



Welstandsnota Reimerswaal 2017



ALGEMEEN

- inleiding
- afwijken, standaardplannen en handhaving
- algemene welstandscriteria

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

- algemeen
- beeldbepalende gebieden
- neutrale gebieden

OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

- specifieke bouwwerken
- bijbehorende en kleine bouwwerken

BIJLAGEN

- begrippenlijst
- monumentenlijst
- welstandskaat 1:10.000
- Beeldkwaliteitplan Oesterputten

VOORWOORD

In 2004 is voor het eerst een Welstandsnota voor de gemeente Reimerswaal vastgesteld. Die is er toen gekomen omdat de Rijksoverheid van mening was dat het goed is om aan de hand van vooraf benoemde criteria de kwaliteit van onze bebouwde omgeving te beschermen. Nog steeds is het goed als dat één van de pijlers is bij het beoordelen van bouwplannen. Toch hebben er zich in de afgelopen jaren wel ontwikkelingen voorgedaan die het logisch maken de Welstandsnota te herzien. Te denken valt hierbij aan het verminderen van de regeldruk door nieuwe wetgeving, aan de ontwikkelingen die er zich hebben voorgedaan op het gebied van bouwmaterialen, maar ook aan de ervaringen die zijn opgedaan aan de hand van de bouwplannen die de afgelopen jaren de welstandscommissie zijn gepasseerd.

Met genoegen bied ik dan ook de eerste herziening van de Welstandsnota Reimerswaal aan, waarin deze ontwikkelingen op een vakkundige manier zijn verwerkt. De gebruikte woorden en definities zijn weer helemaal van deze tijd, de redelijke eisen van welstand zijn geëvalueerd en waar nodig gemoderniseerd en waar mogelijk zijn afzonderlijke categorieën bouwwerken (deels) welstandsvrij gemaakt, wat inhoudt dat bij die bouwwerken er vooraf dus helemaal geen toetsing meer plaatsvindt door de welstandscommissie. Daarbij is de Welstandsnota als document gebruiksvriendelijker gemaakt. Allereerst door gemakkelijke (digitale) bladermogelijkheden, maar ook door een behoorlijk pakket aan achtergrondinformatie niet meer op te nemen. Deze informatie was zeker nuttig bij de totstandkoming van de Welstandsnota in 2004, maar heeft inmiddels zijn directe nut verloren.

Biedt deze herziene Welstandsnota daarmee voor iedereen een onomstreden set aan criteria voor de beoordeling van bouwplannen?

Aangezien een beoordeling of een bouwplan al dan niet past in de omgeving nogal eens samengaat met persoonlijke voorkeuren, zullen in sommige gevallen verschillende meningen wel eens samen moeten komen of zullen die meningen naast elkaar blijven bestaan. Toch acht ik de kwaliteit van onze Reimerswaalse woonomgeving het meer dan waard om deze waar mogelijk en waar nodig op peil te houden of zelfs te verbeteren. Ik ben er van overtuigd dat zowel de planindieners als de welstandscommissie met deze eigentijdse Welstandsnota in de hand daaraan een nuttige bijdrage kunnen leveren.

Wethouder J.P. Sinke (2012)

Welstandsnota Reimerswaal 2015

In de procedure tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Yerseke is extra aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de Oesterputten. Dit is verklaarbaar vanwege het historische, culturele, economische en ook het toeristische karakter van deze Oesterputten. Om die reden is er dan ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Omdat een goede afstemming van nieuwe initiatieven in de bestaande omgeving breed wordt gedragen, is er behoefte om het beeldkwaliteitsplan als officiële toetsgrond aan de Welstandsnota Reimerswaal te koppelen. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan als Bijlage 4 opgenomen in de voor u liggende nieuwe Welstandsnota Reimerswaal 2015. Tevens zijn als reactie op gewijzigde wetgeving kleine wijzigingen doorgevoerd rond vergunningvrije bouwwerken. Bij een extra categorie bouwwerken is de zone van 1 meter direct grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied welstandsvrij gemaakt, zodat in meer situaties ook vergunningvrij bouwen mogelijk is. Voor het overige is de Welstandsnota en de bijbehorende kaart ongewijzigd gebleven.

Wethouder I. Vogelaar (2015)

Aanscherping excessenregeling

De gemeente Reimerswaal heeft de schoonheid van haar gebouwde omgeving hoog in het vaandel staan, zonder daarbij de vrijheid rond het uiterlijk bij nieuwe en bestaande bouwwerken streng aan banden te leggen. Echter, die vrijheid kent ook grenzen. Waar een redelijk uiterlijk is afgezakt tot een bedroevend tot zelfs verpauperd niveau, heeft dat niet alleen een negatieve uitstraling op de locatie, maar vaak ook naar naastgelegen panden, de straat of zelfs de wijk. En dat willen we niet. Daarom was er al een paragraaf in de welstandsnota aanwezig over 'handhaving en excessen' (paragraaf 2.3). Omdat nieuwbouw steeds minder vanzelfsprekend wordt en er mede daarom juist steeds meer aandacht komt voor de bestaande bouwvoorraad, is het gewenst dat er wordt verduidelijkt in welke gevallen niet meer aan de minimale welstandseisen wordt voldaan, in welke gevallen er dus sprake is van een exces. Daarom is paragraaf 2.3 op een aantal punten aangescherpt. Daarbij geldt: als iedere eigenaar of beheerder van een gebouw vanuit eigen verantwoordelijk zorg draagt voor een aanvaardbaar uiterlijk van dat gebouw, hoeft deze regeling niet of nauwelijks te worden gebruikt. Ik ga ervoor!

Wethouder I. Vogelaar (2017)

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord
Inhoudsopgave
Leeswijzer

A. ALGEMEEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel van het welstandsbeleid	9
1.3 Welstandsbeoordeling in de huidige situatie	10
1.4 Relatie met andere beleidsterreinen	10
1.5 Welstandsbeoordeling bij (her)ontwikkelingsprojecten	12
1.6 Vaststelling en evaluatie van de welstandsnota	13

2. AFWIJKEN, STANDAARDPLANNEN EN HANDHAVING

2.1 Mogelijkheden om af te wijken!	13
2.2 Standaardplannen	14
2.3 Handhaving en excessenregeling	15

3. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

3.1 Toelichting	17
3.2 Beoordelingscriteria	17
3.2.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	17
3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	18
3.2.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context	18
3.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	19
3.2.5 Schaal en maatverhoudingen	19
3.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht	20

B. GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

4. ALGEMEEN

4.1 Toelichting	23
4.2 Ruimtelijke visie	25
4.3 Welstandsgebieden en –niveaus	26

5. GEBIEDEN

Beeldbepalende gebieden

5.1 Yerseke	30
5.1.1 Centrum	30
5.1.2 Linten	32
5.1.3 Dijkrand	34
5.1.4 Oesterputten	36
5.2 Kruiningen	37
5.2.1 Centrum	37
5.2.2 Linten	39
5.2.3 Achter de linten	41
5.3 Krabbendijke	43
5.3.1 Centrum	43
5.3.2 Linten	45
5.3.3 Spoorlaan en omgeving	47

5.4 Rilland	49
5.4.1 Stationsbuurt.....	49
5.4.2 Hoofdweg.....	51
5.4.3 Adriaan Butijnweg.....	53
5.5 Waarde	55
5.5.1 Centrum Raadhuisstraat en omgeving.....	55
5.5.2 Linten.....	57
5.6 Hansweert oude centrum	59
5.7 Oostdijk	61
5.8 Bath	63
Neutrale gebieden	
5.9 Landelijk gebied	65
5.10 Woongebieden.....	67
5.11 Randen van bedrijventerreinen	69
5.12 Sport- en recreatiegebieden	71

C. OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

6. SPECIFIEKE BOUWWERKEN	
6.1 Toelichting	75
6.2 Beoordelingscriteria	76
6.2.1 Monumenten en beeldbepalende panden	76
6.2.2 Boerderijen	77
6.2.3 Reclame-uitingen	81
7. BIJBEHORENDE EN KLEINE BOUWWERKEN	
7.1 Toelichting	83
7.2 Beoordelingscriteria	86
7.2.1 Bijbehorend bouwwerk (aan- of opgebouwd en losstaand)	86
7.2.2 Dakkapellen	90
7.2.3 Dakopbouwen op een kap.....	92
7.2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen.....	94
7.2.5 Erf- en perceelsafscheidings	95

D. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: a. Monumenten en beeldbepalende objecten
b. Beeldmateriaal bij beeldbepalende objecten
- Bijlage 3: Welstandskaat 1:10.000
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan Oesterputten

Het digitale exemplaar van deze Welstandsnota is een interactieve Adobe Acrobat versie (pdf), waarmee u relatief eenvoudig kunt 'bladeren' binnen het document. Door in de inhoudsopgave met de muiscursor op een onderdeel te klikken komt u gelijk uit bij het betreffende hoofdstuk of paragraaf. Door in de gekleurde balk aan de zijkant van de pagina's te klikken komt u weer terug bij de inhoudsopgave. Naast de inhoudsopgave zijn ook in de teksten koppelingen aangebracht, zodat u met één muisklik de bijbehorende informatie kunt vinden. Deze koppelingen zijn onderstreept.

LEESWIJZER

De welstandsnota is een document waarin de uitgangspunten voor het welstandtoezicht en alle welstandscriteria zijn opgenomen. Hierdoor is het een uitgebreid document, waarin het lastig is om de juiste criteria te vinden.

Hoe werkt de welstandsnota bij beoordeling van een bouwwerk?

Als u wilt (ver)bouwen dient u bij de gemeente een vergunning aan te vragen. Tenzij het een vergunningvrij bouwwerk betreft. Uw bouwwerk moet onder andere voldoen aan de voorschriften uit het bestemmingsplan, de bouwverordening en de technische eisen uit het bouwbesluit en aan 'redelijke eisen van welstand'. Wanneer een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt geregeld in deze welstandsnota. In deel A worden de aanleiding van het welstandsbeleid, de mogelijkheden tot afwijken, de standaardplannen en de handhavingmogelijkheden nader toegelicht.

Wie wil weten welke criteria voor uw bouwplan van toepassing zijn, zal eerst moeten kijken welke criteria van toepassing zijn; gebiedsgerichte criteria voor grotere bouwplannen, criteria voor specifieke bouwwerken of criteria voor kleine bouwwerken. De betrokken ambtenaar kan u adviseren welke criteria van toepassing zijn en hoe u hiermee dient om te gaan.

Als er sprake is van een groter bouwwerk, zoals een grote woninguitbreiding, een nieuwe woning, of een algehele verbouwing van een complex zijn de gebiedsgerichte beoordelingskaders van toepassing zoals opgenomen in DEEL B.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn relatieve welstandscriteria die aangeven in welke mate uw bouwwerk moet 'passen' in de omgeving. Die interpretatie kan in een vroeg stadium door middel van een conceptaanvraag (schetsplan) voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of bij afwijkingen van de criteria.

Heeft uw bouwwerk betrekking op het plaatsen van een reclame-uiting, het verbouwen van een monument of boerderij dan zijn de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken in DEEL C, hoofdstuk 6 van toepassing.

Voor veel voorkomende veelal kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel, een schuurtje in de tuin of een aanbouw aan de woning, wordt bij de welstandsbeoordeling gebruik gemaakt van de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals opgenomen in DEEL C, hoofdstuk 7. Daarin is tevens aangegeven welke van deze bouwwerken welstandsvrij zijn.

Het kan voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. Wanneer en wie mag afwijken van de welstandscriteria is terug te vinden in DEEL A, hoofdstuk 2 van deze nota.



ALGEMEEN

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een vergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

Artikel 12a lid 1 van de Woningwet geeft aan dat de gemeente een welstandsnota vaststelt met in ieder geval criteria die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling of een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerken en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of meetbaar te maken. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het in stand houden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met een bouwplan 'rondlopen'.

In deze welstandsnota wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Daarbij dient men te beseffen dat de dynamiek van ruimtelijke kwaliteitszorg niet te vangen is in een handboek vol met regelgeving. Wel kunnen de welstandscriteria in deze welstandsnota behulpzaam zijn bij communicatie en discussie over ruimtelijke kwaliteit.

Om elkaar (bouwaanvrager/opdrachtgever, gemeente en welstandscommissie) bij het interpreteren en beoordelen van bouwaanvragen te kunnen begrijpen is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Daarmee wordt het mogelijk om te enthousiasmeren, draagvlak en meer continuïteit te krijgen.

1.2 DOEL VAN HET WELSTANDSBELEID

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

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

Door een samenhangend stelsel aan beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg in deze welstandsnota uiteen.

Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken vergunning wordt daardoor vanuit welstandsoogpunt beter voorspelbaar. Het functioneren van het welstandsbeleid zal jaarlijks door de gemeenteraad worden geëvalueerd. Waar nodig zal het worden aangevuld en bijgesteld.

1.3 WELSTANDSADVISING

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

Het college van burgemeester en wethouders maakt voor hun welstandsadvising gebruik van de diensten van de overkoepelende welstandsorganisatie Dorp, Stad en Land. De welstandscommissie bestaat uit tenminste twee leden: een voorzitter en een architectlid. De commissieleden zijn onafhankelijk en deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw en aanverwante vakgebieden. De welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van Dorp, Stad en Land of daarbuiten. Deze externe deskundigheid kan disciplines betreffen als cultuurhistorie, bouwhistorie, landschapsarchitectuur en monumenten. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht, tenzij ze als commissielid zijn benoemd door de gemeente.

De welstandscommissie en de gemeentelijke secretaris komen één keer per twee weken samen om in behandeling zijnde bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan.

De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders door afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. De beleidsmedewerker licht de plannen toe bij de welstandscommissie en zorgt voor alle relevante informatie. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de commissie.

De samenstelling, werkwijze en procedure ten aanzien van het welstandstoezicht is vastgelegd in het Reglement van Orde op de welstandscommissie zoals vastgesteld als bijlage bij de Bouwverordening.

1.4 RELATIE MET ANDERE BELEIDSTERREINEN

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten.

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is in het verleden vastgelegd in de Structuurschets kernen 2003 – 2015 (2003). Inmiddels wordt er gewerkt aan een nieuwe Structuurvisie voor alle kernen en een Structuurvisie voor het Buitengebied. Deze structuurvisies brengt de integrale toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen (woongebieden, bedrijventerreinen) en van het Buitengebied van Reimerswaal in beeld. De huidige Structuurschets was van belang om de gemeentelijke visie inhoud en vorm te geven, maar diende ook als input voor de Thematische visie Regio de Bevelanden (2005).

In de Structuurschets kernen 2003-2015 (2003) is uitgebreid aandacht besteed aan enkele herstructureringsprojecten en inbreidingslocaties en verbetering van bedrijventerreinen. Per kern zijn concrete beleidsvoornemens opgenomen ten aanzien van ontwikkelingsrichtingen. Deels zijn deze voornemens nader uitgewerkt of nog gaande. Voor Yerseke is de Ontwikkelingsvisie Yerseke (2010) opgesteld. Deze visie is deel 2 van de Rapportage 'Proces Gebiedsontwikkeling Yerseke'. Het is de ruimtelijke vertaling van het Gebiedsproces Yerseke. De visie bevat een verkenning van de kwaliteiten en trends en het biedt een integraal toekomstperspectief voor de kern Yerseke en omgeving. Inmiddels is dit op locatieniveau ook al doorvertaald in een Masterplan.

Voor meerdere uitbreidingen binnen de gemeente wordt een actief ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevoerd waarbij instrumenten zoals beeldkwaliteitplannen worden ingezet. Stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen worden voornamelijk uitbesteed. Zij hebben vooral een globaal toetsende en strategische functie. Het stedenbouwkundig plan en/of beeldkwaliteitplan legt het ambitieniveau neer voor welstand.

Bestemmingsplannen

In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren. Dit geldt niet als het bestemmingsplan duidelijke absolute regels stelt aan plaatsing en maatvoering van een bouwwerk. Een bestemmingsplan die aangeeft dat de breedte van een dakkapel maximaal 70% van het dakvlak mag bedragen, kan niet worden teruggebracht naar 50% omdat het welstandshalve geadviseerd wordt. Het bestemmingsplan is dan leidend voor het verlenen van een vergunning.

Bij het actualiseren en stroomlijnen van oude bestemmingsplannen wordt aandacht geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten van het plan, zoals die in de welstandsnota zijn opgenomen. In de toelichting bij het bestemmingsplan worden de beleidsuitgangspunten zoals een stedenbouwkundige paragraaf of een kwaliteitsparagraaf (en een verwijzing naar het welstandsbeleid) opgenomen. De welstandscommissie kan hiervoor om advies worden gevraagd.

Monumentenbeleid

De gemeente heeft in totaal 31 Rijksmonumenten en voert een behoudend monumentenbeleid, waarin aandacht wordt besteed aan conserveren van cultuurhistorische waarden, met inbegrip van de archeologische monumenten en waarden. Het betreft hier voornamelijk panden van vóór 1850. De gemeente heeft geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorps- of stadsgezichten.

In het geval van monumenten en eventuele toekomstige beschermde stads- of dorpsgebieden wordt voor de vergunningverlening advies gevraagd aan de monumentencommissie conform de vigerende 'Erfgoedverordening'. De monumentencommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat gevraagd en ongevroegd het gemeentebestuur kan adviseren. Onderdeel van de vergaderingen zijn de planbeoordelingen voor wijzigingen aan rijksmonumenten. De monumentencommissie kan de gemeente verder adviseren over beleidszaken met betrekking tot de monumentenzorg.

Een van de pijlers van het Rijk ten aanzien van monumentenzorg is de vermindering van de regeldruk. Vanaf 1 januari 2012 zijn er meer vergunningvrije activiteiten mogelijk bij monumenten. Deze hebben vorm gekregen in het Besluit omgevingsrecht (Bor), een nadere uitwerking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bepalingen over vergunningvrije activiteiten in het Besluit omgevingsrecht.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten en in eventueel toekomstige beschermde stads- of dorpsgezichten vormt de redengevende beschrijving het welstandscriterium samen met de in deze nota opgenomen welstandscriteria voor monumenten en beeldbepalende panden (DEEL C, paragraaf 6.2.1).

1.5 WELSTANDSBEOORDELING BIJ (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

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

Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kan de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vaststellen door middel van bijvoorbeeld een welstandsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota. Dit kan ook in de vorm van een beeldkwaliteitplan, die dan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota. Belangrijk is om in het beeldkwaliteitplan duidelijk onderscheid te maken tussen beeldkwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte.

Voor aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Het opstellen van welstandscriteria wordt hiermee een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

De gemeente Reimerswaal heeft besloten dat nieuwe woongebieden in beginsel en bedrijventerreinen (m.u.v. de randen) altijd welstandsvrij zijn. Het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn maatgevend. Maar ook hier geldt dat welstandsvrije gebieden conform artikel 12, lid 2 van de Woningwet eerst bij besluit van de gemeenteraad als zodanig aangewezen moeten worden. Het beleid ten aanzien van welstandsvrije gebieden wordt toegelicht in paragraaf 4.3.

1.6 VASTSTELLING EN EVALUATIE VAN DE WELSTANDSNOTA

De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast. Met de Woningwet is een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde geworden voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de welstandscriteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

De werking van de welstandsnota zal jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de welstandscommissie en een rapportage van het college van burgemeester en wethouders over de wijze waarop hij uitvoering heeft gegeven aan het welstandstoezicht. De verslaglegging en de minimale inhoud is wettelijk geregeld in artikel 12b lid 3 Ww en 12c Ww. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Bij dit evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken.

Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de welstandscommissie gebracht. Als daar redenen voor zijn kan dit verslag aanleiding zijn voor een overleg tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de welstandscommissie.

2. AFWIJKEN, STANDAARDPLANNEN EN HANDHAVING

2.1 MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Artikel 2.10 lid 1d Wabo geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om af te wijken van het welstandsadvies of de welstandscriteria.

Afwijken van het welstandsadvies

- Afwijken van het advies op inhoudelijke gronden: het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien hij tot het oordeel komt dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar zijn oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien het college van burgemeester en wethouders bij een vergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komt dan de welstandscommissie, dan vraagt hij voordat het besluit wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aan bij een andere onafhankelijke adviescommissie.

Het advies van deze commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van het college van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van het advies van de reguliere welstandscommissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

- Afwijken van het advies om andere redenen: het college van burgemeester en wethouders krijgt de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien hij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Het college van burgemeester en wethouders zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid, omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de welstandscriteria

De welstandscommissie kan bij haar advisering afwijken van de gebieds- of objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige welstandscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning eveneens gemotiveerd.

Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van de gebieds- of objectgerichte criteria, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren.

2.2 STANDAARDPLANNEN

Niet alle situaties zijn te voorzien. In sommige gevallen is het mogelijk dat een bouwplan niet past binnen de welstandscriteria, maar wel zodanig van aard is dat er op een kwalitatief goede wijze invulling wordt gegeven aan een bouwwerk. In deze gevallen kan de welstandscommissie besluiten om een **nieuw bouwwerk** als standaardplan aan te wijzen. Standaardplannen ontstaan dus als gemotiveerd afgeweken wordt van de welstandscriteria omdat dit bouwplan door de welstandscommissie een geaccepteerde oplossing wordt bevonden voor een specifieke wijk, buurt of straat. Het college van burgemeester en wethouders zal het aanwijzen van het standaardplan bekrachtigen door dit in het besluit tot vergunning te benoemen.

In sommige gevallen kan het ook belangrijk zijn dat een nieuw bouwplan gelijk is aan een reeds **bestaand bouwwerk**. Dit geldt met name als er sprake is van vergelijkbare omstandigheden. Daarom kunnen ook gerealiseerde bouwwerken, als het voldoet aan alle kwaliteitseisen, worden aangewezen als standaardplan. Om een bestaand bouwwerk als standaardplan te beschouwen dient minimaal aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Er is sprake van een bouwwerk uit de directe omgeving, zoals hetzelfde bouwblok, straat of buurt die een bepaalde stedenbouwkundige en architectonische samenhang vertonen;
- Er is sprake van een vergelijkbaar woningtype en architectuur;
- Het bestaande bouwwerk is gerealiseerd met vergunning en met positief welstandsadvies.

De gemeente streeft naar gemakkelijke procedures en eenheid in de omgeving ten aanzien van kleine bouwplannen. Daarom zijn standaardplannen richtinggevend voor vergelijkbare situaties in de wijk, buurt of straat. Bij een vergunningaanvraag dienen deze standaardplannen als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. In het besluit tot verlening van vergunning wordt de aanwijzing tot en/of verwijzing naar een standaardplan vastgelegd en gemotiveerd.

2.3 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente maakt werk van handhaving en zal illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.

Als voor een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een vergunning is vereist, geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Het college van burgemeester en wethouders kan dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd of bouwwerken die al langere tijd bestaan, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Als een bouwwerk niet voldoet aan minimale kwaliteitseisen dan is sprake van een exces. Dan is zo'n bouwwerk 'in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand'. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De hieronder opgenomen criteria bij excessen zijn niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert het uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij geldt dat naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbaar toegankelijk gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, er eerder sprake zal zijn van een exces. In ieder geval bepalen onderstaande criteria (inclusief de onderlinge samenhang en/of overlap) of er sprake is van een exces:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, bijvoorbeeld door:
 - het afdichten van gevelopeningen;
 - het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen zoals in het buitengebied.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, bijvoorbeeld door:
 - het plaatsen van een reclame voor ramen of kenmerkende geveldetaileringen;
 - het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten bij kozijnwijzigingen;
 - het ernstig verstoren van geveldetailering door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
 - de aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing.
- Armoedig materiaalgebruik, met name bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Bijvoorbeeld het gebruik van rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek, kunststof schroten, et cetera.

- Toepassing van felle of contrasterende kleuren, met name als die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het straatbeeld te veel domineren/verstoren.
- Een overdaad aan (technische) installaties, met name als die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Te opdringerige reclames, met name als die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames.
- Verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud, zoals:
 - gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
 - een gebouw of bouwwerk dat aan de buitenzijde geheel of voor een deel ernstig is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladderende verf etc.);
 - verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen).
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, zie daarvoor ook de gebiedsgerichte welstandscriteria.

De gebiedsbeschrijvingen en criteria uit de welstandsnota kunnen gebruikt worden om de bepaling van een exces te verduidelijken.

Niet op alle bouwwerken is een reguliere welstandstoetsing van toepassing. Bijvoorbeeld nieuwe bouwwerken die welstandsvrij of vergunningvrij zijn of bestaande bouwwerken. Ook als blijkt dat de visuele kwaliteit van die bouwwerken in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand is, kan het bevoegd gezag repressief optreden aan de hand van deze excessenregeling.

3. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

3.1 TOELICHTING

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

Het kan voorkomen dat een bouwplan afwijkt van de gebieds- en objectgerichte criteria, maar door bijzondere schoonheid of nieuwe (technische) ontwikkelingen wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. In dat geval kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. Naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt, zullen er hogere eisen gesteld worden aan de zeggingskracht en het architectonisch ontwerp van het bouwwerk. Omdat het bouwwerk meer op zichzelf als in relatie met de omgeving beoordeeld zal worden is de welstandsbeoordeling redelijkerwijs kritischer.

De algemene welstandscriteria dienen ook als vangnet voor situaties wanneer de gebieds- en objectgerichte criteria ontoereikend zijn. Bijvoorbeeld als er sprake is van een bouwplan die vanwege ruimtelijke ontwikkelingen, waarin deze nota niet kan voorzien, zo onder de maat is dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. De welstandscommissie kan dan een negatief welstandsadvies geven.

De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in deze gevallen gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld.

3.2 BEOORDELINGSCRITERIA

De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' opgesteld door de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra (ISBN 9064504695).

3.2.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan kan zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit verliezen.

3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3.2.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan.

Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

3.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

3.2.5 Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie.

Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

3.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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



GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA



4. ALGEMEEN

4.1 TOELICHTING

De gebiedsgerichte uitwerkingen dienen te worden gezien als een beoordelingskader gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Een beoordelingskader omvat het beeld dat een beoordelaar nodig heeft voor toetsing van bouwplannen. Een ontwerper gebruikt het om een aan de context gerelateerd ontwerp te vervaardigen, dat een meerwaarde vormt in zijn omgeving.

De mate van uitwerking is in de eerste plaats gerelateerd aan het welstandsniveau dat geldt voor het betreffende gebied. Daarnaast zijn ook de aanwezige kwaliteiten, de kwetsbaarheid, de omvang en de te verwachten ontwikkelingen op diverse schaalniveaus van invloed op de mate van uitwerking. In beginsel vormt de bestaande situatie het uitgangspunt voor welstandsbeoordeling, maar incidentele eigentijdse invulling dient, uiteraard goed beargumenteerd, ook mogelijk te zijn. In dergelijke gevallen zal de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene welstandscriteria (DEEL A, hoofdstuk 3).

Een gebiedsgericht beoordelingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Gebiedsbeschrijving**

Hier wordt aandacht besteed aan de aanwezige landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische karakteristieken.

- **Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen**

Per gebied is aangegeven wat de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen zijn en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.

- **Welstandscriteria**

Onderverdeeld in criteria betreffende de situering, de massa en vorm, en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik van een bouwwerk.

Welstandscriteria

De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp gebruikt kunnen worden. De criteria zijn gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen. Dat betekent overigens niet dat om een imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd: juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. De criteria kunnen beschouwd worden als een 'kader' voor de welstandscommissie waarbinnen getoetst moet worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandscommissie een dialoog kan aangaan met de ontwerper/aanvrager. Voor de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn onderstaande beoordelingsaspecten uitgewerkt.

- **Algemeen:** Criteria die in algemene zin iets zeggen over de relatie van een bouwwerk tot het betreffende gebied.
- **Situering:** De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.
- **Massa en vorm:** In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.
- **Detaillering, kleur en materiaal:** De helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: gaafheid / oorspronkelijkheid, decoraties en ornamenten, materiaalgebruik, kleurtoon en toepassing.

Bij het formuleren van criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Strenge criteria bieden weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een behoudende werking. Voor gebieden met een hoge beeldkwaliteit zijn behoudende criteria zeer geschikt. Zo zullen in de beeldbepalende gebieden hardere eisen worden gesteld aan de gevelaanzichten dan bijvoorbeeld in neutrale woongebieden. Sturende en ruim te interpreteren welstandscriteria bieden meer flexibiliteit en ontwikkelingsvrijheid waarvan adviserende criteria de meeste speelruimte leveren.

In geval van monumenten en beeldbepalende panden, boerderijen en reclame-uitingen zijn naast de gebiedsgerichte criteria ook de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken in DEEL C, hoofdstuk 6 van toepassing. Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde bijbehorende en kleine bouwwerken wordt verwezen naar DEEL C, hoofdstuk 7.

Welstandsniveau

Van elk gebied is op basis van de aanwezige kwaliteit een welstandsniveau vastgesteld (DEEL B, paragraaf 4.3). Alle bouwplannen in een gebied zullen op het vastgestelde welstandsniveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. In de volgende gevallen zal, in afwijking van de gebiedsniveaus zoals aangegeven op de welstandskaart, altijd op het hoogste welstandsniveau (gelijk aan het welstandsniveau van de beeldbepalende gebieden) worden getoetst:

- Verbouwingen en uitbreidingen van of grenzend aan monumenten en beeldbepalende panden (vaak omschreven in Monumenteninventarisaties of bestemmingsplannen).
- Bouwen of verbouwen in de onmiddellijke nabijheid van monumenten en beeldbepalende panden.
- Plannen die uniek zijn of een bijzondere betekenis hebben voor de gemeente of de directe omgeving (winkelcentra, schouwburgen e.d.).

4.2 RUIMTELIJKE VISIE

Voor het ruimtelijk-visuele toekomstbeeld van de gemeente Reimerswaal is een aantal ruimtelijke elementen en karakteristieken van belang. Het omringende water, de tweedeling in het landschap tussen oud- en Nieuwland, de zelfstandige dorpskernen en de oost-west lopende grootschalige infrastructuur. De visie ten aanzien van deze elementen vormt het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling.

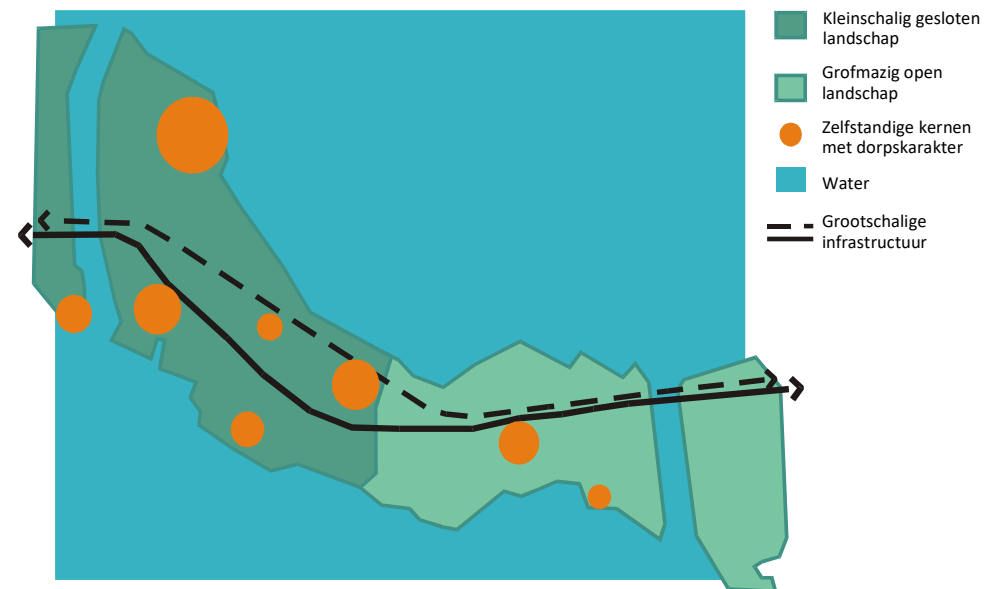
De gemeente Reimerswaal wordt gekenmerkt door haar relatie met het water. **Water** vormt op de eerste plaats een belangrijk element voor de visserij en recreatie binnen de gemeente. Daarnaast vormt het water een ruimtelijke barrière. Het grootste deel van de gemeente Reimerswaal wordt omsloten door de Ooster- en Westerschelde, het kanaal door Zuid-Beveland en het Schelde-Rijnkanaal. Hierdoor is dit deel van de gemeente een eiland wat slechts op een beperkt aantal plaatsen te bereiken is en een min of meer geïsoleerde ligging heeft. In de toekomst dient de relatie met het water voor wat betreft de visserij, vrachtvaart en recreatie zo optimaal mogelijk te blijven en moet het isolement beperkt blijven.

Het **landschap** van Reimerswaal bestaat uit twee verschillende landschapstypen, het oudland en het nieuwland. Het oudland is te vinden in het westelijk deel van de gemeente aan weerszijden van Het Kanaal door Zuid-Beveland tot en met de kern Krabbendijke. Het wordt gekenmerkt door een kleinschalige en gesloten opbouw. In het oosten ligt het nieuwland wat een meer open en grofmazig karakter heeft. Het is belangrijk dat het contrast tussen deze verschillende landschapstypen met hun specifieke karakter en opbouw behouden blijft.

De **kernen** binnen de gemeente zijn als het ware over het landschap 'uitgestrooid'. Ze vormen verspreid liggende zelfstandige elementen met elk een eigen dorpskarakteristiek.

Van belang is deze zelfstandigheid en het dorpskarakter te behouden en waar mogelijk te versterken bij toekomstige ontwikkelingen.

Net als het water heeft de **grootschalige infrastructuur**, bestaande uit de rijksweg A58 en spoorlijn Vlissingen-Rosendaal, een tweeledig karakter. Ten eerste is het de hoofdontsluiting van het gemeentelijk grondgebied en daarmee een snelle verbinding met omliggende gebieden. Hierdoor wordt een goede bereikbaarheid gecreëerd voor kernen en bedrijventerreinen. Daarnaast vormt de grootschalige infrastructuur een ruimtelijke barrière in noord-zuid richting binnen de gemeente. In de toekomst is het van belang de ontsluitende potenties van deze elementen optimaal te benutten. Daarnaast dient de fysieke barrièrewerking ervan geminimaliseerd te worden en noord-zuid relaties te worden behouden c.q. worden versterkt.



4.3 WELSTANDSGEBIEDEN EN –NIVEAUS

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsdifferentiatie en een hierop afgestemd selectief beleid. Met de welstandsniveaus is vastgesteld in welke gebieden meer en in welke gebieden minder aandacht van de welstandscommissie wordt verlangd. In sommige gebieden dient de lat hoog te liggen bijvoorbeeld omdat de historische kwaliteit hierom vraagt of omdat het gebied extra bijdraagt aan het collectieve beeld. Er zijn echter ook veel gebieden aan te wijzen waar de thematiek niet veel anders is als in andere (vergelijkbare) gebieden elders. Met name voor de planmatig ontwikkelde wijken die in de loop van deze eeuw in korte tijd zijn ontwikkeld gelden veelal min of meer universeel te noemen uitgangspunten en criteria, ook in de gemeente Reimerswaal.

Er wordt hierna gebruik gemaakt van de volgende driedeling in gebieden.

- Beeldbepalende gebieden
- Neutrale gebieden
- Welstandsvrije gebieden

Beeldbepalende gebieden

Voor beeldbepalende gebieden geldt dat er gelet op de context steeds een specifiek antwoord kan en moet worden gegeven op initiatieven. Hier is een reguliere (traditionele) welstandstoets, vooraf voorzien van kwalitatieve aanwijzingen, van toepassing. Voor deze gebieden is het dan ook van belang om vooraf specifieke informatie aan te dragen aan initiatiefnemers. Hiermee kan de initiatiefnemer inzicht krijgen in hetgeen er op een bepaalde locatie wordt gevraagd.

Voor Reimerswaal zijn de dorpskernen benoemd als beeldbepalend. Dit vanwege de aanwezige karakteristieken, de schaal en zelfstandige karakter van de kernen en de relatie met het omliggende landschap.

Beeldbepalende gebieden:

§5.1 <u>Yerseke</u>	§5.5 <u>Hansweert</u>
§5.2 <u>Kruiningen</u>	§5.6 <u>Waarde</u>
§5.3 <u>Krabbendijke</u>	§5.7 <u>Oostdijk</u>
§5.4 <u>Rilland</u>	§5.8 <u>Bath</u>

In deze gebieden zijn de reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen meestal van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren waarden. De dynamiek en het collectief gebruik zijn groot. Vanwege de grote verscheidenheid en/of activiteit zijn deze gebieden meer kwetsbaar en liggen ingrepen wat betreft hun vormgeving niet voor de hand.

In beeldbepalende gebieden komen ook ontwikkelingskansen voor. Op deze ontwikkelingslocaties is er meer ruimte voor nieuw te ontwikkelen waarden. De nadruk ligt dus meer op de ontwerpogave en minder op de bewaking van de reeds bestaande kwaliteiten. Hiervoor is het raadzaam in voorkomende gevallen een integrale stedenbouwkundige en architectonische uitwerking te (laten) maken, bijvoorbeeld in de vorm van een bestemmingsplan + beeldkwaliteitplan in samenspraak met de welstandscommissie.

Neutrale gebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

De meeste woonwijken rond de oude kernen van Reimerswaal, de randen van de bedrijventerreinen, alle sport- en recreatieterreinen en het gehele landelijk gebied zijn aangewezen als neutraal gebied. Voor deze gebieden zijn in beperkte mate welstandscriteria opgesteld, die welstandshalve meer ruimte bieden.

Neutrale gebieden:

§5.9 Landelijk gebied

§5.10 Neutrale woongebieden

§5.11 Randen van bedrijventerreinen

§5.12 Sport- en recreatieterreinen

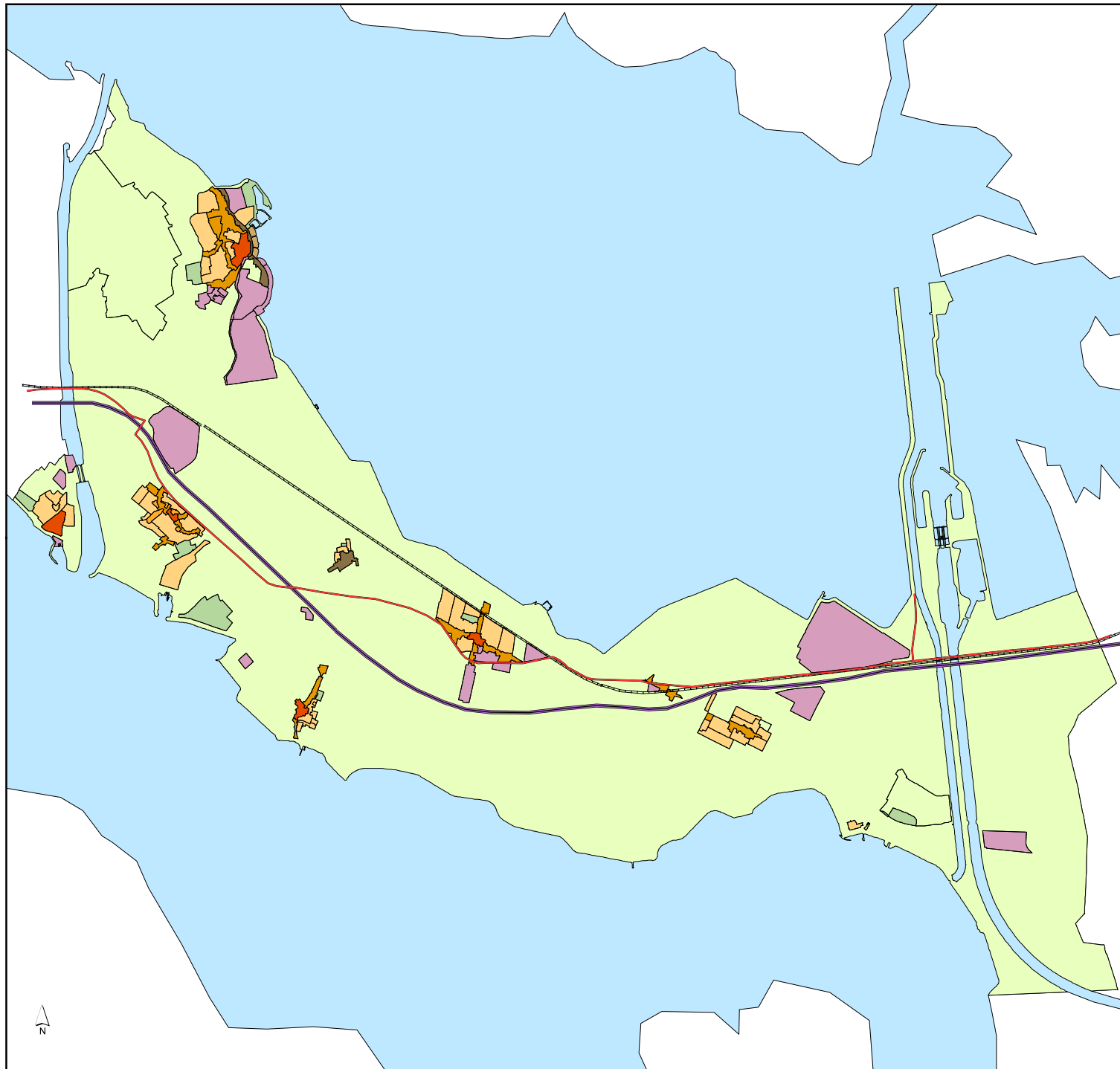
Welstandsvrije gebieden

De gemeente kan volgens artikel 12 lid 2 van de Woningwet besluiten om gebieden aan te wijzen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Welstandsvrije gebieden zijn gebieden die uit oogpunt van bescherming van de visuele kwaliteit als ongevoelig kunnen worden aangemerkt. In deze gebieden behoeven vergunningaanvragen derhalve geen welstandstoetsing.

Na een uitvoerige discussie tussen het college van B&W, de raadscommissie Wonen en Milieu en de welstandscommissie is bij de totstandkoming van de eerste versie van de Welstandsnota besloten in Reimerswaal in beginsel **nieuwe woongebieden** tot aan oplevering welstandsvrij te verklaren. Per nieuw woongebied zal hiertoe nog wel een besluit genomen moeten worden.

Ervaringen binnen de gemeente leren dat nieuwe woongebieden onder stedenbouwkundige begeleiding voldoende ruimtelijke kwaliteit meekrijgen, onder toezicht van de gemeentelijk bestuur. Het gaat om nieuwe woongebieden die de bestaande structuur doorbreken en waaraan een gemotiveerd stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt. Belangrijk blijft dat de gecreëerde stedenbouwkundige samenhang en structuur voor de toekomst het uitgangspunt blijft voor de verdere ontwikkeling van een gebied. Dat gebeurt door na realisatie/oplevering van een nieuwbouwproject (per hoofdgebouw) er weer een neutraal welstandsniveau aan toe te kennen. Hierdoor worden de algemene kwaliteitsbeginselen in de vorm van de welstandscriteria voor neutrale woongebieden (DEEL B, paragraaf 5.10) en de welstandscriteria voor kleine bouwwerken (DEEL C, hoofdstuk 7) na realisatie/oplevering weer van toepassing.

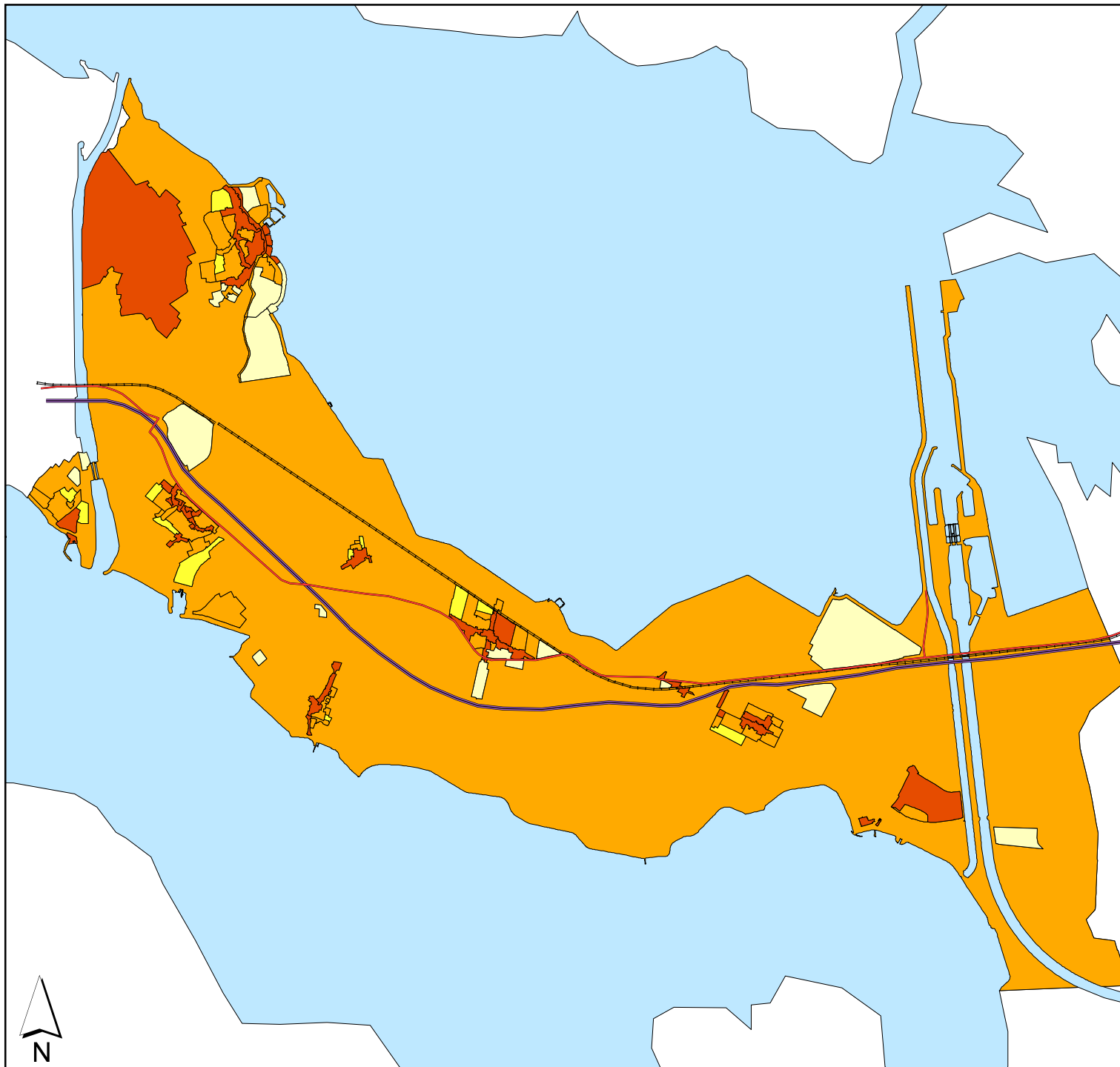
Tevens is besloten alle **bedrijventerreinen met uitzondering van de randen** tot welstandsvrije gebieden te benoemen. Daarmee is bewust geaccepteerd dat op de bedrijventerreinen een veelheid aan bebouwingsvormen, bouwstijlen, gevelindelingen, kleuren en materialen kunnen worden toegepast. Uiteraard blijft het bestemmingsplan in die gebieden maatgevend wat betreft maatvoereisen van bouwvolumes (positie, bouwhoogte en bouwmassa).



WELSTANDSGEBIEDEN
 schaal 1:100.000

- Centrum
- Linten
- Achter de linten
- Dijken
- Oesterputten
- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Sport en recreatie
- Landelijk gebied

- A58
- Oude Rijksweg N289
- Spoor
- Water
- Topografische gegevens



WELSTANDSNIVEAUS

schaal 1:100.000

- Beeldbepalende gebieden
- Neutrale gebieden
- Welstandsvrije gebieden, mits..*
- Welstandsvrije gebieden m.u.v. de randen *

(* zie paragraaf 4.3)

- A58
- Oude Rijksweg N289
- Spoor
- Water
- Topografische gegevens



5. GEBIEDEN

5.1 YERSEKE (beeldbepalend gebied)

5.1.1 Centrum

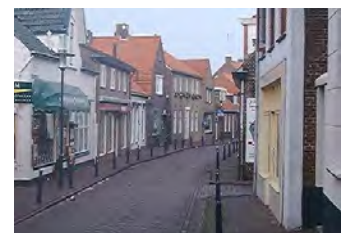
Gebiedsbeschrijving

Het Kerkplein vormt de centrale ruimte van Yerseke. Door de dominante aanwezigheid van de kerk is het kerkplein beeldbepalend voor het centrum. Rond het Kerkplein staat samenhangende historische bebouwing met een grote diversiteit aan gevelbeelden. Veel straten in het centrum hebben een vergelijkbaar kenmerkend straatprofiel. De belangrijkste kenmerken zijn de beperkte breedte en de gebogen aaneengesloten gevelwanden. Deze eigenschappen geven het centrum een besloten karakter. De straten hebben een voorbeeldig ingetogen detaillering en indeling van de rijbaan met klinkers, molgoten, klinkertrottoir en goed afgestemde paaltjes en armaturen.

Tussen het Kerkplein en de Havendijk is een eerste aanzet tot planmatige ontwikkeling te vinden met arbeiderswoningen uit het begin van de vorige eeuw als de meest kenmerkende typologie. Ook de kleine uitbreidingen ten westen van het centrum, zoals de Schotte zijn hier voorbeelden van. Het betreft hier voornamelijk oudere kleinschalige woonbuurten. De straten hebben vaak een eenvoudig profiel met rijwoningen in één laag met een kap. De woningen worden gekenmerkt door verticale raamopeningen en een gelijke goothoogte. Veel van deze woningen zijn voorzien van dakkapellen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het centrum van Yerseke is een beeldbepalend gebied voor de hele kern. De differentiatie in bebouwing zorgt op veel plaatsen voor een gevarieerd straatbeeld. Deze variatie mag echter niet leiden tot ingrepen die zo afwijkend zijn dat de continuïteit en samenhang van de bebouwing wordt aangetast.



Fraai ingerichte straten.



Kenmerkende arbeiderswoningen.

De bebouwing komt nadrukkelijk in het zicht door het gebogen verloop van de straten en gevelwanden. De wanden zijn hierdoor extra gevoelig voor ingrijpende aanpassingen van gevelopeningen, toevoegingen aan de gevels als luifels en reclame en het gebruik van opvallende kleuren en materialen. Ingrepen dienen steeds nadrukkelijk te worden afgewogen tegen de reeds voorkomende diversiteit in de straat en hierbij aan te sluiten dan wel een beargumenteerde toevoeging te vormen. Het is van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detaillering. Een voorbeeld van waar dit goed gelukt is, is het nieuwe pand van de bibliotheek aan de paardenmarkt.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid, verschijningsvorm met kenmerkende smalle straatprofielen en historische bebouwing;
- De sterke samenhang en het eenvoudige karakter van de arbeiderswoningen in de wijken aan de rand van het kerkplein dienen te worden gerespecteerd.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is wenselijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en –richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven;
- Optrekken van de voorgevel is niet wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detaillering;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar vandaan zichtbaar is;
 - bij toepassing op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied: hooguit bij uitzondering na zorgvuldige afweging.

5.1.2 Linten

Gebiedsbeschrijving

De historische linten vormen de oorspronkelijke ontsluitingswegen van het dorp. De openbare ruimte is ruim ingericht. De rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door een trottoir en op sommige plaatsen door een bomenrij. Aangrenzende kavels zijn alle voorzien van een ruime voortuin waardoor de bebouwing op enige afstand van de weg staat. Hierdoor hebben de oude linten een groen karakter.

De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen. Er is een ruime variatie in vorm, oriëntatie en dichtheid van de woningen. Woningen van één laag en een zadeldak bijna aaneengesloten gebouwd worden afgewisseld met forse huizen op ruimere kavels. Het kleur- en materiaalgebruik wordt in hoofdzaak beperkt tot aardkleurige bakstenen in een lichte of donkere tint en een kap met zwarte of rode dakpannen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De linten bepalen als oude entrees van de kern in belangrijke mate de uitstraling van het dorp. Het toekomstig beleid zal voornamelijk gericht moeten zijn op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, met mogelijkheden tot gericht vernieuwen binnen de bestaande context.



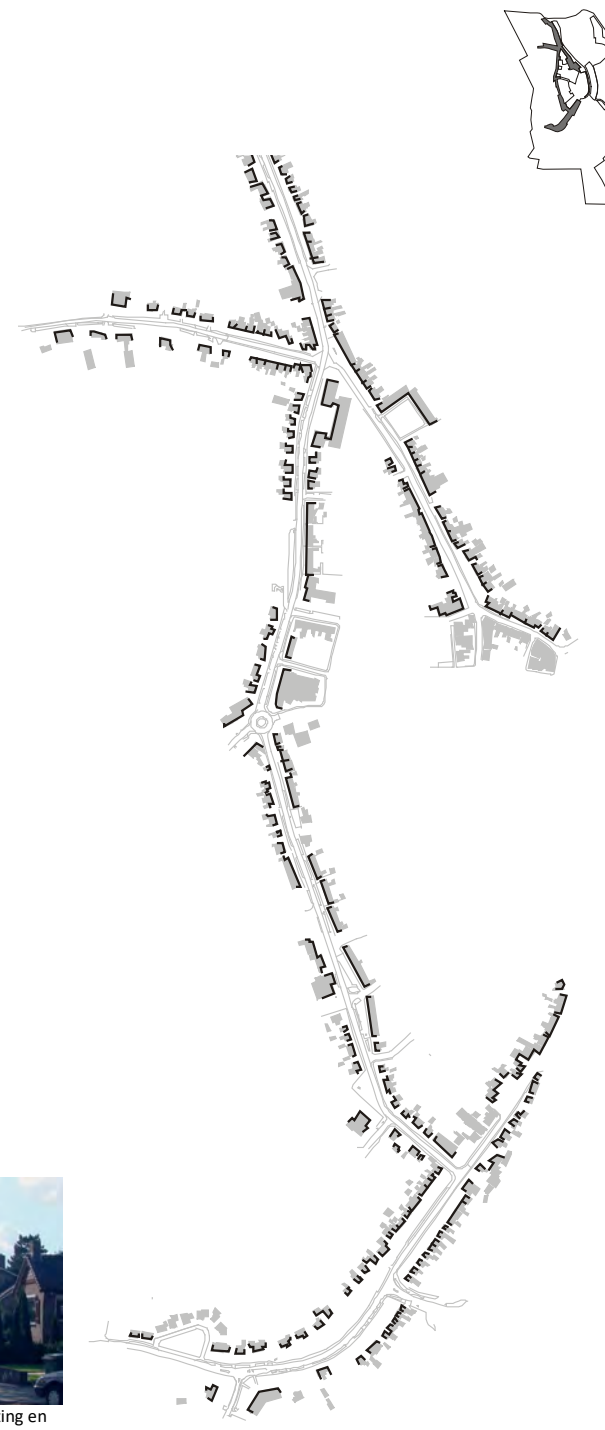
Variatie in vorm en dichtheid van woningen.



Forse woningen op ruime kavels.



Groene uitstraling door laanbeplanting en ruime voortuinen.



Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de linten zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de lintbebouwing.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;
- Wenselijk om bijgebouwen drie meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te positioneren.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen met een kap;

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar vandaan zichtbaar is;
 - bij toepassing op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied: hooguit bij uitzondering na zorgvuldige afweging.

5.1.3 Dijkrand

Gebiedsbeschrijving

Het gebied aan de dijkrand heeft door het hoogteverschil tussen de dijk en de aangrenzende bebouwing een bijzondere uitstraling. Het beeld wordt gedomineerd door de voormalige zeedijk, waarop een geasfalteerde rijbaan ligt.

Langs de gehele dijkrand staat de bebouwing benedendijks zowel evenwijdig als haaks op de dijk georiënteerd. De dijkrand zone bestaat voor wat betreft de ruimtelijke opbouw uit twee delen. Het noordelijke deel wordt gekenmerkt door een smal profiel. De met klinkers bestraatte weg wordt begeleid door een vrijwel gesloten gevelwand, die is opgebouwd uit woningen van twee lagen en een kap afgewisseld met kopgevels. Aan de overzijde geven de bomen op de dijk dit deel een besloten uitstraling.

De bebouwing aan de rand van het centrum is hoofdzakelijk opgebouwd uit geschakelde lage arbeiderswoningen van één bouwlaag en een kap met af en toe fraaie geveldetaileringen. Hierdoor en door de geringe afstand van de bebouwing tot de dijk is er vanaf de dijk een uitzicht op het rode dakenlandschap van de aangrenzende wijken.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De dijkrand is een beeldbepalend gebied. Door de ligging van de dijk bijna aangrenzend aan de bebouwing ontstaan uitzichten op de daken en achterzijden van deze bebouwing. Hierdoor zijn ruimtelijke ingrepen aan en rond de bebouwing duidelijk waarneembaar vanaf de openbare ruimte. Het is daarom van belang om met zorg om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de dijkrand. Voornamelijk toevoegingen aan het dakvlak zullen extra aandacht behoeven.



Uitzicht op de daken van de aangrenzende bebouwing, extra aandacht besteden aan toevoegingen aan het dakvlak.



Het noordelijk deel heeft een smal profiel.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de dijk met gras begroeide taluds, zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de bebouwing;
- Het is van belang in verband met de zichtbaarheid vanaf de dijken nadrukkelijk aandacht te besteden aan dakkapellen, dakopbouwen, en overige bijbehorende (kleine) bouwwerken.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing onderaan de dijk met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen met een kap.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar van dan zichtbaar is;
 - bij toepassing op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied: hooguit bij uitzondering na zorgvuldige afweging.



5.1.4 Oesterputten

Gebiedsbeschrijving

Aan de oostzijde van de kern is een aantal oesterputten gelegen dat gedeeltelijk nog als zodanig in gebruik is. De buitendijks gelegen oesterputten vormen een historische identiteitsdrager van Yerseke. Het complex beslaat een gebied van ongeveer 5,4 hectare, bestaat uit drie putten en kent vele eigenaren en pachters. Elke put is onderverdeeld in kleinere ommuurde bassins. Put 14 is historisch het meest karakteristiek met zijn kleinschaligheid van bebouwing en verkeveling. De andere twee putten zijn grootschaliger en kennen minder bebouwing. Verspreid staan enkele kleinschalige bedrijfsgebouwen tegen de achtergrond van de Oosterschelde.



Beeldbepalende oesterputten.

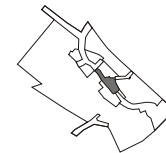
Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De oesterputten met bedrijfspanden eromheen zijn beeldbepalend voor de kuststrook van de kern Yerseke. Het ruimtelijk beeld van de oesterputten is rommelig en deels verouderd.

In de Ontwikkelingsvisie Yerseke (7 januari 2010) wordt een continuering van het gebruik en opwaardering van de oesterputten voorgesteld door het streven naar een verbreed gebruik, afgestemd op de historische waarden en de toeristische potentie ervan.

Het welstandsbeleid dient erop gericht te zijn het kleinschalige karakter van dit gebied te behouden/herstellen. Met name omdat hier de historische relatie tussen de kern, het water en de visserij gestalte wordt gegeven. Het is wel van belang om hierbij oog te hebben voor de beoogde transitie van de putten naar een meer multifunctioneel gebruik, waarbij ook ruimte dient te worden geboden aan voorzieningen voor toerisme en horeca.

Voor de oesterputten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 4 van deze Welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan wordt aanvullend ingegaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de oesterputten. Specifiek wordt ingegaan op criteria waaraan nieuwe bouwinitiatieven op de oesterputten moeten voldoen.



5.2 KRUININGEN (beeldbepalend gebied)

5.2.1 Centrum

Gebiedsbeschrijving

Door de kleinstedelijke wanden die de Markt omsluiten en de ligging van het voormalige raadhuis is hier sprake van een fraaie ruimte. De bebouwing langs de historische routes Markt en Hoofdstraat is vooral geschakeld. De woningen staan alle in de rooilijn, de goothoogten zijn variërend en de daken verschillen van vorm, kleur en nokrichting. De gevels verschillen in kleur en materiaalgebruik en hebben vrijwel allemaal verticale raamopeningen. Door de smalle percelen en de verticale raamopeningen ontstaat een nadrukkelijk verticale geleding in de straatwanden.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het centrum is een beeldbepalend gebied en heeft een historisch karakter. Kenmerkend zijn de diverse gevelbeelden in een samenhangende straatwand. Het is van belang om bij toekomstige ontwikkelingen deze diversiteit en kleinschaligheid te waarborgen en verticale geleding en continuïteit van de gevelwand te handhaven. Het gebruik van opzichtige kleuren, grote luifels en het plaatsen van gevelbrede puien vormen hierbij mogelijke bedreigingen.



Fraaie klein stedelijke ruimte mede vormgegeven door het oude gemeentehuis.



Verticale geleding in de straatwanden.



Variatie in goothoogte, dakvorm en nokrichting.



Kerk als beeldbepalend gebouw in het centrum.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid, verschijningsvorm van de Markt als kleinstedelijke ruimte met het voormalige raadhuis als beeldbepalend pand.

Situering

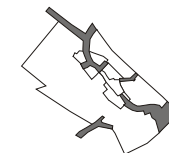
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels met verticale geleiding duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is wenselijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven;
- Optrekken van de voorgevel is niet wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op de bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, waarbij het inzetten van eigentijdse kleuren, materialen en detailering niet is uitgesloten;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



5.2.2 Linten

Gebiedsbeschrijving

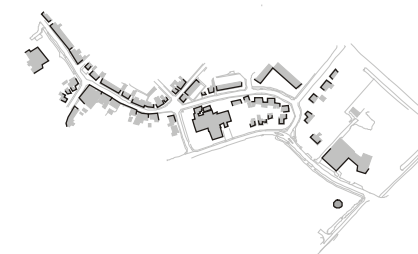
De linten Zandweg, Hoofdstraat, Burgemeester Elenbaasstraat, Sandeeweg en Voorhoute-Nijverheidstraat vormen de hoofdentrees van Kruiningen.

De Zandweg is verhard met asfalt en wordt aan één zijde begeleid door een trottoir. Door de ruime voortuinen en door de laanbeplanting heeft dit lint een groen karakter. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en verdicht naar de Hoofdstraat. De woningen zijn vormgegeven met een bouwlaag en een kap. Kopgevels worden afgewisseld met kappen evenwijdig aan de straat. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit aardkleurige donkere bakstenen en rode dakpannen.

De Hoofdstraat en Burgemeester Elenbaasstraat bestaan uit een geasfalteerde rijbaan begeleid door twee trottoirs. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden met weinig tussenruimte, opgebouwd met twee lagen en een kap evenwijdig aan de straat. De vormgeving van de woningen en het materiaal- en kleurgebruik is gevarieerd.

De Voorhoute-Nijverheidstraat hebben door geschakelde woningen en het ontbreken van voortuinen een meer besloten karakter. De weg is met klinkers bestraat en wordt aan weerszijden begeleid door een trottoir. De woningen zijn hoofdzakelijk vormgegeven met twee lagen en een kap evenwijdig aan de straat. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van lichte kleurtinten.

De Sandeeweg ten zuiden van de kern wordt gekenmerkt als een landelijk lint met vrijstaande bebouwing in een groene setting. De vormgeving van de bebouwing is gevarieerd alsmede de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik.



Groene uitstraling Zandweg door laanbeplanting en voortuinen.



Aandacht voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De linten zijn als hoofdentrees van Kruiningen beeldbepalende gebieden voor de kern. Er is sprake van een ruime diversiteit in verschijningsvormen van de linten. Het is van belang om de afzonderlijke verschijningsvormen en daarmee de herkenbaarheid van de afzonderlijke linten te waarborgen. In de linten bestaat binnen de bestaande context ruimte om gericht te vernieuwen en de onderlinge samenhang tussen de bebouwing te versterken.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de linten zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de lintbebouwing;

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties; Maximaal twee bouwlagen met een kap.

Detailering, kleur en materiaal

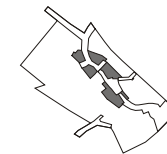
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandsc commissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar vandaan zichtbaar is;
 - bij toepassing op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied: hooguit bij uitzondering na zorgvuldige afweging.



Gevarieerde bouwstijl in de Burg. Elenbaasstraat.



Besloten karakter Nijverheidstraat door ontbreken van voortuinen.



5.2.3 Achter de linten

Gebiedsbeschrijving

De gebieden achter de linten worden gekenmerkt door grote ruimtes ingericht met vrijstaande grootschalige gebouwen of als groene gebieden. Aan de westzijde van de Hoofdstraat vormen de begraafplaats en de tuin rondom een vrijstaande villa twee groene ruimten. Naar de Markt toe aan de noordzijde van de Hoofdstraat zijn het voormalige gemeentehuis en de kerk twee op zichzelf staande gebouwen grenzend aan een pleinruimte ingericht als parkeerterrein. In het gebied ten zuiden van de Voorhoute staan achter de lintbebouwing een aantal bedrijfspanden. Deze zijn op een aantal plaatsen vanaf het lint waarneembaar.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De gebieden achter de linten zijn door hun omvang en inrichting met grote herkenbare bebouwingsselementen beeldbepalend voor de kern Kruijningen. Het is van belang om in toekomstig beleid de ruimtelijke verschijningsvorm van deze gebieden te waarborgen en zonder daarbij ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te beperken.



Dicht begroeide tuin rondom een vrijstaande villa.



Pleinruimte voor het gemeentehuis.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden ruimtelijke verschijningsvorm van de individuele gebieden;
- Bij nieuwe ontwikkelingen herkenbaarheid vanuit de omgeving door transparantie in de inrichting.

Situering

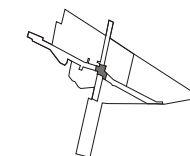
- Bebouwing is vooral vrijstaand en alzijdig vormgegeven.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige individuele inpassing tussen de bestaande bebouwing;

Detailtering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detaillering;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandsc commissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar vandaan zichtbaar is;
 - bij toepassing op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied: hooguit bij uitzondering na zorgvuldige afweging.



5.3 KRABBENDIJKE (beeldbepalend gebied)

5.3.1 Centrum

Gebiedsbeschrijving

Op het punt waar de vier hoofdroutes samenkomen verandert de verharding in klinkerbestrating. Hierdoor wordt de centrumfunctie van deze knoop onderstreept. De stedelijke ruimte wordt gevormd door het knooppunt met een drietal open ruimtes. Een parkeerterreintje waaraan winkels zijn gesitueerd waardoor het centrumkarakter wordt versterkt. Daartegenover ligt een pleintje wat een negatieve uitstraling heeft op het beeld, mede door de onverzorgde erfafscheiding. De andere ruimte wordt gevormd door een vijver omgeven door hoge bomen hetgeen een aangename parkachtige onderbreking van de bebouwing oplevert. Op de plaatsen waar winkels in het straatbeeld verschijnen ontbreken voortuinen en zijn de stoepen op een passende wijze verbreed. De bebouwing is voornamelijk geschakeld uitgevoerd met twee bouwlagen met kap.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het centrum is een beeldbepalend gebied. Het vormt een kleinstedelijke ruimte in het hart van de kern Krabbendijke. In het toekomstige beleid dient ruime aandacht te worden besteed aan de verzorging van de openbare ruimte. Daarnaast is het van belang om ten behoeve van de eenheid in het centrum de samenhang tussen de bebouwing te vergroten.



Aangename parkachtige ruimte met hoge bomen.



Aandacht voor inrichting openbare ruimte en erfafscheidingen.



Klinkerverharding en brede trottoirs versterken de centrumfunctie.



Pleinwand van twee lagen en een kap.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid en verschijningsvorm van het centrum met pleintjes als kleinstedelijke ruimte.

Situering

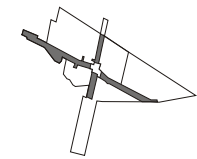
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is wenselijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven;
- Optrekken van de voorgevel is niet wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detailering;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



5.3.2 Linten

Gebiedsbeschrijving

De hoofdroutes, Dorpsstraat met in het verlengde de Oostweg, de Westweg, de Noordweg en de Johan Willem Frisostraat, zijn verhard met asfalt en worden begeleid door een trottoir. De beeldbepalende bebouwing is gesitueerd langs deze hoofdroutes. De bebouwing langs de Oostweg bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen met een voortuinen met verschillende erfafscheidingen. De differentiatie is in deze straat erg groot, vanwege verschillen in goothoogte, kleur, daken en nokrichting.



Waar de Oostweg overgaat in de Dorpsstraat verandert deze van richting, wat gepaard gaat met een verandering van straatbeeld. Het profiel van de straat wordt door het wegvallen van voortuinen smaller en de bebouwing is meer geschakeld. De gevels variëren in kleur en er is sprake van verschillende goothoogten. Opvallend, in de rechte gevelwand, zijn een aantal grote luifels.

Na de kruising met de Noordweg en Johan Willem Frisostraat, is er eenzijdig een gesloten gevelwand met veel reclameborden. De andere kant van de weg wordt gekenmerkt door vrijstaande gebouwen in een groene omgeving. Het meest opvallend zijn de hoge bomen langs dit deel van de straat. Vervolgens gaat de bomenrij over in een dichte haag met daarachter de fraaie groene begraafplaats. Aan de andere kant is de bebouwing afwisselend geschakeld en vrijstaand. Het straatbeeld krijgt hier een groen karakter door de inrichting van de voortuinen.

Het beeld van de Johan Willem Frisostraat wordt bepaald door de aanwezigheid van bomen. De bebouwing langs deze straat is een combinatie van geschakelde en vrijstaande gebouwen op enige afstand van de weg. De Noordweg geeft een afwisselend beeld van bebouwing en bomen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woning van een bouwlaag en kap.

Beleid, waardebepalng en ontwikkeling

De linten zijn als hoofdroutes van Krabbendijke beeldbepalende gebieden voor het dorp. Er is sprake van een ruime diversiteit in verschijningsvormen van de linten. Het is van belang om de afzonderlijke verschijningsvormen en daarmee de herkenbaarheid van de afzonderlijke linten te waarborgen. In de linten bestaat binnen de bestaande context ruimte om gericht te vernieuwen en de onderlinge samenhang tussen de bebouwing te versterken.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de linten zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de lintbebouwing;

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen met een kap.

Detaillering, kleur en materiaal

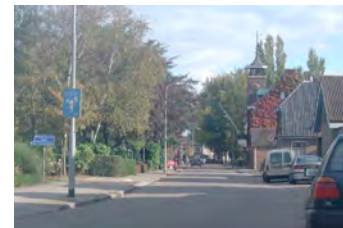
- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



Twee lagen en een kap langs de Noordweg.



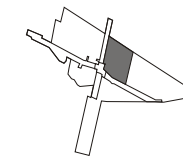
Toevoegingen en verandering van gevelindeling verstoren samenhang.



Variatie in bouwvorm en kaprichting in de Dorpsstraat.



Laanbeplanting in Johan Willem Frisostraat.



5.3.3 Spoorlaan en omgeving

Gebiedsbeschrijving

De Spoorlaan en omgeving heeft een kleinschalig karakter. De hoofdstructuur wordt bepaald door de Wilhelminastraat en de Doelstraat. De bebouwing in deze straten bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen van één bouwlaag en een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn van oorsprong vormgegeven met verticale raamopening met gebogen rollagen en witte speklagen. Kleur- en materiaalgebruik wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door donkere bakstenen en rode dakpannen. De samenhang is door dezelfde goothoogte, kapvorm en -richting en gevelindeling groot en daardoor ook kwetsbaar voor individuele op- en aanbouwen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. De percelen zijn ingericht met een voortuin.

De woningen tussen de Wilhelminastraat en de Noordweg zijn voornamelijk geschakelde en vrijstaande woningen uit de jaren '70. Deze zijn opgebouwd uit twee lagen en een kap evenwijdig aan de straat. De straten in de Spoorlaan en omgeving zijn verhard met klinkers en worden aan beide zijden begeleid door een trottoir waardoor de hiërarchie met de geasfalteerde linten duidelijk is.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De Spoorlaan en omgeving is een beeldbepalend gebied voor de kern Krabbendijke. Het is van belang om het oorspronkelijke karakter van de bebouwing te respecteren en daarmee de samenhang tussen de bebouwing te waarborgen. Dat houdt in dat er extra aandacht dient te zijn voor afstemming van gevelindeling, op- en aanbouwen en kleur- en materiaalgebruik.



Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke verschijningsvorm met kenmerkende kleinschalig inrichting en bebouwing.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen en kap;
- Optrekken van de voorgevel is niet toegestaan.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



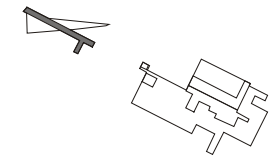
Bebouwing kwetsbaar voor individuele op- en aanbouwen.



Eenvoudige inrichting van de openbare ruimte met klinkerverharding en aan weerszijden een trottoir.



Rijwoningen uit de jaren '70.



5.4 RILLAND (beeldbepalend gebied)

5.4.1 Stationsbuurt

Gebiedsbeschrijving

Stationsbuurt is een woonstraat die wordt gedomineerd door de twee grote infrastructuurlijnen de Rijksweg A58 en de spoorlijn. De Haltestraat is de doorgaande route naar Rilland ingericht met asfaltverharding en voorzien van parkeervakken. Het trottoir is van de weg gescheiden door een strook met lage groenelementen.

De bebouwing in de Stationsbuurt is onder te verdelen in drie typen. De oude karakteristieke bebouwing bestaat uit een reeks identieke huisjes van één laag met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Deze geven een zeer gevarieerd beeld vanwege de verschillen in kleur en materiaal van zowel de gevels als de daken. Het tweede type zijn de incidenteel voorkomende grotere huizen van twee lagen met kap waarvan de oudere zijn voorzien van een mansardekap met wolfseinden. Deze panden zijn veelal rijker gedecoreerd. Doordat ze meer in het oog springen zijn ze kwetsbaarder voor aantasting. Het derde type bebouwing is de bedrijfsbebouwing aan de Haltestraat. Het gaat hier om een klein bedrijfsterrein met een aantal grotere bouwelementen zonder samenhang. Uitzicht hierop geeft de Stationsbuurt een wat rommelige uitstraling.



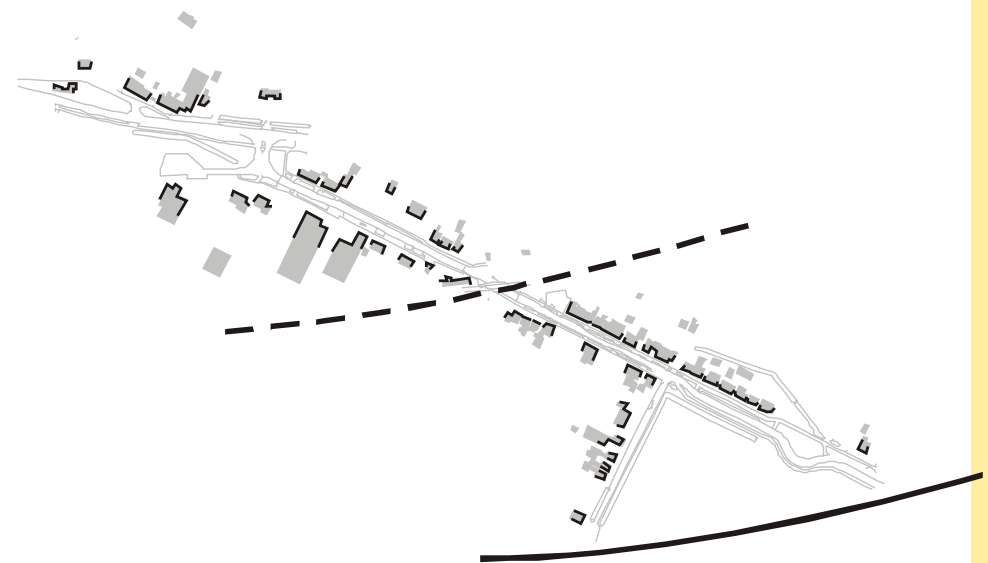
Oude karakteristieke bebouwing gevarieerd door verschillend kleur- en materiaalgebruik.



Bedrijfsbebouwing aan de Haltestraat.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Doordat de Stationsbuurt de entree van Rilland vertegenwoordigt is het een beeldbepalend gebied voor het dorp. De ligging tussen de grote infrastructuurlijnen, het uitzicht op de bedrijfsbebouwing en de gedifferentieerde bebouwing geeft dit gebied een wat rommelige uitstraling. Het is van belang om in toekomstig beleid de samenhang in dit gebied te vergroten door gericht te vernieuwen en de afzonderlijke elementen beter op elkaar aan te laten sluiten.



Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de bebouwing;
- Aansluiting van het bedrijventerrein op de woonbebouwing verbeteren door extra aandacht te besteden aan de randen van dit terrein;
- Extra aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte om de samenhang binnen het gebied te vergroten;
- Extra aandacht voor behoud uiterlijk van historisch waardevolle panden.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing.

Massa en vorm

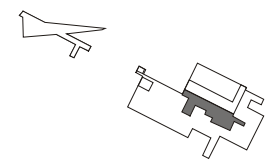
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingssnitme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen en kap.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Streven naar meer uniform materiaal- en kleurgebruik om de samenhang te vergroten;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdakselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



Gevarieerde woonbebouwing.



5.4.2 Hoofdweg

Gebiedsbeschrijving

De Hoofdweg is de belangrijkste straat van Rilland ingericht met een asfaltverharding. Een aantal voortuinen is verhard omdat de bebouwing in gebruik is als winkelvoorziening. Deze ruimte wordt gebruikt voor het plaatsen van reclameborden en voor het stallen van fietsen, dit geeft plaatselijk een rommelig beeld. Daarnaast is er langs deze straat nog een aantal bomenrijen die het stedelijke karakter van de straat verzachten. Deze elementen geven de straat een variërend en complex beeld. De bebouwing is voornamelijk oudere bebouwing uit de vooroorlogse periode. De bebouwing is zeer gevarieerd en vertoont weinig samenhang. Een aantal panden worden als winkel gebruikt. De gevels zijn hierop aangepast en voorzien van reclamemiddelen. De herkenbaarheid van de oudere bebouwing is daarmee verdwenen. De gothoogten zijn variërend en ook de daken variëren in richting en vorm. Het oude straatbeeld rondom het vroegere gemeentehuis is wel intact gebleven. Hier wordt het beeld bepaald door dezelfde soort bakstenen en dakpannen die bij deze bebouwing is gebruikt, hetgeen leidt tot een aangenaam samenhangend gevelbeeld.

Op de kruising van de Valckenisseweg met de Hoofdweg en de Bathseweg zijn de hoge bomen beeldbepalend. Daarnaast is de kerk die verscholen ligt tussen het groen, door vorm, afmetingen en de toren belangrijk voor het beeld. Een andere gebouw hier is de monumentale boerderij die vooral opvalt door de enorme kap, de groen met witte luiken en de fraaie groene ruimte eromheen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De Hoofdweg is als belangrijkste route van Rilland een beeldbepalend gebied voor de kern. Het is van belang om de karakteristieke zones in het gebied te beschermen tegen nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er zones voornamelijk aan de noordzijde rondom het winkelgebied waarin gerichte vernieuwingen de structuur en de samenhang van het gebied kunnen vergroten/ herstellen.



Monumentale boerderij omgeven door groen.



Rommelig beeld t.h.v. de winkelvoorzieningen.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke verschijningsvorm door lineair karakter met overwegend rechte rooilijnen, verdichting bij de winkels en open groene plekken met teruggelegen hoofdgebouwen elders;
- Tegengaan van nieuwe ontwikkelingen in karakteristieke zones en beschermen van de beeldbepalende elementen daarin (rond het gemeentehuis, kruising Valckenisseweg, private groen ruimte);
- Zones waar bebouwing dicht op elkaar is gesitueerd streven naar samenhang. Diversiteit is van belang waar bebouwing verder uiteen is geplaatst, ook de zijgevel verdient hier extra aandacht.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is mogelijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen en kap;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven;
- Optrekken van de voorgevel is niet wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detailering;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.

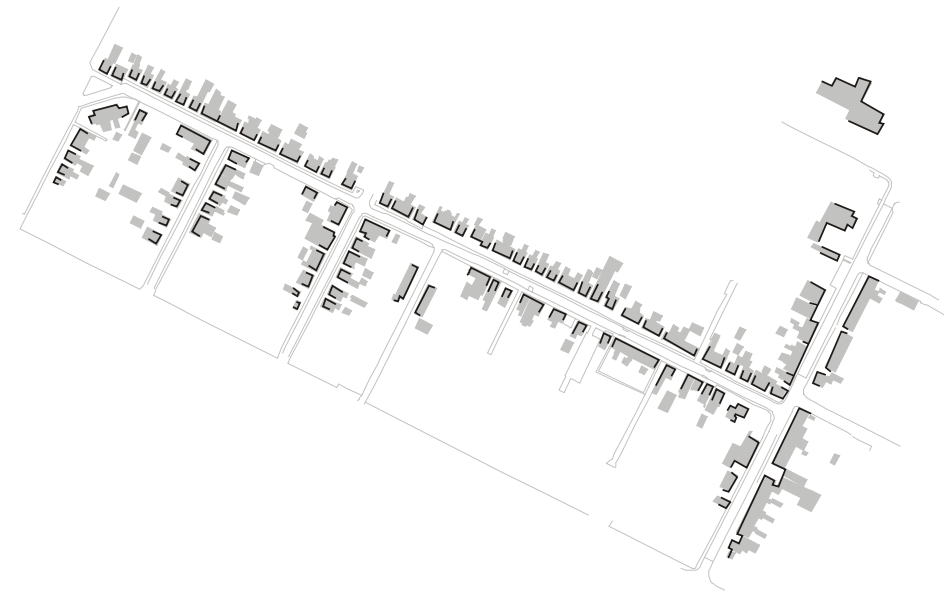
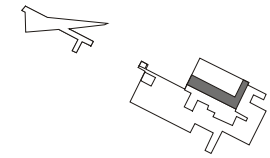
5.4.3 Adriaan Butijnweg

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing langs de Adriaan Butijnweg en dwarsstraten naar de Hoofdweg is opgebouwd uit dicht op elkaar staande woningen voornamelijk uit de vooroorlogse periode. Er is sprake van een grote variatie in kleuren, materialen en maatvoering en vormgeving van dakkapellen. Toch is er sprake van samenhang in het straatbeeld. Dit wordt verkregen door een aantal overeenkomstige eigenschappen zoals goothoogte, kapvorm en -helling en de gevelindeling. Ook zorgt de afwisseling tussen kop- en langsegevels voor een aangenaam gevelbeeld. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een veelal met klinkers verharde rijbaan die aan weerszijden wordt begeleid door een trottoir en smalle voortuintjes. Ter hoogte van de dwarsstraten naar de Hoofdweg grenzen achtererven aan de openbare weg. Hier dient extra aandacht te worden besteed aan de erfafscheidingen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid in dit gebied dient erop gericht te zijn het oorspronkelijke ruimtelijke karakter van deze straat te respecteren met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande context. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen zich voor wat betreft hoofdvorm, positie en oriëntatie dienen te conformeren aan omgeving. Detaillering daarentegen kan gebruikt worden om een toegevoegde waarde te creëren in de diversiteit van het straatbeeld.



Aandacht voor erfafscheiding t.h.v. de dwarsstraten.



Variatie in kleurgebruik en vormgeving van dakkapellen.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke verschijningsvorm met lineair karakter en kenmerkende kleinschalige inrichting en bebouwing.

Situering

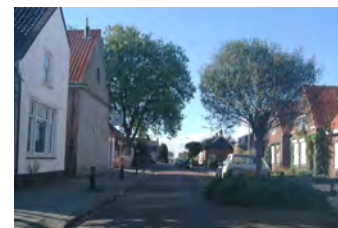
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Maximaal twee bouwlagen en kap evenwijdig en haaks op de weg;
- Optrekken van de voorgevel is niet wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandsc commissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandsc commissie.



Eenvoudige inrichting van de openbare ruimte.



Afwisseling van kop- en langsevels zorgen voor een aangenaam gevoelbeeld.



5.5 WAARDE (beeldbepalend gebied)

5.5.1 Centrum Raadhuisstraat en omgeving

Gebiedsbeschrijving

De kerk is een bijzonder bouwwerk centraal in de kern (kerkringdorp) en is een beeldbepalend gebouw voor Waarde. In Waarde ligt de oudere bebouwing rondom de kerk die daardoor enigszins ingesloten ligt. Deze bebouwing is voornamelijk geschakeld en verschillend wat betreft gevelindeling en goot-hoogte. Tevens zit er verschil in daken wat betreft nokrichting, kleur, vorm en de aanwezigheid van dakkapellen. De straten zijn verhard met klinkerbestra-ting en voorzien van een trottoir. De straten hebben een breed profiel en er wordt dan ook op de straat geparkeerd. Een opvallende ruimte in Waarde wordt gevormd bij Parkzicht waar, door een splitsing van straten, een driehoekig pleintje ontstaat. De inrichting van dit pleintje wordt bepaald door een mu-ziektent met rondom goed onderhouden openbaar groen. Dit pleintje is een bijzonder element voor dit dorp.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

De Raadhuisstraat vormt het hart van Waarde en is samen met de kerk beeld-bepalend voor het dorp. Het beleid dient erop gericht te zijn de ruimtelijke verschijningsvorm en de historische bebouwing te waarborgen. Het is van be-lang om voorzichtig om te gaan met nieuwe ingrepen in dit gebied.



Gesloten gevelwanden en breed straatpro-fiel.



Kerk beeldbepalend gebouw in de kern.



Fraai driehoekig pleintje met muziektent.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid, verschijningsvorm met historische bebouwing van de Kerkring en het driehoekig pleintje Parkzicht.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is mogelijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, beperken terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detailering;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



5.5.2 Linten

Gebiedsbeschrijving

De linten vormen de hoofdroutes van de kern Waarde. Door vrijstaande en geschakelde lintbebouwing op ruime groene kavels zijn de linten fraaie entrees met een dorps karakter. Kenmerkend voor de lintbebouwing is de hoofdvorm van één bouwlaag met zadeldak haaks of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik zijn vormgegeven met donkere bakstenen en rode en zwarte dakpannen. De openbare ruimte is ingericht met een geasfalteerde rijbaan, begeleid door afwisselend parkeerstroken en groenstroken met laanbeplanting en onderbegroeiing. Daarnaast ligt op gelijk niveau een voetpad. Door weelderig begroeide ruime voortuinen en openbaar groen hebben de linten een zeer aangenaam groen karakter. Aan de zuidzijde eindigt het lint op fraaie wijze op een plateau op de dijk met een vergezicht over de Westerschelde en een goed overzicht over het dorp.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Als entrees van Waarde zijn de linten beeldbepalende gebieden voor het dorp. De groene kleinschalige inrichting zijn van groot belang voor de uitstraling van het dorpskarakter. Behoud van deze inrichting is daarom het belangrijkste item bij toekomstig beleid.



Groen en kleinschalig karakter behouden.



Molen beeldbepalend gebouw aan het begin van de kern.



Samenhangende bebouwing van een laag en evenwijdige kap.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van het lint zowel voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte als de verschijningsvorm van de lintbebouwing en groene inrichting van de percelen;
- Door vrijstaande situering van de bebouwing is het van belang extra aandacht te besteden aan de zijgevels.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Voornamelijk één bouwlaag met zadelpak evenwijdig aan of haaks op de straat;
- Voorkomen van aantasting eenvoudige hoofdvormen door grotere toevoegingen.

Detallering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;

- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



Bij vrijstaande lintbebouwing op ruime kavels aandacht voor zijgevels.



5.6 HANSWEERT OUDE CENTRUM (beeldbepalend gebied)

Gebiedsbeschrijving

De straten in het oude centrum zijn smal en verhard met klinkerbestrating met een afzonderlijk trottoir. De woningen liggen veelal in een gelijke rooilijn. Deze kenmerken versterken het lineaire stratenpatroon in dit gebied, hetgeen wordt ondersteund door de rechte continue inrichting van de straat. Het einde van de straten wordt op een aantal punten bepaald door het uitzicht op de hoge dijklichamen die een visuele beëindiging vormen. De bebouwing in het centrum van Hansweert laat een zeer gevarieerd beeld zien. Kenmerkend zijn de geschakelde en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing verschilt in goothoogte, daken, kleuren en gevelindeling.

In zijn algemeenheid is er sprake van smalle rechtopstaande openingen in de overwegend in donkere baksteen gemetselde gevels. Bij veel panden is de gevel van de eerste laag doorgezet in de kapverdieping. Op veel hoeken is sprake van een verbijzonderde hoekoplossing, bijvoorbeeld door een afsnijding en de situering van de entree. Veel oudere panden zijn voorzien van siermetselwerk, speklagen, kroonlijsten en dergelijke. In een aantal straten worden dergelijke verfraaiingen door verbouwingen of door het wit kalken van de gevels aangetaast. De vele rolluiken komen het straatbeeld niet ten goede.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het oude centrum vormt het hart van Hansweert. Het toekomstige beleid dient voornamelijk gericht te zijn op het behouden en versterken van de oorspronkelijke kleinschalige uitstraling van de eenduidige vormgegeven smalle straten begeleid door wanden van geschakelde woonbebouwing. Zonder daarbij de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen grotendeels te beperken.



Variatie in kleur- en materiaalgebruik.



Verbijzondering van hoekpanden door middel van afsnijding.



Karakteristieke panden aan de rand van de wijk.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid, verschijningsvorm met overwegend gesloten bouwblokken.

Situering

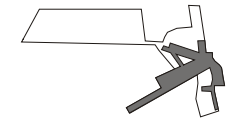
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is mogelijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, geen terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing; Erkers in hetzelfde ritme en maatvoering als in de belendende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties;
- Het aanbrengen van gevelbrede puien is niet toegestaan;
- Luifels dienen tot het minimum te worden beperkt en daarnaast ingetogen te worden uitgevoerd en vormgegeven;
- Optrekken van de gevel is aanvaardbaar als dit alleen gebeurt in straten waar de kapvorm als geheel al ingrijpend is gewijzigd en wanneer de maatvoering hiervan zorgvuldig is afgestemd op het bestaande en het zichtbare profiel van de woning niet wordt aangetast.

Detaillering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detaillering;
- Behoud van verbijzonderde hoekoplossingen;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdakselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



5.7 OOSTDIJK (beeldbepalend gebied)

Gebiedsbeschrijving

De belangrijkste openbare ruimte in Oostdijk wordt gevormd door de kruising van de zeven wegen. Deze bijzondere knoop is sober en doelmatig ingericht. De aftakkingen zijn wegen die de benedendijkse woningen ontsluiten. De routes over de dijk zijn allemaal verhard met asfalt terwijl het knooppunt verhard is met klinkerbestrating.

De woningen langs de Lavendeldijk kijken uit op de dijk en de hoge bomen langs deze dijk. De woningen zijn vrijstaand en verspringen in de rooilijn. De woningen zijn voorzien van voorerven met verschillende inrichting en erfafscheidingen. Er is een grote differentiatie tussen de woningen. Deze differentiatie betreft de gevelindeling, goothoogte en kleuren. Daarnaast zijn er verschillen in de vorm en nokrichting van de daken. Verder staan er onderlangs de dijk nog een aantal oude vrijstaande boerderijen die een positieve uitstraling hebben op het beeld van Oostdijk. Tussen de dijken (Nieuwlandse Binnendijk - Lavendeldijk) ligt een buurtje, met geschakelde en vrijstaande woningen. Door de routes over de dijklichamen komen de gebouwen nadrukkelijk in het zicht. Ook de dakvlakken worden hierdoor heel goed zichtbaar, evenals de zij- en achtererven. Dat maakt het straatbeeld hier extra kwetsbaar voor toevoegingen op genoemde plaatsen. Vooral ter plaatse van het knooppunt zijn alle gevels aan de openbare route van belang.



Sober en doelmatig ingerichte zevensprong.



Gevarieerd gevelbeeld in het buurtje.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De zeven aftakkingen vormen de ruimtelijke structuur van Oostdijk en zijn daarmee beeldbepalend voor het dorp. Het is van belang om zorgvuldig om te gaan met deze gebieden omdat deze door de ligging aan de dijken duidelijk waarneembaar zijn en daardoor extra kwetsbaar voor dissonante ontwikkelingen. Met name het karakteristieke beeld van met gras begroeide dijken begeleid door bomenrijen en een geasfalteerde rijbaan dienen behouden te blijven



Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden van het oorspronkelijke ruimtelijk karakter van de dijken als landelijke elementen voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte begroeid met gras en begeleid door bomenrijen;
- De zeven aftakkingen en de kleine hoogteverschillen geven aanleiding om deze plek, nadrukkelijker dan nu het geval is, in materialisering en meubilering te verbijzonderen;
- Het is van belang in verband met de zichtbaarheid vanaf de dijken nadrukkelijk aandacht te besteden aan dakkapellen, dakopbouwen en overige bijbehorende (kleine) bouwwerken.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van lintvormige bebouwing met voornamelijk vrijstaande hoofdgebouwen en ensembles zoals korte woningrijtjes;

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties; Maximaal twee bouwlagen met een kap.

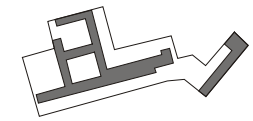
Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving;

- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.



Vrijstaande woningen benedendijks aan de Lavendeldijk.



5.8 BATH (beeldbepalend gebied)

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing in Bath bestaat voornamelijk uit geschakelde oudere bebouwing. Daarnaast is er een aantal vrijstaande en halfvrijstaande panden. De oudere bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van één of twee lagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Een incidenteel hoger huis met de kap haaks op de weg zorgt voor een aangename onderbreking van het straatbeeld. De meeste voorgevels hebben verticale raamopeningen. Verder is er weinig continuïteit terug te vinden in de bebouwing. De gevels hebben een ongelijke goothoogte en er is een ruime differentiatie in kleur- en materiaalgebruik. In het eerste deel van de Walstraat staan de woonhuizen nog groten-deels vrij.

De kern kan gezien worden als één geheel van samenhangende gedifferentieerde bebouwing. Het kerkje vormt door zijn ligging een bijzonder op zichzelf staand gebouw evenals enkele vrijstaande panden langs de Bathsedijk. In Bath beperkt zich de openbare ruimte tot de straten. De indeling hiervan is sober en doeltreffend en zorgt voor een aangename eenvoud. Het straatprofiel is tamelijk smal en recht met een klinkerbestrating. Langs de straten loopt een zeer smal trottoir met stoeptegels. Deze middelen onderstrepen het lineaire karakter. Tussen de zeedijk en de bebouwing is er enige ruimte. Vanaf de dijk kijkt men hier tegen de achterkanten van de bebouwing aan. Deze dienen dan ook als voorzijden te worden behandeld.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De kern Bath wordt gekenmerkt door afwisselende eenvoudige bebouwing aan sober ingerichte straten, die eindigen aan het landschap. Dit geeft Bath een aangename verschijningsvorm die belangrijk is om te behouden. Daarnaast zijn er mogelijkheden om binnen de bestaande context gericht te vernieuwen.



Beeldbepalende vrijstaande panden aan de Bathsedijk.



Lineair karakter van de openbare ruimte.



Vrijstaande huizen aan het begin van de Walstraat.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van relatie tussen de kern en het landschap, door open straateinden en zichtlijnen naar landelijk gebied;
- Door zichtbaarheid vanaf de dijk verdienen de achterkanten van de bebouwing aan de zuidzijde van de Walstraat een behandeling alsof het voorkanten betreffen.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Behouden van samenhangende straatwanden waarin individuele gevels duidelijk herkenbaar zijn;
- Gesloten wanden ten behoeve van ruimtelijke werking/pleinvorming is mogelijk;
- Aanhouden van de voorgevelrooilijn, geen terugspringende of rooilijn overschrijdende bebouwing;
- Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op het bebouwingsritme van de belendende bebouwing en te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing;
- Behoud van afwisseling in bouwmassa's, kapvormen en -richtingen binnen de aanwezige variaties.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en/of de omgeving, zonder voorbij te gaan aan eigentijdse middelen zoals het gebruik van kleuren, materialen en detailering;
- Behouden van gevelbepalende ornamenten, decoraties en daklijsten;
- Tegengaan van het gebruik van felle en/of sterk contrasterende kleuren;
- Geen verdere uitbreiding van kleur- en materiaalverschillen;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdakselprofielplaten zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - op of aan het hoofdgebouw of in het voorerfgebied hooguit bij uitzondering en na zorgvuldige afweging door de welstandscommissie.

5.9 LANDELIJK GEBIED (neutraal gebied)

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Reimerswaal bestaat uit een landschap van oud- en nieuwlandpolders. De grootste contrasten ontstaan met name bij grootschalige structuren die het landschap doorkruisen. Belangrijkste voorbeelden hiervan zijn de A58, de spoorlijn en de hoogspanningsmasten, deze oostwest verbinding wordt onderbroken door de Schelde-Rijn verbinding en het kanaal door Zuid-Beveland.

Bebouwing in de polders is grotendeels beperkt gebleven tot agrarische bedrijfsbebouwing die vanaf de omliggende dijkstructuren duidelijk te herkennen zijn in het open landschap. Naast het kenmerkende polderlandschap met dijken ligt er een aantal bosgebieden verspreid over het grondgebied. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het landelijk gebied is beperkt gebleven tot agrarisch bebouwing in de vorm van “De Zeeuwse Hofstede”. Opmerkelijk bij dit type boerderij is met name de aandacht voor detaillering van de agrarische bedrijfsbebouwing, die veelal los van het woonhuis is gesitueerd. Recent ontwikkelde agrarische bebouwing bestaat uit grootschalige complexen met veelal meerdere loodsen die contrasteren met de kleinschaligheid van historische bebouwing in het landschap. Bomenrijen zorgen op een groot aantal plaatsen voor een goede opname van bebouwingselementen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Uitgangspunt bij de nadere toelichting over agrarische bedrijfsbebouwing is dat de expressie van deze gebouwen (constructie, materiaal, kleurstelling en detaillering) en de verwantschap ervan met situatie en omgeving als vanzelfsprekend wordt ervaren. Daarnaast wordt als algemene richtlijn gehanteerd dat agrarische bebouwing over het algemeen als een ondergeschikte toevoeging aan het landschap wordt beschouwd.

Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen (zoveel mogelijk) gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon. Gegeven de grote maten van de huidige schuren zou bij volledige nieuwbouw de detailleringen als gootlijnen, windveren en boeiboorden en materiaal- en kleurgebruik, ingespeeld kunnen worden op lokale of regionale karakteristieken.



Zeeuwse Hofstede karakteristiek voor de streek.



Erfbeplanting rondom vrijliggend agrarisch complex.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm van het open landelijk gebied;
- Er dient extra aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de bebouwing en het omliggende landschap zodat de bebouwing als onderdeel van het landschap wordt ervaren en niet als een object op zichzelf.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort;
- Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden;
- Bij bestaande complexen nieuwe toevoegingen teruggelegen en ondergeschikt situeren.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op de bebouwingshoogte en -massa en de kapvorm van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en gericht op behoud van samenhang van de directe omgeving;
- Bij nieuwbouw van agrarische bedrijfsbebouwing is het wenselijk bestaande karakteristieken als gootlijnen, windveren, boeiborden en materiaal- en kleurgebruik te interpreteren in het ontwerp;
- Materiaal- en kleurgebruik benutten om te grote contrasten met het omliggende landschap en cultuurhistorische waardevolle bebouwing uit te sluiten;
- Uitsluiten van contrasterende en reflecterende kleuren en materialen.

5.10 WOONGEBIEDEN (neutraal gebied)

Gebiedsbeschrijving

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

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

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

Als reactie op de autonome architectuur van blokverkaveling, komt er in de periode '70- '80 een aantal wijken bij met een gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak slecht zichtbaar is. Variatie in oriëntatie, schakeling, verkavelingvormen en vormgeving van openbaar-privé is hier nadrukkelijk aanwezig. Verder worden deze wijken gekenmerkt door veel groenstructuren en het ontbreken van visueel-ruimtelijke aanknopingspunten. Doordat de bebouwing wisselend met voor- en achterkant naar de publieke ruimte is gericht, kunnen erfafscheidingen en bijbehorende bouwwerken voor een negatieve beeldkwaliteit zorgen.

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

De vrije sector woongebieden worden gekenmerkt door een vrije positionering met de voorgevel gesitueerd op de straatzijde. De woningen zijn veelal gelijk in de rooilijn gepositioneerd en bestaan uit één of twee bouwlagen met vaak een samengestelde kapvorm. De bouwstijlen zijn divers en veelal gedetailleerd. Op deze manier zijn traditionele (verwerken en opnieuw interpreteren van vormen en waarden uit het verleden) tot modernistische (rationalisme, waarbij strakke lijnen en het platte dak centraal staan) architectuur alsmede eigentijdse (prefab)woningen herkenbaar binnen één wijk.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Binnen de neutrale woongebieden dient er aandacht te worden geschonken aan de vormgeving van hoekwoningen en erfafscheidingen. Doordat deze onderdelen veelal direct naar het openbaar gebied gericht zijn, hebben zij een directe invloed op de beeldkwaliteit van het gebied. Uitgangspunt dient hierbij te zijn dat nieuwe ontwikkelingen de oorspronkelijk kwaliteit van het woonblok of de wijk niet aan tasten, zodoende kan de bestaande beeldkwaliteit gehandhaafd blijven.

Om de eenheid binnen een woonblok te bewaken dienen de eerste bouwkundige uitbreidingen middels aangebouwde bouwwerken, dakkapellen etc. als precedent werking te fungeren. Hiermee wordt de samenhang binnen het woonblok bewaard en contrasterende elementen voorkomen. Bij vrijstaande woningen met ruime kavels en groeninrichting is de bebouwing in mindere mate beeldbepalend. Als er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is, wordt de diversiteit aan bebouwing als niet storend ervaren. Indien de kavels kleiner zijn en de ruimten tussen de woningen minimaal, dient meer afstemming op belendingen te worden gezocht met betrekking tot vormgeving en kleur en materiaalgebruik.

Het welstandsbeleid binnen de woongebieden is voornamelijk gericht op toevoegingen aan bestaande bebouwing en de afstemming daarvan op het hoofdgebouw en de belendende bebouwing. Wordt een (incidenteel) openbaar of utiliteitsgebouw toegevoegd, dan zal er afstemming moeten plaatsvinden tussen het inpassen in de omgeving en het zelfstandige karakter van zo'n gebouw (eventueel met gebruikmaking van de algemene criteria).



Twee-onder-één-kap woningen met gelijke vormgeving in Yerseke.



Vrijstaande woningen omringd door opgaande begroeiing waardoor contrasten tussen de bebouwing wordt vermeden.

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden en waar mogelijk versterken van ruimtelijke eenheid en verschijningsvorm binnen de woonwijken.

Situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het bestaande verkavelingspatroon binnen een stedenbouwkundige eenheid richtinggevend;
- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van vrijstaande bebouwing, waarbij nieuwbouw binnen de voorgevellijnen van de belendende bebouwing dient te passen.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang af te stemmen op de bebouwingshoogte en -massa en de kapvorm van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel;
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde;
- Bij hoeksituaties dient er extra aandacht te worden geschonken aan de vormgeving van gevel en erfafscheiding;
- Bestaande bouwkundige toevoegingen binnen een woonblok dienen richtinggevend te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Detailering, kleur en materiaal

- Bij renovatie, verbouwingen of (vervangende) nieuwbouw is het is van belang af te stemmen op kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en gericht op behoud van samenhang van de directe omgeving;
- Bij de overgang van woongebied naar (agrarisch) middengebiet uitsluiten van contrasterende en reflecterende kleuren en materialen.

5.11 RANDEN VAN BEDRIJVENTERREINEN (neutraal gebied)

Bedrijventerreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden (DEEL B, paragraaf 4.3). Bij eventuele nieuwe bedrijventerreinen moet hier door de gemeenteraad een apart besluit over worden genomen.

Besloten is om wel aandacht te besteden aan de relatie met de omgeving. Daarom zijn de randen van de bedrijventerreinen aangewezen als neutrale welstandsgebieden.

Gebiedsbeschrijving

De functie van een bedrijventerrein is het plaats bieden aan ondernemers. Dit heeft te maken met vrijheid van beroepsuitoefening en maatschappelijk belang van werkgelegenheid. Er zijn een drietal soorten bedrijventerreinen te typeren:

- Industrierrein
Grootschalige industriële activiteiten, zoals havengebied.
- Gemengde bedrijventerrein
Dit type is gericht op zowel klein- als grootschalige bedrijven met gemengde functies. De gemengde bedrijventerreinen verdienen voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit de meeste aandacht.
- Bedrijvenpark
Veelal kantoren en dienstverlenende bedrijven met een sterk representatief karakter. Zichtlocatie en allure zijn belangrijk in deze gebieden. Deze komen niet voor binnen de gemeente Reimerswaal.

De vrijstaande bebouwing is veelal verspringend ten opzichte van de rooilijn gepositioneerd en georiënteerd op de weg met variërende tussenruimten. Bouwmassa's en –hoogten zijn net als de architectonische uitwerking gedifferentieerd. De vormgeving van de bebouwingselementen is veelal eenvoudig en sober en loopt uiteen van gesloten bedrijfsloodsen van betonplaten of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms. De relatieve omvang van bedrijfsloodsen is grootschalig met een gelaagdheid van één bouwlaag met een plat dak of licht hellend zadeldak met de noklijn zowel haaks als evenwijdig aan de weg.

De representatieve bebouwing is veelal op de kop van de kavel gesitueerd, opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen van metselwerk of hoogwaardige materialen en voor wat betreft bouwmassa en –hoogte ondergeschikt aan de bedrijfsloodsen. De vormbehandeling van deze bebouwing is gevarieerder en ook de gevelbouw en indeling is verder uitgewerkt. Het kleur- en materiaalgebruik op de bedrijventerreinen is wisselend en op een aantal plaatsen sterk contrasterend met de omgeving.



Terughoudend omgaan met felle kleuren.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Bedrijventerreinen worden dikwijls niet als prettig, mooi en schoon ervaren. Het aanzien van de terreinen is bepalend voor deze negatieve belevingswaarden. Gebouwen zijn vaak samengesteld uit de goedkoopste fabriekscomponenten, die zodanig gerangschikt zijn dat aan de minimale bouweisen wordt voldaan. Bij de bedrijventerreinen is voornamelijk de uitstraling naar de omliggende gebieden of het landelijk gebied van belang. Op plaatsen waar bedrijventerreinen direct aan het open poldergebied grenzen, dienen er geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen te worden toegepast. Een afschermdende groenstrook kan hierop een goede aanvulling vormen.

Het zwaartepunt met betrekking tot de beoordelingsaspecten ligt op situering, massa, vorm, kleur en het materiaal. Het welstandsbeleid is op de bedrijventerreinen dan ook gericht op het kleur- en materiaalgebruik aan de randen, de afstemming van bebouwingselementen in positionering, bouwmasse en vormgeving ten opzichte van elkaar ten einde een relatief samenhangend gevelbeeld te waarborgen. Grote oppervlakken van (spiegelend) glas worden door hun kille en koude uitstraling afgeraden. Het landschap van Reimerswaal wordt gekenmerkt door rustgevende kleuren als groen, bruin, blauw en grijs. In de bebouwing zijn gematigd geel, rood en bruin de meest bepalende kleuren. Het verdient aanbeveling kleurgebruik in de bedrijfsbebouwing hierop aan te passen en rustgevende en gematigde kleuren toe te passen. Het gebruik van groen kan een te stedelijke 'harde' omgeving verzachten. Zeker op en rondom een bedrijventerrein zijn groenvoorzieningen daardoor belangrijk.

Welstandscriteria

Algemeen

- Voorkomen van sterke contrasten tussen bebouwing en landschap;
- Relatie met open landschappelijke omgeving door natuurlijke vormgegeven erfafscheidingen is wenselijk.

Situering

- Positionering binnen de bestaande voorgevelijn is wenselijk;
- Streven naar oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.

Massa en vorm

- Afstemmen van maat en schaal op belendende bebouwing;
- Herkenbaarheid van individuele gevels en functies in het totale gevelbeeld is wenselijk;
- Eenduidige en eenvoudige vormbehandeling is wenselijk;
- Streven naar transparante gevels aan straatzijde;
- Een naar de straat gekeerde voorgevel is wenselijk;
- Loodsen uitgevoerd in boogconstructies, zoals nissenhutten zijn ongewenst.

Detailering, kleur en materiaal

- Materiaal- en kleurgebruik in afstemming met de aanwezige architectuur en gericht op behoud van samenhang van de directe omgeving;
- Kantoren bij bedrijfsgebouwen (al dan niet geïntegreerd) bij voorkeur in metselwerk ter versterking van de herkenbaarheid van functies;
- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen aan de rand van het bedrijventerrein;
- Toepassen van geprofileerd plaatmateriaal is toegestaan, indien door de welstandsc commissie gewenst pas na een positieve beoordeling van een materiaalmonster. Bij toepassing van geprofileerd plaatmateriaal in de gevel bij voorkeur een metselwerk borstwering aanbrengen (normaliter maximaal 1 meter hoog);
- Gebruik van duurzame materialen bij loodsen is wenselijk.

5.12 SPORT- EN RECREATIEGEBIEDEN (neutraal gebied)

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Reimerswaal heeft meerdere sport-, vakantie- en recreatiegebieden die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. De sport- en recreatiegebieden liggen voornamelijk aan de randen van de dorpen.

De bebouwing op sportterreinen bestaat veelal uit één hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte: de hoofdweg (of: toeleidende weg) of het sportveld. De entree kan zijn gericht op de weg en worden vormgegeven als accent. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. De gevels van de sporthallen en zwembaden zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

De verschillende vakantie-/recreatieparken vormen veelal besloten en aaneengesloten gebieden. De bebouwing wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en herhaling van een vrijstaand woningtype langs een heldere structuur. De uitstraling van de bebouwing is veelal eenvoudig en monotoon.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

De sport- en recreatieterreinen zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. De architectuur is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het beleid voor de bestaande terreinen is terughoudend en gericht op beheer.

Welstandscriteria

Situering

- Per terrein is er één hoofdmassa;
- Het hoofdgebouw is overwegend vrijstaand en individueel;
- Het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich naar het hoofdgebouw, en is met de representatieve gevel duidelijk gericht op de belangrijkste (openbare) ruimte;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt.

Massa en vorm

- Gebouwen hebben een duidelijke hoofdvorm;
- Gebouwen hebben per cluster samenhang;
- Er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat;
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw/complex.

Detailering, kleur en materiaal

- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume;
- Aandacht voor detailering;
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies (waaronder entreepartij) zijn wenselijk;
- Het gebruik van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen in gevels verdient de voorkeur;
- Grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of geprofileerd plaatmateriaal;
- Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.



OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

6. SPECIFIEKE BOUWWERKEN

6.1 TOELICHTING

In Reimerswaal zijn verschillende gebouwen en bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met die van de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken drie welstandsniveaus mogelijk: de beeldbepalende welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de neutrale welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten. Vooralsnog zijn er uitwerkingen opgenomen voor:

- Monumenten en beeldbepalende panden
- reclame-uitingen
- boerderijen

Een uitwerking van een object bestaat uit een beschrijving, een beschrijving van het beleid, de waardebeoordeling en eventuele ontwikkelingen en de welstandscriteria.

6.2 BEOORDELINGSCRITERIA

6.2.1 Monumenten en beeldbepalende panden

Objectbeschrijving

In Reimerswaal zijn meerder panden die een monumentenstatus hebben, daarnaast zijn er veel waardevolle objecten die (nog) geen monumentenstatus hebben. Deze gebouwen zijn divers van karakter. In bijlage 2 is een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende objecten opgenomen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

In 1998 heeft de gemeente een inventarisatie laten opstellen van waardevolle objecten in de gemeente. Daaruit is een lijst met de meest waardevolle objecten (veelal beeldbepalende panden) ontstaan.

De beeldbepalende panden hebben met name een cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarde en vallen vanzelfsprekend vrijwel allemaal onder het beeldbepalende welstandsregime. De algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met specifieke criteria die zijn gericht op het behouden en versterken van de karakteristiek van het gebouw of object.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Situering

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.

Detailering, kleur en materiaal

- Detailering in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig;
- Bij renovatie of verbouw (inclusief toevoegingen) afstemmen op de stijl en de karakteristiek van het bestaande gebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is;
- In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel op authentieke wijze wordt vormgegeven;
- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en géén kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- Erfafscheidingen dienen een sterke samenhang met de bestaande architectuur van het hoofdgebouw te tonen. Grootte, vormgeving, materialisering en detailering van erfafscheidingen worden hier kritischer beoordeeld.

6.2.2 Agrarische bebouwing

Objectbeschrijving

In Reimerswaal komen twee typen boerderijen voor. Bij het oudere type is het woonhuis vast aan de schuur gebouwd, met de nokrichtingen evenwijdig. Het jongere type heeft een geheel vrijstaand woonhuis. Woonhuis en schuur hebben een rechthoekige grondvorm met één bouwlaag en een kap. De hoofdvorm is eenvoudig en helder met weinig aan- of uitbouwen. Woonhuis en schuur hebben een heel eigen architectonische identiteit en verschillen in hoofdvorm, volume, constructie, materiaalgebruik en detaillering. De schuren zijn groter en breder dan het woonhuis. De nokhoogte van de schuur is hoger of gelijk aan die van het woonhuis; maar de goothoogte is lager of gelijk aan die van het woonhuis. De schuren zijn beeldbepalend in het landschap door hun forse afmetingen en grote mendeuren (dubbele inrijdeuren). Kleine boerderijen zijn altijd van het oudere type en hebben één mendeur.

Het woonhuis van het jongere type heeft in de 19de eeuw zijn huidige vorm gekregen. Plattegrond en gevels zijn doorgaans symmetrisch. De voordeur bevindt zich in het midden van de lange gevel met aan weerszijde twee schuifvensters. Soms is het woonhuis aan één zijde uitgebreid met nog één of twee vensters. De kopgevel heeft overstekken of is een sober uitgevoerde tuitgevel. Het woonhuis van het oudere type heeft meestal ook de ingang in de lange gevel. De symmetrie is bij dit type vaak veel minder ver doorgevoerd.

Sommige woonhuizen hebben stedelijke allure, zijn rijker en hebben een afwijkende gevel en dakvorm. De goot loopt soms voor de kopgevel heen om het regenwater naar de regenput te brengen. De grote schuren hebben oorspronkelijk houten gepotdekselde gevels op een bakstenen plint.

Soms zijn de gevels geheel of gedeeltelijk van steen. De schuren hebben één tot drie dwarsdelen, met mendeuren in de lange zijgevel aan de erfzijde. Het aantal deuren was vanouds de maat voor de grootte van het bedrijf. Aan de andere lange zijgevel zitten de kleine staldeuren. Soms bevindt zich aan de kopzijde de wagenberging. Dit is herkenbaar aan een aantal deuren naast elkaar.

De woonhuizen hebben een zadeldak met rode of blauwe dakpannen (soms met een aanbouw onder een lessenaarsdak aan de zijkant of de achterzijde). Het dakvlak heeft geen onderbrekingen. Dakkapellen komen oorspronkelijk niet voor. De schuren zijn vanouds met riet gedekt. Het dak is dan een schilddak of een wolfdak met meestal opgelichte dakvlakken boven de mendeuren. Schuren met een pannendak hebben een wolfdak of een zadeldak. Verder hebben de daken geen onderbrekingen.

De gevels zijn doorgaans sober en van rode baksteen. Rijkere gevels hebben ijsselsteentjes en siermetselwerk. Stucwerk op de gevels is een aanpassing uit de 19de eeuw. De vensters van het woonhuis zijn vrijwel altijd uitgevoerd als schuifvensters in houten kozijnen en vanouds voorzien van spiegelklamp luiken. Kenmerkend zijn groene luiken met witte spiegels. Soms is de voordeur geaccentueerd door een deuromlijsting. De schuren hebben meestal zwarte gepotdekselde houten wanden met witte randen op de hoeken en langs deuren en ramen. Ook de deuren zijn van hout en zwart geteerd. De mendeuren zijn voorzien van een kleine loopdeur ('klinket') en vierkante vensters. Op Zuid-Beveland hebben de mendeuren één venster. Kenmerkend voor Reimerswaal zijn 'muzeoortjes', kleine ronde raampjes met aan weerszijde versieringen. De windveren op de schuren in Reimerswaal zijn glad en strak, zonder versieringen en wit geverfd (soms zwart of groen). Makelaars op schuren zijn zwart of wit.

De boerderij is gelegen op een ruim opgezet blokvormig erf. De ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar kan sterk verschillen. De woning is meestal op de weg georiënteerd. De schuur is meestal zo georiënteerd dat zij de minste schade ondervindt van de overheersende windrichting. Het huis ligt in de luwte van de schuur. Het erf wordt aan één of meerdere kanten omringd door sloten. Dikwijls staan er naast het toegangshek twee kastanjes. Soms een oprijlaan met notenbomen. Op de erven zijn relatief weinig bijgebouwen gesitueerd. De meest voorkomende en kenmerkende:

- Wagenschuren zijn rechthoekige, langwerpige gebouwen onder een pannenzadeldak. De wagenschuren hebben deuren in de lange gevel, vaak halfopen van latten die een eindje uit elkaar staan. Eén of twee deuren zijn dicht voor de luxe wagens. De wagenschuren zijn gepotdekseld en geschilderd in de kleuren van de grote schuur. Soms zijn de halfopen deuren van de wagenschuur wit geschilderd.
- De bakkeet is een bakstenen gebouw met een pannendak en een schoorsteen. Hier werd brood gebakken en de was gedaan, en het diende soms als karnhuis of zomerwoning.
- Varkenshokken staan altijd achter de grote schuur, er vaak haaks op, naast de voormalige mestvaalt. Ze dateren alle uit de 19de eeuw en zijn van baksteen en pannen meestal keurig afgewerkt en gedetailleerd.



Vrijstaand woonhuis met symmetrische gevel en plattegrond.



Schuur met hoge zijgevels en een mansardekap.



Sierlijke wagenschuur zonder deuren.



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

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Historische boerderijen behoren tot de cultuurhistorisch waardevolle streekgebouwen van Reimerswaal. De karakteristieke vorm van de Zeeuwse boerderij maakt dat dit type bebouwing zeer herkenbaar is en is daarmee een belangrijke verwijzing naar het agrarische verleden van de streek. De in de gemeente aanwezige boerderijen zijn van wisselende kwaliteit. Enerzijds zijn er perfect geconditioneerde exemplaren aan te wijzen, anderzijds zijn er vanwege functieverandering, bedrijfsmodernisering of verwaarlozing ook in hun kwaliteit aangetaste exemplaren. Het welstandsbeleid voor deze bouwtypen heeft als belangrijkste doel de nog aanwezige kwaliteit te behouden en een kader te scheppen dat aangeeft hoe eventueel eerder aangetaste objecten kunnen worden teruggebracht in hun oorspronkelijke waarde. De nadruk van het welstandsbeleid ligt daarom op het behouden van de herkenbaarheid van de karakteristieke Zeeuwse schuurvorm en de verwijzing ervan naar de oorspronkelijke agrarische functie, zonder dat ontwikkelingen die horen bij agrarische bedrijfsvoering of functieverandering in de weg worden gestaan.

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

Welstandscriteria

Algemeen

- Behouden of versterken van het historische en oorspronkelijke karakter van de boerderij bij verbouw of herbestemming is één van de uitgangspunten bij het welstandstoezicht.

Situering

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

Massa en vorm

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

Detailering, kleur en materiaal

- Respecteren, behouden en mogelijk herstellen van de historische afwerking, waaronder detailering, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw;
- Vereist is het respecteren, behouden en mogelijk herstellen van:
 - het onderscheid in karakter tussen het woonhuis en het (voormalige) bedrijfsgebouwen, inclusief hun onderscheiden detailering;
 - de bestaande gevelopeningen, met name de gevelopeningen die de oorspronkelijke functie uitdrukken (b.v. mendeuren, staldeuren, stalvensters);
 - de historische afwerking waaronder het kleur- en materiaalgebruik.



De nieuwe schuur heeft niet de juiste vorm.

Aanvullende criteria in geval van agrarische bebouwing als toevoeging bij een historische boerderij(complex).

Situering

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

Massa en vorm

- Vorm en volume van toevoegingen afstemmen op de bestaande bebouwing, waarbij geldt dat hoe directer de relatie is met deze bestaande bebouwing, hoe krachtiger dit om afstemming vraagt;
- Bij nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de oorspronkelijke schuur nog intact is: de nok bij voorkeur lager dan de nokhoogte van de (aanwezige) oorspronkelijke schuur;
- Bij nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing, waar geen oorspronkelijke schuur meer is: het nastreven van de vorm (mede aan de hand van goot- en nokhoogte) van de oorspronkelijke schuur verdient de voorkeur.



De nieuwe schuur heeft een te flauw dak.



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

Detaillering, kleur en materiaal

- Voorkeur heeft een eenvoudige detaillering, zonder overbodige en niet-functionele versieringen;
- Bij nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de oorspronkelijke schuur nog intact is, dient het kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan de oorspronkelijke schuur te zijn.
- Bij nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing, waar geen oorspronkelijke schuur meer is, wordt dit nieuwe bouwvolume beeldbepalend. Dit vereist een zorgvuldige detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Aanvullende criteria in geval van een geheel nieuw agrarisch complex of van (vervangende) nieuwbouw van een woonhuis met berging/garage.

Situering

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

Massa en vorm

- Gebouwen hebben een duidelijke hoofdvorm;
- Aandacht voor de onderlinge verhoudingen tussen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte inzake hoofdvormen, nokhoogtes en goothoogtes.

Detaillering, kleur en materiaal

- De gevelopbouw en –geleding van het woonhuis moet gebaseerd zijn op streekeigen kenmerken: symmetrische gevel, ingang aan de lange zijde en tuitgevels. Staande kozijnen;
- Bij een woonhuis de erfbebouwing concentreren tot één aanbouw met een heldere hoofdvorm. De nok van de aanbouw evenwijdig aan en in het verlengde van de nok van het hoofdvolume;
- Bij nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing wordt het nieuwe bouwvolume beeldbepalend. Een zorgvuldige (en bij voorkeur eenvoudige) detaillering en materiaalgebruik is daarom vereist;
- Bij de agrarische bedrijfsbebouwing heeft de voorkeur de toepassing van zwart houten potdekselwerk of daarop gelijkend geprofileerd plaatmateriaal. Donkere kleurtonen zijn gewenst voor gevels, daken en deuren. Deur- en raamomrandingen en windveren mogen licht zijn.

6.2.3 Reclame-uitingen

Objectbeschrijving

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

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege, dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs opdringerig overkomen. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame-uitingen ongewenst.

Reclame-uitingen kunnen bestaan uit of deel uitmaken van een bouwwerk, waarvoor voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Deze bouwwerken zullen in de regel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Het plaatsen van een reclame-uiting kan een ingrijpende verandering zijn, waarbij het straatbeeld makkelijk kan worden aangetast. Bij het beoordelen van reclame-uitingen is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebiedstypen. Het welstandsniveau is afhankelijk van het gebied waar de reclame-uiting betrekking op heeft. Voor welstandsniveaus van de gebieden, zie [DEEL B paragraaf 4.3](#)

Bij het opstellen van nieuwe beeldkwaliteitplannen, waarin nadere eisen aan reclame-uitingen worden opgenomen, zal rekening worden gehouden met de normen die in deze paragraaf zijn aangegeven. Aanvullingen en/of afwijkingen zullen in het beeldkwaliteitplan expliciet worden aangegeven. Het beeldkwaliteitplan kan vervolgens als bijlage behorende bij voorliggende welstandsnota worden vastgesteld conform artikel 12a, eerste lid van de nieuwe Woningwet.

Welstandscriteria

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maten dienen in dit licht gezien te worden. Er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximummaten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en het aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donkere achtergrond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Gevelreclames kunnen het straatbeeld ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn die past binnen het gevelontwerp. Een goed reclamebeleid voorkomt dat winkeliers tegen elkaar op gaan bieden met nog grotere en opvallender reclame waardoor de winkelomgeving als geheel achteruit gaat.

De welstandscriteria dienen altijd gezien te worden met inachtneming van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke bouwwerken en de algemene welstandscriteria.

Algemeen

Gevelreclames voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping;
- uitgevoerd in geschilderde letters en tekens of in open letters (neon) of in losse letters en tekens, voor zover geen lichtbak;
- een sobere uiting in de vorm van een buizenconstructie met daartussen de reclame-uiting is mogelijk, mits bij een hoogte groter dan 0,40 m de karakteristiek en de verhoudingen van (de gevelonderverdelingen van) het pand worden gerespecteerd en met inachtneming van de overige criteria voor reclame-uitingen;
- ze niet breder zijn dan 60% van de gevel- of kenmerkende beukbreedte;
- ze niet hoger zijn dan 0,40 m;
- ze niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

Reclames loodrecht op de gevel voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping (let op verkeer!);
- ze niet groter zijn dan 0,80 x 0,80 x 0,15 m;
- ze niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

Reclames op markiezen voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand indien:

- alleen aangebracht op de volant.

Aanvullende criteria voor bedrijventerreinen en industriegebieden

Bedrijventerreinen zijn met uitzondering van de randen welstandsvrije gebieden. De welstandscriteria gelden dus alleen voor de randen van de bedrijventerreinen.

- In industriegebieden en op bedrijventerreinen behoren routeborden in een uniform kader te worden uitgevoerd;
- Afzonderlijke naam-, beroeps- en/of productaanduiding wordt beoordeeld in relatie met gebouw en omgeving;
- Eenmalige gezamenlijke presentatie van betrokkenen m.b.v. masten (maximaal 5,00 m. hoog) zo terughoudend mogelijk hanteren;
- Snelwegmasten (tot 40,00 m. hoog) i.v.m. verregaande horizonvervuiling naar alle zijden niet tolereren.

7. BIJBEHORENDE EN KLEINE BOUWWERKEN

7.1 TOELICHTING

In tegenstelling tot de relatieve welstandscriteria voor de verschillende gebieden gaat het bij de kleine plannen om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. Er zijn welstandscriteria opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakopbouwen op een kap, kozijn- en gevelwijzigingen, erf- of perceelsafscheidings. Deze bijbehorende en kleine bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria, of;
- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een standaardplan (zie DEEL A, paragraaf 2.2) in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ woningtype) of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar voor een woonwijk/ -blok.

Welstandsvrije bouwwerken

De gemeente Reimerswaal heeft als doel optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2 en 3. Voor enkele categorieën bouwwerken is het vergunningvrij bouwen uitgebreid doordat er geen redelijke eisen van welstand (welstandscriteria) van toepassing zijn.

Dit geldt voor:

- bijbehorende bouwwerken of een uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, inclusief de strook van 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied, binnen de voorwaarden zoals gesteld in de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 3 en artikel 3, lid 1;
- erf- of perceelsafscheidings in het achtererfgebied, inclusief de strook van 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 12;
- dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 5;
- dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 3, lid 3.

Daarnaast heeft de gemeente besloten aanvullend nog enkele categorieën bouwwerken geheel welstandsvrij te verklaren:

- zonnecollectoren of -panelen
- zonweringen/rolhekken/(rol)luiken
- tuinmeubilair in het achtererfgebied
- sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik in het achtererfgebied
- constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van <1m in het achtererfgebied.

Indien de visuele kwaliteit van een vergunningvrij maar ook welstandsvrij bouwwerk in ernstige mate strijdig met redelijke eisen van welstand blijkt te zijn, kan het bevoegd gezag alsnog repressief optreden (zie paragraaf 2.3, excessenregeling).

Ambtelijke voorbereiding

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, vorm en maatvoeringen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan in beginsel ambtelijk getoetst aan de criteria. In het geval er sprake is van een bijzondere situatie, bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria dan wel als er capaciteitsproblemen zijn bij het behandelen van een aanvraag, kan het bouwplan direct worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Van een bijzondere situatie is in ieder geval in eventuele toekomstige beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan monumenten. Op basis van de ambtelijke voorbereiding zal de welstandscommissie met inachtneming van de gestelde criteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Welstandsbeoordeling

De welstandscommissie zal bij juiste interpretatie van de criteria het resultaat van de ambtelijke voorbereiding volgen. Desondanks kan het voorkomen dat het uiteindelijk welstandsadvies zal afwijken. Dit kan vanwege bijzondere (stedenbouwkundige, architectonische of landschappelijke) situaties of indien er sprake is van onvoldoende verhouding met het hoofdgebouw en/of de directe omgeving. De welstandscommissie maakt in deze gevallen ook gebruik van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke bouwwerken en algemene welstandscriteria. De welstandscommissie zal terughoudend optreden ten aanzien van afwijken van het resultaat van de ambtelijke voorbereiding.

Vergunningvrije bouwwerken

Veel bijbehorende en kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (bijlage II Besluit omgevingsrecht). Dat betekent dat zo'n bouwplan niet van tevoren wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Mede daarom zijn niet voor alle soorten kleine bouwplannen welstandscriteria opgenomen. Voor deze bouwwerken zijn de mogelijkheden tot vergunningvrije bouwen reeds voldoende toereikend om in de behoefte van de meeste aanvragers te voorzien.

Hiervoor geldt het uitgangspunt dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit geldt uiteraard niet voor de gevallen waar het bouwwerk geplaatst wordt in eventueel toekomstige beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan monumenten. Het bouwplan wordt in deze gevallen altijd direct aan de welstands- / monumentencommissie voor advies voorgelegd.

Ook vergunningvrije bouwwerken moeten echter wel aan minimale welstandseisen voldoen, om niet in ernstige mate strijdig te zijn met redelijke eisen van welstand (zie DEEL A, paragraaf 2.3).

Achtererfgebied

Bij het bepalen van de regeling voor het vergunningvrije bouwen is ook aandacht besteed aan de kwalitatieve effecten van het vergunningvrij bouwen. Dit heeft ertoe geleid dat in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is vastgehouden aan het uitgangspunt dat aan de voorkant van gebouwen weinig mag en aan de achterkant meer. In de regeling is daarom het begrip 'achtererfgebied' geïntroduceerd. Waarmee op het achtererf meer mogelijkheden worden geboden om vergunningvrij te bouwen.

Met 'achtererfgebied' wordt het erf bij een hoofdgebouw bedoeld dat aan de achterkant ligt en aan de zijkant, voorzover deze zijkant niet naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Bij benadering op meer dan 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. (Voor de technische definitie, zie de begrippenlijst.)

Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied, waardoor het niet langer mogelijk is om direct langs vaarwaterkanten vergunningvrij bouwwerken te bouwen. Wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer zoals brandgangen worden niet gezien als openbaar toegankelijk gebied.

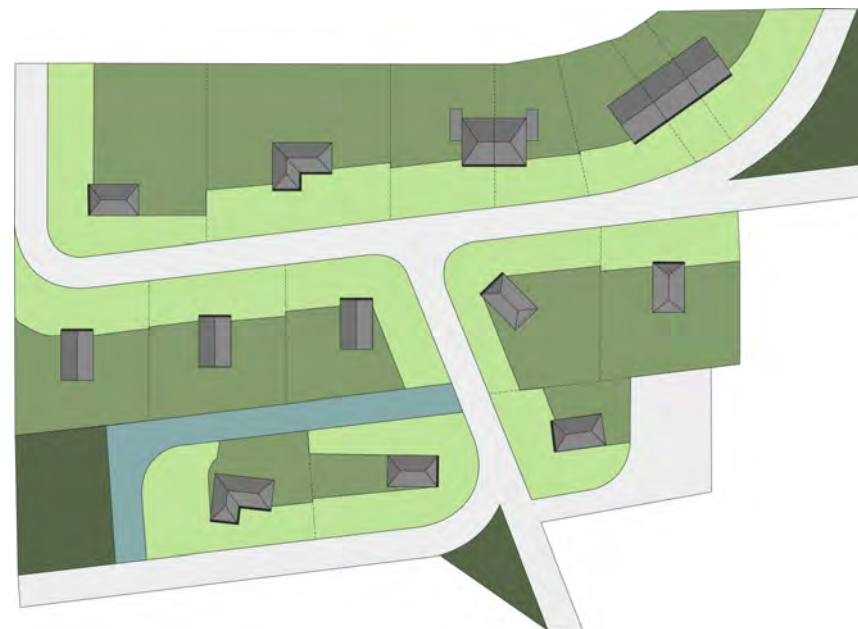
Ook vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de welstandscriteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied'.







Wijze van meten

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

Voor de oppervlakteberekening van gebouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing. Hierdoor kan de oppervlakte berekend worden aan de hand van de buitengevels zonder rekening te houden met dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren en kleine schoorstenen.

De hoogte van erf- en perceelsafscheidings wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.



- | | | | |
|---|----------------------------|---|--------------------|
|  | hoofdbebouwing en voorkant |  | openbaar groen |
|  | achtererfgebied * |  | openbaar vaarwater |
|  | voorerfgebied |  | openbare weg |

* het achtererf begint vanaf 1 meter van de voorgevel en loopt evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

7.2 BEOORDELINGSCRITEIA

7.2.1 Bijbehorend bouwwerk (aan- of opgebouwd en losstaand) of uitbreiding daarvan

Objectomschrijving

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

- Aan- of opgebouwd bouwwerk: een toevoeging aan een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, serre, erker, garage, opbouw e.d.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende, ruimtelijk formele, karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat het bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. In incidentele gevallen, waarbij sprake is van een bijzonder architectonisch ontwerp op een stedenbouwkundig geëigende locatie, is een contrast in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik denkbaar, te beoordelen aan de algemene en gebiedsgerichte criteria. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelen op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. De welstandscriteria zijn daarbij ondergeschikt. Daarnaast wordt aanbevolen altijd met de burens te overleggen.

Welstandscriteria voor aan - of opgebouwde bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan

Algemeen

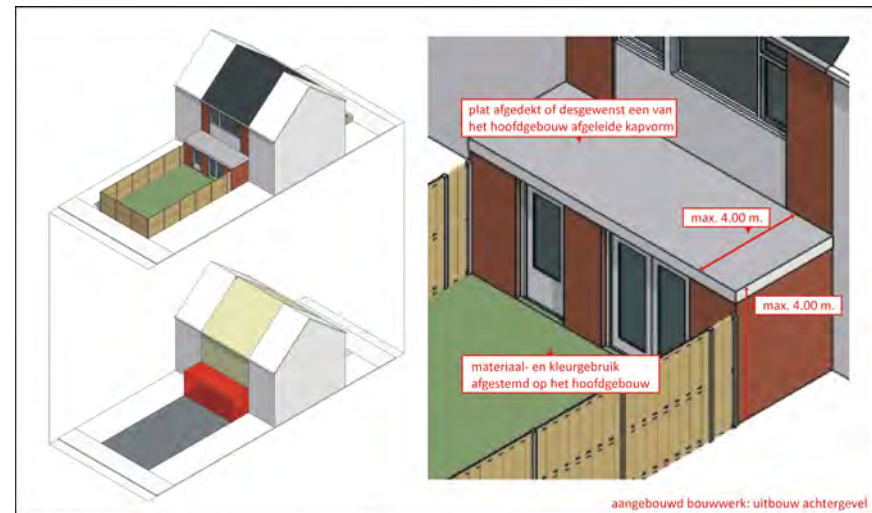
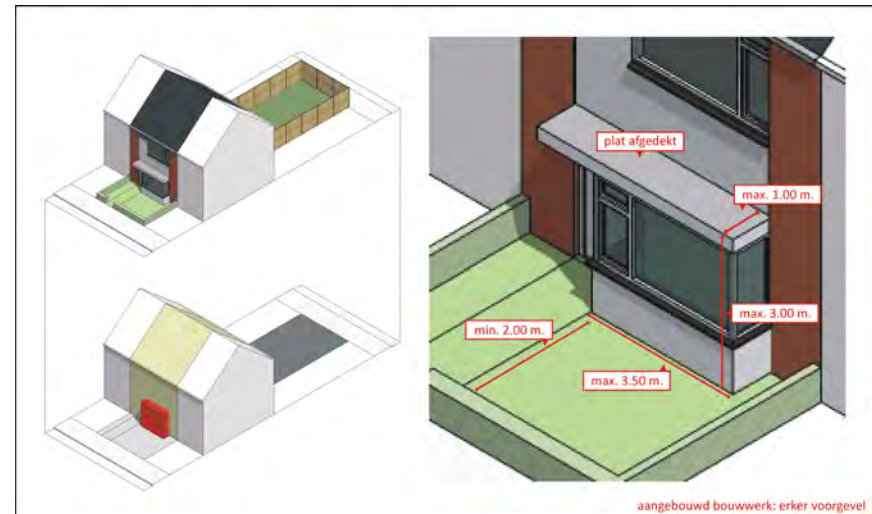
- Geen ander aangebouwd bouwwerk of uitbreiding daarvan aan de betreffende gevel;
- Geen secundair aangebouwd bouwwerk of uitbreiding daarvan (bijv. een afwijkende uitbreiding aan een bestaand bijgebouw);

Plaatsing en maatvoering (bestemmingsplan is leidend)

- In voerergebied afstand vanaf openbaar toegankelijk gebied minimaal 2.00 m.;
- Aan de voorgevel (erker):
 - niet hoger dan 3.00 m.;
 - niet breder dan het bestaande raamkozijn plus de zijwanden van de erker. In andere gevallen niet breder dan 3,50 m.;
 - diepte maximaal 1,00 m.;
 - bij 'hangende' erker aan de eerste bouwlaag los van maaiveld de onderkant minimaal 0.50 en maximaal 1.00 meter boven maaiveld.
- Aan de zij- en achtergevel:
 - afstand vanaf voorkant hoofdgebouw minimaal 1.00 m.;
 - goothoogte niet hoger dan 0,30 m. boven de vloerconstructie van de tweede bouwlaag. In ieder geval maximaal 4.00 m. en niet hoger dan het hoofdgebouw;
 - nokhoogte maximaal 6.00 m. In ieder geval minimaal 1,00 m. onder de noklijn van het hoofdgebouw;
 - diepte maximaal 4.00 m.;
- Op een bestaand aangebouwd bouwwerk:
 - Bij een opbouw met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak dient de voor- of achterzijde minimaal 1.00 m. terug te liggen van de voor- of achtergevel;
 - Hoogte van opbouw niet meer dan 3.00 m.

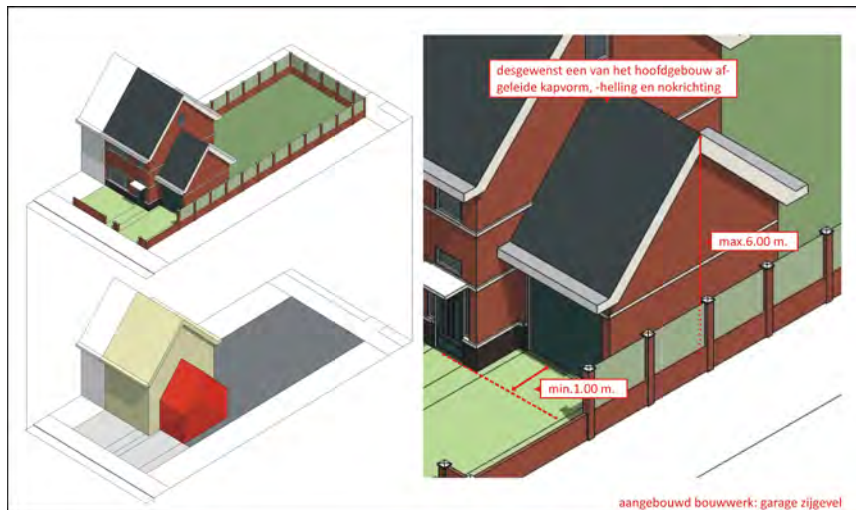
Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag, plat afgedekt en desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- Omvang en type detailleringen afgestemd op hoofdgebouw;
- Een overkapping:
 - aan minimaal twee zijden open (carport);
 - eventueel met flauw hellend of licht gebogen dakvorm;
- Een erker aan de voorgevel:
 - kan een gelijkbenige trapezoidale vorm hebben (onder dezelfde hoek afgeschuinde zijkant);
 - kan worden gecombineerd met een boven de entree van de woning doorlopende luifel;
- Een serre:
 - uitsluitend in achtererfgebied;
 - met een enkelvoudig flauw hellend transparant dak;
 - indien de serre eindigt op of binnen 2.00 meter vanaf de erfgrens, deze beëindiging uitvoeren met een gemetselde gevel die dak en nieuwe achtergevel volledig opsluiten;
- Op een bestaand aangebouwd bouwwerk:
 - Een opbouw in de vorm van een kap is mogelijk. De noklijn van de extra bouwmasa kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvormen en nokrichtingen van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend;
 - Oorspronkelijke goten en daklijsten dienen bij positionering van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden;
 - Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven;



Detailtering, materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- Kunststof is mogelijk als de detailtering en profilering overeenkomt met de houten kozijnen en raamhout van het hoofdgebouw;
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten en potdekselprofielplaten zijn zijn - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie - toegestaan in de volgende situaties:
 - in het achtererfgebied, mits de toepassing van de geprofileerde platen niet zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied; is de toepassing daar vandaan wel zichtbaar, dan een minimale afstand van 10 meter tot het openbaar toegankelijk gebied aanhouden;
 - in overige situaties: indien de toegepaste plaatmaterialen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Gebruik van prefab betonnen gevelpanelen is mogelijk, mits met een duurzaam gegarandeerd uiterlijk en na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de welstandscommissie;
- Bij erker aan de voorgevel de zijkanten ook voorzien van ramen;
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.



Welstandscriteria voor losstaande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan

Algemeen

- Geen secundair aangebouwd bouwwerk of uitbreiding daarvan (bijv. een afwijkende uitbreiding aan een bestaand bijgebouw);

Plaatsing en maatvoering (bestemmingsplan is leidend)

- Afstand tot hoofdgebouw en andere bouwwerken minimaal 1.00 m;
- Afstand tot erfgrans minimaal 1,00 m (achter erfafscheiding) tenzij bouwwerk wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk);
- Op het voor erf:
 - niet hoger dan 1.50 m;
 - oppervlakte maximaal 3.00 m²;
- Op het zij- en achter erf:
 - afstand vanaf voorkant hoofdgebouw minimaal 1.00 m;
 - niet hoger dan 3.00 m;
 - nokhoogte in achtererfgebied maximaal 4.50 m;
 - oppervlakte maximaal 30 m².

Vormgeving

- Vormgegeven in één bouwlaag, plat afgedekt en in achtererfgebied desge-
wenst voorzien van een kap;
- Overkapping (carport) eventueel met flauw hellend of licht gebogen dak-
vorm;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en
ornamenten.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op
tuinkarakter (metselwerk of hout), in terughoudende kleuren;
- Bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik gelijk aan erfaf-
scheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk);
- Geprofileerde platen, waaronder dakpanplaten, golfplaten, damwandplaten
en potdekselprofielplaten zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende
voorwaarden:
 - na een positieve beoordeling van een materiaalmonster door de wel-
standscommissie;
 - bij toepassing in het achtererfgebied: op een minimale afstand van 10 me-
ter tot het openbaar toegankelijk gebied indien de toepassing daar van-
daan zichtbaar is;
 - in overige situaties: indien de toegepaste plaatmaterialen niet zichtbaar
zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied.
- Gebruik van prefab betonnen gevelpanelen is mogelijk, mits met een duur-
zaam gegarandeerd uiterlijk en na een positieve beoordeling van een mate-
riaalmonster door de welstandscommissie;
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

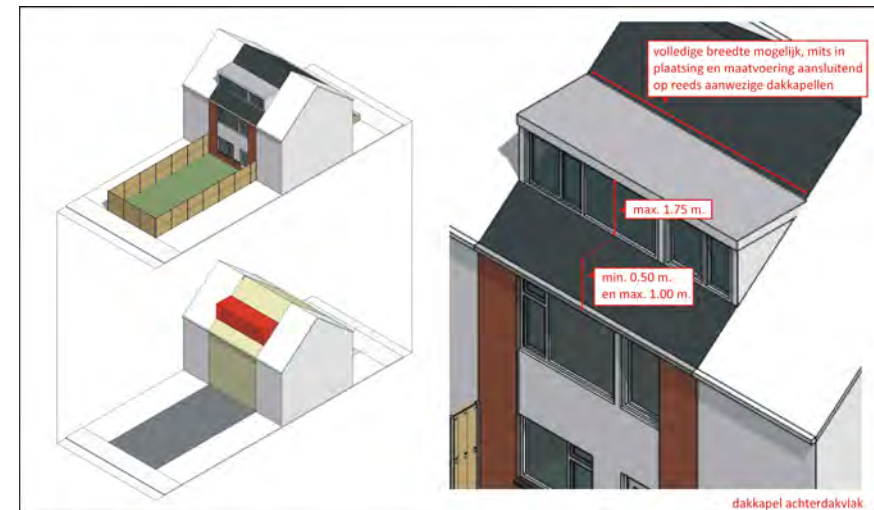
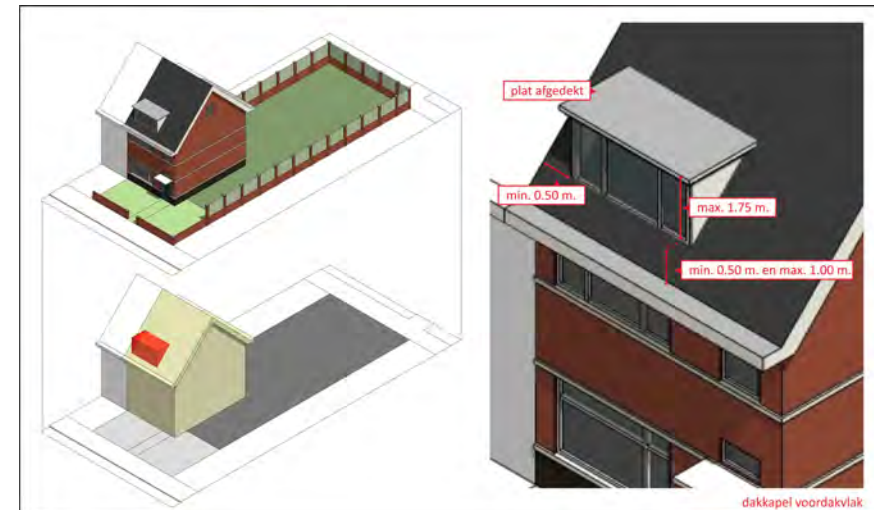
7.2.2 Dakkapellen

Objectomschrijving

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

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende, ruimtelijk formele, karakteristiek naar een herhaling van uniforme exemplaren en op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de dakkapel qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. De welstandscriteria zijn daarbij ondergeschikt. Daarnaast wordt aanbevolen altijd met de burens te overleggen.



Welstandscriteria

Algemeen

- De dakkapel is gelijkvormig en in lijn met eerder geplaatste dakkapellen op het dakvlak bij meerdere aaneengesloten gebouwen;
- Geen dakkapel op bijbehorend bouwwerk;

Plaatsing en maatvoering (bestemmingsplan is leidend)

- Algemeen:
 - Bij meerdere dakkapellen op het dakvlak regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
 - Bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding voorgevel;
 - Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak;
 - Onderzijde meer dan 0.50 m. en minder dan 1.00 m. boven de dakvoet;
 - Bovenzijde meer dan 0.50 m. of minimaal drie rijen dakpannen onder de daknok (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak);
 - Zijkanten meer dan 0,50 m uit het hart van de woningscheidende bouwmuur of vanaf buitenzijde zijgevel;
 - Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeibord of daktrim;
- Op het voordakvlak:
 - niet meer dan één dakkapel per hoofdgebouw;
 - zijkanten meer dan 0,50 m uit het hart van de woningscheidende bouwmuur of vanaf buitenzijde zijgevel. Bij twee-onder-één-kap woningen is ook één gecentreerde dakkapel op het gezamenlijke dakvlak mogelijk;

- Op het achterdakvlak:

- op een tussenwoning is een dakkapel over de volledige breedte van dakvlak mogelijk, mits in plaatsing en maatvoering aansluitend op reeds aanwezige dakkapellen.

Vormgeving

- Gelijke vormgeving bij meerdere dakkapellen op één dakvlak;
- Plat afgedekt indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°;
- Hoogte boeibord maximaal 0,25 m.;
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- Omvang en type detailleringen afgestemd op hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- Kunststof is mogelijk als de detaillering en profilering overeenkomt met de kozijnen en raamhout van het hoofdgebouw;
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken;
- Zijwangen niet voorzien van ramen;
- Zijwangen in een donkere neutrale tint of afgestemd op kleur dakvlak. Zink als afwerking is mogelijk;
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

7.2.3 Dakopbouwen op een kap

Objectomschrijving

Voor uitbreiding van een gebouw is het plaatsen van een dakkapel niet altijd mogelijk of onvoldoende. Voor dergelijke gebouwen is het creëren van extra ruimte door het bouwen van een dakopbouw een goede oplossing.

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In de uitwerking voor bijbehorende bouwwerken (7.2.1) zijn criteria opgenomen voor extra bouwmassa op een al bestaande uit- of aanbouw. In deze paragraaf wordt voor een verdere afbakening ten behoeve van de welstandstoetsing daarom een dakopbouw gedefinieerd als:

'Een dominante uitbouw in het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de nok kan uitkomen.'

Het gaat dus niet om een nieuwe verdieping (optoppen), maar om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel of een nokverhoging. Het verschil met dakkapellen zit voornamelijk in het feit dat dakkapellen geen grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw.

Een dakopbouw is daarom niet zomaar voor iedere dakvorm geschikt. Zeker waar het meer complexe dakvormen betreft, zal een dakopbouw een grote afbreuk doen aan het silhouet van de bouwmassa. De vorm van de dakopbouw in relatie tot de vorm van het dak en de vorm van het gebouw is daarom zeer belangrijk. Veelal zijn alleen eenvoudige kapvormen (zadelkap) geschikt voor een dakopbouw.

Een dakopbouw is veel groter van schaal en heeft veel meer invloed op het profiel, beeld en aanzicht van de bebouwing. Als andere mogelijkheden ook toepasbaar zijn en meer voor de hand liggend, wordt dit als advies meegegeven. Dit geldt temeer als het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

In sterk openbare gebieden (bijvoorbeeld langs hoofdonthoofding en pleinen) zijn dakopbouwen ook minder wenselijk dan in meer besloten gebieden. Daarnaast is het belangrijk om extra zorgvuldig om te gaan met dakopbouwen in gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit of samenhang vertonen (in ieder geval de gebieden met het welstandsniveau beeldbepalend).



Nokverhoging



Doorgetrokken gevel

Welstandscriteria

Algemeen

- Een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw;
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan;
- Bij hoofdgebouwen met een volwaardige vliering onder de kap wordt in beginsel geen nokverhoging toegestaan.

Plaatsing en maatvoering **doorgetrokken gevel** (bestemmingsplan is leidend)

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

Plaatsing en maatvoering **nokverhoging** (bestemmingsplan is leidend)

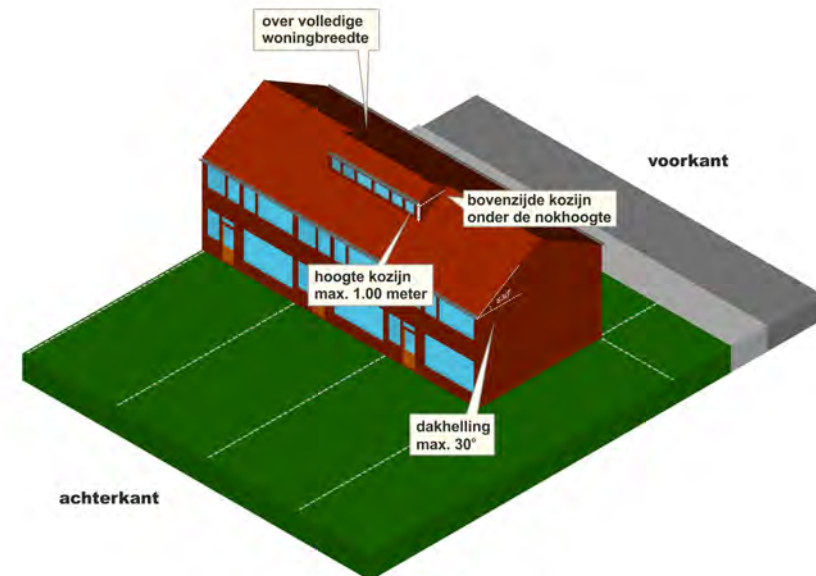
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk of minder dan 30° bedraagt. In andere gevallen biedt het plaatsen van een dakkapel voldoende mogelijkheden;
- Bij tussenpanden moet de nokverhoging van scheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen;
- Bij een hoeksituatie dient de dakopbouw minimaal 1.00 m. terug te liggen ten opzichte van de zijgevel;
- Kozijnhoogte dakopbouw maximaal 1.00 m.;
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde);
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek;
- Bovenkant kozijn dient in principe onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven;
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.

Vormgeving

- Een onsamenvangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok moet worden voorkomen;
- Is reeds een individuele dakopbouw in een samenhangend bouwblok vergund (en al dan niet gerealiseerd), kan eveneens medewerking worden verleend aan dakopbouwen op andere hoofdgebouwen, mits de criteria rond vorm, grootte en stijl uit dit onderdeel in acht worden genomen met het oog op maximaal haalbare samenhang.

Materiaal- en kleurgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel, kozijnen en het dakvlak van het hoofdgebouw;
- Eventueel in samenhang met eerder vergunde (en al dan niet gerealiseerde) dakopbouwen in hetzelfde bouwblok.



Dakopbouw door nokverhoging

7.2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Objectomschrijving

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

Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek van een gebouw of van straatwanden dienen behouden te blijven. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout.

Welstandscriteria

Een bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de hierna volgende criteria wordt voldaan. Als het bouwplan niet voldoet aan deze criteria of als er sprake is van een monument of beschermd dorps- of stadsgezicht dan kan de welstandscommissie het bouwplan beoordelen aan de hand van de algemene, de gebiedsgerichte en/of de objectgerichte welstandscriteria.

Algemeen

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

Plaatsing en maatvoering

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleiding en indeling van de gehele gevel;
- Plaatsing zoveel mogelijk binnen het gevelvlak, alleen ondergeschikte buiten het gevelvlak stekende delen;
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.

Detaillering

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw;
- Diepte van negge en profielafmetingen afgestemd op overige kozijnen en/of raamhout van het hoofdgebouw;
- Geen schuifpuien in voorgevel of in zijgevel direct gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

Materiaal- en kleurgebruik

- Afgestemd op het hoofdgebouw;
- Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel;
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik;
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.

7.2.5 Erf- en perceelsafscheidingen

Objectomschrijving

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied.

Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling. Erf- en perceelsafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen snel storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. De welstandscriteria zijn daarbij ondergeschikt. Daarnaast wordt aanbevolen altijd met de burens te overleggen.

Welstandscriteria

Algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord;
- Extra aandacht voor erfafscheidingen op hoeklocaties.

Plaatsing en maatvoering (bestemmingsplan is leidend)

Indien het bestemmingsplan niets regelt:

- Hoogte maximaal 1.00 m.;
- Hoogte maximaal 2.00 m. achter de voorgevelrooilijn op het erf of perceel waar het hoofdgebouw staat.

Vormgeving

- Vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde criteria;
- Volledig te begroeien open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting. Op hoeklocaties heeft dit veruit de voorkeur;
- Geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving;

Materiaal en kleur

- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde criteria;
- Metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk:
 - metalen stijlen in donkere kleur;
 - schotten van houten planken tussen gemetselde penanten;
 - volledig begroeide rasterwerken tussen gemetselde penanten;
- Bestendig houtwerk om en om aangebracht;
- Het gebruik van betonnen elementen beperken tot betonnen palen met daartussen hout- of rasterwerk en eventueel betonnen onderplaten;
- Nergens de toepassing van kunststof, golfplaat, geprofileerd plaatmateriaal, en bij hoeklocaties ook geen rietmatten of vlechtschermen;
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

Onderstaande definities zijn bedoeld als verduidelijking van de teksten in de welstandsnota en hebben geen juridische betekenis bij andere beleidstukken, verordeningen of regelingen.

A

Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

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

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

Afstemmen in overeenstemming brengen met

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

Asymmetrische kap zadeldak met twee ongelijke dakvlakken, ongelijkheid mogelijk in hellingshoek en in lengte van het dakvlak

B

Bakgoot goot, voor de gevel aangebracht, bestaande uit een bodem en opstanden aan binnen- en buitenzijde; meestal van hout

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

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

Beschermde dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Bijbehorend bouwwerk uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen

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

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

Bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Bovenlicht raam boven de voordeur

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

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

C

Carport een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten c.q. afgedekte ruimte van (gedeeltelijk) open constructie, bedoeld voor de stalling van motorvoertuigen.

Context omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken

Contrasteren een tegenstelling vormen

D

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Daklijst omlijsting tussen de bovenkant van de gevel en de voet van het dakvlak; meestal van steen of hout

Daknok hoogste punt van een schuin dak (zie ook nok)

Dakopbouw een dominante uitbouw in het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de nok kan uitkomen.

Dakpan (beton) een cementstenen tegel ter bedekking van het dak; in vrijwel alle kleuren mogelijk

Dakpan (gebakken) een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak;

Dakpan (geglazuurd) een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak, voorzien van glazuurlaag; meestal in de kleuren zwart, rood, geel of groen

Dakpan (gesmoord) een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; door rooktoevoeging tijdens het bakproces grijskleurig

Dakraam raam in een hellend dak

Daktrim afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering

Dakvoet laagste punt van een schuin dak

Damwandprofiel metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering

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

Diversiteit verscheidenheid, afwisseling, variatie

E

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Entree ingang van een gebouw

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

Voorerf gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

Achtererf gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

Zijerf gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.

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

F

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

G

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

Gebouw elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Gootlijn veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen

H

Hoekaanbouw grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw

Hoekkeper snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar buiten gerichte hoek

Hoofdgebouw gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

I

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouw gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

K

Kaprichting hoofdrichting van het dakvlak, meestal bepaald door de richting van de nok

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad

Kilkeper Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar binnen gerichte hoek

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

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

Kopgevel de gevel aan de smalle zijde van een bebouwingsblok

L

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Langsgevel een gevel zonder top of lijst; meestal in de lange zijde van een bebouwingsblok

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

Lineair rechte, langgerekte

Lint(bebouwing) langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

M

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

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

Markies opvouwbaar zonnescherm

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Muurdam op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur

N

Negge het vlak dat wordt bepaald door de aanwezige ruimte tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

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

O

(Omgevings)vergunning vergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

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

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

Oriëntatie de richting van een gebouw

Ornament een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

P

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur

Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

R

Raamdorpel horizontaal stenen element onder onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd

Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven

Renovatie vernieuwing van of aan een gebouw

Respecteren met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen

Rijtjeshuis/rijwoning huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Roedeverdeling de verdeling van horizontale en verticale latten (roeden) die de verschillende kleine ruitjes binnen één kozijn op hun plaats houden

Rolkast kast waarin een rolluik wordt opgerold

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

S

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijde

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Serre voornamelijk uit glas (gevat in ijzer, hout of kunststof) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Speklaag doorlopende band als afwisseling in baksteenmetselwerk, uitgevoerd in ander materiaal

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming

Straatprofiel de verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel

Straatwand de fysieke ruimtelijke beëindiging van een straat; meestal door bebouwing, soms ook door andere objecten

Strookramen horizontaal raam met onderverdeling, veelal net zo breed als de gevel

T

Tactiel met de tastzin verbonden

Tent-, punt- of piramidedak Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen

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

Topgevel gevel met een bekroning aan de korte zijde van het gebouw. De gevellijn volgt daarbij in grote lijnen het min of meer driehoekige dak. Hiertoe behoren de hals-, klok-, punt-, schouder-, trap- en tuitgevel

U

Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

V

Verdichten het steeds verder invullen van open ruimtes met bebouwing

(Omgevings)vergunning vergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vliering verdieping in de kap met doorgaans een beperkte stahoogte en toegankelijk middels een vlieringtrap

Volant strook stof als onderste beëindiging en versiering van zonnescherm of markies

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening

Voorerfgebied erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

W

Wandwerking de mate waarin een gebouw of aantal gebouwen als straatwand fungeren

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

Wolfdak/-eind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind)

Z

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied visueel herkenbaar met inachtneming van bij de gemeente bekende sloopactiviteiten en met het negeren van het aanwezige of toekomstige groen (bomen, heggen, heesters, struiken, etc.).

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de erf grenzen

BIJLAGE 2A: MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE OBJECTEN

Overzicht van aangewezen Rijksmonumenten bijgewerkt op 13 oktober 2011.

plaats monument:	soort monument:	inschrijvingsdatum:
Oostdijk Bolwerk 5	bakstenen woonhuis, schuur en varkensstal	24-05-1967
Krabbendijke Dorpsstraat 77	18 ^e eeuwse dwarspand en varkensstal	19-02-1980
Krabbendijke Dorpsstraat 79	18 ^e eeuwse dwarspand	19-02-1980
Krabbendijke Kerkpad 1	preekstoel	24-05-1967
Krabbendijke Westweg 17	korenmolen "De Rozeboom"	24-05-1967
Kruiningen Burg Elenbaasstraat 4	kerkgebouw	24-05-1967
Kruiningen Burg Elenbaasstraat 6	kerktoren	24-05-1967
Waarde Havenoordseweg 2B	korenmolen "De Hoed"	24-05-2004
Kruiningen Slagveldstraat 55	korenmolen "De Oude Molen"	24-05-1967
Kruiningen Zanddijk 17	Hof Seemaerte en houten schuur	11-06-1975
Bath Arsenaalstraat 19	stevig geconstrueerd rechthoekig gebouw	24-05-1967
Rilland Hoofdweg 6	woonhuis van gele baksteen en houten schuur	21-11-1979
Rilland Molendreef 1	korenmolen "De Witte Molen"	24-05-1967
Waarde Raadhuisstraat 15	kerkgebouw	27-09-1966
Waarde Raadhuisstraat 15	kerktoren	27-09-1966

Yerseke Kerkplein 5	restant van Middeleeuwse gotische kerk	27-09-1966
Hansweert Kanaalweg 79	archeologisch monument	22-08-1974
Kruiningen Hoofdstraat 20	dokterswoning	03-11-1998
Kruiningen Hoofdstraat 20	koetshuis op rechthoekige plattegrond	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 1	dwarsdeelschuur	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 1	wagenschuur	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 1	paardenstal	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 1	varkenshok	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 2 en 3	2 arbeiderswoningen	03-11-1998
Yerseke Kerkplein 1	gemeentehuis	03-11-1998
Waarde Raadhuisstraat 16	gemeentehuis	03-11-1998
Yerseke Dam 6	herenhuis met koetshuis	03-11-1998
Kruiningen Sint Pieterspolder 18	landbouwhaventje	03-11-1998
Rilland Middenhof 3	landbouwhaventje "Rattekaai"	03-11-1998
Waarde Schaar van Waarde	bewoningssporen van verdrinken land van Valkenisse	05-04-2001
Rilland Bathsedijk 21	spuisluis	29-08-2005

REIMERSWAAL MIP-CONTROLE				A CULTUURHISTORISCH		B ARCHITECTONISCH		C SITUERING		D TECHN TOTAAL		SELECTIE		
25-aug-98				1a	1b	2a	2b	3a	3b	4	5			
				ontstaans- geschied.	lokaal belang	bestemming	bouwstijl waardering	verminking authenticiteit	opmerking	ensemble waarde	uniciteit landelijk	goed of herstelbaar	met weeg factor	GM
				weegfactor										
				maximale score										
				minimale score										
omschrijving	MIP data	AANBEVELING												
1	Hansweert	ZL-RW-001	Kust-scheepv.v.	1	1	waterstaat	3	1	ramen?	0	3	0	14	1
	verplaatst naar rotonde													
2	Hansweert	ZL-RW-003A	Belangrijk compl.	1	1	waterstaat	2	2	geen water, veel weg	3	3	1	14	1
	Hansweertse sluisen													
3	Hansweert	ZL-RW-003A	Belangrijk compl.	1	1	waterstaat	2	2	idem	3	3	1	14	1
	Hansweertse sluisen, Westsluis													
12	Hansweert	ZL-RW-017	Belangrijk gebouw	1	1	kerkgebouw	2	1	voorzetramen	3	2	1	13	1
	Dijkstraat 10, 12													
13	Hansweert	ZL-RW-009	Belangrijk gebouw	1	1	kerkgebouw	3	1		2	3	1	15	1
	Kerklaan 9													
18	Hansweert	ZL-RW-007	Opvallend in straatbeeld	1	1	woonhuis	2	1	ramen?	2	2	0	14	1
	Nieuwstraat 8													
28	Krabbendijke	ZL-RW-029		1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	Doelstraat		ensemble evenzijde t/m 82											
29	Krabbendijke	ZL-RW-034	Karakteristiek	1	1	kerk/pastorie	2	0		3	2	1	14	1
	Dorpsstraat 3, 5													
45	Krabbendijke	ZL-RW-037	Dorpsbeeld bepalend	1	1	molen/woning	2	1		3	2	1	13	1
	Westweg 17A	RM												
46	Krabbendijke	ZL-RW-030		1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	Wilhelminastraat		muw 10, 12, 11, 18, 20, 15, 38, 32, 34, 35, 41, 59, 65											
47	Kruiningen	ZL-RW-068	RM	1	1	ensemble	2	1	rolluiken	3	2	1	13	1
	Burg. Elenbaasstraat 6	RM												
50	Kruiningen	ZL-RW-124	Rijke chalet-villa	1	1	woonhuis	2	0		3	2	0	17	1
	Hoofdstraat 20													
51	Kruiningen	ZL-RW-061	Art-nouveau wink.gevel	1	1	winkel	2	1	pui/verf	2	2	1	11	0
	Hoofdstraat 77													
52	Kruiningen	ZL-RW-058	Beeldbepalend	1	1	kantoor	3	1	leien	2	2	1	13	1
	Markt 2													
53	Kruiningen	ZL-RW-060	Gave gevel	1	1	winkel/woonh	2	1	ramen	3	2	1	13	1
	Markt 9A													
54	Kruiningen	ZL-RW-057	Dakbedekking	1	1	woonhuis	2	0		3	2	1	14	1
	Markt 11													
55	Kruiningen	ZL-RW-059	Gaaf monumentaal pand	1	1	kantoor	2	1	ramen/dakr./deuren	3	2	1	13	1
	Markt 14, 16													
56	Kruiningen	ZL-RW-070	Onderd. infrastructuur	1	1	station	2	1	ramen/deuren	3	2	1	13	1
	Stationsweg 23													
58	Kruiningen	ZL-RW-065	Seriebouw	1	1	ensemble	2	1	deuren/ramen	3	2	1	13	1
	Voorhoute 42 t/m 44/Slagveldstraat 2 t/m 16													
59	Kruiningen	ZL-RW-063	Serie-matige bouw	1	1	ensemble	2	2	ramen/roll./kopgevel	3	3	1	14	1
	Welhoekstraat 10 t/m 22 en 9 t/m 11													
60	Kruiningen	ZL-RW-064	Interessante kapvorm	1	1	woonhuis	2	1	ramen	3	2	1	13	1
	Welhoekstraat 24													
61	Rilland	ZL-RW-041	Ensemble	1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	A. Butijnweg													

REIMERSWAAL MIP-CONTROLE			A CULTUURHISTORISCH		B ARCHITECTONISCH		C SITUERING		D TECHNTOTAAL		SELECTIE			
omschrijving	MIP data	AANBEVELING	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4	5	GM			
			ontstaans- geschied.	lokaal belang	bestemming	bouwstijl waardering	verminking authenticiteit	opmerking	ensemble waarde	uniciteit landelijk		goed of herstelbaar	met weeg factor	
25-aug-98			weegfactor	2		-1								
			maximale score	3	3	3	0	3	3	0	27			
			minimale score	1	1	0	3	0	0	3	-9			
62 Rilland		ZL-RW-109	Karakteristiek polderelem.	1	1	sluis	2	0		3	3	1	16	1
	Bathsedijk													
65 Rilland		ZL-RW-045	Karakteristiek polderelem.	1	1	woonhuis	3	0		3	2	1	16	1
	Bathseweg 11													
66 Rilland		ZL-RW-106	Arch. interess. woonhuis	1	1	boerderij	3	0		3	2	1	16	1
	Bathseweg 50													
67 Rilland		ZL-RW-112	Karakteristiek polderelem.	1	1	sluis	2	1		3	2	1	13	1
	Bij Kreekrakweg 2													
68 Rilland		ZL-RW-042	Beeldbepalend	1	1	secr/woonh	2	1		3	2	1	13	1
	Hoofdweg 28, 30													
70 Rilland		ZL-RW-047	Beeldbep. dorpselem.	1	1	molen	3	1	dakbedekking	3	2	1	15	1
	Molendreef 2	RM												
72 Rilland-Bath		ZL-RW-105	Karakteristiek	1	1	café	2	1	ramen	3	2	1	13	1
	Drie Haasjes 31													
74 Rilland-Bath		ZL-RW-038		1	1	voorm. Kloof	2	1		3	2	1	13	1
	Hoofdweg 60													
76 Buitengebied		ZL-RW-108		1	1	ensemble	2	1	kunstst. koz/dakpanne	3	2	1	13	1
	Zuidhof 9, 11, 15 t/m 25													
77 Waarde		ZL-RW-053	Belangrijk gebouw	1	1	kerkgebouw	2	1	dakr./aanb./voorz.r.	3	2	1	13	1
	Havenstraat 3													
78 Waarde		ZL-RW-055		1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	Kerkweg 2 t/m 14 (even)													
79 Waarde		ZL-RW-052		1	1	woonhuis	3	1	dakkapel	2	3	1	15	1
	Parkzicht 15													
81 Waarde		ZL-RW-054	15 RM	1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	Raadhuisstr./Havenstr./Gr. Kruisstr.	ensemble, 15 t/m 26												
82 Waarde		ZL-RW-050		1	1	woonhuis	3	1	raam/stoep	2	3	1	15	1
	Raadhuisstraat 16													
83 Waarde		ZL-RW-049	Zeer gave, rijke woning	1	1	woonhuis	2	1	dakraam	3	2	1	13	1
	Raadhuisstraat 26, 28													
84 Yerseke		ZL-RW-087	Rijk huis in aparte kern	1	1	woonhuis	2	1	dakbedekking	2	2	1	11	0
	Dam 6													
89 Yerseke		ZL-RW-090	Karakt. villabebouwing	1	1	ensemble	2	0		2	2	0	15	1
	Damstraat 105 t/m 113													
93 Yerseke		ZL-RW-093		1	1	ensemble	2	1		3	3	1	15	1
	Havendijk 1 t/m 137													
94 Yerseke		ZL-RW-076	Karakt. Delftse sch.plan	1	1	ensemble	2	2		3	3	1	14	1
	Irenestraat 2 t/m 20													
98 Yerseke		ZL-RW-071	Karakteristiek	1	1	bibl./vzv	3	0		2	2	0	17	1
	Kerkplein/Paardenmarkt 2, 4													
99 Yerseke		ZL-RW-083	Karakt. neo-klassieke villa	1	1	woonhuis	2	1	bovenramen	1	2	1	9	0
	Langeville 19													
100 Yerseke		ZL-RW-082	Karakteristiek	1	1	woonhuis	2	1	deur	2	1	0	12	0
	Langeville 23													

REIMERSWAAL MIP-CONTROLE				A CULTUURHISTORISCH		B ARCHITECTONISCH		C SITUERING		D TECHNTOTAAL		SELECTIE			
25-aug-98				1a	1b	2a	2b	3a	3b	4	5				
				ontstaans- geschied.	lokaal belang	bestemming	bouwstijl waardering	vermindering authenticiteit	opmerking	ensemble waarde	uniciteit landelijk	goed of herstelbaar	met weeg factor GM		
				weegfactor											
				maximale score											
				minimale score											
omschrijving	MIP data	AANBEVELING													
101	Yerseke		ZL-RW-082A	Karakteristiek	1	1	woonhuis	2	0		2	1	0	13	1
	Langeville 25														
109	Yerseke		ZL-RW-078	Delftse sch. woningherb. V	1	1	ensemble	3	2		3	2	1	14	1
	Stenge 2 t/m 12 (even)														
110	Yerseke		ZL-RW-084		1	1	kantoor	2	1	vluchttrap	3	2	1	13	1
	Vierstraat 28														
111	Buitengebied		ZL-RW-046		1	1	haven	3	0		3	3	1	18	1
	Haven, Rattenkaai		ARM												
112	Buitengebied		ZL-RW-110	Samenst./detaill. origineel	1	1	boerderij	3	1		3	3	1	17	1
	Anna Mariaweg 2														
114	Buitengebied		ZL-RW-119	Onzeeuwse detaill. schuur	1	1	boerderij	2	1		3	3	1	15	1
	Damesweg 3														
115	Buitengebied		ZL-RW-102	Eenv. gaaf keuterboerd.	1	1	boerderij	2	1	rolluiken	3	2	1	13	1
	Donkerewegje 5														
116	Buitengebied		ZL-RW-098	Eenv. boerderijcomplexje	1	1	boerderij	2	1	ramen/schoorst.kap	3	2	1	13	1
	Kaasgat 2														
118	Buitengebied		ZL-RW-122	Karakt. polderelement	1	1	waterstaat	3	1		3	2	1	15	1
	Koedijk/Rillandseweg			Vloeddeuren											
119	Buitengebied		ZL-RW-116		1	1	woonhuis	2	1	ramen/deuren	3	2	1	13	1
	Middenhof 2 t/m 6 (even), 5 t/m 23, 27 t/m 33 en 39 t/m 49 (oneven)														
120	Buitengebied		ZL-RW-116A	Karakteristiek	1	1	ensemble	2	1		3	2	1	13	1
	Middenhof 4														
121	Buitengebied		ZL-RW-104	Vloeddeuren	1	1	waterstaat	3	1		3	2	1	15	1
	Bij Nieuwlandse Binnendijk 9														
122	Buitengebied		ZL-RW-103		1	1	boerderij	2	1		3	2	1	13	1
	Olzendedijk 3														
124	Buitengebied		ZL-RW-056	Rijker dorpsh. uit jaren30	1	1	woonhuis	2	1		3	2	1	13	1
	Plasseweg 5														
126	Buitengebied		ZL-RW-096	Haventje	1	1	haven	3	1		3	3	1	17	1
	Sint Pieterspolder		ARM												
127	Buitengebied		ZL-RW-097	Gaaf interr. boerderijcomp	1	1	boerderij	3	1		3	3	1	17	1
	Sint Pieterspolder 1, 2, 3		ARM												
128	Buitengebied		ZL-RW-101	Fraai gedetailleerd	1	1	boerderij	3	1	rolluiken/rookkanaal	2	2	1	13	1
	Valkenissepolder 2														
129	Buitengebied		ZL-RW-117	Gedetaill. gaaf complex	1	1	boerderij	2	1		3	2	1	13	1
	Valckenisseweg 1														
130	Buitengebied		ZL-RW-0120		1	1	ensemble	2	1		3	3	1	15	1
	Vierlingweg 13, 15, 21														
132	Buitengebied		ZL-RW-121	Bijzonder complex	1	1	defensie	2	1		3	3	1	15	1
	Bij Zanddijk 19			2 bunkers											
133	Buitengebied		ZL-RW-066	Rijke, zakelijke express. v	1	1	restaurant	3	1	aanbouw	3	3	0	20	1
	Zandweg 2														
135	Hansweert			toegevoegd door DSL	1	1	woonhuis	2	1		3	2	1	13	1
	Lange Geer 9														

REIMERSWAAL MIP-CONTROLE			A CULTUURHISTORISCH		B ARCHITECTONISCH			C SITUERING		D TECHNTOTAAL		SELECTIE			
25-aug-98	omschrijving	MIP data	weegfactor	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4	5	GM			
													AANBEVELING	ontstaans- geschied.	lokaal belang
			maximale score	1	2	3	-1	2	2	2	-3	27			
			minimale score	1	1	0	3	0	0	3	-9				
136	Krabbendijke	toegevoegd door DSL		1	1	muziektent		2	1		3	2	1	13	1
	Dorpsstraat														
143	Waarde	toegevoegd door DLS		1	1	muziektent		3	0		3	2	2	13	1
	Parkzicht														
144	Waarde	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Parkzicht 8														
145	Waarde	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Parkzicht 10														
146	Waarde	toegevoegd door DLS		1	1	waterstaat		3	1		3	2	1	15	1
	Havenstraat	Vloedplanken													
150	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	villa		2	1		3	2	1	13	1
	Grintweg 26														
154	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Damstraat 58														
156	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Damstraat 62														
157	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Damstraat 64														
158	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	woonhuis		3	1		3	2	1	15	1
	Damstraat 69														
159	Yerseke	toegevoegd door gemeente Reimerswaal		1	1	woonhuis		2	1		3	2	1	13	1
	Damstraat 71, 73														
164	Yerseke	toegevoegd door gemeente Reimerswaal		1	1	ornament		3	0		3	3	0	21	1
	Lepelstraat 2	Gevelsteen													
165	Yerseke	toegevoegd door gemeente Reimerswaal		1	1	koffiehuis		2	1		3	2	1	13	1
	Paardenmarkt 12														
167	Yerseke	toegevoegd door gemeente Reimerswaal		1	1	grenspaal		3	0		3	3	0	21	1
	Breeweg	Grenspaal met nr. 6													
177	Yerseke	toegevoegd door DLS		1	1	boerderij		2	1		3	2	1	13	0
	Zanddijk 17														


BIJLAGE 2B: BEELDMATERIAAL BIJ BEELDBEPALENDE OBJECTEN

Voor een beschrijving van de waarde van de verschillende objecten wordt verwezen naar **Bijlage 2A**

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr. ¹	Niveau N B V ²
Hansweert					
Kustlicht – Hansweert	ca. 1875			1	N
Sluizen-complex (buiten gebruik) – Hansweert	1863			2	N

¹ Volgnummer als bedoeld in de lijst beeldbepalende objecten, afkomstig uit het Concept Selectie Gemeentelijke Monumentenlijst, augustus 1998

² N = Neutraal, B = Beeldbepalend, V = Welstandsvrij

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Schutsluis, Westsluis (buiten gebruik) – Hansweert	1872			3	N
Kerkgebouw PKN met (voormalige) pastorie, Dijkstraat 10, 12 – Hansweert	1911			12	B
Kerkgebouw RKK, Kerklaan 9 – Hansweert	1871			13	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woonhuis (Huize Cor Jan), Nieuwstraat 8 – Hansweert	ca. 1930			18	B
Woning, Lange Geer 9 – Hansweert	-			135	B

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Krabbendijke					
Straatbeeld evenzijde t/m nr. 82, Doelstraat – Krabbendijke	-			28	B
Kerkgebouw, Protestantse kerk, Dorpsstraat 3, 5 – Krabbendijke	1923- 1924			29	B
Windmolen, Westweg 17A – Krabbendijke	1862			45	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Straatbeeld, Wilhelminastraat 62 en hoger, 45 en hoger (muv 59, 65) – Krab-bendijke	1880-1910			46	B
Muziektent, kruising Dorpsstraat-Noordweg – Krab-bendijke	-			136	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Kruiningen					
Straatbeeld, Burg. Elenbaasstraat – Kruiningen	Na 1935			47	B
Villa-arts, Hoofdstraat 20 – Kruiningen	1998			50	B
Verenigingsgebouw, Hoofdstraat 77A – Kruiningen	ca. 1915			51	B

Omschrijving	Bouw-jaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Kantoor bouwadviesbureau, Markt 2 – Kruiningen	1914			52	B
Winkel, Markt 9A – Kruiningen	1880			53	B
Woonhuis-praktijk, Markt 11 – Kruiningen	ca. 1800			54	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Winkel, Markt 14, 16 – Krui-ningen	ca. 1880			55	B
Station, Business Station, Stationsweg 23 – Krui-ningen	-			56	N
Woningen, Voorhoute 42 t/m 44 / Slagveldstraat 2 t/m 16 – Krui-ningen	ca. 1925			58	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Woningen, Welhoekstraat 10 t/m 22 en 9 t/m 11 – Kruiningen	va. 1910			59	N
Woning, Welhoekstraat 24 – Kruiningen	ca. 1930			60	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Riland					
Straatbeeld, Adriaan Butijnweg – Riland	ca. 1915			61	B
Sluis (buiten gebruik), Bathsedijk – Riland	Laatste kwart 19 ^e eeuw			62	B
Woning, Bathseweg 11 – Riland	ca. 1890			65	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Boerderij, Bathseweg 50 – Rilland	ca. 1920 (woonhuis)			66	N
Sluis (buiten gebruik), nabij Kreekrakweg 2 – Rilland	1922			67	N
Woning en huisvesting, Hoofdweg 28, 30 – Rilland	1928, gedeeltelijke herbouw nr. 30			68	B

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Molen, Molendreef 2 – Rilland	1850			70	B
Café/woning, Drie Haasjes 31 – Rilland	ca. 1930			72	B
Voormalig klooster, huisvesting	1905			74	B

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Woningen, Zuidhof 9, 11, 15 t/m 25 (oneven) – Riland	1907			76	N

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Waarde					
Kerkgebouw Gereformeerde Gemeente (buiten gebruik), Havenstraat 3 – Waarde	ca. 1928			77	N

<p>(Voornamelijk) woningen, Kerkweg 2 t/m 14 (even) – Waarde</p>	<p>ca. 1935</p>			<p>78</p>	<p>B</p>
<p>Woning, Parkzicht 15 – Waarde</p>	<p>ca. 1925</p>			<p>79</p>	<p>B</p>
<p>Raadhuisstraat / Haven- straat / Groene Kruisstraat – Waarde, ensemble 15 t/m 25</p>	<p>-</p>			<p>81</p>	<p>B/N</p>

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woning, Raadhuisstraat 16 – Waarde	ca. 1905			82	B
Woning, schuur, Raadhuisstraat 28/28A – Waarde	ca. 1915, schuur ca. 1925			83	B
Muziektent, Parkzicht - Waarde	-			143	B



Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woning, Parkzicht 8 – Waarde	-			144	B
Woning, Parkzicht 10 – Waarde	-			145	B
Vloedplanken, Haven- straat/Westveerpolder – Waarde	-			146	B/N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Yerseke					
Wonen, Dam 6 – Yerseke	ca. 1885			84	B
Wonen, Damstraat 105 t/m 113 (oneven) – Yerseke	ca. 1928			89	B
Oesterputten met bijbehorende bebouwing, Havendijk 1 t/m 45 – Yerseke	1874- 1883			93	B



Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woningen, Irenestraat 2 t/m 20, - Yerseke	1941			94	N
VVV, museum ea, Kerkplein 1, 1A / Paardenmarkt 2, 4 – Yerseke	1914			98	B
Huisvesting, Langeville 19 – Yerseke	1885-1886			99	B

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Woning, Langeville 23 – Yerseke	ca. 1885			100	B
Woning, Langeville 25 – Yerseke	ca. 1885			101	B
Woningen, Stenge 2 t/m 12 – Yerseke	ca. 1943			109	N







Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Kantoor, Vierstraat 28 – Yerseke	1912-1913			110	B
Woning, Grintweg 26 – Yerseke	-			150	B
Woning, Damstraat 58 – Yerseke	-			154	B





Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woning, Damstraat 62 – Yerseke	-			156	B
Woning, Damstraat 64 – Yerseke	-			157	B
Woning, Damstraat 69 – Yerseke	-			158	B

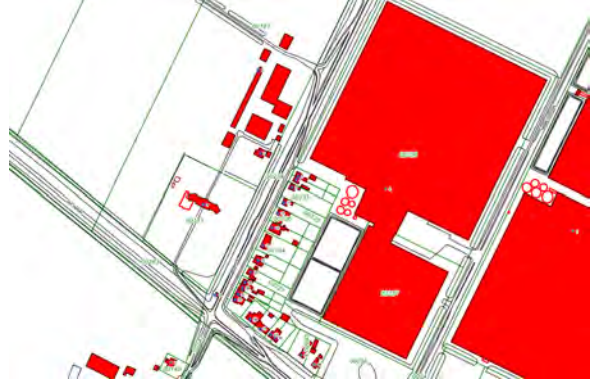
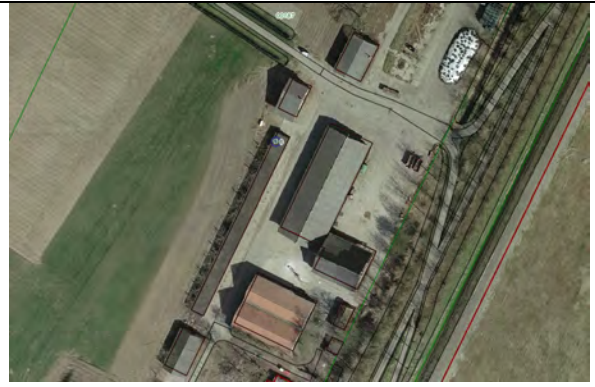
Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woning, Damstraat 71, 73 – Yerseke	-			159	B
Gevelsteen, Adres onbekend - Yerseke	1943			164	B
Horeca, Paardenmarkt 12 - Yerseke	-			165	B
Grenspaal met nummer 6 – Yerseke	-			167	







Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Boerderij, Zanddijk 17 – Kruiningen	-			177	N

Omschrijving	Bouw- jaar	Foto object	Plattegrond	Volg- nr.	Niveau N B V
Buitengebied					
Haventje, gemaaltje (buiten gebruik), Rattenkaai - Ril- land	-			111	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Boerderij, Anna Mariaweg 2 – Rilland	ca. 1900			112	N
Boerderij (mn schuur), Damesweg 3 - Rilland	ca. 1885			114	N
Boerderij, Donkerewegje 5 – Kruiningen	ca. 1935			115	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Boerderij, Kaasgat 2, Krui-ningen	ca. 1890			116	N
Coupures tpv spoorlijn, Ril-landseweg – Rilland	ca. 1872			118	N

<p>Woningen, boerderij, villa- woonhuis, Middenhof 2 t/m 6 (even), 5 t/m 23, 27 t/m 33en 39 t/m 49 (oneven) – Rilland</p>	<p>ca. 1870</p>			<p>119</p>	<p>N</p>
<p>Schurencomplex, Midden- hof 6 – Rilland</p>	<p>-</p>			<p>120</p>	<p>N</p>
<p>Coupure in dijk tpv spoor- lijn, Nieuwlandse Binnendijk – Oostdijk</p>	<p>ca. 1868</p>			<p>121</p>	<p>N</p>

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Boerderij, Olzendedijk 3 – Kruiningen	1940 (schuur), 1941 (woning)			122	N
Woning, Plasseweg 5 – Waarde	ca. 1930			124	B
Landbouwhaventje (buiten gebruik), Sint Pieterspolder / Schelpkreek – Kruiningen	na 1878			126	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Boerderij, Sint Pieterspolder – Kruiningen	1900/1901			127	N
Boerenwoning, Valkenispolder 2 - Waarde	ca. 1890			128	N
Boerderij, Valckenisseweg 1 – Rilland	ca. 1925			129	N

Omschrijving	Bouwjaar	Foto object	Plattegrond	Volg-nr.	Niveau N B V
Woningen, Vierlingweg 3, 5, 9, 11, 13, 15, 21 - Rilland	na 1904			130	N
Coupure, nabij Zanddijk 19 – Kruiningen	1938			132	N
Restaurant, Zandweg 2 – Kruiningen	1930			133	N

BIJLAGE 3: WELSTANDSKAART 1:10:000

Zie losse welstandsk kaart.

BIJLAGE 4



BEELDKWALITEITSPAN OESTERPUTTEN



Beeldkwaliteitsplan Oesterputtengebied Yerseke :

Status : behorend bij voorontwerp bestemmingsplan Kom Yerseke
Datum : 14 april 2014
Opgesteld : Sjaak Goud, architect

Inhoudsopgave :

1.00	Waarom	2-
2.00	Opbouw	2-
3.00	Gebiedsindeling en gebiedskenmerken :	3-
3.01	Putcomplexen :	3-
	3.01.01 Put 14	3-
	3.01.02 Put 13	-4-
	3.01.03 Put 12	-4-
3.02	Insteekhaventjes :	4-
3.03	Gebiedsranden :	-5-
	3.03.01 Oosterscheldekafe,	-5-
	3.032 Jachthaven	5-
	3.033 Havendijk :	6-
	3.034 Korringaweg :	8-
4.00	Gebouwkenmerken :	8-
	4.01. Gevels :	-10-
	4.02. Daken :	-10-
	4.03. Overige kenmerken :	-11-
5.00	Samenvatting inventarisatie :	-11-
6.00	Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan :	-12-
	6.01 Bouwvolumes :	13-
	6.02 Materiaal- en kleurgebruik :	14-

1.00 Waarom :

Het Oesterputtengebied te Yerseke is aangelegd in het einde van de 19^e eeuw. Het is een bijzonder en karakteristiek gebied, ingeklemd tussen de Oosterschelde en het dorp Yerseke. Een deel van de oesterputten wordt nog volop gebruikt. Op en rondom de oesterputten zijn nog tal van authentieke bouwwerken en infrastructuur te vinden. Het gebied is van bijzondere waarde voor Yerseke zelf en vormt ook een toeristische trekpleister.

Om een consistente verdere ontwikkeling van het gebied ook esthetisch en karakteristiek goed vorm te kunnen geven en gelijktijdig het karakter van dit unieke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan passende innovatieve ontwikkelingen, is er door gemeente Reimerswaal voor gekozen een Beeldkwaliteitsplan voor dit gebied op te stellen, wat door de Welstandscommissie als toetsinstrument wordt gebruikt bij de beoordeling van bouw- en verbouwplannen in dit gebied. Het Beeldkwaliteitsplan is ingebed in bestemmingsplan Kom Yerseke.



Karakteristieke bebouwing in put 14-a

2.00 Opbouw :

Het beeldkwaliteitsplan is gefundeerd op een historisch onderzoek, beschreven in de notitie "Putten en Pannen". Vervolgens is een indeling in gebieden gemaakt, is er een inventarisatie van gebieds- en gebouwenkenmerken uitgevoerd en is er een samenvatting van deze inventarisaties opgesteld. Aan de hand van deze onderzoeken en inventarisaties zijn uiteindelijk de beeldkwaliteitseisen voor het gebied geformuleerd.

3.00 Gebiedsindeling en gebiedskenmerken :

Het Oesterputtengebied wordt aan de lange zijden begrensd door aan de ene kant de Oosterschelde en aan de andere kant de Havendijk, waarachter het dorp Yerseke is gelegen. Aan de korte zijden wordt het gebied ingeklemd door de Jachthaven aan de ene kant en de Korringaweg aan de andere kant. Over de lange zijde bezien is het gebied in 3 qua totaalgrootte ongeveer even grote putcomplexen verdeeld. Deze verdeling is ontstaan door insteekhaventjes tussen de complexen onderling welke haaks op de Oosterschelde en de Havendijk zijn gesitueerd. Vanaf de Havendijk is er via deze insteekhaventjes mooi uitzicht op de Oosterschelde.



Indeling in putcomplexen

3.01 Putcomplexen :

Onderstaand worden per putcomplex de specifieke kenmerken opgesomd;

3.01.01 Put 14 (het aan de Jachthaven grenzende, meest karakteristieke putcomplex) :

- noordelijke helft van putcomplex heel kleinschalig qua bouwwerken, maar ook qua bassinverdeling
- in dit putcomplex bevinden zich 2 gebouw-ensembles
- beide gebouw-ensembles zijn haaks op dijk georiënteerd, terwijl de overige bebouwing vrijwel allemaal evenwijdig aan de dijk is gebouwd
- in dit putcomplex nog veel authentieke bebouwing, karakteristieke details, en ook historisch materiaalgebruik aanwezig

3.01.02 Put 13 (middelste langs de Havendijk gelegen putcomplex) :

- ruimere bassins
- minder bebouwing
- bebouwing minder kleinschalig dan de noordelijke helft van put 14, meer vergelijkbaar met bebouwingsgrootte langs de insteekhaven van put 14/13
- naast diverse authentieke, karakteristieke, overwegend gemetselde bebouwing, ook recentere bebouwing (niet karakteristiek, niet authentiek) aanwezig, vrijwel geen authentieke houten gebouwen meer in dit putcomplex, wel recente innovatieve bouwwerken (Oesterij)

3.01.03 Put 12 (het aan de Koringaweg en langs de Havendijk gelegen putcomplex) :

- bassins vergelijkbaar met put 13
- minder bebouwing, vooral langs de Oosterscheldepolder weinig bebouwing
- bebouwing qua maat en schaal redelijk vergelijkbaar met de bebouwing van put 13
- nog maar weinig authentieke, karakteristieke, overwegend gemetselde bebouwing aanwezig, wel wat recentere, niet karakteristieke bebouwing aanwezig

3.02 Insteekhaventjes :

- bebouwing evenwijdig aan de haventjes/dijken, haaks op de Havendijk, overwegend gemetselde bebouwing



- 4 -

3.03 Gebiedsranden :

De meeste bebouwing van het gebied bevindt zich op de randen, om die reden zijn deze randen ook geïnventariseerd, gezien vanuit de omliggende omgeving, kijkend naar/langs het gebied. Op die manier kan de impact van de randbebouwing op de omgeving worden vastgelegd.

3.03.01 Oosterscheldekade, skyline Yerseke vanaf het water, kijkend van rechts naar links :

- bebouwing van heel volgebouwd (put 14) naar veel meer open structuur (put 12)
- bebouwing van haaks op de dijk (ensemble put 14) naar evenwijdig aan de dijk
- van kleinschalig (noordelijke helft put 14) naar wat grotere bouwvolumes
- alle gebouwen op de dijk
- * witte materialen/details (te) sterk in het oog springend
- * glanzende staalplaat steekt eveneens af ten opzichte van omliggende bebouwing



Skyline vanaf jachthaven

Insteekhaventje tussen jachthaven en put 14-a

3.032 Jachthaven :

- kleinschalige bebouwing, op putniveau, ensemble, overwegend haaks op de dijk
- * witte materialen/details (te) sterk in het oog springend, bij ensemble zorgen de witte en grijze kleuren juist voor onderlinge samenhang

- 5 -



Gebouwensembel aan de noordzijde van put 14-a (tegen het parkeerterrein van de jachthaven)

3.033 Havendijk:

- meeste bebouwing in put 14 langs Havendijk start op putniveau, vanaf de dijk vaak alleen de daken zichtbaar
- kleinschalige/fijnmazige "structuur"



- vanaf insteekhaven tussen put 14 en 13 tot ca. half put 12 diverse hoge bebouwing, deels beginnend op dijkniveau, deels direkt vanaf de dijk bereikbaar, stevig aanwezig (bebouwing "dringt zich hier meer op")
- vanaf half put 12 tot Koringaweg bebouwing weer op putniveau, laag, open beeld, wijds zicht op Oosterschelde
- overwegend evenwijdig aan de dijk, behalve langs insteekhavens



Laagstaande en kleinschalige bebouwing langs Havendijk in put 14

3.034 Korringaweg :

- Putrand put 12 heeft geen bebouwing, bassins lopen vrijwel door tot aan de dijk, hier helemaal open, ruim zicht op putcomplex en Oosterschelde
- * t.o.v. de meest voorkomende materialisatie hier "afwijkend materiaal-/kleurgebruik"



Geen bebouwing langs Korringaweg in put 12

4.00 Gebouwenkenmerken :

Onderstaand is weergegeven de inventarisatie van gebouwenkenmerken, opgedeeld in gevels en daken;

4.01. Gevels :

- In put 14 nog een aantal authentieke vrijwel geheel houten bouwwerken
- Houten gevelbetimmering vrijwel allemaal horizontaal aangebracht
- Houten gevelbetimmering vrij grof geleed, meest potdekselwerk, soms vlakke brede rabat, vrijwel altijd zwart geteerd.
- Vrijwel geen (witte) hoeklijsten of (witte) deuropkaderingen.
- In authentieke bebouwing vrijwel ook geen overige witte detaillering aanwezig, ook vaak niet bij overstekken en goten).
- Sommige met hout afgewerkte gebouwen hebben overstekken, andere niet, soberheid in opzet en detaillering is kenmerkend
- Soms doorlopende gevelbetimmering tot bovenkant dakpannen, met waterbord.
- Veel bebouwing opgetrokken in metselwerk, volle orangerode kleur, vaak kruisverband. Soms sober gedetailleerd (doorstekende gevels of geveltopbeëindigingen),

- 8 -

- aansluitingen op daken vaak met speciezomen.
- Aantal gebouwen wit gestuct/gepleisterd/gekeimd.
- Authentieke gevelreclame in put 14.
- Weinig gevelkozijnen, sober gedetailleerd en overwegend donker van kleur.
- Topgevels vaak voorzien van luik/deur
- Veel schuifdeuren, vaak in vaalgroene tint
- Recentere niet authentieke bebouwing bij metselwerk vaak in wat fletsere gevelsteen, meestal halfsteensverband, soms in stalen gevelplaat/sandwichpanelen, vaak voorzien van kunststofkozijnen.
- Overwegend aardetinten toegepast



- 9 -



4.02 Daken :

- Op ongeveer 2 daken na zijn alle daken zadeldaken.
- Dakhellingen meestal tussen de 35 en 45 graden
- Authentieke daken altijd afgedekt met dakpannen, bijna altijd natuurrood, vaak licht gegolfd (oud-hollandse) of vlakke (tuille du nord) dakpannen.
- Een aantal daken zijn bij renovatie gedekt met golfplaten en een aantal recentere daken zijn voorzien van betonpannen.
- Heel kenmerkend zijn de horizontale lichtstroken onderin de daken.
- Goten zijn vaak aan de kleine kant, meest grijs (pvc of zink), meestal bakgootjes, soms mastgootjes, bijna geen getimmerde goten aanwezig, en regelmatig helemaal geen goten. Soms gemetselde gootklossen



- 10 -

4.03 Overige kenmerken :

- Als gevolg van aanpassingen, uitbreidingen, ruimtegebrek, of machinerieën komen op, in of aan daken veel uitbouwsels, uitsparingen en dakkapellen voor.
- Weinig overstekken in het hele Oesterputtengebied.
- Sommige aanbouwtjes zijn plat afgedekt, altijd van ondergeschikte aard.



5.00 Samenvatting inventarisatie :

- Gebouwd naar behoefte
- Specifieke maat en schaal, kleinschalige vormen en ensemble's en fijnmazige structuur met name in put 14 kenmerkend, in put 13 en 12 wat grotere bouwvormen, wel overeenkomend qua verhoudingen
- Sober en praktisch van opzet en detaillering
- Overwegend natuurlijke, "eerlijke" en eenvoudige materialen
- Weinig aandacht voor afwerking
- Onderhoud komt over het algemeen niet op 1e plaats
- Aanpassingen worden "laconiek" gedaan waar nodig

Deze kernpunten vormen, naast het feit dat er in het gebied nog gewerkt wordt, de basis voor de charme en uitstraling van het gebied.

- 11 -



6.00 Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan :

De regels zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld om de sfeer en beeldkwaliteit die het Oesterputtengebied karakteriseren te behouden en waar mogelijk te versterken, met respect voor de belangen van de ondernemers en voor het gebied, het moet voor de ondernemers werkbaar zijn en blijven, maar de kwaliteiten van het gebied mogen daarbij niet verloren gaan, dat zou ook voor de ondernemers geen goede ontwikkeling zijn.

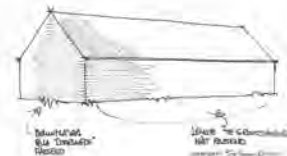


Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, echter altijd in directe samenhang met de direct omliggende bouwmassa's en het direct omliggende gebied, zodanig dat het betreffende bouwplan hierin qua maat, schaal, kleur-gebruik en materialisatie goed past.

Om gezonde innovatie mogelijk te maken zijn er in goed onderling overleg met, en onder voorbehoud van goedkeuring door de welstandscommissie altijd nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

6.01 Bouwvolumes :

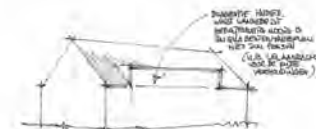
- Bouwvolumes zullen qua maat en schaal altijd in overeenstemming zijn met de directe omgeving. Over het algemeen zijn kleinschalige bouwvolumes van toepassing. Mochten grotere bouwvolumes nodig zijn, dan dienen deze visueel in kleinere volumes opgedeeld te worden.
- Grotere bouwvolumes zodanig geleden/verknippen" dat uiteinden van gebouwen voorzien zijn van kappen en eventueel platte bouwdelen door kappen worden begrensd
- Gebouwhoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, daar waar eventueel extra hoogte aan de gebouwwanden vereist is, extra ruimte bieden door toepassing van bijvoorbeeld dakkapelachtige volumes
- Toepassing van zadeldaken, dakhellingen en basisbreedten verder uitwerken, qua maat en schaal aansluitend bij en passend in de directe omgeving



"VORMEN" VAN DE DOME GEBUIE/GEWEL
 T.M. OORDEEL TOEGANG VERBODEN
 GROTERE VERBODEN, VERBODEN, EN
 DIE IS PASTIG OOKT INHOUDELIJK
 VAN ZAMENKOMEN



DEZE "VORMEN" IN HET GEBIED
 ZIJN AL REEDS ER
 VERBODEN, OOKT, HET
 VERBODEN, HET VERBODEN,
 (WATTE EN VERBODEN VERBODEN)



DEZE "VORMEN" IN HET GEBIED
 ZIJN AL REEDS ER
 VERBODEN, OOKT, HET
 VERBODEN, HET VERBODEN,
 (WATTE EN VERBODEN VERBODEN)

6.02 Materiaal- en kleurgebruik :

- Sterke voorkeur voor natuurlijke en duurzame materialen (hout, steen etc.)
- Gevelbekledingen zwart, niet glanzend maar mat
- Gevelbekledingen overwegend horizontaal uitvoeren, liefst geen hoeklijsten, indien toch hoeklijsten worden toegepast, deze zo klein mogelijk, in verhouding tot de schaal van het gebouw en in de kleur van de gevelbekleding.
- Bij toepassing van gevelbekleding sterke voorkeur voor hout
- Als geen hout wordt toegepast verdienen onderhoudsarme sterk op hout gelijkende alternatieven de voorkeur boven staalplaat



- Terughoudendheid m.b.t. toepassing van stalen gevelplaat of sandwichpanelen
Indien wel stalen gevelplaat of sandwichpanelen worden toegepast dan dient aan de hiervoor nog nader uit te werken voorwaarden te worden voldaan. Deze voorwaarden bestaan onder anderen uit eisen met betrekking tot kwalitatief goede duurzame coating (om snelle roestvorming tegen te gaan), zo mat mogelijke oppervlakte (geen glans), kleur (zwart), profilering (horizontaal, plank-/of overig toelaatbare profielvarianten), blinde bevestigingen, onopvallende detaillering van naden/overgangen, hoeken, gevelopeningen, zetwerken, etc.



- Terughoudend en sober met overstekken, bij toepassing van overstekken dienen deze qua verhouding (hoogte/breedteverhouding) correct vormgegeven te worden.
- Goten bescheiden qua maatvoering, bakgoten, of mastgoten, breedte bakgoten altijd ca. 2 x groter dan hoogte, voorkeur voor grijstinten.
- Zorgvuldig omgaan met gevelopeningen, sober detailleren
- Kozijnen in donkere / grijstinten, terughoudend, structureel glas is zeker welkom
- Neggekanten rondom gevelopeningen in de kleur van de gevelbekleding
- Bij gemetselde gevels vol oranje-rode steen toepassen, niet bezand, dakaansluiting bij voorkeur met kantpannen of speciezoom o.g., bij doorgemetselde gevels eindigen met rollaag, geen hardsteen, geen muuratdekkers
- Wit keimen van gevels kan op sommige (door welstandscommissie goed te keuren) plaatsen prima
- Daken afwerken met natuurrode keramische dakpannen, sobere modellen
- Moderne vertalingen van het "archetype" zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van voornoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld

COLOFON

Versie:

Herziening bij Raadsbesluit vastgesteld op 11 juli 2017

Herziening bij Raadsbesluit vastgesteld op 21 april 2015

Herziening bij Raadsbesluit vastgesteld op 23 oktober 2012

Eerste versie bij Raadsbesluit vastgesteld op 29 juni 2004

In opdracht van:

Gemeente Reimerswaal

Oude Plein 1

4416 AK Kruiningen

tel. (0113) 395 000

fax. (0113) 395 333

email: gemeente@reimerswaal.nl

Inhoud:

SCHOUT rv&b

Resedastraat 9

4818GR Breda

W www.schoutrvb.nl

E info@schoutrvb.nl

Met dank aan:

Stichting Dorp, Stad & Land

T 010 - 280 94 45

E info@dorpstadenland.nl



SCHOUT RV&B