

Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Middelburg 2026

De raad besluit:

1. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Middelburg 2026 vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Arnestein gewijzigd vast te stellen door in het hoofdstuk "Hoe gebruik ik dit document" van het Beeldkwaliteitsplan Arnestein door te tekst onder het kopje Welstand te vervangen door:

Welstand (pp.5)

Voor Arnestein geldt een zogeheten licht welstandsregime. Er geldt een repressief in plaats van een preventief welstandsbeleid. Dat wil zeggen dat bouwwerken moeten voldoen aan de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan en dat er bij ongewenste situaties (excessen), kan worden gehandhaafd.

2. daarbij de huidige Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Middelburg 2016, in te trekken.
3. Gevelheaters (bij voorkeur elektrisch) toe te staan bij vergunde terrassen, maar op alle andere plaatsen te verbieden, en dit juridisch te borgen in het omgevingsplan, bij de eerstvolgende wijziging.

Inleiding

Andere tijden, nieuwe nota

Met de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 heeft het begrip omgevingskwaliteit een centrale en prominente rol gekregen.

De Omgevingswet bundelt de doelstellingen rondom een veilige en gezonde leefomgeving met de goede omgevingskwaliteit. In de wet wordt het begrip breed geïnterpreteerd en het omvat:

- Identiteit en erfgoed
Historische en culturele kenmerken van een gebied, zoals monumenten, landschappen en tradities.
- Natuur en landschap
Biodiversiteit, ecologische waarden en de beleving van groen en open ruimte.
- Architectuur en stedenbouw
Vormgeving, samenhang en esthetiek van gebouwen en openbare ruimte.
- Functionaliteit
Hoe goed een plek werkt voor haar gebruikers: toegankelijkheid, veiligheid, comfort.
- Duurzaamheid
Klimaatadaptatie, energiezuinigheid, circulariteit en toekomstbestendigheid.
- Inclusie en participatie
Ruimte voor verschillende groepen, betrokkenheid van bewoners en gebruikers bij de inrichting van hun omgeving.

De wet stelt dat het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een van de hoofddoelen is. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit van de omgeving op een integrale manier moet worden meegewogen. De wet geeft gemeenten en provincies de bevoegdheid om via omgevingsvisies en -plannen beleid te formuleren om de omgevingskwaliteit te borgen en te verbeteren

Het begrip Ruimtelijke Kwaliteit is onderdeel van de omgevingskwaliteit omdat het een cruciale bouwsteen is voor het bereiken van een hogere omgevingskwaliteit. Een goede omgevingskwaliteit is niet te bereiken zonder aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit richt zich specifiek op de inrichting en vormgeving van de fysieke ruimte. Het gaat over de balans tussen drie hoofdwaarden:

1. Gebruikswaarde: De functionele bruikbaarheid van een plek, zoals goede infrastructuur en geschikte voorzieningen.
2. Belevingswaarde: De esthetische en emotionele aspecten, zoals de schoonheid, identiteit en historische waarde van een gebied.
3. Toekomstwaarde: De mate waarin een plek robuust en duurzaam is, en zich kan aanpassen aan toekomstige veranderingen.

Een goede ruimtelijke kwaliteit betekent dus dat een gebied niet alleen functioneel is, maar ook mooi, identiteitsbepalend en toekomstbestendig.

Een belangrijke waarde die onder de belevingswaarde valt is de zogenoemde herkomstwaarde.

De herkomstswaarde draait om de geschiedenis en culturele identiteit van een plek. Het omvat de verhalen, tradities en de manier waarop het landschap of de stad is ontstaan en door de eeuwen heen is gevormd. Deze historische gelaagdheid en de sporen van menselijke activiteit bepalen voor een groot deel het unieke karakter van een gebied.

Wijzigingen ten opzichte van de vorige nota (2016)

Onder de Woningwet/Wabo beoordeelde het bevoegd gezag of:

- er wat betreft het uiterlijk van bestaande bouwwerken sprake was van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand (repressief welstandstoezicht, artikel 12, lid 1, onder a, Woningwet)
- een vergunningaanvraag voor een bouwvergunning (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo) wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voldeed aan de redelijke eisen van welstand (preventief welstandstoezicht, artikel 2.10, eerste lid, onder d, Wabo, in samenhang met artikel 12a, lid 1, onder a, Woningwet)

Bij de welstandstoetsing onder het oude recht moest het bevoegd gezag rekening houden met de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan. Onder de Omgevingswet regelt de gemeente welstand in het omgevingsplan.

Beeldkwaliteitsplan Arnestein

Voor het huidige, welstandsvrije gebied industriegebied Arnestein is in de nota een beeldkwaliteitsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan (BKP) is een licht welstandsregime opgenomen om te kunnen handhaven op ongewenste situaties (een repressief i.p.v. een preventief welstandsbeleid).

Flitsvergunningen

Binnen het nieuwe kader van de omgevingswet is het niet mogelijk om flitsvergunningen in hun huidige vorm te behouden. Voorheen werd een legesvrije reguliere vergunning (bekend als een flitsvergunning) afgegeven op basis van een 'flits-toets'. Conform de omgevingswet zal voor een vergunning plichtige activiteit via het omgevingsloket een aanvraag ingediend moeten worden. Indien voldaan is aan de criteria kan de aanvraag met een sneltoets worden beoordeeld. De activiteiten waarbinnen de sneltoets-criteria worden getoetst zijn:

- bouwactiviteit (omgevingsplan);
- rijksmonumenten-activiteit (met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument).

Voor de beoordeling van bepaalde kleine bouwplannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is, vindt het gemeentebestuur het niet noodzakelijk advies in te winnen bij het ARK. Hiervoor volstaat een sneltoets door het Sneltoetsteam (ST, een ambtelijke werkgroep). Voordeel van de sneltoets is dat deze niet hoeft te wachten op de drieweekelijkse vergadering van het ARK. Een ander voordeel is dat de aanvrager vooraf duidelijkheid heeft over wat wel en niet kan op het gebied van Ruimtelijke Kwaliteit en de toets in principe vooraf zelf al kan uitvoeren. Hiervoor zijn in de nota sneltoetscriteria opgenomen. Zie hoofdstuk 8).

Bij een vergunning aanvraag met rijksmonumentenactiviteit is het advies vanuit het ARK wel altijd een wettelijke verplichting en kan dus met enkel een advies vanuit het ST niet worden volstaan.

1 Wettelijk kader

Ruimtelijke kwaliteit wordt subjectief ervaren - wat de één mooi, passend of prettig vindt, kan door een ander als storend of ongeschikt worden gezien. Bij het opstellen van beleidsregels moeten we daar dan ook zorgvuldig mee omgaan, zodat het beleid duidelijk en toetsbaar is, maar toch ruimte biedt voor interpretatie en dialoog, en recht doet aan de context van de plek.

In het omgevingsplan van de gemeente Middelburg is opgenomen dat het uiterlijk van bouwwerken niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is een zogeheten open norm. Hieruit volgt de wettelijke verplichting om het toepassen van deze norm uit te leggen met beleidsregels die zoveel mogelijk toegesneden zijn op de te onderscheiden bouwwerken. Dit staat in artikel 4.19 van de Omgevingswet

Inhoudelijk omvatten redelijke eisen van welstand onder meer de relatie van het bouwwerk met de omgeving, architectonische kwaliteit, begrijpelijkheid van de vorm, verhoudingen en schaal, verantwoord materiaalgebruik, en de sociaal-culturele context. Deze eisen zijn bedoeld om te waarborgen dat bouwwerken op zorgvuldige wijze worden vormgegeven en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

Om deze eisen juridisch toepasbaar te maken bij vergunningverlening en handhaving, is het essentieel dat de welstandsnota concrete en toetsbare criteria bevat. Alleen dan kunnen besluiten worden gemotiveerd op basis van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), en is er voldoende rechtszekerheid voor initiatiefnemers en belanghebbenden.

De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) baseert haar advies, voor zover van toepassing, op de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de omgevingswet.

Bij een advies over een rijksmonumentenactiviteit neemt de commissie de uitgangspunten, bedoeld in artikel 5.22, van de omgevingswet in acht. De beoordelingsregels voor de rijksmonumentenactiviteit staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De gemeenteraad kan in het in het omgevingsplan bepalen bij welke categorieën bouwwerken of in welke gebieden het vragen van advies aan de commissie verplicht is, m.u.v. het advies voor rijksmonumentenactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan ook op eigen initiatief advies vragen over activiteiten of over beleid voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat daarom beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken waarmee de term *'redelijke eisen van welstand'* wordt uitgelegd. We maken hierbij gebruik van:

Vaste criteria als basis

De vaste criteria beschrijven de algemene uitgangspunten van het architectuurvak en die van iedere ontwerper verwacht mogen worden bij het maken van bouwplannen. Deze vaste criteria gelden altijd en liggen ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Daarnaast zijn er gebiedscriteria opgenomen voor bouwen in/op/aan/bij bestaande bouw. Hier dient aanvullend op de vaste criteria rekening mee gehouden te worden.

Vaste criteria

Situering/omgeving

- De herkenbaarheid en het wisselende bebouwingsbeeld van individuele panden behouden.
- De parcellering (grootte, vorm en ligging van kavels), positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing of bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij inbreiding of vernieuwbouw
- Na de bouw van het plan moet de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in stand zijn gebleven, danwel verbeterd zijn.

Vorm

- De vormgeving van het bouwplan moet passen bij de functie en het gebruik van het gebouw.

Beschrijving ruimtelijke kwaliteit per gebiedstype

Per gebiedstype (zoals beschermde stadsgezichten en oude dorpskernen, uitbreidingswijken, buitengebied) wordt de ruimtelijke kwaliteit beschreven om aan te sluiten bij de lokale identiteit en verwachtingen

In de volgende paragraaf zijn de verschillende gedefinieerde gebiedstypen in beeld gebracht en beknopt beschreven. Per gebied zijn de beoordelingscriteria opgenomen.

Gebruik van beeldkwaliteitsplannen

Beeldkwaliteitsplannen of gebiedsbiografieën helpen om de gewenste uitstraling visueel en verhalend te onderbouwen. Dit maakt abstracte begrippen concreter en helpt bij het gesprek met initiatiefnemers

Voor nieuwbouw bij grotere bouwplannen wordt een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Als het een eigen ontwikkeling is dan stelt de gemeente het BKP op maar als ontwikkeling van een ontwikkelaar is, dan kan hij/zij opdracht geven aan een deskundige om een BKP op te stellen in overleg met gemeente.

Het BKP laat zien aan welke richtlijnen plannen worden getoetst (eventueel onderbouwd met de nodige analyses). Omwonenden worden geïnformeerd over het beeldkwaliteitsplan en in de gelegenheid gesteld daar aanvullingen op te geven ter bevordering van het vertrouwen in de nieuwe ontwikkeling.

In geval van een deelsuitwerking of complex gebouw kan de architect een analyse maken in overleg met de gemeente en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een concept bouwplan.

Een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad waarbij tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan de beleidsregels vormen voor het welstandstoezicht voor nieuwe en toekomstige omgevingsplanactiviteiten.

De reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplannen vormen een onderdeel van deze nota en bevatten dus niet alleen de toetsingscriteria tijdens de ontwikkeling maar ook voor tweede en latere generaties bewoners.

Ruimte bieden voor maatwerk en motivatie

In het kader van het bevorderen van ontwerp kwaliteit en het voorkomen van rigide toetsing, kan gemotiveerd worden afgeweken van de beoordelingscriteria zoals opgenomen bij de gebiedstypes mits:

- De afwijking aantoonbaar bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ontwerp kwaliteit van het bouwwerk
- De afwijking niet leidt tot strijd met de doelstellingen van het omgevingsplan
- De afwijking geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de omgeving of derden.

2 Afwijken en excessen

Mogelijkheden om af te wijken

Afwijken van het advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Het college van burgemeester en wethouders volgt in principe het advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het college kan om verschillende redenen afwijken van het advies. Het college kan het Adviesteam om een heroverweging vragen. Indien het bestuursorgaan een besluit neemt dat afwijkt van een met het oog daarop krachtens wettelijk voorschrift uitgebracht advies, wordt zulks met de redenen voor de afwijking in de motivering vermeld, bedoeld in Artikel 3:50 (AwB). Dit kunnen bijvoorbeeld economische of maatschappelijke belangen zijn. Het college zal echter terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid.

Afwijken van de criteria uit deze nota

De criteria in deze nota zijn in eerste instantie bedoeld om bouwplannen die de kwaliteit van de omgeving ernstig aantasten uit Middelburg te voorkomen. Daarnaast zijn de criteria bedoeld als toetsingscriteria, als middel om na te denken over de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk en zijn omgeving. Het kan voorkomen dat de gebieds- en sneltoetscriteria ontoereikend zijn. In bijzondere situaties kan het nodig zijn om terug te vallen op de vaste criteria uit hoofdstuk 4.

Het strikt opvolgen van de criteria leidt doorgaans tot plannen van voldoende kwaliteit, maar kan leiden tot een versobering van plannen. Die versobering kan zelfs zo erg zijn dat het plan een negatieve uitwerking heeft op zijn omgeving. Het is niet de bedoeling om met de criteria de creativiteit bij het ontwerpen van plannen te beperken. De ruimtelijke kwaliteit van Middelburg is op veel plaatsen al hoog, maar het optimaliseren van de bebouwde omgeving is positief voor een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Creativiteit wordt daarom juist op prijs gesteld. Een bouwplan kan bijvoorbeeld niet voldoen aan de gebieds-, en/of sneltoetscriteria, maar door de hoge kwaliteit wel een positieve bijdrage leveren aan zijn omgeving. Een dergelijk plan zal dan op basis van de vaste criteria getoetst worden door het ARK.

Handhaving en excessenregeling

Als voor een vergunningsplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de vergunning, krijgt de eigenaar de gelegenheid om alsnog of opnieuw een vergunning aan te vragen. Als deze omgevingsvergunning wordt geweigerd vanwege een negatief advies van het ARK, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

Sinds enkele jaren zijn de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen uitgebreid. Maar ook zaken die zonder vergunning mogen worden gebouwd of zijn gebouwd, moeten aan een aantal eisen voldoen. Alle bouwwerken moeten aan minimale kwaliteitseisen voldoen: bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd en bestaande bouwwerken, al dan niet vergunningsvrij opgericht. Als ze niet aan de minimale kwaliteitseisen voldoen, kan sprake zijn van een 'exces'. In de systematiek van de Omgevingswet maakt het bevoegd gezag op grond van artikel 22.4 van de bruidsschat met een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar duidelijk op welke punten aanpassing nodig is om het welstandsexces op te heffen.

Er kan sprake zijn van een exces als er sprake is van één of meerdere van onderstaande punten:

- het bouwwerk maakt een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- architectonische bijzonderheden worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk;

- het bouwwerk dan wel een gezichtsbepalend deel van het bouwwerk wordt fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving;
- het bouwwerk zichtbaar achterstallig onderhoud heeft;
- er sprake is van armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen of die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving;
- felle of (sterk) contrasterende kleuren op een detonerende manier worden toegepast;
- gebruik wordt gemaakt van te opdringerige of te veelvuldig herhaalde of te grote reclames en de huisstijl de gevels domineert.

Bij de toepassing van deze punten is eerder sprake van een exces naarmate:

- een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van de stad, het dorp of het landschap;
- een gebied een hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde;
- er meerdere punten van toepassing zijn.

Hoe weet u zeker dat uw vergunningsvrije bouwwerk geen exces wordt?

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria uit deze nota zijn in elk geval niet in strijd met minimale ruimtelijke kwaliteitseisen.

Voorbeelden van excessen



Sterk contrasterend kleurgebruik



Armoedig materiaalgebruik



Verval door achterstallig onderhoud



Opdringerige reclame

3 Richtlijnen bij nieuwbouw

Nota als beheersinstrument om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen

De nota Ruimtelijke Kwaliteit is met name gericht op het behouden en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. De nota Ruimtelijke Kwaliteit is echter niet het meest geëigende beleidsdocument om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van een stedenbouwkundig plan) te toetsen, omdat

die nieuwe ontwikkelingen ten tijde van het opstellen van de nota nog niet te voorzien waren. Een beeldkwaliteitsplan als nadere uitwerking van een nieuw omgevingsplan is dan een beter instrument.

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Met andere woorden: De nota Ruimtelijke Kwaliteit is bij uitstek een beheersinstrument, dat ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing te waarborgen. Terwijl een beeldkwaliteitsplan bij uitstek geschikt is om de verschijningsvorm van nieuw te ontwikkelen gebieden te sturen.

Als de bouwplannen eenmaal gerealiseerd zijn, word de regels uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen in het omgevingsplan.

Het doel van de richtlijnen bij nieuwbouw is dat het bouwplan als geheel een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de bestaande (openbare stedelijke of landschappelijke) ruimte in het bijzonder. Dit geldt zowel voor een enkele woning als voor alle andere nieuwbouw.

Nieuwbouw van een enkele woning, een twee-onder-een-kapwoning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk

Voor een bouwplan voor één enkele woning, een twee-onder-een-kapwoning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk (b.v. kantoorgebouw ter grootte van een doorsnee woning) wordt een locatieverkenning opgesteld. Een locatieverkenning legt de basis voor een kwalitatief goed plan.

Wat is een locatieverkenning?

Een locatieverkenning is een globaal onderzoek naar de bestaande beeldkwaliteit van de omgeving en geeft een indruk van de gewenste nieuwbouw op de beoogde locatie. Het is bedoeld om de aanvrager bewust te maken van de omgeving waarin hij wil gaan bouwen. Een gebouw staat namelijk niet op zichzelf. Een dergelijk onderzoek komt de kwaliteit en de inpassing van een plan ten goede. Bovendien voorkomt het onnodige kosten voor de aanvrager. Voorheen kwam het voor dat aanvragers al een compleet uitgewerkt plan indienden, wat vervolgens niet bleek te voldoen aan de gewenste kwaliteit.

De aanvrager kan dit onderzoek in principe zelf uitvoeren. Met de locatieverkenning zit de aanvrager al in een vroeg stadium met de gemeente aan tafel, waarbij samen gezocht kan worden naar een goed plan.

- Een locatieverkenning bestaat uit de volgende zaken:
 - foto's van de omliggende bebouwing en omgeving en – indien van toepassing - gegevens over belendende gebouwen in aanbouw;
 - visualisatie van de hoofdvorm en materialisatie (voorbeeld van bestaande gebouwen, foto's van materiaalsoorten, gewenste kleuren, eventueel schetsen of brochures);
 - een bouwkundig schetsontwerp mag, maar is in dit stadium nog niet nodig, omdat dit een oriëntatiefase is.
- Voordat een locatieverkenning wordt uitgevoerd, is het van belang om te weten of het plan al dan niet aan de bestemmingsplanvoorschriften kan voldoen (afmetingen, nokrichting, situering, etc.).
- De locatieverkenning wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het ARK.
- Na goedkeuring kan op basis van de locatieverkenning een bouwkundig schetsplan (concept aanvraag omgevingsvergunning/vooroverleg) opgesteld worden.
- Indien het vooroverleg succesvol is doorlopen, kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Nieuwbouw van grotere bouwplannen

Voor een bouwplan anders dan een enkele woning of in omvang vergelijkbaar bouwwerk wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (hier worden niet de kleinere bouwwerken onder verstaan, zie hiervoor hoofdstukken 7 en 8).

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap, architectuur en cultuurhistorie bij de realisatie van ruimtelijke plannen.

Het beeldkwaliteitsplan dient aan de volgende criteria te voldoen:

- Op te stellen door een ter zake deskundige.
- Een locatieverkenning, aangevuld met een uitwerking m.b.t. de volgende onderwerpen van de beoogde locatie:
 - Wensen van toekomstige bewoners/ belangstellenden / omwonenden voor/van het plan in kaart brengen (vooraf mee laten denken in plaats van enkel achteraf inspraak), b.v. in de vorm van een verslag van een bijeenkomst.
 - Architectuur: architectonische beeldkwaliteit, materialisatie en detaillering.
 - Stedenbouw: de kwaliteit van de gebouwde omgeving (o.a. parcellering, rooilijnen, nokrichting, gevelwanden, bouwmassa's, etc.).
 - Landschap: de nog aanwezige landschappelijke waarden in het gebied.
 - Cultuurhistorie: de nog aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.
- Na het gereedkomen van de omgevingsanalyse uit het vorige punt, wordt overleg met het ARK aanbevolen als voorbereiding op een gedegen ontwerpplan.
- Motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving.
- Een bouwkundig schetsontwerp mag, maar is in dit stadium nog niet nodig, omdat dit een oriëntatiefase is.
- Afhankelijk van de invloed van het plan op de omgeving, kan volstaan worden met een beknopt beeldkwaliteitsplan (b.v. enkel gebouw of een klein inbreidingsplan van enkele woningen), dan wel een uitgebreid plan (b.v. een fors inbreidingsplan of een nieuwe wijk).
- Voordat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, is het van belang om te weten of het plan al dan niet aan de omgevingsplanvoorschriften kan voldoen (afmetingen, nokrichting, situering, etc.).
- Het beeldkwaliteitsplan wordt ter advisering voorgelegd aan het ARK. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierna ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien nodig wordt daarna de gebiedscontour op de ruimtelijke kwaliteitskaart aangepast (b.v. buitengebied wordt uitbreidingswijk).
- Na goedkeuring kan op basis van het beeldkwaliteitsplan een bouwkundig schetsplan (concept aanvraag omgevingsvergunning/vooroverleg) opgesteld worden.
- Indien het vooroverleg succesvol is doorlopen, kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

4.1 Vaste criteria

Prioritering verschillende voorschriften en criteria

Omgevingsplan

De voorschriften uit het omgevingsplan zijn leidend voor waar en wat er gebouwd kan worden en gaat vóór de nota Ruimtelijke Kwaliteit. De nota Ruimtelijke Kwaliteit is aanvullend aan deze voorschriften.

Locatieverkenning of beeldkwaliteitsplan

Voor nieuwbouw dient naast de vaste criteria rekening gehouden te worden met uitkomsten van de locatieverkenning of het beeldkwaliteitsplan (zie hoofdstuk 3).

Vaste- en gebiedscriteria

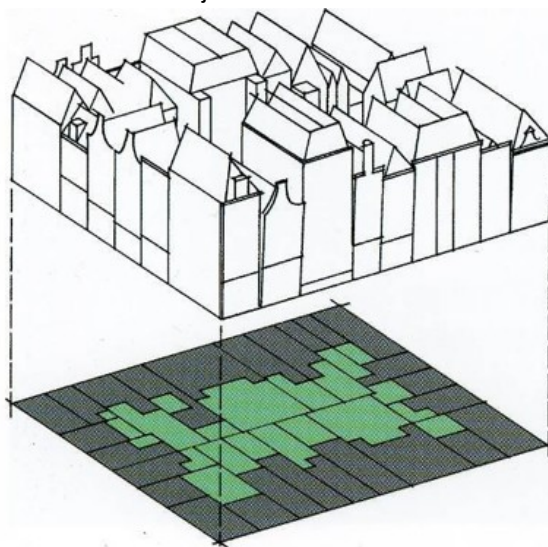
De vaste criteria beschrijven de algemene uitgangspunten van het architectuurvak en die van iedere ontwerper verwacht mogen worden bij het maken van bouwplannen. Deze vaste criteria gelden altijd en liggen ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Daarnaast zijn er in hoofdstuk 5 gebiedscriteria opgenomen voor bouwen in/op/aan/bij bestaande bouw. Hier dient aanvullend op de vaste criteria rekening mee gehouden te worden.

De vaste criteria

In bijzondere situaties kan worden gekozen om alleen aan de vaste criteria te toetsen. Het kan namelijk voorkomen dat de gebieds- en sneltoetscriteria ontoereikend zijn. Ook kunnen de vaste criteria gebruikt worden als sprake is van een architectonisch ontwerp dat niet past binnen de specifieke in deze nota geformuleerde criteria, maar wel op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied waar het plan wordt gerealiseerd moet door toevoeging van het plan dus verbeteren.

Situering/omgeving

- De herkenbaarheid en het wisselende bebouwingsbeeld van individuele panden behouden.
- De parcellering (grootte, vorm en ligging van kavels), positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing of bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend bij inbreiding of vernieuwbouw.
- Na de bouw van het plan moet de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in stand zijn gebleven, dan wel verbeterd zijn.



Voorbeeld van historische parcellering



V.b. herkenbaarheid en afwisseling

Vorm

- De vormgeving van het bouwplan moet passen bij de functie en het gebruik van het gebouw. Een kerk heeft bijvoorbeeld een andere vormgeving dan een kantoorgebouw. Het gaat dan om herkenbaarheid.
- Het beeld van het bouwwerk is enerzijds gestructureerd en helder, maar ook complex en aantrekkelijk. Een heldere structuur (symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen) zorgt ervoor dat het gebouw herkenbaar en te bevatten is. Tegelijkertijd mag het prikkelen en intrigeren: het gaat om het evenwicht.

Maat en schaal

- Ruimtes, volumes en vlakverdelingen moeten met elkaar samenhangen en een heldere hiërarchie vertonen. De afmetingen van de verschillende onderdelen van het bouwwerk moeten in een juiste verhouding staan met de rest van het gebouw. Een goede harmonie in schaal en maatverhouding maakt het ontwerp sterker en draagt bij aan de beleving van het gebouw zelf en de omgeving waarin het staat.

Gevelkarakteristiek

- Het bouwplan moet zo zijn ontworpen dat sprake is van een logische en consequente gevelkarakteristiek.
- Bij renovatie oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden bij splitsing.
- De individualiteit van de panden bij samenvoeging behouden.
- Geen gesloten gevels indien deze gekeerd zijn naar aan het openbaar toegankelijk gebied.

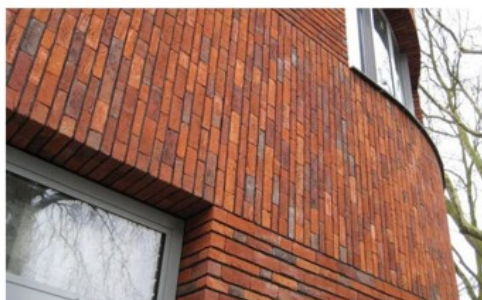
Detailering

Het bouwplan moet zo zijn ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de gekozen bouwstijl.

Aanwezige karakteristieke en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, kozijnen, ramen, deuren, pilasters en luiken behouden bij renovatie en verbouw.

Materiaal, kleur en textuur

- Materiaal, textuur, kleur en licht maken een gebouw zichtbaar en voelbaar. Materiaal, textuur, kleur en licht moeten het ontwerp van het bouwwerk ondersteunen en aansluiten bij het karakter van het gebouw. Ook moeten ze bijdragen aan de samenhang van het gebouw in haar omgeving.
- In de beschermde stadsgezichten traditionele materialen toepassen, zoals baksteen, natuursteen, hout, keramische dakpannen en leisteen. Vanwege het historische karakter van de beschermde stadsgezichten wordt terughoudend omgegaan met het toepassen van kunststoffen, zoals kozijnen en beplatingen.



4.2 Duurzaamheid

In 2050 is het niet meer mogelijk om woningen te verwarmen met aardgas, of te koken op aardgas. De energiebehoefte voor het verwarmen van de woning en voor het gebruik van huishoudelijke apparaten zal dan afkomstig moeten zijn van zogenaamde hernieuwbare energie, elektriciteit opgewekt met windmolens of zonnepanelen, warmtepompen en warm water via zonnecollectoren. Voor een toekomstbestendige woning is het belangrijkste echter om in eerste instantie de woning zeer goed te isoleren waardoor de energievraag van de woning beperkt blijft. Voor nieuwbouw bij grotere bouwplannen wordt een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Uitgangspunt is dat naast een goede inpassing in de omgeving zoveel mogelijk wordt uitgegaan van en rekening wordt gehouden met:

- Duurzame, onderhoudsarme materialen.
- 'Groene' gevels en daken
- Circulaire bouwmaterialen
- Inpassing van opwekkingsmogelijkheden hernieuwbare energie.
- Aanpasbare / modulaire bouwsystemen.

Voor verduurzamingsinitiatieven binnen de gedefinieerde gebiedstypen van de bestaande bebouwing, waaronder ook een bouwplan voor een enkele nieuw te bouwen woning wordt verstaan, is afwijking van de beoordelingscriteria mogelijk mits:

- De afwijking aantoonbaar bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ontwerpqualität van het bouwwerk;
- De afwijking niet leidt tot strijd met de doelstellingen van het omgevingsplan;
- Geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling voor de beeldkwaliteit van het gebied
- De afwijking geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de omgeving of derden

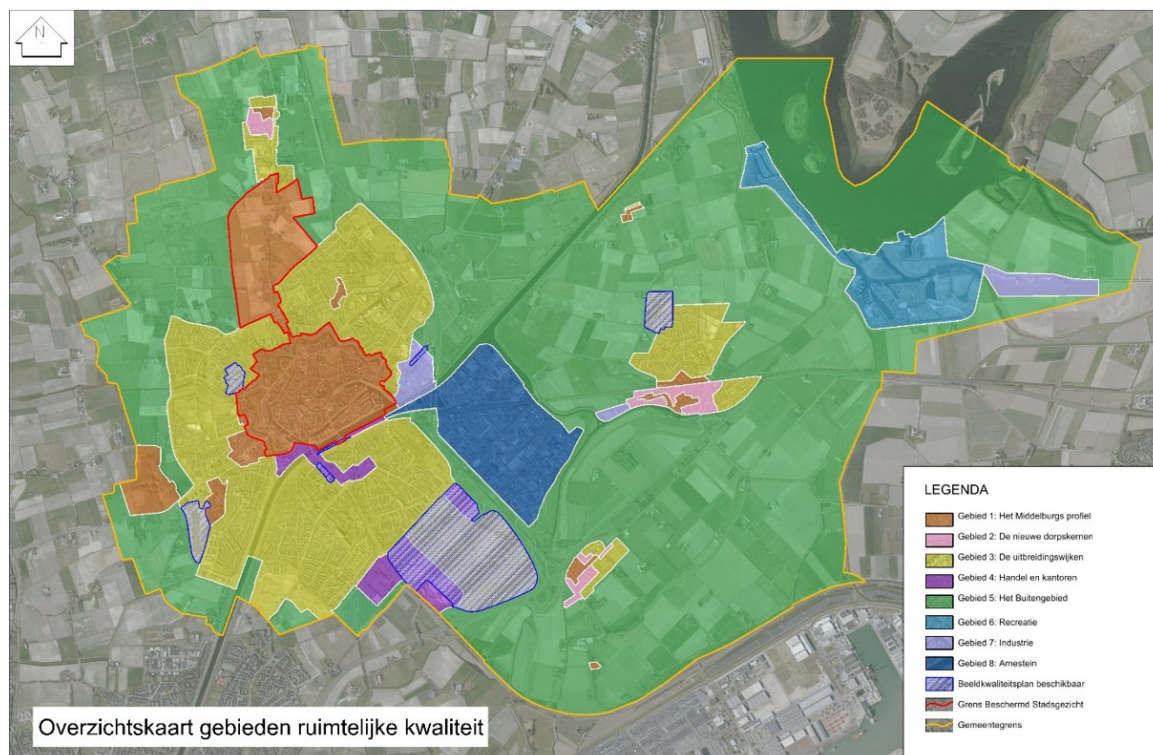
Criteria voor toepassing van duurzame materialen zijn door het hoge tempo waarin deze ontwikkeld worden al snel achterhaald. Plannen worden voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

5 Gebiedscriteria

Acht gebieden

In deze nota Ruimtelijke Kwaliteit worden acht gebieden onderscheiden met elk hun eigen karakteristiek. Deze opdeling vloeit onder andere voort uit de bouwhistorische waardenkaarten. Met het opstellen van de bouwhistorische waardenkaarten is in de afgelopen jaren inzicht verkregen in de kwaliteiten van de bestaande bebouwing van onze gemeente. Op de waardenkaarten is zichtbaar waar bepaalde clusters van gebouwde kwaliteiten zich bevinden. Hieruit is een opdeling in acht gebieden ontstaan. In de volgende paragrafen worden de beoordelingscriteria voor deze gebieden omschreven. De gebieden zijn ingetekend op de aan deze nota toegevoegde overzichtskaart (bijlage 2).

Wanneer het plan tot gevolg heeft dat de omgeving een hogere ruimtelijke kwaliteit krijgt, is afwijken van de gebiedscriteria mogelijk. Het ARK zal dit toetsen op basis van de vaste criteria (hoofdstuk 4).



5.1 Middelburgs profiel (beschermde stadsgezichten en oude dorpskernen)

Middelburg is een van de grootste monumentengemeenten van Nederland. De historisch gegroeide binnenstad met de oude toegangswegen, de oude dorpskernen en de nog overgebleven buitenplaatsen in het buitengebied vormen de identiteit van Middelburg. Het geheel ademt nog de sfeer van een, door de eeuwen heen, natuurlijk gegroeid geheel. Het van oudsher verticale bouwen en het gebruik van historisch verantwoorde bouwmaterialen en kleuren zijn van groot belang voor het voortzetten van deze bouwtraditie.

Doelstelling

het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en recreëren.

Beoordelingscriteria:

Algemeen

- Het bebouwingsbeeld van individuele gevels en de gevelwand worden in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detailering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.

- Historische bouwdelen, zoals puien, muur- en voegwerk, kroonlijsten, kozijnen, ramen, deuren, glas, plinten, gevelstenen, penanten, borstweringen, speklagen, e.d. handhaven.

Gevels

- Gevels worden opgetrokken uit baksteen in aardetinten in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels.

Daken

- Daken worden afgedekt met leien of keramische gewelfde rode of blauwgrijs gesmoorde pannen.

Gevelopeningen

- Kozijnen, ramen, deuren, gootlijsten, deurlijsten, kelderluiken etc. zijn van hout gemaakt.

Verduurzaming

- Voor de verduurzaming van beschermde gebouwen zie hoofdstuk: *Richtlijnen voor- beschermde monumenten*.

Kleurgebruik

- Kleuren volgens Kleurenbeleid, zie schema toegestane kleuren in Bijlage 9.5

Beschermde stadsgezichten

“Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.”

Ter effectuering van de bescherming zijn regels in het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ opgenomen. Het bestemmingsplan is bij invoering van de omgevingswet per 1-1-2024 opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan.



Aanduiding beschermd stadsgezicht 'Middelburg' en 'Noordweg'

5.2 Nieuwe dorpskernen

Doelstelling:

Vanaf het eind van de 19e eeuw vinden kleine uitbreidingen aansluitend aan de bestaande dorpsbebouwing plaats. Doorgaans langs reeds bestaande verbindingswegen van en naar de oude dorpskernen en in andere gevallen op basis van een planmatige opzet. Elk dorp kent zijn eigen uitbreidingen en de daarmee samenhangende beeldkwaliteit. De oude dorpskern gaat op in deze nieuwe dorpsbebouwing.

Doelstelling is het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke woonomgeving.

Beoordelingscriteria:

- Het bebouwingsbeeld van individuele gevels en de gevelwand worden in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.
- Historische bouwdelen, zoals puin, muur- en voegwerk, kroonlijsten, kozijnen, plinten, gevelstenen, penanten, borstweringen, speklagen, e.d. handhaven.
- Gevels worden opgetrokken uit baksteen in aardetinten of rood in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels.
- Daken worden afgedekt met leien of keramische gewelfde rode of donkergekleurde pannen.

- Kozijnen, ramen, deuren, gootlijsten, deurlijsten, kelderluiken etc. zijn van hout gemaakt.



5.3 Uitbreidingswijken

Doelstelling:

Het bouwen buiten de stad heeft zich de afgelopen decennia in verschillende fasen voltrokken. Het eind 19e eeuwse bouwen buiten stad, langs de bolwerken en de uitvalswegen. De volkshuisvestingsprojecten, mede in het kader van de wederopbouw, aan de westelijke zijde van de stad. Daarna de sprong over het Kanaal door Walcheren in de 60er en 70er jaren van de vorige eeuw met planmatige stadsuitbreidingen aan de zuidelijke kant en nieuwe woonwijken aan de noordelijke en de westelijke kant van de stad. De meest recente planmatige uitbreidingswijken zijn "Veersepoort" en "Mortiere". De dorpsuitbreidingen hebben zich in de loop van de tijd, weliswaar kleinschaliger, maar op een min of meer vergelijkbare manier ontwikkeld. Elke uitbreidingsfase heeft, planmatig gesproken, een eigen identiteit meegekregen.

Doelstelling is het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke woon-, werk- en winkelomgeving.

Beoordelingscriteria:

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.
- Gevels worden opgetrokken uit baksteen. Voor Mortiere en Veersepoort bestaat ook de mogelijkheid voor (volledig) gestucte gevels.
- Daken worden afgedekt met rode of donkergekleurde pannen.
- Kozijnen, ramen, deuren of gevelpanelen zijn van hout, op hout gelijkend kunststof of aluminium gemaakt (b.v. CLK-kozijnen met verdiept profiel).
- Kleuren passend in de omgeving.



5.4 Handel en kantoren

Doelstelling:

Middelburg heeft zich, dankzij de gunstige geografische ligging in het Scheldegebied en de goede verbinding met zee, sterk ontwikkeld en geprofileerd als handelsstad en bestuurscentrum. Vanwege de ligging aan de toen zo belangrijke vaarwegen en de gunstige situering t.o.v. het Vlaamse achterland vestigden zich tal van handelscompagnieën en particuliere reders in Middelburg. Aanvankelijk in gehuurde panden, later in eigen kantoren, pakhuizen en werven in en langs het oude centrum. Het regionale en lokale gezag was van oudsher gehuisvest in het stadshart, de abdijgebouwen, het stadhuis en het gerechtshof. De Gouden en de Zilveren eeuw (17e-18e eeuw) waren voor Middelburg op handelsgebied een ongekend hoogtepunt. De daarop volgende Franse Tijd (19e eeuw) bracht echter een economisch keerpunt met zich mee. Door centralisatie van het gezag elders en veranderingen in de politieke machtsverhoudingen verloor Middelburg haar positie als handelshaven. Andere vormen van handel en nieuwe bestuurlijke ontwikkelingen werden in de eerste helft van de 20e eeuw belangrijk voor Middelburg.

De invoering en huisvesting van de gemeentelijke- en provinciale organisatie in de binnenstad. De opkomst en huisvesting van het moderne bank- en verzekeringswezen en de vestiging van commerciële bedrijven in de statige panden langs de kaden. Nieuwe, recente technologische ontwikkelingen, modernisering van bestaande bedrijven, nieuwe vormen van verkeer, vervoer en dienstverlening hebben de aanzet gegeven tot de herpositionering van handelsondernemingen en bestuurlijke locaties, nu aan de rand van de stad.

Voorbeelden zijn het “Bedrijvenpark Mortiere”, de kantoorlocaties in “Park Veldzicht” en de kantoorlocaties langs de Kanaalweg en de Poelendaelesingel.

Doelstelling is het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke omgeving.

Beoordelingscriteria

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.
- Grote lengtes van gebouwen worden door materiaal- en kleurgebruik opgedeeld.
- Kleuren passend in de omgeving.



5.5 Buitengebied

Doelstelling:

Het agrarisch buitengebied heeft ten gevolge van de inundatie in 1944 en de daarop volgende herverkaveling en de stadsuitbreidingen een totale metamorfose ondergaan. Ondanks deze ingrepen zijn er in het nieuwe agrarische gebied nog tal van historische landschappelijke kenmerken, klein en groot, terug te vinden die verwijzen naar de oorspronkelijke inrichting van het landschap en de daaruit voortvloeiende beeldkwaliteit. Na de inundatie zijn ook nieuwe kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het open landschap en de vergezichten, ontstaan.

Doelstelling is enerzijds het behoud van deze kwaliteiten en historische kenmerken en anderzijds de mogelijkheid te bieden om te bouwen volgens de hedendaagse maatstaven.

Beeoordelingscriteria

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouw en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmasa en materialisatie.
- Grote lengtes van gebouwen worden door materiaal- en kleurgebruik opgedeeld.
- Delen van de gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit één, of een combinatie van de volgende materialen: geprofileerd stalen plaat (golfplaat of damwandprofiel), baksteen en/of houten delen.
- Kleuren passend in de omgeving.



5.6 Recreatie

Doelstelling:

De uitvoering van het Deltaplan (1957) met als doel het verkorten en versterken van de kustlijn in het deltagebied is de aanzet tot de ontwikkeling van recreatie langs het Veerse Meer geweest. Het toenmalige, met open zee in verbinding staande Veerse Gat en de Zandkreek werden achtereenvolgens afgesloten door de Zandkreekdam met sluis (1960) en de Veerse Gatdam, later Veerse Dam (1961). Op die wijze ontstond het Veerse Meer. In de daarop volgende jaren werden in hoog tempo jachthavens met aanlegplaatsen en zomerhuizen- en dagrecreatieterreinen en natuurgebieden aangelegd. Voorbeelden zijn jachthaven en zomerhuizenterrein "Oranjeplaat", Camping "De Witte Raaf", recreatieterrein "Het Zilveren Schor" en dagrecreatiegebied "De Piet". Het Veerse Meer werd en is nog steeds een toeristische trekpleister van formaat. Het meer is een aantrekkelijke watersportplaats voor zeilers, sportvissers en sportduikers en een geliefd verblijfsgebied voor dag- en zomerrecreanten. Elk recreatiegebied heeft, planmatig gesproken, een eigen identiteit meegekregen.

Doelstelling is het behoud van deze beeldkwaliteit voor een prettige en aantrekkelijke recreatieomgeving.

Beoordelingscriteria

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Bij verbouw is de vormgeving, gevelindeling en -geleding, maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en karakter van het hoofdgebouw uitgangspunt.
- Aan-, uit- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmasa en materialisatie.
- Kozijnen, ramen, deuren of gevelpanelen zijn van hout, op hout gelijkend kunststof of aluminium gemaakt (b.v. CLK-kozijnen met verdiept profiel).
- Kleuren passend in de omgeving.



5.7 Industrie

Doelstelling:

De bedrijvigheid in Middelburg speelde zich tot het begin van de 20e eeuw voornamelijk af in het oude stadscentrum. De ene helft van de beroepsbevolking was werkzaam in lokale kleinschalige, agrarisch gerelateerde bedrijvigheid en de scheepswerven. De andere helft was werkzaam in het ambtelijk bestuur. Bedrijfsmodernisatie en -mechanisatie die vanaf de 2e helft van de 19e eeuw plaatsvond had tot gevolg dat bedrijven zich naar de rand van de stad gingen verplaatsten. Hier vonden ook nieuwe bedrijfsvestingen plaats. De typische oude bedrijfsbebouwing werd doorgaans gesloopt en de terreinen werden gesaneerd. Van deze voor Middelburg kenmerkende bedrijfsbebouwing zijn enkele voorbeelden behouden gebleven (de pakhuizen langs de kaden, het Prins Hendrikdok, de Azijnfabriek a/d Pijpstraat en de Industriemolen aan de Seisstraat). De aanleg van het Kanaal door Walcheren en het NS-spoor gaf de aanzet tot de ontwikkeling van bedrijfsterreinen langs deze nieuwe transportwegen. Begin zeventiger jaren van de vorige eeuw ontstaat het industrieterrein Arnestein.

De oude bedrijfsgebouwen hadden nog de combinatie van functionaliteit en architectuur, waarbij gebruik gemaakt werd met de voor die tijd gangbare bouwmaterialen, zoals baksteen, keramische dakpannen en hout. Nu is het zo dat de nadruk meer ligt op economisch bouwen waarbij de architectuur en materiaalgebruik een ondergeschikte rol speelt. Dit brengt een sluipend proces van teruggang met zich mee, dat nu al op een aantal bedrijfsterreinen zichtbaar is. Terwijl deze bedrijfsterreinen deel uitmaken van de entree van de stad.

Doelstelling is het in stand houden van de aanwezige beeldkwaliteit en waar mogelijk verbeteren, onder andere door het tegengaan van verrommeling door opslag of verbouwactiviteiten en de bouw van aan-, uit- en bijgebouwen.

Beoordelingscriteria

- Het bebouwingsbeeld wordt in stand gehouden, zo mogelijk verbeterd.
- Aan-, uit en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing en sluiten qua vormgeving aan op de bestaande bouwmassa en materialisatie.



5.8 Arnestein

Doelstelling:

Voor Arnestein geldt een zogeheten licht welstandsregime. Er geldt een repressief in plaats van een preventief welstandsbeleid. Dat wil zeggen dat bouwwerken moeten voldoen aan de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan en dat er bij ongewenste situaties (excessen), kan worden gehandhaafd.

6 Richtlijnen voor- beschermde monumenten

Van de ongeveer 30.800 adressen in de gemeente Middelburg is minder dan 4% beschermd als rijks- of gemeentelijke monument. Met 1156 objecten opgenomen in het rijksmonumentenregister is de gemeente Middelburg de 8e grootste monumentengemeente van Nederland. De waarde van de monumenten voor de gemeente is in 2024 in zowel de 'Omgevingsvisie Middelburg 2050' als het 'Beleidsplan Toerisme Middelburg 2030' vastgelegd en zal ook een belangrijke basis vormen voor het op te stellen Erfgoedbeleid.

Voor de omgang met beschermde monumenten vormt het document 'Uitgangspunten voor de adviespraktijk | toepassing beoordelingsregels bij advisering over gebouwde en aangelegde rijksmonumenten' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de basis.

Een belangrijk uitgangspunt (8 van 12) in dit document betreft de Ontwerpkwaliteit van ingrepen en luidt:

'Bij aanpassing, herbestemming of uitbreiding van monumenten is vrijwel altijd sprake van een ontwerp-gave. Ingrepen kunnen sterk verschillen in aard en omvang; van het aanbrengen van een enkele deur tot het toevoegen van complete bouwvolumes ter uitbreiding van een bestaande structuur. Ten aanzien van de vormgeving van alle opgaven geldt geen principiële voorkeur voor 'aangepast aan' of 'contrasterend met' het bestaande. Uitgangspunt is dat de ingrepen zich op passende wijze moeten verhouden tot de typologie en karakteristiek van het monument, waarbij een goede functionaliteit waarborgd is. Het streven hierbij is om een optimale balans te realiseren tussen monumentale waarde en gewenste aanpassingen. Dit betekent dat deze aanpassingen de waarde van het monument voldoende ondersteunen en tegelijkertijd door hun ontwerpkwaliteit hieraan een nieuwe betekenisvolle tijdlaag toevoegen. Op die manier kan de noodzakelijke transformatie leiden tot een architectonische verrijking en op termijn een verhoging van de monumentale waarde van het monument.'

Het uitgangspunt is het behoud van het (archeologisch) monument en zijn monumentwaarden. Het monument is immers van een zodanig algemeen belang dat ervoor gekozen is het als rijks (of gemeen-

telijk) monument aan te wijzen. Dit aanwijzen gebeurt niet voor de korte termijn, maar om het voor de huidige en toekomstige generaties te bewaren.

Werkzaamheden aan monumenten worden getoetst aan de uitvoeringsrichtlijnen van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg. Deze uitvoeringsrichtlijnen zijn vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen Restauratiekwaliteit en garanderen een professionele, consistente en transparante beoordeling van plannen en beschermen tegelijkertijd de erfgoedwaarden op een verantwoorde manier.

Een ERM-uitvoeringsrichtlijn bevat de technische afspraken, de juridische en de procedurele aspecten van het werk aan monumenten. De uitvoeringsrichtlijn beschrijft hoe een bepaald deel van het werk aan een monument het beste uitgevoerd kan worden; met de uitvoeringstechnieken en methoden die historisch verantwoord zijn en tegelijk aansluiten op moderne techniek. Zij houden rekening met de wettelijke eisen en de wensen op het gebied van comfort en duurzaamheid. De uitvoeringsrichtlijnen bevatten ook de technische specificaties van materialen, gebruik van producten, verbindingen etc.

Voor verduurzamingsmaatregelen bij monumenten hanteren we het Afwegingskader Verduurzaming van Monumenten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als toetsingskader

Het document 'Verduurzaming van monumenten - afwegingskader voor vergunningverlening' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed benoemt dat getrokken glas in beginsel kan worden vervangen. Het benoemt echter ook: "Getrokken glas wordt toegepast vanaf het begin van de twintigste eeuw. Getrokken glas is te herkennen aan het oppervlak dat niet geheel vlak is, waardoor het glas een lichte vertekening heeft. Dit glas met vertekening heeft historische waarde. Bij vervanging van het glas gaat deze waarde verloren." Door de enorme schade na de stadsbrand in mei 1940 vormt de wederopbouwperiode een voor Middelburg zeer belangrijke tijdslaag. Bij de wederopbouw is ook getrokken glas toegepast. Behoud van dit glastype is dan ook het uitgangspunt. Dit geldt in ieder geval voor panden die een individuele bescherming als rijks- of gemeentelijk monument hebben. Voor niet-beschermde panden binnen het gemarkeerde wederopbouwgebied is behoud het uitgangspunt, maar zijn andere glastoepassingen bespreekbaar mits het bebouwingsbeeld intact blijft

Naast de uitvoeringsrichtlijnen van de St. Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg en het Afwegingskader Verduurzamen van Monumenten sluiten we voor de toetsing van verduurzamingsmaatregelen bij monumenten aan bij:

- De Verduurzamingsrichtlijnen van de St. Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg
- Leidraden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zoals de publicatie 'Na-isolatie van historische woonhuizen'
- Het detailboek 'Een warme jas voor oude huizen' wat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als aanvulling op het hiervoor genoemde afwegingskader wordt gezien.



Buitengevel: bouwgeschiedenis zichtbaar



Sporenkap: alleen wat verrot was, is vernieuwd

7 Criteria voor de sneltoets bij kleine bouwplannen

Snel en duidelijkheid vooraf

Veel kleine bouwplannen kunnen tegenwoordig vergunningsvrij gebouwd worden, maar niet allemaal. Met name in de beschermde stadsgezichten is voor veel kleine bouwplannen nog een omgevingsvergunning vereist. Voor de beoordeling van bepaalde kleine bouwplannen waar een omgevingsvergunning

voor nodig is, vindt het gemeentebestuur het niet noodzakelijk advies in te winnen bij het ARK. Hiervoor volstaat een sneltoets door het Sneltoetsteam (ST, een ambtelijke werkgroep). Voordeel van de sneltoets is dat deze niet hoeft te wachten op de driewekelijkse vergadering van het ARK. Een ander voordeel is dat de aanvrager vooraf duidelijkheid heeft over wat wel en niet kan op het gebied van Ruimtelijke Kwaliteit en de toets in principe vooraf zelf al kan uitvoeren. Doorgaans krijgt men binnen tien werkdagen reactie op een sneltoets vergunningsaanvraag. De sneltoets is bedoeld voor de gehele gemeente, dus ook in de beschermde stadsgezichten en op monumenten.

De sneltoets geldt o.a. voor vergunningsplichtige bijgebouwen, aan- en uitbouwen, dakkapellen, erfafscheidingen en kozijn- en gevelwijzigingen, zoals in de volgende paragrafen staat omschreven.

omgevingsplan

De omgevingsplanvoorschriften zijn leidend voor waar en wat er gebouwd kan worden. Daarom is het belangrijk dat de aanvrager altijd vooraf kennis neemt van het omgevingsplan. Wanneer het bouwplan past kunnen de hierna genoemde sneltoetscriteria worden toegepast.

De sneltoets kan ook gelden voor monumenten en panden in de beschermde stadsgezichten. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden is het belangrijk om rekening te houden met de monumentencriteria (zie hoofdstuk 6).

Geen sneltoets voor topmonumenten en bijzondere / afwijkende bouwwerken

Afwijkende plannen

Wanneer niet aan de sneltoetscriteria wordt voldaan, of het ST twijfelt over de invloed van het plan op de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk en zijn omgeving, wordt het bouwplan om advies voorgelegd aan het ARK en zijn de vaste- en gebiedscriteria van deze nota van toepassing.

Topmonumenten

In bijlage 4 is een lijst opgenomen van gebouwen en complexen met een bijzondere/afwijkende architectuur. Deze zijn dermate bijzonder dat (ver)bouwplannen altijd behandeld dienen te worden in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Diverse bouwwerken

(Vlaggen)masten, (gsm)antennes, reclamezuilen, technische installaties op daken, windturbines Masten, antennes, zuilen e.d. hebben een vaak zeer eigen technische vormgeving, die verstorend kan zijn voor het gebouw waar ze op aangebracht worden, het straatbeeld of als vrijstaand object in de omgeving. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Voor zover niet vergunningsvrij worden deze zaken om advies voorgelegd aan het ARK.

8 Sneltoetscriteria

In deze paragraaf staan de criteria waaraan een vergunningsplichtig bouwwerk moet voldoen om voor een sneltoets in aanmerking te komen. Voordeel is de snelheid van afhandelen omdat het ST wekelijks samenkomt en de vergunning doorgaans binnen 10 werkdagen kan worden afgehandeld. Wanneer u twijfelt of uw plan past binnen de sneltoetscriteria, kunt u contact opnemen met de vakbalie Vergunningen van de gemeente. Wanneer het plan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, of het ST twijfelt over de impact van het plan (b.v. beeldkwaliteit of monumentale waarden), kan het plan worden voorgelegd aan het ARK.

Bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen op zij- en achtererven

- Maximaal één bouwlaag;
- Een rechthoekige plattegrond;
- Plat afgedekt;
- Gevelindeling, materialisatie en kleur sluiten aan op die van het hoofdgebouw.

Dakkapellen op zij- en achterdakvlakken

- Niet op dakvlakken gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied;
- Niet op aan-, uit-, of bijgebouwen;
- Bij meerdere dakkapellen in één dakvlak/bouwblok, regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- Niet boven elkaar gerangschikt;

- Minimaal 0.50 m dakvlak rondom;
- Afstand tot de goot minimaal 0.50 m en maximaal 1.00 m;
- Breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m;
- Plat afgedekt;
- Maximale hoogte 1.50 m;
- Gevelindeling, materialisatie en kleur sluiten aan op die van het hoofdgebouw.

Dakramen

- Per dakraam minimaal 0.50 m dakvlak rondom;
- Oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam;
- Maximaal 2 stuks per dakvlak;
- Bij meerdere dakramen in één dakvlak/bouwblok, regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- Bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden;
- Niet boven elkaar gerangschikt.

Erfafscheidingen

- Rechte vormgeving, geen ronde vormen;
- Materialisatie en kleur sluiten aan op die van het hoofdgebouw ;
- Materiaal: hout(imitatie), metselwerk of gaas met klimop.

Kozijnwijzigingen

Binnen beschermde stadsgezichten en monumenten

- Oorspronkelijke maatvoering, profielafmetingen en indeling van kozijnen en ramen behouden;
- Historisch hout en glas behouden;
- Diepte van de negge gelijk aan bestaande situatie;
- Materiaalgebruik: overeenkomstig dat van het hoofdgebouw, de gebiedscriteria van "Het Middelburgs profiel" en – indien van toepassing – de monumentencriteria.

Buiten de beschermde stadsgezichten

- Oorspronkelijke maatvoering en indeling van kozijnen en ramen behouden;
- Bij vervanging is het dikker uitvoeren van raam- en kozijnhout i.v.m. plaatsing van isolatieglas toegestaan;
- Diepte van de negge gelijk aan bestaande situatie;
- Materiaalgebruik: overeenkomstig dat van het hoofdgebouw, afhankelijk van de gebiedscriteria.

Gevelwijzigingen (geen dakopbouw -en)

- Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord;
- De bestaande gevelgeleding en indeling wordt voortgezet;
- Aansluiten bij de bestaande geveldetailering;
- Materiaal: overeenkomstig dat van het hoofdgebouw.

Binnen beschermde stadsgezichten en monumenten

- Overige kleine gevelvoorzieningen zie: Bijlage 9.7

Rolhekken, luiken en rolluiken

Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:

- Voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- Uitvoeren in één kleur;
- Kleur volgens kleurenbeleid of naturel (b.v. metaal).

Aan de buitengevel, mits:

- Plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
- Voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- Rolkasten, geleidingen en rolhekken worden ingepast in de gevel;
- Uitvoeren in één kleur;
- Kleur volgens kleurenbeleid of naturel (b.v. metaal).

Balkons:

- Aan de achtergevel.
- Niet aangebracht aan monumenten.

- Maximaal 1 per individuele woning.
- Rechthoekig grondvlak van maximaal 1,5 m diep en 3,0 meter breed.
- Balkonafschending van rechthoekige stalen hekken met spijlen in de kleur donkergrijs, eventueel in combinatie met blank glas.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2026.

de raadsgriffier

Alex Rijpert

de voorzitter

Yvonne van Mastrigt

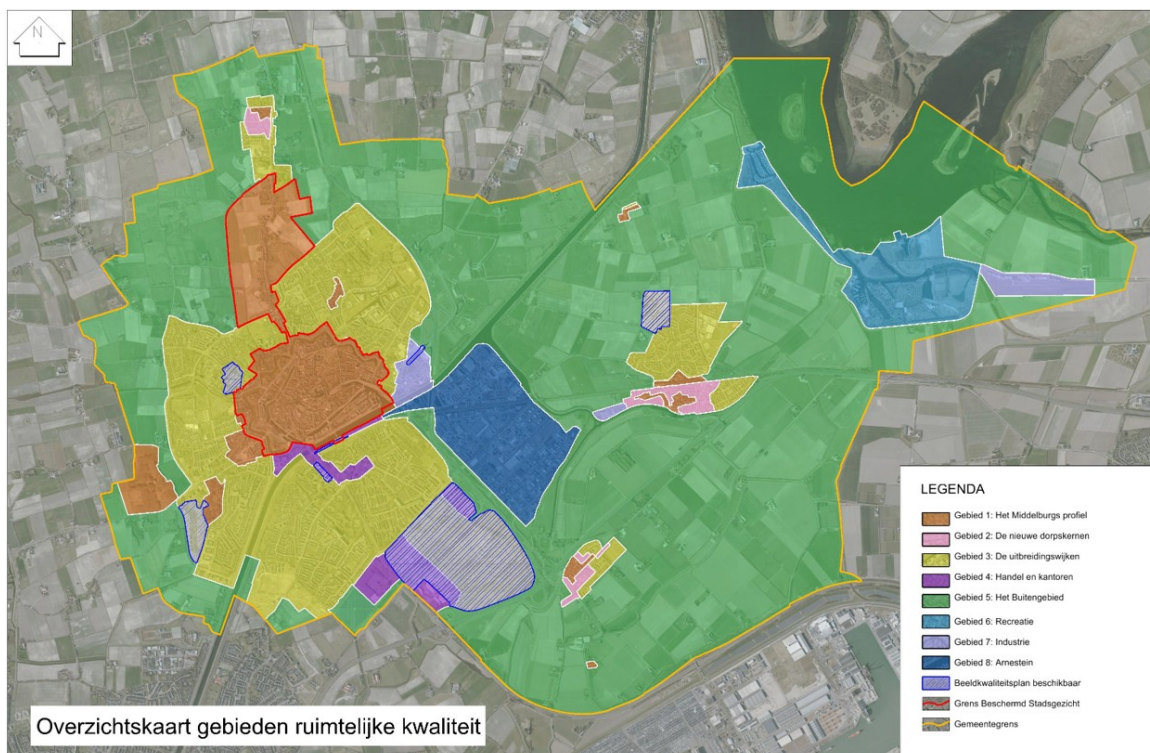
BIJLAGE 1 Stroomschema

VERVALLEN

Zie beeldkwaliteitsplan Arnestein

BIJLAGE 2 Overzichtskaart

Overzichtskaart gebieden ruimtelijke kwaliteit



BIJLAGE 3 Samenstelling Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit VERVALLEN

Zie: Verordening adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) gemeente Middelburg 2022 | Lokale wet-
en regelgeving

BIJLAGE 4 Topmonumenten van Middelburg

Abdij

- Het gehele gebouwencomplex begrensd door de Balans, Korte Burg, Groenmarkt, Onder den Toren, Koorkerkhof, Korte Giststraat en Sint Pieterstraat.

Vesting en verdedigingswerken

- De bolwerken met bastions en vest;
- De middeleeuwse vestinggracht binnen de bolwerken;
- Koepoort, Molenwater 101;
- Het Landfront Vlissingen;
- Bunkercomplex Park Toorenvliedt.

Droogdok

- Het voormalig droogdok langs de Dam, Rotterdamse Kaai en Dwarskaai en de dokmuur met toegangstrappen.

Bruggen

- Dokbrug (draaibrug Maisbaai en Kinderdijk);
- Bellinkbrug (dubbele ijzeren draaibrug Kinderdijk en de Rouaansekaai);
- Spijkerbrug (ijzeren klapbrug Rouaansekaai en Kinderdijk);
- Spuibrug, Spanjaardstraat.

Kerken

- Oostkerk, Oostkerkplein 1;
- Gasthuiskerk, Lange Delft 94;
- Lutherse kerk, Zuidsingel 50, 50A en 70;
- Doopsgezinde kerk, Lange Noordstraat 62;
- Engelse kerk en voormalig Simpelhuis, Simpelhuisstraat 10 en 12;
- Wandel- of Tussenkerk, Onder den Toren 1 (onderdeel Abdij);
- Abdijtoren, Onder den Toren 3 (onderdeel Abdij);
- Koorkerk, Onder den Toren 5 (onderdeel Abdij);
- Nieuwe Kerk, Groenmarkt 12 (onderdeel Abdij);
- Dorpskerk St. Laurens, Van Cittersstraat 69;
- Dorpskerk Nieuw- en Sint Joosland, Kerkplein 2.

Openbare gebouwen

- Stadhuis, Markt 1;
- NS-station, Kanaalweg 22 en 24;
- Gemaal "Boreel", Poelendaelesingel 1.

Sluizen

- Sluizencomplex, Stadsschuur.

Molens

- Stellingmolen "De Hoop", Vlissing Bolwerk 2 en 4;
- Stellingmolen "De Seis", Seisbolwerk 26;
- Grondzeiler molen "Nooitgedacht", Molenweg 47, Arnemuiden;
- Stellingmolen "De Koning", Veerseweg 80;
- Grondzeiler molen "Buiten Verwachting", Molenweg 35, Nieuw- en Sint Joosland;
- Stellingmolen "Ons Genoegen", Joh. Hieronimus Huyssenstraat 4 en 6;
- Molenramp molen "De Hoop" met maalderijinrichting, Noordweg 482.

Boerderijen

- Boerderij "Hof ter Hooge", Breeweg 79;
- Boerderij "De Kersenburg", Noordweg 381;
- Boerderijcomplex "Oranjepolder", Veerseweg 2, Arnemuiden;
- Boerderij, Binnendijk 3 Nieuw- en Sint Joosland.

Buitenplaatsen en woonhuizen

- Buitenplaats "Ter Hooge" met dienstwoningen en landschapstuin, Koudekerkseweg 200- 200C;
- Buitenplaats "Toorenvliedt" met woningen en landschapstuin, Koudekerkseweg 129,131 en 133;
- Buitenplaats "De Griffioen" met theehuis, Seissingel 100;
- Huis "Baron Chassé", Gortstraat 30;
- Huis "s-Hertogenbosch", Vlasmarkt 49 en 51;

- Kuiperspoort, Kuiperspoort 1 t/m 25 en 2 t/m 22B (m.u.v. Kuiperspoort 18);
- Watertoren met aanjagergebouw, Molenwater 2 en 2A;
- Commerciehuis Oost-Indische Compagnie, Maisbaai 2 t/m 12;
- Voormalig kantongerecht, Balans 11.

Kantoorgebouwen

- Kantoorgebouw met dienstwoning: Poelendaelesingel 10 en 12;
- Voormalig museum Zeeuws Genootschap, met houten topgevel, Wagenaarstraat 1;
- Voormalige arrondissementsrechtbank (Van de Perrehuis): Hofplein 8 en 12;
- Voormalige villa "De Spreck": Seissingel 4;
- Kantoorgebouwen, Damplein 1, 1A en 1B.

Overige topmonumenten

- Scheepswerf Meerman, Zuidwal, Arnemuiden;
- Kloveniersdoelen, Achter de Houttuinen 30;
- Stadsschuur (voormalig stadsfabricagegebouw), Stadsschuur 2.

BIJLAGE 5 Hoe maak ik mijn monument duurzaam?

VERVALLEN

Zie hoofdstuk 4 *Duurzaamheid* en hoofdstuk 6 *Richtlijnen voor- beschermde monumenten*.

BIJLAGE 6 Richtlijnen toetsing zonnepanelen op monumenten en in beschermd stadsge- zichten

Zonne -panelen, -collectoren

In artikel 2.29 lid d van het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen dat het plaatsen van een zonnecollector voor warmteopwekking of een zonnepaneel voor elektriciteitsopwekking op een dak vergunning vrij voor is het ruimtelijk deel van het bouwen als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- bij plaatsing op een schuin dak: - binnen het dakvlak - in of direct op het dakvlak, en - hellingshoek is gelijk aan hellingshoek dakvlak;
- bij plaatsing op een plat dak: - afstand tot de zijanten van het dak is ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel;
- als de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water - of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: - installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk plaatsen.

Binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt ook een vrijstelling voor het plaatsen van een zonnepaneel/ zonnecollector (artikel 2.29, d Besluit bouwwerken leefomgeving). Deze vrijstelling geldt echter alleen bij plaatsing op een achterdakvlak dat niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Het plaatsen van zonnepanelen op een dak op een locatie waaraan in het omgevingsplan de functieaan-
duiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven (artikel 2.30, lid 3), is vergunningplichtig als:

- de zonnepanelen worden geplaatst op een achterdakvlak dat wel naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
- de zonnepanelen worden geplaatst op een dakvlak dat geen achterdakvlak is.

Toetsingscriteria aanvragen omgevingsvergunning zonnepanelen binnen beschermd stadsgezicht 'Middelburg'

Locaties

1. Historisch Bebouwingsbeeld

Locaties waar, naast rooilijn en bebouwingsschaal, het historisch bebouwingsbeeld een te beschermen belang heeft. (op de Historisch Ruimtelijke Waarderingskaart zijn deze locaties lichtblauw gemarkeerd)

2. Wederopbouwgebied

Gebiedsdelen die nog tijdens of kort na de Tweede Wereldoorlog zijn herbouwd. (op de Historisch Ruimtelijke Waarderingskaart donkergrijs gearceerd), criteria;

- Op dakvlakken gekeerd naar/zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn in principe geen panelen toegestaan;
- de betreffende daken zijn weergegeven op bijgevoegde dakenkaart (bijlage 11) waarop deze dakvlakken rood zijn gemarkeerd;
- van dit criterium kan uitsluitend worden afgeweken indien panelen aantoonbaar niet zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijk gebied dan wel aantoonbaar geen onevenredige verstoring van het historisch bebouwingsbeeld veroorzaken'.

3. Stedenbouwkundig

Locaties die vooral van stedenbouwkundig belang zijn, criteria;

- Panelen schakelen in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek).
- Bestaande pannen blijven liggen.
- Panelen dienen reversibel te worden aangebracht.
- Buizen en leidingen reversibel aanbrengen en zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande leidingentracés
- Indien op een schuin dak: - Binnen het dakvlak; - Direct op het bestaande dakvlak (pannen handhaven), en - Hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak - Een rand van 1 dakpan rondom vrijhouden. Pannenmaat van 30 cm aanhouden indien er andere dakbedekking dan dakpannen is toegepast
- Indien op een plat dak - Afstand tot de randen van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel
- Panelen op dakvlakken gekeerd naar/zichtbaar vanuit de publiek toegankelijke ruimte zijn toegestaan indien uitgevoerd in full color, zonder verstorend rasterpatroon, waarbij de kleur van de onderliggende dakbedekking zo dicht mogelijk wordt benaderd.

Zonnepanelen binnen beschermd stadsgezicht 'Noordweg'

Toetsingscriteria aanvragen omgevingsvergunning

- Panelen schakelen in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek);
- bestaande pannen blijven liggen;
- panelen dienen reversibel te worden aangebracht;
- buizen en leidingen reversibel aanbrengen en zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande leidingentracés;
- indien op een schuin dak: - Binnen het dakvlak; - Direct op het bestaande dakvlak (pannen handhaven), en - Hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak - Een rand van 1 dakpan rondom vrijhouden. Pannenmaat van 30 cm aanhouden indien er andere dakbedekking dan dakpannen is toegepast;
- indien op een plat dak - Afstand tot de randen van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel;
- panelen op dakvlakken gekeerd naar/zichtbaar vanuit de publiek toegankelijke ruimte zijn toegestaan indien uitgevoerd in full color, zonder verstrend rasterpatroon, waarbij de kleur van de onderliggende dakbedekking zo dicht mogelijk wordt benaderd.

Zonnepanelen op rijks- of gemeentelijke monumenten

Toetsingscriteria aanvragen omgevingsvergunning

Aanvragen voor zonnepanelen op rijks- en gemeentelijke monumenten worden getoetst aan het beleid van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Dit betekent dat bij monumenten positief geadviseerd wordt over pv-panelen die uit het zicht liggen en geen aantasting vormen van waardevolle onderdelen van het monument en zorgvuldig op het dak worden aangebracht.

Voorwaarde voor een positief advies voor zonnepanelen in het zicht is onder meer een zorgvuldig afgewogen ontwerp. Onevenredige visuele verstoringen zijn daarbij nog steeds niet acceptabel. Voor monumenten gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Middelburg gelden tevens de daarvoor geldende criteria.

Naast zichtbaarheid en ontsiering geldt bij monumenten aanvullend;

- aantoonbare draagkracht van de onderliggende, veelal historische, dakconstructie;
- niet toegestaan zijn panelen op dakvlakken die voor hulpdiensten (Brandweer) moeilijk bereikbaar zijn;
- plaatsing dient uitgevoerd te worden door een erkend installateursbedrijf;
- panelen op kwetsbare dakbedekking zoals leibedekking zijn niet toegestaan.

Zonnepanelen aan gevels, op de grond of op losse stellages

Panelen op gevels kunnen worden toegestaan als;

- kleur en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de gevel;
- panelen vlak en strak tegen de gevel worden geplaatst;
- geen afbreuk doen aan het gevelbeeld of de omgeving;
- voor panden in onder architectuur ontworpen wijken is een advies van de ontwerpend architect vereist.

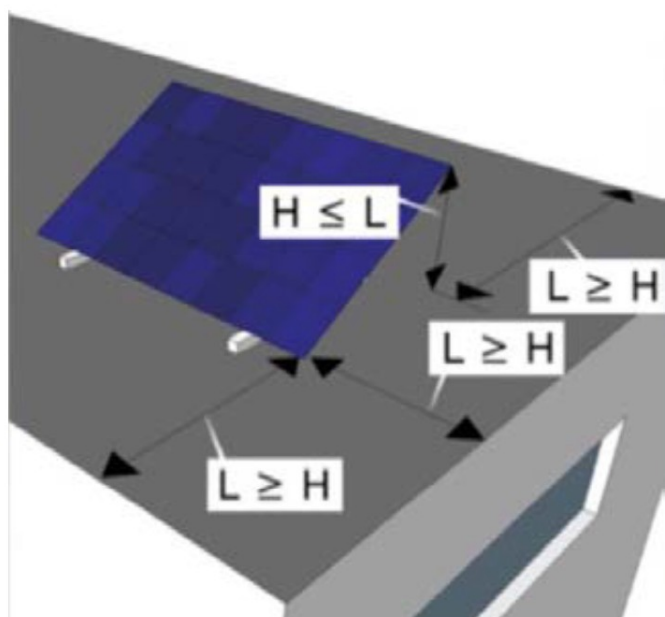
Panelen op de grond kunnen worden toegestaan als;

- Voldoende rekening is gehouden met de kenmerken van het landschap;
- Panelen zich goed verhouden tot de gebouwen op het perceel;
- Een passend ontwerp t.a.v. patroon en hoogte wordt aangehouden;
- Plaatsing aansluit bij ontwerp van de tuin of erf en gebruik gemaakt wordt van bij het landschap passende elementen om de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken;
- plaatsing geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de omgeving of derden.

Panelen op losse stellages kunnen worden toegestaan als;

- plaatsing geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de omgeving of derden.

In alle situaties wordt het ontwerp/plan voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Indien op een plat dak: de afstand van het paneel tot de dakrand (L) moet groter of gelijk zijn aan de hoogte (H).

Warmtepompen en airco-units

Toetsingscriteria aanvragen omgevingsvergunning

- warmtepomp- en airco-units worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Kleur wordt afgestemd op de omgeving/gevel waar de unit wordt geplaatst of er wordt een passende ombouw rond de unit geplaatst;
- kabelgoten en leidingwerk dienen zoveel mogelijk uit het zicht te worden aangebracht. Kleur en materialisatie af te stemmen op ondergrond.

BIJLAGE 7 Reclamebeleid

Inleiding

Met reclamebeleid willen we Middelburg aantrekkelijk maken en houden voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Ondernemers moeten hun zaak kenbaar kunnen maken en hun producten aanprijzen. Consumenten moeten weten waar ze bepaalde producten kunnen kopen en bewoners, bezoekers en toeristen moeten kunnen blijven genieten van een fraaie gemeente met historische en architectonische kwaliteiten en een aantrekkelijk winkel-, cultuur, recreatie- en bedrijfsaanbod.

Een hoogwaardige beeldkwaliteit van de historische binnenstad zorgt voor aantrekkingskracht op bezoekers van buiten en geeft een impuls aan de ondernemers. Het zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke en historische kwaliteiten zijn van grote invloed op de economische kracht van de gemeente. Een overdaad aan reclame-uitingen moet voorkomen worden. Houdt er rekening mee dat er in de binnenstad belasting betaald moet worden voor het hebben van reclames.

De gemeente kent verschillende gebieden waar verschillende sneltoetscriteria gelden voor reclames (zie bijlage 2: overzichtskaart).

- Gebied 1: Het Middelburgs profiel
- Winkelcentra in alle gebieden behalve gebied 1
- Gebied 4: Handel en kantoren
- Gebied 7: Industrie

Plannen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria uit deze bijlage, zullen worden voorgelegd aan het ARK.

Gebied 1: Het Middelburgs profiel

Algemeen

- De reclame dient bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving;
- de reclame dient uitgevoerd te worden in hoogwaardig materiaal;
- bij meerdere gebruikers van een gebouw, dienen de positie van de reclame op de gevel, de afmetingen, kleur en materialisering e.d. op elkaar afgestemd te zijn.

Niet toegestaan zijn:

- Panelen, platen of lichtbakken evenwijdig aan de gevel;
- knipperende en/of bewegende reclames, LED- of LCD-screens of soortgelijke reclame-uitingen;
- spandoeken of spanframes;
- los geplaatste reclames, zoals borden of reclamezuilen;
- reclames op woningen.

Aantal

Maximaal 3 reclames per bedrijf (-s verzamelgebouw). Als er al een reclame aanwezig is telt die mee in het maximale aantal reclames van 3 per bedrijf (-s verzamelgebouw);

- maximaal 1 reclame haaks op de gevel, 1 reclame bestaande uit losse letters evenwijdig aan de gevel en in beperkte mate plakfolies op het vensterglas van de begane grond.

Reclames evenwijdig aan de gevel

- Aangebracht op de borstwering van de 1e etage (niet hoger dan 20 cm onder de onderkant van de raamdorpels van de 1e verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van minimaal 2,20 meter ter plaatse van de weg/ het trottoir);
- niet hoger dan 30 cm;
- niet breder dan 60% van de totale gevelbreedte met een maximale breedte van 3,60 meter;
- logo met een maximale hoogte van 30 cm;
- losse of open letters toepassen, waarmee bedoeld wordt dat elke letter een op zichzelf staand element is, los van de gevel geplaatst door afstandhouder of anderszins.

Plakfolies

- Enkel losse letters en eventueel een logo tot maximaal 30% van het glasoppervlak van de winkelpui/ het venster op de begane grond;
- in plaats van plakfolies is ook een bewerking door middel van etsen, matteren of graveren van glas toegestaan.

Reclames haaks op de gevel (uitsteekbakjes, uitsteekborden, of banieren)

- Aangebracht op de borstwering van de 1e etage (niet hoger dan 20 cm onder de onderkant van de raamdorpels van de 1e verdieping, rekening houdend met een vrije hoogte van minimaal 2,20 meter ter plaatse van de weg/ het trottoir);
- maximaal 85 cm uit de gevel stekend;
- hoogte maximaal 85 cm.



Vlaggen

- Maximaal 1 vlag per bedrijf (-s verzamelgebouw). Telt mee in het maximale aantal reclames van 3 per bedrijf (-s verzamelgebouw);
- lengte van de vlaggenstok maximaal 2,5 meter;
- vlaggenstokhouder aangebracht onder de puilijst (maximaal verdiepingshoogte van de begane grond).

Reclames op zonweringen

- Reclame enkel op de volant. Telt mee in het maximale aantal reclames van 3 per bedrijf (-s verzamelgebouw).

Reclames op lichtmasten

- Maximaal 2 borden of lichtbakken naast elkaar (dus niet onder elkaar);
- maximaal 60 cm breed, maximaal 90 cm hoog;
- onderzijde reclame tenminste 4,5 meter boven een rijweg of 3,5 meter boven een voet- of fietspad of andere locatie;
- maximaal 1 enkel bord of sandwichbord (dubbel bord) in A0 formaat (120 cm x 85 cm) in een donker grijs frame aan de voet van de lichtmast op maximaal 50 cm boven het maaiveld.

Abri's

- Maximaal 2 wanden gebruiken voor reclamedoeleinden;
- geen lichtuitstraling.

Winkelcentra in alle gebieden behalve gebied 1

Dezelfde criteria als voor "gebied 1: Het Middelburgs profiel" en hieronder de afwijkende criteria:

Aantal

- Maximaal 4 reclames per bedrijf (-s verzamelgebouw);

- maximaal 3 reclames per gevel, te weten maximaal 1 reclame haaks op de gevel, 1 reclame bestaande uit losse letters evenwijdig aan de gevel en in beperkte mate plakfolies op het vensterglas van de begane grond, 1 vlag of 1 reclame op de volant van de zonwering.

Reclames evenwijdig aan de gevel

- Niet hoger dan 35 cm;
- niet breder dan 75% van de totale gevelbreedte met een maximale breedte van 4,50 meter.

Gebied 4: Handel en kantoren

Dezelfde criteria als voor "gebied 1: Het Middelburgs profiel" en hieronder de afwijkende criteria:

Aantal

- Maximaal 4 reclames per bedrijf (-s verzamelgebouw);
- maximaal 3 reclames per gevel, te weten maximaal 1 reclame haaks op de gevel, 1 reclame bestaande uit losse letters evenwijdig aan de gevel en in beperkte mate plakfolies op het vensterglas van de begane grond, 1 vlag of 1 reclame op de volant van de zonwering;
- bij meerdere gebruikers: maximaal 1 stuk per bedrijf en horizontaal of verticaal rangschikken.

Reclames evenwijdig aan de gevel

- Aangebracht op de gevel, niet op de dakrand;
- oppervlakte maximaal 2% van het geveloppervlak (oppervlakte wordt bepaald door de totale lengte van de tekst x de hoogte inclusief onder tekst, -tekens, e.d.);
- hoogte maximaal 10% van de gevelhoogte, geïntegreerd logo is toegestaan;
- maximaal 1 stuk per gevel en maximaal 2 per gebouw;
- wanneer gebruik wordt gemaakt van een reclamebord: maximale afmetingen 90x90 cm.

Vlaggen

- Maximaal 2 vlaggen per bedrijf (-s verzamelgebouw). Telt mee in het maximale aantal reclames van 4 per bedrijf (-s verzamelgebouw);
- lengte van de vlaggenstok maximaal 5 meter.

Los geplaatste reclames

- Maximaal een bord van 90 x 90 cm, geplaatst in een metalen frame van maximaal 180 cm hoog.

Gebied 7: Industrie

Dezelfde criteria als voor "gebied 1: Het Middelburgs profiel" én de afwijkende regels van "gebied 4: Handel en kantoren" én de afwijkende criteria zoals hieronder opgesomd:

Reclames haaks op de gevel (uitsteekbakjes, uitsteekborden, of banieren)

- Maximaal 100 cm uit de gevel stekend;
- hoogte maximaal 100 cm.

Reclames evenwijdig aan de gevel

- Losse letters aanbevolen, maar niet verplicht;
- rechthoekig spanframe toegestaan met maximale afmetingen van 150 cm (hoogte) x 200 cm (breedte). Mits de oppervlakte van het spanframe niet meer dan 2% van het geveloppervlak inneemt.

BIJLAGE 8 Terrassenbeleid

Terrassenbeleid Middelburg 2025

In 2025 is los van deze nota een nieuw terrassenbeleid vastgesteld, het beleidsdocument met de vigerende regels is terug te vinden op de website van de Gemeente Middelburg;

[Terrassenbeleid Middelburg 2025](#)

BIJLAGE 9 Flitsvergunningen

VERVALLEN

Binnen het nieuwe kader van de omgevingswet is het niet mogelijk om flitsvergunningen in hun huidige vorm te behouden. Voorheen werd een legesvrije reguliere vergunning (bekend als een flitsvergunning) afgegeven op basis van een 'flitsstoets'. Deze toetsing zal in de nieuwe nota worden gehandhaafd, wel zal de activiteit met vergunningplicht via het omgevingsloket moeten worden aangevraagd. De activiteiten waarbinnen de sneltoetscriteria worden getoetst zijn:

- bouwactiviteit (omgevingsplan);
- rijksmonumenten-activiteit (met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument).

Voor de beoordeling van bepaalde kleine bouwplannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is, vindt het gemeentebestuur het niet noodzakelijk advies in te winnen bij het ARK. Hiervoor volstaat een sneltoets door het Sneltoetsteam (ST, een ambtelijke werkgroep). Voordeel van de sneltoets is dat deze niet hoeft te wachten op de driewekelijkse vergadering van het ARK. Een ander voordeel is dat de aanvrager vooraf duidelijkheid heeft over wat wel en niet kan op het gebied van Ruimtelijke Kwaliteit en de toets in principe vooraf zelf al kan uitvoeren. Hiervoor zijn in de nota sneltoetscriteria opgenomen

BIJLAGE 9.1 Sneltoetscriteria reclame

Zie: BIJLAGE 7 Reclamebeleid

BIJLAGE 9.2 Sneltoetscriteria Zonwering

Voor het aanbrengen van zonweringen op woningen en andere gebouwen in de beschermde stadsgezichten is in de meeste gevallen een vergunning nodig. Zeker als het om beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten gaat. Met de sneltoetscriteria Zonwering kan op woningen en andere gebouwen in de beschermde stadsgezichten zonwering worden aangebracht.

Zonweringen die voldoen aan de voorwaarden uit deze regeling kunnen - zonder leges - na vergunningverlening door een medewerker van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving worden aangebracht.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de zonwering past binnen deze criteria, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden. Dat kan het geval zijn indien een gebouw zodanige kwaliteiten bezit (bijvoorbeeld historische geveldecoraties en bijzondere architectuur) dat het aanbrengen van zonwering volgens de maximale grenzen van deze regeling deze specifieke kwaliteiten verstoort. Verder zal per plan gekeken worden of de zonwering geen probleem voor het gebruik van de openbare weg oplevert. Plannen die niet voldoen aan de criteria, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Omschrijving en uitgangspunten

Zonweringen zijn bedoeld voor het geven van beschutting en bescherming tegen de zon. Een veelheid van vormen, kleuren en afwisselende plaatsing, kan een storend beeld in de omgeving veroorzaken.

Algemeen

- Deze regeling geldt niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4);
- alleen ophaalbare screens, uitval- en knikarmschermen zijn toegestaan. Markiezen en rolluiken vallen buiten deze regeling.

Plaatsing en aantal

- Op de begane grond zijn screens of uitval- of knikarmschermen toegestaan;
- Op de verdiepingen zijn enkel vlakke screens (dus zonder uitvalscherm) toegestaan;
- Uitval- of knikarmschermen en screens worden aangebracht op het horizontale kozijn- of raamhout, dus niet op muurwerk, lijsten of puibalken. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven en horeca, waarbij de zonwering van de begane grond over de gehele gevel gemonteerd mag worden;
- Zonwering enkel aanbrengen op rechthoekige kozijnen, dus niet in ronde of gebogen gevelopeningen en op geprofileerd raam- of kozijnhout.

Maatvoering

- De bak van een screen of een uitval- of knikarmscherm mag maximaal 5 cm buiten de gevel steken. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven en horeca, waarbij de zonwering van de begane grond over de gehele gevel gemonteerd mag worden. De bak kan dan op de muur gemonteerd worden en steekt dus mogelijk verder uit;
- De uitvalarmen van een uitvalscherm mogen maximaal 5 cm buiten de gevel steken, m.u.v. zonwering van de begane grond van bedrijven en horeca (zie punt hierboven);
- De verticale geleiders van screens mogen niet buiten de gevel steken.
- Uitval- of knikarmschermen op de begane grond steken maximaal 2 meter uit de gevel. Een uitzondering is mogelijk voor horecapanden gelegen aan pleinen (zoals de Markt, Plein '40 en Tympaanplein), dan mogen ze maximaal 3,5 meter uit de gevel steken. Let op! Dit zijn maximale afmetingen: de zonneshermen mogen niet dieper zijn dan dat ze breed zijn;
- Per pand dezelfde uitvaldiepte voor alle uitval- of knikarmschermen op de begane grond;
- Bij uitval- of knikarmschermen minimale hoogte van 2,20 meter ten opzichte van het straatniveau aanhouden in verband met vrije doorloophoogte.

Vormgeving

- Handelsreclame is alleen op de volant toegestaan, dus niet op het doek zelf;
- op de begane grond 1 type zonwering toepassen. Dus óf uitval- of knikarmschermen óf screens, niet beiden;
- op de verdiepingen 1 type screen toepassen;
- zijanten van uitval- of knikarmschermen zijn altijd open.

Materiaal en kleur

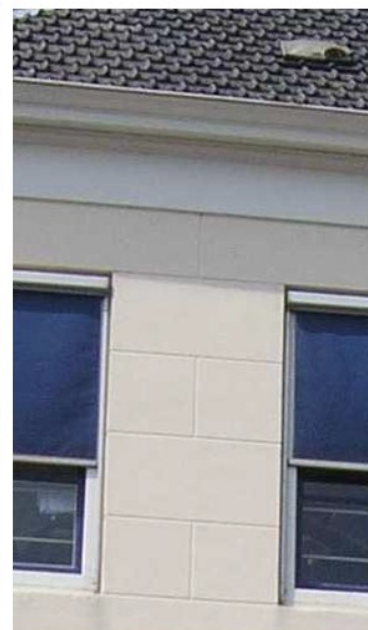
- Screens en uitval- of knikarmschermen zijn gemaakt van mat (niet glanzend) textiel;
- de kleuren van het textiel zijn gelijk aan de kleuren uit het kleurenbeleid, te weten RAL- nummers: 7047 (licht grijs), 3004 (donker rood), 6009 (donker groen), 8017 (donker bruin), 5011 (donker blauw), 7016 (donker grijs);
- het frame, de uitvalarmen en de bak worden uitgevoerd in gebroken wit of in aluminium;
- per pand 1 kleur voor het textiel toepassen op alle verdiepingen;
- functiescheidingen, zoals een winkel met bovenwoning, kunnen met kleurverschillen kenbaar worden gemaakt. In dat geval zijn maximaal 2 kleuren per pand toegestaan voor het textiel; effen kleuren toepassen. Motieven, zoals strepen, zijn niet toegestaan.



Bak en frame van een screen



uitvalscreen; reclame op volant



screens op de verdieping

BIJLAGE 9.3 Sneltoetscriteria glasvervanging

Inleiding

Het vervangen van beschadigd glas door identiek glas in de bestaande glassponning valt onder het uitvoeren van normaal onderhoud. Voor het plaatsen van ander glas, bijvoorbeeld isolerend glas in een beschermd rijks- of gemeentelijk monument is een vergunning vereist. Datzelfde geldt voor gevels van overige gebouwen die gekeerd zijn naar het openbaar toegankelijk gebied in de beschermde stadsgezichten.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze regeling, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene. Dit kan het geval zijn indien een gebouw zodanige historische kwaliteiten (bijvoorbeeld bijzondere kozijnen en/of ramen, materiaaltoepassingen, detailleringen en bijzondere beglazingen zoals bijvoorbeeld glas-in-lood, gekleurd en versierd glas) bezit, dat het vervangen van het glas volgens de maximale grenzen van deze regeling deze historische kwaliteiten teniet doet of verstoort. Plannen die niet voldoen aan deze regeling, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Deze regeling geldt niet voor:

- De Middelburgse topmonumenten, zoals omschreven in bijlage 4.
- Voorzetramen (aan de buitenzijde).
- Het geheel vervangen van ramen en/of kozijnen t.b.v. het plaatsen van (isolerende) beglazing.

Algemeen

- Uitgangspunt is dat de volgende onderdelen blijven behouden:
- beeldkwaliteit
- materiaalgebruik
- negge (afstand tussen voorkant gevel en voorkant kozijn en voorkant raam)
- glassponning (ruimte waarin het glas wordt geplaatst)
- profilering
- detaillering
- stabiliteit van het venster
- raamhout, roeden en stopverf/glaslatten in zelfde kleur (kleurenbeleid bijlage 9.5). Geen gekleurd glas toepassen.

Tochtstrips

- Aan de binnenzijde aanbrengen.
- Blind monteren (niet infrezen)

Achterzetramen (binnenvoorzetramen)

- Kiervrij aansluiten op bestaande constructie.
- Ventilatie d.m.v. buitenlucht. Ook toepasbaar bij glas-in-lood of gebrandschilderd glas.
- Reversibel geplaatst.
- Te openen/verwijderbaar.

Ramen met monumentale waarden

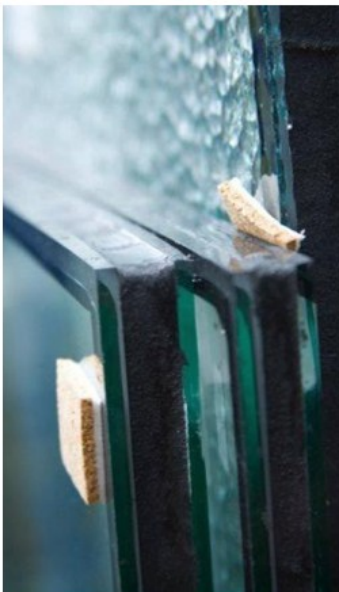
- Bestaande ramen en roeden handhaven.
- Geen schijnroeden (plakroeden).
- Geen frees- en schaafwerk in de glassponningen.
- Nieuw glas op de traditionele manier plaatsen (m.b.v. stopverf. Geen glaslatten, tenzij die er al zitten).
- Plaatsing isolerend glas is afhankelijk van de sponningdiepte. Indien dubbel glas te dik is kan gelaagd glas, zeer dun dubbel glas of een achtervoorzetraam worden overwogen.

Ramen met een niet-monumentale waarde

- Als hiervoor omschreven bij monumentale ramen
- Infrezen en eventueel ook opdikken van het raam-, roede en kozijnhout is mogelijk aan de binnenzijde.



Voorbeeld achterzetraam



dun dubbel (monumenten)glas



geen voorzetramen toegestaan
gebruik van stopverf (-vervangende kit)

BIJLAGE 9.4 Sneltoetscriteria (dak)raam-, kozijn- en kelderluikvervanging

Inleiding

Het vervangen van (dak)ramen, luiken en kozijnen van rijks- en gemeentelijke monumenten en van gebouwen in de beschermde stadsgezichten is in de meeste gevallen vergunningplichtig. Voor het vervangen van (dak)ramen, luiken en kozijnen kan voor deze panden gebruik worden gemaakt van de sneltoetscriteria.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze regeling, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden waardoor niet met de sneltoetscriteria kan worden volstaan. Dat kan het geval zijn indien een gebouw zodanige historische en of architectonische kwaliteiten (bijvoorbeeld bijzondere kozijn- en/of raamvormen, materiaaltoepassingen of detailleringen) bezit, dat het vervangen van ramen, luiken en kozijnen volgens de maximale grenzen van deze regeling deze specifieke kwaliteiten teniet doet of verstoort. Plannen die niet voldoen aan deze criteria, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemeen

- Deze regeling geldt niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4).
- Uitgangspunt is reparatie van ramen, kozijnen en kelderluiken. Dit kan op basis van de sneltoetscriteria Herstelwerkzaamheden (zie bijlage 9.9).
- Het aanbrengen van ventilatieroosters, -motoren en suskasten, warmte- en/of geluidsisolerende maatregelen (b.v. dubbelglas en achterzetbeglazing) en het bouwen van een keldertoegang worden per uniek geval apart beoordeeld.
- Voor monumenten is de sneltoetscriteria Glasvervanging te gebruiken bij het vervangen van glas (zie bijlage 9.3).

Plaatsing

- De nieuwe ramen, kozijnen en/of kelderluiken plaatsen op exact dezelfde positie als de te vervangen exemplaren.
- Diepte van negge gelijk aan bestaande situatie;
- Bij hergebruik van het oude glas van monumenten moet dit op de oorspronkelijke manier worden vastgezet (stopverf of glaslatten, dus geen kit).

Maatvoering

- Oorspronkelijke maatvoering en profielafmetingen behouden.

Vormgeving

- Alleen exacte imitaties zijn toegestaan (dat wil zeggen: dezelfde detaillering, profilering, vormgeving, uitstraling en materiaalgebruik als bestaand);
- Plakroeden en/of roedeverzwaringen zijn niet toegestaan;

Materiaal en kleur

- Materiaal identiek aan het materiaal van het te vervangen exemplaar.
- Voor monumenten: historisch glas en het historisch beslag moeten gehandhaafd blijven.
- Bij vervanging van stalen kozijnen en/of ramen kiezen voor aluminium; alleen aluminium kan de beeldkwaliteit en profilering van staal benaderen.
- Als kozijnen en/of ramen ooit vervangen zijn door kunststof moeten deze bij vernieuwing vervangen worden door een materiaal dat meer past bij de uitstraling van het historische gebouw (hout of staal, afhankelijk van de architectuur van het pand).
- Voor kleuren wordt verwezen naar de sneltoetscriteria Schilderwerk (zie bijlage 9.5)



historisch glas, handhaven



voorbeelden van te vervangen (dak)ramen, kozijnen en (kelder)luiken



BIJLAGE 9.5 Sneltoetscriteria schilderwerk

Inleiding

Voor het schilderen van (onderdelen van) een beschermd rijks- of gemeentelijk monument en binnen de beschermde stadsgezichten is een vergunning vereist. Schildervoorstellen die voldoen aan de regels uit deze criteria kunnen sneller worden vergund.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze criteria, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden waardoor niet met de sneltoetscriteria kan worden volstaan. Plannen die niet voldoen aan deze criteria, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van kleurhistorisch onderzoek kan een afwijkend kleurenschema worden toegestaan. Daarbij is het van belang dat de aangetroffen historische verflagen binnen de juiste context en passend bij de huidige verschijningsvorm van de betreffende gevel tot een historisch verantwoord kleurenschema leiden.

Deze regeling geldt niet voor:

- De Middelburgse topmonumenten, zoals omschreven in bijlage 4.

Algemeen

- Schilderwerk overschilderen in dezelfde kleur wordt gezien als onderhoud en mag daarom zonder vergunning worden uitgevoerd (tenzij er een handhavingprocedure van toepassing is).
- Geen felle of dominante kleuren toepassen.
- Het schilderen en bepleisteren van schoon metselwerk is niet toegestaan.
- Ook het in de huisstijl van een bedrijf of instelling schilderen van een pand is niet toegestaan.
- Het stadsbeeld ter plaatse is mede bepalend voor de keuze van de kleur. De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels worden afgestemd op het bestaande kleurgebruik in de omgeving.
- De historische begrenzing van een pand dient duidelijk te blijven, b.v. bij een winkel die meerdere panden breed is, dienen de oorspronkelijke panden duidelijk herkenbaar te blijven.
- Kleuren van onderdelen van het gebouw dienen op elkaar te worden afgestemd en gelijke onderdelen dienen voor het gehele oorspronkelijke pand in dezelfde kleur geschilderd te worden. Bijvoorbeeld alle kozijnen dienen dezelfde kleur te krijgen.

Gevels en muurwerk

- Ongeschilderd pleisterwerk dient altijd ongeschilderd te blijven.
- Ongeschilderd metselwerk dient ook altijd ongeschilderd en ongepleisterd te blijven.
- Geschilderd pleister- en/of metselwerk dient bij voorkeur wit geschilderd te worden. Een nuance richting lichtgrijs of lichte zandsteenkleur is ook mogelijk.

Kroonlijst, fries en deuromlijsting

- De kleuren van deze onderdelen dienen bij voorkeur wit geschilderd te worden. Een nuance richting lichtgrijs of lichte zandsteenkleur is ook mogelijk.
- In combinatie met geschilderd metsel- of pleisterwerk in dezelfde kleur, moet er minimaal een (klein) kleurverschil gehanteerd worden tussen enerzijds de gevel en anderzijds de kroonlijst, fries en deuromlijsting.
- Die drie gevelonderdelen dienen altijd in dezelfde kleur te worden geschilderd.



Kozijnen

- Kozijnen dienen bij voorkeur wit geschilderd te worden, eventueel met een nuance richting lichte zandsteenkleur of lichtgrijs.
- In combinatie met geschilderd metsel- of pleisterwerk in dezelfde kleur, moet er minimaal een (klein) kleurverschil gehanteerd worden tussen de gevel en de kozijnen.

Ramen en roedes

Ramen en roedes dienen in dezelfde kleur te worden uitgevoerd, dat wil ook zeggen dat zogenaamde stopverfbiesjes niet toegestaan zijn. In de kleurtabel vindt u een overzicht van de toegestane kleuren. Dit zijn wit, lichte zandsteenkleur, lichtgrijs (bij deze drie kleuren moet er minimaal een klein kleurverschil gehanteerd worden tussen de kozijnen en de ramen/roedes), okergeel (zeer donker geel), donkergroen, donkerblauw, donkerrood, donkerbruin en donkergrijs.

Raammotieven

- In sommige ramen, vooral boven deuren, is een levensboom- of goudsbloemmotief opgenomen. Een levensboommotief mag in wit of in de kleur van het raamhout geschilderd worden.
- De goudsbloem in een goudsbloemmotief dient in goud(kleur) uitgevoerd te worden. Bestaande veelkleurige goudsbloemen moeten bij onderhoud bij voorkeur in de bestaande kleuren worden overgeschilderd.
- De roedes dienen in de kleur van het raamhout geschilderd te worden.



Deuren en luiken

- De toegestane kleuren voor deuren en luiken zijn donkergroen, donkerblauw, donkerrood, donkerbruin en donkergrijs.
- Deuren en luiken dienen in dezelfde kleur geschilderd te worden, tenzij bestaande luiken voorzien zijn van een luikdecoratie, zoals bijvoorbeeld het Middelburgse zandlopermotief. Zulke decoraties dienen behouden te blijven. Op bestaande luiken zonder decoratie is het niet toegestaan om zonder advies van het ARK decoraties aan te brengen.
- Bestaande negentiende-eeuwse neorenaissancevoordeuren met een transparante lak dienen bij voorkeur transparant gehouden te worden.
- Een andere kleur van de voordeur van een pand t.o.v. de ramen/roeden is mogelijk, mits passend binnen het kleurenpalet van het kleurenbeleid en passend bij de overige kleuren van het pand.

Plinten en ijzerwerk

- De plint is de stootrand, die vaak onder aan de gevel te vinden is. Het gaat meestal om een cementstrook van circa 50 tot 100cm hoog. Deze dient altijd in (donker) steengrijs geschilderd te worden.
- Voor ijzerwerk, zoals hekwerken en muurankers, is de enige toegestane kleur zwart.

Huisnamen

- Alleen huisnamen mogen als tekst worden aangebracht op een pand. Afbeeldingen zijn niet toegestaan.
- Huisnamen mogen in zwarte letters aangebracht worden in de bovendorpel van de voordeur of in het horizontale deel van de deuroplijsting boven de voordeur. In de kroonlijst of op de gevel mogen zonder toestemming van het ARK geen teksten worden aangebracht.
- De huisnaam mag niet aanstootgevend zijn of bedoeld zijn voor reclamedoelinden. Ed de Graaf heeft een boek geschreven over huisnamen, 'd' Guld Waerrelt - De wondere huisnaamwereld van

Middelburg'. Voor een passende huisnaam kunnen eigenaren zich voor advies wenden tot de schrijver op het e-mailadres huisnamen.mburg@zeelandnet.nl.

Gevelstenen

- Ongeschilderde naam- en/of gevelstenen moeten ongeschilderd blijven.
- Bij beschilderde stenen moeten de bestaande kleuren gehandhaafd blijven. Indien andere kleuren gewenst zijn, is advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk.

Zonweringkasten

Her en der in de Middelburgse binnenstad komen historische zonweringkasten voor. Deze mogen alleen in de kleur van het kozijn geschilderd worden.

Schema toegestane kleuren

	gevels/ muurwerk (al geschilderd)	kroonlijst, fries, deuromlijsting	kozijnen	ramen en roedes	deuren
lichte zandsteen RAL 9001					
wit RAL 9010					
lichtgrijs RAL 7047					
donkergrijs RAL 7016					
okergeel RAL 1002					
donkerrood RAL 3004					
donkergroen RAL 6009					
donkerbruin RAL 8017					
donkerblauw RAL 5011					

De afgebeelde kleuren komen mogelijk niet exact overeen met de bedoelde toegestane kleuren. Hou daarom de genoemde kleurnummers aan. Deze zijn bekend bij elke verfhandel en doe-het-zelfzaak.

Kleine afwijkingen van deze kleuren zijn overigens toegestaan. Het gaat dan om één tint lichter of donkerder dan de genoemde kleuren.

Op basis van kleur historisch onderzoek kan een afwijkend kleurenschema worden toegestaan. Daarbij is het van belang dat de aangetroffen historische verflaggen binnen de juiste context en passend bij de huidige verschijningsvorm van de betreffende gevel tot een historisch verantwoord kleurenschema leiden.

Informeer bij twijfel altijd vooraf bij de gemeente.

BIJLAGE 9.6 Sneltoetscriteria veiligheidsvoorzieningen

Inleiding

De overheid verplicht maatregelen te nemen om veilig te kunnen werken op grotere hoogte, zoals bijvoorbeeld op dakvlakken ten behoeve van inspecties en onderhoud. Er zijn voorzieningen nodig om aan vast te kunnen haken of aan te kunnen lijnen om naar beneden vallen te voorkomen.

Hiervoor worden ladderhaken en veiligheidsogen op het dak en aan dakkapellen aangebracht.

Het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen in het dakvlak, zoals ladderhaken en veiligheidsogen is voor beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten omgevingsvergunningplichtig.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze regeling, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden. Dat kan het geval zijn indien een gebouw zodanige historische kwaliteiten bezit, dat het aanbrengen van dergelijke voorzieningen volgens de maximale grenzen van deze regeling deze specifieke kwaliteiten teniet doet of verstoort. Plannen die niet voldoen aan deze regeling, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemeen

- Deze criteria gelden niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4).
- Uitgangspunt is dat de veiligheidsvoorzieningen zo veel als mogelijk reversibel worden aangebracht. Dit houdt in dat met het monteren van deze voorzieningen zo weinig mogelijk schade aan het monument wordt toegebracht en dat de voorzieningen eenvoudig weer kunnen worden verwijderd.
- Het aanbrengen van de veiligheidsvoorzieningen mag er niet toe leiden dat de beeldkwaliteit van het gebouw ernstig wordt aangetast.
- De uitvoering moet zodanig zijn dat lekkages worden voorkomen.
- Geadviseerd wordt om de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen aan te houden. Deze staan in informatiebrochure "restauratie en beheer" nummer 36, "Veilig werken in en op monumenten" (www.cultureelerfgoed.nl).

Plaatsing

- De veiligheidsvoorzieningen moeten in één doorgaande lijn langs de nok en in één doorgaande lijn langs de dakvoet aangebracht worden.
- De voorkeur gaat uit naar een nagenoeg onzichtbare verankering in de dakgordingen in plaats van verankering door het dakbeschot met een volgplaat, dit vanwege de beeldkwaliteit van de kapconstructie aan de binnenzijde.

Aantal

Om lekkage en ontsiering van het gebouw tot een minimum te beperken moeten veiligheidsvoorzieningen in het dak zo spaarzaam als mogelijk worden aangebracht.

Materiaal en kleur

- Kleur: metaalkleurig of zwart bij donkere dakbedekking en rood bij rode pannen.
- Om corrosie zoveel mogelijk te vermijden alleen haken toepassen van roestvast staal of gietbrons.

BIJLAGE 9.7 Sneltoetscriteria kleine gevelvoorzieningen

Inleiding

Het aanbrengen van kleine voorwerpen, zoals o.a. sleutelkluizen, postkastjes, bordjes, monumentenschildjes, buitenverlichting, vlaggenhouders, gedenkplaten en intercominstallaties, op gevels van beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en op gebouwen in de beschermde gezichten is meestal vergunning plichtig.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze criteria, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden. Dat kan het geval zijn indien een gebouw zodanige historische en/of architectonische kwaliteiten bezit, dat het aanbrengen van dergelijke voorwerpen volgens de maximale grenzen van deze regeling deze specifieke kwaliteiten teniet doet of verstoort. Plannen die niet voldoen aan deze regeling, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemeen

- Deze geldt niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4).
- Uitgangspunt is dat de kleine gevelvoorzieningen reversibel worden aangebracht, dus niet hakken, slijpen of frezen. Dit houdt in dat met het monteren van deze voorwerpen geen schade aan het monument wordt toegebracht en ze zonder achterblijvende beschadigingen weer kunnen worden verwijderd.
- Boren mag, maar zo beperkt mogelijk (zie hieronder bij "plaatsing").
- Het aanbrengen van grotere voorwerpen zoals aircokasten, gevel heaters of het bouwen van een keldertoegang vallen buiten deze regeling.
- Voor het aanbrengen van reclame en banieren Zie hiervoor hoofdstuk 7 Reclame.

Plaatsing

- Kleine gevelvoorzieningen worden op de gevel, het kozijn of de deur bevestigd.
- Enkel op de begane grond aanbrengen (niet boven de eerste verdiepingsvloer).
- Bij aanbrengen van de gevelvoorziening enkel boren in de voeg en niet in de gevelsteen.

Aantal

Maximaal 1 kleine gevelvoorziening mogelijk met deze sneltoetscriteria ervan uitgaande dat er geen verdere voorzieningen aanwezig zijn.

Maatvoering

Maximale afmetingen van de kleine gevelvoorzieningen: lengte x hoogte x diepte = 400 x 400 x 200 mm.

Materiaal en kleur

- Metaal (naturel of gekleurd).
- Kleuren volgens de regels uit de bijlage onder, Schilderwerk (bijlage 9.5).



voorbeelden van kleine gevelvoorzieningen

BIJLAGE 9.8 Sneltoetscriteria Interieur

Inleiding

Bouwkundige veranderingen aan de binnenzijde van beschermd rijks- en gemeentelijke monumenten zijn in principe vergunningplichtig. Zeker wanneer daar hak- en breekwerk aan te pas komt.

De sneltoetscriteria Interieur zijn van toepassing op veranderingen in het interieur van een beschermd monument waarbij beperkte hak- en breekwerkzaamheden plaatsvinden.

Voorstellen die voldoen aan de voorwaarden uit deze regeling kunnen sneller zonder adviesaanvraag bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit door een Erfgoeddeskundige van de gemeente worden beoordeeld.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze regeling, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden waardoor niet met de sneltoetscriteria kan worden volstaan. Dat kan het geval zijn bij topmonumenten (zie bijlage 4) of indien een gebouw zodanige historische kwaliteiten (bijvoorbeeld bijzondere interieuronderdelen, zoals betimmeringen, plafonds, vloeren, schouwen en binnenmuren) bezit, dat het wijzigen van het interieur volgens de maximale grenzen van deze regeling deze specifieke kwaliteiten teniet doet of verstoort. Plannen die niet voldoen aan deze regeling, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemeen

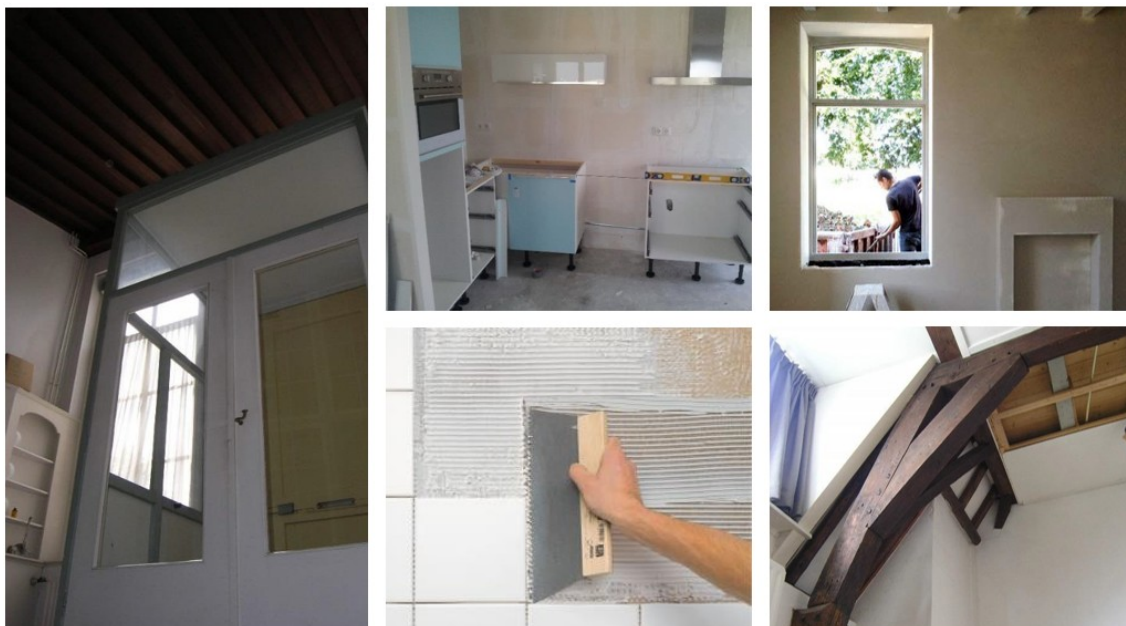
- Deze regeling geldt niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4).
- Uitgangspunt is behoud van alle onderdelen van het gebouw die al aanwezig waren op het moment waarop het gebouw als beschermd monument is aangewezen. De sneltoetscriteria hebben dus alleen betrekking op interieuronderdelen die daarna zijn aangebracht, bijvoorbeeld een later ingebouwde keuken of badkamer, systeemplafonds, binnenwanden, betimmeringen en schilderwerk. Van deze regeling kan alleen gebruik worden gemaakt als er geen monumentale onderdelen worden beschadigd.

Onderdelen die binnen deze regeling vallen:

- Het plaatsen van sanitair;
- Het plaatsen van keukens en inbouwapparatuur;
- Vervangen van tegelwerk;
- Vervangen van pleisterwerk;
- Het (ver)plaatsen en/of het nieuw aanbrengen van binnenwanden en binnendeuren;
- Het vervangen van plafonds van zachtboard, hardboard of gips of systeemplafonds;
- Het vervangen van betimmeringen van zachtboard, hardboard of gipsplaat;
- Het vervangen van vloerafwerkingen, bijvoorbeeld parket, tegels of laminaat, linoleum;
- Het vervangen van vloerdelen;
- Het vervangen en aanbrengen van riolering;
- Het aanbrengen van nieuwe riolering;
- Het vervangen van ventilatie- en schoorsteenkanalen, mits het leidingverloop gelijk blijft;
- Het aanbrengen van elektravoorzieningen en meterkast;
- Het slopen en/of het aanbrengen van schouwen;
- Het slopen en/of aanbrengen van inbouwkasten;
- Het aanbrengen van binnenzonweringen.

Let op!

- Voor het verwijderen van (kleine hoeveelheden) asbest en/of het verwijderen van meer dan 10m³ sloopafval is een afzonderlijke sloopmelding noodzakelijk (denk aan het asbestinventarisatie rapport!).
- Deze regeling is niet bedoeld voor het veranderen van de historische indeling, het veranderen van de draagconstructie of het aanbrengen van verandering in de brandscheidingen van een beschermd monument.



Voorbeelden van interieurwijzigingen met beperkte hak- en breekwerkzaamheden

BIJLAGE 9.9 Sneltoetscriteria herstelwerk

Inleiding

Herstelwerk aan beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten is in de meeste gevallen vergunningplichtig, omdat er vaak hak- en/of breekwerk nodig is.

Steeds zal per geval worden beoordeeld of de voorgenomen uitvoering past binnen deze regeling, of dat er sprake is van een specifieke situatie of van onvoorziene omstandigheden waardoor niet met de sneltoetscriteria kan worden volstaan. Dat kan het geval zijn indien een gebouw bijzondere historische en/of architectonische kwaliteiten heeft. Bijvoorbeeld bijzonder metselwerk, kozijn- en/of raamvormen, materiaaltoepassingen of detailleringen. Plannen die niet voldoen aan deze regeling, zullen worden voorgelegd aan het Sneltoetsteam of het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemeen

- Deze regeling geldt niet voor de Middelburgse topmonumenten (zie bijlage 4).
- Uitgangspunt is plaatselijk herstelwerk. Verdergaande verbouwwerkzaamheden vallen buiten deze regeling.
- Gevelreiniging en hydrofoberen vallen buiten deze regeling.

a. herstel van voeg-, metsel- en/of pleisterwerk,

mits:

- bij vervanging van voegwerk een op het bestaande metselwerk afgestemde voegmortelsamenstelling wordt toegepast (bijv. mortelcombinaties met schelpkalk);
- dezelfde voegafwerking als bestaand wordt toegepast (bijv. gesneden of geknipt voegwerk);
- inboetwerk met dezelfde metselsteen (hergebruik) of een identieke steen als het overige werk, wordt uitgevoerd of een metselsteen wordt toegepast die het bestaande werk zoveel als mogelijk benadert (ter voorkoming van ontsiering van het bestaande gevelmetselwerk);
- hetzelfde metselverband wordt toegepast (bijv. kruis- of staand verband);
- bestaande motieven in het pleisterwerk op dezelfde manier worden teruggebracht (bijv. blok-, band- en strekmotieven).

b. herstel van houten buitenkozijnen, -ramen, -deuren, -luiken en persiënnes

mits:

- plaatselijk herstel of het vervangen van delen tot maximaal 50% van de bouwmasa met hetzelfde materiaal, en met dezelfde houtzwaarten en houtprofileringen als bestaand wordt uitgevoerd. Een uitzondering op deze regeling zijn de houten kruiskozijnen en restanten daarvan. Deze kozijnvorm is nagenoeg uit Middelburg verdwenen. De omvang en de uitvoering van de herstelwerkzaamheden aan dit kozijnstype moet vooraf ter plaatse worden vastgesteld.

c. herstel van dakgoten (geen onderdeel van de kroonlijst)

mits:

- de bestaande gootbekleding wordt vervangen door zink of koper;
- vervanging van de gootbodem en/of de gootlijst in dezelfde houtsoort, houtzwaarte en houtprofileringen als de bestaande constructie wordt uitgevoerd.

d. herstel van kroonlijsten

mits:

- plaatselijk herstel tot maximaal 50 % van de lijst wordt uitgevoerd met dezelfde houtsoort, houtzwaarte en houtprofileringen als bestaand;
- de consoles geheel intact blijven;
- de gootbekleding wordt vervangen door zink of koper.

e. herstel van de bestaande dakbedekking

mits:

- inboeten van dakpannen wordt uitgevoerd met hergebruik van dezelfde historische dakpannen;
- vervanging van grotere oppervlakten van de bestaande dakbedekking wordt uitgevoerd met hergebruik van het afkomende materiaal, aangevuld met hetzelfde pantype in dezelfde kleur (het vervangen van tengels en panlatten en het aanbrengen van een waterdichte, en ventilerende folie is hierbij inbegrepen);
- identiek metaal (lood, zink of koper) wordt toegepast voor dakvlakken, dakschilden en wolfeinden als bestaand;
- rieten dakbedekking vervangen wordt door riet in de oorspronkelijke dekkingsdikte en dezelfde nokafwerking;

- leien dakbedekking vervangen wordt door leien in hetzelfde legpatroon, dezelfde leivorm en dezelfde kleur als de bestaande leibedekking.
- f. herstel van onderdelen van kap- en vloerconstructies (bijv. muurplaten, daksporen, blokkelen, gebinten, gordingen en balkkoppen)

mits:

- bestaande onderdelen met hout worden versterkt of ondersteund (eventueel in combinatie met een behandeling tegen houtaantasters met een chemisch preparaat);
- van de totaal aanwezige bouwmasa van de volgende onderdelen van de kap- of de vloerconstructie niet meer dan 20 % wordt vervangen d.m.v. aanlassen of aangieten (kunstharsgietmethode):
 1. muurplaten;
 2. spantbeenvoeten;
 3. moerbalkkoppen;
 4. flieringen of gordingen;

en dit aanlassen plaatsvindt m.b.v. identieke materialen in de vorm als bestaand en dit aangieten plaatsvindt tot dezelfde houtzwaarte als bestaand.

- van de totaal aanwezige bouwmasa van de volgende onderdelen in de kapconstructie niet meer dan 20 % geheel wordt vervangen:
 1. daksporen;
 2. blokkelen;

en vervanging van deze onderdelen plaatsvindt met dezelfde materialen en in dezelfde vorm als bestaand. Historische eiken daksporen vormen een uitzondering op deze regeling. Zij zijn een zeldzaam verschijnsel in de historische kappen in Middelburg. Omvang en uitvoeringswijze van de herstelwerkzaamheden aan deze dakspoorsoort moet vooraf worden vastgesteld.

g. herstelwerkzaamheden aan dakkapellen

mits

- de dakkapel jonger is dan 50 jaar;
 - maximaal 50 % van de bouwmasa wordt hersteld en wel met dezelfde materialen, profilering en vormgeving als bestaand;
 - tegen de dakkapel geen aanschrijving loopt.
- h. herstel van schoorstenen (buitendaks)

mits;

- consolidatie/rehabilitatie van de schoorsteen plaatsvindt door:
 1. herstel van het voeg- en/of pleisterwerk;
 2. inboeten met een identieke steen tot 50% van de totale bouwmasa (vervanging van door roet aangetaste bakstenen);
 3. het aanbrengen/herstellen van schoorsteenverankeringen;
 4. het aanbrengen/vervanging van loodloketten ter plaatse van de dakdoorbreking;
- bij het buiten gebruik stellen ervan de schoorsteen afgedekt wordt met een:
 1. loden/zinken afdekking;
 2. specierug;
 3. schoorsteenbord (platte afdekking op korte stangen);
 4. pannen afdekking.

i. herstel van ankerwerken

mits:

de herstelwerkzaamheden aan de uitwendige ankerwerken zich beperken tot:

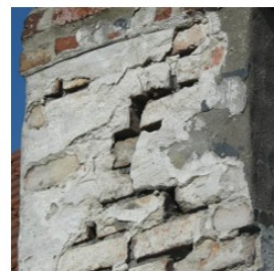
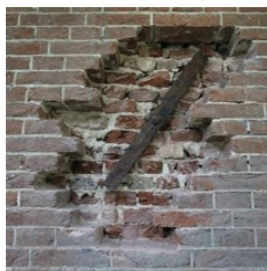
1. herplaatsing van de bestaande ankers na reiniging en preventieve roestbehandeling;
2. vervanging van maximaal 50 % van het betreffende anker met identiek materiaal, profilering en vormgeving als bestaand.

j. herstel van natuursteen

mits:

vooraf afspraken gemaakt worden over het herstel van gebreken aan:

- natuursteen-elementen (bijvoorbeeld: stoeppalen, trappen, gevelplinten, kozijndorpels en -stijlen, speklagen, gevelafdekkingen, consoles, médaillons, gevelbekledingen etc.);
- natuursteen bestratingen.



Voorbeelden van herstelwerkzaamheden volgens de sneltoetscriteria

BIJLAGE 10 Servicemoment voor inbandige veranderingen aan beschermde monumenten

Inbandige veranderingen aan een beschermd rijks- of gemeentelijk monument vergunningsvrij? Inbandige veranderingen aan beschermde monumenten, zoals de inbouw van een nieuwe keuken, nieuw sanitair, het vervangen van recente plafonds, aanpassingen aan de CV-installatie en dergelijke, zijn in veel gevallen omgevingsvergunningvrij. Het gaat dan om recente toevoegingen (dat zijn bijvoorbeeld onderdelen die ten tijde van de aanwijzing als beschermd monument nog niet bestonden). Voor al deze vergunningsvrije activiteiten geldt dat ze zonder hak- en breekwerk worden uitgevoerd. Anders is toch een omgevingsvergunning; bouwactiviteit (omgevingsplan) nodig. Eventueel aangevuld met een omgevingsvergunning; rijksmonumenten-activiteit (met betrekking tot een gebouwd of aangelegd rijksmonument).

Het servicemoment

Gemeente Middelburg heeft voor deze vergunningsvrije zaken een servicemoment gemaakt. De ervaring leert namelijk dat er vaak toch hak- en breekwerk nodig is waardoor het monument beschadigd kan raken. Daardoor worden de werkzaamheden ineens wel vergunningsplichtig. Met het servicemoment wil de gemeente monumenteigenaren in de gelegenheid stellen hun plannen vooraf met de gemeente door te spreken. De gemeente heeft medewerkers met monumentenkennis in dienst die plannen naar een hoger niveau kunnen tillen. Soms door eenvoudige aanpassingen aan het plan, kunnen plannen toch zonder vergunning of met een sneltoets- omgevingsvergunning gerealiseerd worden en wordt het monument niet beschadigd. Het servicemoment is een regeling waarbij gratis advies kan worden gekregen voor veranderingen in het interieur van een monument die vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd.

Hoe gaat het in zijn werk?

Een medewerker zal ter plaatse komen kijken. Gestreefd wordt om het advies ter plaatse te geven. Steeds zal per geval worden gekeken of de voorgenomen uitvoering past binnen de regeling vergunningsvrij bouwen, of dat er sprake is van een bijzondere situatie. Dat kan het geval zijn wanneer het wijzigen van het interieur verder gaat dan waar de regeling vergunningsvrij bouwen voor is bedoeld.

Hoe kunt u gebruik maken van het servicemoment?

U kunt contact opnemen met de afdeling Erfgoed op het telefoonnummer: 0118-67 50 00, of per e-mail: erfgoed@middelburg.nl

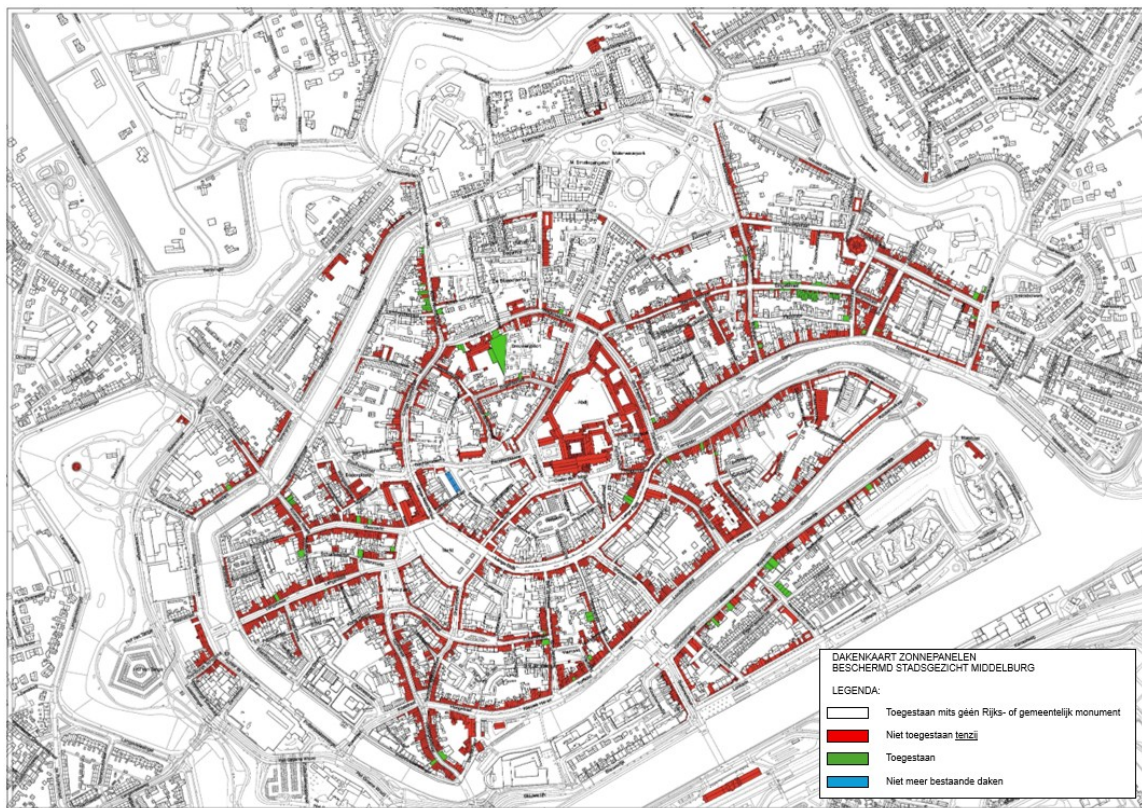
Voorbeelden van mogelijkheden voor een servicemoment



Plaatsen van nieuwe interieuronderdelen, zoals keukenblokken, binnendeuren, inbouwkasten en sanitair.

BIJLAGE 11 Dakenkaart

- Zonnepanelen beschermd stadsgezicht 'Middelbur



BIJLAGE 12

Beeldkwaliteitsplan + Arnestein
22 juli 2026

Document vastgesteld door de gemeenteraad Middelburg

Hoe gebruik ik dit document?

Dit beeldkwaliteitsplan schept kwalitatieve uitgangspunten waaraan ruimtelijke ontwikkelingen op Arnestein dienen te voldoen. Tot voor kort was Arnestein welstandsvrij conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 (Gebied 8: Arnestein Welstandsvrij). Dit beeldkwaliteitsplan stuurt niet louter op architectonische en ruimtelijke kwaliteiten.

De focus ligt op een breder perspectief waar maatschappelijk relevante thema's zoals circulaire economie en groen geïntegreerd zijn. Nieuwe ruimtelijke ingrepen en doorontwikkelingen van het bestaande, dragen actief bij aan de versnelling naar een duurzame samenleving. Waardevermeerdering is het motto.

Eisen beeldkwaliteit & advies

Dit beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in een 'A' en 'B' deel. Deel A omvat de toetsbare beeldkwaliteit in de vorm van kwalitatieve uitgangspunten voor gebouw en erfafscheiding.

Maatschappelijke relevante thema's – o.a. in lijn met de omgevingswet - zijn als advies opgenomen in deel B. Zo zijn energie, circulariteit en klimaatbestendig bouwen onderdelen die initiatiefnemers bij een bouwplan in overweging dienen te nemen. Beschouw deze duurzame ambities als dringend advies.

Architect

Het programma, de locatie en het vigerende beleid dienen op elkaar te worden afgestemd. Om dit zorgvuldig te doen, adviseren we samen te werken met een architect. Deze is op de hoogte van de regelgeving en kan u adviseren in de gewenste beeldkwaliteit. Op www.bna.nl vindt u meer informatie over wat een architect voor u kan betekenen.

Welstand

Voor Arnestein geldt een zogeheten licht welstandsregime. Er geldt een repressief in plaats van een preventief welstandsbeleid. Dat wil zeggen dat bouwwerken moeten voldoen aan de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan en dat er bij ongewenste situaties (excessen), kan worden gehandhaafd.

Overig beleid

Het beeldkwaliteitsplan is niet het enige beleidsdocument waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Het Omgevingsplan, een lokale verordening of kavelpaspoort bevat andere eisen en/of uitgangspunten waar planvorming aan wordt getoetst.



Kaart

Arnestein herbergt diverse soorten gebieden zoals 'langs verkeersroutes', 'aan het water' of 'ingesloten tussen andere bebouwing'. In de basis gelden op elke locatie standaard eisen voor de beeldkwaliteit. Voor locaties die op een prominente plek gelegen zijn, gelden extra voorwaarden. Op de kaart is aangegeven welke eisen van toepassing zijn.



Standaard eisen van toepassing



Zichtlocatie, standaard en aanvullende eisen van toepassing

Bestaande kwaliteiten

Bestaande waardes

We hechten waarde aan materialen, bouwwerken en objecten die een karaktervolle bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied. Niet enkel ruimtelijk, maar ook vanuit historisch perspectief zijn ze van belang voor de sfeer. Een ontwikkeling die betrekking heeft op een dergelijk historisch pand - of om dient te gaan met - dient rekening te houden met deze bestaande waardes. Denk hierbij aan transformatie, verduurzaming of integratie van dergelijke onderdelen. Elke ontwikkeling kan deze kwaliteiten als aanleiding of inspiratie gebruiken - niet op historiserende wijze - maar op een eigentijdse manier.



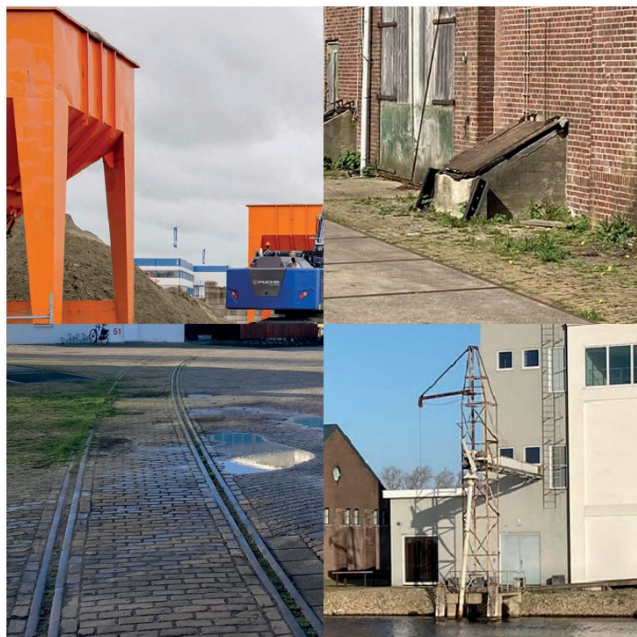
▲ Patronen en terrein

Plaatselijk zijn terreinverhardingen zijn van industriële oorsprong. Ze zijn veelal pragmatisch aangebracht. Ritme, robuustheid en grove afmetingen zijn terugkerende kenmerken. Kleuren zijn veelal grijs, aards en vloeien meestal voort uit het materiaal.



▲ Historische bouwwerken

Historische bouwwerken zijn voornamelijk te vinden op de 'punt'. Onder andere metselwerk(verbanden), stalen vakwerken, gevelritmiek en hooggeplaatse raampartijen zijn karakteristieken die terugkomen in de gebouwen.



▲ Karaktervolle objecten

Objecten die ten dienste staan aan industrie functies dragen bij aan de identiteit van het gebied. Denk aan silo's, kraanbanen, staalconstructies, steigers, damwanden en smalsporen.

Deel A

Eisen beeldkwaliteit

Deel A

Gebouw

Op Arnestein is er sprake van een grote diversiteit in beeldwaarde. Bedrijven die zich vestigen - of reeds gevestigd zijn - bezitten een grote mate van vrijheid in uitstraling.

Dit beeldkwaliteitsplan stuurt niet op architectonische details, maar ambieert beeld- of vormcomponenten die bij elke ruimtelijke ontwikkeling overwogen dienen te worden. De locatie is daarbij van belang. Zichtlocaties worden als prominent aangeduid en dienen extra zorgvuldig te worden ontworpen.

Standaard eisen

- **Forms follows function: de functie bepaalt de vormtaal. Het gebouw is éénduidig, kloek en zonder franje.**
- **Het plan is stedenbouwkundig logisch ingepast en houdt rekening met een veilige verkeersafwikkeling, de openbare ruimte en de bestaande bebouwing.**
- **Een dakvorm vloeit voort uit de functie of het architectonisch concept. Een solitaire nissenhut / romneyloofs als dakvorm is niet toegestaan.**
- **De beeldkwaliteit stuurt aan op diversiteit. Er is een breed scala aan eigentijdse architectuurtypologieën mogelijk. Historiserende architectuur is voor nieuwbouw niet toegestaan.**
- **Het plan omvat beeldtaal kenmerkend voor industriële bebouwing. Denk aan een strenge ritmiek, functionele raampartijen, modulaire opbouw en robuuste details.**
- **Materiaal- en kleurgebruik is een logisch gevolg van het architectonisch concept. Herbruikbare, of materialen van natuurlijke oorsprong, zijn aanbevolen.**
- **Materialen en kleuren in nieuwbouw zijn harmonieus en/of sober toegepast.**
- **Nieuwe - losstaande – gebouwen die worden toegevoegd aan bestaande bebouwing op een perceel, zijn in samenhang ontworpen.**
- **Eigentijdse architectuur is gewenst bij aan- of verbouw van historisch waardevolle bebouwing.**
- **Behoud van historische objecten zoals bijv. weeghuisjes, spoorrails en schoorstenen is gewenst. Industrie-objecten, zoals kraanwerken of bovengrondse constructies worden als integrale beeldkarakteristiek ingezet.**
- **Zonnepanelen zijn geclusterd en in de helling van het dak toegepast. Panelen en hulpconstructies zijn homogeen van kleur.**
- **Gebouw gebonden installaties (verwarming, koeling, lucht) zijn geïntegreerd in het ontwerp.**
- **Reclame dient bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving.**

Aanvullende eisen

- **Representatieve gevels bevatten ten minste één herbruikbaar, demontabel gevelmateriaal.**
- **Gevelafwerking bestaat niet louter uit metaal. Representatieve gevels zijn verrijkt met houten afwerking, vegetatiesystemen of herbruikbare materialen.**
- **Representatieve gevels worden niet 'gesloten' uitgevoerd. Glazen, transparante delen zijn een ferm onderdeel van de geleding.**

Deel A

Erfafscheiding

Bedrijventerreinen zijn vooral functioneel en er is vaak sprake van verstening. Waar ruimte schaars is, zijn hekwerken als erfafscheiding veelvoorkomende inrichtingselementen. Dit geldt ook op Arnestein. Hekwerken nemen beperkt ruimte in en zijn eenvoudig en met beperkte middelen inzetbaar als verticale uitbreiding van groen. Groen dat niet alleen de uitstraling van bedrijven- en industrieterreinen positief beïnvloedt, maar ook door zijn omvang een grote bijdrage levert aan de biodiversiteit.

Standaard eisen

- **Gesloten erfafscheiding is enkel toegestaan in de vorm van een natuurlijke haag of een met groen begroeid, zwart, spijlen- of hoogwaardig gaashekwerk.**
- **Transparante erfafscheiding is enkel toegestaan in de vorm van een zwart, spijlen- of hoogwaardig gaashekwerk. Deze is bij voorkeur begroeid.**
- **Bij bedrijfskavels die grenzen aan de openbare ruimte of grote open parkeer- / opslagterreinen, zijn erfafscheidingen vergroend.**
- **Waar percelen niet grenzen aan de openbare ruimte en er geen zicht is op openbaar gebied, is een transparante terreinafscheiding toegestaan in de vorm van een zwart gekleurd spijlenhekwerk.**

Aanvullende eisen

- **Op prominente locaties kunnen hekwerken, schermen, rasters en lamellen o.i.d., onderdeel zijn van het architectonisch concept, zowel in plaatsing als afwerking.**

Deel B Advies beeldkwaliteit

Deel B

Groen

De gemeente Middelburg zet zich actief in voor een groenere leefomgeving. De bestaande groenvoorziening op Arnestein wordt grotendeels gekenmerkt door bomenrijen en groenstroken langs verkeersroutes. Een groene leefomgeving draagt bij aan de soortenrijkdom, uitstraling en levert ecosysteemdiensten als bestuiving, verkoeling en waterregulering. De ambitie voor vergroening heeft betrekking op zowel de bedrijventerreinen als de openbare ruimte.

Standaard advies

- **Vegetatiedak / groen dak is bij platte en licht hellende daken een integraal onderdeel van het plan.**
- **Bij representatieve gebouwgevels is er aandacht voor een omzoming met vegetatie.**
- **Nieuw aan te leggen openbare ruimte- en hieraan grenzend groen - draagt bij aan het verrijken van de lokale soortenrijkdom en is klimaatadaptief ingericht. Aanplant is niet monotoon, maar divers en streekeigen.**
- **Verblijfsplaatsen voor mensen buiten het gebouw worden groen ingericht door bijvoorbeeld het omzomen van een zitplek.**
- **De beeldkwaliteit laat het toe pergola's of andere draagstructuren te laten begroeien door middel van klim- of slingerplanten.**
- **Verlichting voor het aanlichten van gebouw of terrein houdt aantoonbaar rekening met de impact op de lokale biodiversiteit.**
- **Terrein dat voor langere tijd braakliggend blijft, wordt tot de tijd van ingebruikname, ingericht met groen.**
- **Groen wordt zo veel mogelijk toegepast in de vorm van streekeigen soorten.**

Aanvullende advies

- **Bij het niet kunnen toepassen van een sedumdak, is groen integraal onderdeel van de geleding. Denk aan bijv. spandraden of kabelnetten waar klimplanten langs groeien.**
- **Het voorterrein aangrenzend met openbaar terrein is aangeplant met groen. Denk aan bomen of heesters. Deze zijn proportioneel ontworpen en zo veel mogelijk in schaal met de context.**
- **Gebouw gebonden buitenruimtes zijn groen ingericht.**

Deel B

Circulair

Nederland zit in de transitie naar een circulaire economie. We sluiten kringlopen en gaan slim om met materiaal en energie. Maar hoe maken we dit concreet? Arnestein is een gebied bij uitstek waar wordt geproduceerd, geconsumeerd en getransporteerd; kringlopen alom. Het beeldkwaliteitsplan ambieert circulaire ontwikkeling op Arnestein. Het toepassen van 'onbruikelijke', hergebruikte materialen kan frictie geven met de beoogde kwaliteit. Circulair bouwen betekent daarom ook 'experiment'. Het begrip gaat verder dan de bebouwde omgeving en heeft betrekking op alle reststromen.

Standaard advies

- **Bedrijfsbebouwing dient meerdere programma's te kunnen huisvesten. De maatsystematiek en indeling van het casco is flexibel inzetbaar.**
- **Gevelmateriaal is van hergebruikte oorsprong. Afwerkingen die als ongebruikelijk of niet-standaard worden gezien, zijn ter beoordeling aan de welstandscommissie.**
- **Er worden geen uitlopende materialen in de buitengevel is verwerkt. Denk hierbij aan o.a. lood, koper en zink.**
- **Isolatiemateriaal is zoveel mogelijk van natuurlijke oorsprong.**
- **Opgeslagen hemelwater wordt hergebruikt binnen de onderneming.**
- **Er is sprake van een gesloten grondbalans: grond die vrij komt ten behoeve van terreininrichting, wordt ter plaatse hergebruikt.**
- **Het dak van een gebouw inzetten als daktuin is mogelijk.**
- **Bij de (her)inrichting van het terrein zijn hergebruikte materialen toegepast.**

Aanvullende advies

- **Het ontwerp is aantoonbaar ontworpen met bio-based materialen en/of hergebruikte (toeslag) materialen.**
- **Bestaande - te slopen - bebouwing wordt geïnventariseerd op herbruikbare onderdelen.**
- **Het gebruik van materialen met natuurlijke oorsprong is een pré. Gebruik van demontabele / houten draagconstructies is aanbevolen.**

Deel B Terrein

Op Arnestein zetten bedrijven eigen terrein divers en functioneel in. Bijvoorbeeld voor de opslag van bulkgoederen, voertuigen en bouwmaterialen of het inrichten van entree- en parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers. Het functionele karakter van het eigen terrein schept vaak de voorwaarden voor de inrichting en draagt bij aan de algehele sfeer. Het beeldkwaliteitsplan stimuleert een transitie naar een duurzame terreininrichting waar positief wordt bijgedragen aan de waterrobustheid, de reductie van hitte-stress en circulariteit.

Standaard eisen

- **Bij nieuwbouw en herinrichting wordt een klimaatadaptief inrichtingsplan opgesteld.**
- **Opwarming van gebouwen wordt waar mogelijk voorkomen door het minimaliseren van terreinverharding.**
- **Parkeerplaatsen, parkeerterreinen en calamiteitsroutes zijn waterdoorlatend aangelegd, door bijv. het toepassen van een halfverharding of grasbetontegels.**
- **Materialen voor terreinafwerking zijn divers en hebben een industriële oorsprong. Denk aan stelconplaten, betonbanden en industrieel klinkerwerk. Deze worden in grove, robuuste vlakken ontworpen en aangebracht.**
- **Het gebruik van stapelblokken of keerwanden t.b.v. opslag worden opgesteld achter de voorgevellijn en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.**
- **Grote terreinen zijn visueel opgedeeld in stramien. Deze opdeling is mogelijk door een afwisseling in verhard /onverhard terrein, het inzetten van struweel of bomenrijen, of door het aanbrengen van subtiele hoogteverschil in het landschap.**
- **Hemelwater wordt geïnfiltreerd / gebufferd op eigen terrein.**

Aanvullende eisen zichtlocaties

- **Losstaande ruimtelijke werken die onlosmakelijk verbonden zijn met terreininrichting (industriële armaturen, vakwerken, kraanbanen) zijn niet contrastrijk in kleur en voorkomen, maar eerder sober en in harmonie met gelijkwaardige objecten in de omgeving.**
- **Het voorterrein aangrenzend aan openbaar gebied is ingericht als groenstrook met een hoge mate van diversiteit in soorten.**
- **Vanaf openbaar gebied zichtbare parkeervoorzieningen zijn omzoomd of visueel opgedeeld met bomen, heesters of vaste planten.**

Deel B Energie

De gemeente Middelburg stimuleert de transitie van fossiele naar duurzame energie. De energievraag neemt idealiter af terwijl de duurzame productie van energie omhoog moet. Zowel voor bestaande als nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat innovatie mogelijk moet zijn. Denk bijvoorbeeld aan het opwekken, opslaan en uitwisselen van energie. De energietransitie gaat gepaard met experiment. Ruimtelijke ingrepen die het energievraagstuk positief versnellen, moeten mogelijk zijn.

Standaard advies

- **Energievoorzieningen voor het delen of opslaan van energie binnen Arnestein zijn zorgvuldig mee-ontworpen. Denkhierbij aan het integreren van batterijen, opslagtanks of andere innovaties ten gunste van de energietransitie.**
- **Bovengrondse leidingen die significant onderdeel zijn van gebouw- of terreininrichting, zijn zorgvuldig ingepast en waar mogelijk onderdeel van het architectonisch concept.**
- **Elk gebouw is ontworpen op het zoveel mogelijk reduceren van de energieconsumptie. Denk hierbij aan de compactheid en oriëntatie van het gebouw.**
- **Het ontwerp houdt rekening met de koelingsvraag. Het gebouw is ingericht, zodat warmte weg kan. Zonwering is een wezenlijk onderdeel in het ontwerp. Witte dakbedekking is mogelijk, mits deze wordt toegepast op een dakvlak dat niet zichtbaar is vanaf openbare gebied.**
- **Terrein-, bedrijfs- en reclameverlichting, wordt duurzaam ingepast. De verlichting houdt tevens rekening met impact op de omgeving en lokale ecologie.**
- **Indien zonnepanelen niet mogelijk zijn op het dak, zijn deze als verticale gevelvulling toegepast.**

Aanvullende eisen zichtlocaties

- **Zonnepanelen zijn niet terrein gebonden toegepast. Panelen zijn geïntegreerd in gebouwen of andere bouwwerken, zoals overkappingen, capots of luifels.**
- **Het gebouw anticipeert in het ontwerp op de oriëntatie en in bouwtechniek, daar waar opwarming en koeling van belang kunnen zijn. Denk aan specifieke industriële processen of het 'logisch oriënteren van verblijfsruimtes.**
- **Ruimtelijke ingrepen die elektrificatie van het wagenpark of bedrijfsactiviteiten faciliteren, zijn zorgvuldig ingepast.**