lineaire structuur van Kamperland kan als uitgangspunt dienen voor het ontwerp
- Herkenbaarheid functie en identiteit van de gebouwen
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Situering

- De bebouwing dient te worden georiënteerd op de Ruiterplaatweg

Massa en vorm

- Nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande volume, met een eigen architectuur en vormgeving
- Gevarieerde richtingen zijn mogelijk
- Gevarieerde vormbehandeling is mogelijk
- Plat dak is mogelijk

Gevelkarakteristiek

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels dienen vormgegeven te worden als voorgevel.
- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van het gebruik van reflecterende materialen.
- Het toepassen van betonnen dakpannen is niet toegestaan.
- Eventuele bijgebouwen dienen wat materiaalgebruik, vormgeving en kleurgebruik betreft, afgestemd te worden op de typologie, het materiaalgebruik en de vormgeving van de hoofdbebouwing.
- Materialen en kleuren mogen gezien bebouwingstypologie contrasteren met, of afwijkend zijn ten opzichte van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in de omgeving.
- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels dienen vormgegeven te worden als voorgevel.
- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.



Globale ligging beoogd winkelcentrum

Globale ligging beoogd winkelcentrum

5.3.5 Uitbreiding Kreekpad Kats

Straten: Kreekpad, Meulblok

Gebiedsbeschrijving

Deze woningbouwlocatie is gelegen aan de zuidwestelijke rand van de bebouwde kom van de kern Kats, aan de westelijke zijde van het Kreekpad. Door het plangebied loopt een watergang. Deze watergang is een oorspronkelijke vloedkreek die door de bedijking van de polder is afgesloten. Het laatste deel van de voormalige kreek, tegen de dijk aan, is gedempt en daarlangs ligt het Kreekpad. Langs een deel

van de noordelijke zijde van het Kreekpad zijn tweeondereenkapwoningen en vrijstaande woningen aanwezig. De zuidelijke zijde van het Kreekpad is momenteel onbebouwd en er zijn volkstuinen gelegen.

In totaal worden er op de beoogde locatie 25 woningen gesitueerd. Stedenbouwkundig sluit het plan aan bij de historische voorstraatstructuur van het dorp. In Kats is de Dorpsstraat de hoofdstraat. Evenwijdig aan de hoofdstraat liggen in een voorstraatdorp de achterstraten. Dwarsstraten verbinden deze achterstraten met de hoofdstraat. Het kreekpad is een dergelijke dwarsstraat, welke de Dijkstraat verbindt met de Kerkstraat. Door de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de structuur van het voorstraatdorp doorgetrokken. Het Kreekpad wordt enkel verlengd, waardoor de bestaande structuur behouden blijft. De kreek versterkt deze structuur. Door het integreren van de kreek binnen het plan, wordt tevens de groene zone langs het Kreekpad in stand gehouden. De kreek vormt een prominent aspect van de wijk.

Deze woningbouwlocatie wordt opgebouwd uit 12 vrijstaande gevarieerde woningen, 6 tweeondereenkapwoningen, 4 geschakelde woningen en 3 rijenwoningen (starterswoningen), hoofdzakelijk met de voorgevel georiënteerd op de straat. De woningen verspringen onderling weinig ten opzichte van de rooilijn en zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen en een kap. De kapvorm is gevarieerd.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De bouwstijlen zijn zeer divers en veelal gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische architectuur alsmede zogenaamde eigentijdse cataloguswoningen mogelijk binnen deze nieuwe woonwijk.



De beoogde locatie

Welstandsniveau

Door de opbouw met vrije sector woningen, tweeondereenkapwoningen, geschakelde woningen en rijtjeswoningen en vanwege de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur en materiaalgebruik valt het ontwikkelingsgebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria

Situering

- Beperkte verspringingen ten opzichte van de rooilijn bij vrijstaande woningen.
- Geschakelde woningen zijn in één rooilijn gepositioneerd.
- Woningen zijn georiënteerd op de weg.

Massa en vorm

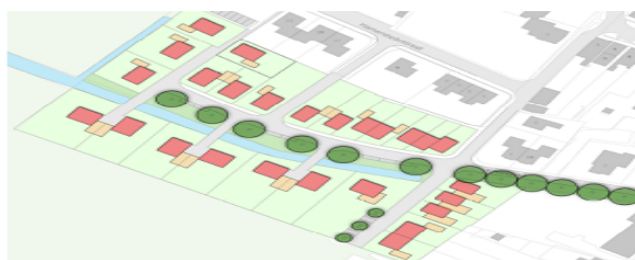
- Nieuwbouw vormgegeven als een vrijstaande hoofdmassa, met een eigen vormgeving en architectuur, variatie is gewenst.
- Variatie in het straatbeeld door differentiatie in vormbehandeling, kapvorm en –richting is wenselijk.
- Vormgeving van de bebouwing aan de rand in relatie tot het omliggende landschap.
- Eventuele dakkapellen dienen voorzien te worden van een plat dak.

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.
- Streven naar eenheid in architectuur van de bouwmassa op zich.

Kleur en materiaal

- Afstemming in kleur en materiaal tussen de woningen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.
- Het toepassen van betonnen dakpannen is niet toegestaan.
- Het toepassen van geglaazuurde dakpannen is niet toegestaan.
- Uitsluiten van gevels in wit stucwerk en wit of lichtgeel metselwerk.
- De aan en uitbouwen en bijgebouwen dienen wat materiaalgebruik, vormgeving en kleurgebruik betreft, afgestemd te worden op de typologie, het materiaalgebruik, de vormgeving en het kleurgebruik van de woningen. Het toepassen van betonplaten en damwandprofielplaten is niet toegestaan.
- Erfafscheidingen aan de straatzijde dienen in het ontwerp te worden meegenomen. Het materiaal en kleurgebruik van deze erfafscheidingen dient afgestemd te worden op de woning. Het toepassen van beton is niet toegestaan. Houten schuttingen in naturel zijn niet toegestaan.



Indicatieve verkevelingsopzet

5.3.6 Ganuenta

Straat: Ganuenta

Gebiedsbeschrijving

Het gebied waarop dit recreatieterrein betrekking heeft, is gelegen ten noordwesten van het dorp Colijnsplaat, achter de WestZeedijk, tussen de jachthaven en de Camping Orisant. De naam Ganuenta komt van de Romeinse nederzetting welke dichtbij het huidige dorp Colijnsplaat was gevestigd.

Het is de bedoeling op dit terrein een recreatiedorp met een historische en typische Zeeuwse uitstraling te realiseren met 75 woningen, een centrale recreatieve voorziening, een bedrijfswoning en de bijbehorende infrastructuur en water en groenvoorzieningen. Niet het zoveelste witte bungalowpark zal er verrijzen, maar een dorp opgebouwd naar de historisch Zeeuwse traditie in een typisch Zeeuws landschap. Tevens zullen de oorspronkelijke karrevelden in het gebied worden verworven en worden overgedragen aan een natuurbeherende instantie.

Het plangebied ligt in een zogenaamde “inlaag.” Een inlaag is een polder ontstaan door het aanleggen van een reservedijk achter de zeedijk in verband met een dreigende dijkval. Inlagen liggen daarom altijd achter een zeedijk. De inlaag waarin dit plangebied ligt, wordt “De Paardekuup” genoemd.

Het gedeelte van het plangebied waarop het recreatiedorp is geprojecteerd, heeft een omvang van 4.1 ha.

Naast de locatie waar dit recreatiepark wordt beoogd, wordt de uitbreiding van Camping Orisant ontwikkeld.



Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De uitgangspunten van het ontwerp zijn gebaseerd op traditionele bebouwing in ieder geval wat betreft de schaal, maatverhoudingen en korrelgrootte. In dat verband zijn ook materiaal en kleurgebruik van belang.

Er wordt gestreefd naar een 16e/17e eeuwse sfeer in het centrum en een 19e en vroeg 20e eeuwse sfeer in de randen daar om heen.

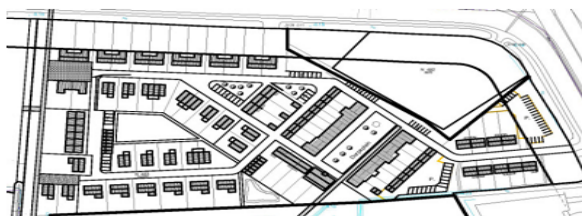
Als referentie dienen Zeeuwse dorpen als Colijnsplaat en Wissenkerke.

In het centrum, rondom een dorpsplein, ligt de nadruk op compact bouwen.



Kaart van Colijnsplaat uit 1855

De woningen dienen een authentiek uiterlijk te hebben dat overeenstemt met de bouwperiode waaraan wordt gerefereerd. De nokrichting van de woningen dient evenwijdig aan de straat te lopen met als daartoe aanleiding bestaat afgewisseld met een nokrichting loodrecht op de straat. Vanaf het centrum wordt de bebouwing opener van opzet met af en toe een accent door een aangebouwde, gepotdekselde schuur.



Planopzet van Ganuenta

Welstandsniveau

Door de beeldbepalende karakteristiek van gevarieerde bebouwing en door de gewenste historische en typische Zeeuwse uitstraling is dit gebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied.



Voorbeelden van mogelijke gevelbeelden



Welstandscriteria

Situering

- Beperkte verspringen ten opzichte van de rooilijn bij vrijstaande woningen.
- Geschakelde woningen zijn in één rooilijn gepositioneerd.
- Woningen zijn georiënteerd op de weg.

Massa en vorm

In hoofdzaak zijn er 3 deelgebieden te onderscheiden waarbij de compactheid en “stedelijkheid” afneemt naarmate men verder uit het centrum raakt:

Aan het plein:

Gesloten bebouwing van 2 tot 2,5 laag met kap

Individuele herkenbaarheid

Verticale gevelopeningen

Geaccentueerde entree's

Wisselende kaprichtingen

Randen:

Kleinschalige bebouwing van 1 tot 1,5 laag

Eenduidige hoofdvorm met langskappen

Combineren van verschillende gevelafwerkingen (bijvoorbeeld hout en steen) is mogelijk

Overig:

Vrijstaande, half vrijstaande of aaneengesloten bebouwing met wisselende kaprichtingen

Gevelkarakteristiek

- Variatie in gevelopbouw en indeling is mogelijk.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.

Kleur en materiaal

- Afstemming in kleur en materiaal tussen de woningen.
- Bij de materialisatie van gebouwen en straten dient er gebruik gemaakt te worden van keramische producten.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.
- Het toepassen van betonnen dakpannen is niet toegestaan.
- Het toepassen van geglaazuurde dakpannen is niet toegestaan.
- De aan en uitbouwen en bijgebouwen dienen wat materiaalgebruik, vormgeving en kleurgebruik betreft, afgestemd te worden op de typologie, het materiaalgebruik, de vormgeving en het kleurgebruik van de woningen. Het toepassen van betonplaten en damwandprofielplaten is niet toegestaan.
- Erfafscheidingen aan de straatzijde dienen in het ontwerp te worden meegenomen. Het materiaal en kleurgebruik van deze erfafscheidingen dient afgestemd te worden op de woning. Het toepassen van beton is niet toegestaan. Houten schuttingen in naturel zijn niet toegestaan.

Overige

Straatmeubilair dient te worden vormgegeven met als referentie de attributen uit het verleden zoals een travale of klapbank, zonder dat er sprake is van kitsch.



Natuurwaarden rondom het plangebied

5.3.7 Ontwikkelingsgebied havens Kamperland

Straat: Haven

Gebiedsbeschrijving

De raad heeft het “Masterplan Haven Kamperland” vastgesteld. In dit plan is de ontwikkeling in ruimtelijke, functionele en programmatische samenhang van de haven vastgelegd, echter in hoofdlijnen.

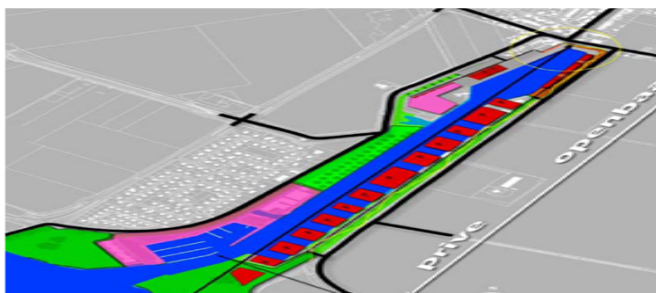
De herontwikkeling van de haven zal in fasen tot stand komen. De eerste fase is de ontwikkeling van de handelshaven.

De handelshaven kan als volgt worden gekenmerkt:

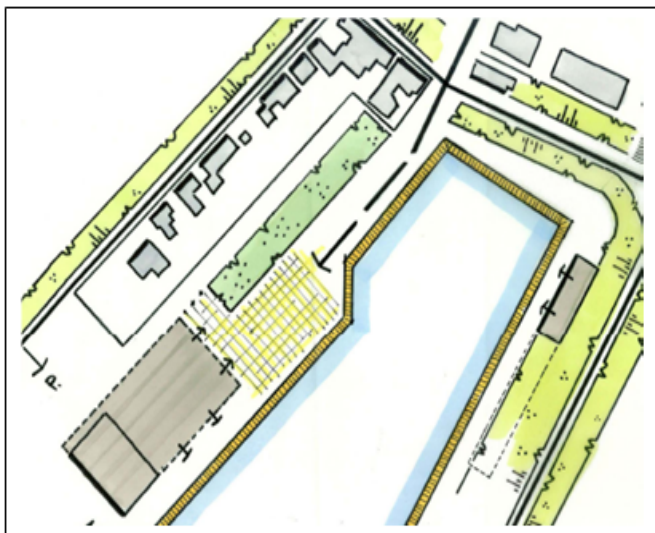
De westzijde rond het havenplateau heeft een bedrijvig karakter met als voornaamste programma kleinschalige commerciële voorzieningen, welke zorgen voor extra dynamiek in de haven. Boven de kleinschalige commerciële voorzieningen zal een woonfunctie worden gerealiseerd in de vorm van appartementen. In het bestemmingsplan wordt een bouwvlak opgenomen van circa 1100m² met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het havenplateau wordt gehandhaafd en omgeven door een nieuwe rand waarop geflaneerd kan worden als contrast met de keienbestrating van het plateau. Het is de bedoeling dat het havenplateau een belangrijke rol gaat spelen in de ruimtelijke relatie met het dorp, doordat deze ruimte de mogelijkheid biedt om evenementen zoals bijvoorbeeld een braderie te laten plaatsvinden. De locatie zal als watersporthart van Kamperland verder worden ontwikkeld.

De noordzijde tussen dijk en haven maakt het water en de dijk toegankelijk door twee podia: één tegen de dijk met uitzicht naar het Veerse Meer en één op waterniveau. Deze doorzicht over de haven naar het Veerse Meer zal de belangrijkste kwaliteit van deze openbare ruimte zijn.

De oostzijde tussen de dijk en de haven wordt gekenmerkt door zowel de relatie met de haven aan de westzijde als met het open polderlandschap aan de oostzijde. In het Masterplan wordt een lijnvormige bebouwing gesuggereerd evenwijdig aan de dijk, deze zal een wand vormen voor de haven. In eerste instantie zal enkel het bouwvlak van de bestaande loods, circa 300m², worden ontwikkeld.



Deelgebied handelshaven



Deelgebied handelshaven met in het grote grijze vlak tevens de locatie van het nieuwe appartementengebouw

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk ingericht havengebied als aanvulling op het bestaande dorp. De karakteristieke uitstraling van de voormalige landbouwhaven en zijn gebouwde omgeving dient behouden te blijven. Variatie in bouwhoogten is derhalve wenselijk.

Verder dient de robuuste uitstraling van het havenmilieu als uitgangspunt gebruikt te worden voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur hieromheen. Daarnaast wordt gezocht naar een goede aansluiting op het dorpse karakter van de kern Kamperland.

Het nieuwe gebouw op de westoever waarbij onderin de kleinschalige commerciële voorzieningen, ongeveer 600 m² BVO, zullen worden gerealiseerd met daarboven appartementen, dient los van de reeds bestaande bebouwing te worden geplaatst. Dit gebouw dient meerzijdig georiënteerd te worden zodat er geen achterkantsituaties ontstaan op zichtlocaties. Buitenruimten in de vorm van loggia's, balkons en dakterrassen behoren tot de mogelijkheden.

De voormalige landbouwhaven zal worden ingericht als jachthaven. Deze jachthaven dient een volwaardige jachthavenfunctie te verkrijgen voor wat betreft ligplaatsen, steigers, aanmeervoorzieningen etc.

Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken rondom de voormalige landbouwhaven kunnen afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Vanwege de functionele karakteristiek van de bebouwing en de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur en materiaalgebruik valt dit ontwikkelingsgebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing
- Herkenbaarheid functie en identiteit van de gebouwen
- Massa en maatvoering
- Materialen en kleuren

Welstandscriteria

Situering

- Het nieuwe appartementengebouw dient los te staan van het bestaande Intreckantoor, waardoor er twee op zichzelf staande volumes ontstaan, die elkaar qua uitstraling en karakter kunnen versterken.
- Het bouwblok aan de oostzijde van de handelshaven is vrijstaand.

Massa en vorm

- De hoofdmassa bestaat uit een solitair volume met een eigentijdse uitstraling en is tweezijdig georiënteerd, zowel op de openbare ruimte ter plaatse van het havenplateau als op de haven.
- Het appartementengebouw heeft een monolithisch en industrieel karakter dat aansluit bij het havenmilieu.
- De kapvorm van het appartementengebouw bestaat uit een lessenaarsdak of een sheddak.
- De nokrichting van het lessenaarsdak staat loodrecht op de kaderichting.
- De hellingshoek van het dak ligt bij voorkeur tussen de 10° en de 25°.
- Aan de oostzijde van de handelshaven is het toegestaan een solitair bouwblok van drie aaneengesloten woningen te realiseren. Het bouwblok heeft een lessenaarsdak, dat met het hoogste punt naar de haven is gericht. De dakbedekking van dit bouwblok bestaat uit een extensief groendak, sedumdak.

Gevelkarakteristiek

- De gevelkarakteristiek is eigentijds met een horizontale geleding.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- Indien de gevel aan de havenzijde langer is dan 20 meter dient er een geleding aangebracht te worden door minimaal twee en maximaal drie lessenaarsdaken toe te passen.
- De gevelopeningen zijn ondergeschikt aan het geveloppervlak.
- De buitenruimtes behorende bij de appartementen worden bij voorkeur binnen het bouwvolume opgelost en mogen maximaal 1 meter buiten de gevel steken, zodat ze het solitaire en monolithische karakter van het gebouw niet aantasten. De buitenruimtes zijn ondergeschikt aan het geveloppervlak.

Kleur en materiaal

- De materialisatie van de gebouwen bestaat uit gevels van baksteen in een bruine tint.
- De materialisatie van de gebouwen bestaan uit 1 baksteensoort, eventueel in combinatie met terugliggende houten panelen of stucwerk.
- De dakbedekking van de gebouwen bestaat uit een vegetatiedak of uit een industriële bekleding met een antraciet of blauwe kleur.
- De materialisatie van de dakopbouw bestaat uit 1 materiaalsoort en kleur.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Bijgebouwen en/of aanbouwen zijn niet toegestaan

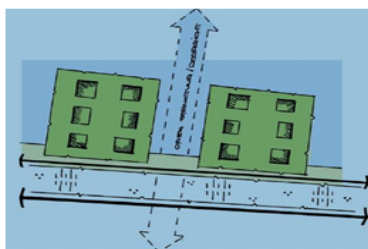
Deelgebied Kanaalzone Oost

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Deelgebied Kanaalzone Oost beslaat de gehele oostelijke oever van het havenkanaal vanaf de huidige fabriek van PITbeton tot aan de havenmonding. Dit gebied is in het Masterplan aangewezen als woongebied. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Sint Felixweg, die achter de dijk ligt. In het westen grenst het plangebied aan het havenkanaal. Dit biedt de mogelijkheid een woonmilieu te creëren dat sterk aan het water gerelateerd is, maar daarnaast ook zichtrelaties legt met het karakteristieke open polderlandschap achter de dijk en de westoever van het havenkanaal. Deze oostwest gerichte zichtlijnen dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing.

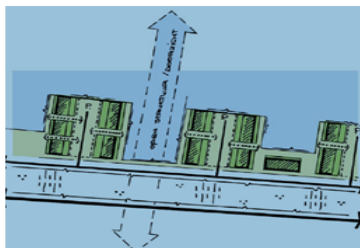


Het programma in dit deelgebied bestaat uit grondgebonden woningen, waaronder vrijstaande woningen, tweeonderéénkapwoningen en aaneengesloten woningen. De aaneengesloten woningen bestaan uit een solitaire bouwmassa van drie of vier woningen. De opbouw qua dichtheid schrijft voor dat het noordelijk deelgebied (Kanaalzone Oost B) een hogere dichtheid kent dan het zuidelijk deelgebied (Kanaalzone Oost A). Deelgebied Kanaalzone Oost A bestaat uit circa 35 vrijstaande woningen op ruimte kavels. Deelgebied Kanaalzone Oost B bestaat uit circa 70 woningen, verdeeld over tweeonderéénkap en aaneengesloten woningen.



Principeschets deelgebied Kanaalzone Oost A

Principeschets deelgebied Kanaalzone Oost B



Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken kunnen afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Vanwege de stedenbouwkundige opzet en de grote mate aan vrijheid met betrekking tot bouwstijl, gevelopbouw en kleur en materiaalgebruik valt dit ontwikkelingsgebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Identiteit van de individuele bebouwing en architectonische verschijningsvorm.
- Herkenbaarheid functie en identiteit van de gebouwen.
- Massa, dakvorm en maatvoering.
- Materialen en kleuren.

Welstandscriteria

Situering

- Vrijstaande woningen, tweeonderéénkapwoningen en aaneengesloten woningen, waarbij verspringende rooilijnen zijn toegestaan.

Massa en vorm

- De bouwmassa's zijn solitaire volumes met een eigentijdse uitstraling.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, lessenaarsdak of een plat dak. Samengestelde daken zijn niet toegestaan. De hellingshoek van de zadeldaken ligt bij voorkeur tussen de 45° en 55°. De hellingshoek van de lessenaarsdaken ligt bij voorkeur tussen de 15° en 25°.
- Op de kop van de insteechavens, waar deze niet samenvalt met een oostwest gerichte zichtlijn, is het toegestaan een solitair bouwblok van drie aaneengesloten woningen te realiseren. Het bouwblok heeft een lessenaarsdak, dat met de hoogste punt naar de insteechaven is gericht. De dakbedekking van dit bouwblok bestaat uit een extensief groendak, sedumdak.
- Zonnepanelen dienen in het dakvlak geïntegreerd te worden.

Gevelkarakteristiek

- De gevels van de woningen die georiënteerd zijn op de ontsluitingsweg, de insteechaven en het havenkanaal, dienen een representatief karakter te hebben.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- Dakterrassen, loggia's en/of balkons dienen bij voorkeur binnen het bouwvolume opgelost te worden. Deze buitenruimtes mogen maximaal 1 meter buiten de gevel uitsteken en dienen ondergeschikt te zijn aan het geveloppervlakte.
- Kleur en materiaal
- Er dienen zoveel mogelijk natuurlijke materialen te worden toegepast, zoals gebakken materialen en verduurzaamd hout.
- Voor de daken wordt het gebruik van antracietkleurige gebakken vlakke dakpannen/tegelpannen of extensieve groendaken, sedumdaken voorgestaan.
- De gevels dienen uitgevoerd te worden in verduurzaamd hout, stucwerk of baksteen in een roodbruine tint.
- Bij de uitvoering van de gevels in baksteen is het toegestaan verduurzaamd hout als accentmateriaal toe te passen.

Deelgebied Kanaalzone West

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het deelgebied Kanaalzone West is gelegen aan de westelijke oever van het havenkanaal en wordt aan de noordelijke zijde begrensd door het deelgebied Handelshaven en aan de zuidkant door het deelgebied Havenmond. Aan de westzijde van het deelgebied wordt het beeld bepaald door het groene karakter van de Spuidijk. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het recreatieve gebruik en de opeenvolging van verschillende functies die een belangrijke sociale en economische functie voor Kamperland vervullen.

In het noordelijke gedeelte van het deelgebied is havengebonden bedrijvigheid gelegen die verbonden zal worden met de te ontwikkelen jachthaven in de binnenhaven. Deze zone wordt aan de zuidzijde begrensd door de reeds aanwezige insteechaven. Ten zuiden van de insteechaven is een recreatieve zone met een sterk groen karakter aanwezig. In aansluiting op het recreatieve karakter wordt de mogelijkheid onderzocht om in de toekomst de insteechaven te transformeren tot een aanlegplaats voor de Bruine Vloot. De groene recreatieve zone wordt begrensd door een bebouwingscluster bestaande uit een scoutinggebouw en watersportgebonden bedrijvigheid.

In het Masterplan staat beschreven dat de aanwezige functies versterkt dienen te worden zonder al te grote ingrepen. Uitgangspunt hierbij is het handhaven van de functiescheiding zoals die momenteel aanwezig is en een kwaliteitsimpuls betreffende de uitstraling. Door middel van het opwaarderen van de openbare ruimte en het creëren van gevels met een representatief karakter aan het havenkanaal kan een hoogwaardige uitstraling worden gerealiseerd. De bebouwing dient qua uitstraling, kleur en materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij de algemene uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beeldkwaliteitseisen van de overige deelgebieden.



Welstandsniveau

Gezien de grote differentiatie aan bebouwingskenmerken kunnen afwijkende materiaal en vormtoepassing goed worden verdragen. Vanwege de functionele karakteristiek valt dit gebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Relatie met omliggende landschappelijke, stedelijke of groengebieden.
- Positionering
- Herkenbaarheid functie en identiteit van de gebouwen.
- Massa, dakvorm en maatvoering.
- Materialen en kleuren.

Welstandscriteria

Situering

- Positionering in de rooilijn is wenselijk.
- Streven naar oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgegeven erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Afstemmen van maat en schaal op belendende bebouwing.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en functies in het totale gevelbeeld is wenselijk.
- Zonnepanelen dienen in het dakvlak geïntegreerd te worden.

Gevelkarakteristiek

- Een naar de straat gekeerde voorgevel is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

Deelgebied Havenmond

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De havenmond is het meest zuidelijke gedeelte van het havenkanaal en vormt de overgang van het havenkanaal naar het Veerse Meer. Het deelgebied sluit aan op de deelgebieden Kanaalzone Oost en Kanaalzone West. Dit gebied wordt in het masterplan aangewezen als entree en gezicht van Kamperland. Dit biedt de mogelijkheid om de beleving en de herkenbaarheid vanaf het Veerse Meer te verbeteren. Een attractief beeld zal passanten uitnodigen om aan te leggen in de haven en Kamperland en omgeving te ontdekken. Het geplande gebouw van Restaurant d' Ouwe Veerstoep zal herin een landmarkfunctie vervullen.



De Havenmond geeft een gevarieerd en aantrekkelijk beeld op Kamperland en omgeving. Op de westflank is het recreatieve karakter sterk aanwezig door de aanwezigheid van de jachthaven, de recreatieve woningen en de ligweide aan het Veerse Meer. De oostflank biedt een vergezicht over het achterliggende open landschap en vanaf het havenkanaal is er een zichtlijn op de handelshaven en het centrum van Kamperland. Deze zichtlijn zal in de toekomst versterkt worden door het water georiënteerde woonmilieu op de oostflank. Samen vormen deze karakteristieken een aantrekkelijk beeld waarin het dorp, het havenkanaal en de omgeving gepresenteerd worden.

Welstandsniveau

Gezien de kwaliteit en de kwetsbaarheid van het gebied met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is de havenmond aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Relatie met omliggende landschap
- Positionering en oriëntatie
- Bouwstijl en architectuur
- Herkenbaarheid functie en identiteit van de gebouwen.
- Massa en maatvoering.
- Materialen en kleuren.

Welstandscriteria

Situering

- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden
- Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap of openbare ruimte hebben een zelfde welstandsbelang.
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgegeven erfafscheidingen is wenselijk.

Massa en vorm

- Het gebouw 'd Ouwe Veerstoep dient voor het grootste deel voorzien te worden van een plat dak
- Zonnepanelen dienen in het dakvlak geïntegreerd te worden.

Gevelkarakteristiek

- De gevels op de begane grondvloer dienen een open karakter te hebben.
- De entree dient voorzien te worden van een architectonisch accent.
- De gevelkarakteristiek is eigentijds met een horizontale geleiding.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- De buitenruimtes behorende bij de appartementen worden bij voorkeur binnen het bouwvolume opgelost en mogen maximaal 1 meter buiten de gevel steken, zodat ze het karakter van het gebouw niet aantasten. De buitenruimtes zijn ondergeschikt aan het geveloppervlak.

- Er dienen zoveel mogelijk natuurlijke materialen te worden toegepast, zoals gebakken materialen en verduurzaamd hout.
- Bij de uitvoering van de gevels in baksteen of hout is het toegestaan stucwerk of plaatmateriaal in zink o.g. als accentmateriaal toe te passen



De havenmond, het grensgebied tussen het Veerse Meer en het havenkanaal



Kleur en materiaal

- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

Overige

- Installaties dienen niet in het zicht te komen.
- Geen reclames in reflecterende en/of fluorescerende kleuren.
- Reclameuitingen zelf dienen grafisch goed verzorgd te zijn. De opschriften eventueel in combinatie met een afbeeldingen van reclameuitingen moeten zijn samengesteld uit esthetisch verantwoorde letters en tekens.

5.3.8 Ontwikkelingsgebied voormalige sportvelden Wissenkerke

Straat: Clausstraat, Maximastraat, Wilhelminastraat

Gebiedsbeschrijving

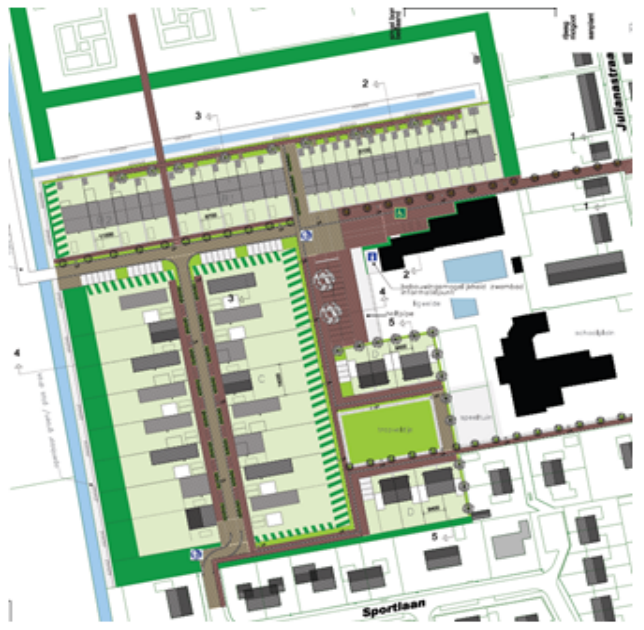
Deze uitbreidingswijk ligt aan de westzijde van Wissenkerke. Het gebied wordt globaal begrensd door de Julianastraat, de Sportlaan, de begraafplaats en het buitengebied van de gemeente NoordBeveland. Naast deze uitbreidingswijk bevinden zich de bestaande basisschool en het bestaande openlucht zwembad. Voorheen waren hier de voetbalvelden gevestigd.

In deze uitbreidingswijk zullen de komende jaren circa 60 woningen worden gebouwd, met de ambitie om uit oogpunt van milieu een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren voor deze nieuwbouw. Hiervoor zijn de volgende (milieu)thema's geformuleerd: woonomgeving, water, energie, comfort, gezondheid, materialen, betaalbaarheid en architectuur.

Het is de bedoeling zoveel mogelijk toepassing te geven aan waterbufferende daken, deze houden niet alleen het water langer vast maar dempen ook de omgevingstemperatuur in de zomer, zorgen voor stoffiltering, dempen het omgevingsgeluid en zorgen voor een grotere biodiversiteit in de wijk. Ook is belangrijk dat het hemelwater via de vegetatie vastgehouden wordt en sneller verdampt en niet het riool en slotenstelsel met pieken belast.

Verder zal er zoveel mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van de zon voor verwarming en verlichting van de woningen. Het extra toepassen van isolatiematerialen bovenop de eisen uit het Bouwbesluit wordt hierbij ook gestimuleerd.

Het gebruik van groen in de woonomgeving en het creëren van mogelijkheden tot directe zoninstraling zijn leidend geweest bij de planopzet. De positie van woningen op de kavels en de afschaduwing van de woningen ten opzichte van elkaar is hierbij een belangrijk aandachtspunt.



De woningen zullen worden voorzien van een goed en gezond binnenmilieu. Gezonde en energiezuinige woningen maken zoveel mogelijk gebruik van zonnewarmte voor verwarming en van verse buitenlucht voor een gezond binnenmilieu.

Wanneer woningen een de "Passief huis Standaard" bereiken (gelijkwaardig aan een EPCwaarde van 0,4 of minder), zal de gemeente een tegemoetkoming in de kosten doen.

Bij de keuze voor materiaaltoepassingen zal er zoveel mogelijk uitgegaan moeten worden van duurzame materialen.

Betaalbaarheid als milieuthema gaat uit van de gedachte dat zeer duurzame en energieefficiënte woningen bereikbaar moeten zijn voor alle inwoners, dus voor zowel gezinnen, starters als senioren. Het kostenefficiënt ontwerpen en bouwen en het verbeteren van de compactheid van een woning levert ook een energiebesparing op. Het realiseren van erkers en dakkapellen is relatief duur en weinig energiezuinig vanwege het extra buitenoppervlak en de extra bouwkundige aansluitingen.

De architectuur levert een van de belangrijkste bijdragen aan de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. In samenhang met de functionaliteit van elke openbare ruimte zorgen de stedenbouwkundige structuur, de inrichting van de publieke ruimten en de bouwkundige volumes van woningen en gebouwen voor de integrale ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke hoofdstructuur

In de stedenbouwkundige opzet voor de uitbreiding is de bestaande kenmerkende structuur van het aangrenzende oude deel van Wissenkerke als leidraad genomen. De ruimtelijke structuur van rechte straten, begeleidende bebouwing en groen, het stratenpatroon van de kern Wissenkerke en de specifieke mogelijkheden van de te bebouwen locatie in het bijzonder, vormt de basis van het stedenbouwkundig ontwerp.

De bestaande groene windsingels om de voormalige voetbalvelden functioneren als dragende groenstructuur voor de verdere invulling van het plangebied. Het door bomen omsloten gebied van het hoofdvoetbalveld vormt de "groene kamer" waarbinnen, haaks op de verlengde Wilhelminastraat, een nieuwe straat is geprojecteerd.

De directe langzaamverkeersverbinding over de Wilhelminastraat langs het zwembad zorgt voor een functionele koppeling van het gebied met het centrum. Door het verlengen van de Wilhelminastraat naar het open poldergebied in het westen wordt het centrum weer ruimtelijk gekoppeld aan het open landschap. Groene hagen en een bomenreeks versterken het groene en lineaire karakter van deze straat.

Aan de westzijde zal dit gebied ontsloten worden door een weg die richting het noorden afbuigt en aansluit op de Dorpsdijk.

Bebouwingsstructuur

De invulling van deze kavels is zeer gevarieerd. Er is een grote afwisseling in bouwmassa. Naast en gedeeltelijk over de kleedlokalen van het openlucht zwembad bevindt zich een appartementengebouw. Het appartementengebouw bestaat uit 2 woonlagen. In het verlengde van de Wilhelminastraat liggen verschillende woningtypen. Zo zijn er rijwoningen voor senioren en voor starters. Ook zijn er levensloopbestendige woningen in een rijtje. De overige kavels zijn bestemd voor vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen. Voor de verkaveling is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de volgende richtlijnen: bezonning, oriëntatie, compacte bouwvolumen en synergie tussen natuur en bebouwing.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het belangrijkste uitgangspunt voor deze wijk is het realiseren van een woongebied dat een sfeer van authenticiteit en duurzaamheid uitademt. Beoogd wordt een bepaalde mate van kwaliteit en duurzaamheid aan te brengen in de bebouwing en de bebouwingstypologie. Hierbij is de afwisseling van bouwmassa's rijk, waarbij de eenheid in verscheidenheid wordt gewaarborgd door een beperkt kleurgebruik en een beperkt en duurzaam materiaalgebruik.

Van belang in de te realiseren beeldkwaliteit is dan ook eenvoud in materialisatie en vormgeving, optimaal gebruik van zoninstraling met betrekking tot de situering van gebouwen, gebruik van bestaande groensingels en zo veel mogelijk gebruik van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen in het openbaar gebied.

De vormgeving van de woningen zal bij voorkeur geïnspireerd zijn op de traditionele vormgeving van de NoordBevelandse bebouwing in materiaal en kleur. Een vrije en eigentijdse interpretatie is gewenst. Hierbij wordt gedacht aan een eenduidig materiaalgebruik voor de volumes en een onderscheid in materiaalgebruik voor afwijkende architectonische elementen zoals opbouwen en bijgebouwen.

Welstandsniveau

Door de gedifferentieerde opbouw van het woongebied met verschillende typen woningen en de beoogde variatie in bebouwing en bebouwingstypologie valt dit ontwikkelingsgebied onder de reguliere welstandsgebieden.

Welstandscriteria

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in een drietal woonclusters. Voor deze deelgebieden geldt steeds een andere set welstandscriteria. Deze welstandscriteria kennen echter wel een duidelijke onderlinge samenhang. Het woongebied voor het voormalig sportterrein bestaat uit de volgende woonclusters:

1. Rijwoningen
2. Vrije kavels
3. Appartementen

1. Rijwoningen

Situering

- De woningen zijn gebouwd in een rooilijn om een doorlopend stratenpatroon te verkrijgen.

Massa en vorm

- Hoofdmassa van de woningen bestaat uit één of twee bouwlagen.
- De hoofdmassa van de woningen is geschakeld of aaneengebouwd.
- De kapvorm kan variëren (zadeldak, plat, lessenaarsdak, etc.) om een afwisselend dakenlandschap te verkrijgen en optimaal gebruik te kunnen maken van bezonning.
- Samengestelde kapvormen zijn niet toegestaan.
- Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak.
- Het gebruik van sedum en vegetatiedaken wordt gestimuleerd.
- Dakopbouwen dienen iets terugliggend te worden uitgevoerd zodat de daklijsten en/of goten doorlopen.

Gevelkarakteristiek

- De gevelkarakteristiek wordt gekenmerkt door gevarieerde eigentijdse woningen en samenhang in het totale straatbeeld door afstemming van kleur en materiaalgebruik.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaal

- De materialisatie van de woningen bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde gemetselde steensoorten, stucwerk of hout.
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.
- Een pannendak bestaat uit kleinschalige keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet-blauwe of oranje- of roodbruine kleur.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Houten gevelbekleding dient in een natuurlijke kleur of in zwart/antraciet te worden uitgevoerd.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Aanbouwen, bijgebouwen bergingen, garages, carports en de plaatsing van afvalcontainers maken een integraal deel uit van het architectonisch ontwerp. Er dient onderscheid gemaakt te worden in materiaalgebruik voor afwijkende architectonische elementen zoals opbouwen en bijgebouwen.



2. Vrije kavels

Situering

- De woningen moeten zoveel mogelijk aan de noordzijde van de kavels worden gesitueerd, situering in een rooilijn is niet nodig.

Massa en vorm

- Hoofdmassa van de woningen bestaat uit één of twee bouwlagen.
- De hoofdmassa van de woningen is vrijstaand of twee onder één kap.
- De kapvorm kan variëren (zadeldak, plat, lessenaarsdak, etc.) om een afwisselend dakenlandschap te verkrijgen en optimaal gebruik te kunnen maken van bezonning.
- Samengestelde kapvormen zijn niet toegestaan.
- Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak.
- Dakopbouwen dienen iets terugliggend te worden uitgevoerd zodat de daklijsten en/of goten doorlopen.

Gevelkarakteristiek

- De gevelkarakteristiek wordt gekenmerkt door gevarieerde eigentijdse woningen en samenhang in het totale straatbeeld door afstemming van kleur en materiaalgebruik.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaal

- De materialisatie van de woningen bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde gemetselde steensoorten, stucwerk of hout.
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.
- Een pannendak bestaat uit kleinschalige keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet-blauwe of oranje- of roodbruine kleur.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Het gebruik van sedum en vegetatiedaken wordt gestimuleerd.
- Houten gevelbekleding dient in een natuurlijke kleur of in zwart/antraciet te worden uitgevoerd.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Aanbouwen, bijgebouwen bergingen, garages, carports en de plaatsing van afvalcontainers maken een integraal deel uit van het architectonisch ontwerp. Er dient onderscheid gemaakt te worden in materiaalgebruik voor afwijkende architectonische elementen zoals opbouwen en bijgebouwen.



Voorbeeldontwerp



3. Appartementen

- Het nieuwe appartementengebouw dient gedeeltelijk over de bestaande kleedlokalen van het openlucht zwembad en tegen de bestaande sporthal gebouwd te worden, waardoor er één bouwvolume ontstaat en de beeldkwaliteit van het bestaande gebouw verbeterd.
- Het bouwblok is aan de westzijde vrijstaand.

Massa en vorm

- De hoofdmassa bestaat uit een solitair volume met een eigentijdse uitstraling en is driezijdig georiënteerd, zowel op de openbare ruimte ter plaatse van het verlengde van de Wilhelminastraat als op het zwembad, de ligweide en het trapveld.
- Het appartementengebouw heeft een plat dak, dat is voorzien van energiesystemen.

Gevelkarakteristiek

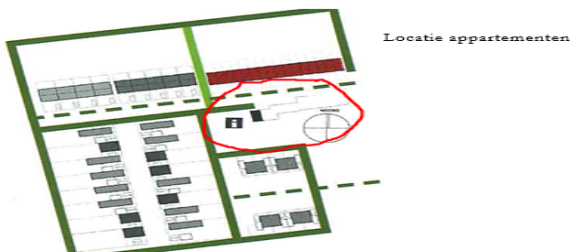
- De gevelkarakteristiek is eigentijds met een horizontale geleding.
- Blinde gevels naar het openbaar gebied zijn niet toegestaan.
- De buitenruimtes behorende bij de appartementen zijn ondergeschikt aan het geveloppervlak.

Kleur en materiaal

- De materialisatie van de appartementen bestaat in principe uit maximaal twee op elkaar afgestemde gemetselde steensoorten, stucwerk of hout.
- De te gebruiken materialen dienen zoveel mogelijk te worden toegepast in hun natuurlijke verschijningsvorm en textuur. Hierdoor wordt het natuurlijke karakter van de materialen behouden.
- Het gebruik van een sedum of vegetatiedak wordt gestimuleerd.
- Houten gevelbekleding dient in een natuurlijke kleur of in zwart/antraciet te worden uitgevoerd.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Bijgebouwen en/of aanbouwen zijn niet toegestaan



6 Welstandscriteria voor specifieke objecten

6.1 Toelichting

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria

vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met die van de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria.

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk: de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten, de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten. Voor de volgende objecten zijn uitwerkingen opgenomen:

- Monumenten
- Reclame in voorstraat Colijnsplaat en hoofdstraten

6.2 Beoordelingscriteria

Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, een waardebeoordeling, ontwikkeling en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria. De welstandscriteria voor objecten zijn op dezelfde wijze opgebouwd als voor de gebiedsgerichte welstandscriteria. Ook hier zijn voor plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik criteria opgesteld.

6.2.1. Monumenten

Objectbeschrijving

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. Een monument is dus veel meer dan een groot oud gebouw. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming. Monumenten worden volgens een aanwijzingsprocedure formeel vastgesteld door het Rijk, de provincie en/of de gemeente. Het gaat alleen om de onroerende zaken.

De gebouwen en terreinen zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin.

Waardebeoordeling, ontwikkeling en beleid

De gemeente voert een actief monumentenbeleid en beschikt over een monumenteninventarisatie. Daarnaast is het bestemmingsplan voor het beschermd stads en dorpsgezicht Colijnsplaat voorzien van een cultuurhistorische paragraaf.

Doelstelling van het gemeentelijk monumentenbeleid is; 'Het op zodanige wijze instandhouden van de historische waardevolle elementen in de stad, dat deze zowel een functie kunnen blijven vervullen in het stedelijk leven, als blijvend een waardevol beleevingsaspect vormen voor huidige en toekomstige generaties'. Het gaat daarbij primair om de zorg voor behoud en versterking van de historische continuïteit en kwaliteit van NoordBeveland.

Colijnsplaat is bij ministeriële beschikking aangewezen als beschermd stads en dorpsgezicht.

Welstandsniveau

Beschermde objecten (monumenten)

De gebouwen en terreinen hebben met name een cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarde en dienen dan welstandshalve ook als zodanig behandeld te worden. Voor monumenten en beschermde stads en dorpsgezichten geldt bij de beoordeling van verbouwingen in beginsel de stelregel dat bescherming en instandhouding van de oorspronkelijke architectuur voorop staat.

De algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn altijd van toepassing, maar worden aangevuld met de hierna volgende specifieke criteria die zijn gericht op het behouden en versterken van het karakter van het gebouw in hoofdlijnen. De criteria hebben betrekking op vastgestelde en voorgedragen monumenten.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat het vergunningvrij bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een beschermd stads of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, niet van toepassing is. Dat wil zeggen dat ook voor een vergunningvrij bouwwerk, naast een monumentenvergunning, ook een omgevingsvergunning nodig is. In de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn hiervoor criteria opgenomen.

Welstandscriteria

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

Het gaat hier om de welstandscriteria voor een advies van de omgevingsvergunningaanvraag conform artikel 12 van de Woningwet. Voor een advies voor het verlenen van een Monumentenvergunning kunnen ook andere criteria en/of richtlijnen gehanteerd worden.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar en dienen ook als architectonische eenheid behouden te blijven.

Massa en vorm

- Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouw-massa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- Bij verbouwingen dienen de contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw zichtbaar te blijven.

Gevelkarakteristiek

- Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- De gevelindeling en geleding behouden.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- Detailering in harmonie met gebouw en omgeving behouden, gevarieerd en zorgvuldig.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Bij renovatie, aan of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is.
- Behouden van materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande context. Géén kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- Technische installaties die het oorspronkelijke gevelbeeld verstoren uitsluiten.

6.2.2. Reclame in voorstraat Colijnsplaat en in hoofd straten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte.

Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donkere achtergrond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Functioneel/technisch

Reclames staan niet los van de activiteiten die met de reclame wordt aangeprezen. Zo is een reclame voor een automerk niet gepast op de gevel van een bakker. Uitgangspunt is dat een reclame altijd een rechtstreeks verband moet hebben met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden. Uitzondering daarop zijn de zogenaamde reclame op abri's, mupi's, billboards, lichtmastreclame en kleinere reclames op bijvoorbeeld haltepalen. Een reclameuiting heeft een duidelijke bedoeling en wordt voor langere periode gebruikt om een product of dienst aan te prijzen. Het is dan ook logisch dat een reclameuiting voldoet aan deugdelijke technische en constructieve eisen.

- In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien de reclame een rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden.
- Een reclameobject moet vervaardigd zijn van deugdelijk en weerbestendig materiaal.

Verkeersveiligheid en hinder

Uitgangspunt is dat een reclameuiting geen (fysiek of visueel) overlast of hinder mag veroorzaken voor derden en de verkeersveiligheid niet in het geding mag brengen. Er is sprake van verkeersonveiligheid als de zichtbaarheid (van de kleuren) van de openbare ruimte, de verkeerslichten of -borden en andere aanduidingen wordt aangetast en als uitstallingen op de weg een belemmering vormen voor doorgaand verkeer en hulpverlenende diensten.

- Reclameuitingen die geluidshinder veroorzaken, verblindend zijn, te veel knipperen en/of bewegen zijn niet toegestaan; lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprik kabels zijn niet toegestaan.
- Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook in verband met de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).
- Reclames en uitstallingen op de weg of los aan de gevel (vlaggen e.d.) kunnen slechts worden toegestaan gedurende de openingstijden en in de voetgangersgebieden bovendien slechts buiten de uren waarop laden en lossen is toegestaan.
- Uitstekende reclameobjecten aan de gevel mogen niet lager dan 2.30 m boven de weg worden geplaatst, gemeten vanaf de onderzijde van het reclameobject (i.v.m. doorloophoogte).
- Uitstekende reclameobjecten aan de gevel moeten 0.60 m vanaf de rijbaan worden geplaatst.
- Reclames op of boven de weg mogen de zichtbaarheid van de kleuren van verkeersaanduidingen niet aantasten.
- Niet meer dan 2 zichtbare reclameuitingen aan de gevel.
- niet boven een luifel, zonwering of markies
- bij plaatsing op een luifel binnen de contouren van het boeiboord.
- Maximaal 50 cm hoog en maximaal 60% breed t.o.v. de totale gevel of luifel
- Bij borden die loodrecht op de gevel worden geplaatst: maximaal 0.50 m hoog, 0.60 meter breed en 0.10 meter dik

Uiterlijke verschijningsvorm

Een reclameuiting dient qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierend te zijn voor het gevelbeeld en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat geldt overigens ook voor 'huisstijlreclames'.

- De vormgeving, afmetingen en kleuren van een reclameuiting moeten afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving.
- Gevelreclames dienen qua vormgeving, afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De samenhang en structuur van de gevel dienen behouden te blijven (geen scheiding winkelpui en verdieping).
- Te veel en frequente herhaling van dezelfde tekst of te grote hoeveelheid tekst per reclame dient voorkomen te worden. Tekst beperken tot de hoofdboodschap (productaanduiding, bedrijfsnaam of andere aanduiding).
- De reclameuiting zelf dient ook grafisch goed verzorgd te zijn. De opschriften eventueel in combinatie met een afbeeldingen van reclameuitingen moeten zijn samengesteld uit esthetisch verantwoorde letters en tekens. Het reclameteken mag niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is.
- Gevelbeschilderingen is alleen mogelijk als er sprake is van een gevel in metsel of stucwerk.
- Geen reclames in reflecterende en/of fluorescerende kleuren.

7 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

7.1 Toelichting

Ten behoeve van de toetsing van de kleinere bouwplannen () zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

Toetsing bij beschermde gezichten en monumenten

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat het vergunningsvrij bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een beschermd stads of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, niet van toepassing is. Vergunningsvrij wordt dan vergunningplichtig. In

deze gevallen zal de aanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie of monumentencommissie worden voorgelegd.

Hierbij wordt naast de sneltoetscriteria tevens gebruik gemaakt van de volgende aanvullende criteria:

- Toevoegingen moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- De contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw dienen zichtbaar te blijven.
- Vormgeving en detaillering dienen passend te zijn in het architectuurbeeld en de bouwstijl van het hoofdgebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is.
- Detaillering moet in harmonie zijn met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Het te gebruiken materiaal moet gelijk zijn aan of vergelijkbaar zijn met die van het bestaande hoofdgebouw. Kunststoftoepassingen zijn niet toegestaan.
- Het kleurgebruik moet aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel in authentieke staat wordt vormgegeven.
- Erfafscheidingen dienen een sterke samenhang met de bestaande architectuur van het hoofdgebouw te tonen. Grote, vormgeving, materialisering en detaillering van erfafscheidingen worden hier kritischer beoordeeld.

Voor en achterkant benadering (AMvB)

De voor en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant.

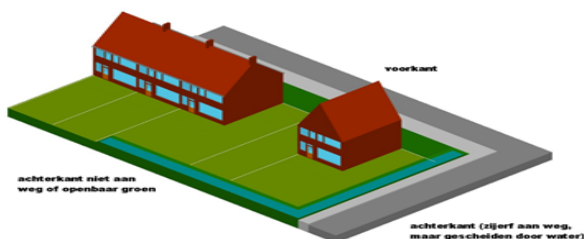
Onder **voorkant** wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Onder **achterkant** wordt in dit verband verstaan de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van het geen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water.

Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en dakkapellen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.



7.2 Beoordelingscriteria

Een bouwplan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand als het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

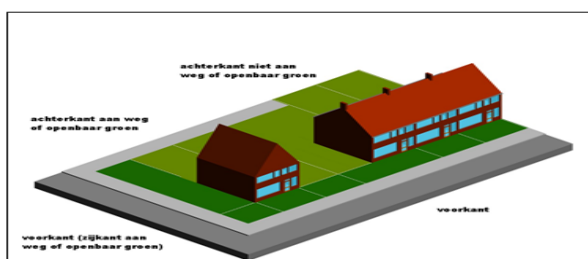
Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (in de afgelopen 3 jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Bijzondere gevallen

Als er voor een bepaald type vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van de gebiedsgerichte, objectgerichte en/of de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Wanneer er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, kan een aanvraag aan de welstandscommissie worden voorgelegd, waarbij de commissie haar advies baseert op de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.



Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen kan de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene criteria. Hiermee kan door de welstandscommissie afgeweken worden op de sneltoetscriteria. Hierbij dient wel deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde sneltoetscriteria.

Maten en meten

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel of het aansluitend terrein.

7.2.1 Aan en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant, zijkant of achterkant [bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een aan of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

Het dichtslippen van het zij en achtererf dient te worden tegengegaan. Het ongelimiteerd volbouwen van het erf of het aaneenbouwen van diverse bouwwerken is dan ook ongewenst (draagt bij aan een rommelig totaalbeeld). De gemeente streeft in gebieden met een grote mate van seriematigheid en een samenhangende ruimtelijke karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen.

Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.



Niet passend door te opzichtig kleur- en materiaalgebruik.



Zijaanbouw te dicht bij de voorgevelrooilijn. 

Standaardplan, Trendsetter

Een aan of uitbouw en aangebouwd bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan.

Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aan-eensluitende hoekoplossing ontstaat.

Welstandscriteria voor aan en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant, zijkant of achterkant

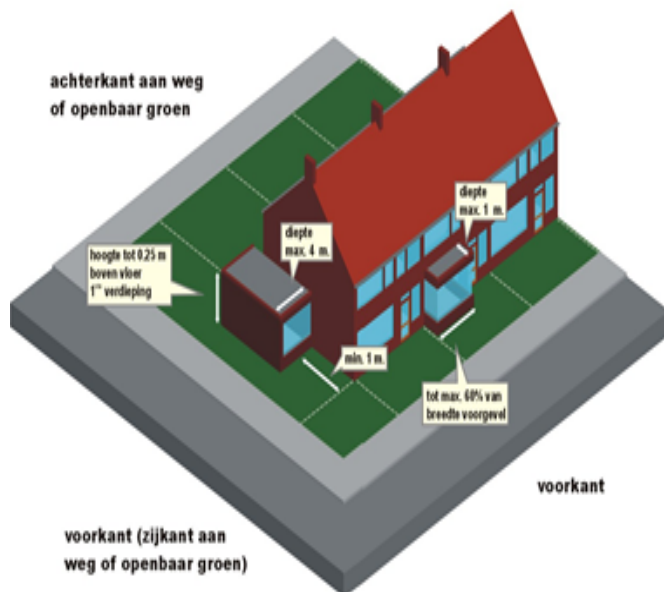
Een aan of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De commissie toetst het bouwplan dan op basis van de bovenstaande omschrijving en uitgangspunten alsmede de gebiedscriteria, objectcriteria en algemene welstandscriteria.

Algemeen

- Een aan of uitbouw voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria, het specifieke gebieds en object-gerichte beoordelingskader van het gebied of het object waar de aan of uitbouw geplaatst gaat worden.
- De aan of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Plaatsing

- Afstand tot voorgevellijn van een aan of uitbouw aan de zijgevel minimaal 1.00 m.
- De aan of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw aan de voorkant.



Maatvoering

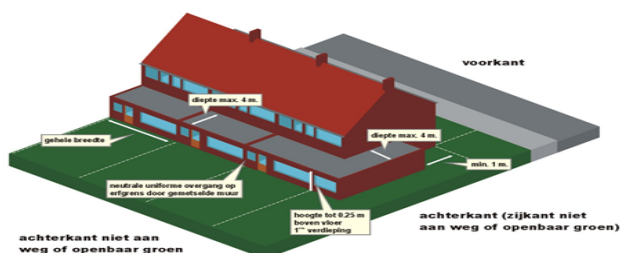
- Totale hoogte niet hoger dan de 1ste bouwlaag / vloer 1ste verdieping + 0.25 m van het hoofdgebouw en minimaal 0.30 m onder de dakvoet.
- Erkers passen wat betreft breedte in de oorspronkelijke gevelopening(en) + 1 meter.

Vormgeving

- Aan de voorgevel alleen erkers mogelijk.
- Erkers plat afgedekt, serres desgewenst met een flauw hellend transparant dak
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide éénduidige kapvorm en dakhelling.
- Geen doorgetrokken (voorgevel)dakvlak van het hoofdgebouw over de aanbouw.
- Gevelgeleding, indeling en detaillering eenvoudig en afgestemd op de woning/het hoofdgebouw, behalve bij serres. Bij serres regelmatige verdeling van ranke kozijnstijlen.
- Hoogte boeiboord max. 0.30 m en voor erkers overstek max. 0.15 m en hoogte boeiboord max. 0.25 m.

Materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik gelijk aan hoofdgebouw (m.u.v. materiaalgebruik van serres).
- Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op de erfgrens.



7.2.2 Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant, zijkant of achterkant [bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag al of niet voorzien van een kap. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie

regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Het dichtslibben van het zij en achtererf dient te worden tegengegaan. Het ongelimiteerd volbouwen van het erf of het aaneenbouwen van diverse bouwwerken is dan ook ongewenst (draagt bij aan een rommelig totaalbeeld).



Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Standaardplan, Trendsetter

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurd standaardplan.

Welstandscriteria voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant, zijkant of achterkant

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een vrijstaand bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. De commissie toets het bouwplan dan op basis van de bovenstaande omschrijving en uitgangspunten alsmede de gebiedscriteria, objectcriteria en algemene welstandscriteria.

Algemeen

- Een bijgebouw of overkapping voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria, het specifieke gebieds en objectgerichte beoordelingskader, van het gebied of het object waar het bijgebouw of de overkapping geplaatst gaat worden.
- Geen secundaire overkapping of bijgebouw aan een reeds bestaande aan, uitbouw of bijgebouw (een uitbreiding in een identieke vormgeving is wel mogelijk)
- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw.

Plaatsing

- Geen bijgebouw of overkapping op het voorerf.
- Afstand van overkapping en bijgebouw tot voorgevellijn minimaal 1.00 m
- Afstand tot erfgrans minimaal 1.00 m. (achter erfafscheiding), tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding of is afgestemd op het hoofdgebouw.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m, nokhoogte maximaal 5.00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

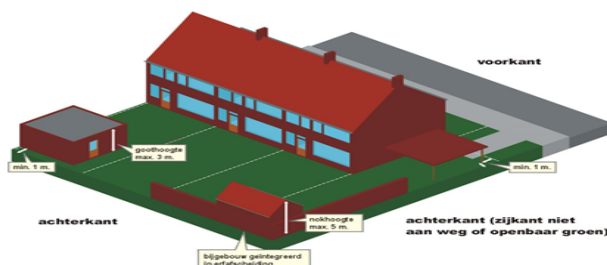
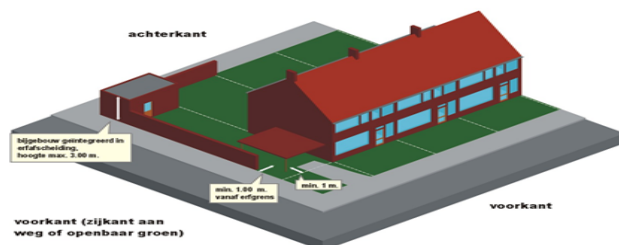
Vormgeving

- Hoofdform bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afgedekt of met een van het hoofdgebouw afgeleide éénduidige kapvorm, dakhelling en richting.

- Detaillering is eenvoudig en afgeleid van het hoofdgebouw (de woning).
- boeiboord hoogte maximaal 0.30 m.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen of daarmee vergelijkbaar materiaal.



7.2.3 Kozijn en gevelwijzigingen aan de voorkant, zijkant of achterkant [bij woningen of woongebouwen]

Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord. Met name een kozijn of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.



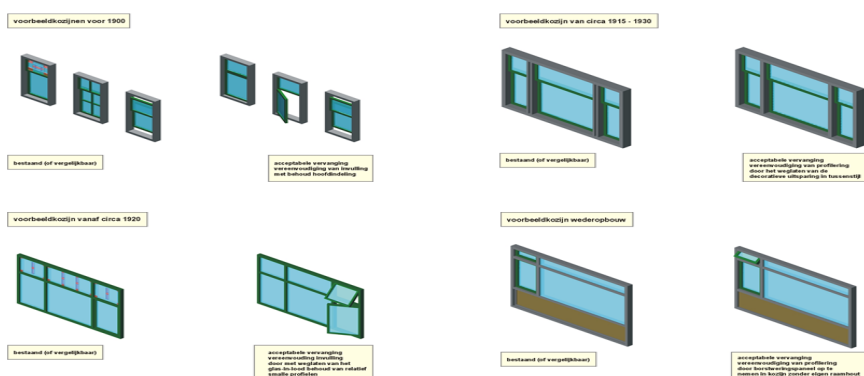
Niet passend door afwijkende indeling.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende gevelindeling, afgestemd op oorspronkelijke indeling en belendende bebouwing.



Er is onder meer aandacht voor de profielmaten, de indeling van het raamhout, eventuele roedenverdeling, bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen, etc. Geen originele schuiframen vervangen door naar buiten vallende uitzetramen, dan eerder val of (draai)kiepramen (wisseling van het bovenraam en het terugliggende schuifraam intact laten). Stalen kozijn en raamprofielen alleen vervangen door renovatieprofielen die de dimensionering en profilering van staal benaderen (veelal aluminium).

Standaardplan, Trendsetter

Een kozijn of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurd standaardplan.

Welstandscriteria voor kozijn en gevelwijzigingen aan de voorkant, zijkant of achterkant

Een kozijn of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Algemeen

- Een kozijn of gevelwijziging voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria, het specifieke gebieds en objectgerichte beoordelingskader, van het gebied of het object waar de verandering of wijziging betrekking op heeft.

- Op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing gezien de geringe invloed op de openbare ruimte.

Maatvoering

- De oorspronkelijke maatvoering, detaillering en plaatsing van het kozijn en ramen behouden.

Vormgeving

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuur/ tijdsbeeld en geleding van de oorspronkelijke gevel.
- De hoofddeling en detaillering komt overeen met de oorspronkelijke gevel.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

7.2.4 Dakkapellen aan de voorkant, zijkant of achterkant

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter of zijdakvlak als het zijerf of gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



Te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Vormgeving sluit niet aan op de stijl van de woning.



Evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving. Zijwangen bij voorkeur donker of kleur dakvlak.



Standaardplan, Trendsetter

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat (op een vergelijkbaar bouwblok) eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan.

Een dakopbouw is geen dakkapel. Er is sprake van een dakopbouw bij een verhoging van de nok.

Het plaatsen van dakkapellen is sterk afhankelijk van de kapvorm. Mede daarom zijn per kapvorm aanvullende voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakkapellen.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Algemeen

- Een dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm, het specifieke gebieds en objectgerichte beoordelingskader, van het gebied of het object waar deze geplaatst gaat worden.
- De dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok en voldoet aan gestelde criteria.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan of uitbouw.

Plaatsing*1+2

- Regelmatige rangschikking op horizontale lijn met dakkapellen op hetzelfde bouwblok.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand van de dakkapel tot de dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m.
- Minimaal 0.50 m aan weerszijden van de dakkapel.
- Niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering*1+2

- Plat afgedekt; hoogte maximaal 1.80 m loodrecht gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Aangekap; hoogte maximaal 1.20 m loodrecht gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel, aankapping minimaal 0.50 m uit de nok.
- Breedte in totaal maximaal 80% van de breedte van het voordakvlak met een maximum van 5 m.

Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 30°.
- Indeling passend bij gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.
- Overstek maximaal 0.30 m

Materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik gelijk aan hoofdgebouw
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak
- Zijwangen dakkapel in donkere gedekte kleur, zink of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Bijzondere dakvormen

- Mansardekap: dakkapel plaatsen in onderste deel en aan te sluiten op de knik van het dakvlak.
- Zadeldak met wolfseind: geen dakkapel op wolfseind.
- Schild, tent, of piramidedak: afstand horizontaal tussenbovenzijde dakkapel en hoekkeper minimaal 1.00 m.
- Asymmetrisch dak: in langste dakvlak geen dakkapel hoog in het dakvlak.
- Boerderijen: uitsluitend op het woongedeelte van de zijgevels en niet op het schuurdeel/bedrijfsgebouw.

*1 De afstand tot boven- en onderkant dak wordt verticaal gemeten, de afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

*2 De breedte wordt gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

Aanvullende welstandscriteria per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandsc commissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een laag zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling en de geringe hoogte van het dak komt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen hoog op het dakvlak.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.



Zadeldak < 30°



Vliering



Wolfseind

Schild, tent of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal 1.00 m dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.



Schilddak



Mansardedak



Lessenaarsdak < 30°



Asymmetrisch
dak

7.2.5 Erf en perceelsafscheidings aan de voorkant, zijkant of achterkant

Omschrijving en uitgangspunten

Een erf of perceelsafdeling is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erf of perceelsafdeling tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafdelingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan afdelingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erf of perceelsafdelingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafdelingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen, is een open hekwerk ook voorstelbaar.

Erfafdelingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Standaardplan, Trendsetter

Een erf of perceelsafdeling voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat (op een vergelijkbaar bouwblok) eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurd standaardplan.



Erfafdeling te hoog en uitgevoerd in inferieure materialen.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door onsamenvangend materiaal- en kleurgebruik.



Passend door hoogte en afstemming materiaal en kleurgebruik.

Welstandscriteria voor erf en perceelsafscheidings aan de voorkant, zijkant of achterkant

Het plaatsen van een erf of perceelsafdeling is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

Algemeen

- Een erfafdeling voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria, het specifieke gebieds en objectgerichte beoordelingskader, van het gebied of het object waar deze geplaatst gaat worden.
- Maatvoering
- Hoogte maximaal 1.50 m als erfafdeling wordt geplaatst voor of op minder dan 1.00 m. afstand tot de voorgevellijn (voor erf).
- Hoogte maximaal 2.50 m als erfafdeling wordt geplaatst op minimaal 1.00 m. afstand tot de voorgevellijn (achter erf en zij erf), mits in een met de omgeving strokende kleur uitgevoerd.

Vormgeving algemeen

- Vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf en perceelafscheidingen.
- Haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken.
- Volledig te begroeien open gaas of hekwerk, als drager voor beplanting.
- Erfafscheidingen zijn voorzien van een verticale geleding; minimaal om de 5.00 m.

Materiaal en kleur

- Kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria.
- Terughoudend materiaal en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving, geen felle contrasterende kleuren
- Afgestemd op de woning; metselwerk conform het hoofdgebouw,; gemetselde penanten of metalen kolommen in donkere kleur, waartussen een te begroeien metalen gaas of hekwerk of houten delen.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat of damwandprofielen of met de bovengenoemde toepassing vergelijkbare materialen.

8 Overgangsbepaling

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de welstands-nota van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

9 Citeertitel

Deze nota wordt aangehaald als derde herziening Nota Welstandsbeleid Gemeente Noord-Beveland 2013.

10 Raadsbesluit



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juli 2013;

gelet op de artikelen 12, 12a, 12b en 12c van de Woningwet

b e s l u i t:

Vast te stellen de 3^e herziening van de nota welstandsbeleid van de gemeente Noord-Beveland

In te trekken de 2^e herziening van de nota welstandsbeleid van de gemeente Noord-Beveland

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland in zijn openbare vergadering van 29 augustus 2013.

De griffier



C.H. Poortvliet

De voorzitter



H. van Kooten

Bijlage 1: Straatnamenregister

Straatnaam	Kern	Gebiedsnr.	Pag. nr.
A			
Aalscholverlaan	Kamperland	10	172
Abelenlaan	Kamperland	10	172
Achterstraat	Kortgene	6	135
Ahornenlaan	Kamperland	10	172
Akkerrand	Wissenkerke	6	135
Alexiaplein	Wissenkerke	6	189
Anna Mariaweg	Geersdijk	5	121
Anna Frisoweg	Kamperland	5/8	121/156
Appellaan	Kortgene	10	172
A van Heestraat	Kamperland	4	110
B			
Baas Huisweg	Kamperland	5/6	121/135
Banjaardweg	Kamperland	5/8	121/162
Barkey Wolfstraat	Geersdijk	6	135
Beatrixstraat	Colijnsplaat	3	102
Beatrixstraat	Wissenkerke	6	135
Bergeendlaan	Kamperland	10	172
Bernhardstraat	Kortgene	6	135
Berkenlaan	Kamperland	10	172
Beukenlaan	Kamperland	10	172
Beurtschippersstraat	Kortgene	4	110
Boogerdlaan	Kortgene	10	172
Boogerdreef	Kamperland	6	181
Boomdijk	Kats	5	121
Boomdijk	Wissenkerke	5	121
Bosdijk	Kamperland	5	121
Boslaan	Kamperland	10	172
Boterbloemwei	Kortgene	8	156
Botterlaan	Kortgene	10	172
Braamlaan	Kortgene	10	172
Brededijk	Kamperland	5	121
Burgemeester de Moorweg	Kamperland	4/6	110/135
Burgemeester P Wissestr	Geersdijk	2	92
Burgemeester Snellenstr	Kortgene	6	135
Burg v Cittersstr	Kortgene	6	135
C			
Campensnieuwlandweg	Kamperland	5/7	121/417
Campensweg	Kamperland	5/9	121/168
Campensnieuwland	Kamperland	5	121
Campensnieuwlanddijk	Kamperland	5	121
Campvlietweg		5	121
Cardium	Kamperland	8	156
Cederlaan	Kamperland	10	172
Christinastraat	Kats	6	135
Clausstraat	Wissenkerke	6	210
Colijnsplaatse Groeneweg	Colijnsplaat	6	121
Colijnsplaatseweg	Colijnsplaat	4/5	110/121
Cypresenlaan	Kamperland	10	172
D			
De Hoge Weie	Colijnsplaat	6	135
De Verlaetweg	Colijnsplaat	5	121
Deltastraat	Colijnsplaat	6	135
Dijkdreef	Kamperland	6	181
Dijkstraat	Kats	3/4/5	102/110/121
1ste Deltaweg		5	121
Dennenlaan	Kamperland	10	172
Dokter Maasstraat	Colijnsplaat	6	135
Dorpsdijk	Wissenkerke	2/4/5	92/110/121
Dorpsstraat	Kats	2	92

Dorpsweg	Wissenkerke	4	110
Dovenetelwei	Kortgene	8	156
Druivenlaan	Kortgene	10	172
Duindoorn	Kamperland	8	165
Duinen	Kamperland	8	165
Duinpan	Kamperland	8	165
Dwarsstraat	Kamperland	3	102/181
Dwarsweg	Kamperland	5	121
E			
Eb en Vloed	Kamperland	8	165
Eikenlaan	Kamperland	10	172
Elzenlaan	Kamperland	10	172
Emelissedijk		5	121
Emmastraat	Kortgene	6	135
Erreboutsweg	Kortgene	5	121
Essenlaan	Kamperland	10	172
F			
Fazantenlaan	Kamperland	8	162
E. Flipsepad	Wissenkerke	6	135
Frambozenlaan	Kortgene	10	172
Frederiksdijk	Kortgene	5	121
Frisostraat	Kamperland	6	135
Fuutlaan	Kamperland	10	172
G			
Galgendijk	Kortgene	5	121
Ganuenta	Colijnsplaat	8	196
Geersdijksekaai	Geersdijk	5	121
Geersdijkseweg	Geersdijk	4/5	110/121
Golfslag	Kamperland	8	165
Goudplaatweg	Kamperland	5	121
Groenedijk	Kortgene	5	121
Groeneweg	Wissenkerke	5	121
Groeneweg	Colijnsplaat	5	121
H			
Hamerstedestraat	Kats	6	135
Haven	Kamperland	5/6/7	200
Havelaarstraat	Colijnsplaat	2/4/5	92/110/121
Havenstraat	Colijnsplaat	2/3/4/5	92/102/110/121
Havenweg	Kortgene	4/5/9	110/121/168
Havenweg	Kats	7	147
Havenweg	Kamperland	5/6/7	201
Heer Janszorp	Kamperland	6	135
Heer Janszstraat	Kamperland	6	135
Het Rip	Kamperland	7	147
Helmgras	Kamperland	8	165
Het Smallegange	Kortgene	8	156
Hovenierstraat	Colijnsplaat	6	135
Hofwijkweg	Kamperland	5	121
Hoofdstraat	Kortgene	2	92
Hoodijk	Kamperland	5	121
Huisdijk	Kats	5	121
I			
Iepenlaan	Kamperland	10	172
Irenestraat	Colijnsplaat	3	102
J			
Jachthavenweg	Colijnsplaat	7	147
Jacobadijk	Kamperland	5	121
Jacobahaven	Kamperland	7	147
Jacobastraat	Kamperland	6	135
Jacobaweg	Kamperland	5/7	121/147
Jan Taksweg	Kamperland	5	121
Jollenlaan	Kortgene	10	172
Jonkvrouw Annadijk	Kortgene	5	121

Julianaplein	Kortgene	6	135
Julianastraat	Wissenkerke	6	135
Julianastraat	Kortgene	6	135
Jupiterlaan	Kamperland	8	156
K			
Kaaidijk	Kortgene	4	110
Kaaidijkje	Geersdijk	5	121
Kaaioprit	Kortgene	3	102
Kaaistraat	Kortgene	2	92
Kastanjelaan	Kamperland	10	172
Katse Groeneweg	Kats	5	121
Katseveerweg	Kats	5	121
Keihoogteweg	Wissenkerke	5	121
Kering	Kamperland	8	165
Kerkgang	Kortgene	2	92
Kerkstraat	Kats	2/3/4	92/102/110
Kerkstraat	Wissenkerke	3	102
Kersenlaan	Kortgene	10	172
Keten	Kortgene	6	135
Kievitenlaan	Kamperland	8	162
Klaprooswei	Kortgene	8	156
Klaverhoek	Kortgene	8	156
Klaverweg	Colijnsplaat	5	121
Knotwilgendreef	Kamperland	6	135/181
Koekoeksbloemwei	Kortgene	8	156
Kogelhoflaan	Kamperland	5	121
Korteweg		5	121
Korte Nieuwstraat	Kamperland	6	135
Kortgeenseweg	Kortgene	5	121
Kreekpad	Kats	6	135/193
Krikweg	Kamperland	5	121
Krokusstraat	Colijnsplaat	6	135
Krommeweg	Kamperland	5/9	121/168
Kruisbeslaan	Kortgene	10	172
Kruisdwarsweg	Kamperland	5	121
Kruisstraat	Colijnsplaat	3	102
Kruisweg	Kamperland	5	121
Krukweg	Kats	5	121
Kwikstaartenlaan	Kamperland	8	162
L			
Langedweil	Kamperland	6	135/181
Langeviele	Wissenkerke	3	102
Langeweg	Kamperland	5	121
Leendert Abrahamweg	Kats	4/5	110/121
Leeuwerikenlaan	Kamperland	8	162
Lindenlaan	Kamperland	10	172
Lombokweg	Colijnsplaat	5	121
Longroomweg	Kamperland	5/9	121/168
Loswal	Kortgene	6	135
M			
Madelievenwei	Kortgene	8	156
Magasjesweg	Colijnsplaat	5	121
Margrietenplaats	Kortgene	8	156
Mariapolderseweg	Kamperland	5/9	121/168
Marinuswerf	Kamperland	8	156
Marslaan	Kamperland	8	156
Mastgat	Kortgene	6	135
Maximastraat	Wissenkerke	6	210
Meidoornstraat	Colijnsplaat	6	135
Mercuriuslaan	Kamperland	8	156
Meulblok	Kats	6	193
Middenhofweg	Kamperland	5	121
Middenstraat	Kats	3	102

Middenstraat	Wissenkerke	3	102
Middenweg	Geersdijk	3	102
Moerbeilaan	Kortgene	10	172
Molendijk	Kortgene	5	121
Molenpad	Kamperland	5/7	121/147
Molenpad	Kortgene	4/5	110/121
Molenweg	Kamperland	4/5	110/121
Molenweg	Kortgene	5	121
Molstraat	Kats	5	121
Morgensterwei	Kortgene	8	156
N			
Neptunuslaan	Kamperland	8	156
Nieuwe Achterweg	Kamperland	6	135
Nieuweweg		4/5	110/121
Nieuwstraat	Kamperland	6	135
Nieuwstraat	Kortgene	6	135
Noordeindstraat	Wissenkerke	3	102
Noordlangeweg		4/5	110/121
Noordstraat	Kamperland	3/4	102/110
Noordweg	Geersdijk	3	102
Noordzee Boulevard	Kamperland	8	165
O			
Olmenlaan	Kamperland	10	172
Onruststraat	Kamperland	6	135
Onrustweg	Kamperland	5	121
Oost-Bermweg	Kortgene	5/8	121/156
Oostdijk	Kortgene	5	121
Oosterscheldelaan	Kamperland	8	165
Oosterscheldestraat	Wissenkerke	6	135
Oosthavendijk	Kamperland	4/5	110/121
Oost-Havenstraat	Colijnsplaat	3	102
Oosthoekweg	Colijnsplaat	5	121
Oost-Kerkstraat	Colijnsplaat	3	102
Oostkruisstraat	Geersdijk	6	135
Oostmolenweg	Wissenkerke	5	121
Ooststraat	Kortgene	6	135
Ooststraat	Wissenkerke	4/6	110/135
Oostvoorstraat	Wissenkerke	2/3	92/102
Oostweg	Geersdijk	5/6	121/135
Oost-Westweg	Kamperland	5	121
Oost-Zeedijk		5/7	121/147
Orisantstraat	Wissenkerke	6	135
Ostrea	Kamperland	8	156
Oudedijk	Kortgene	5	121
Oud-Kortgenedijk	Kortgene	5	121
P			
Paardebloemwei	Kortgene	8	156
Palmweg	Wissenkerke	5	121
Patrijzenlaan	Kamperland	8	162
Paviljoenweg	Kamperland	5	121
Peppeldreef	Kamperland	6	181
Perenlaan	Kortgene	10	172
Perziklaan	Kortgene	10	172
Pinksterbloemwei	Kortgene	8	156
Polderweg	Kortgene	5/7	121/147
Populierenlaan	Kamperland	10	172
Prinsendijk	Kortgene	5	121
Prinsenweg	Kortgene	5	121
Provincialeweg		4/5	110/121
Pruimenlaan	Kortgene	10	172
R			
Ratelaarsrand	Kortgene	10	156
Reigerlaan	Kamperland	10	172

Ribesstraat	Colijnsplaat	6	135
Ringweg	Colijnsplaat	3	102
Rippad	Kamperland	5	121
Rippolderseweg	Kamperland	5	121
Ripstraat	Kamperland	6	135
Rozenstraat	Colijnsplaat	6	135
Ruiterplaatweg	Kamperland	4/5/7/10	110/121/147/190
S			
Saturnuslaan	Kamperland	8	156
Schapendijk	Kortgene	5	121
Scherpenisseweg	Wissenkerke	5	121
Schietwilgendreef	Kamperland	6	180
Scholeksterlaan	Kamperland	10	172
Schoolstraat	Geersdijk	6	135
Schotsmanweg	Kamperland	5/9/10	121/168/172
Schutegatweg	Kamperland	5	121
Sierperendreef	Kamperland	6	181
Sijsjeslaan	Kamperland	8	162
Sint Felixweg	Kamperland	5/7	121/147
Sluisdijk	Wissenkerke	5	121
Soelekerkestraat	Kamperland	6	135
Soelekerkeweg	Kamperland	5	121
Sophiaboulevard	Kamperland	8	165
Sophiastraat	Kamperland	6	135
Sophiaweg	Kamperland	5/9	121/168
Spankerlaan	Kortgene	10	172
Sparrenlaan	Kamperland	10	172
Speenkruidwei	Kortgene	8	156
Spieringstraat	Kamperland	6	135
Spieringweg	Kamperland	5	121
Sportlaan	Wissenkerke	6	135
Spuidijk	Kamperland	4/7	110/147
Spuikom	Kortgene	4	110
Spuiweg	Kortgene	4	110
Stekeldijk	Geersdijk	4/5	110/21
Stekeldijk	Kamperland	5/9	121/168
Sternlaan	Kamperland	10	172
Sternlaan	Kortgene	10	172
Strandlaan	Kamperland	8	165
Strandhoekweg	Kamperland	5/9	121/168
Stroodorp	Kamperland	5	121
Stroodorpseweg	Kamperland	5	121
T			
Torendijk	Kortgene	4/7	110/147
Trintellaan	Kortgene	10	172
Tuindorp	Wissenkerke	6	135
Tulpstraat	Colijnsplaat	6	135
V			
Valkenlaan	Kortgene	10	172
Veerhaven	Kats	7	147
Veerhavenweg	Kats	5/7	121/147
Veerdam	Kortgene	6/7	135/147
Veersegat	Kamperland	8	165
Veerse Meerstraat	Kortgene	6	135
Veerseweg	Kamperland	5	121
Veerweg	Kamperland	2	92
Venuslaan	Kamperland	8	156
Vinkenlaan	Kamperland	8	162
Visserijstraat	Wissenkerke	6	135
Visserijweg	Colijnsplaat	7	147
Vlietenburgweg	Wissenkerke	5	121
Vlieteweg	Wissenkerke	5	121
Voorstraat	Colijnsplaat	1	86

Voorstraat	Wissenkerke	2	92
Vredenhofweg	Kamperland	5	121
Vroegrijk	Colijnsplaat	5	121
Vrijheidslaen	Kortgene	10	172
Vijverlaan	Kamperland	6	135
W			
Wantesweg	Colijnsplaat	5	121
Watergang	Kamperland	8	165
Waterhoenlaan	Kamperland	10	172
de Weitjes	Geersdijk	6	135
Welgelegendijk	Kamperland	5	121
West-Bermweg	Kortgene	5	121
Westdijk	Kortgene	4/5	110/121
Westhavendijk	Kamperland	4	110
West-Havenstraat	Colijnsplaat	3	102
West-Kerkstraat	Colijnsplaat	3	102
Westkruisstraat	Geersdijk	3	102
Westmolenweg	Wissenkerke	5	121
Westpolderdijk	Geersdijk	5	121
Weststraat	Kortgene	6	135
Weststraat	Wissenkerke	6	135
Westweg	Geersdijk	6	135
West-Zeedijk	Colijnsplaat	4/5	110/121
Wijtvlietstraat	Wissenkerke	6	135
Wilgenlaan	Kamperland	10	172
Wilhelminastraat	Kortgene	6	135
Wilhelminastraat	Wissenkerke	6	135/168
Wilhelminaweg	Kamperland	5	121
Willem-Adriaanweg	Kortgene	5	121
Willem-Alexanderstraat	Kortgene	6	135
Willempoldersedijk	Geersdijk	5	121
Willempolderseweg	Geersdijk	5	121
W J Klein Wassinkstraat	Colijnsplaat	6	135
Z			
Zand	Kamperland	8	165
Zandhoekweg	Wissenkerke	5	121
Zandkreekstraat	Kortgene	6	135
Zandkreekstraat	Wissenkerke	6	135
Zeedijk	Kats	5	121
Zijpe	Kortgene	6	135
Zonnebloemstraat	Colijnsplaat	6	135
Zuiddijk	Colijnsplaat	5	121
Zuid-Kerkstraat	Colijnsplaat	3	102
Zuidlangeweg		5	121
Zuidstraat	Wissenkerke	6	135
Zuidvlietstraat	Wissenkerke	6	135
Zuidweg	Geersdijk	2/3/6	92/102/135
Zwaluwenlaan	Kamperland	8	162
Zwanenlaan	Kamperland	10	172

Bijlage 2: Monumentenregister

Kern/type monument	Straatnaam	Monument nr.
Colijnsplaat		
Korenmolen	Colijnsplaatseweg 2a	23773
Korenmolen	Havelaarstraat 113	23777
Kerk	Havelaarstraat 30	23776
Toren	Havelaarstraat 30	23775
Woning	Havenstraat 11	23774
Woning	Voorstraat 9	23778
Woning	Voorstraat 25	23779
Woning	Voorstraat 26	23791
Woning	Voorstraat 27	23780
Woning	Voorstraat 31	23781
Woning	Voorstraat 33	23782
Woning	Voorstraat 35	23783
Woning	Voorstraat 37	23784
Woning	Voorstraat 44	23792
Woning	Voorstraat 46	23793
Woning	Voorstraat 51	23785
Woning	Voorstraat 53	23786
Woning	Voorstraat 55	
Woning	Voorstraat 59	23787
Woning	Voorstraat 61	23788
Woning	Voorstraat 67	23789
Woning	Voorstraat 69	23790
Kats		
Kerkgebouw	Kerkstraat 3	23772
Kortgene		
Woning	Hoofdstraat 34	507661
Woning	Hoofdstraat 100	507660
Toren	Kerkgang 2	23769
Kerk	Kerkgang 2	23770
Molen	Molendijk 1	23771
Geersdijk		
Boerderij	Geersdijkseweg 31	507655 (dwarsdeel-schuur) 507654 (woonhuis) 507653 (boerderij) 507656 (varkenshok) 507657 (wagenschuur) 507658 (toegangshek)
Boerderij	Stekeldijk 18 Stekeldijk 19	39103
Kamperland		
Boerderij	Oosthavendijk 2	39100
Boerderij	Baas Huisweg 14/15	39102
Boerderij	Sint Felixweg 3	39101
Veerdam met L-steiger	t.p.v. Reigerlaan 1	507662
Wissenkerke		
Wagenschuur	Dorpsdijk. t.p.v. 98	39095
Woning	Dorpsdijk 100	39096
Woning	Dorpsweg 1a	39097
Korenmolen	Ooststraat 28b	39098
Korenmolen	Boomdijk 1	39099
Vollebregtorgel en het Müllerorgel	Voorstraat 12	527255
Gietijzeren waterpomp	Bij Voorstraat 12	507659

Bijlage 3: Beoordelingsaspecten nader toegelicht

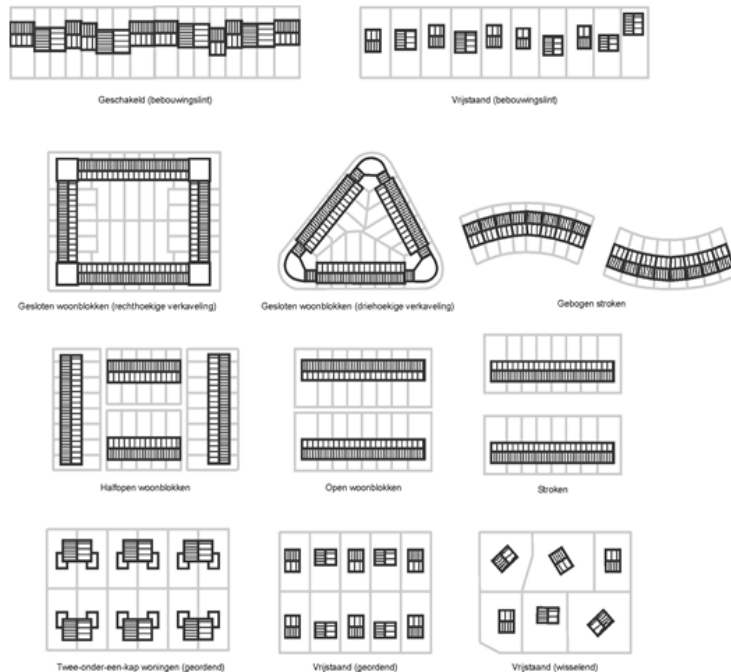
Hieronder zijn alle behandelde beoordelingsaspecten nader toegelicht en gevisualiseerd.

Plaatsing

In de deze categorie komt de situering van een gebouw aan de orde. De positie van het gebouw in relatie tot de belendingen en de publieke ruimte.

Verkavelingstype :

Beschrijft de type verkaveling van de gebouwen. Het gaat hierbij om de typologie, oriëntatie en de relatie tussen gebouwen, gerelateerd de onderliggende stedenbouwkundige opzet. Mogelijke variaties zijn: geschakeld, tweeonderéénkap, vrijstaand, gesloten bouwblok, (half)open bouwblok, strokenverkaveling, e.d.

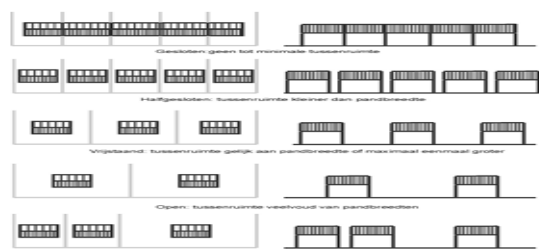
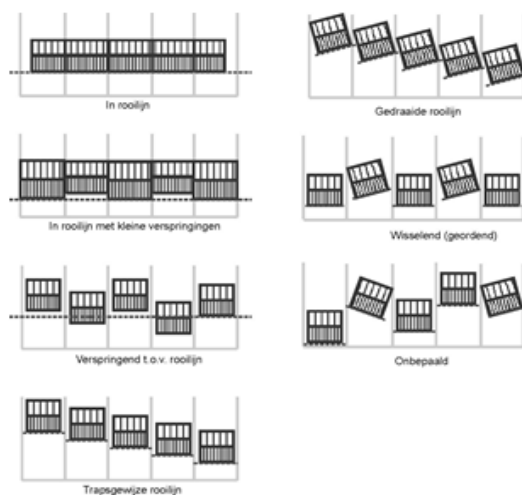


Positie onderling:

Beschrijft de onderlinge plaatsing van gebouwen. Het gaat hierbij om de plaatsing in de diepte van de kavel en betreft de wandvorming in de daarvoor bestemde zone. De wandvorming is optimaal bij gebruik van rooilijnen en minder groot bij rangschikking die volgen uit de toepassing van marges of andersoortige differentiaties. Mogelijke variaties zijn: in de rooilijn, wisselend, trapsgewijs, vaste marges, gevarieerd, e.d.

Afstand onderling:

Beschrijft de onderlinge tussenafstand van gebouwen. Het gaat hierbij om de plaatsing in de breedte van de kavel en betreft de onderlinge aansluiting van de gebouwen c.q. de beslotenheid of doorzichtigheid van de ruimtevormende wand in relatie tot de kavel en gebouwbreedte. Mogelijke variaties zijn: gesloten, halfgesloten, vrijstaand, open, gevarieerd e.d.

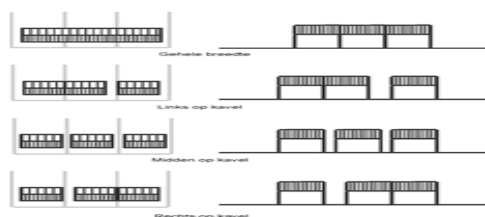


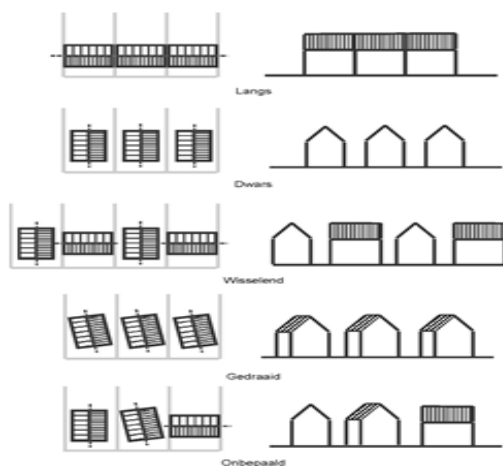
Plaatsing op kavel:

Het gaat hierbij om de plaatsing van het gebouw in relatie tot de kavel waarop het gebouw gesitueerd wordt. Mogelijke variaties zijn gehele breedte, links, midden of rechts op kavel

Richting:

Beschrijft de opstellingsrichting van een gebouw. Het gaat hierbij om de hoofdrichting van het gebouw of de richting van de hoofdvorm in de zone van de ruimtevormende wand. Mogelijke variaties zijn: evenwijdig of dwars aan de weg, wisselend met een bepaalde ordening of gevarieerd, e.d.





Herhaling, ritmiek:

Beschrijft de mate aan samenhang door herhaling of ritmiek van een verzameling gebouwen. Het gaat hier om de herhaling van gebouwen of onderdelen daarvan in een bepaalde ordening of systematiek, waardoor een samenhang ontstaat. Mogelijke variaties zijn: samenhangend, onsaamenhangend.

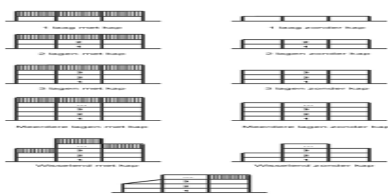


Massa en vorm

Het gaat hier om de hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving. In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beelddaspecten.

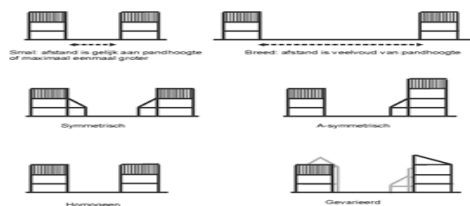
Opbouw hoofdmasa:

Beschrijft de combinatie van opstandhoogte en bovenbelijning van een gebouw. Met betrekking tot gebouwen gaat hier om de hoogte van het gevelwandvlak en de belijning van de bovenbegrenzing door bijvoorbeeld een kap. Mogelijke variaties zijn: één, twee, drie of meerdere bouwlagen met of zonder kap.



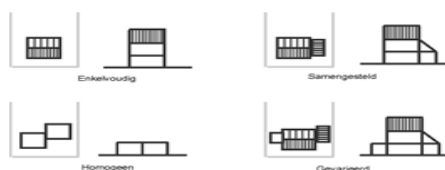
Profiel ruimte:

Beschrijft het dwarsprofiel van de ruimte. Het gaat hier om de karakteristiek van het dwarsprofiel van een ruimte en de daarin /naast gelegen bebouwing. Mogelijke variaties zijn smal, breed, symmetrisch, asymmetrisch, homogeen, gevarieerd



Samenstelling massa:

Beschrijft de compositie en samenstelling van de hoofdvolumes cq. de plasticiteit van de bebouwing. Het gaat hierbij om de afstemming tussen hoofd, aan, en bijgebouwen. Gebouwen kunnen hierdoor hoofdzakelijk enkelvoudig of samengesteld van samenstelling en homogeen of gevarieerd van vorm zijn. Mogelijke variaties zijn: enkelvoudig of samengesteld, homogeen of gevarieerd



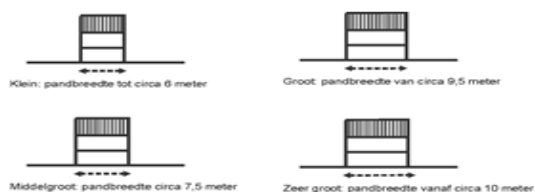
Kapvorm en -richting:

Het gaat hierbij om de vorm en richting van de kap. Mogelijke variaties zijn: plat, zadel, schild, mansarde, lessenaar, samengesteld, langs, dwars, divers.



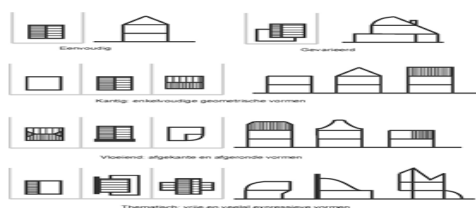
Relatieve omvang:

Beschrijft de verhoudingen van de hoofdafmetingen van een gebouw. Het gaat hier om de onderlinge verhoudingen tussen de driedimensionale afmetingen van een gebouw. Mogelijke variaties zijn: klein, middelgroot, groot, zeer grootschalig



Vormbehandeling:

Beschrijft de modellering of aard van de vorm. Het gaat dan om de kenmerken die de weergave zijn van een vormkarakteristiek. Mogelijke variaties zijn: eenvoudig, gevarieerd, kantig, vloeiend, thematisch, experimenteel, gevarieerd

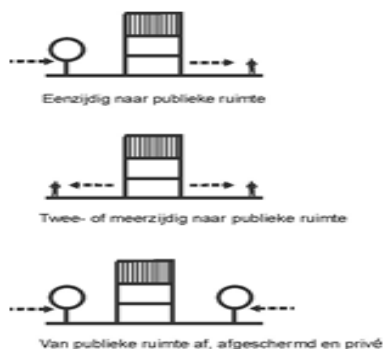


Gevelkarakteristiek

Het gaat hier om de verschijningsvorm en/of aanzichten van een gebouw. Naast de relatie met de omgeving wordt hier met name de karakteristiek van het gebouw als object beschreven en gewaardeerd.

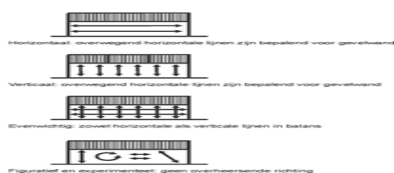
Gerichtheid en oriëntatie:

Beschrijft de zijde(n) die voor een gebouw gezichtsbepalend en gezien vanaf de publieke ruimte beeldbepalend zijn. Het gaat hierbij om de wisselwerking tussen het gebouw en de (publieke) ruimte. Mogelijke variaties zijn: gericht op publieke ruimte, privéruimte, twee of meerzijdig, gevarieerd e.d.



Geleding:

Beschrijft inzake belijning en/of reliëf het hoofdaccent van de gevelindeling. Mogelijke variaties zijn: verticaal, horizontaal, evenwichtig, figuratief of experimenteel, gevarieerd e.d.



Indeling:

Beschrijft de vorm en indeling van de gesloten en open vlakken zoals ramen en deuren. Het gaat hierbij om vormen en maatverhoudingen van de gevelindeling en de relatie ervan met het gehele gebouw. Mogelijke variaties zijn: traditioneel, gestileerd, neutraal en geordend, gevarieerd en chaotisch e.d.



Plasticiteit:

Beschrijft de mate aan dieptewerking door het reliëf van bijvoorbeeld negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen ten opzichte van de gevel zelf. Het gaat hierbij om reliëf, vormen,

maatverhoudingen van bijvoorbeeld negge, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen en de relatie ervan met de gehele gevel. Mogelijke variaties zijn: veel/weinig schaduwwerking, vlak, ongelijk, rijk aan dieptewerking, e.d.



Topgevel:

Beschrijft de typering van topgevels. Mogelijke variaties zijn: (versierde) tuitgevel, (verhoogde) halsgevel, trapgevel en klokgevel e.d.



Detallering, kleur en materiaal

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Ten opzicht van de hiervoor genoemde beoordelingsaspecten zijn deze aspecten bepaald niet ondergeschikt. Juist kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied.

Gaafheid en oorspronkelijkheid:

Beschrijft de mate aan oorspronkelijkheid van een bestaand gebouw. Het gaat hierbij om mogelijke vernieuwende of juist verouderde elementen die het (gewenste) straatbeeld verstoren of juist versterken. Mogelijke variaties zijn: verstoord, vernieuwd, herkenbaar, hoofdzakelijk origineel, oorspronkelijk, samenhangend, gevarieerd e.d.



Materiaalgebruik:

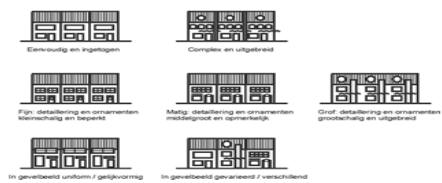
Beschrijft de aard en stofuitdrukking van het materiaalgebruik. Het gaat hierbij om de stofuitdrukking van de aan de buitenkant van een gebouw toegepaste materialen t.a.v. de expressie van het gebouw en haar omgeving. Mogelijke variaties zijn: steenachtig, metaal, kunststof, hout, coatings, keramische tegels, glas, glanzend, dof, gevarieerd e.d.

Kleurtoon en toepassing:

Beschrijft de specifieke kleurtoepassing en/of kleurtoon van het kleurgebruik. Het gaat hierbij om de helderheid van de kleurtoepassingen en het typerende kleurgebruik of variaties met betrekking tot de expressie van een gebouw. Mogelijke variaties zijn: donker, middentoon, licht of in de vorm van een gerichte omschrijving/ uniform, gevarieerd, ingetogen, contrasterend.

Decoraties en ornamenten:

Beschrijft constructieve details, ornamenten en decoraties. Het gaat hierbij om de bijzondere verrijking die ruimte en bebouwing ondervindt van (constructieve) details en bijzondere ornamentiek. Mogelijke variaties zijn: eventuele kenmerkende ornamenten en decoraties eventueel gecombineerd met de toevoeging fijn, matig, grof, weinig of gecombineerd met gelijkvormig, gevarieerd.



Bijlage 4: Begrippenlijst

A

Aanbouwen:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt:	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten:	Natuurlijke tinten; meestal rood, bruin of groen.
Achtergevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen.
Achterkant:	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen.
Afdak:	Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen:	In overeenstemming brengen met.
Asymmetrische kap:	Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken, ongelijkheid mogelijk in hellingshoek en in lengte van het dakvlak.
Authentiek:	Overeenstemmend met het oorspronkelijke; ook wel origineel, eigen kenmerken dragend of oorspronkelijk.

B

Bakgoot:	Goot, voor de gevel aangebracht, bestaande uit een bodem en opstanden aan binnen- en buitenzijde; meestal van hout.
Band:	Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.
Bebouwing:	Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Bebouwingsblok:	Meerdere panden vormgegeven als één samenhangend geheel.
Beschot:	Houten bekleding van een muur; meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing:	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden:	Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende:	Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Beuk:	Romp of lichaam van een gebouw; gebruikt ter onderscheiding van verschillende gebouwdelen.
Bijgebouwen:	Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op de kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel:	Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord/Boerderij:	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boog:	Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Boogveld:	Het vlak dat wordt begrensd door de binnenzijde van een boog en de (denkbeeldige) horizontale lijn die de aanzetten ervan verbindt.
Bordes:	Verhoogd platform dat uitspringt voor de ingang van een gebouw, bereikbaar over een aantal treden; meestal van natuursteen.
Borstwering:	Gedeelte van de muur tussen vloer en onderzijde van een venster.
Bouwblok:	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen:	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag:	Gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, met uitzondering van souterrain of zolder.
Bouw-vergunning:	Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwperceel:	Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk:	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bovenbouw:	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Bovenlicht:	Raam boven de voordeur.
Buitenplaats:	Buitenverblijf met herenhuis (kasteel of landhuis) met bijgebouwen en omringende privé-tuin of park, meestal met specifiek ontworpen aanleg; voornamelijk in de 17 ^e en 18 ^e eeuw gesticht.
Bungalow:	Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
C	
Carport:	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme:	Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformereren:	Zich voegen naar, gelijkvorming maken aan, aanpassen aan of afstemmen op.
Context:	Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren:	Een tegenstelling vormen.
Cul-de-sac:	Een doodlopende straat, eindigend in een lus.
Cultuurhistorische waarde:	De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

D

Dak:	Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking:	Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling:	De hoek van het dakvlak ten opzichte van de vloer.
Dakkapel:	Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daklijst:	Lijst tussen de bovenkant van de gevel en de voet van het dakvlak; meestal van steen of hout.
Dakopbouw:	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakoverstek:	Het ten opzichte van de gevel uitstekende deel van het dak.
Dakpan (beton):	Een cementstenen tegel ter bedekking van het dak; in vrijwel alle kleuren mogelijk.
Dakpan (gebakken):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; roodkleurig.
Dakpan (geglazuurd):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak, voorzien van glazuurlaag; meestal in de kleuren zwart, rood, geel of groen.
Dakpan (gesmoord):	Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; door rooktoevoeging tijdens het bakproces grijskleurig.
Dakraam:	Raam in een dak.
Daktrim:	Afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak:	Een vlak van het dak/kap.
Damwandprofiel:	Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Detail:	Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detailtering:	Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.
Diversiteit:	Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Donjon:	De woontoren van een burcht; doorgaans zonder entree of ramen op de begane grond.
Drager en invulling:	De drager is de constructie van een gebouw waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Ensemble:	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Entree:	Ingang van een gebouw.
Erf:	Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst. (Artikel 1 Woningwet)
Voorerf:	Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Achtererf:	Gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.
Zijerf:	Gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.
Erfafscheiding:	Een bouwwerk bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een buurerf of de openbare ruimte.
Erker:	Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat:	Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt eveneens flat/flatjes genoemd.
Fronton:	Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

G

Galerij:	Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw:	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gepotdekseld:	Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel:	Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
Geveldetailtering:	Geheel van onderdelen van een gevel die samen het totaalbeeld van de gevel bepalen.
(Gevel)geleding:	Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.
Gevelsteen:	Een stenen plaat of blok in de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.
Goot(hoogte):	Horizontale waterafvoer; meestal tussen gevel en dakvlak.
Gootklossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van goten.
Gootlijn:	Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
H	
Halsgevel:	Een gevel waarvan het middendeel hoger is opgetrokken tot een rechthoekige hals.

Hardsteen:	Verzamelnaam voor verschillende soorten blauwgrijze, fossielenrijke natuursteen.
Hoekaanbouw:	Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoekkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar buiten gerichte hoek.
Hoofdgebouw:	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
I	
Industrie bebouwing:	Bebouwing met een industriële bestemming.
Inbreiding:	Nieuwbouw op een reeds bestaande open ruimte binnen de bebouwde kom.
K	
Kap:	Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kaprichting:	Hoofdrichting van het dakvlak, meestal bepaald door de richting van de nok.
Kavel:	Grondstuk, kadastrale eenheid.
Kerkring:	Terrein rond een (dorps)kerk, meestal door een kerkgracht, straat en bebouwingswand omgeven.
Kern:	Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Kilkeper:	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar binnen gerichte hoek.
Klokgevel:	Een gevel waarvan de top de vorm van de doorsnede van een klok of bel heeft.
Klossen:	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Komvorming:	De verdichting van bebouwing op een bepaalde locatie, waaruit een nederzetting ontstaat; meestal op een kruispunt van routes.
Koofbord:	Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop:	In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.
Kopgevel:	De gevel aan de smalle zijde van een bebouwingsblok.
Kroonlijst:	Een uitdrukkelijk geprofileerde of geornamenteerde lijst.
L	
Lak:	Afwerklaag van schilderwerk.
Landschappelijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Langsgevel:	Een gevel zonder top of lijst; meestal in de lange zijde van een bebouwingsblok.
Latei:	Draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak:	Dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.
Lichtkoepel:	Raamconstructie in de vorm van een koepel; meestal in een plat dak.
Lijst:	Een versierde en/of geprofileerde rand of strook; meestal als bekroning van de bovenzijde van een gevel of omtrekking van een opening.
Lijstgevel:	Een gevel die aan de bovenzijde wordt beëindigd door een lijst.
Lineair:	Rechtlijnig, langgerekt.
Lint(bebouwing):	Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel:	Een meestal plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
M	
Maaiveld:	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Makelaar:	Decoratieve bekroning van een geveltop, aangebracht als verbinding tussen de afzonderlijke delen van de daklijst.
Mansardekap:	Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies:	Opvouwbaar zonnescherm.
Massa:	Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband:	Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl:	Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument:	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
Muuranker:	Een ijzeren penconstructie waarmee houten balken aan een muur bevestigd worden, om deze voor uitwijken te behoeden.
Muurdam:	Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.
Muurplaque:	Een plaat op de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.
N	
Natuurlijke waarde:	De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Natuursteen:	Steen die in de aardbodem gevonden wordt als oergesteente of sedimentgesteente; meestal gebruikt in bestrating, geveldetailering of gevelbeplating.
Negge:	Het vlak dat wordt bepaald door de aanwezige ruimte tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
Nok:	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
O	
Ondergeschikt:	Voert niet de boventoon.
Onderbouw:	Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting:	De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk:	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel:	Gevel van een gebouw zoals deze als nieuw is gebouwd.
Organische groei:	Geleidelijke en individuele ontwikkeling van gebouwen binnen bestaande structuren..
Ornament:	Een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk.
Ornamentiek:	Mate waarin een bouwwerk is verfraait.
Orthogonaal:	Rechthoekig.
Oriëntatie:	De hoofdrichting van een gebouw.
Overstek:	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
P	
Palissade:	Omheining van palen, ter bescherming en verdediging aangebracht.
Paneel:	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Penant:	Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.
Pilaster:	Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal:	Plaat van kunststof, staal of hout; meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Planmatige uitbreiding:	Gelijktijdige en gezamenlijke ontwikkeling van gebouwen.
Plasticiteit:	De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, bijvoorbeeld door kozijnen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen; veroorzaakt licht- en schaduwwerking in de gevel.
Pleisterlaag:	Een laag mortel die het oorspronkelijke bouw materiaal bedekt, waardoor een gladde afwerking ontstaat.
Plint:	Een duidelijk te onderscheiden horizontale band aan de onderzijde van een gebouw; oorspronkelijk als stootlijst.
Portiek:	Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.
Positionering:	Plaats van een bouwwerk op de kavel.
Pui:	De ondergevel van een gebouw; meestal door materiaalgebruik of invulling afwijkend van bovengevel.
Punt-, piramide- of tentdak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Puntgevel:	Gevel eindigend met een driehoekig bovendek, overeenkomend met de vorm van het aansluitende zadeldak.
R	
Raamdorpel:	Horizontaal stenen element onder onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Raamlijst:	Een lijst die een raamopening omtrekt.
Radialen:	Wegen die vanuit het centrum naar buiten lopen; meestal gecombineerd met een ringstructuur.
Referentiekader:	Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie:	Vernieuwing.
Respecteren:	Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.
Rijenwoningen:	Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
Ritmiek:	Regelmatige herhaling.
Roedeverdeling:	De verdeling van horizontale en verticale latten (roeden) die de verschillende kleine ruitjes binnen één kozijn op hun plaats houden.
Rolboog:	Een gebogen constructie in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.
Rolkast:	Kast waarin een rolluik wordt opgerold.
Rollaag:	Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale rij stenen boven gevelopening of aan bovenzijde van gemetselde wand.
Rolluik:	Oprolbaar vensterluik van smalle latjes.
Rooilijn:	Denkbeeldige lijn die aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
S	
Schilddak:	Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijde.
Selectiviteit:	Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.
Sieranker:	Sierlijk gesmeed of gietijzeren muuranker.
Situering:	Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Speklaag:	Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Steunbeer:	Massieve verticale steun voor een muur; gebruikt om zijwaartse druk op te vangen.
Stijl:	Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
Stoep:	Geplaveide strook langs een straat, behorend bij het aangrenzende gebouw; meestal in hardsteen.
Stoephek:	Hek als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; meestal van smeedijzer.
Stoeppaal:	Hardstenen of ijzeren paal als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; tussen de stoeppen zijn meestal kettingen of stangen bevestigd.
Straatprofiel:	De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel.
Straatwand:	De fysieke ruimtelijke beëindiging van een straat; meestal door bebouwing, soms ook door andere objecten.

T

Tableau:	Een gevelvlak waarin een afbeelding is opgenomen.
Tactiel:	Met de tastzin verbonden.
Tegelwerk:	Wandbekleding van tegels, meestal van gebakken klei.
Tent-, punt- of piramidedak:	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Textuur:	De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Timpaan:	In een fronton besloten veld.
Topgevel:	Gevel met een bekroning aan de korte zijde van het gebouw. De gevellijn volgt daarbij in grote lijnen het min of meer driehoekige dak. Hiertoe behoren de hals-, klok-, punt-, schouder-, trap- en tuitgevel.
Trapgevel:	Een gevel waarvan de top trapsgewijs smaller wordt.
Travee:	Het geveldeel dat zich tussen twee verticale elementen bevindt.
Tuitgevel:	Een puntgevel waarvan de top eindigt in een smalle rechthoekige hals.
T-venster:	Een venster waarvan het onderste gedeelte van een middenstijl is voorzien en waarin de roeden een T-vorm maken.

U

Uitbouw:	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
-----------------	---

V

Vensterluik:	Een draaibaar houten schot of paneel waarmee een venster aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk kan worden bedekt.
Verdichten:	Het steeds verder invullen van open ruimtes met bebouwing.
Vestingstad:	Een met verdedigingswerken versterkte stad, doorgaans omringd door verdedigingswallen en grachten.
Vista:	Uitzicht, zichtlijn, uitzichtpunt.
Vleugelstuk:	Een houten of stenen klauw dat gewoonlijk ter verfraaiing paarsgewijs aan weerskanten van een geveltop of dakkapel is geplaatst.
Volant:	Strook stof als onderste beëindiging en versiering van zonnescherf of markies.
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.
Voorkant:	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of openbaar groen.

W

Wandwerking:	De mate waarin een gebouw of aantal gebouwen als straatwand fungeren.
Windveer:	Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand, meestal van decoratief houtsnijwerk.
Woning:	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Wolfdak:	Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak:	Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn:	Denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 5: Reglement van orde van de welstandscommissie

In de praktijk blijken er grote verschillen in werkwijze tussen de (provinciale) welstandsorganisaties, waardoor het vrijwel onmogelijk is om een universeel toepasbare tekst voor een reglement van orde op te nemen in de modelbouwverordening. De verschillen hebben ondermeer betrekking op het al dan niet werken met rayonarchitecten, het al dan niet gebruik van subcommissies en het al dan niet samenwerken met een monumentencommissie. Een reglement van orde, afgestemd op de eigen werkwijze, stellen gemeenten in het algemeen op in samenwerking met de provinciale welstandsorganisaties waarbij zij zijn aangesloten.

Toelichting

Benoeming en samenstelling van de welstandscommissie

1.1 Benoemingsprocedure

1.2 Samenstelling welstandscommissie

Taakomschrijving

2.1 Taakomschrijving welstandscommissie

2.1.1 Wettelijke taken

2.1.2 Niet wettelijk verplichte taken

2.2 Taakomschrijving commissieleden

2.2.1 Taken van de gemandateerde architect

2.2.2 Taken van de voorzitter

2.2.3 Taken van de architectsecretaris

Werkwijze Bouw en Woningtoezicht

Werkwijze van de welstandscommissie

4.1 Vooroverleg over bouwplannen

4.2 Gemandateerde behandeling

4.2.1 Mandaat 'kleine commissie'

4.2.2 Het mandaatadvies

4.2.3 Openbaarheid gemandateerde behandeling

4.2.4 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

4.2.5 Spreekrecht

4.3 Openbare commissievergadering

4.3.1 Locatie vergadering

4.3.2 Publicatie agenda

4.3.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

4.3.4 Spreekrecht

4.4 Het welstandsadvies

4.5 Afwijken van welstandsadvies en/of welstandscriteria

4.5.1 Second opinion

Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

5.1 Jaarverslag B&W

5.2 Jaarverslag welstandscommissie

Benoeming en samenstelling van de welstandscommissie

1.1 Benoemingsprocedure

De gemeenteraad wijst op voordracht van het college van B&W de stichting 'Dorp, Stad & Land' (DSL) aan als de welstandscommissie. DSL legt de gemeente een lijst voor met de beoogde commissieleden. Dit betreft de voorzitter, de architectsecretaris, de gemandateerde architect(en) en hun plaatsvervangers. Indien gewenst, vindt overleg plaats tussen DSL en de gemeente. De gemeenteraad benoemt en ontslaat, aan de hand van deze lijst, de afzonderlijke leden van de welstandscommissie.

Voor de benoeming van burgerleden en hun plaatsvervangers geldt een afwijkende procedure. De gemeente kan burgerleden voordragen ter benoeming. Alvorens dit te doen, kunnen B&W overleggen met DSL over het gewenste profiel van het burgerlid of de burgerleden. DSL stelt u voor, ingeval B&W daartoe besluit, het aantal burgerleden te beperken tot twee. Burgerleden ontvangen via de gemeente een onkostenvergoeding.

Alle leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar. Een benoemingsboekhouding wordt opgezet en bijgehouden door DSL. Bij afwezigheid van de voorzitter of de leden van de commissie, treden plaatsvervangers op in de commissievergadering. Het gemandateerde commissielid kan zich door een collega laten vervangen. De voorzitter, de architectsecretaris, de gemandateerde commissieleden, de externe deskundigen, het burgerlid/de burgerleden en hun plaatsvervangers zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid. De commissie streeft naar voortdurende afstemming met het beleid inzake de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Samenstelling van de commissie

De advieswerkzaamheden van de welstandscommissies van DSL zijn georganiseerd in drie stappen. De grote en overkoepelende commissie; de standaard commissies per regio (en/of per stad) en de gemandateerde architecten namens de standaardcommissies.

De grote commissie komt ten minste 4 keer per jaar bijeen. Deze commissie heeft als voornaamste doel de deskundigheidsbevordering van de commissieleden. Het feitelijke advieswerk wordt verricht via standaardcommissies.

a. Standaardcommissie.

De welstandscommissie bestaat uit tenminste 3 deskundige leden. Een deskundig voorzitter, de architectsecretaris en het gemandateerde commissielid. De commissieleden zijn deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw en aanverwante vakgebieden. De welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau van DSL of daarbuiten. Dit betreft disciplines als cultuur en bouwhistorie, en landschapsarchitectuur. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht, tenzij ze als commissielid zijn benoemd door de gemeente. De standaardcommissie van DSL is in de regio's actief als commissie voor meerdere kleinere gemeenten en als stadscommissie.

In de standaardwelstandscommissie hebben geen burgers zitting.

b. Integrale welstands en monumentencommissie.

De gemeente wijst DSL aan om naast welstandsaspecten van bouwplannen ook te adviseren inzake wijzigingsplannen voor monumenten. Dit vindt plaats door een integrale welstands en monumentencommissie. Deze commissie bestaat uit een deskundig voorzitter, de architectsecretaris, de gemandateerde en tenminste één monumentendeskundige van DSL. Ook deze integrale welstands en monumentencommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau van DSL of daarbuiten. Dit betreft disciplines als cultuur en bouwhistorie, en landschapsarchitectuur. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht, tenzij ze als commissielid zijn benoemd door de gemeente.

In de integrale welstands en monumentencommissie hebben geen burgers zitting.

De integrale commissie brengt bij wijzigingsplannen voor monumenten een advies uit, waarin zowel de aspecten op grond van de Woningwet 2002 (welstandsbeleid), als aspecten op grond van de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke en provinciale monumentenverordeningen worden betrokken. In het geïntegreerde advies komt duidelijk naar voren welke aspecten betrekking hebben op de welstand en welke op de cultuurhistorische elementen. De commissie formuleert één gezamenlijke conclusie. De integrale commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien tenminste drie leden aanwezig zijn (waaronder de gemandateerde architect en de architectsecretaris of zijn/haar monumentendeskundige of zijn/haar vervanger vereist/vervanger) en waarvan tenminste twee leden deskundig zijn op het gebied van welstand. Voor de behandeling van monumentenplannen is daarnaast altijd de aanwezigheid van de monumentendeskundige of zijn/haar vervanger vereist.

Taakomschrijving

2.1 Taakomschrijving welstandscommissie

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken van de (integrale) welstands en monumentencommissies van DSL worden uitgevoerd op grond van de Woningwet 2002, de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke en provinciale monumentenverordeningen. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

2.1.1 Wettelijke taken

Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De commissie is bevoegd om B&W te adviseren over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet 2002.

2. Jaarverslag welstandscommissie.

De welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie tenminste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota, de werkwijze van de welstandscommissie, op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, de aard van de beoordeelde plannen en de bijzondere projecten. Tenminste eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Toetsing van aanvragen door de integrale welstands en monumentencommissie.

Een integrale commissie adviseert inzake wijzigingsplannen voor monumenten en de directe omgeving (zie verder onder 1. Benoeming en samenstelling)

2.1.2 Niet wettelijk verplichte taken

De welstandscommissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- a. Onder de regie van de gemeente, en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
- b. Desgevraagd adviezen uitbrengen aan B&W over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- c. Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- d. Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet deskundigen evident zijn.
- e. Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, B&W en burgers.
- f. Desgevraagd beheren en actualiseren van de gemeentelijke welstandsnota (digitale Beeld en Geobank).

2.2 Taakomschrijving commissieleden

2.2.1 Taken van de gemandateerde architect

De gemandateerde architect van DSL is de heer Onrust. Als plaatsvervanger van de heer Onrust kan de heer ir. FB. van den Meiracker en kan mevrouw ir.A. de Back optreden als gemandateerd architect. De gemandateerde architect van DSL voor (bouw)plannen gelegen in het beschermde dorpsgezicht van Colijnsplaat en betreffende monumentale panden is de heer M.P.H. Raaijmakers.

De gemandateerde architect van DSL heeft namens de commissie iedere 14 dagen zitting in de gemeente. Hij voert als gemandateerd lid van de welstandscommissie de eerste gesprekken – het vooroverleg met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor. De plannen waarvoor de gemandateerde architect een mandaat heeft, worden door hem van een advies voorzien.

De gemandateerde architect stelt met de architectsecretaris en de behandelend ambtenaar van Bouw en Woningtoezicht de agenda voor de commissievergadering op. Tijdens de commissievergadering introduceert de gemandateerde architect de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied. De gemandateerde architect werkt op verzoek de beraadslaging en conclusie over een bouwplan uit in een schriftelijk advies, dat in beginsel binnen twee dagen na de commissievergadering na een eindcontrole door de secretaris, verzonden wordt.

Taken van de voorzitter

De voorzitter van de welstandscommissie wordt in principe gerekruteerd uit ervaren praktijkarchitecten en/of stedenbouwkundigen. Hij/zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. Tijdens de openbare vergadering treedt de voorzitter op als gastheer/vrouw voor alle aanwezigen. Hij/zij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezigen bij een bepaald plan wil inspreken. Indien een plan in het vooroverleg is besproken, geeft de voorzitter, de architectsecretaris (of de gemandateerde architect) een korte samenvatting van hetgeen in dat stadium van het planproces besproken is.

De voorzitter leidt de discussie en biedt alle commissieleden de gelegenheid om hun mening voldoende naar voren te brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven. De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda.

Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijks verslag van de welstandscommissie.

2.2.3 Taken van de architectsecretaris

De architectsecretaris van de welstandscommissie draagt er zorg voor dat de hem aangeboden grotere bouwplannen op het secretariaat worden ingeboekt en van een dossiernummer worden voorzien. Na behandeling van de adviesaanvragen in de commissies zorgt hij voor een snelle administratieve advies-

verwerking door het secretariaat. De adviezen worden door hem ondertekend en met de afgestempelde tekeningen retour gezonden naar de gemeente.

3. Werkwijze Bouw en Woningtoezicht

De welstandsprocedure begint met een selectie van bouwplannen bij de afdeling Beleid en projecten omtrent bouwplannen. De afdeling toetst een bouwplan eerst op de vereisten in het bestemmingsplan en de bouwverordening. Ten behoeve van de welstandstoets beoordeelt de ambtenaar of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden om het te kunnen toetsen.

4. Werkwijze van de welstandscommissie

4.1 Vooroverleg over bouwplannen

De gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid, om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan in een vooroverleg met de welstandscommissie toe te lichten en te bespreken. De gemandateerde architect maakt altijd een verslag van het vooroverleg. Dit verslag wordt openbaar als het bouwplan formeel aan de commissie wordt voorgelegd. Vooroverleg vindt in principe in het openbaar plaats. Hiervan kan worden afgeweken na overleg tussen de gemeente, de aanvrager en de welstandscommissie.

4.2 Gemandateerde behandeling

De gemandateerde architect behandelt in de regel om de twee weken op locatie de bouwplannen. Hij heeft een mandaat van de standaard welstandscommissie om zelfstandig bouwplannen af te handelen. Het uitgangspunt voor de mandaatverlening is dat de gemandateerde architect alleen de plannen beoordeelt van een relatief geringe ruimtelijke betekenis, of plannen waar gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. Bij twijfel legt de gemandateerde architect het bouwplan voor aan de commissie. De gemandateerde architect heeft voor vergunningplichtige plannen alleen het mandaat om positieve adviezen uit te brengen. De commissie zelf is eindverantwoordelijk voor het welstandsadvies. Tenminste één keer per jaar vindt overleg plaats tussen de gemandateerde architect en de welstandscommissie over het mandaat.

4.2.1 Mandaat ' kleine commissie'

De gemandateerde architect wordt – op verzoek van de welstandscommissie, de gemeente of op eigen verzoek – bijgestaan door een ander commissielid. Deze 'kleine commissie' beschikt over hetzelfde mandaat als de gemandateerde architect.

4.2.2 Het mandaatadvies

De gemandateerde architect brengt welstandsadviezen uit aan B&W over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Een positief mandaatwelstandsadvies wordt uitgebracht door een stempel op de tekening te plaatsen en het paraferen van het adviesformulier.

4.2.3 Openbaarheid gemandateerde behandeling

De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar.
De agenda wordt gepubliceerd
De agenda wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

4.2.4 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de gemandateerde behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn en gebruik willen maken van het spreekrecht, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij de afdeling Beleid en projecten. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

4.2.5 Spreekrecht

Tijdens de gemandateerde behandeling wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

4.3 Openbare commissievergadering

De welstandscommissie vergadert in de regel één keer per twee weken. De gemandateerde architect behandelt in de tussentijdse periode de kleinere bouwplannen (zie 2.2.1 t/m 2.2.3 voor taken gemandateerde architect, voorzitter en architectsecretaris).

4.3.1 Locatie vergadering

De welstandscommissie vergadert op hun locatie in Middelburg. Bij de behandeling van belangrijke bouwplannen kan – op verzoek van de gemeente – worden besloten om in de eigen gemeente te vergaderen.

4.3.2 Publicatie agenda

De agenda voor de commissievergadering wordt op de volgende manier gepubliceerd:

a. Ter inzage leggen van agenda.

Via het huisaanhuys blad worden de burgers op de hoogte gesteld van het tijdstip en plaats van de commissievergadering. De agenda wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

De openbaarheid geldt voor de beraadslaging over bouwplannen, de beoordeling daarvan en voor de adviezen. De commissievergadering of een gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in art. 10, eerste lid, van de Wet Openbaarheid van Bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in art. 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.

4.3.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn en gebruik willen maken van het spreekrecht, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij de afdeling Beleid en projecten. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

4.3.4 Spreekrecht

Tijdens de openbare vergadering wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

Zowel opdrachtgevers/ontwerpers als direct belanghebbenden hebben spreekrecht.

4.4 Het welstandsadvies

De welstandscommissie brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan B&W over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

Niet strijdig

De welstandscommissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

Niet strijdig mits

De welstandscommissie adviseert 'iets niet strijdig' met een mits aan B&W omdat het plan volgens de van kracht zijnde welstandscriteria niet strijdig is met redelijke eisen van welstand maar er ontbreekt uit oogpunt van welstand nog een ondergeschikt onderdeel. Formeel is het bouwplan daarmee 'niet strijdig'. Het 'mits' wordt in de praktijk in enkele gevallen gehanteerd om aanvullende bemonstering in later stadium af te spreken of een nadere detailtekening te leveren. 'Mits' is bedoeld om de planprocedures niet onnodig op te houden. Het 'mits' kan niet als voorwaarde worden opgenomen in de bouwvergunning.

Strijdig

De commissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand. Een 'negatief' welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie 'strijdig', dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Strijdig tenzij

De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota. De 'strijdigheid' is beperkt en is in goed overleg met de aanvrager

vastgesteld. De strijdigheid wordt nauwkeurig geformuleerd. B&W kunnen deze, om redenen van efficiency, als voorwaarde(n) opnemen in de vergunning

4.5 Afwijken van welstandsadvies en/of welstandscriteria

B&W hebben de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld. B&W kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf. Dat kan bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. B&W verwijzen in dat geval naar de algemene criteria in de welstandsnota.

4.5.1 Second opinion

Alvorens een second opinion te vragen, bieden B&W eerst de vaste welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit gemeld aan de welstandscommissie. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een andere commissie dan DSL. Hierover neemt de gemeente contact op met de Federatie Welstand.

5. Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

5.1 Jaarverslag B&W

B&W leggen de gemeenteraad tenminste eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- Op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- In welke categorieën van gevallen:

zij tot aanschrijving zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk binnen de door hen te bepalen termijn, en zij bij of na een aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang.

5.2 Jaarverslag welstandscommissie

Zie onder punt 2.1.1