

**B E E L D K W A L I T E I T S N O T A**

**B O R S E L E**







# BEELDKWALITEITSNOTA

## BORSELE

Document: **Beeldkwaliteitsnota**  
Status: **Definitief**  
Datum: **Januari 2013**

### **Gemeente Borsele**

Gemeente van contrasten

Stenevate 10  
4451 KB Heinkenszand

Postbus 1  
4450 AA Heinkenszand

Telefoon: (0113) 238383  
Fax: (0113) 561385

E-mail: [info@borsele.nl](mailto:info@borsele.nl)  
Website: [www.borsele.nl](http://www.borsele.nl)



## INHOUD

---

<b>A</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.	<b>AANLEIDING OPSTELLEN BEELDKWALITEITSNOTA</b>	<b>11</b>
2.	<b>OPZET BEELDKWALITEITSNOTA</b>	<b>13</b>
3.	<b>RELATIE BEELDKWALITEITSNOTA MET ANDERE BELEIDSTERREINEN</b>	<b>14</b>
4.	<b>STATUS BEELDKWALITEITSNOTA</b>	<b>18</b>
<b>B</b>	<b>BEELDKWALITEITSADVISING</b>	
5.	<b>PROCEDURE BEELDKWALITEITSADVIES</b>	<b>23</b>
5.1	Wijze van beeldkwaliteitstoetsing	23
5.2	Indienen van het plan	25
5.3	Procedure	26
5.4	Openbaarheid	27
5.5	Advies	27
5.6	Indienen van bezwaar	29
6.	<b>VERANTWOORDELIJKHEDEN, BEVOEGDHEDEN EN TAKEN</b>	<b>30</b>
6.1	College van burgemeester en wethouders	30
6.2	Dorpsbouwmeester/monumentencommissie	31
6.3	Ambtelijk secretaris	32
6.4	Kwaliteitscoördinator	32
6.5	Gemandateerd ambtenaar	32
<b>C</b>	<b>BEELDKWALITEITSCRITERIA</b>	
7.	<b>TOELICHTING OP DE CRITERIA</b>	<b>37</b>
8.	<b>ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA</b>	<b>40</b>
9.	<b>GEBIEDGERICHTE BEELDKWALITEITSCRITERIA</b>	<b>44</b>
9.1	Gebiedindeling	44
9.2	Beeldkwaliteitsniveaus	46
9.3	Criteria voor de dorpen	47
	9.3.1 Baarland	48
	9.3.2 Borssele	60

	9.3.3	Driewegen	72
	9.3.4	Ellewoutsdijk	84
	9.3.5	's-Gravenpolder	94
	9.3.6	's-Heer Abtskerke	107
	9.3.7	's-Heerenhoek	118
	9.3.8	Heinkenszand	129
	9.3.9	Hoedekenskerke	143
	9.3.10	Kwadendamme	159
	9.3.11	Lewedorp	171
	9.3.12	Nieuwdorp	179
	9.3.13	Nisse	191
	9.3.14	Oudelande	205
	9.3.15	Ovezande	217
9.4		Criteria voor het landelijk gebied	230
	9.4.1	(Agrarische) bedrijven	235
	9.4.2	(Zomer)woningen	240
9.5		Criteria voor reguliere bedrijventerreinen	242
9.6		Criteria voor recreatieparken en campings	245
9.7		Criteria voor sportparken	247
9.8		Criteria voor begraafplaatsen	248
<b>10.</b>		<b>THEMAGERICHTE CRITERIA</b>	<b>249</b>
	10.1	Beeldbepalende bouwwerken	250
		10.1.1. Monumenten en beeldbepalende gebouwen	250
		10.1.2 Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes	252
		10.1.3 Boerenhofsteden	256
		10.1.4 Zeeuwse arbeiderswoningen	259
		10.1.5 Woningen met mansardekap (jaren '20/'30)	261
		10.1.6 Woning met zadeldak (jaren '30)	263
		10.1.7 Technische criteria planbeoordeling monumenten	265
	10.2	Bouwwerken met een specifieke functie of problematiek	273
		10.2.1 Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie	273
		10.2.2 Trafostations	276
		10.2.3 Bouwwerken van openbaar nut	278
		10.2.4 Reclame-uitingen	279
		10.2.5 Winkels	286
		10.2.6 Gebouwen met een repetitief karakter	287
		10.2.7 Infrastructurale (bouw)werken	288
		10.2.8 Windturbines	290
<b>11.</b>		<b>SNELTOETSCRITERIA</b>	<b>292</b>
	11.1	Kader voor de sneltoetscriteria	293
	11.2	Bijbehorend bouwwerk bij een woning	295
	11.3	Kozijnwijzigingen	298

<b>11.4</b>	<b>Dakkapellen</b>	<b>300</b>
<b>11.5</b>	<b>Erfafscheidingen</b>	<b>304</b>
<b>11.6</b>	<b>Rolhekken, luiken en rolluiken</b>	<b>306</b>

## **BIJLAGEN**

---

- 1. Vergunningsvrij bouwen, Algemene Maatregel van Bestuur - Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II**
- 2. Lijst van monumenten en beeldbepalende panden**
- 3. Algemene Maatregel van Bestuur - Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning**
- 4. Beplanting binnen de bebouwde kom**
- 5. Richtlijnen erfbeplantingen gemeente Borsele - Notitie voor de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven en kleinschalige kampeerterreinen**
- 6. Erfbeplanting rondom het woonhuis**
- 7. Begrippenlijst**
- 8. Straatnamenkaarten**





■ ■ ■ ■ ■

**B E E L D K W A L I T E I T S N O T A**

**B O R S E L E**

**A . I N L E I D I N G**

■ ■ ■ ■ ■



# 1. AANLEIDING OPSTELLEN BEELDKWALITEITSNOTA

---

Deze beeldkwaliteitsnotanota vervangt de welstandsnota Borsele 2006. Hier zijn diverse redenen voor, zoals gewijzigde rijks- en gemeentelijke regelgeving, vierjaarlijkse evaluatie en nieuwe inzichten. Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht, als gevolg daarvan is ook de Woningwet per die datum ingrijpend gewijzigd en aan de Wabo aangepast. De Wabo regelt in een vergunningstelsel, omgevingsvergunning genoemd, activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en de handhaving van die activiteiten. Die activiteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen en/of slopen van een bouwwerk en het slopen of wijzigen van een monument. Doel van de wet is vermindering van het aantal regels met betrekking tot vergunningverlening, ten behoeve van de burger die een omgevingsvergunning voor één of meerdere activiteiten aanvraagt. Het proces van vergunningverlening bij bouwactiviteiten is overgeheveld van de Woningwet naar de Wabo. Een bouwvergunning heet nu een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De Woningwet geeft onder andere voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en de welstand (beeldkwaliteit). Ook in de gewijzigde Woningwet is vastgelegd dat bouwaanvragen moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Beeldkwaliteitstoezicht (welstandstoezicht) dient helder en transparant te zijn. Gemeenten, die beeldkwaliteitstoezicht willen blijven voeren, dienen hiertoe aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de activiteit bouwen een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader aan te bieden. Hierdoor krijgt de aanvrager reeds vooraf inzicht in de wijze waarop de beeldkwaliteitstoetsing plaatsvindt en aan welke beeldkwaliteitscriteria zijn/haar bouwplan zal worden getoetst. Dit toetsingskader wordt gevormd door de zogenaamde beeldkwaliteitsnota.

De beeldkwaliteitsnota Borsele, die het gemeentelijke beeldkwaliteitsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/of werkt. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen, elke voorbijganger en nog sterker de burens (!) worden ermee geconfronteerd, of zij nu willen of niet. Een inwoner van onze gemeente heeft dit treffend verwoord: "De buitenkant van de individuele bebouwing is de woonkamer van het dorp. Het is dan ook gerechtvaardigd hieraan regels te stellen". Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van een onroerende zaak en versterkt het vestigingsklimaat. Uit onderzoek en de rapportages van professor Thissen blijkt dat de beeldkwaliteit van de openbare ruimten en de bebouwing in sterke mate bijdraagt aan de keuze waar mensen willen wonen en werken. Dit geldt zeker bij teruglopende voorzieningen zoals scholen, winkels enzovoort en een ruime keuze aan waar men kan wonen. Het doel van het beeldkwaliteitsbeleid is, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele. Hans Ibelings, architectuurcriticus verwoordde het in december 2010 tijdens de uitreiking van de Maarten van Doornprijs als volgt: "Architectonisch goud is in Borsele niet te vinden, maar wel heel veel steen en hout, ook letterlijk en de kwaliteit schuilt in de wijze waarop met eenvoudige middelen veel is bereikt".

Deze beeldkwaliteitsnota beoogt primair iedereen, die in de gemeente Borsele een bouwplan heeft, vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over zijn/haar plan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden in deze nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het bevoegd gezag, zijnde het college van burgemeester en wethouders te verstrekken omgevingsvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar. Een bijkomend doel van de beeldkwaliteitsnota is, zonder daarbij de illusie te hebben alle weerstand tegen overheidsinterventie bij bouwinitiatieven



weg te nemen, te enthousiasmeren en daarmee draagvlak te creëren voor de beeldkwaliteitszorg. Het functioneren van het beeldkwaliteitsbeleid zal iedere vier jaar door de gemeenteraad worden geëvalueerd en waar nodig worden aangevuld en bijgesteld.



## 2. OPZET BEELDKWALITEITSNOTA

---

Wegens de samenhang en de hanteerbaarheid is de voorliggende beeldkwaliteitsnota uit vier delen opgebouwd.

### **Deel A: Beeldkwaliteitsbeleid**

Dit deel bevat het algemene gedeelte van de beeldkwaliteitsnota. In hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding voor het opstellen van beeldkwaliteitsbeleid, in hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de beeldkwaliteitsnota zich verhoudt tot ander gemeentelijk beleid en in hoofdstuk 4 komt de status van de nota aan de orde.

### **Deel B: Beeldkwaliteitsadvisering**

Deel B gaat in op wijze waarop beeldkwaliteitsadvisering plaatsvindt. Aangegeven wordt onder meer welke procedure wordt gevolgd, welke indieningsvereisten voor een bouwplan gelden, welke uitkomsten een advies van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie kan hebben en op welke wijze bezwaar kan worden gemaakt tegen een beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarnaast worden in deel B de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het bevoegd gezag zijnde het college van burgemeester en wethouders, de dorpsbouwmeester/monumentencommissie, de ambtelijk secretaris, de kwaliteitscoördinator en de gemandateerde ambtenaren in beeld gebracht.

### **Deel C: Beeldkwaliteitscriteria**

Dit deel is het belangrijkste onderdeel van de beeldkwaliteitsnota. Hierin zijn de beeldkwaliteitscriteria, waaraan bouwplannen worden getoetst, opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt tussen algemene beeldkwaliteitscriteria (hoofdstuk 8), gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria (hoofdstuk 9), themagerichte beeldkwaliteitscriteria (hoofdstuk 10) en sneltoetscriteria (hoofdstuk 11). Wat onder de verschillende typen criteria wordt verstaan en welke beeldkwaliteitscriteria voor een bepaald bouwplan van toepassing zijn, wordt toegelicht in hoofdstuk 7.

### **Deel D: Bijlagen**

Het laatste deel van de beeldkwaliteitsnota bestaat uit bijlagen. In deel A tot en met C wordt naar de bijlagen 1 tot en met 6 verwezen. In bijlage 7 is een begrippenlijst opgenomen. De in de beeldkwaliteitsnota gehanteerde vaktermen en vakjargon worden in deze lijst met tekst, en eventueel met een tekening, verduidelijkt. In bijlage 8 zijn ter informatie straatnamenkaarten van de dorpen opgenomen. De bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze beeldkwaliteitsnota.

### 3. RELATIE BEELDKWALITEITSNOTA MET ANDERE BELEIDSTERREINEN

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar beeldkwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende beleidsinstrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze beeldkwaliteitsnota is met name de relatie tussen een bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria van belang. In dit hoofdstuk komt als eerste deze relatie aan de orde. Daarnaast wordt kort ingegaan op overig ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door beeldkwaliteitscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de beeldkwaliteitsnota geregeld. Beeldkwaliteitscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsadvies 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 beeldkwaliteitsadvies 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 beeldkwaliteitsnota daartoe de argumentatie leveren.

Momenteel zijn er in de gemeente Borsele 78 bestemmingsplannen van kracht. Ondertussen is ruim de helft jonger dan 10 jaar. In 2000 heeft de gemeente een start gemaakt met de actualisering en standaardisering van haar bestemmingsplannen. Vanaf het moment dat in de gemeente een beeldkwaliteitsnota van kracht is, wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan de samenhang met de beeldkwaliteitsaspecten van een plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daartoe een zogenaamde beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Verder wordt op de plankaart, die deel uitmaakt van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, de voorgevelrooilijn van bebouwing vastgelegd. Hiermee wordt inzicht geboden in het voor- en achtererfgebied als gedefinieerd in de Wabo: het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw. Het voorerfgebied is dan het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. Met betrekking tot het vergunningvrije bouwen wordt verwezen naar de bij de Wabo behorende Algemene Maatregel van Bestuur, het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II (bijlage 1 bij deze nota).

#### **Monumentenbeleid en cultuurhistorie**

Om cultuurhistorische bouwwerken binnen haar grondgebied te beschermen heeft de gemeente Borsele monumentenbeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de Monumentenverordening (vastgesteld door de raad bij besluit van 1 juni 2006). In deze verordening worden drie categorieën monumenten onderscheiden: de rijksmonumenten, de gemeentelijke monumenten en de beschermde dorpsgezichten.

De geïntegreerde welstands- monumentencommissie in de gemeente is opgeheven, vanwege efficiëncy en regelgeving van de Erfgoedinspectie. De welstandscommissie is vanuit het oogpunt van sneller en doelmatiger adviseren vervangen door een aangestelde dorpsbouwmeester. De Erfgoedinspectie heeft te kennen gegeven dat een welstands- monumentencommissie, waarvan slechts één lid specifieke kennis heeft van monumentenzorg geen adviezen meer mag uitbrengen die

juridisch bindend zijn. Voor een goede monumentenzorg is het noodzakelijk dat een monumentencommissie minimaal uit meerdere personen bestaat, die afhankelijk van de opgave, ieder hun eigen specialisme, op het gebied van bouw,- cultuur,- architectuur, kleur en landschapshistorie, inbrengen bij het adviseren. Voor verbouw-, sloop- en/of restauratieplannen van monumentale panden en panden gelegen binnen de beschermde dorpsgezichten Borssele en Nisse is in het algemeen zowel een beeldkwaliteitsadvies van de dorpsbouwmeester, als advies van de monumentencommissie nodig. Gelet op het gevraagde specialisme worden deze plannen voorgelegd aan de grote regionale monumentencommissie, waarbij op afroep de gevraagde disciplines beschikbaar zijn.

Voor het toetsen van verbouw-, sloop- en/of restauratieplannen van zowel rijks- als gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.

De gemeente kent ruim 100 rijksmonumenten. Dit zijn met name panden van vóór 1850. Waardevolle objecten die bescherming verdienen maar niet op de rijkslijst voorkomen, kunnen op een gemeentelijke lijst worden geplaatst, zodat ze onder de bescherming van de Monumentenverordening vallen. Deze aanwijzing geschiedt op basis van vrijwilligheid. Gedeelten van de dorpen Borssele en Nisse en zijn door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en genieten, evenals de rijksmonumenten, bescherming op basis van de vigerende Monumentenwet 1988. Verder kent de gemeente nog een zeer groot aantal beeldbepalende panden. In bijlage 2 is een overzicht (adressenlijst) opgenomen van de monumenten en beeldbepalende panden.

### **Modernisering monumentenzorg (MoMo)**

Erfgoed is een steeds belangrijker uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen en een cruciale factor voor ruimtelijke kwaliteit. Maar erfgoed is ook bepalend voor onze identiteit, het versterkt ons welbevinden en is bovendien een economische factor. Er is de laatste jaren veel veranderd in het omgaan met erfgoed en de monumentenzorg. Deze wijzigingen zijn gebaseerd op de volgende drie MoMo pijlers: cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen. Ook wij onderschrijven dit ingezet rijksbeleid. Middels een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden, met ingang van 2012, de cultuurhistorische belangen ingebed in de bestemmingsplannen. Na wijziging moet in een bestemmingsplan een paragraaf worden opgenomen met een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gelet op het specifieke specialisme om te komen tot een paragraaf in de ruimtelijke onderbouwing en/of het afwegen van de belangen hiervan, kan advies gevraagd worden aan de grote regionale monumentencommissie.

### **Groenbeleid**

Het ruimtelijk beeld wordt niet alleen bepaald door de verschijningsvorm van de bebouwing. Ook de inrichting van de buitenruimte is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft haar kwaliteitsbeleid voor het openbaar groen vastgelegd in een groenbeleidsplan. Door middel van een zonering is een verdeling gemaakt ten aanzien van de verschijningsvorm en beheerintensiteit van groenelementen. Vanuit de locatie bestaan eisen (ligging, grootte, toegepaste soorten, wijze en intensiteit van beheer) en kansen (ecologisch beheer, realiseren van bijzondere beplanting). Representatieve en arbeidsintensieve beheergroepen (zoals vaste planten en leibomen) worden alleen toegepast op plaatsen die een belangrijke maatschappelijke functie hebben (centrumgebieden). Grote, aaneengesloten groengebieden aan de dorpsranden bieden ruimte voor ecologisch groen (natuur- en landschapszone). In de woongebieden is het karakter van het groen eenvoudig en verzorgd (woon-werkgebieden). Binnen het groenbeleid nemen monumentale bomen een speciale plaats in. Voor de gehele gemeente is een inventarisatie gemaakt van alle monumentale bomen.

### **Monumentale bomen**

De Bomenstichting beheert een landelijk Register van Monumentale Bomen. Hierin zijn alle bomen

opgenomen die volgens de Bomenstichting nationaal van belang zijn. Het betreft zowel gemeentelijke bomen als bomen in eigendom van derden. Het register heeft geen juridische status. De Bomenstichting is in het najaar van 2011 opgeheven en maakt momenteel een doorstart door.

### **Waardevolle bomen Borsele**

In de lijst van waardevolle bomen zijn de (particuliere) bomen uit het landelijk Register van Monumentale Bomen opgenomen. De lijst heeft alleen betrekking op de waardevolle bomen op gronden van particulieren en bedrijven. Het besluit tot aanwijzing van deze bomen is per juni 2011 inwerking getreden. Daarnaast zijn alle grensbomen opgenomen. De waardevolle bomen op gronden van overheidsinstellingen zijn niet opgenomen in de lijst. Er zal een nieuwe lijst worden vastgesteld.

### **Kappen van bomen**

Voor het kappen van een boom door particulieren en bedrijven is geen omgevingsvergunning nodig als de betreffende boom niet op de lijst van waardevolle bomen staat. Voor overheidsinstanties en wegbeheerders blijft een omgevingsvergunning, activiteit kappen benodigd bij bomen met een stamdiameter van meer dan 20 cm, gemeten op 1.30 m boven de grond (zie ook gemeentelijke website: Wonen en bouwen/Openbaar groen/Waardevolle bomen en APV).

### **Landschapsbeleid**

De kwaliteit van het landschap is van onschatbare waarde voor mensen die in het gebied wonen, werken en recreëren. Het Landschapsbeleidsplan Borsele 1995 geeft een visie over de gewenste landschappelijke structuur. De erfbeplantingen leveren een belangrijke bijdrage aan het aanzien van het landschap. Uit oogpunt van een goede landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven en kleinschalige kampeerterreinen is de notitie Richtlijnen erfbeplantingen gemeente Borsele (2003) opgesteld. De aanwezigheid van een goede erfbeplanting heeft een directe relatie met de beeldkwaliteitseisen die aan bebouwing worden gesteld. Qua vormgeving van bebouwing is er bij een volwaardige groene inbedding van het bouwperceel in het landschap meer mogelijk dan wanneer bebouwing open en bloot in het landschap ligt. In paragraaf 9.4 komt dit aspect nader aan de orde.

### **Beeldkwaliteitplannen**

De gemeente Borsele heeft voor verschillende nieuwbouwwontwikkelingen, naast bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen opgesteld. Beeldkwaliteitplannen dienen voldoende concreet te zijn. In deze plannen, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zijn beeldkwaliteitscriteria opgenomen. In voorliggende beeldkwaliteitsnota vinden verwijzingen naar de aanwezige beeldkwaliteitplannen plaats. De beeldkwaliteitplannen vormen een onderdeel van het beeldkwaliteitsbeleid én van de beeldkwaliteitsnota. In de loop van de tijd zullen voor bepaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk, aparte beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Met de vaststelling van deze plannen door de gemeenteraad vormen deze plannen aanvullingen op voorliggende beeldkwaliteitsnota.

### **Excessenregeling**

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de beeldkwaliteits-/welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Echter, vergunningvrij bouwen is iets heel anders dan regelvrij bouwen. Zo heeft de wetgever uitdrukkelijk aangegeven dat de overige regels gewoon blijven bestaan. Dat betekent dat een vergunningvrij bouwwerk onder meer moet voldoen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, aan de criteria uit de beeldkwaliteitsnota, aan de regels over burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek en in veel gevallen ook aan de eisen van het bestemmingsplan. Het belangrijkste verschil is dat al deze regels niet meer vooraf worden getoetst door een ambtenaar of de dorpsbouwmeester. De burger of ondernemer die een vergunningvrij bouwwerk wil bouwen moet er voortaan zelf voor zorgen dat dit bouwwerk aan alle eisen voldoet. Indien achteraf blijkt dat de regels niet zijn nageleefd, kan aanpassing of in het uiterste geval sloop van het bouwwerk worden geëist.



De Woningwet biedt het bevoegd gezag, dat is het college van burgemeester en wethouders, de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Een excès is een buitensporigheid. Dit geldt niet alleen voor bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor een vergunning is verleend, maar ook voor alle gebouwen en bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Het gaat in gevallen van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

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

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

Indien is vastgesteld dat zich ergens een mogelijk buitensporige/excessieve situatie voordoet, kan het college van burgemeester en wethouders aan de dorpsbouwmeester vragen of er, gelet op bovenstaande criteria, inderdaad sprake is van een excès. Wanneer dat het geval is, kan het college van burgemeester en wethouders via een aanschrijving en de eventueel daarop volgende bestuursdwang eisen dat aan de buitensporigheid een eind wordt gemaakt. Overigens is in deze een advies van de dorpsbouwmeester niet verplicht, burgemeester en wethouders kunnen ook op eigen gezag vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (beeldkwaliteit)'.

## 4. STATUS BEELDKWALITEITSNOTA

---

### Vaststelling

De Woningwet regelt dat de gemeenteraad een (welstands-)beeldkwaliteitsnota vaststelt. De raad stelt dus het beeldkwaliteits-welstandsbeleid vast, hierdoor wordt een gemeentelijke beeldkwaliteitsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van beeldkwaliteitstoezicht. Na vaststelling van de beeldkwaliteitsnota door de gemeenteraad kan de beeldkwaliteitsbeoordeling slechts worden gebaseerd op de criteria die in de beeldkwaliteitsnota zijn genoemd. Deze criteria moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk. De beeldkwaliteitscriteria zijn in tegenstelling tot de criteria die voorheen in de bouwverordening waren opgenomen niet langer algemeen bindend. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het beeldkwaliteitstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid de beeldkwaliteitscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het beeldkwaliteitstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies redelijk is wordt per gebied ingevuld.

### Evaluatie

Na vaststelling van de beeldkwaliteitsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd aan de hand van het jaarverslag van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het beeldkwaliteitstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de beeldkwaliteitsnota noodzakelijk is. Op dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. Bij dit evaluatiegesprek kunnen burgers of vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen worden betrokken. Het verslag van deze evaluatie wordt ter kennisname aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gebracht. Minimaal eens per jaar vindt er naar aanleiding van dit verslag overleg plaats tussen de verantwoordelijke portefeuillehouder en de dorpsbouwmeester/monumentencommissie.

### Aanvullingen

Na vaststelling van de beeldkwaliteitsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de beeldkwaliteitsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de beeldkwaliteitscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Daarnaast zullen de voor de nieuwbouw gehanteerde criteria uit het beeldkwaliteitplan na het gereedkomen van de nieuwbouw moeten worden verwerkt als toetsingscriteria in de beeldkwaliteitsnota voor het beheer. Indien ter plaatse reeds beeldkwaliteitscriteria van kracht waren dan vervallen deze bij het vaststellen van de nieuwe criteria.

### Verslag van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn ter uitvoering van de Woningwet verplicht jaarlijks een verslag voor te leggen aan de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het beeldkwaliteits-/welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in juli van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende zaken aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de beeldkwaliteitsadviezen;
- in welke gevallen zij zelf toepassing hebben gegeven aan de beeldkwaliteitscriteria;
- in welke gevallen zij zijn overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang respectievelijk dwangsom, wanneer in een concreet geval sprake was van ernstige strijd met redelijke eisen van beeldkwaliteit.

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

### **Handhaving**

De gemeente geeft met deze beeldkwaliteitsnota regels voor het welstands-/beeldkwaliteitstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. In de Beleidsnota toezicht en handhaving ruimtelijke regelgeving is het gemeentelijk beleid, waaronder een prioriteitstelling voor handhaving neergelegd.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop die vergunning is afgegeven, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld wegens een negatief beeldkwaliteitsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook voor bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd kan, indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand, tot aanschrijving worden besloten. In dit verband wordt verwezen naar de excessenregeling (zie pagina 16 en 17).





**B E E L D K W A L I T E I T S N O T A**  
**B O R S E L E**

**B. B E E L D S K W A L I T E I T S -**  
**A D V I S E R I N G**





## 5. PROCEDURE BEELDKWALITEITSADVIES

---

### 5.1 WIJZE VAN BEELDKWALITEITSTOETSING

#### Inleiding

Of en op welke wijze de beeldkwaliteitstoetsing plaatsvindt is afhankelijk van:

- het type bouwwerk, zoals benoemd in het bij of krachtens de Wabo gestelde;
- het feit of het een monument of een beschermd dorpsgezicht betreft;
- het feit of het een recreatiewoning of tijdelijk bouwwerk betreft;
- het feit of het een woning/woongebouw of een overig bouwwerk betreft;
- het beeldkwaliteitsniveau, zoals benoemd in deel C (Beeldkwaliteitscriteria) van deze gemeentelijke beeldkwaliteitsnota.

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven.

#### Type bouwwerk

Artikel 2.10 van de Wabo omvat de toetsingsgronden (imperatieve weigeringsgronden) voor een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Uitgangspunt van de Wabo is, voor zover relevant in het kader van deze nota, dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Echter, met de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor worden tegelijkertijd vele soorten vergunningvrije bouwwerken mogelijk gemaakt. In de Wabo is namelijk geregeld dat bij Algemene maatregel van bestuur (Amvb) kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen (bouw) activiteiten in daarbij aangegeven categorieën van gevallen, geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist. Deze Amvb is het Bor.

In de Wabo respectievelijk het daarbij behorende Bor valt een vijfdeling in categorieën bouwwerken te onderscheiden: kleine vergunningvrije bouwwerken, omvangrijke vergunningvrije bouwwerken, vergunningsvrije onderhoudswerkzaamheden en wijzigingen aan monumenten en vergunningsvrije activiteiten binnen de beschermde dorpsgezichten (Borssele en Nisse). Alles wat niet vergunningvrij is, is omgevingsvergunningplichtig.

#### Kleine vergunningvrije bouwwerken

Hieronder worden verstaan uitbreidingen van 2,5 meter diep aan de zij- en achterkant van ieder hoofdgebouw, schuurtjes, erfafscheidingen, dakkapellen op het achterdak e.d. Het gaat hier grosso modo om dezelfde bouwwerken die sinds 2003 al zonder vergunning gebouwd konden worden. Nu mogen deze bouwwerken ook bij niet-woningen worden gebouwd. Deze categorie mag overal worden gerealiseerd, ongeacht de bepalingen van het bestemmingsplan. De belangrijkste uitzonderingen vormen de monumenten en de door het rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten.

#### Omvangrijke vergunningvrije bouwwerken

Dit zijn alle bouwwerken op zij- en achtererven die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Deze mogen gebouwd worden, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is, mits ze niet hoger zijn dan 5 meter. Ook hier geldt als belangrijkste uitzondering dat bij monumenten en in rijksbeschermde dorpsgezichten wel altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, een enkele uitzondering met betrekking tot klein onderhoud daargelaten.

#### Monumenten

Zoals eerder beschreven vormen de gemeentelijke- en rijksmonumenten een uitzondering bij de vergunningsvrije activiteiten. Per 1 januari 2012 wordt in Bijlage II artikel 3a van het (Bor) expliciet bepaald dat gewoon onderhoud aan monumenten vergunningvrij is en daarnaast welke wijzigingen

van monumenten vergunningvrij zijn. Onder gewoon onderhoud wordt volgens de toelichting in het Bor verstaan: 'met gewoon onderhoud worden werkzaamheden bedoeld die erop gericht zijn om te behouden wat er is'. Gewoon onderhoud waarbij materiaalsoort, kleur, vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen is vergunningvrij. Er moet sprake zijn van een technische noodzaak voor het vervangen of herstellen van materiaal op beperkte schaal. Aangetaste delen mogen worden vervangen door precies hetzelfde materiaal, met dezelfde verschijningsvorm. Voor het historisch groen geldt dat in tuinen en parken de aanleg en de soort beplanting niet mogen wijzigen. Kortom: voor onderhoud met gevolgen voor de monumentale waarde is een vergunning nodig. Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is niet langer sprake van gewoon onderhoud, maar van restauratie.

In de nieuwe situatie zijn op grond van Bijlage II artikel 4a Bor de meeste vergunningvrije bouwactiviteiten uit artikelen 2 en 3 van die bijlage ook van toepassing op monumenten, mits het onderdelen van het monument betreft zonder monumentale waarde. Aan welke bouwwerkzaamheden moet dan worden gedacht? Het gaat om dakkapellen, dakramen, zonnecollectoren, kozijnen, balkonscheidingen, tuinmeubels, speeltoestellen, schuttingen en hekken, keermuren, vlaggenmasten, straatmeubilair, tijdelijke bouwketen en kleine gebouwtjes van maximaal 2 m<sup>2</sup> en maximaal 1 meter hoog. In Bijlage II artikel 4a Bor staat onder welke voorwaarden deze bouwactiviteiten vergunningvrij zijn.

Voor zover deze bouwactiviteiten het monument wijzigen, is wel nog een omgevingsvergunning voor wijziging van een monument nodig, tenzij het gaat om vergunningvrij gewoon onderhoud (zie hiervoor). Vergunningvrij betekent hier dus alleen vergunningvrij voor de activiteit bouwen. Bouwwerkzaamheden die een monument wijzigen zijn in Wabo-termen een project waarvan de activiteit 'wijzigen van een monument' vergunningplichtig blijft.

### **Beschermde dorpsgezichten (Borssele, Nisse)**

Een andere uitzondering vormen de door het Rijk aangewezen dorpsgezichten. In de nieuwe situatie zijn de bouwactiviteiten als genoemd in Bijlage II artikelen 2 en 3 Bor vergunningvrij in een beschermd dorpsgezicht, op voorwaarde dat het in pandige veranderingen betreft of dat zij plaatsvinden aan achtergevels of achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Het oprichten van bouwwerken mag alleen op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, als dit erf niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

### **Vergunningvrije bouwwerken**

Een vergunningvrij bouwwerk wordt niet vooraf aan beeldkwaliteitseisen getoetst. Vergunningvrij bouwen is beeldkwaliteitsvrij bouwen. Wel kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige strijd is met redelijke eisen van beeldkwaliteit' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen, de zogenoemde excessenregeling. Het kan zijn dat belanghebbenden de gemeente op een dergelijk exces wijzen en vragen die regeling toe te passen. Ook het gemeentelijk bouwtoezicht kan op eigen initiatief ingrijpen tijdens de gebruikelijke controle van de bebouwde omgeving.

### **Omgevingsvergunningplichtige bouwwerken**

Alle overige bouwwerken zijn vergunningplichtig. Hier wordt aan het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitseisen, de vraag of een omgevingsvergunning monumenten vereist is en de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening getoetst. Voorts beoordeelt de gemeente het plan vooraf op alle technische eisen uit het Bouwbesluit. De beeldkwaliteitstoetsing voor vergunningplichtige bouwwerken geschiedt op basis van de algemene, gebiedgerichte en/of de themagerichte criteria, zoals omschreven in deel C van deze nota.

### **Recreatiewoning, woonwagen of tijdelijk bouwwerk**

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen bij recreatiewoningen, woonwagens en tijdelijke bouwwerken zijn vergunningplichtig. Een meer langdurig gebruik en/of illegale perma-



nente bewoning zou ongemerkt in de hand kunnen worden gewerkt. Vandaar dat in deze gevallen een omgevingsvergunningplicht geldt.

### **Woning/woongebouw of een overig gebouw**

Uit oogpunt van brandveiligheid is bepaald dat aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen grosso modo alleen bij woningen en woongebouwen vergunningvrij zijn. De overige genoemde bouwwerken zijn, als het niet om woningbouw gaat, vergunningplichtig (bijvoorbeeld een horecabedrijf of een groepsaccommodatie). Voor de overige bouwwerken, zowel voor woningen als voor niet-woningen gelden de voorwaarden.

### **Beeldkwaliteitsniveau**

Het beeldkwaliteitsniveau, zoals benoemd in deel C (Beeldkwaliteitscriteria) van deze gemeentelijke beeldkwaliteitsnota is gerelateerd aan de stedenbouwkundige en/of landschappelijke karakteristiek waarbinnen het bouwwerk geprojecteerd is. Voor elk gebied binnen de gemeente is op basis van de bestaande ruimtelijke kwaliteit het gewenste niveau van beeldkwaliteitstoetsing vastgelegd. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Bijzondere beeldkwaliteitsgebieden;
- Reguliere beeldkwaliteitsgebieden;
- Beeldkwaliteitsvrije gebieden.

## **5.2 INDIENEN VAN HET PLAN**

### **Informatie aan de aanvrager en ontwerper**

Bij de indiening van een plan zal informatie worden verschafte worden over de tijd en plaats waarop het plan, indien dit voldoet aan de indieningsvereisten en het bestemmingsplan, voorgelegd zal worden aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie. Als de aanvrager niet bekend is met de criteria en het beoordelingskader voor zijn bouwplan dan zal hij daarvan in kennis worden gesteld.

### **Vooroverleg**

Voordat een officiële bouwaanvraag wordt ingediend is het raadzaam om eerst het zogenaamde vooroverleg op te starten. In dit overleg wordt het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan. Voldoet het bouwplan hieraan dan wordt het plan voorgelegd aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie. De praktijk wijst uit dat de wettelijke termijnen om te komen tot vergunningverlening na het indienen van een officiële aanvraag vaak onvoldoende lang zijn om bouwplannen aan te passen indien zij bijvoorbeeld niet voldoen aan redelijke eisen van beeldkwaliteit.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan door burgers langs elektronische weg (digitaal) worden ingediend, voor bedrijven is dit vanaf oktober 2012 verplicht. Het bevoegd gezag is verplicht de digitale aanvraag in ontvangst te nemen. Bij digitale aanvragen moeten alle gegevens langs elektronische weg worden ingediend. Het bevoegd gezag en de aanvrager kunnen hierover andere afspraken maken, bijvoorbeeld vanwege de indiening van een omvangrijk pakket (aanvullende) gegevens.

### **Indieningsvereisten**

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelden landelijke, uniforme indieningsvereisten voor gegevens en bescheiden die het bevoegd gezag denkt nodig te hebben. Deze vereisten zijn neergelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), zie bijlage 2.

Bij het indienen van een bouwplan (al dan niet) in het kader van het vooroverleg dient de aanvrager de volgende zaken aan te leveren:

- situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000);
- plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100) van de nieuwe situatie en, in geval van een verbouwingsplan, de bestaande situatie;
- foto's van de bestaande situatie en de omgeving;
- tekeningen van principedetails (1:10) die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk;
- een kleurenschema;
- een materiaallijst.

Mede aan de hand van bovengenoemde indieningsvereisten toetst de dorpsbouwmeester/monumentencommissie aan de criteria uit deze beeldkwaliteitsnota of wordt voldaan aan redelijke eisen van beeldkwaliteit. Op basis hiervan kan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie tot een afgewogen beeldkwaliteitsadvies komen.

### **Aanvraag omgevingsvergunning**

Wanneer het plan een monument betreft zijn zwaardere indieningsvereisten van toepassing. Voor de beoordeling dient in dat geval ook de redengevende beschrijving van het monument, een bestek/werkomschrijving, fotomateriaal en een bouwkundig onderzoek, een bouwhistorisch onderzoek en een aanvraag omgevingsvergunning monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn. Activiteiten met betrekking tot monumenten kunnen in dit verband zijn: slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen door bouwactiviteit of aanlegactiviteit. Voor deze en andere activiteiten met betrekking tot monumenten gelden (aanvullende) indieningsvereisten, zoals aangegeven bij die activiteiten in de Mor.

Bij grote projecten kan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie vragen een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving aan te leveren, om zo de schaal en massa te beoordelen.

Indien een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van beeldkwaliteit dan kan het bouwplan gecompleteerd worden met de technische indieningsvereisten en kan de officiële aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Hiermee wordt voorkomen dat technische berekeningen en tekeningen als gevolg van aanpassingen van het bouwplan door bestemmingsplanbepalingen en/of beeldkwaliteitsvoorschriften moet worden aangepast.

### **Architectensprekuur**

Bouwplannen die uit oogpunt van beeldkwaliteit (in beperkte mate) aanpassing behoeven, kunnen alleen door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden doorverwezen naar het architectensprekuur. Op dit 'sprekuur' wordt door een architect en een ambtenaar van de afdeling Bouwen en Wonen advies en informatie over een mogelijke aanpassing van het bouwplan verstrekt.

## **5.3 PROCEDURE**

### **Beoordeling op volledigheid**

Wanneer de aanvraag voor een vergunning door burgemeester en wethouders is ontvangen zal eerst worden beoordeeld of deze volledig is. Als niet alle vereiste tekeningen en gegevens aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders de aanvrager binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid stellen om alsnog de ontbrekende gegevens te overleggen. De aanvrager heeft hiervoor maximaal vier weken de tijd. Indien geen gehoor wordt gegeven aan het verzoek tot aanvulling van de gegevens kunnen burgemeester en wethouders beslissen om de aanvraag niet in behandeling te nemen.

### **Procedure met betrekking tot kleine vergunningvrije bouwwerken**

Een vergunningvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan beeldkwaliteitseisen getoetst. In strikte zin is er

dus geen sprake van een te volgen procedure. Het kan echter raadzaam zijn toch, door middel van een bezoek aan de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente, overleg te voeren om misverstanden vroegtijdig uit de weg te ruimen.

#### **Procedure met betrekking tot omvangrijke vergunningvrije bouwwerken**

Hier geldt eveneens: geen voorafgaande toetsing aan beeldkwaliteitseisen, dus ook geen sprake van een te volgen procedure. Hier geldt sterker dan bij kleine vergunningvrije bouwwerken, dat overleg wordt gevoerd met de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente om misverstanden vroegtijdig uit de weg te ruimen.

#### **Procedure met betrekking tot een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk (regulier)**

De beeldkwaliteitstoetsing voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken geschiedt op basis van de algemene, gebiedgerichte en/of de themagerichte criteria, zoals omschreven in deel C van deze nota. Het bevoegd gezag beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Deze beslistermijn kan eenmaal met maximaal 6 weken worden verlengd. Dit dient tijdig aan aanvrager te worden gemeld. Overschrijding van de beslistermijn is fataal, de omgevingsvergunning wordt dan geacht van rechtswege te zijn verleend.

### **5.4 OPENBAARHEID**

Belangstellenden kunnen de vergadering van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie bijwonen. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. Belangstellenden hebben geen spreekrecht. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie wordt immers gevraagd om een onafhankelijk en deskundig advies aan burgemeester en wethouders, binnen het democratisch vastgestelde kader van de beeldkwaliteitsnota. In zeer bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester/monumentencommissie vragen om belangstellenden te horen, voorafgaand aan de planbeoordeling.

De vergaderingen van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie (beraadslagingen en beoordelingen) zijn openbaar, tenzij op verzoek van de aanvrager en de gemeente hiervan om een of meer redenen die in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) staan vermeld, moet worden afgeweken.

Belanghebbenden (aanvrager en ontwerper) kunnen op verzoek in de gelegenheid worden gesteld zowel bij de gemandateerd ambtenaar als bij de dorpsbouwmeester/monumentencommissie een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen hiertoe een afspraak maken via de ambtelijk secretaris.

Indien sprake is van vooroverleg/preadvies wordt door middel van een zogenoemd beeldkwaliteitsvolgformulier verslag gemaakt. Het preadvies wordt via het beeldkwaliteitsvolgformulier aan het college ter kennisname gebracht. In het kader van de openbaarheid kunnen burgemeester en wethouders dit verslag voor betrokkenen beschikbaar stellen.

### **5.5 ADVIES**

Het advies van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie aan het college van burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of (a) "het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet is strijdig is met redelijke eisen van beeldkwaliteit" of (b) "het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ern-

stige mate in strijd is met redelijke eisen van beeldkwaliteit” (zie Ww artikel 12a lid 1). Een en ander wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsnota. Alle adviezen, behoudens het positieve advies, worden schriftelijk gemotiveerd. De positieve adviezen worden op verzoek van het college gemotiveerd of indien daar vanuit andere overwegingen aanleiding toe is. Een behandeling van een plan in de commissie kan de volgende uitkomsten hebben.

### **Gunstig (Niet strijdig)**

De dorpsbouwmeester/monumentencommissie adviseert positief aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde beeldkwaliteitscriteria voldoet aan (niet strijdig is met) redelijke eisen van beeldkwaliteit. Desgewenst motiveert de dorpsbouwmeester/monumentencommissie haar advies schriftelijk. Eventueel geeft de dorpsbouwmeester/monumentencommissie nog suggesties om het plan te verbeteren. Formeel gezien is het bouwplan dan echter akkoord.

### **Gunstig onder voorwaarden (Niet strijdig, mits)**

De dorpsbouwmeester/monumentencommissie adviseert gunstig onder voorwaarden (niet strijdig met een mits) aan burgemeester en wethouders, omdat het plan volgens de van kracht zijnde beeldkwaliteitscriteria niet strijdig is met redelijke eisen van beeldkwaliteit, maar uit oogpunt van beeldkwaliteit ontbreekt nog een bepaald onderdeel. Formeel gezien is het bouwplan daarmee niet strijdig, met andere woorden het voldoet. Het gebruik van onder voorwaarden (mits) wordt in de praktijk in enkele gevallen gehanteerd om aanvullende bemonstering in een later stadium af te spreken of een nadere detailtekening aan te leveren. Onder voorwaarden (mits) is bedoeld om de planprocedures niet onnodig op te houden en kan niet worden opgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning.

Het advies gunstig onder voorwaarden (Niet strijdig, mits) wordt slechts toegepast als de aanwijzingen ook later in een handhavingssituatie (als de aanwijzingen niet zijn opgevolgd) kunnen worden aangebracht (bijvoorbeeld de kleur; de grootte van een dakkapel zijn in een handhavingssituatie niet eenvoudig te wijzigen).

### **Ongunstig (Strijdig)**

De dorpsbouwmeester/commissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met redelijke eisen van beeldkwaliteit. Een negatief beeldkwaliteitsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de dorpsbouwmeester/commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde beeldkwaliteitscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

### **Ongunstig, tenzij (Strijdig, tenzij)**

De dorpsbouwmeester/commissie is van oordeel dat het bouwplan op hoofdlijnen in principe voldoet, maar dat het op onderdelen deels moet worden herzien dan wel bijgesteld, waardoor het strijdig is met redelijke eisen van beeldkwaliteit. De strijdigheid is beperkt en is in goed overleg met de aanvrager vastgesteld. De strijdigheid wordt nauwkeurig geformuleerd.

### **Aanhouden**

Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie het beeldkwaliteitsadvies aanhouden, indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is. De aangestelde ambtenaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van de gevraagde gegevens of het maken van afspraken.

### **Niet te beoordelen**

Als een bouwplan aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie wordt voorgelegd, waarvan het tekenwerk onvoldoende bouwkundig is uitgewerkt en/of niet op schaal is getekend en/of het

tekenwerk niet overeenkomt met de daadwerkelijke toestand en/of niet of onvoldoende inzicht wordt gegeven in de toe te passen kleuren, materialen en detailleringen, kan als advies worden uitgebracht dat het plan niet te beoordelen is.

### **Aanvullend advies**

Als er na advisering een gesprek met de dorpsbouwmeester/monumentencommissie volgt dan wordt het verslag van dit gesprek als aanvulling op het eerdere advies gegeven. Een aanvullend advies zal ook gegeven worden als het college om een nadere motivering of schriftelijke toelichting op het eerdere advies verzoekt.

## **5.6 INDIENEN VAN BEZWAAR**

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de Commissie Bezwaarschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. De afdeling Bouwen en Wonen kan informatie over de procedure geven.

Als een bezwaar te maken heeft met het beeldkwaliteitsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie. Dat is immers een advies aan en ten behoeve van burgemeester en wethouders. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie kent geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Uiteraard kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners de dorpsbouwmeester/monumentencommissie een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd. De Federatie Beeldkwaliteit beschikt over een beroepscommissie voor procedurele en juridische zaken.

## 6. VERANTWOORDELIJKHEDEN, BEVOEGDHEDEN EN TAKEN

### 6.1 COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

#### **Bestuurlijke verantwoordelijkheid**

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van een omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het beeldkwaliteitsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de beeldkwaliteitsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige dorpsbouwmeester/monumentencommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

#### **Bevoegdheden college burgemeester en wethouders**

##### **Bevoegdheid om af te wijken van het beeldkwaliteitsadvies op inhoudelijke grond**

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie indien zij tot het oordeel komen dat de van toepassing zijnde criteria niet juist zijn geïnterpreteerd of dat de juiste criteria niet zijn toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een aanvraag om een omgevingsvergunning op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie staan het college twee mogelijkheden ter beschikking. Enerzijds kan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie om een heroverweging gevraagd worden. Dit gebeurt in incidentele gevallen, waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt. Anderzijds kan het college voordat het besluit op de aanvraag om vergunning wordt genomen en binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke adviescommissie. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere dorpsbouwmeester/monumentencommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De reguliere dorpsbouwmeester/monumentencommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

##### **Bevoegdheid om af te wijken van het beeldkwaliteitsadvies om andere redenen**

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen, indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. 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.

##### **Bevoegdheid om af te wijken van de beeldkwaliteitscriteria (hardheidsclausule)**

De mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van vastgestelde beeldkwaliteitscriteria wordt aangeduid als de hardheidsclausule. Het is ondoenlijk om een limitatieve opsomming in de beeldkwaliteitsnota op te nemen, wanneer de hardheidsclausule van toepassing zou kunnen worden verklaard.

De objectiviteit die nodig is bij het hanteren van de hardheidsclausule is neergelegd in een zorgvuldige procedure. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie motiveert daarbij per behandelingsaspect, waarom afwijking van het gestelde criterium verantwoord wordt geacht. Daarbij wordt voor toepassing van de hardheidsclausule de volgende algemene formulering gehanteerd:

“Het uiterlijk en plaatsing van een bouwwerk is conform de redelijke eisen van welstand – beoordeeld naar de criteria, conform art. 12 van de Woningwet en verwoord in de door de gemeente vastgestelde beeldkwaliteitsnota – indien het college van burgemeester en wethouders daartoe op basis van een gemotiveerd advies besluiten.”

## **6.2 DORPSBOUWMEESTER/MONUMENTENCOMMISSIE**

### **Dorpsbouwmeester**

De dorpsbouwmeester is voorzitter en samen met de secretaris verantwoordelijk verantwoordelijk voor het functioneren van de kwaliteit van de advisering. De dorpsbouwmeester let erop dat adviezen binnen de kaders van het gemeentelijk beeldkwaliteitsbeleid worden uitgebracht. Verder zorgt de dorpsbouwmeester ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor allen aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven op basis waarvan de ambtelijke secretaris het schriftelijke (concept)advies kan opstellen. De dorpsbouwmeester bewaakt verder de voortgang van de agenda en treedt op als gastheer/-vrouw voor de aanwezige opdrachtgevers, architecten en overige belangstellenden. Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met pers treedt de dorpsbouwmeester als adviseur naar buiten. Op deze wijze vervult de dorpsbouwmeester een belangrijke rol als aanspreekpunt.

### **Samenstelling commissie**

De commissie is als collectief deskundig en onafhankelijk. Zij komt in onafhankelijkheid tot een advies. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de beeldkwaliteits- en monumentenaspecten wordt beïnvloed. De monumentencommissie bestaat uit een deskundig voorzitter en minimaal twee deskundige leden (op het terrein van architectuur, stedenbouw, monumentenzorg en aanverwante vakgebieden). De voorzitter en de leden van de commissie zijn stemhebbend. De stem van het lid met specifieke kennis ten aanzien van het plan op het gebied van monumentenzorg is doorslaggevend. De ambtelijk secretaris van de commissie heeft een coördinerende rol.

### **Taken van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie**

#### **Uitbrengen van beeldkwaliteitsadvies**

De dorpsbouwmeester/monumentencommissie brengt over alle omgevingsvergunningplichtige bouwplannen en excessen met betrekking tot omvangrijke vergunningvrije bouwwerken advies uit.

#### **Afwijken van de beeldkwaliteitscriteria**

De dorpsbouwmeester/monumentencommissie kan bij haar advisering afwijken van het beeldkwaliteitsbeleid. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief beeldkwaliteitsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met enige beeldkwaliteitscriteria, maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Een en ander wordt beoordeeld aan de hand van de algemene criteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de dorpsbouwmeester/monumentencommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren.

#### **Verslag uitbrengen aan de raad**

De dorpsbouwmeester/monumentencommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze toepassing is gegeven aan de beeldkwaliteitscriteria. Het gebruikelijke gemeentelijke verslag zal daartoe met statistische gegevens over de hoeveelheid uitgebrachte adviezen, ontvangen bezoekers en een beschouwing over de toepassing van de criteria worden uitgebreid.

Naar aanleiding van de 4-jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid door het college en de raad vindt er een gesprek plaats tussen de dorpsbouwmeester/monumentencommissie en de verantwoordelijke portefeuillehouder over deze evaluatie en de eventuele aanvullingen en aanpassingen aan de beeldkwaliteitsnota.

### **6.3 AMBTELIJK SECRETARIS**

De ambtelijk secretaris van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie heeft een coördinerende rol. De secretaris stelt in overleg met de dorpsbouwmeester/voorzitter van de monumentencommissie de agenda van de vergaderingen op en draagt zorg voor het aanleveren van het te beoordelen materiaal. Belanghebbenden (aanvrager en ontwerper) kunnen op verzoek in gelegenheid worden gesteld om zowel bij de gemandateerd ambtenaar als bij de dorpsbouwmeester/monumentencommissie een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen hiertoe een afspraak maken via de ambtelijk secretaris van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie.

Tijdens de vergadering introduceert de ambtelijk secretaris de bouwplannen. Na afloop van de beraadslaging en de samenvatting van de dorpsbouwmeester/voorzitter van de monumentencommissie bereidt de secretaris de adviezen voor.

### **6.4 KWALITEITSCOÖRDINATOR**

Om de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente integraal te bewaken kan het college van burgemeester en wethouders een kwaliteitscoördinator aanstellen. De rol van de kwaliteitscoördinator kan worden vervuld door de dorpsbouwmeester. Het college van burgemeester en wethouders kan zich voor advies wenden tot de gemeentelijke kwaliteitscoördinator over stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische aspecten die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. In het belang van de landschappelijke kwaliteit kan het zijn dat de kwaliteitscoördinator zich laat bijstaan door een landschapsdeskundige. Daarnaast voert deze coördinator overleg met betrokkenen met betrekking tot de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Dit kunnen bouwplannen betreffen, maar ook structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.

### **6.5 GEMANDATEERD AMBTENAAR**

Zowel de ambtelijk secretaris als de bouwinspecteurs zijn aangemerkt als zogenoemde gemandateerde ambtenaren. Dit houdt in dat zij door het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria af te handelen. Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet voldoet aan de sneltoetscriteria, kan het plan doorverwezen worden naar de dorpsbouwmeester/monumentencommissie. De gemandateerde ambtenaren houden voor de ingediende bouwplannen termijnen in de gaten en zorgen, na behandeling van een adviesaanvraag bij de dorpsbouwmeester/monumentencommissie, voor een snelle administratieve adviesverwerking. De afgestempelde tekeningen en de adviezen worden door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie ondertekend. De gemandateerde ambtenaren zijn bevoegd te controleren of kleur- en materiaalmonsters voldoen aan de bij de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gemaakte afspraken en vertalen dit in de vergunning. Bij twijfel wordt de dorpsbouwmeester/monumentencommissie ingeschakeld.







■ ■ ■ ■ ■

**B E E L D K W A L I T E I T S N O T A**

**B O R S E L E**

**C. B E E L D K W A L I T E I T S -  
C R I T E R I A**

■ ■ ■ ■ ■



## 7. TOELICHTING OP DE CRITERIA

---

### Vier typen beeldkwaliteitscriteria

Of een bouwplan al dan niet acceptabel is, is afhankelijk van de situatie. Uitgangspunt bij de beeldkwaliteitsbeoordeling van een plan is dat bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt te worden. Om voor iedereen van tevoren inzichtelijk te maken aan welke beeldkwaliteitscriteria een bouwplan moet voldoen zijn deze op papier gezet. Er zijn vier typen criteria, te weten:

1. Algemene criteria;
2. Gebiedgerichte criteria;
3. Themagerichte criteria;
4. Sneltoetscriteria.

#### ad 1. Algemene criteria

De algemene beeldkwaliteitscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Zij bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek hieraan) kan worden omschreven. Deze begrippen vormen als het ware het gereedschap van dorpsbouwmeester/monumentencommissie bij de argumentatie van een welstandsadvies. Wanneer de gebiedgerichte en de themagerichte beeldkwaliteitscriteria ontoereikend zijn, kan op de algemene beeldkwaliteitscriteria worden teruggegrepen. Dit kan bijvoorbeeld als een bouwplan past binnen de gebied-/themagerichte criteria, maar toch zo onder de maat is dat dit de omgeving negatief zal beïnvloeden. Maar ook andersom: als een bouwplan afwijkt van de gebieds-/themagerichte criteria, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie kan in zo'n geval burgemeester en wethouders adviseren af te wijken van de gebiedgerichte en/of themagerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene beeldkwaliteitscriteria wordt beoordeeld.

#### ad 2. Gebiedgerichte criteria

Bij de beeldkwaliteitsbeoordeling wordt de bestaande context als uitgangspunt genomen. Om daar zo goed mogelijk op in te kunnen spelen, zijn gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Op basis van een historische, landschaps-, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse is het Borselse grondgebied ingedeeld in een aantal gebiedstypen (deelgebieden). Voor ieder deelgebied is aangegeven welk welstandsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. Het beeldkwaliteitsniveau heeft betrekking op de gedetailleerdheid van beeldkwaliteittoetsing. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden. De gebiedgerichte criteria zijn voor de bebouwing in het gehele deelgebied van toepassing. Er zijn echter gebouwen/bouwwerken, die qua verschijningsvorm afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het deelgebied en/of een monumentale waarde hebben, waardoor de gebiedgerichte criteria niet passend of niet afdoende zijn. Voor onder meer deze gebouwen/bouwwerken zijn themagerichte criteria opgesteld.

#### ad 3. Themagerichte criteria

In de gemeente komen (zoals hiervoor aangegeven) diverse gebouwen en bouwtypen voor die, voor wat betreft hun verschijningsvorm, afwijken van het gebruikelijke bebouwingsbeeld van het gebied waarin ze zijn gelegen (bijvoorbeeld kerken, scholen in woongebieden, pastorieën, etc.). Vaak hangt de afwijkende verschijningsvorm samen met een bijzondere functie. Verder komen bouwtypen voor die juist door hun verschijningsvorm de karakteristiek of de sfeer van een gebied of streek bepalen (bijvoorbeeld de Zeeuwse schuurboerderijen). Voor deze gebouwen en bouwtypen zijn themagerichte criteria geformuleerd. Deze criteria moeten steeds in samenhang met de algemene beeldkwaliteitscriteria en (waar relevant) de gebiedgerichte criteria, die betrekking hebben op het gebied waarin het desbetreffende gebouw ligt, gezien worden. Overigens zijn er ook bouwtypen of

bouwwerken die omwille van hun functie of specifieke problematiek behoefte hebben aan aangepaste (= themagerichte) criteria. Dit zijn bijvoorbeeld trafostations, GSM-antennes, winkels en gebouwen met een sterk repetitieve verschijningsvorm zoals kantoren, maar ook reclame-uitingen zijn onder deze categorie geschaard.

#### **ad 4. Sneltoetscriteria**

Ten behoeve van de toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken, zijn zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken: dakkapellen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Deze bouwwerken vallen meestal, als zij niet vergunningsvrij zijn, onder de Wabo-vergunningsprocedure. De sneltoetscriteria zijn niet gebiedgericht, maar bouwwerkgericht. Ze gelden voor het gehele gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van monumenten en de beschermde dorpsgezichten.

Het is zeker niet de bedoeling dat voorliggende beeldkwaliteitsnota als een knellend keurslijf wordt ervaren. De gemeente heeft niet de pretentie dat de criteria altijd toereikend zijn. Het is immers onmogelijk elke mogelijke situatie, elk mogelijk bouwplan bij het opstellen van de welstandscriteria te overzien. De criteria zijn dan ook niet heilig. Wel geven de welstandscriteria zo helder en transparant mogelijk aan welke kwaliteit, in een bepaald gebied en/of voor een bepaald bouwwerk, wordt verwacht. Voorliggende nota biedt ruimte voor overtuiging en overleg, zodat ook in de toekomst ieder plan dat op een goede manier inspeelt op de omgeving gerealiseerd kan worden.

#### **Schema beeldkwaliteitscriteria**

Aan welke beeldkwaliteitscriteria een bouwplan wordt getoetst is afhankelijk van de aard van het plan en de specifieke situatie. Het schema is een hulpmiddel om te bepalen welke typen beeldkwaliteitscriteria voor een bepaald bouwplan van toepassing zijn. Gezien de complexiteit kan het zijn dat meer hulp gewenst is. Medewerkers van de afdeling Bouwen en Wonen zijn graag bereid een nadere toelichting te geven. Een aantal vragen zijn belangrijk om te bepalen welke beeldkwaliteitscriteria voor een bepaald bouwplan van toepassing zijn:

1. om welk type bouwwerk gaat het?
2. betreft het een bouwplan voor een monument, beeldbepalend bouwwerk of een bouwwerk met een specifieke functie of problematiek?
3. in welk gebied wordt ge-/verbouwd?

De vraag naar het type bouwwerk hangt samen met de vraag of het bouwplan omgevingsvergunningplichtig is, of dat het bouwwerk vergunningvrij is. In principe worden alleen de vergunningplichtige bouwplannen onderworpen aan een welstandstoetsing. Indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand kan een eigenaar van een vergunningvrij bouwwerk echter worden aangeschreven met het verzoek deze strijdigheid op te heffen (excessenregeling). Geadviseerd wordt ook voor een bouwvergunningvrij bouwwerk bij de gemeente informatie in te winnen of het beoogde bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand.

Voor de kleinere bouwwerken die toch Wabo-vergunningplichtig zijn, zoals dakkapellen, uit- en aanbouwen, bijgebouwen, e.d. wordt verwezen naar de sneltoetscriteria (hoofdstuk 11). De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing indien het een bouwplan voor/bij een monument of in een beschermd dorpsgezicht betreft. Het bouwplan voor het kleine bouwwerk dient ook altijd gezien te worden in het kader van het (deel)gebied waarin het plan is gelegen. Naast de sneltoets-criteria zijn derhalve ook altijd de gebiedgerichte criteria (hoofdstuk 9) van toepassing. Voor bouwplannen voor beeldbepalende bouwwerken en bouwwerken met een specifieke functie of problematiek dienen daarnaast de themagerichte beeldkwaliteitscriteria (hoofdstuk 10) in ogenschouw worden genomen.

Voor de grotere bouwplannen die Wabo-vergunningplichtig zijn, zijn de gebiedgerichte criteria van toepassing (hoofdstuk 9). Het Borselse grondgebied is op grond van historische, ruimtelijke en architectonische kenmerken opgedeeld in een aantal deelgebieden. Zo zijn er afzonderlijke gebiedgerichte criteria voor het landelijk gebied, voor bedrijventerreinen, voor sportparken, voor recreatieparken, e.d. Ook ieder dorp is opgedeeld in een aantal deelgebieden (historische dorpskern, historische dorpslinten, planmatige dorpsuitbreidingen, etc.). Welke gebiedgerichte welstandscriteria van toepassing zijn, is afhankelijk van het deelgebied waarin het betreffende bouwwerk is gesitueerd. Bijvoorbeeld voor een bouwplan in de Kerkstraat in Hoedekenskerke zijn de gebiedgerichte criteria die onder de subparagraaf Hoedekenskerke (9.3.9), kopje Historische dorpskern zijn opgenomen van toepassing. Betreft het reguliere bouwplan een monument, beeldbepalend bouwwerk of een bouwwerk met een specifieke functie zijn, naast gebiedgerichte criteria, de themagerichte beeldkwaliteitscriteria van toepassing (hoofdstuk 10).

Hoe het ook zij, wanneer de genoemde criteria ontoereikend zijn, kan steeds worden teruggegrepen naar de algemene beeldkwaliteitscriteria. Dit kan wanneer een bouwplan wel voldoet aan de sneltoetscriteria, themagerichte en gebiedgerichte criteria, maar toch een negatieve invloed heeft op de omgeving. Ook wanneer een bouwplan niet voldoet aan de gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria en de eventueel van toepassing zijnde themagerichte criteria of sneltoetscriteria, maar wel van een bijzondere kwaliteit is conform de redelijke eisen van welstand, kan het plan beoordeeld worden op basis van de algemene beeldkwaliteitscriteria. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8.

Welke gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria van toepassing zijn, is afhankelijk van het deelgebied waarin het betreffende bouwwerk is gesitueerd. Bijvoorbeeld voor een bouwplan in de Kerkstraat in Hoedekenskerke zijn de gebiedgerichte criteria die onder de subparagraaf Hoedekenskerke (9.3.9), kopje Historische dorpskern zijn opgenomen van toepassing. Betreft het een reguliere bouwplan, een monument, beeldbepalend bouwwerk of een bouwwerk met een specifieke functie zijn, naast gebiedgerichte criteria, de themagerichte beeldkwaliteitscriteria van toepassing (hoofdstuk 10).

## 8. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA

De algemene beeldkwaliteitscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. Bij het opstellen van de overige criteria (gebiedgerichte criteria, themagerichte criteria, e.d.) zijn de algemene criteria in acht genomen. In de praktijk zullen de overige criteria voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties kan het echter nodig zijn dat wordt teruggegrepen op de algemene beeldkwaliteitscriteria. Dit kan bijvoorbeeld als een bouwplan past binnen de overige criteria, maar desondanks zo onder de maat is dat deze de omgeving negatief zal gaan beïnvloeden. Maar ook andersom: als een bouwplan afwijkt van de overige criteria, maar zo'n bijzondere schoonheid kent dat ruimschoots wordt voldaan aan 'redelijke eisen van welstand'. Het spreekt voor zich dat het hier om uitzonderingssituaties gaat en dat niet bij het minste of geringste op de algemene beeldkwaliteitscriteria wordt teruggegrepen. Mocht er sprake zijn van een dusdanig bijzondere situatie dan zal in het beeldkwaliteitsadvies zorgvuldig worden aangegeven waarom van de overige criteria wordt afgeweken en het bouwplan enkel op basis van algemene welstandscriteria wordt getoetst.

### **Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

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

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

### **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de



kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria duidelijkheid verschaffen. Daarbij wordt opgemerkt dat 'eigenzinnige' vormgeving doorgaans eerder acceptabel is voor een gebouw dat qua plaatsing (rooilijn), stedenbouwkundige korrel en ritme géén onderdeel uitmaakt van een ensemble dan voor een gebouw dat dat wel doet.

### **Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context**

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst. Mocht het toch gewenst zijn terug te grijpen op stijlkenmerken uit het verleden dan is het zaak dat deze evenwichtig, consequent en met respect voor de oorsprong worden gehanteerd. Het toepassen van verschillende stijlen in één gebouw geeft een vervreemdend beeld doordat dit sociaal-cultureel niet is te plaatsen.

### **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herken-

bare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevatte-lijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### **Schaal en maatverhoudingen**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van beeldkwaliteit (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 gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel of een aanbouw) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

### **Materiaal, textuur, kleur en licht**

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

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

werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

## 9. GEBIEDGERICHTE BEELDKWALITEITSCRITERIA

De gebiedgerichte criteria zijn gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Deze criteria geven weer aan welke voorwaarden een gebouw of bouwwerk moet voldoen om in zijn omgeving te passen, en op welke gewaardeerde gebiedskarakteristieken het bouwplan dient in te spelen.

### 9.1 GEBIEDINDELING

Het Borselse grondgebied is op basis van een historische, landschappelijke, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse in te delen in een aantal deelgebieden.

#### Historische dorpskernen

In de gemeente liggen vijftien dorpen. Vrijwel alle van deze dorpen kennen een karakteristieke, ruimtelijk waardevolle dorpskern. Die van Nisse en Borssele zijn vanwege het unieke ruimtelijke karakter zelfs aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De ontstaansgeschiedenis is met name van de historische dorpskernen af te lezen. Er zijn de ringdorpen, zoals bijvoorbeeld Nieuwdorp en 's-Heer Abtskerke, de ringdorpen met marktveld, waarvan Nisse een voorbeeld is, en andere varianten op de ringdorptypologie, waarbij gedacht kan worden aan Oudelande en Ellewoutsdijk. Verder zijn er de dijkdorpen, zoals Heinkenszand, 's-Heerenhoek, Ovezande en Kwadendamme, de voorstraatdorpen, bijvoorbeeld Hoedekenskerke, en de wegdorpen, zoals 's-Gravenpolder en Driewegen. De historische kern van Baarland heeft overeenkomsten met de wegdorptypologie, maar dan gecombineerd met een langgerekte pleinruimte. Het dorp Borssele is, in tegenstelling tot de andere dorpen, planmatig tot ontwikkeling gekomen en kent een sterk geometrische opzet.

De historische dorpskernen worden over het algemeen gekenmerkt door kleinschalige, individuele bebouwing. Zolang er ruimte was, werden de woningen in de historische kern van een dorp vrijstaand en met de langsgewel aan de weg gebouwd. In veel dorpen vond een steeds verdere verdichting plaats en werden, door de aanhoudende ruimtebehoefte, plaatselijk langsgewels vervangen door topgewels, waarmee smalle diepe percelen ontstonden. De bouwhoogte in de historische dorpskernen bedraagt overwegend niet meer dan één bouwlaag (al dan niet met borstwering) en een eenvoudige kap. De bebouwing is veelal aaneengesloten en staat vrijwel altijd direct aan de openbare ruimte. Meestal is sprake van een eenvoudige, rechthoekige woningplattegrond. Samengestelde plattegronden komen nauwelijks voor. De gevelopbouw is meestal asymmetrisch.

De oorspronkelijke notabelenwoningen (zoals bijvoorbeeld de dokterswoning, notariswoning, pastorie, e.d.) wijken over het algemeen af van het hiervoor beschreven beeld. Deze kennen vaak een hogere bouwhoogte, een meer solitaire ligging (soms zijn ze beduidend verder van de weg geplaatst), een samengestelde woningplattegrond en/of een symmetrische gevelopbouw.

#### Historische dorpslinten

Gedurende eeuwen heeft de groei van de dorpen op organische wijze plaatsgevonden. Buiten de historische dorpskernen is deze groeiwijze te herkennen in de historische lintbebouwing. Langs bestaande (uitvals)wegen werd nu en dan een enkel pand gebouwd of vervangen. Door de grote tijdsperiode die met dit groeiproces gepaard is gegaan, is de bebouwingstypologie (zeer) divers.

Veel bebouwing aan de historische dorpslinten komt qua beeld overeen met de bebouwing in de oude dorpskernen: individuele vormgeving, lage bouwhoogte (wederom veelal één bouwlaag (al dan niet met borstwering) en kap), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de historische dorpslinten zogenaamde 'boerenbedoeninkjes' (woonhuis met houten schuur

aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20-'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is echter de grootste gemene deler. De situering van de bebouwing aan de linten wijkt duidelijk af van die in de dorpskernen: de lint-bebouwing heeft vrijwel altijd een meer of minder diepe voortuin en het bebouwingsbeeld is meer open, soms zelfs zeer open. Doorgaans is er sprake van vrijstaande bebouwing.

### **Nieuwe dorpslinten**

Net voor en na de Tweede Wereldoorlog zijn er (weliswaar planmatige) uitbreidingen ontstaan volgens een patroon dat reeds ten dele bestond en nauw aansluit bij de oude dorpsstructuur. Deze uitbreidingen, die in deze nota 'nieuwe dorpslinten' zijn genaamd, zijn tot stand gekomen in een overgangperiode van organische naar de planmatige groei van dorpen. De woningtypologie en verschijningsvorm van de bebouwing aan deze nieuwe linten zijn over het algemeen zeer divers. Dit is vergelijkbaar met de historische linten, maar de bebouwing is meer recent en, naast individuele woningbouw, komt seriebouw regelmatig voor. Arbeiderswoningen, boerenbedoeninkjes, woningen uit de jaren '20 tot en met '60 en soms een meer recente woning, zijn hier, in een per lint in een wisselende samenstelling, te vinden. Zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten komen aan de nieuwe linten voor. Bestaat in de historische dorpsdelen de bebouwing voornamelijk uit één bouwlaag met kap, in de nieuwere dorpsdelen vormt een extra bouwlaag geen uitzondering. De woningen hebben (vrijwel) altijd een voortuin.

### **Planmatige dorpsuitbreidingen**

Vanaf de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965 worden aan de uitbreiding van het bebouwde gebied andere eisen gesteld en ligt er veel meer dan in het verleden een programma van eisen aan de groei van de dorpen ten grondslag, zoals bijvoorbeeld beschikbare grond, woningbouwprogramma, grondkosten, ontsluitingsmogelijkheden en waterhuishouding. Ook de technische mogelijkheden nemen toe, waardoor op een andere wijze dan voorheen gebouwd kan worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe funderingstechnieken. De nauwe verwevenheid die de historische dorpsdelen kennen met de geomorfologische situatie - in het verleden werd enkel gebouwd op de hoge, droge delen, zoals op de kreekruggen - wordt steeds vaker losgelaten. Er is als het ware sprake van een trendbreuk, hetgeen veelal ook ruimtelijk te ervaren is. De periode waarin een uitbreidingsbuurt tot stand komt, beslaat over het algemeen slechts enkele jaren. Vaak is de tijdsgeschiedenis uit de verkavelingsstructuur af te lezen, bijvoorbeeld de traditionele blokverkaveling uit de jaren '60/'70 of de nieuwe truttigheid (kronkelig stratenpatroon) uit jaren '70/'80. De woningtypologie is divers (de gehele range van gestapelde tot vrijstaande woningen), seriebouw komt veelvuldig voor, maar er zijn ook buurten, met name daterend uit de jaren '90, die vrijwel geheel uit individuele woningbouw bestaan. De bouwhoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een voortuin en kennen een strakke of sterk samenhangende rooilijn.

### **Landgoederen**

Bij Ellewoutsdijk is een aantal landgoederen aanwezig. Gezien het bijzondere karakter van de monumentale bebouwing én de bijbehorende, groeninggerichte percelen zijn deze als aparte deelgebieden aangeduid.

### **Landelijk gebied**

De gemeente Borsele kent een relatief omvangrijk landelijk gebied. Het gaat om een open poldergebied, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in polders met een grootschalig, rationeel verkavelingspatroon en polders met een meer kleinschalig verkavelingspatroon. Een groot deel van de laatstgenoemde is door de overheid in 1994 aangewezen als Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied) en vervolgens in 2005 als onderdeel van Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland. De bebouwing in het buitengebied bestaat overwegend uit (historische en nieuwe) boerderijen, die verspreid over het buitengebied aanwezig zijn. Daarnaast komt in beperkte mate in het buitengebied woonbe-

bouwing voor. Ook deze bebouwing staat veelal verspreid. Soms is er sprake van een bepaalde mate van clustering en kan gesproken worden van een landelijke bebouwingsconcentratie, zoals in het geval van bijvoorbeeld Langeweegje, Graszode, Sinoutskerke, Bakendorp en Baarsdorp.

### **Reguliere bedrijventerreinen**

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied bevinden zich, in de nabijheid van de dorpen, reguliere bedrijventerreinen. Op deze terreinen zijn over het algemeen lokale bedrijven gevestigd. Zowel de terreinen als de bebouwing hebben doorgaans een sobere, functionele uitstraling.

### **Sloegebied**

Het haven- en industrieterrein Sloe onderscheidt zich van de overige bedrijven-terreinen door de grootschaligheid en aard van de hier gevestigd bedrijven. Het Sloegebied is van bovengemeentelijke betekenis. Voortkomend uit het specifieke karakter wordt voor dit gebied een apart (beeldkwaliteits)beleid gevoerd. Bouwplannen in het Sloegebied worden niet aan 'redelijke eisen van welstand' getoetst.

### **Recreatieparken en campings**

Het aantal recreatieparken en campings is in Borsele beperkt. Bij Heinkensand bevindt zich het recreatiepark Hof van Zeeland, bij Baarland ligt camping/bungalowterrein Scheldeoord en bij Ellewoutsdijk het kampeerterrein Zuudschorre. Op de campings bestaat de bebouwing met name uit de centrumvoorzieningen (toiletgebouw, supermarktje, horecaruimte, e.d.). Op het recreatiepark zijn daarnaast vakantiebungalows aanwezig. De recreatieparken/ campings zijn op zichzelf staande (introverte) gebieden met een geheel eigen karakter.

### **Sportparken**

Vrijwel ieder dorp heeft een eigen sportpark. De sportparken hebben doorgaans, mede door de aanwezige randbeplanting, een groene uitstraling. Bebouwing, het gaat met name om kleedlokalen, sportkantines, e.d., is slechts in beperkte mate aanwezig en kent vrijwel altijd een eenvoudige uitvoering en beperkte bouwhoogte.

### **Begraafplaatsen**

De begraafplaatsen zijn, door het bijzondere karakter, als een apart deelgebied onderscheiden. Bebouwing komt hier nauwelijks voor. Indien aanwezig, gaat het om solitaire bebouwing die vaak is bestemd voor het stallen van onderhoudsmateriaal. De bebouwing kent veelal een sobere uitstraling.

## **9.2 BEELDKWALITEITSNIVEAUS**

Voor elk gebied is op basis van de bestaande ruimtelijke kwaliteit het gewenste niveau van beeldkwaliteit vastgelegd. Hoe waardevoller het bebouwingsbeeld in een gebied is, hoe gedetailleerder de beeldkwaliteitscriteria zijn om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. Er worden drie beeldkwaliteitsniveaus onderscheiden.

### **1. Bijzondere beeldkwaliteitsgebieden**

Deze gebieden hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. De beeldkwaliteitsbeoordeling is gericht op het handhaven, herstellen of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse. Voor de historische dorpskernen, waaronder de beschermde dorpsgezichten, de historische dorpslinten en bij uitzondering de nieuwe linten is dit hoogste beeldkwaliteitsregime van toepassing. Alle bouwplannen die in bijzondere beeldkwaliteitsgebieden worden voorgestaan, dienen een hoog kwaliteitsniveau te kennen.

### **2. Reguliere beeldkwaliteitsgebieden**

In de reguliere beeldkwaliteitsgebieden wordt behoud van de bestaande karakteristiek en basiskwa-

liteit voorgestaan. Bepaalde nieuwe linten, de planmatige dorpsuitbreidingen, het landelijk gebied, de reguliere bedrijventerreinen, de recreatieparken en campings, de sportparken en begraafplaatsen vallen onder dit beeldkwaliteitsregime. De beeldkwaliteitscriteria zijn erop gericht 'ongelukken' te voorkomen.

### **3. Beeldkwaliteitsvrije gebieden**

In deze gebieden vindt geen beeldkwaliteitstoetsing plaats. Vanwege de grote waarde die de gemeente Borsele hecht aan een aantrekkelijk (gebouwde) omgeving is het aantal beeldkwaliteitsvrije gebieden zeer beperkt. Enkel bouwplannen in het Sloegebied en, als experiment, in een klein gedeelte van de woningbouwuitbreiding De Blikken II ('s-Heerenhoek) worden niet aan 'redelijke eisen van beeldkwaliteit (welstand)' getoetst.

## **9.3 CRITERIA VOOR DE DORPEN**

In deze paragraaf zijn per dorp gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria opgenomen. Elk dorp is daarbij, op basis van ruimtelijke en bebouwingskenmerken, onderverdeeld in deelgebieden. Alvorens de gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria aan de orde komen, is (als achtergrondinformatie) een beschrijving van het deelgebied opgenomen én wordt aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor het betreffende gebied van toepassing is. De ruimtelijke kwaliteit van een dorp wordt niet alleen bepaald door de verschijningsvorm van de bebouwing, maar ook door de inrichting van de buitenruimte (openbaar gebied en tuinen). In bijlage 4 is om die reden een notitie opgenomen over beplanting binnen de bebouwde kom.

### 9.3.1 BAARLAND



#### Algemeen

Het oudste deel van het dorp is gelegen op een smalle kreekkrug met een gestrekte vorm en niet, zoals elders, op een kruispunt van kreekruggen. Alle attributen die in de oudste dorpen in Zeeland voorkomen liggen, daardoor in Baarland netjes op een rij: de kerk, het marktveld en de vaete en als toegift iets terzijde het slot.

Evenals bij sommige ringdorpen en de meeste dijkdorpen heeft het dorp aan weerszijden van de hoofd-ader (Slotstraat) een achterstraat, die beide vrijwel geheel onbebouwd zijn gebleven. In het verlengde van het dorp is op de kreekkrug lintbebouwing ontstaan (Schanstraat). Later ook langs verbindingswegen met omringende dorpen, zoals de Nieuweweg en de Burgemeester Vogelaarstraat.

Baarland is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Het dorp kent een langgerekte vorm. De Slotstraat, met in het verlengde de Schansstraat, vormt ruimtelijk gezien de 'ruggengraat' van het dorp. De afstand tussen de bebouwingswanden van de Slotstraat is relatief groot, waardoor ter plaatse een fraaie, pleinachtige ruimte aanwezig is.

Haaks op de Slotstraat/Schanstraat staan de eerdergenoemde historische dorpslinten Nieuweweg en Burgemeester Vogelaarstraat. Kent de Slotstraat vrijwel aaneengesloten bebouwingswanden, die van de Schansstraat, Nieuweweg en Burgemeester Vogelaarstraat zijn meer open: twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen, met meer of minder grote tussenruimten (doorkijken naar het landelijk gebied), bepalen hier het beeld.

De bebouwing in de historische dorpsdelen wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en individualiteit. Langs de Hellenburgstraat is, over een beperkte lengte, de oudste seriematige woningbouw te vinden.

In de 'oksel' van de Schansstraat/Nieuweweg bevindt zich als vervolg hierop de planmatige woningbouwuitbreiding van Baarland. Veel woningen grenzen (met de achtertuin) aan het open, agrarisch gebied. De grote verwevenheid met het landelijk gebied tezamen met de aanwezigheid van relatief veel openbaar en privé-groen in het dorp zelf geven Baarland een groen karakter.

Markante gebouwen/elementen in het dorp zijn de restanten van het Slot Baarland (koetshuis, slotmuren en slotgracht), de kerken en enkele monumentale boerderijen langs de Slotstraat en de straten in het verlengde van deze straat.

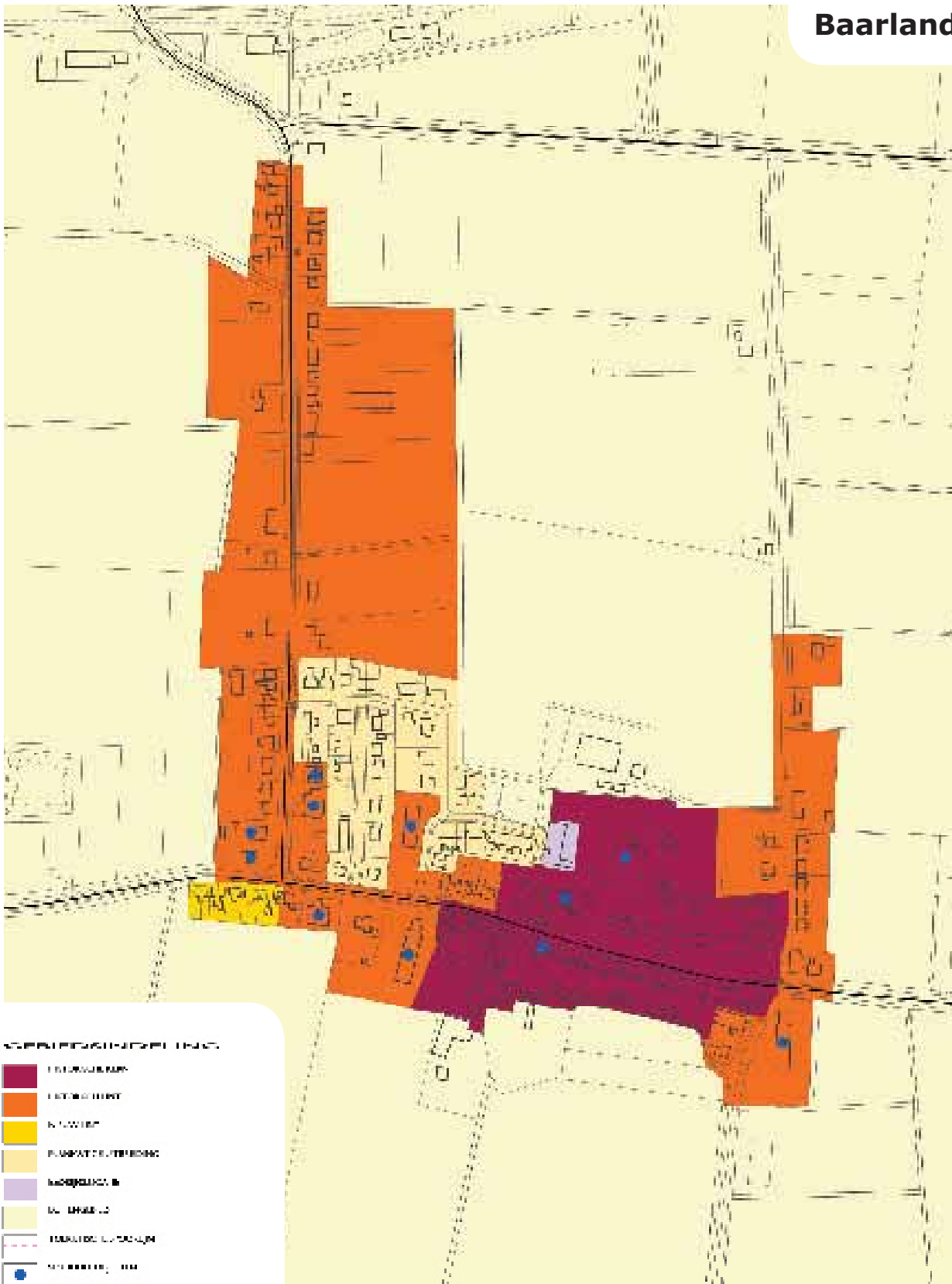
Baarland kan getypeerd worden als een kern met een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komen nagenoeg geen bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor.







## Baarland





## Baarland



- WILDE BOSCH EN BOSCH
- WEDEROMME WILDE BOSCH
  - WILDE BOSCH



## Deelgebied: historische dorpskern

### Slotstraat, gedeelte Schansstraat, Torenstraat, Zuidhoekstraat, Noordelijke Achterweg en Zuidelijke Achterweg

#### Gebiedsbeschrijving

Het oudste gedeelte van Baarland wordt gevormd door de Slotstraat (met achterwegen), het aansluitende gedeelte van de Schansstraat, de Torenstraat en de Zuidhoekstraat. De afstand tussen de noord- en zuidwand van de Slotstraat bedraagt ruim 22 meter, waardoor een pleinachtige ruimte aanwezig is. Deze bijzondere pleinruimte, met muziektent en vaete, kent een groen karakter. Andere beeldbepalende elementen in de historische kern zijn de solitair, in een groene setting gelegen kerk en de restanten van het Hof van Baarland (koetshuis, slotmuren en slotgracht).



De wanden aan het plein zijn aaneengesloten. De bebouwing in de historische kern staat direct aan de openbare ruimte, kent over het algemeen een eenduidige hoofdvorm en is altijd individueel vormgegeven. De bebouwingshoogte is laag. Op een enkele uitzondering na bedraagt deze één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een kap. Zadeldaken, met een steile dakvlakken (hellingshoek tussen de 40 tot 50 graden) en de nokrichting evenwijdig aan de weg, komen verreweg het meest frequent voor. Sporadisch zijn kopgevels en/of andere dakvormen (mansardekap, samengestelde kap) in de historische kern te vinden. Voorzover dakkapellen aanwezig zijn, zijn deze doorgaans gaaf en bescheiden van afmeting. De meeste woonpanden kennen oorspronkelijk een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Qua kleur- en materiaalgebruik wordt doorgaans rode baksteen toegepast. Het merendeel van de panden in de historische dorpskern is afgedekt met rode, gebakken pannen, in mindere mate zijn blauwe, gesmoorde pannen in gebruik. Overigens komen (bij schuren) ook houten (gepotdekselde) geveldeken voor. Heel sporadisch zijn panden versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanenkammen, rollagen) of zijn houten luiken aanwezig. Voorts zijn enkele panden wit geschilderd oftewel gepleisterd om ze te beschermen tegen regendoorslag.

Direct aan de Noordelijke en Zuidelijke Achterweg zijn schuren/garages, behorende bij de bebouwing aan de Slotstraat, gelegen. Deze bestaan bijna zonder uitzondering uit één laag met een steil zadeldak. De gevels van de schuren/garages zijn zowel in (gepotdekseld) hout als in (rood) metselwerk uitgevoerd. Het merendeel van de schuren/garages is met rode pannen afgedekt, maar ook blauwe gesmoorde pannen en golfplaten komen als dakafdekking voor. In tegenstelling tot de woonbebouwing zijn de ramen, voor-zover aanwezig, van de schuren klein van afmeting en vierkant dan wel horizontaal vormgegeven.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische kern van Baarland is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de kleinere Wabo-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

### Algemeen situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die geplaatst worden tussen de hoofdgebouwen dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De nokrichting van de bebouwing loopt doorgaans evenwijdig met de straat. Bij uitzondering komen dwarskappen (nokrichting haaks op de straat) voor.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. De maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfpla-

ten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen in niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Houten luiken moeten behouden blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten****Gedeelte Schansstraat, gedeelte Nieuweweg, Burgemeester Vogelaarstraat en gedeelte Delischeweg/Bakendorpseweg****Gebiedsbeschrijving**

Een gedeelte van de Schansstraat, de Hellenburgstraat, grotendeels de Nieuweweg, de Burgemeester Vogelaarstraat en een gedeelte van de Delischeweg/Bakendorpseweg zijn onder de noemer historische dorpslinten geschaard. De bebouwing aan de linten is minder compact dan in de historische dorpskernen. Aan de linten staan met name vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen en voor de bebouwing zijn steeds voortuinen/-erven aanwezig. Plaatselijk is sprake van grote verwevenheid met het landelijk gebied. Verder is het bebouwingsbeeld aan de historische dorpslinten meer divers dan in de dorpskern, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeenkomt met die in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenduidige hoofdvorm, lage bouwhoogte (veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering en een zadeldak) en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de linten zogenaamde boerenboerenkjes (woonhuis met houten schuur) aaneengebouwd, jaren '20/'30-woningen en, in mindere mate, meer recente woningen te vinden. Naast enkele publieke gebouwen (kerk, school, dorps huis, brandweerkazerne) is een aantal aan de linten gesitueerde boerderijen benoemenswaardig. Deze beeldbepalende, monumentale boerderijen, gelegen aan de Schansstraat, Bakendorpseweg en Florishoek, bestaan uit een woonhuis met, direct aansluitend achter de woning, een grote (met pannen dan wel riet afgedekte) houten, gepotdekselde schuur.

Seriematige bouw komt aan de historische linten in zeer beperkte mate voor, enkel aan de Burgemeester Vogelaarstraat zijn enkele seriematig ontwikkelde woonblokken te vinden. De ruime meerderheid van de lintbebouwing is individueel vormgegeven. De bouwhoogte is laag (één bouwlaag, zeer sporadisch twee bouwlagen, én een kap). Iedere woning heeft een kap. Bijna zonder uitzondering betreft het een (steil) zadeldak, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt.

Qua kleur- en materiaalgebruik wordt overwegend rode baksteen én rode gebakken dan wel blauwe gesmoorde pannen toegepast. Enkele gevels zijn versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, speklagen). De gevels van (voormalige) schuren zijn ook wel uitgevoerd in zwartgeverfd, (gepotdekseld) hout.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het het uitgangspunt een zorgvuldige inpas-

sing en de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend

- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is doorgaans sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. De maatvoering, architectuur en detaillering moeten op deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en dam-



wandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Hellenburgstraat

### Gebiedsbeschrijving

Als één van de eerste planmatige uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog zijn in de jaren '50 aan de Hellenburgstraat een tiental twee-onder-eenkapwoningen gerealiseerd. Deze woningbouwuitbreiding heeft plaatsgevonden langs een historische in-/uitvalsweg van het dorp en is om die reden ingedeeld onder de nieuwe dorpslinten. De bebouwing kent een sterk samenhangende rooilijn, waarbij voor de woningen een voortuin aanwezig is. De woningen, die allemaal gelijk zijn, bestaan uit twee bouwlagen met een flauw zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg. Qua kleur- en materiaalgebruik zijn rode bakstenen en rode gebakken pannen toegepast.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De nieuwe dorpslinten zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

##### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglaazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Gedeelte Nieuweweg, Prinses Wilhelminastraat, Florishoek en Kolewiegenhoek

### Gebiedsbeschrijving

In vervolg op de woningbouw aan de Hellenburgstraat heeft, verspreid over enkele decennia (vanaf de jaren '70 tot in de jaren '90), in het gebied gelegen ten oosten van de Nieuweweg en ten noorden van de Schansstraat nieuwbouw plaatsgevonden. Het bebouwingsbeeld in dit gebied is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-eenkap- als aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor. De woningen aan de betreffende straten (gedeelte Nieuweweg, Prinses Wilhelminastraat, Florishoek en Kolewiegenhoek) kennen alle een voortuin en een sterk tot redelijk samenhangende rooilijn. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met kap. Overwegend zijn zadeldaken toegepast, maar ook samengestelde kapvormen en daken met wolfseinden komen in het gebied voor. Voor de gevels is baksteen toegepast, soms gecombineerd met houten geveldelen. De toegepaste steenkleur varieert van beige, geel tot rood. De daken zijn afgedekt met pannen, die zowel in gebakken als betonnen uitvoering en zowel in rood- als blauw-/bruintint voorkomen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een sterk tot redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (overwegend zadeldaken; daken met wolfseinden en samengestelde kapvormen zijn aanwezig, maar niet toonaangevend).

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet zo zijn dat de samenhang van het blok niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.2 BORSELE



#### Algemeen

Borssele is gelegen in de in 1616 herdijkte Borssele Polder, vlakbij het voormalige dorp Monster, dat in zee is verdwenen. Het dorp is ontstaan op de kruising van de twee belangrijkste polderwegen naar een ontwerp van de Goese dijkgraaf Cornelis Soetwater. De rechthoekige begrenzing van het dorp is gericht op het destijds geldende magnetische noorden en ligt enigszins gedraaid ten opzichte van het eveneens rechthoekige polderpatroon. De richting van de polderwegen is ontleend aan de zichtlijnen naar de kerktorens van Breskens en Veere. Zeer kenmerkend voor het dorp is de planmatige, geometrische opzet. De singels vormen samen een rechthoek. Binnen de singels ontsluiten vier straten het eveneens rechthoekige dorpsplein met hierop de kerk (1849) en een vaete. Aan de rand van het dorp bevindt zich nu nog een vliedberg, waarop zich het voormalige kasteel Troye heeft bevonden. Vanwege de bijzondere ruimtelijke kwaliteit is een groot deel van Borssele in het kader van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het historische deel van het dorp kan op basis van het bebouwingsbeeld in tweeën worden opgedeeld, ondanks dat de bebouwing over het gehele gebied kleinschalig is en doorgaans individueel vormgegeven. Onderscheid kan worden gemaakt tussen enerzijds het Plein, de Oost- en de Weststraat, waar de overwegend aaneengesloten bebouwing (vrijwel) direct aan de openbare ruimte grenst, en anderzijds de Noord- en Zuidstraat en de singels, waar het merendeel van de bebouwing voortuinen heeft en de bebouwingswanden meer open zijn. In laatstgenoemde categorie kunnen ook de Monsterweg, het Molenpad, de Catalijnweg en de Weelweg worden geschaard. Langs deze polderwegen bevindt zich eveneens individuele (historische) lintbebouwing in een open bebouwingsstructuur. Ten zuiden van de Zuidsingel zijn de planmatige dorpsuitbreidingen van Borssele gesitueerd. Meer dan in de historische dorpsdelen is hier seriematige bebouwing te vinden.

Naast de bebouwde gebieden bevinden zich in/nabij het dorp enkele gebieden met een uitermate groen karakter. Aan de west- en noordzijde van Borssele liggen de zogenaamde Sloebossen, die het dorp visueel afscheiden van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost. Aan de noordzijde bevindt zich de eerdergenoemde vliedberg en een sportpark en aan de oostzijde van het dorp een begraafplaats. Verder dragen, naast uiteraard het groene ingerichte Plein in het hart van het dorp, de groene achtergebieden in de vier historische dorpskwadranten bij aan de groene uitstraling van Borssele.



Markante gebouwen in Borssele zijn de (voormalige) kerken, de boerderij aan de Zuidstraat 16 en de pastorie en het voormalige gemeentehuis aan het Plein.

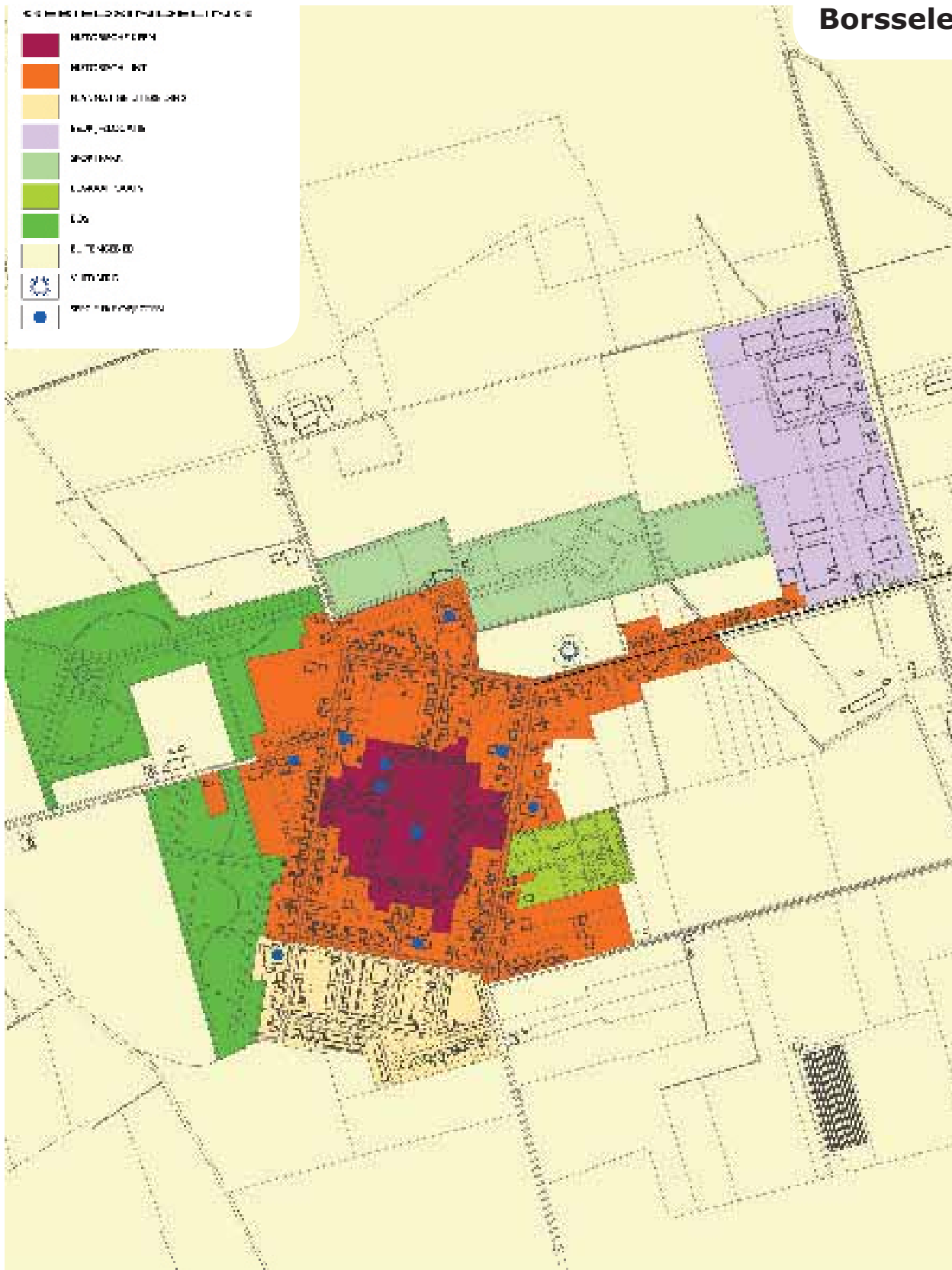
Borssele kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komen slechts in beperkte mate bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor. Op korte afstand van het dorp ligt het reguliere bedrijventerrein Monsterweg/Quistenburg.







# Borssele





## Borssele



## Deelgebied: historische dorpskern Plein, Oost- en Weststraat

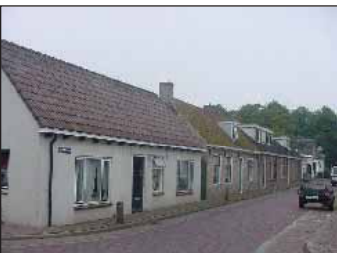
### Gebiedsbeschrijving

De historische dorpskern van Borssele wordt gevormd door het Plein en de Oost- en Weststraat. Het Plein bestaat uit relatief grote, rechthoekige openbare ruimte met daaromheen (vrijwel) aaneengesloten pleinvanden. Vrijwel centraal op het plein (iets ten zuiden van de middenas) staat, als solitair en beeldbepalend element, de kerk. Het Plein heeft met de vaete, grote boom- en graspartijen, een zeer groen karakter. De panden aan het Plein en de Oost- en Weststraat grenzen direct aan de openbare ruimte of kennen hoogstens een eigen stoep dan wel plantenperk. De rooilijn van de plein- en straatbebouwing in de historische kern is sterk samenhangend.

De bebouwing in de historische kern is individueel vormgegeven. De panden kennen doorgaans een eenvoudige hoofdvorm. Veelal bestaat deze uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 60 graden). Bij uitzondering komen andere kapvormen voor (schilddak, mansardekap). Verder kent een enkel pand een opgetrokken dakvoet, waardoor een flauwere kapvorm is ontstaan. De nokrichting van de kappen loopt over het algemeen evenwijdig aan de weg. Slechts sporadisch komen kopgevels voor. De meeste panden kennen (van oorsprong) een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij de houten schuurdelen, die een enkele maal deel uitmaken van de bebouwingswanden, zijn de ramen kleiner en meer vierkant of horizontaal. Qua kleur- en materiaalgebruik voor gevels en dakvlakken zijn overwegend rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast. Een enkele schuur is, zoals eerder aangegeven, uitgevoerd in (gepotdekseld) hout. Verder is een beperkt aantal panden afgedekt met blauwe gesmoorde dakpannen. Enkele gebouwen zijn versierd met van anders gekleurd (vorm)baksteen (speklagen, hanenkammen, rollagen). Ook zijn een aantal gevels wit geverfd dan wel gepleisterd om deze te beschermen tegen regendoorslag.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

Het Plein, de Oost- en Weststraat zijn een bijzonder welstandsgebied. Het maakt onderdeel uit van het gebied dat is in het kader van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of



bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themage-richte criteria, hoofdstuk 10.

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig (hoogstens een eigen stoep of plantenperk), de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn worden geplaatst, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 60 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Afwijkende kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Wolfseinden zijn niet toegestaan. De nokrichting van de bebouwing loopt doorgaans evenwijdig met de straat.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout. Zij- en achtergevels, niet grenzend aan openbaar gebied, uitvoeren in hout of ander goedgekend materiaal.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes geheel of gedeeltelijk uit-

voeren in hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Een combinatie met (rood) metselwerk is toegestaan. Van bijgebouwen met een beperkte omvang mogen de gevels geheel in (rood) metselwerk worden uitgevoerd. Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.
- Historische metselverbanden (steensverbanden) en voegwerk dienen behouden te blijven.



**Deelgebied: historische dorpslinten  
Noord- en Zuidstraat, Noord-, Oost-, Zuid- en Westsingel, Catalijnweg, Weelweg,  
Monsterweg en Molenpad**

**Gebiedsbeschrijving**

Aan de Noord- en Zuidstraat, Noord-, Oost-, Zuid- en Westsingel, Catalijnweg, Weelweg, Monsterweg en Molenpad bevindt zich lintbebouwing met een meer open bebouwingsbeeld dan in de historische dorpskern. Hoewel aaneengesloten bebouwing plaatselijk voorkomt, staan aan de historische linten merendeels vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen. De Noord- en Zuidstraat en de genoemde singels voegen zich in de verkavelingsstructuur van de kern, de andere genoemde historische linten volgen het verkavelingspatroon van het landschap. De panden gelegen aan de historische linten kennen vrijwel zonder uitzondering een meer of minder grote voortuin/-erf. De rooilijn is sterk tot redelijk samenhangend. Opvallend is dat enkel panden aan de Oostsingel qua oriëntatie niet de richting van de singel volgen, maar aansluiten op de verkavelingsrichting van het landschap.

Het bebouwingsbeeld aan de historische dorpslinten is meer divers dan in de dorpskern, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeenkomt met die in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenduidige hoofdvorm, lage bouwhoogte (veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak) en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de historische linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aangegebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfs-bebouwing), jaren '20/'30- woningen en meer recente woningen te vinden. Daarnaast staan aan de linten enkele beeldbepalende panden ((voormalige) kerken en scholen, boerderij hoek Zuidstraat/Zuidsingel).

Seriematige bouw komt aan de historische linten in beperkte mate voor (enkele blokken aan de singels). Ruime meerderheid van de lintbebouwing is individueel vormgegeven. Bouwhoogte is laag: overwegend één bouwlaag, soms twee bouwlagen, met een kap. Een uitzondering daar gelaten is ieder pand voorzien van een kap. Overwegend worden zadeldaken (met een steile hellingshoek) toegepast. Sporadisch komen gebroken kapvormen voor (bijvoorbeeld mansardekappen). Doorgaans loopt de nokrichting van de kap evenwijdig met de weg (langskappen). Kopgevels (nokrichting haaks op de weg) zijn aanwezig, maar minder gebruikelijk. Qua kleur- en materiaalgebruik voor gevels en dakvlakken wordt overwegend rode baksteen én rode gebakken dan wel blauwe gesmoorde pannen toegepast. De gevels van schuren zijn soms uitgevoerd in zwartgeverfd (gepotdekseld) hout. Enkele gevels zijn versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, speklagen). Sommige panden zijn ter bescherming tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische linten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Een gedeelte maak onderdeel uit van het gebied dat is in het kader van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van de linten te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Afwijkende kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/ geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde

dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout. Zij- en achtergevels, niet grenzend aan openbaar gebied, uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.
- Historische metselverbanden (steensverbanden) en voegwerk dienen behouden te blijven.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Omgeving Borszeestraat

### Gebiedsbeschrijving

De planmatige uitbreidingen van de kern Borssele bevinden zich ten zuiden van de Zuidsingel. Het bebouwingsbeeld in het gebied is gemêleerd, zowel vrijstaande (met name gelegen aan de dorpsrand), twee-onder-een-kap, aaneengesloten als gestapelde woningen komen ter plaatse voor. De woningen kennen allemaal een voortuin en de rooilijn is sterk samenhangend. De bebouwingshoogte bedraagt overwegend één à twee bouwlagen met een kap. Enkel panden kennen een platte afdekking, maar de overgrote meerderheid van de panden is voorzien van een zadeldak. De nokrichting loopt over het algemeen evenwijdig aan de weg. Bij enkele vrijstaande woningen is ook wel sprake van een kopgevel (nokrichting haaks op de weg). De gevels bestaan uit (rode) baksteen. De schuine daken zijn afgedekt met pannen. Blauw/bruinetinte betonpannen zijn het meest in gebruik, maar ook zijn enkele blokken afgedekt met rode gebakken pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een sterk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (overwegend zadeldaken, platte daken zijn aanwezig, maar niet toonaangevend).

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje,



gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

- Gevels uitgevoerd in baksteen. Roodgetinte stenen zijn het meest gebruikelijk.
- Dakvlakken afgedekt met rode of blauwe dakpannen in een matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.



### 9.3.3 DRIEWEGEN

#### Algemeen



Driewegen is ontstaan aan een kruispunt van enkele polderwegen in de Driewegenspolder. Rond 1300 was de Koudorpsepolder (nu: Driewegenspolder) bedijkt. In het midden van deze polder en de Lange Marepolder werd een weg (Smitsweg/ Korteweg) aangelegd, waar ook een weg (Coudorpseweg) uit de voormalige kern Koudorp op uitkwam. Op het kruispunt van beide wegen met de Paulushoekseweg/ Van Tilburghstraat, die in oost-westrichting door de gehele polder liep, ontstond Driewegen. De opzet van de kern was eenvoudig, langs een stukje weg werd er gebouwd, zonder dat er sprake was van een centrum. Dit type dorp is te typeren als een (kruis)wegdorp. In de 16e eeuw ontwikkelde Driewegen zich pas tot een dorp met een kapel, doordat het de functies van Koudorp overnam. Sindsdien kreeg de Koudorpsepolder de naam Driewegenspolder. In de loop der tijd heeft de bebouwing zich langs de wegen uitgebreid. In de jaren '90 heeft een planmatige uitbreiding langs de Maaiklinkstraat plaatsgevonden.

Driewegen bestaat voor het overgrote deel uit individuele, kleinschalige lintbebouwing, waarbij aan de Van Tilburghstraat en een gedeelte van de Paulushoekseweg een meer eenduidig, gesloten en compact bebouwings-/straatbeeld aanwezig is dan aan de overige linten van het dorp. De planmatige uitbreiding Maaiklinkhoek wijkt qua stedenbouwkundige opzet en bebouwingsbeeld af van de historische dorpslinten. In dit deel van het dorp is naar verhouding meer seriematige woningbouw aanwezig.

Veel woningen in Driewegen grenzen (met de achtertuin) aan het open, agrarisch gebied. De aanwezige doorzichten tussen de bebouwing op dit gebied dragen bij aan het landelijke karakter van het dorp. Structureel openbaar groen in het dorp is niet of nauwelijks aanwezig. Aansluitend aan het dorp zijn wel een aantal functies aanwezig met een groene uitstraling, te weten het sportpark aan/achter de Smitsweg en de begraafplaats achter de Van Tilburghstraat.

Markante gebouwen in Driewegen zijn de kerk en het voormalige gemeentehuis aan de Van Tilburghstraat.

Driewegen is een kern met een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Winkels zijn niet aanwezig. Bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen komen in beperkte mate voor.

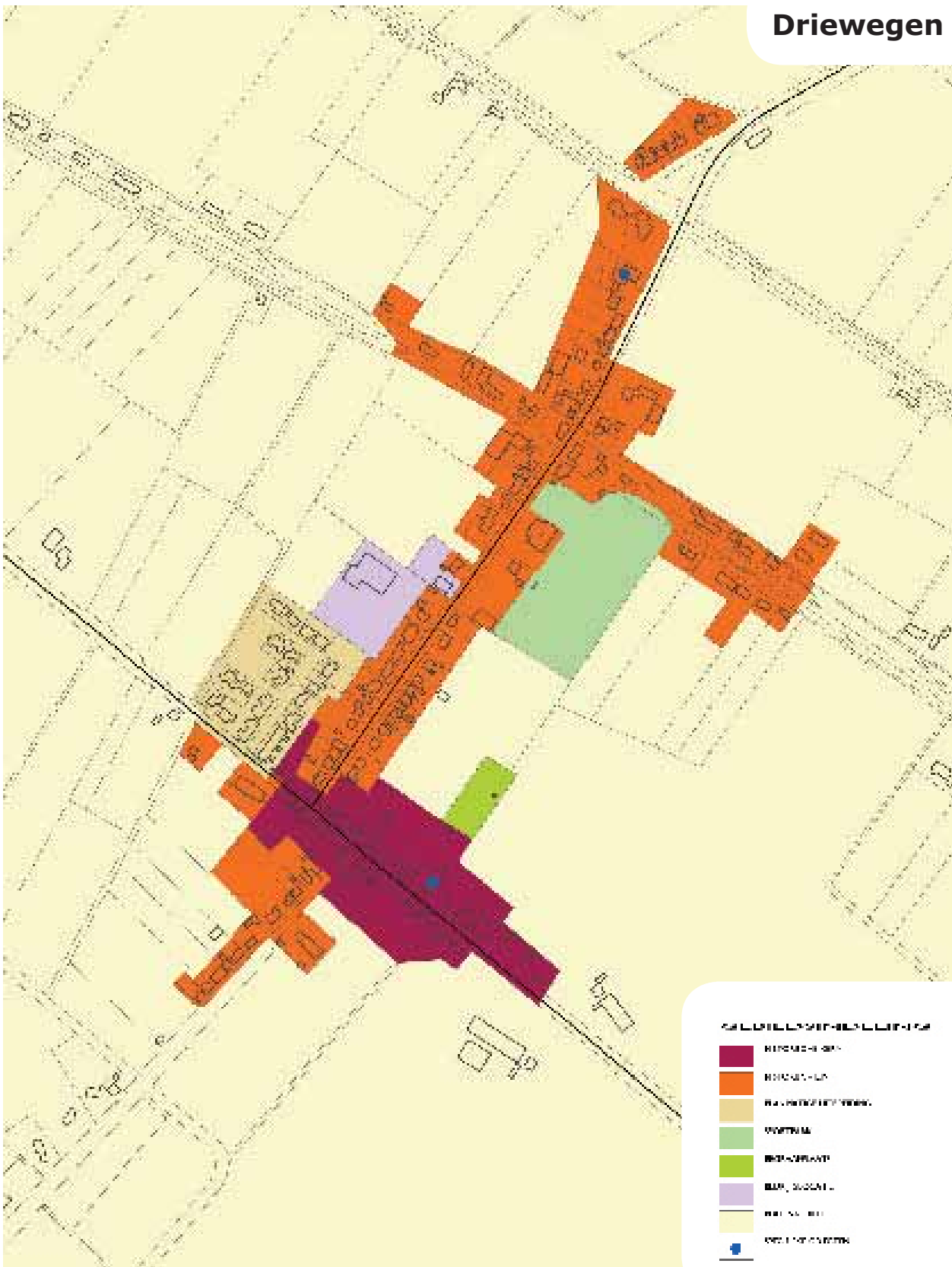








## Driewegen





## Driewegen



## Deelgebied: historische dorpskern (Gedeelte) Paulushoekseweg/Van Tilburghstraat

### Gebiedsbeschrijving

De historische dorpskern van Driewegen, bestaande uit (een gedeelte van) de Paulushoekseweg en de Van Tilburghstraat, komt qua stedenbouwkundige structuur overeen met de historische linten. Dit is logisch gezien de ontstaansgeschiedenis van Driewegen als wegdorp. Het onderscheid tussen de kern en de linten is gelegen in de mate van verdichting, in de mate van variatie in bouwstijlen en in de plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de weg. De historische kern kent een vrij compact en stenig beeld. De bebouwing is, dan wel oogt, aaneengesloten en staat (vrijwel) direct aan de weg. Enkele bijzondere functies, zoals de kerk en de school, staan meer los (solitair) in de ruimte. Zij zijn vrijstaand en liggen verder terug van de weg.



De woningtypologie in de historische kern is vrij eenduidig. Het type Zeeuwse arbeiderswoning komt verreweg het meeste voor. Dit type bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden; de nokrichting loopt evenwijdig aan de weg. Verder kent dit type woning een asymmetrische gevelopbouw en verticale gevelopeningen (smalle, hoge ramen). Qua materiaalgebruik wordt rode baksteen en rode gebakken pannen of (in mindere mate) blauwe gesmoorde pannen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (speklagen, hane-kammen en rollagen). In de loop der tijd hebben enkele Zeeuwse arbeiderswoningen wijzigingen ondergaan, waarbij bijvoorbeeld de dakvoet is opgetrokken, verticale ramen zijn vervangen door één groot, horizontaal raam en/of nieuwe gevels in andersgekleurde (gele) gevelsteen zijn aangebracht.



Slechts bij uitzondering komen andere bebouwingstypen voor (ondermeer jaren '30- en '40- bebouwing). Soms staat de nokrichting haaks op de weg. Opvallend is het voormalige gemeentehuis met haar trapgevel.



### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Paulushoekseweg/ Van Tilburghstraat is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig. De rooilijn in de historische kern is sterk samenhangend. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn worden geplaatst, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De nokrichting loopt doorgaans evenwijdig met de straat. Bij uitzondering komen dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) en andere (gebroken) kapvormen voor.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw.
- Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten****Coudorpseweg, gedeelte Paulushoekseweg, Smitsweg, Schoondijksedijk, Korteweg, Platteweg****Gebiedsbeschrijving**

Het bebouwingsbeeld aan de historische linten is meer divers dan in de historische kern, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeen komen met die in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, lage bouwhoogte (veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een kap), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Zijn de Zeeuwse arbeiderswoningen in de historische kern echter veelal aaneengesloten, langs de historische linten zijn deze overwegend vrijstaand. Het straatbeeld van de historische linten is meer open dan in de kern. Vaak zijn tussen de bebouwing doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied aanwezig. Verder kent de bebouwing aan de linten vrijwel altijd een meer of minder diepe voortuin. Naast het type Zeeuwse arbeiderswoning zijn aan de historische linten 'boerenbedoeninkjes' (woonhuis met houten/stenen schuur aaneengebouwd), jaren '20/'30-woningen en enkele meer recente woningen te vinden. Naast woonbebouwing staan aan de linten ook andere vormen van bebouwing, zoals bedrijfsbebouwing, het dorps huis en een kerk. De voorkomende (woon)bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is echter de grootste gemene deler.

Iedere woning is voorzien van een kap. Bij het merendeel van de woningen betreft het een zadeldak, maar ook mansardekappen en bij uitzondering samengestelde kapvormen of kappen met wolfseinden komen voor. De daken zijn over het algemeen steil (hellingspercentage tussen de 40 en 50 graden), maar ook flauwe kappen zijn toegepast. Het gaat in het laatste geval om bebouwing die in de tweede helft van de 20e eeuw gerealiseerd is (bungalows). De nokrichting loopt doorgaans evenwijdig aan de weg, hoewel topgevels (nokrichting haaks op de weg) geen uitzondering zijn. Qua materiaalgebruik wordt voor de gevels wederom vaak rode bakstenen toegepast, maar ook gele stenen komen voor. (Oorspronkelijke) schuurdelen zijn, naast in metselwerk, vaak in hout uitgevoerd. De dakvlakken zijn of met rode (gebakken) pannen of met blauwe (gesmoorde/beton-) pannen afgedekt.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.

- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig, uitgezonderd enkele panden aan het zuidelijk deel van de Smitsweg. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt doorgaans tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen. Daarnaast is een andere kleur baksteen toegestaan daar waar de oorspronkelijke bebouwing dit kent.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en



damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: planmatige uitbreidingen - Maaiklinkhoek

### Gebiedsbeschrijving

Vanaf de jaren '90 is de Maaiklinkhoek, een planmatige uitbreiding van Driewegen, tot ontwikkeling gekomen. Het buurtje kent een gemêleerd bebouwingsbeeld, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor. De vrijstaande woningen bevinden zich met name aan de buitenranden van het buurtje. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is redelijk samenhangend. De bouwhoogte bedraagt één dan wel twee bouwlagen met een kap. Overwegend zijn (steile) zadeldaken toegepast, maar er is ook een enkele woning met een samengestelde kap of een kap met wolfseind te vinden. Qua materiaalgebruik wordt voor de gevels overwegend baksteen toegepast, waarbij de kleur van de steen breed varieert van rood, geel tot wit. De daken zijn met pannen afgedekt, waarbij zowel rode (gebakken) pannen als blauw/bruine (beton) pannen zijn toegepast.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Maaiklinkhoek is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm. Zadeldaken zijn gebruikelijk. Wolfseinden of samengestelde kapvormen zijn alleen daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toege-



staan.

- Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.



### 9.3.4 ELLEWOUTSDIJK



#### Algemeen

Ellewoutsdijk is ontstaan op een kreekrug, van waaruit men via een diep in het land snijdende kreek een goede verbinding had met de Honte (de huidige Westerschelde). Voordat gebouwd werd, verhoogde men de plaats van het dorp nog eens extra met ca. 1,5 meter grond, waardoor een terp ontstond. Daarna bouwde men rond een eenvoudige kapel midden op de terp de huisjes. De dijken of lage kaden, die langs de kreek werden opgeworpen, zijn na het dichtslibben van de kreek opgenomen in het wegenpatroon van het dorp (Breestraat, zuidelijk gedeelte Zomerstraat). Het historische stratenpatroon is nu nog in tact. Ook zijn er nog hoogteverschillen aanwezig. De bebouwing is, doordat veel panden in de Tweede Wereldoorlog zijn verwoest, over het algemeen echter van meer recente datum.

Ellewoutsdijk is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Ruimtelijk bestaat de hoofdstructuur van het dorp uit een, aan weerszijden bebouwde, ring waarop een aantal bebouwingslinten aansluiten. De zuidelijk van de ring gelegen linten, de Breestraat en het zuidelijk deel van de Zomerstraat, lopen naar elkaar toe en komen bijeen in de Woudstraat. Aan de noordzijde van de ring loopt het karakteristieke lint Langevele. Het bijzondere karakter van deze in-/uitvalsweg wordt met name bepaald de aanwezigheid van enkele beeldbepalende landgoederen tezamen met het gekromde wegverloop. Vanaf de jaren '70 is, als een zelfstandige ruimtelijke eenheid, aan de oostzijde van de historische kern de planmatige uitbreiding Commejanshoek verzezen.

De ring en gedeeltelijk de linten in de directe nabijheid hiervan tonen een compact bebouwingsbeeld (min of meer aaneengesloten bebouwing, die (vrijwel) direct grenst aan de straat). Verder van de ring af wordt het bebouwings-/straatbeeld van de historische linten meer open door de aanwezigheid van voortuinen en grotere tussenruimten tussen de woningen. De bebouwing in de historische kern is over het algemeen individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreiding is relatief meer seriematige woningbouw te vinden.



Markante gebouwen/elementen in Ellewoutsdijk zijn de kerk aan de Van Hattumstraat, het Van Hattumhuis (dorpshuis), een boerderij aan de Zomerstraat en de landgoederen. Verder is op korte afstand van het dorp het voormalige verdedigingswerk Fort Ellewoutsdijk gelegen.



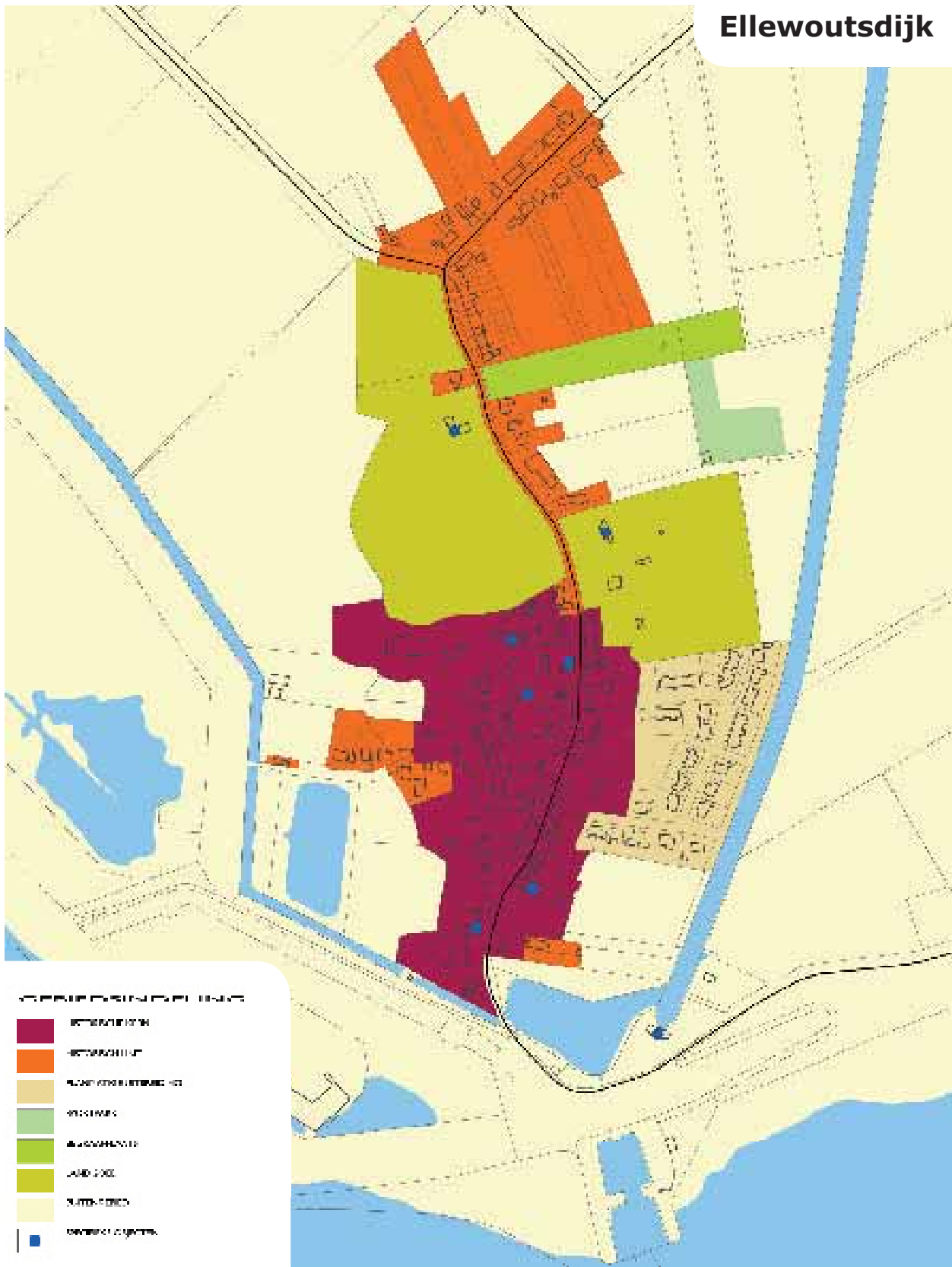
Ellewoutsdijk kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is zondermeer de belangrijkste functie. Binnen de kern komen nagenoeg geen bedrijven, maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor.





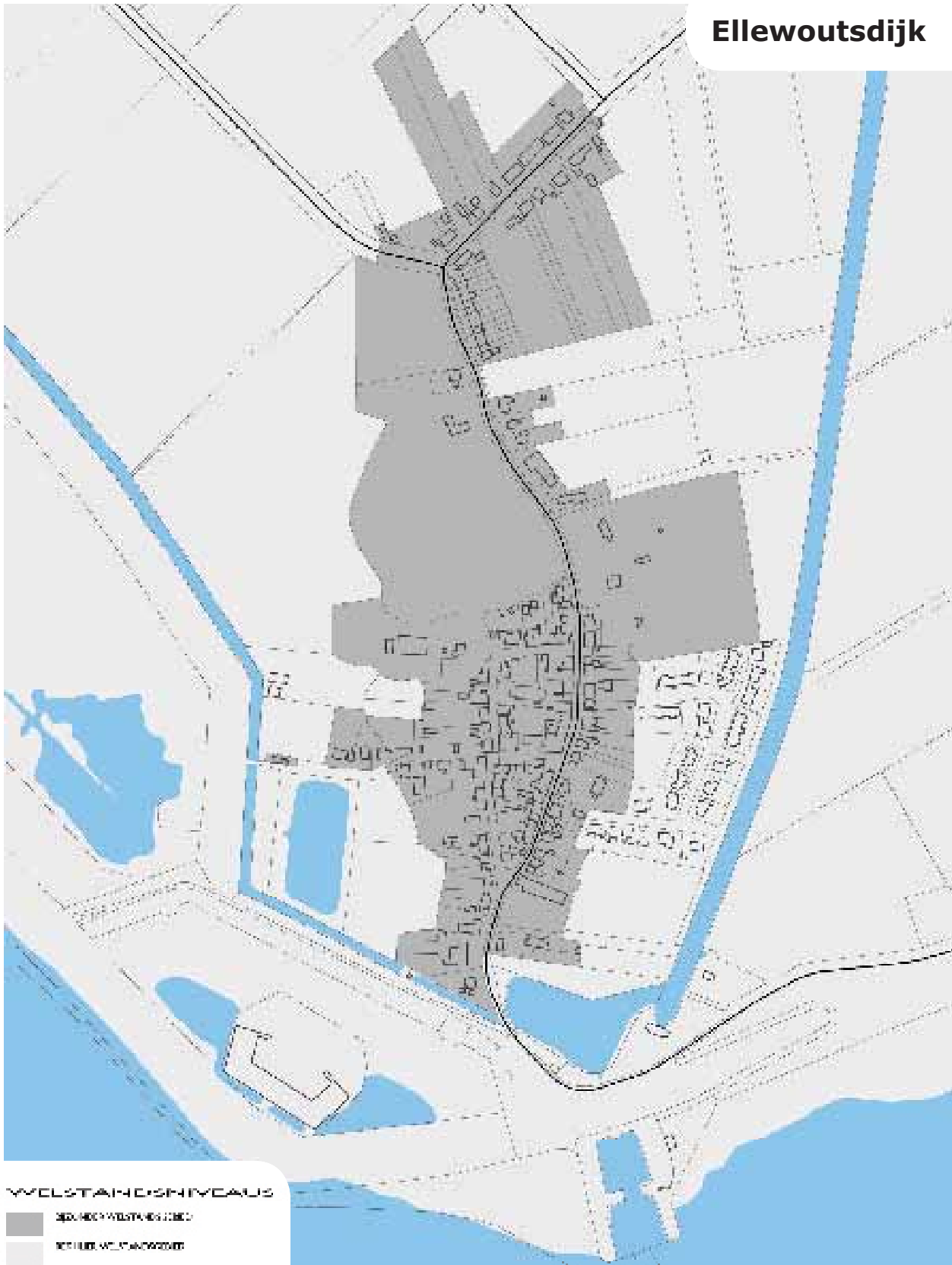


## Ellewoutsdijk





## Ellewoutsdijk



## Deelgebied: historische dorpskern

### Van Hattumstraat, Zomerstraat, Marktstraat, Breestraat, Hellewoudstraat

#### Gebiedsbeschrijving

De oorspronkelijk ring (Van Hattumstraat, Zomerstraat, Marktstraat) kent vrijwel gesloten gevelwanden. Opvallend is dat niet enkel de buitenzijde van de ring is bebouwd, maar dat ook aan de binnenzijde, direct rondom de kerk, al van oorsprong (woon)bebouwing staat. Ook de uitlopers vanaf de ring (Breestraat, zuidelijk deel Zomerstraat) kennen deels een gesloten gevelbeeld, meer zuidelijk wordt het straatbeeld opener. Doordat de bebouwing aan de ring en gesloten lintgedeelten direct aan de smalle straat grenst, geen voortuinen kent, is in dit deel van het dorp sprake van een sterk versteend straatbeeld. Aan de Hellewoudstraat is het beeld groener, enerzijds omdat er voortuinen aanwezig zijn, anderzijds omdat de straat grotendeels slechts eenzijdig is bebouwd. De bebouwing kent doorgaans een eenduidige hoofdvorm, bestaande uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een kap. Bij uitzondering heeft een pand nog een extra bouwlaag, soms als gevolg van het optrekken van de dakvoet. In veruit de meeste gevallen is sprake van een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt. Topgevels (nokrichting haaks op de weg) komen slechts in beperkte mate voor. Hetzelfde geldt voor andere kapvormen (tentdak, samengestelde kap, gebroken kap; nooit kappen met wolfseinden). De woningen hebben over het algemeen een asymmetrische gevelbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Qua kleur- en materiaalgebruik wordt vrijwel altijd rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanekammen en rollagen) en/of zijn afgedekt met blauwe gesmoorde pannen.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Zomerstraat/Van Hattumstraat en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.



#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.



- Er zijn aan de Van Hattumstraat, de Marktstraat, de Zomerstraat en een gedeelte van de Breestraat geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat hier direct aan de openbare weg. De bebouwing aan het zuidelijk deel van de Breestraat en de Hellewoudstraat heeft daarentegen wel een voortuin. De rooilijn in de historische kern is sterk samenhangend. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn worden geplaatst, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De nokrichting loopt doorgaans evenwijdig met de straat. Bij uitzondering komen dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) en andere kapvormen (nooit kappen met wolfseinden) voor.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak moeten aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur, detaillering moeten bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen moeten worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel ander materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detaillering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: historische linten Langevele, Dijkstraat en Kapellestraat

### Gebiedsbeschrijving



Op de historische kern sluiten een aantal historische linten aan. In Ellewoutsdijk gaat het om de Langevele, de Dijkstraat en Kapellestraat. Eerstgenoemde weg vormt een belangrijke in-/uitvalsweg van het dorp. Het bebouwingsbeeld aan de linten is meer divers dan in de historische kern, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeenkomt met de bebouwing in het dorps hart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, lage bouwhoogte (wederom veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de betreffende linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. Langs de Langevele liggen bovendien enkele landgoederen met landhuizen. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is de grootste gemene deler.

Ieder pand is voorzien van een (steile) kap. Naast de gebruikelijke zadeldaken komen in zeer beperkte mate ook mansardekappen en samengestelde kapvormen voor. De nokrichting loopt doorgaans evenwijdig aan de weg, maak ook dwarskappen komen geregeld voor. Qua kleur- en materiaalgebruik worden overwegend rode gebakken stenen toegepast, soms is sprake van een geelgetinte dan wel grijsgetinte steen of van witgepleisterde gevels. De dakvlakken zowel met rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde) pannen afgedekt. De bebouwing aan de historische linten heeft, uitgezonderd enkele panden aan de Dijkstraat, altijd een meer of minder diepe voortuin. Het bebouwingsbeeld is over het algemeen vrij open, waardoor een grote verwevenheid bestaat met het aangrenzende onbebouwde, (agrarisch)gebied. De betreffende linten hebben mede daardoor een groen karakter. Aan de Langevele dragen bovendien de landgoederen hier sterk aan bij.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig, uitgezonderd enkele panden aan de Dijkstraat. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen. Daarnaast is een andere kleur baksteen toegestaan daar waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen is niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op glas.

## Deelgebied: planmatige uitbreidingen: Commejanshoek

### Gebiedsbeschrijving

Commejanshoek is een planmatige uitbreiding van Ellewoutsdijk. Deze uitbreiding is vanaf de jaren '70 aan de oostzijde van de historische kern tot ontwikkeling gekomen. De bebouwingstypologie is gemêleerd, zowel aaneengesloten, twee-onder-eenkap- en vrijstaande woningen komen voor. Iedere woning heeft een voortuin. De rooilijn waarin de bebouwing staat is redelijk samenhangend. De vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, de twee-onder-eenkapwoningen en aaneengesloten woningen hebben merendeels nog een tweede bouwlaag. De meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak, bij uitzondering komen wolfseinden voor. Qua materiaal is voor de gevels steeds gebakken steen toegepast. Wat betreft de dakbedekking komen zowel gebakken pannen als betonpannen voor. Het kleurgebruik van de gevels is divers (geel-, bruin-, roodgetinte bakstenen; geen wit!), de dakvlakken zijn rood dan wel blauw-bruin.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen). Wolfseinden zijn alleen daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Geen witte stenen.

- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.5 'S-GRAVENPOLDER



#### Algemeen

Het langgerekte dorp 's-Gravenpolder is in de 14e eeuw ontstaan langs een opsplitsing van wegen aan de oevers van het Zwake. 's-Gravenpolder is in de gelijknamige polder gesitueerd. Deze polder is door bedijking van aan- en opwassen tot stand gekomen. Pas in de tweede helft van de 15e eeuw werd de naam 's-Gravenpolder gebruikt. Daarvoor werd het dorp Voortrappen of Fortrapa genoemd, verwijzend naar een ouder gehucht dat wat noordelijker was gelegen, en werd overeenkomstig gesproken over de Polder van Voortrappen.

Op basis van haar plattegrondsvorm kan 's-Gravenpolder niet ingedeeld worden bij een bepaald dorps-type. Het archetype wegdorp komt echter het meest in de richting. Rond 1865 was er bebouwing aan de Bosseweide (bij de oude Hervormde Kerk), de 's-Gravenstraat en verspreid liggende bebouwing aan de Langeweg en Provincialeweg. De eerste uitbreidingen van de kern vonden plaats door verlenging van en verdichting langs bestaande wegen. Begin 1900 is Nazareth ontstaan. In 1930 was deze straat aan één zijde bebouwd met voornamelijk zeer eenvoudige arbeiderswoningen. Aan het eind van de jaren '20 werd het bebouwde gebied aan de Raadhuisstraat uitgebreid en kwam hier het nieuwe raadhuis. Enkele jaren later werden aan de oostzijde van de Goesestraatweg luxe vrijstaande woningen gerealiseerd. In de Tweede Wereldoorlog is in 's-Gravenpolder, met name in de omgeving van de Bosseweide, veel schade aangericht. De grootste uitbreidingen van het dorp hebben plaatsgevonden na de oorlog. Allereerst vonden deze plaats ten zuiden en noorden van de 's-Gravenstraat. Vanaf de jaren '70 zijn aan de oostzijde van de kern de relatief omvangrijke woongebieden Buitenleven en Weltevrede tot stand gekomen.

's-Gravenpolder is één van de grotere kernen van de gemeente Borsele. De bebouwing in het dorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is het merendeel van de bebouwing individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreidingen, waaruit naar verhouding een groot deel van het dorp bestaat, komt relatief meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in het dorp zijn, naast de verschillende kerken, het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat. Verder ligt op korte afstand van het dorp de beeldbepalende molen De Korenhalm.



De ruimtelijke dynamiek van 's-Gravenpolder is groot in vergelijking met die in andere Borselse dorpen. De 's-Gravenstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. Hier is sprake van een gemengd functioneel beeld (een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid). Verder bevinden zich op andere locaties in het dorp (bijvoorbeeld in de omgeving van het Klimopplein en de Burg. Jansenstraat) nog concentraties van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en/of bedrijvigheid. Andere noemenswaardige functies in/nabij het dorp zijn het sportpark aan de Haagdijk, dat centraal in de kern ligt, het speelterrein aan de Poelvoordestraat en de begraafplaats in de hoek Haagdijk/Weeldijk. Verder ligt aan de westzijde van het dorp, ruimtelijk gescheiden van de kern, een aantal reguliere bedrijventerreinen.

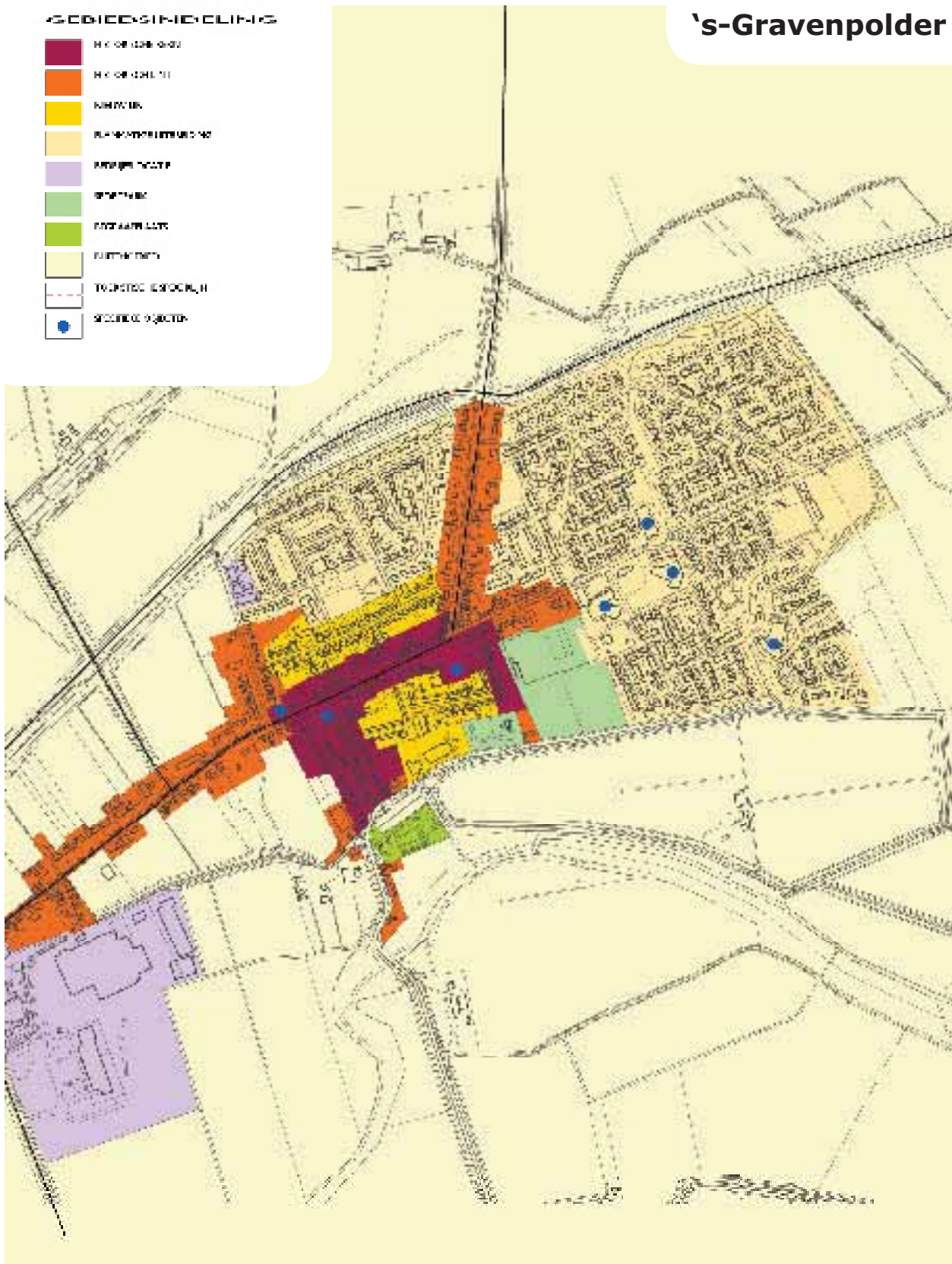




**GEBIEDSINDELING**

- RIJ-OER (2016-2021)
- RIJ-OER (2011-2016)
- RIJ-OER
- RIJ-OER (LIMITEERD)
- RIJ-OER (LIMITEERD)
- RIJ-OER (LIMITEERD)
- RIJ-OER (LIMITEERD)
- RIJ-OER (LIMITEERD)
- TRASPORTEERSTRUCTUUR
- SPECIELE OBJECTEN

**'s-Gravenpolder**







## 's-Gravenpolder



WILDE STAANDE BEEMEREN

BEGRADE WILDE BEEMEREN

BEGRADE WILDE BEEMEREN



**Deelgebied: historische dorpskern****'s-Gravenstraat, gedeelte Nazareth (oostzijde), Bosseweide en Raadhuisstraat****Gebiedsbeschrijving**

Het historische deel van 's-Gravenpolder, waaronder de 's-Gravenstraat, de oostzijde van Nazareth, de Bosseweide en de Raadhuisstraat wordt verstaan, kent (visueel) vrijwel gesloten gevelwanden. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de openbare weg, waardoor (plaatselijk) een stenig en compact straatbeeld ontstaat. De rooilijn is over het algemeen, hoewel kleine verspringingen aanwezig zijn, vrij samenhangend. De 's-Gravenstraat vormt hier echter een uitzondering op. In deze straat treden zeer sterke sprongen in der rooilijn op; op enkele plaatsen ligt de bebouwing zelfs meer dan 20 meter van de straat terug, terwijl even verderop in de straat de bebouwing direct aan het openbare gebied grenst. Groen komt slecht in beperkte mate in de historische kern voor, waar aanwezig betreft het met name privé-groen in voortuinen.



Vergeleken met andere historische dorpskernen in de gemeente Borsele is de verschijningsvorm van de bebouwing in het dorps hart van 's-Gravenpolder meer divers. Aan de historische structuurlijnen is, mede als gevolg van aangerichte schade in de Tweede Wereldoorlog, relatief veel jongere bebouwing te vinden. De bebouwing in de historische dorpskern is over het algemeen individueel vormgegeven en kent een eenvoudige hoofdvorm. De toegepaste bouwhoogte is doorgaans laag: één bouwlaag en een dak. De bebouwing die vanaf de jaren '50 is gerealiseerd kent vaak een tweede bouwlaag. De zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoning komt veelvuldig voor. Dit woningtype bestaat (oorspronkelijk) uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Daarnaast kennen de meeste van deze panden van oorsprong een asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij een aantal panden, met name (voormalige) winkelpanden, zijn de verticale ramen vervangen door grote, horizontale ramen.

Naast het type Zeeuwse arbeiderswoning kunnen de '20/'30-woningen worden genoemd als een in de historische kern geregeld terugkomend woningtype. Deze woningen bestaan wederom uit één bouwlaag en een mansardekap (eventueel met wolfseind) of zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat. Overigens zijn de meeste panden in de historische kern voorzien van een langskap (nokrichting evenwijdig aan de weg) en komen naast zadeldaken slechts in zeer beperkte mate ander kapvormen voor (buiten genoemde mansardekappen, bijvoorbeeld schilddaken).

Qua kleur- en materiaalgebruik voor de gevels wordt over het algemeen rode baksteen toegepast. Soms zijn de gevels versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, speklagen) of zijn houten geveldelen aanwezig. Sporadisch zijn gevels, tegen regendoorslag, wit gepleisterd of geschilderd. De daken zijn afgedekt met rode (gebakken) pannen dan wel blauwe (gesmoorde) pannen.

In de historische kern van 's-Gravenpolder staan een aantal beeldbepalende panden. Naast uiteraard de kerken, gaat het om het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat en de villa Favorite aan de 's-Gravenstraat.

De 's-Gravenstraat is de winkelstraat van het dorp. Naast wonen komt detailhandel hier veelvuldig voor. Dit gaat gepaard met diverse reclame-uitingen. In hoofdstuk 10 zijn hiervoor richtlijnen opgenomen.

## Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische kern van 's-Gravenpolder is een bijzonder beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De situering van de bebouwing is zeer wisselend: van geen en kleine voortuinen tot enkele zeer diepe voortuinen/-erven ('s-Gravenstraat). Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm. Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Doorgaans zijn langskappen toegepast.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkele geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen is niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: historische dorpslinten

### Provinciale weg, Kadam, Schuitweg, gedeelte Korenhalmdijk, gedeelte Lenshoekdijk, gedeelte Haagdijk, Goesestraatweg en gedeelte Langeweg



#### Gebiedsbeschrijving

De Provinciale weg, de Kadam, de Schuitweg, een gedeelte van de Korenhalmdijk, Lenshoekdijk en Haagdijk, de Goesestraatweg en een gedeelte van de Langeweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische dorpskern. De Kadam, met zijn aaneengesloten bebouwing, vormt hier overigens een uitzondering op. De bebouwing aan de historische linten heeft vrijwel altijd een meer of minder grote voortuin/-erf, hetgeen bijdraagt aan een groen straatbeeld. Daar waar doorzichten met het landelijk gebied aanwezig zijn (Provinciale weg) of groene dijken (Korenhalmdijk, Lenshoekdijk, Haagdijk) is dit groene karakter extra aanwezig. Er zijn verspringingen in de rooilijn aanwezig, waarbij wordt opgemerkt dat deze plaatselijk ook een sterke samenhang vertoont. De diversiteit aan bebouwingstypologieën aan de historische linten is even groot dan wel groter dan in de historische kern. De bebouwing kent vrijwel altijd een individuele vormgeving en een eenduidige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een kap. Ondermeer de zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoningen komen, zowel in aaneengesloten als vrijstaande vorm én zowel met asymmetrische als symmetrische gevelopbouw, in het gebied voor. Daarnaast zijn aan de historische linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/'30-woningen en (met name aan de Goesestraatweg) meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Zadeldaken komen het meest frequent voor, maar ook bijvoorbeeld mansardekappen en schilddaken worden in mindere mate toegepast. De daken kennen meestal een steile hellingshoek (tussen de 40 en 50 graden). Zowel langs- als kopgevels bevinden zich aan de historische linten van 's-Gravenpolder. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels wit gepleisterd of geschilderd. Daarnaast komen gevelversieringen in de vorm van anders gekleurde (vorm)baksteen voor (rollagen, hanenkammen, speklagen). De bebouwing is over het algemeen afgedekt met dakpannen. Eén pand is afgedekt met riet. De dakpannen komen zowel in rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde, betonnen) uitvoering voor.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria,

hoofdstuk 10.

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen voortuinen aanwezig. De rooilijn kent verspringen, maar toont plaatselijk ook een sterke samenhang. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan dakvlak moeten bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: nieuwe dorpslinten**

**Ambachtsstraat, Bakkersstraat, Boomgaardstraat, gedeelte Nazareth (westzijde), Kerkhoekstraat, Schoolstraat**

**Gebiedsbeschrijving**

Net voor en na de Tweede Wereldoorlog zijn (weliswaar planmatige) uitbreidingen ontstaan volgens een patroon dat nauw aansluit bij de oude dorpsstructuur, deze (kleinschalige) dorpsuitbreidingen zijn nieuwe linten genaamd. Het betreft de Ambachtsstraat, de Bakkersstraat, de Boomgaardstraat, de westzijde van Nazareth, de Kerkhoekstraat en de Schoolstraat. De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn. Er is steeds een (kleine) voortuin aanwezig. Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap als aaneengesloten woningen komen aan de nieuwe linten voor. Aan de Schoolstraat bevinden zich daarnaast nog gestapelde (senioren)woningen.

Veel meer dan in de historische dorpsdelen is aan de nieuwe linten van 's-Gravenpolder seriematige bouw terug te vinden. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met een, meer of minder steile, kap. Aan de nieuwe linten zijn vrijwel alleen zadeldaken toegepast, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg. De gevels zijn uitgevoerd in rode baksteen en de daken zijn afdekt met rode dan wel blauwe dakpannen. Zowel gebakken als betonnen uitvoeringen zijn toegepast.

Aan de zuidzijde van de Schoolstraat, tegen de Haagdijk aan, bevinden zich een aantal (voormalige) scholen. Er zijn plannen in ontwikkeling die voorzien in een verplaatsing van de basisscholen en een nieuwe invulling van de daarmee vrijkomende locatie met woningbouw.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De nieuwe dorpslinten zijn aangewezen als een regulier beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied zal op afzienbare termijn de scholenlocatie vrijkomen en opnieuw worden ingevuld met woningbouw. Voor deze ontwikkeling zullen afzonderlijk beeldkwaliteitscriteria worden opgesteld. Het opstellen van deze criteria zal parallel lopen aan het vervaardigen van een inrichtingsplan.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen

wordt naar het bestemmingsplan.

- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met rode of blauwe dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering.



## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Westvoortraphoek, Buitenleven en Weltevrede

### Gebiedsbeschrijving

Een relatief groot gedeelte van 's-Gravenpolder bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. In de jaren '60/'70 is aan de noordwestzijde van het dorp de woonbuurt Westvoortraphoek tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens zijn vanaf de jaren '70 de buurten Buitenleven en Weltevrede aan de oostzijde van het dorp verzezen. De verschillende tijdsperioden zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien; de eerstgenoemde buurt kent bijvoorbeeld een meer rationeel stratenpatroon dan de laatstgenoemde. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is (redelijk) samenhangend.

De bouwhoogte bedraagt doorgaans één dan wel twee bouwlagen met kap. Zadeldaken (met meer of minder steile hellingshoek) worden verreweg het meest frequent toegepast, maar ook andere dakvormen (zoals plat, daken met wolfseinden) komen voor. Qua gevelmateriaal wordt overwegend baksteen gebruikt, waarbij het kleurgebruik van de stenen varieert van rood, geel tot wit. De daken zijn vrijwel altijd met gebakken dan wel betonnen dakpannen afgedekt, waarbij overwegend blauw/(bruin)e pannen zijn toegepast, maar ook rode pannen komen plaatselijk voor.

In de uitbreidingsbuurten zijn enkele gebouwen te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Naast de kerk aan de Langeweg, gaat het om de sporthal/bibliotheek De Zwake, een basisschool, het woonzorgcentrum Vorsvliet en het dorpshuis.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier beeldkwaliteitsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied zal op afzienbare termijn in de nabijheid van de sporthal onder meer een brede school worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling zullen afzonderlijk beeldkwaliteitscriteria worden opgesteld. Het opstellen van deze criteria zal parallel lopen aan het vervaardigen van een inrichtingsplan.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

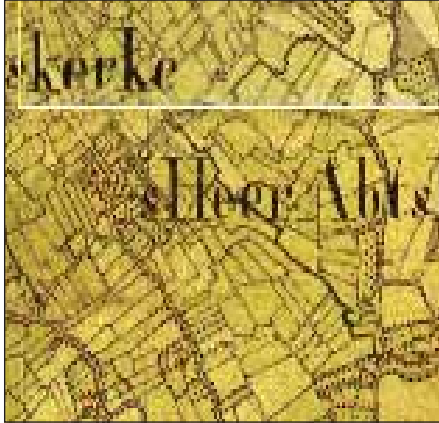
**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.6 'S-HEER ABTSKERKE



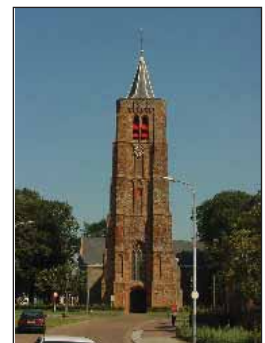
#### Algemeen

's-Heer Abtskerke is gesticht op een kruispunt van een aantal kreekkruggen. Het oudste deel van het dorp heeft het patroon van een ringdorp. Rond 1860 bestond de bebouwing van 's-Heer Abtskerke uit de kerk en enkele panden aan de omliggende ring. Langzamerhand breide het dorp zich verder uit. In eerste instantie op organische wijze; door de incidentele bouw van een pand aan de ring dan wel aan één van de historische in-/uitvalswegen van het dorp. Vanaf de jaren '60 van de voorgaande eeuw wordt meer planmatig uitgebreid. De eerste planmatige uitbreidingen bevinden zich aan de zuidzijde van de ring, aan de Disselweg, Polderweg en Gerbenesseweg. Vanaf de jaren '80 verrijst ten westen van de historische kern de buurt Colenshoek.

's-Heer Abtskerke is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt sterk bepaald door de ring en de daarop aansluitende (historische) linten. Opvallend is dat, in tegenstelling tot de historische kernen van andere Borselse dorpen, de bebouwingswanden aan de Kerkring slechts in beperkte mate gesloten zijn. Hierdoor kent het dorpshart, gelijk aan de linten, een relatief open en groen karakter. Anders dan aan de linten, waar voortuinen aanwezig zijn, grenst de bebouwing aan de ring meestal direct aan de openbare ruimte. Aan de historische linten van 's-Heer Abtskerke staan een relatief groot aantal naoorlogse woningen. Evenals de oudere, historische bebouwing is deze over het algemeen wel individueel vormgegeven. Een uitzondering hierop vormt de seriële sociale woningbouw langs de Disselweg. Deze weg kent overigens een typisch kronkelend verloop. Ook de planmatige uitbreiding Colenshoek kent, als exponent van de jaren '80-stedenbouw, een kronkelend stratenpatroon.

Een markant gebouw in het dorp is de kerk aan de Kerkring.

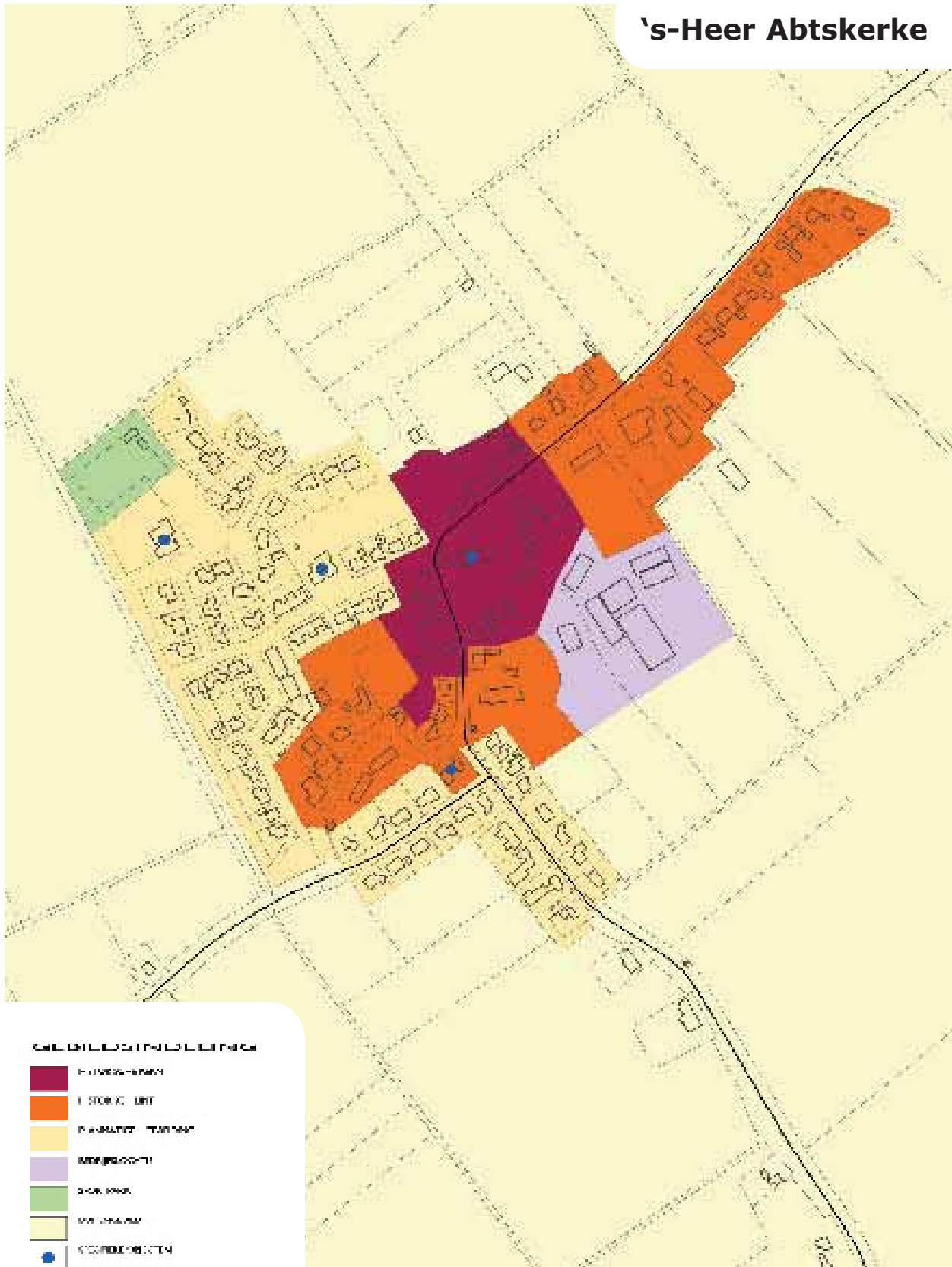
's-Heer Abtskerke kan getypeerd worden als een kern met een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is zondermeer de belangrijkste functie. Binnen het dorp komen geen winkels voor. Bedrijvigheid, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen zijn slechts in beperkte mate aanwezig.





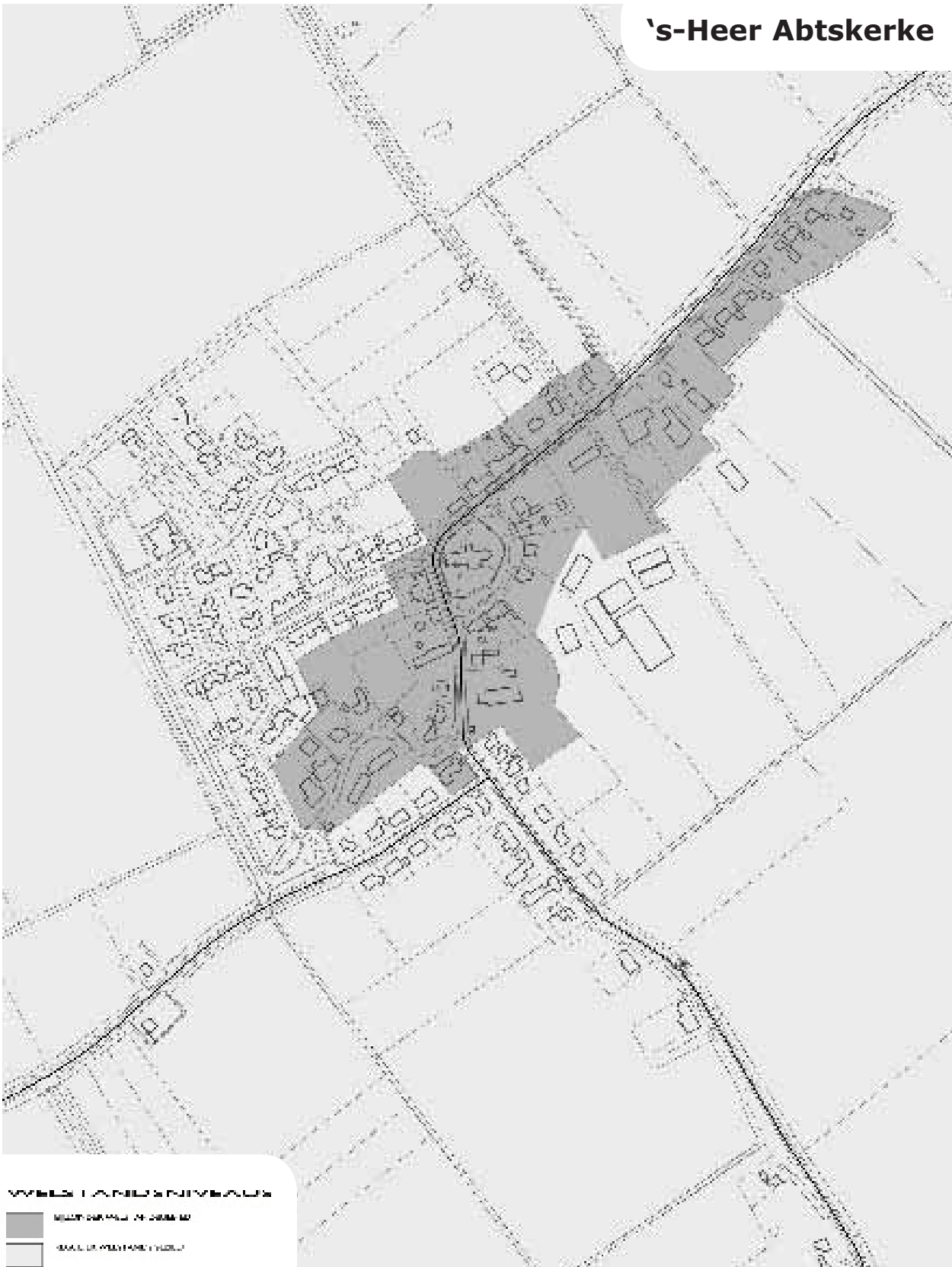


## 's-Heer Abtskerke





## 's-Heer Abtskerke



## Deelgebied: historische dorpskern Kerkring en gedeelte Kloetingseweg

### Gebiedsbeschrijving

De historische dorpskern van 's-Heer Abtskerke wordt gevormd door de Kerkring en een gedeelte van de Kloetingseweg (nr. 1-3-5-7). Zoals de naam reeds aangeeft, is sprake van een weg (ring) rond een solitair gelegen (en monumentale) kerk. Overige bebouwing staat aan de buitenzijde van de ring. Vergeleken met andere historische dorpskernen in het Borselse is het opvallend dat de bebouwingswanden aan de ring niet volledig gesloten zijn. Plaatselijk komt wel een enkel rijtje aaneengesloten woningen voor, maar ook vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen zijn aan de Kerkring te vinden. Hierdoor kent de historische dorpskern van 's-Heer Abtskerke een relatief open karakter. Wel staan, gelijk aan andere historische kernen, de panden direct aan de openbare ruimte en is sprake van een sterk samenhangende rooilijn. Enkel de pastorie (Kerkring 3) vormt hier een uitzondering op, deze ligt verder terug op de kavel waardoor voor het pand een tuin aanwezig is. De historische dorpskern van 's-Heer Abtskerke is overigens relatief groen. Deze groene uitstraling wordt met name bepaald door de inrichting van de direct rondom de kerk gelegen ruimte, waarin enkele grote bomen staan, maar ook de leilinden aan de buitenzijde van de ring en de tuinen gelegen tussen de bebouwing dragen bij aan het groene karakter van het dorpshart.

De bebouwing aan in de historische dorpskern, die individueel is vormgegeven, kent over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Veelal bestaat deze uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Bij uitzondering komen andere kapvormen voor (schilddak, lessenaarsdak). Verder zijn enkele panden aan de achterzijde uitgebouwd waardoor samengestelde kappen zijn ontstaan. Dit is overigens vanaf de straatzijde niet waarneembaar. Langskappen, waarbij de nokrichting evenwijdig loopt aan de weg, worden het meest frequent toegepast. Hier en daar zijn echter ook kopgevels (nokrichting haaks op de weg) aanwezig. De meeste panden kennen oorspronkelijk een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). De pastorie kent overigens, als notabelenwoning, een symmetrische gevelindeling. Qua kleur- en materiaalgebruik voor gevels en dakvlakken zijn overwegend rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast. Daarnaast zijn een aantal panden afgedekt met blauwe gesmoorde pannen. Sporadisch is een pand versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (speklagen, hanenkammen, rollagen) of zijn gevels, ter bescherming tegen regendoorslag, wit geschilderd of gepleisterd.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpskern van 's-Heer Abtskerke is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.



## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg (uitgezonderd de pastorie (Kerkring 3), die wel een voortuin kent). Verwezen wordt naar het bestemmingsplan
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw (uitgezonderd de pastorie (Kerkring 3), die een symmetrische gevelopbouw kent). Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde



dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglaazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: historische dorpslinten Kloetingseweg (uitgezonderd nr. 1-3-5-7), Disselweg en gedeelte Polderweg



### Gebiedsbeschrijving

De Kloetingseweg, Disselweg en Polderweg vormen historische in-/uitvalswegen van 's-Heer Abtskerke. De bebouwing aan deze wegen kent een redelijk grote diversiteit aan verschijningsvormen.

De meerderheid van de bebouwing is individueel vormgegeven (uitgezonderd de sociale woningbouw aan de Disselweg). Enkele panden komen qua verschijningsvorm overeen met de bebouwing in de historische kern: eenduidige hoofdvorm; één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak; gevels met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Soms is het woonhuis aaneengebouwd met een (houten of gemetselde) schuur. Verder staan aan de historische dorpslinten van 's-Heer Abtskerke een relatief groot aantal naoorlogse woningen. Deze bestaan veelal ook uit één bouwlaag met een (steil dan wel minder steil) zadeldak. Enkele van de woningen kennen grote, horizontale raampartijen. De gevels, uitgezonderd een enkele houten schuur, zijn uitgevoerd in baksteen. Het kleurgebruik van de stenen varieert van rood tot geel. Ook zijn enkele gevels wit geschilderd/ gepleisterd. De daken zijn afgedekt met pannen. Zowel rode gebakken pannen als blauwe gesmoorde pannen zijn in gebruik. Slechts bij uitzondering zijn betonpannen toegepast.

De rooilijn van bebouwing aan de linten is redelijk samenhangend. De bebouwing is vrijstaand (uitgezonderd de rijtjes sociale woningbouw aan de Disselweg) en kent een meer of minder grote voortuin/-erf. De Kloetingseweg, die grotendeels maar eenzijdig is bebouwd, kent een grote verwevenheid met het landelijk gebied.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan de linten zijn meer en minder diepe voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen. Anders gekleurd baksteen is daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing dit kent.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Historische panden: deuren, kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Gerbenesseweg, gedeelte Polderweg en Colenshoek (Ploegstraat, Van de Plasschestraat)



### Gebiedsbeschrijving

Vanaf de jaren '60 is sprake van een meer planmatige uitbreiding van het dorp. In eerste instantie is daarbij gezocht naar aansluiting op de bestaande infrastructuur (Polderweg) en kortsluiting hiervan (Gerbenesseweg). Aan de Polderweg staan een viertal aaneengesloten woningen, de overige woningen aan voornoemde wegen zijn alle vrijstaand. Er is sprake van een sterk samenhangende tot strakke rooilijn. De bebouwing bestaat uit één dan wel twee bouwlagen met een kap. Veelal is sprake van een zadeldak. Eén woning kent een kap met een wolfseind. Zowel langs als kopgevels komen aan de Polder- en Gerbenesseweg voor. Noemenswaardig is een drietal zogenaamde Bogaerswoningen gesitueerd aan de Polderweg (vrijstaande, sociale woningbouwwooningen uit het begin van de jaren '60).



Vanaf de jaren '80 is de buurt Colenshoek (Ploegstraat, Van de Plasschestraat) tot ontwikkeling gekomen. Deze buurt bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen.



Aan de Ploegstraat staan ook enkele geschakelde en rijenwoningen. Qua stedenbouwkundige structuur is aansluiting gezocht bij de organisch gegroeide structuur van de historische dorpsdelen. De verkaveling is echter minder strak waardoor een sterk wisselend straatbeeld en niet overal een eenduidige rooilijn bestaat. Overal zijn voortuinen aanwezig. De bouwhoogte bedraagt wederom maximaal twee bouwlagen met een kap. Ook nu zijn zadeldaken het meest gebruikelijk.

In de planmatige uitbreidingen wordt voor de gevels van de bebouwing met name gebakken steen toegepast. De steenkleur varieert van rood, geel tot grijs/beige. De dakvlakken zijn doorgaans afgedekt met pannen. Zowel gebakken als betonpannen, als rode en blauw/bruingekleurde pannen in gebruik. De laatst gerealiseerde fase van Colenshoek is consequent uitgevoerd in een lichtgrijs/beige-gekleurde steen en blauwe pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte geen ontwikkelingen voorzien.

### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een minder/redelijk samenhangende (Colenshoek) tot redelijk/ sterk samenhangende rooilijn (Polderweg/Gerbenesseweg). Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur in rode aardetinten; Colenshoek 2, fase 1: licht-grijs/beigekleurde stenen.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij voorkeur rode pannen; Colenshoek 2, fase 1: blauwe pannen. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.7 'S-HEERENHOEK



#### Algemeen

De kern van het dorp 's-Heerenhoek ontstond in de uiterst noordelijke punt van de in 1616 bedijkte Borselsepolder, maar al eerder moeten er wat huisjes in de in 1612 bedijkte Nieuwe Kraaijertpolder zijn gebouwd, dicht tegen de zuidelijke zeedijk aan. Deze losse bebouwing sloot later aan bij de bebouwing die in het dorp verrees. Naast de verspreid liggende boerderijen ontstond er in de Nieuwe Kraaijert een bewonerskern genaamd. De Rijke buurt, maar er werden ook huisjes gebouwd bij het Heynkens-zandse gat. Pas in 1700 breidde het dorp zich uit naar de West Kraaijertpolder, die in 1642 droogviel.

's-Heerenhoek kan getypeerd worden als een dijkdorp. De historische kern van 's-Heerenhoek is gelegen in de oksel van de Cingeldijk en Kuipersdijk/Molendijk. Dit dorpsdeel kent een compact straatbeeld. De bebouwing is c.q. oogt aaneengesloten en staat (vrijwel) direct aan de straat. Aansluitend aan de historische kern zijn een aantal dorpslinten te onderscheiden. Het gaat om (delen van) de Molendijk, Burgemeester Timansweg, Kuipersdijk en Werrilaan. Evenals in de historische kern is de bebouwing aan deze linten doorgaans individueel vormgegeven. Het straatbeeld is echter meer open doordat de gevelwanden minder gesloten zijn en vaak voortuinen aanwezig zijn. Een relatief groot deel van 's-Heerenhoek bestaat uit planmatige uitbreidingen. De omvang van deze uitbreidingen verschilt. Ten westen van de lijn Molendijk/ Kuipersdijk zijn twee kleinschalige ontwikkelingen te vinden: de Van Horsighstraat en de Emmastraat. Aan de oostzijde van de lijn bevinden zich de meer grootschalige uitbreidingen: 's-Heerenhoek Oost en De Blikken. Laatstgenoemde uitbreiding is nog in aanbouw. De stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingen verschilt. Dit is mede ingegeven door de heersende stedenbouwopvattingen van de periode waarin de woongebieden tot stand zijn gekomen. Zo kent de jaren '70-uitbreiding 's-Heerenhoek Oost een rationele blokverkaveling en de jaren '80/'90-uitbreiding De Blikken I een meer kronkelende opzet. In vergelijking met de historische dorpsdelen is in de planmatig opgezette woongebieden meer seriematige bouw te vinden. De bebouwing in geheel 's-Heerenhoek is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. Een markant gebouw in het dorp is de kerk aan de Deken Holtkampstraat.

's-Heerenhoek ligt op korte afstand van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied). Als visuele afscherming zijn aan de westzijde van het dorp zogenaamde Sloebossen aangeplant. Naast deze bossen is aan deze zijde van het dorp een relatief groot bedrijf gesitueerd. Centraal in de kern ligt het sportpark en aansluitend hieraan is, achter de kerk, een begraafplaats gesitueerd.

's-Heerenhoek is één van de grotere kernen in de gemeente Borsele. De ruimtelijke dynamiek ligt hoger dan in veel andere Borselse kernen. Aan met name de Heerenstraat, Molendijk en Marktstraat komen een aantal winkel- en horecavoorzieningen voor. Daarnaast zijn in het dorp verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

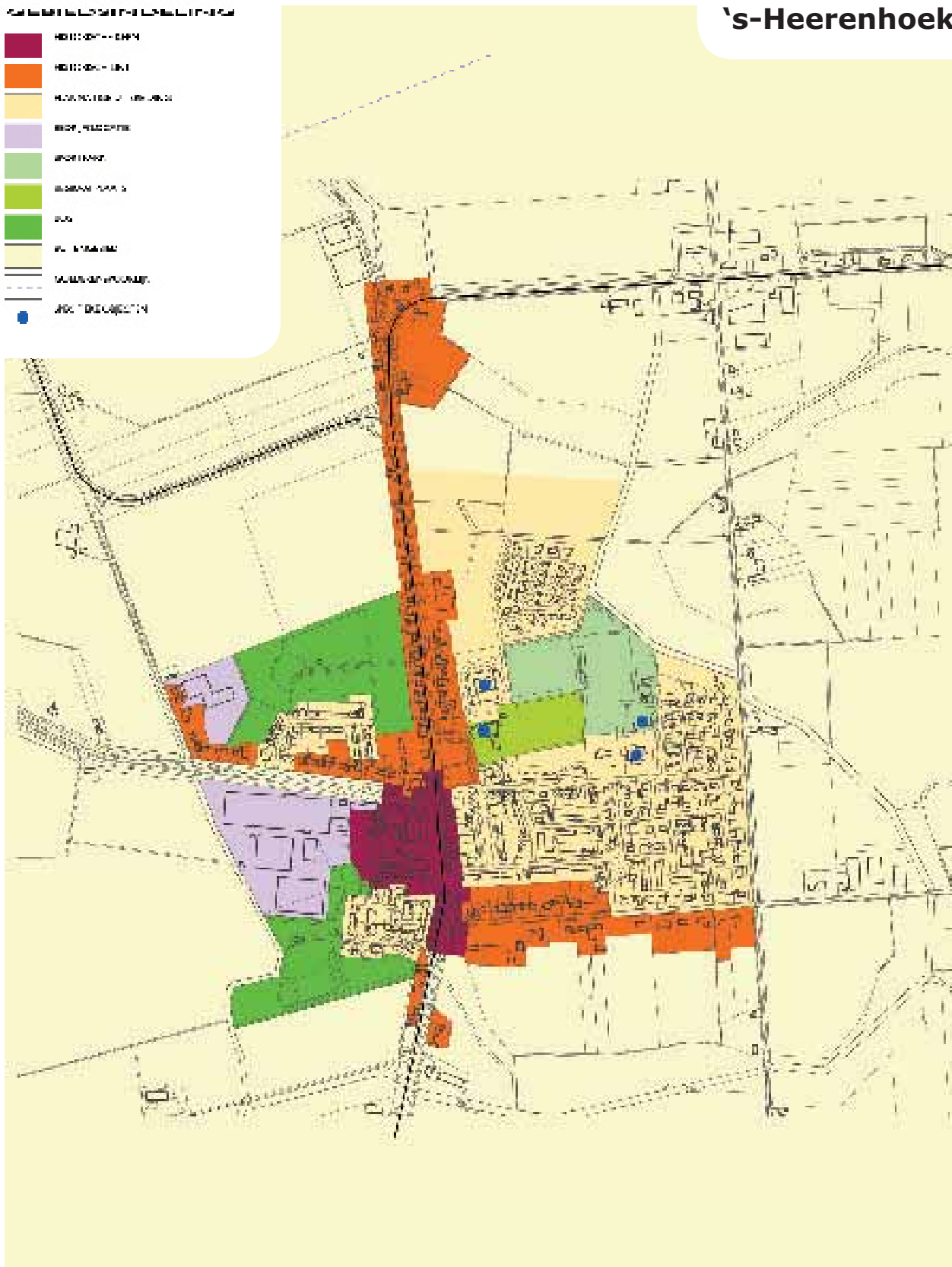




LEGENDA

- HEDEREN - OPM
- HEDEREN - LB1
- HEDEREN - LB2
- BOOP, HEDEREN
- BOOPHEDEREN
- BOOPHEDEREN
- BOOP
- BOOP
- VERBODEN VERBODEN
- VERBODEN VERBODEN

's-Heerenhoek





## 's-Heerenhoek



## Deelgebied: historische dorpskern

### Gedeelte Kuipersdijk, gedeelte Burgemeester Timansweg, Heerenstraat, Pakhuisstraat, Prins Hendrikstraat



#### Gebiedsbeschrijving

Onder de historische dorpskern van 's-Heerenhoek zijn een gedeelte van de Kuipersdijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg, de Heerenstraat, de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat geschaard. Deze straten c.q. straatdelen kennen een stenig en compact ruimtelijk beeld. De bebouwing is/oogt aaneengesloten en staat (vrijwel) direct aan de straat. Bij de Kuipersdijk houdt dit in dat de bebouwing aan de oostzijde boven op de dijk staat. De rooilijn in de historische dorpskern is, hoewel kleine verspringingen aanwezig zijn, over het algemeen vrij samenhangend. De bebouwing in het dorpshart is individueel vormgegeven en doorgaans kleinschalig. De meeste panden bestaan uit één bouwlaag en een kap. Van oorsprong komt de zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoning veelvuldig voor. Dit woningtype bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Daarnaast wordt dit type gekenmerkt door doorgaans een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoger ramen). Veel panden in de historische dorpskern van 's-Heerenhoek zijn in de loop der tijd verbouwd, waarbij bijvoorbeeld verticale ramen zijn vervangen door grote, horizontale ramen, dakvoeten zijn opgetrokken waardoor flauwere daken zijn ontstaan of (grote) dakkapellen zijn aangebracht. De wijzigingen zijn in enkele gevallen ten koste gegaan van de eenduidige hoofdvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Op een aantal plekken is, als gevolg van inbreiding/herstructurering, meer recente bebouwing te vinden. Deze bebouwing kent veelal twee bouwlagen en een kap en grote, horizontale ramen. Zadeldaken, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt, worden verreweg het meest veelvuldig toegepast. Daarnaast komen echter ook andere kapvormen (bijvoorbeeld mansardekappen) en kopgevels (nokrichting haaks op de weg) voor.

Qua kleur- en materiaalgebruik voor de gevels wordt over het algemeen rode baksteen toegepast. Sporadisch zijn gevels, tegen regendoorslag, (wit) gepleisterd of geverfd. Voor de gevels van schuren wordt ook wel (donker geverfd) hout toegepast. De daken zijn afgedekt met dakpannen. Rode (gebakken) pannen zijn het meest gebruikelijk, maar ook blauwe (gesmoorde/betonnen) pannen komen voor.

Aan de Pakhuisstraat en de Prins Hendrikstraat komen een relatief groot aantal (zelfstandige) schuren/opslagruimten voor. Deze schuren bestaan over het algemeen uit (rood) metselwerk en kennen grote houten deuren en kleine (vierkante) raamopeningen.

Een opvallend gebouw in de historische kern van 's-Heerenhoek is het pand aan de Benedenstraat nr. 3. Dit gebouw wijkt qua massa en vormgeving sterk af van de overige bebouwing in het gebied.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische kern van 's-Heerenhoek is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn vrijwel geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat bijna altijd direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere dakvormen zijn enkel daar toegestaan waar de bestaande bebouwing deze kent. De nokrichting van de bebouwing loopt doorgaans evenwijdig met de straat. Bij uitzondering komen dwarskappen (nokrichting haaks op de straat) voor.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen. Daarnaast is een andere kleur baksteen toegestaan daar waar de

oorspronkelijke bebouwing deze kent.

- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen is niet toegestaan.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.

## Deelgebied: historische dorpslinten

### Molendijk, gedeelte Burgemeester Timansweg en Stoofweg, gedeelte Kuipersdijk, gedeelte Werrilaan

#### Gebiedsbeschrijving

De Molendijk, een gedeelte van de Burgemeester Timansweg en Stoofweg, een gedeelte van de Kuipersdijk en een gedeelte van de Werrilaan zijn getypeerd als historische dorpslinten. Deze dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische dorpskern. Daarnaast zijn vaak voortuinen aanwezig. Plaatselijk, bijvoorbeeld voor de bebouwing aan de westzijde van de Molendijk, gaat het hiervoor geschrevene niet op. Daar sluit het beeld nauwer aan bij dat van de historische kern: (vrijwel) aaneengesloten bebouwing en geen voortuin. De historische dorpslinten grenzen veelal direct aan het landelijk gebied, waardoor plaatselijk sprake is van een sterke verwevenheid tussen dorp en buitengebied. De rooilijn aan de historische linten is over het algemeen redelijk samenhangend, uitgezonderd een gedeelte van de Werrilaan waar sterke sprongen in de bebouwingsrooilijn aanwezig zijn.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën is groter dan in de historische kern. De bebouwing kent vrijwel altijd een individuele vormgeving en een eenduidige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag (soms twee bouwlagen) met een kap. Ondermeer de Zeeuwse arbeiderswoningen, die ook in de historische kern vaak wordt aangetroffen, komen in het gebied voor. Daarnaast zijn aan de betreffende dorpslinten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met (houten) schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/'30-woningen en meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Zadeldaken komen het meest frequent voor, maar ook mansardekappen en enkele kappen met wolfseinden zijn aanwezig. De daken van oudere bebouwing kennen meestal een steile hellingshoek (tussen de 40 en 50 graden), bij meer recente bebouwing zijn de kappen veelal flauwer. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels wit gepleisterd of geschilderd. Daarnaast zijn de gevels van enkele panden met anders gekleurd (vorm)baksteen (rol-lagen, hanenkammen, speklagen) versierd. De bebouwing is over het algemeen afgedekt met dakpannen, die zowel in rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde) uitvoering voorkomen.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.



#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat

wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen voortuinen aanwezig, hoewel plaatselijk ook bebouwing direct aan de weg staat. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.

**Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen  
Emmastraat, Burgemeester Horsighstraat,  
's-Heerenhoek Oost, De Blikken**



**Gebiedsbeschrijving**

Een relatief groot gedeelte van 's-Heerenhoek bestaat uit planmatige dorpsuitbreidingen. De omvang van deze uitbreidingen verschilt. Ten westen van de lijn Molendijk/Kuipersdijk zijn rondom de Emmastraat en de Burgemeester Horsighstraat een tweetal kleinschalige ontwikkelingen te vinden. De grotere uitbreidingen van het dorp bevinden zich ten oosten van deze 'lijn'. Hier is van de jaren '70 de wijk 's-Heerenhoek Oost tot ontwikkeling gekomen, opgevolgd in de jaren '90 door de (nog in aanbouw zijnde) wijk De Blikken. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Alle woningen hebben een voortuin, met uitzondering van enkele panden aan de Marktstraat en Deken Tomaslaan. De rooilijn waarin de bebouwing is geplaatst, is redelijk samenhangend. De bouwhoogte bedraagt over het algemeen één dan wel twee bouwlagen met kap. Zadeldaken, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt, komen verreweg het meest veelvuldig voor. Qua gevelmateriaal wordt overwegend baksteen gebruikt.

In de Blikken I zijn geel- en bruinetinte stenen toegepast. In de andere planmatige uitbreidingsbuurten is rode baksteen meer gebruikelijk. De daken zijn met gebakken dan wel betonnen dakpannen afgedekt. In de Blikken I zijn enkel rode dakpannen toegepast. In de andere uitbreidingsbuurten, zeker in 's-Heerenhoek Oost, zijn panden ook afgedekt met blauw/bruine pannen.

In de uitbreidingsbuurten zijn enkele panden te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Het gaat onder meer om de basisschool en het dorpshuis.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De planmatige dorpsuitbreidingen, uitgezonderd een tweetal straten in De Blikken, zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien. Twee straten in De Blikken zijn, bij wijze van experiment, welstandvrij. Bouwplannen ter plaatse zullen niet ter beoordeling aan de welstands-/monumentencommissie worden voorgelegd.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria**

**Algemeen**

- Voor toetsing van bouwplannen die gesitueerd zijn in de buurt De Blikken, fase II wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan "'s-Heerenhoek, De Blikken II" (vastgesteld door de Borselse gemeenteraad d.d. 8 februari 2001).
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bakstenen in rode aardetinten. In De Blikken, fase I dienen bakstenen in geel- of bruingetinte uitvoering te worden toegepast.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. In De Blikken, fase I dienen matte rode dakpannen in gebakken uitvoering of goed gelijkende andere materialen te worden toegepast. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.



### 9.3.8 HEINKENSZAND



#### Algemeen

Het dorp Heinkenszand is tot ontwikkeling gekomen op een zandplaat, die in het tweede kwart van de 14e eeuw moet zijn bedijkt. Vanaf het begin werd het eiland Heinkenszand bewoond. Toen er meer polders bijkwamen concentreerde de bewoning zich met name langs de scheidingsdijk tussen het Oosterland en de Oosterguite: de 's-Heerendijck (de huidige Dorpsstraat). Ook aan het Stenen Slop (de huidige Stenevate) en bij de noordmolen met aansluitend de Slaakweg was vanaf het prille begin bebouwing aanwezig. Later ontwikkelde zich bebouwing langs het Clara's pad, die vermoedelijk, na inpoldering van de Plattepolder, het verbindingspad vormde tussen het dorpje en de veerdienst naar 's-Heer Arendskerke.

In de 17e eeuw was Heinkenszand vermaard om zijn buitenplaatsen Watervliet en Barbestein. Beide buitenplaatsen zijn in de loop der tijd afgebroken. Enkel gedeelten van het huidige landgoed "Landlust" (boerderij, bos en vijvers) herinneren nog aan het slot Watervliet. Van het slot Barbestein zijn nog de hekposten en slotgracht bewaard gebleven. De Rooms-Katholieke kerk, pastorie en begraafplaats bevinden zich tegenwoordig binnen deze gracht. De eerste meer planmatige uitbreiding van het dorp heeft aan de westzijde van de Dorpsstraat plaatsgevonden (buurtje omsloten door de Kerklaan, Westerstraat en Julianastraat). Het karakter van de bebouwing in dit buurtje sluit nog nauw aan bij die van de historische linten. Na de oorlog verrees aan de oostzijde van de Dorpsstraat de woonbuurt Barbestein. Vanaf de jaren '70 is Heinkenszand in een snel tempo gegroeid. In enkele decennia is aan de westkant van het dorp de wijk Watervliet tot stand gekomen. Momenteel is de nieuwste woonwijk van Heinkenszand, Over de Dijk, in aanbouw, waarmee het dorp verder in oostelijke richting uitbreidt.

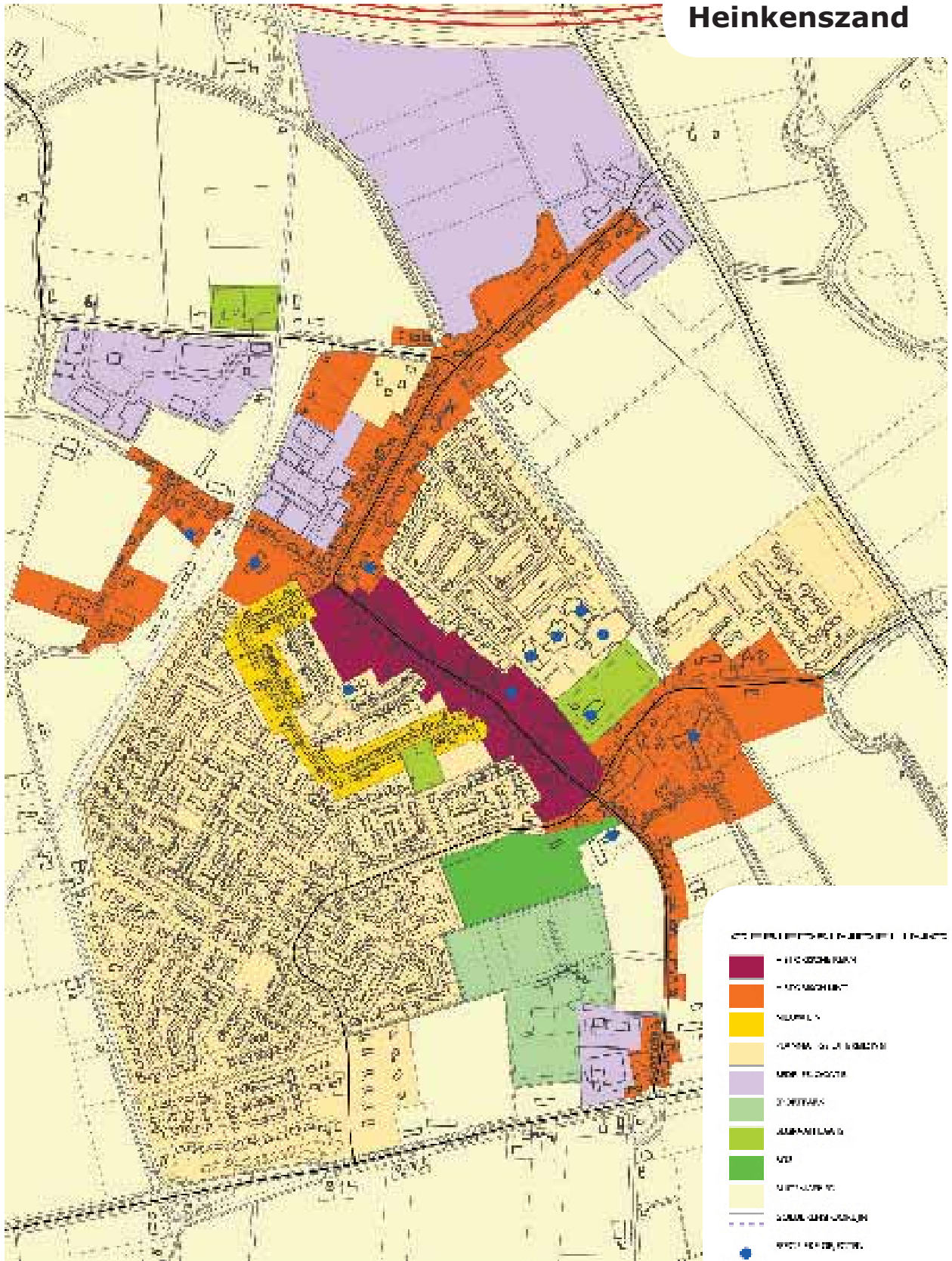
Heinkenszand is de grootste kern in de gemeente Borsele. De bebouwing in het dorp bestaat overwegend uit één à twee bouwlagen met kap. In de jongere dorpsdelen kent de bebouwing soms een derde, plat afgedekte bouwlaag. In de historische dorpsdelen is het merendeel van de bebouwing individueel vormgegeven. In de planmatige uitbreidingen, waaruit een groot deel van het dorp bestaat, komt relatief meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen/elementen in het dorp zijn ondermeer de kerken, de slotgracht rond de Rooms Katholieke kerk, het landgoed Landlust, de boerderij Molenhof en de molens aan de Vijverstraat en Stationsweg.

De ruimtelijke dynamiek in Heinkenszand is groot in vergelijking met die in andere Borselse dorpen. De Dorpsstraat kan worden getypeerd als een winkelstraat. Hier is sprake van een gemengd functioneel beeld (een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid). Aan de zuidzijde van het dorp, ten westen van de Dorpsstraat, bevindt zich het sportpark van het dorp. Tezamen met het landgoed Landlust en de verwevenheid met het landelijk gebied geeft dit het zuidelijk deel van de Dorpsstraat een groen aanzien. In het dorp zijn twee begraafplaatsen aanwezig: één binnen de slotgracht, bij de Rooms-katholieke kerk en één aan de Kerklaan. Daarnaast ligt net buiten de bebouwde kom, aan de Noordlandseweg, een derde begraafplaats. Bij Heinkenszand zijn verder diverse bedrijventerreinen gesitueerd. Ten noorden van de kern liggen de bedrijventerreinen Noordzak, Zwake en Noordlandseweg.





## Heinkenszand



## Heinkenszand



## Deelgebied: historische dorpskern - gedeelte Dorpsstraat (noordelijk deel)

### Gebiedsbeschrijving

Het dijkdorp Heinkenszand is ontstaan langs de Dorpsstraat. Het gedeelte van deze straat ingeklemd tussen Clara's pad en Stenevate kent een compact, besloten en stenig straatbeeld. Groen is hier nauwelijks aanwezig. De bebouwing staat bijna altijd direct aan de openbare weg en kent een sterk samenhangende rooilijn. De straatwanden zijn vrijwel geheel aaneengesloten. Soms zijn poortjes, als kopelement, tussen de bebouwing aanwezig. Daar waar het Van der Biltplein op de Dorpsstraat aansluit, wordt het gesloten gevelbeeld doorbroken. Hier bevinden zich enkele grootschalige, losstaande (solitaire) gebouwen, zoals de Nederlands Hervormde kerk en een bank.



De bebouwing aan het noordelijk deel van de Dorpsstraat, die individueel is vormgegeven, kent over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Oorspronkelijk bestond deze uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Bij een aantal panden is in de loop der tijd een extra bouwlaag aangebracht. Als gevolg van het optrekken van de dakvoet zijn in een groot aantal gevallen flauwere daken ontstaan. Langskappen (nokrichting evenwijdig aan de weg) worden het meest frequent toegepast, hoewel ook kopgevels met regelmaat voorkomen. Dakkapellen zijn relatief weinig aanwezig, maar zover aanwezig doorgaans gaaf en bescheiden van afmeting. Naar zadeldaken komen overigens, bij uitzondering, ook gebroken kapvormen (bijvoorbeeld mansardekappen), schilddaken en daken met wolfseinden voor. De meeste panden kennen oorspronkelijk een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij een groot aantal panden, met name bij (voormalige) winkelpanden, zijn de verticale ramen door grote, horizontale ramen/glaspuien. Qua materiaal- en kleurgebruik voor gevels en daken zijn overwegend rode bakstenen en rode gebakken pannen toegepast. Daarnaast zijn een aantal daken afgedekt met blauwe gesmoorde pannen. Sporadisch is een pand versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen voor speklagen, hanenkammen en rollagen of zijn gevels, om te beschermen tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd.

De Dorpsstraat is de winkelstraat van Heinkenszand. Naast wonen komt detailhandel veelvuldig voor. Dit gaat gepaard met diverse reclame-uitingen. In hoofdstuk 10 (themagerichte criteria) zijn hiervoor richtlijnen opgenomen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Dorpsstraat is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Een mogelijke ontwikkeling binnen het deelgebied is de vorming van een pleinwand aan de westzijde van het Van der Biltplein. Daarvoor zal aan de Dorpsstraat, over een beperkte lengte, vervangende nieuwbouw plaatsvinden. De nieuwbouw zal een grotere bouwhoogte kennen dan de oorspronkelijke bebouwing.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Behoud van het ensemble.

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die geplaatst worden tussen de hoofdgebouwen dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Bij voorkeur één bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitgevoerd in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk

of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten**

**Clara's pad, Stationsweg, gedeelte Plattendijk, Slaakweg, gedeelte Eigen Erf, gedeelte Boerendijk, gedeelte Dorpsstraat (zuidelijk deel), 't Dijkje, gedeelte Stenevate**

**Gebiedsbeschrijving**

Het Clara's pad, de Stationsweg, een gedeelte van de Plattendijk, de Slaakweg, een gedeelte van het Eigen Erf, een gedeelte van de Boerendijk, een gedeelte van de Dorpsstraat (zuidelijk deel), 't Dijkje en een gedeelte van de Stenevate zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische kern. De dorpslinten zijn ook groener dan de kern, hetzij doordat een groot deel van het lint onbebouwd is, waardoor de verwevenheid met het landelijk gebied groot is (zie zuidelijk deel Dorpsstraat), hetzij door de diepe voortuinen (bijvoorbeeld Clara's pad). De bebouwing aan de Dorpsstraat, de Stationsweg en de Slaakweg grenst grotendeels (vrijwel) direct aan de weg. Aan de andere historische linten zijn doorgaans meer of minder diepe voortuinen aanwezig. De rooilijn aan de linten is redelijk samenhangend, hoewel het Clara's pad plaatselijk een sterk wisselende rooilijn kent.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën is aan de historische linten groter dan in de historische kern. Een aantal woningen komt qua verschijningsvorm overeen met de bebouwing in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenvoudige hoofdvorm, (van oorsprong een) lage bouwhoogte met een steil zadeldak en een asymmetrische gevelopbouw. Aan de historische linten komen deze zogenaamde Zeeuwse arbeiderswoningen zowel in aaneengesloten als vrijstaande vorm voor. Daarnaast zijn aan de linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (huis met schuur aangegebouwd), boerenhofsteden (veelal bestaand uit een woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), notabelenwoningen, jaren '20-/'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint, waarbij wordt opgemerkt dat de notabelenwoningen enkel aan het Clara's pad aanwezig zijn. Overigens zijn verreweg de meeste woningen individueel vormgegeven.

Ieder pand is voorzien van een kap. Naast zadeldaken komen in meer beperkte mate andere kapvormen (zoals mansardekappen, tentdaken, samengestelde kappen, kappen met wolfseinden) voor. Overwegend zijn langskappen (nokrichting evenwijdig aan de weg) toegepast, soms is sprake van een kopgevel. Dakkapellen, zover aanwezig, zijn doorgaans bescheiden van afmeting. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen gebruikt en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels wit gepleisterd of zijn gevelversieringen in de vorm van anders gekleurd (vorm)baksteen aanwezig (speklagen, hanenkammen, rollagen). De bebouwing aan het Clara's pad is vrijwel in gelijke mate met rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde) dakpannen afgedekt. Aan de overige linten zijn met name rode gebakken pannen toegepast.

Aan de zuidzijde van de Stenevate staat een aantal panden dat qua functie, vormgeving en bebouwingsmassa afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van de historische linten. Het gaat ondermeer om het gemeentehuis, de brandweer en een detailhandelszaak. Mocht in de verre toekomst dit gebied voor herstructurering in aanmerking komen dan dient teruggegrepen worden op het historische (meer kleinschalige) bebouwingsbeeld.





## Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoets-criteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan het Clara's pad zijn ruime voortuinen aanwezig. Aan de overige linten zijn deze kleiner of geheel afwezig. Er is doorgaans sprake van een redelijk samenhangende rooilijn, hoewel het Clara's pad plaatselijk een sterk wisselende rooilijn kent. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.

- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen is niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Kerklaan, Westerstraat en Julianastraat

### Gebiedsbeschrijving

Een drietal straten is getypeerd als zogenaamde nieuwe dorpslinten, het betreft de Kerklaan, Westerstraat en Julianastraat. Deze linten zijn in de overgangperiode tussen organische groei van het dorp en planmatige groei tot volle ontwikkeling gekomen. De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn. Er is steeds een (kleine) voortuin aanwezig, met uitzondering van enkele panden aan de Julianastraat en Kerklaan, die direct aan het openbaar gebied staan. Het bebouwingsbeeld is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen aan de nieuwe linten voor. Evenals aan de historische linten is sprake van een grote variatie in bebouwings-typologieën. Zo staan aan de linten bijvoorbeeld boerenbedoeninkjes, maar zijn ook jaren '50-woningen ter plaatse aanwezig. Naast individueel vormgegeven bebouwing komt nu (vaker) op kleine schaal seriematige bouw voor.

De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met, meer of minder steile kap. Wederom zijn overwegend zadeldaken toegepast, maar er komen ook mansardekappen en, bij uitzondering, kappen met wolfseinden voor. Bij het merendeel van de bebouwing loopt de nokrichting evenwijdig aan de weg. Kopgevels komen in mindere mate voor. De gevels zijn vrijwel altijd uitgevoerd in rode baksteen. De boerenbedoeninkjes kennen ook houten (gepotdekselde) geveldelen. De stenen gevels van enkele panden zijn versierd met speklagen, hanenkammen en/of rollagen. De daken zijn doorgaans afgedekt met rode gebakken pannen, maar ook blauwe dakvlakken komen voor.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De nieuwe dorpslinten zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen (kleine) voortuinen aanwezig. Aan de Kerklaan en Julianastraat staan enkele panden direct aan de openbare weg. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen bij voorkeur in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Simonswei e.o., Barbestein, Watervliet en Over de Dijk



### Gebiedsbeschrijving

Heinkenszand kent relatief een groot aantal planmatige dorpsuitbreidingen. De eerste uitbreidingen hebben direct aansluitend aan de historische kern plaatsgevonden. Ten westen en ten oosten van het noordelijk deel van de Dorpsstraat zijn in de periode na de Tweede Wereldoorlog, met name in de jaren '50 tot en met '70, het buurtje in de omgeving van Simonswei en de buurt Barbestein tot ontwikkeling gekomen. Eerstgenoemd buurtje sluit qua karakter nauw aan bij het karakter van de omliggende straten, die getypeerd zijn als nieuwe linten. Simonswei en omgeving kent eenzelfde grote differentiatie in verschijningsvorm van woningen. Dit komt doordat de tijdspanne waarbinnen de bebouwing is gerealiseerd relatief groot is. Overigens zijn de woningen aan de Simonswei e.o. over het algemeen van meer recente datum dan de woningen aan de nieuwe linten. Opvallend bebouwingselement in het buurtje is de voormalige molen aan de Vijverstraat. De bebouwing in de buurt Barbestein is, in vergelijking met voornoemde buurt, in een kortere tijdperiode gerealiseerd. Barbestein kent een heldere stedenbouwkundige opzet (blokverkaveling). Aan de zuidzijde van de buurt staan los in de ruimte enkele openbare gebouwen (scholen, sport- en ontmoetingscentrum De Stenge).



Vanaf de jaren '70 is aan de westzijde van Heinkenszand de wijk Watervliet tot ontwikkeling gekomen. Met de bouw van deze wijk is het dorp sterk gegroeid. Watervliet kent, in overeenstemming met de stedenbouwkundige opvattingen uit die periode, een kronkelige stratenpatroon.

In de jaren '90 hebben een aantal kleine woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is aan de noordzijde van het dorp Clara's hof verrezen en aan de zuidzijde Boomgaard de Meester. Beide woningbouwontwikkelingen bestaan uit vrijstaande woningen, maar het ruimtelijk beeld loopt sterk uiteen. De woningen aan het Clara's hof bestaan uit één bouwlaag met een steile kap, geplaatst rond een hofje. De bebouwing in Boomgaard de Meester kent daarentegen een strakke vormgeving (2-3 bouwlagen, plat afgedekt) en zijn strak op één lijn geplaatst. Verder is, als vervolg op de wijk Watervliet, vanaf eind jaren '90 de wijk Over de Dijk, gelegen ten oosten van de Kraaiendijk, in aanbouw. De eerste fase van de wijk, waaraan een gedetailleerd beeldkwaliteitplan ten grondslag ligt, is deels gerealiseerd.

Gemeenschappelijk aan de alle planmatige uitbreidingen is dat de bebouwing bijna zonder uitzondering een voortuin heeft. Daarnaast is de bebouwing in een strakke dan wel sterk samenhangende rooilijn geplaatst. Het bebouwingsbeeld in alle buurten/wijken is gemêleerd: zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen, en in mindere mate gestapelde woningen, komen ter plaatse voor. Verreweg de meeste woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met kap. De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn. Voor de gevels wordt overwegend gebakken steen toegepast, waarbij het kleurgebruik van de stenen uiteenloopt. De schuine daken zijn met dakpannen afgedekt. Zowel rode dakpannen (met name in het buurtje Simonswei e.o. en langs de Heinkenszandseweg) als blauw/bruine pannen zijn in gebruik.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die zijn gesitueerd in de buurt Over de Dijk, fase I wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan "Heinkenszand, gedeelte Over de Dijk, fase I" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29-4-1999).
- Voor toetsing van bouwplannen die zijn gesitueerd in de buurt Over de Dijk, fase II en III wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan "Over de Dijk, fase II en III" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15-5-2003).
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap of drie lagen met een platte dakafdekking. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.9 HOEDEKENSKERKE



#### Algemeen

Hoedekenskerke is ontstaan aan de Ee, een brede kreek die in verbinding stond met de Honte (de huidige Westerschelde). Het oudste deel van het dorp (de Kerkstraat, voorheen Dorpsstraat) heeft het patroon van een voorstraatdorp, een bebouwingslint tussen kerk en water. In de loop der eeuwen werd de kreek door een dijk afgesloten van het buitenwater en omdat zij snel verlandde kon het dorp zich in noordelijke richting uitbreiden. Tot halverwege de 20e eeuw vond de dorpsuitbreiding op organische wijze plaats. Aan bestaande (uitvals)wegen werd nu en dan gebouwd, waardoor een steeds verdere verdichting plaatsvond. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw zijn aan de noordoostzijde van het dorp planmatige woningbouwuitbreidingen verzezen.

Hoedekenskerke is kleinschalig, zowel qua omvang van het dorp als qua massa van de bebouwing. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De ruimtelijke opbouw van het huidige dorp wordt sterk bepaald door een aantal historische linten. De Kerkstraat, met haar achterstraten (Achterweg, Zuiddeeweg) en de beeldbepalende kerk op de kop van de straat, neemt daarbij een bijzondere positie in. Het compacte, intieme beeld van de straat staat in sterk contrast met de openheid van de achter de kleinschalige bebouwing gelegen diepe tuinen en achterstraten. Andere historische, qua beeld doorgaans meer open, linten zijn bijvoorbeeld de 's-Gravenpoldersestraat en de Havenstraat met in het verlengde de Molenstraat. De historische linten Boeiertweg en Steigerweg liggen, doordat zij gesitueerd zijn tussen de spoordijk en Westerscheldedijk, enigszins geïsoleerd van het dorp. De bebouwing aan de linten wordt, naast de kleinschaligheid, gekenmerkt door individualiteit. Voortbordurend op het bestaande dorpspatroon zijn in het begin en halverwege de 20e eeuw nieuwe dorpslinten ontstaan, respectievelijk de Koningin Julianastraat en de Vinningestraat. Eerstgenoemd lint sluit qua uitstraling/ karakter aan bij de historische dorpslinten. De bebouwing aan de Vinningestraat sluit meer aan bij het karakter van de later gerealiseerde planmatige dorpsuitbreidingen (Hoedekenskerke-Noord en Kerkhoek I). Naast de woongebieden bevinden zich in/ nabij het dorp enkele gebieden met een uitgesproken groen karakter. Het betreft een recreatiegebied (eindpuntvoorziening toeristische spoorweg) en een begraafplaats aan de Waardweg en het sportpark aan de Molenstraat.

Markante gebouwen in het dorp zijn de molen De Kouter aan de Molenstraat, de kerk van de Samen Op Weg Gemeente aan de Kerkstraat en de doktersvilla Boerhaave aan de Waardweg.

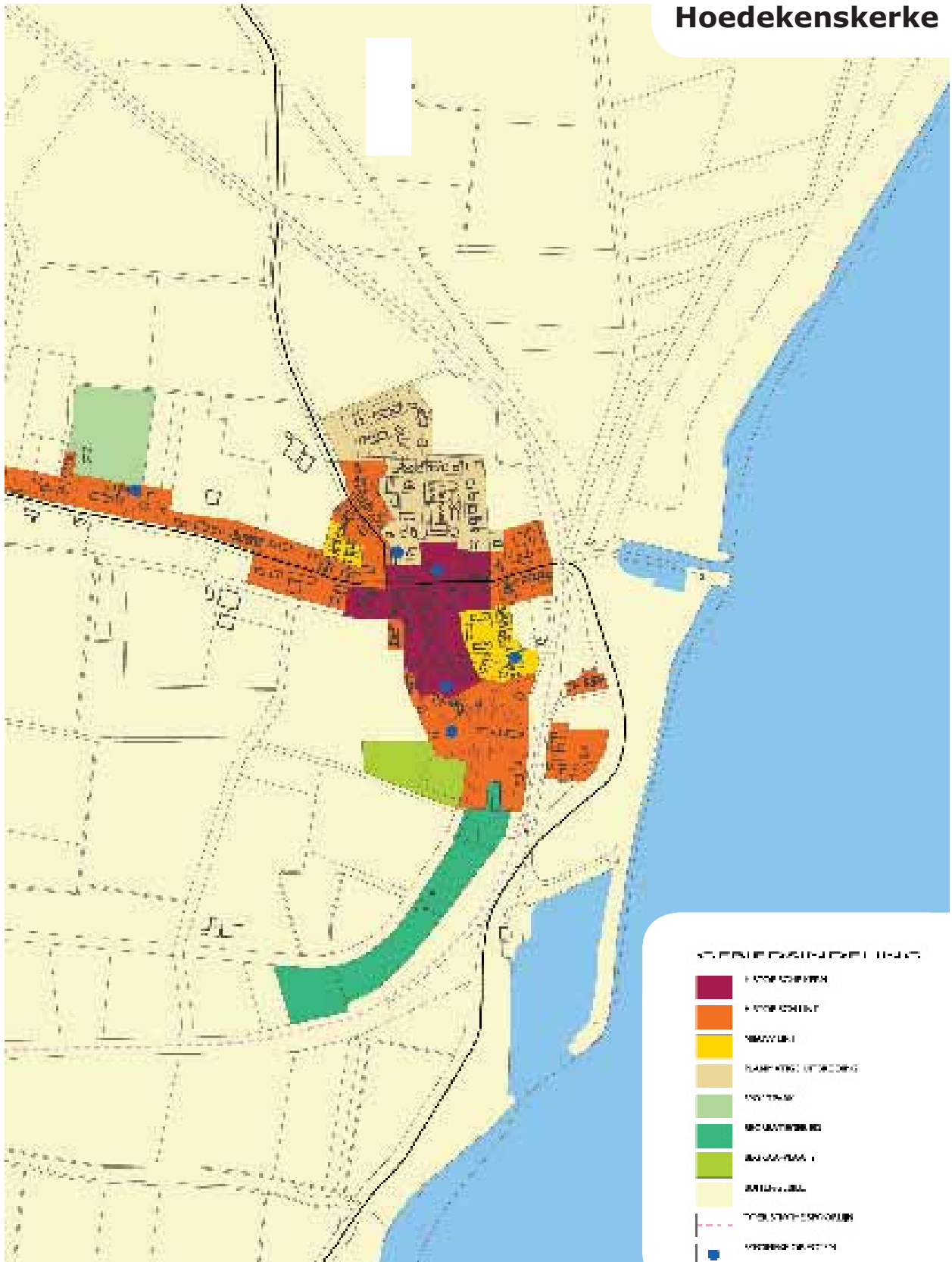
Hoedekenskerke kan getypeerd worden als een kern met een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komen nagenoeg geen bedrijven, maatschappelijk en commerciële voorzieningen voor. Aan de Molenstraat is sprake van een sterke afwisseling tussen burgerwoningen en agrarische bedrijven.







## Hoedekenskerke



## Hoedekenskerke



## Deelgebied: historische dorpskern Kerkstraat en omgeving

### Gebiedsbeschrijving

De Kerkstraat is het oudste gedeelte van Hoedekenskerke. Deze straat kent een zeer compact, besloten (intiem) en stenig straatbeeld. Groen, zowel privé als openbaar, is in de straat niet aanwezig. De bebouwing staat direct aan de (smalle) openbare weg en de straatwanden zijn geheel aaneengesloten. De bebouwing bestaat (van oorsprong) uit één bouwlaag, eventueel met borstwering, en een zadeldak. De dakhelling bedraagt 40 tot 50 graden. Langs de Kerkstraat zijn enkel langsevels aanwezig. De woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale gevelopeningen (smalle, hoge ramen). Qua materiaalgebruik wordt doorgaans rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanekammen en rollagen). Op de kop van de Kerkstraat ligt, als solitair en beeldbepalend pand, de kerk.

Een gedeelte van de Havenstraat is onder de historische dorpskern geschaard. Er zijn hier tal van overeenkomsten met het bebouwingsbeeld in de Kerkstraat. Zo staat bijvoorbeeld evenals in de Kerkstraat de bebouwing direct aan de openbare weg, is deze aaneengesloten en bedraagt de bouwhoogte (van oorsprong) één bouwlaag, soms met borstwering, én een zadeldak. Aan de Havenstraat komen echter ook dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) voor en zijn bij uitzondering blauw gesmoorde dakpannen toegepast. Opvallend zijn de (voormalige) schuren die onderdeel uitmaken van de straatwand. Veelal zijn deze uitgevoerd in metselwerk met grote houten deuren, maar ook houten gepotdekselde gevels komen voor. Qua hoofdvorm sluiten de schuren aan bij de woningen, dat wil zeggen: één bouwlaag met zadeldak. Aan dit gedeelte van de Havenstraat bevinden zich enkele solitaire gebouwen, te weten het verenigingsgebouw De Griend, dat fraaie kenmerken van de jaren '50-bouw kent, en de in aanbouw zijnde brede school.

Aan de achterzijde van de Kerkstraat en de Havenstraat bevinden zich zogenaamde achterwegen (Zuiddeeweg, Achterweg) en verbindingswegjes (Pad Havenstraat/Zuiddeeweg, Smidsweg, Papegaaistraat). Laatstgenoemde wegjes kennen een zeer smal profiel en besloten karakter, terwijl de achterwegen door het vrije zicht op achtertuinen dan wel het open polderlandschap als open en groen worden ervaren. Aan genoemde wegen komen slechts een beperkt aantal (vrijstaande) woningen voor, die met name qua hoofdvorm en bouwstijl nauw aansluiten bij het eerder voor de Kerkstraat en Havenstraat beschreven beeld. Schuren komen ter plaatse veelvuldig voor. Deze bestaan uit één bouwlaag met kap, waarbij de nokrichting doorgaans haaks op de weg staat. De schuren zijn uitgevoerd in rood metselwerk met donker(groen) geschilderde deuren dan wel zijn zij uitgevoerd in gepotdekeld hout. In tegenstelling tot de woonbebouwing kennen de schuren (kleine) horizontale muuropeningen. Over het algemeen zijn de schuren afgedekt met rode gebakken pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Kerkstraat en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.



## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn worden geplaatst, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen. Bij het plaatsen van bijgebouwen op het achterperceel, bijvoorbeeld langs de achterstraatjes, dienen doorzichten naar het achterliggende landschap te worden gerespecteerd.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De nokrichting van de bebouwing aan de Kerkstraat loopt evenwijdig met de straat.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfpla-

ten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen in niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere-historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten****Molenstraat, gedeelte Havenstraat, 's-Gravenpoldersestraat, Veerweg, Steigerweg, Boeiertweg c.s.****Gebiedsbeschrijving**

Als uitlopers van de historische kern kent Hoedekenskerke een aantal historische dorpslinten: de Molenstraat, gedeelte Havenstraat, 's-Gravenpoldersestraat, Veerweg, Steigerweg, Boeiertweg c.s. Het gaat met name om oude in-/uitvalswegen van het dorp. Het bebouwingsbeeld is meer divers dan in de historische kern, hoewel een groot aantal van de woningen qua verschijningsvorm overeenkomt met de bebouwing in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, lage bouwhoogte (wederom veelal één bouwlaag (al dan niet met borstwering) en kap), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de historische dorpslinten zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aangegebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20-/'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is echter de grootste gemene deler.



Ieder pand is voorzien van een (steile) kap. Naast zadeldaken komen ook mansardekappen voor. Samengestelde kapvormen zijn niet gebruikelijk. De nokrichting loopt overwegend evenwijdig aan de weg, maar plaatselijk zijn ook dwarskappen aanwezig. Qua materiaalgebruik wordt veelal rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast, maar ook blauwe dakvlakken komen voor.



De situering van de bebouwing aan de linten wijkt duidelijk af van die in de dorpskern: de lintbebouwing heeft altijd een meer of minder diepe voortuin en het bebouwingsbeeld is meer open, soms zelfs zeer open, zoals bijvoorbeeld aan de Molenstraat waar sprake is van een zeer sterke verweving tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Doorgaans is er sprake van vrijstaande bebouwing.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de locatie van het loonbedrijf aan de Havenstraat te herstructureren en ter plaatse woningbouw te realiseren. Mocht deze ontwikkeling aan de orde zijn dan zal hiervoor, parallel aan de vervaardiging van een inrichtingsplan, afzonderlijk welstandscriteria worden geformuleerd.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen,

dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak of mansardekap. Geen samengestelde kappen of wolfseinden. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel geversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roede-verdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Koningin Julianastraat

### Gebiedsbeschrijving

De Koningin Julianastraat is een zogenaamd nieuw dorpslint. Het bebouwingsbeeld aan deze straat is vrij eenduidig, ondanks dat deze bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap- en aaneengesloten woningen, en is visueel sterk samenhangend. De woningen hebben allemaal een voortuin en kennen een sterk samenhangende rooilijn. De bebouwing is kleinschalig. Zij is opgebouwd uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak. Zowel langs- als dwarskappen komen in het gebied voor. De woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw met voornamelijk verticale gevelopeningen. Zowel de gevels als de dakvlakken zijn uitgevoerd in een rode (aard)tint. Voor de gevels is baksteen toegepast en voor de daken gebakken pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Koningin Julianastraat is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, al dan niet met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en

dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Vinningestraat

### Gebiedsbeschrijving

Evenals de Koningin Julianastraat is de Vinningestraat een nieuw lint. De verschijningsvorm van beide straten verschilt echter aanzienlijk. De bebouwing aan de Vinningestraat is van meer recente datum en zeer divers qua verschijningsvorm. Van een eenduidig, samenhangend bebouwingsbeeld is hier, in tegenstelling tot het beeld van de Koningin Julianastraat, geen sprake. Ondermeer een (voormalige) school, bejaardenwoningen (één laag, plat afgedekt), bungalows (één laag, flauwe kap) en vrijstaande/twee-onder-een-kap-woningen (twee bouwlagen met kap) staan aan de Vinningestraat. De woningen staan op afstand van de straat. Voor de bejaardenwoningen ligt een openbaar groengebied, de overige woningen hebben een voortuin. De rooilijn is redelijk samenhangend. Het kleur- en materiaalgebruik is divers. Zo zijn bijvoorbeeld zowel rode als gele bakstenen en zowel rode als blauwe dakpannen toegepast.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Vinningestraat is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op de korte en langere termijn een aantal wijzigingen voorzien. Zo zal ter plaatse van de voormalige school woningbouw worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling zullen afzonderlijk welstandscriteria worden ontwikkeld. Het opstellen van deze criteria zal parallel lopen met de vervaardiging van een inrichtingsplan. Verder biedt het bestemmingsplan voor Hoedekenskerke de mogelijkheid voor een tweetal andere structurele veranderingen rondom de Vinningestraat. Het gaat om de eventuele realisatie van woningbouw in het gebied gelegen tussen de Vinningestraat en de Spoordijk en een herstructurering van de locatie van de bejaardenwoningen. Mochten deze ontwikkelingen daadwerkelijk aan de orde zijn dan zullen hiervoor eveneens afzonderlijk welstandscriteria worden opgesteld.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn.

Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

- Maximaal twee bouwlagen met een eenduidige kapvorm (geen wolfseinden of samengestelde kapvormen). Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen bij voorkeur in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen is niet toegestaan.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Hoedekenskerke-Noord en Kerkhoek I

### Gebiedsbeschrijving

Hoedekenskerke-Noord en Kerkhoek I zijn de planmatige uitbreidingen van Hoedekenskerke. Hoedekenskerke-Noord is halverwege de jaren '70 tot ontwikkeling gekomen en kent een blok-verkaveling. Aan de dorpszijde is overwegend aaneengesloten woningbouw gerealiseerd. In de rand daarom heen staan vrijstaande woningen. De bebouwing is strak in de rooilijn geplaatst, waarbij iedere woning een voortuin heeft. De bouwhoogte bedraagt één bouwlaag met kap (met name de vrijstaande woningen) dan wel twee lagen met kap. Kerkhoek I, waarvan de bouw midden jaren '90 is gestart, heeft in vergelijking met voorgaande buurt een minder strak stratenpatroon. Vrijstaande en (geschakelde) twee-onder-een-kap-woningen bepalen hier het bebouwingsbeeld. De woningen in Kerkhoek I bestaan alle uit één bouwlaag met kap. Qua kleur- en materiaalgebruik wordt in beide woonbuurten met name rode baksteen toegepast. In Kerkhoek I komen enkel rode gebakken pannen voor. In Hoedekenskerke-Noord zijn woningen ook afgedekt met blauwe/ bruin-getinte (beton)pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vormgeving

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielen, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. In Kerkhoek I dienen rode dakpannen in gebakken uitvoering of goed gelijkend andere materialen te worden toegepast.

### 9.3.10 KWADENDAMME



#### Algemeen

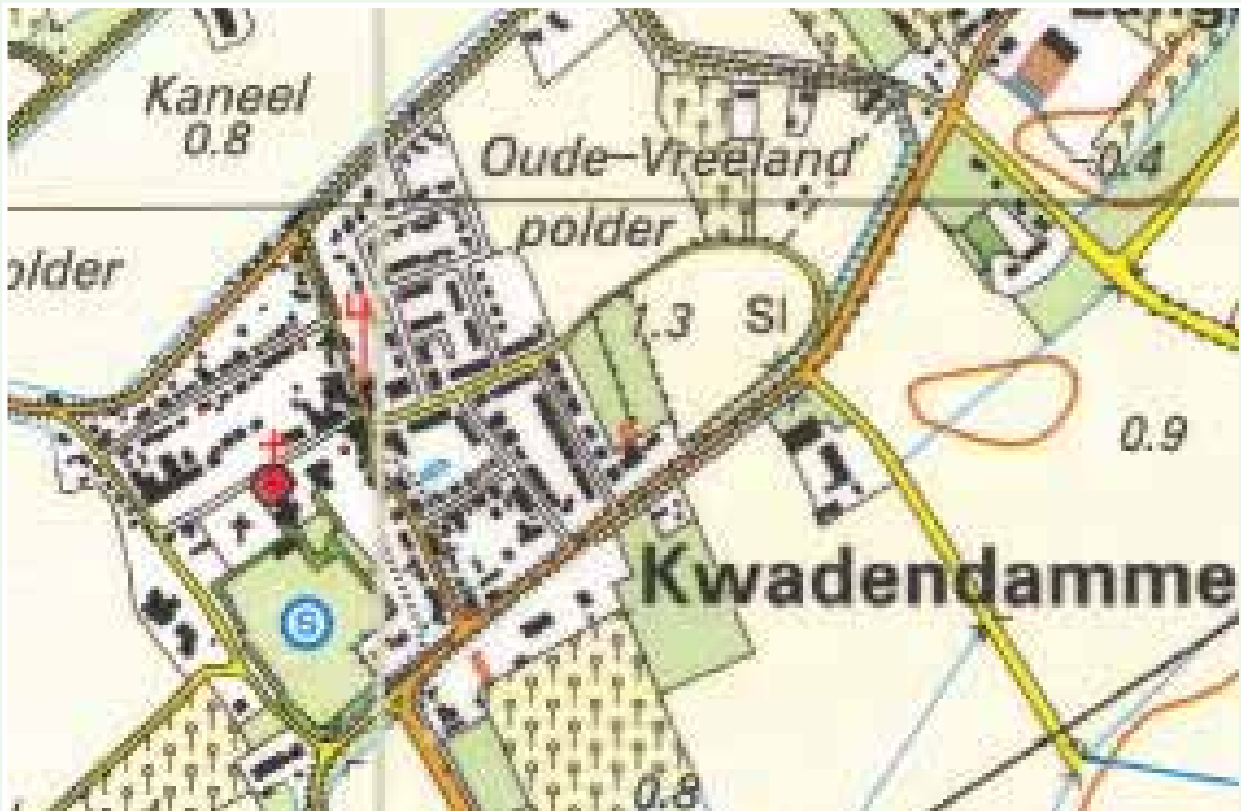
Het dijkdorp Kwadendamme ligt in de Oude Vreelandpolder welke in de periode 1330-1365 is bedijkt. Het dorp is ontstaan na bedijking van de Nieuwe Vreelandpolder. Als gevolg van een aantal dijkdoorbraken van de westdijk van de Oude Vreelandpolder, gesitueerd ter hoogte van de huidige Bonifaciusstraat, is later ter hoogte van de huidige A. de Koningstraat een nieuwe dijk aangelegd. De oude veldijk werd de kwade dam genoemd, waaraan het dorp zijn naam ontleent. De eerste bebouwing van Kwadendamme bevond zich langs de A. de Koningstraat, op de dijk van de polder. Het dorp Kwadendamme is in de voorgaande eeuw aan weerszijden van de dijk uitgebreid. De vooroorlogse uitbreidingen bevinden zich ten westen van de A. de Koningstraat. Het gebied ten zuiden van de Witte Dam is in de jaren '60 ontwikkeld. De laatste uitbreidingen in de jaren '80 en '90 hebben ten noorden van de Witte Dam plaats gevonden.

Het dorp Kwadendamme ligt als het ware ingeklemd tussen twee groene dijken: de Vreelandsedijk aan de noordzijde en de Siguitsedijk aan de zuidzijde. Ruimtelijk vormt de A. de Koningstraat, die een opvallende knik in het straatverloop kent, de ruggegraat van het dorp. Deze straat vormt de historische kern van het dorp, maar vergeleken met de meeste Borselse dorpen is het bebouwings- en straatbeeld, door een grotere variatie in bebouwingstypen en situering van de bebouwing, meer divers. Aansluitend aan de historische kern zijn enkele historische dorpslinten te onderscheiden. Het gaat daarbij om de dijkbebouwing langs de eerdergenoemde Vreelandse- en Siguitsedijk en de lintbebouwing langs de Johan Frisostraat en Bonifaciusstraat/Sportweg. Evenals in de historische kern is het bebouwingsbeeld aan de linten gevarieerd. Het straatbeeld van de linten is echter meer open dan dat van de kern. Opgespannen tussen de A. de Koningstraat en de Bonifaciusstraat ligt de Kerkeboomgaard. Deze straat is planmatig tot ontwikkeling gekomen, maar de stedenbouwkundige structuur sluit nog nauw aan bij de historische dorpsstructuur. De hierna tot stand gekomen planmatige dorpsuitbreidingen van het dorp liggen ten oosten van de A. de Koningstraat en staan ruimtelijk meer los van de historische structuur. Deze uitbreidingen kennen een rationele verkavelingsopzet.

De bebouwing in Kwadendamme is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische dorpsdelen is de bebouwing doorgaans individueel vormgegeven. In de planmatig ontwikkelde dorpsdelen komt relatief meer seriematige bouw voor. Markante gebouwen in het dorp zijn de kerk en de voormalige school aan de Johan Frisostraat.

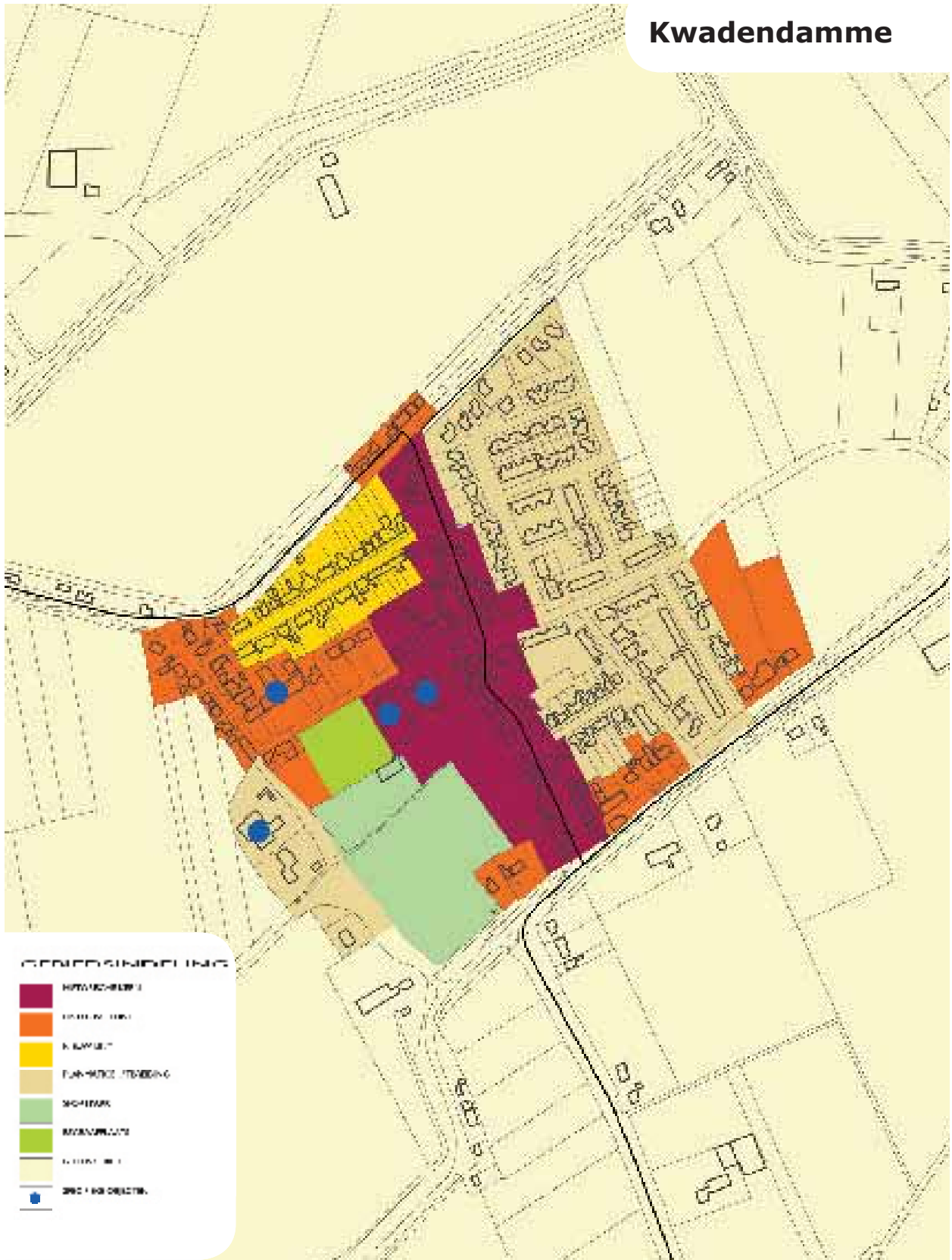
Kwadendamme kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In het dorp, met name aan de A. de Koningstraat en Johan Frisostraat, zijn een klein aantal winkel- en horecavestigingen aanwezig. Verder bevinden zich in Kwadendamme enkele bedrijven, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. Aan de Johan Frisostraat ligt naast de kerk een begraafplaats. Ten zuiden hiervan liggen de sportvelden van Kwadendamme.



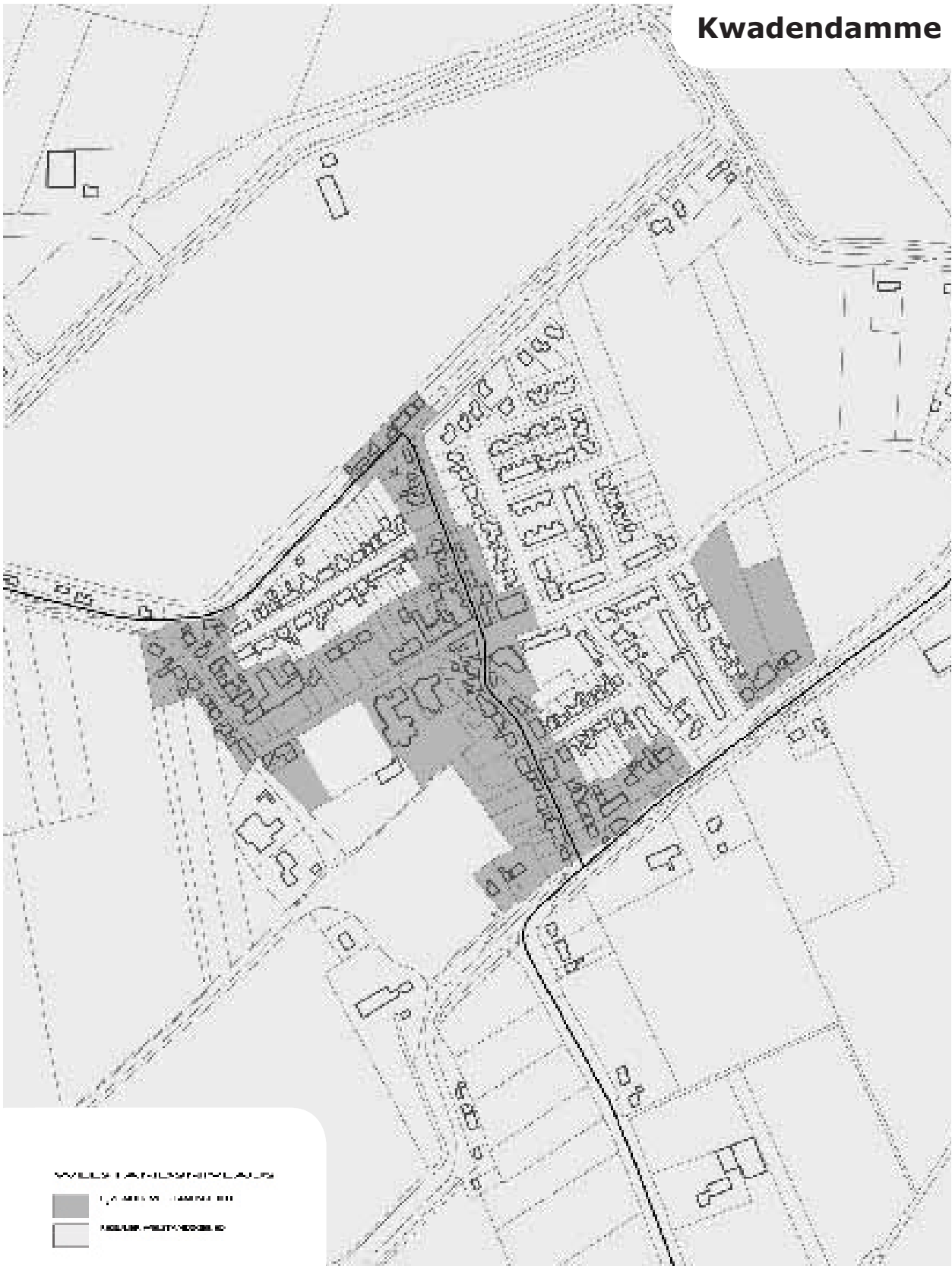




## Kwadendamme



## Kwadendamme



## Deelgebied: historische dorpskern A. de Koningstraat, gedeelte Johan Frisostraat

### Gebiedsbeschrijving

Het bebouwingsbeeld van de historische dorpskern van Kwadendamme komt sterk overeen met dat van de historische linten. In het merendeel van de Borselse dorpen is de bebouwingsvorm in het oude dorps-hart vrij eenduidig: lage bebouwing met een eenvoudige hoofdvorm (één bouwlaag, al dan niet met borstwering, met een zadeldak), vrijwel altijd aaneengesloten en direct grenzend aan de openbare weg (geen voortuinen). In Kwadendamme is het bebouwingsbeeld in de historische kern echter meer divers. Het hiervoor beschreven woningtype/bebouwingsbeeld komt plaatselijk wel voor, met name in het centrale deel van het deelgebied, maar even vaak wordt hiervan afgeweken. Zo varieert/verspringt de rooilijn in de historische kern sterk. In het zuidelijk deel van de A. de Koningstraat staat bijvoorbeeld de bebouwing aan de oostzijde vrij ver van de straat af (onderaan de dijk), terwijl aan de westzijde de panden direct aan de straat grenzen. Ook de woningtypologie loopt sterk uiteen: van de 'oude' Zeeuwse arbeiderswoning tot de 'moderne' bungalow. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag (soms met borstwering) en een meer of minder steile kap. Een kleiner deel kent een extra bouwlaag, één woning bestaat uit één bouwlaag zonder kap. De nokrichting loopt doorgaans evenwijdig aan de weg, maar topgevels (nokrichting haaks op de weg) zijn niet uitzonderlijk. Kortom, het stedenbouwkundige/ruimtelijke beeld is niet erg consistent en vertoont in het totale verloop van de straat weinig samenhang. Dit vertaalt zich ook door in het kleur- en materiaalgebruik: overwegend rode gebakken stenen, maar ook geel- en grijs-/beigegetinte bakstenen gevels komen voor, evenals houten geveldelen. De dakvlakken zijn zowel met rode (gebakken) als blauwe (gesmoorde/betonnen) dakpannen afgedekt.

Een klein gedeelte van de Johan Frisostraat is onder de historische kern geschaard. Aan deze uitloper van het centrale dorpslint liggen enkele (beeldbepalende) grootschalige, solitaire panden waarin bijzondere functies zijn ondergebracht (kerk, dorpshuis). De overige bebouwing aan het betreffende gedeelte van de Johan Frisostraat is aaneengesloten en staat strak in de rooilijn, die (vrijwel) direct aan de straat ligt. Verder is, gelijk aan de A. de Koningstraat, de variatie in bouwstijlen, bebouwingshoogten, nokrichtingen, kleur- en materiaalgebruik groot.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische kern van Kwadendamme is aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil

zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De rooilijn varieert sterk. Er is zowel sprake van voortuinen, van stoepen als van geen voortuinen. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Bij voorkeur één bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan dakvlak moeten bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen. Daarnaast is een andere kleur baksteen toegestaan daar waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.

#### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bij voorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.

## Deelgebied: historische dorpslinten

### Bonifaciusstraat, Siguitsedijk (gedeeltelijk), Vreelandsedijk, gedeelte Johan Frisostraat

#### Gebiedsbeschrijving

De historische dorpslinten van Kwadendamme zijn onder te verdelen naar de reguliere dorpslinten (bebouwing langs een oude (in-/uitvals)weg) en de dijklinten (lintbebouwing op/onderaan een dijk). Onder het eerste type lint vallen de Johan Frisostraat, en de Bonifaciusstraat en onder het tweede type de Vreelandsedijk en Siguitsedijk. Het bebouwingsbeeld tussen beide typen linten is vrijwel gelijk. Het verschil ligt met name in het stedenbouwkundig beeld, waarop de (hoge) dijken een grote invloed hebben. De lintbebouwing kent over het algemeen een meer of minder diepe voortuin/-erf. Met name bebouwing die onderaan de dijk staat, zoals bijvoorbeeld aan de Siguitsedijk, ligt op relatief grote afstand van de openbare weg.



De bebouwing aan de historische linten van Kwadendamme staat slechts op drie locaties direct aan de weg, te weten aan de zuidzijde van de Bonifaciusstraat, op de Vreelandsedijk en (één pand) op de Siguitsedijk. Kenmerkend voor de linten is de grote variatie aan bebouwingstypen, de kleinschaligheid en de individuele vormgeving. In Kwadendamme zijn aan de linten ondermeer Zeeuwse arbeiders-woningen (één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak; asymmetrische gevelopbouw) en jaren '20/'30-woningen (één bouwlaag met mansardekap) te vinden, maar ook meer moderne woningen komen ter plaatse voor. Opvallend zijn de karakteristieke voormalige meisjesschool aan de Johan Frisostraat en de naastgelegen rentenierswoningen (woningen die van oorsprong gebouwd zijn voor rentenierende boeren). Dit komt mede door de zeer diepe voortuinen/-erven die, naast de begraafplaats, bijdragen aan het groene straatbeeld.

De rentenierswoningen kennen qua metselwerk zeer rijk versierde gevels (hanekammen, speklagen, e.d.). Het merendeel van de woningen aan de historische linten is vrijstaand, maar oogt plaatselijk door de zeer korte onderlinge afstand aaneengesloten. De lintbebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een steile kap. Sporadisch komt een extra (tweede) bouwlaag voor. Overwegend zijn zadeldaken toegepast. Mansardekappen, en bij uitzondering andere kapvormen, komen echter ook voor. De nokrichting loopt over het algemeen evenwijdig aan de weg. De Bonifaciusstraat vormt hier een uitzondering op. Deze straat kent een groot aantal panden waarvan de nokrichting juist haaks op de weg staat (topgevels). Voor de gevels wordt doorgaans rode baksteen gebruikt, soms versierd met anders gekleurde baksteen. De dakpannen, waarmee ieder pand is afgedekt, komen zowel in rode gebakken uitvoering als blauwe (gesmoorde) uitvoering voor.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische dorpslinten van Kwadendamme zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil

zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de snel toetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig (uitgezonderd de Vreelandsedijk, plaatselijk de Bonifaciusstraat en Siguitsedijk). Er is over het algemeen sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Qua maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de handliggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel ander materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en dam wandprofiel is niet toegestaan.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.

## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Kerkeboomgaardstraat

### Gebiedsbeschrijving

De Kerkeboomgaardstraat is getypeerd als een nieuw dorpslint. De bebouwing aan deze straat is weliswaar planmatig tot ontwikkeling gekomen, maar sluit qua stedenbouwkundige structuur nauw aan bij het historische dorpspatroon. Zo loopt de straat evenwijdig aan de Johan Frisostraat en is ze als het ware opgespannen tussen de A. de Koningstraat en Bonifaciusstraat. Opvallend is het vrije zicht vanaf de Vreelandsedijk op de achtererven/-zijde van de bebouwing gelegen aan de Kerkeboomgaardstraat. Alle panden aan de betreffende straat hebben een kleine voortuin en staan strak in de rooilijn. Zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen aan de straat voor. De bouwhoogte bedraagt één dan wel twee bouwlagen én een kap. Er zijn enkel zadeldaken toegepast; de dakhellingen variëren sterk. De laagste bebouwing kent vrijwel altijd een steile kap (hellingspercentage tussen de 40 en 50 graden), terwijl de bebouwing met een tweede bouwlaag vaak van een flauwere kap is voorzien. De nokrichting van de twee-onder-een-kap- en aaneengesloten woningen loopt evenwijdig aan de straat, de vrijstaande woningen kennen daaren-tegen merendeels een topgevel (nokrichting haaks op de straat). Voor de gevels is, gelijk aan de historische linten, overwegend rode baksteen toegepast. Op een enkele uitzondering na zijn de panden afgedekt met rode gebakken pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Kerkeboomgaardstraat is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, datwil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn kleine voortuinen aanwezig. Er is sprake van een strakke rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.

- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.



## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen

### Sportweg, Vreelandstraat, Rozenstraat, De Casembrootstraat, Witte dam, Sebastiaanstraat en Ridderhofstraat

#### Gebiedsbeschrijving

De planmatige dorpsuitbreidingen van Kwadendamme bevinden zich met name de oostzijde van de A. de Koningstraat. Als eerste is in de jaren '70/'80 het gebied ten zuiden van de Witte dam tot ontwikkeling gekomen. Vanaf de jaren '90 volgde het gebied ten noorden van deze straat. Beide buurten kenmerken zich door het gemêleerde bebouwingsbeeld, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is sterk samenhangend. De bouwhoogte bedraagt overwegend één bouwlaag met kap (met name de vrijstaande woningen) dan wel twee bouwlagen met kap. Qua kapvorm zijn met name zadeldaken toegepast. Andere kapvormen komen zeer sporadisch voor, evenals platte daken (één vrijstaande woning, enkele rijtjes bejaardenwoningen) Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt overwegend baksteen toegepast, een heel enkele keer gecombineerd met houten gevelplaten. De toegepaste kleuren voor de bakstenen zijn divers, rode aardetinten voeren de boventoon, maar ook bijvoorbeeld geel-, grijs- en beigegetinte bakstenen komen voor. De schuine dakvlakken zijn met pannen afgedekt, waarbij zowel rode (gebakken) pannen als blauw/ bruine (beton)pannen zijn toegepast.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoets-criteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

##### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.

- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielen, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.11 LEWEDORP

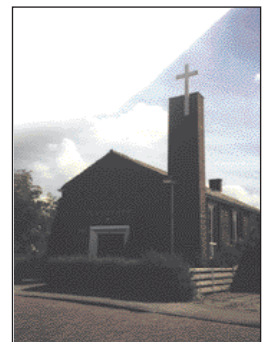


#### Algemeen

Lewedorp is, vergeleken met andere dorpen, laat tot ontwikkeling gekomen. Bij de oudere dorpen is de bebouwingsgeschiedenis sterk geënt op de bodemgesteldheid. Bebouwing vond plaats op de hogere delen (kreekruggen, zandplaten). De ontwikkeling van Lewedorp staat hiervan echter los en is meer door infrastructuur (ligging aan een postroute) bepaald. Pas rond de eeuwwisseling van de 19e/20e eeuw verrees langs enkele wegen de eerste (lint)bebouwing. In de twintiger jaren van de vorige eeuw werd de Postweg aangelegd en werden een kerk en school gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog is Lewedorp fors uitgebreid. Daarbij is onder meer het zorgcentrum De Kraaijert gerealiseerd.

De bebouwde kom van Lewedorp ligt ruimtelijk ingeklemd tussen de Toldijk/Lewedijk aan de westzijde en Nieuwe Kraaijertsedijk aan de oostzijde. Doordat Lewedorp relatief jong is, zijn er in vergelijking met andere dorpen minder deelgebieden te onderscheiden. Historische gebieden komen, volgens de in deze nota gehanteerde indeling, in het dorp niet voor. Het bebouwde gebied van de kern kan in tweeën worden opgedeeld. Het oudste gedeelte van Lewedorp, het gaat daarbij om (delen van) de Postweg, Burgemeester Lewestraat, Korenweg en Nieuwe Kraaijertsedijk, kan worden getypeerd als nieuwe dorpslinten. De bebouwing bestaat uit kleinschalige lintbebouwing (vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen) die doorgaans een sterk samenhangende ruimtelijk/architectonisch beeld vertoont. Het grootste gedeelte van Lewedorp bestaat echter uit planmatig opgezette dorps-uitbreidingen. Deze, ten noorden van de Postweg gelegen, gebieden zijn in verschillende tijdsperiodes tot stand gekomen. De buurt rond de Sloestraat is in de jaren '50 ontwikkeld. Daarna volgde in de jaren '70 Lewedorp-Noord en tot slot, vanaf het midden van de jaren '80, Lewedorp-West. De stedenbouwkundige structuur van de buurten verschilt sterk: de eerstgenoemde buurten kennen een meer rationele opzet dan de laatstgenoemde. Terzijde wordt opgemerkt dat er momenteel plannen in ontwikkeling zijn voor een nieuwe uitbreiding aan de zuidzijde van de Postweg. De bebouwing in Lewedorp is doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. Centraal in het bebouwde gebied ligt, als solitair bebouwingselement, het eerdergenoemde zorgcentrum. Dit gebouw wijkt qua maat en schaal af van de bebouwing in haar omgeving. Markante/ beeldbepalende gebouwen in Lewedorp zijn verder de kerk met pastorie aan de Burgemeester Lewestraat, de kerk aan de Zandkreekstraat en enkele villa's aan de Postweg.

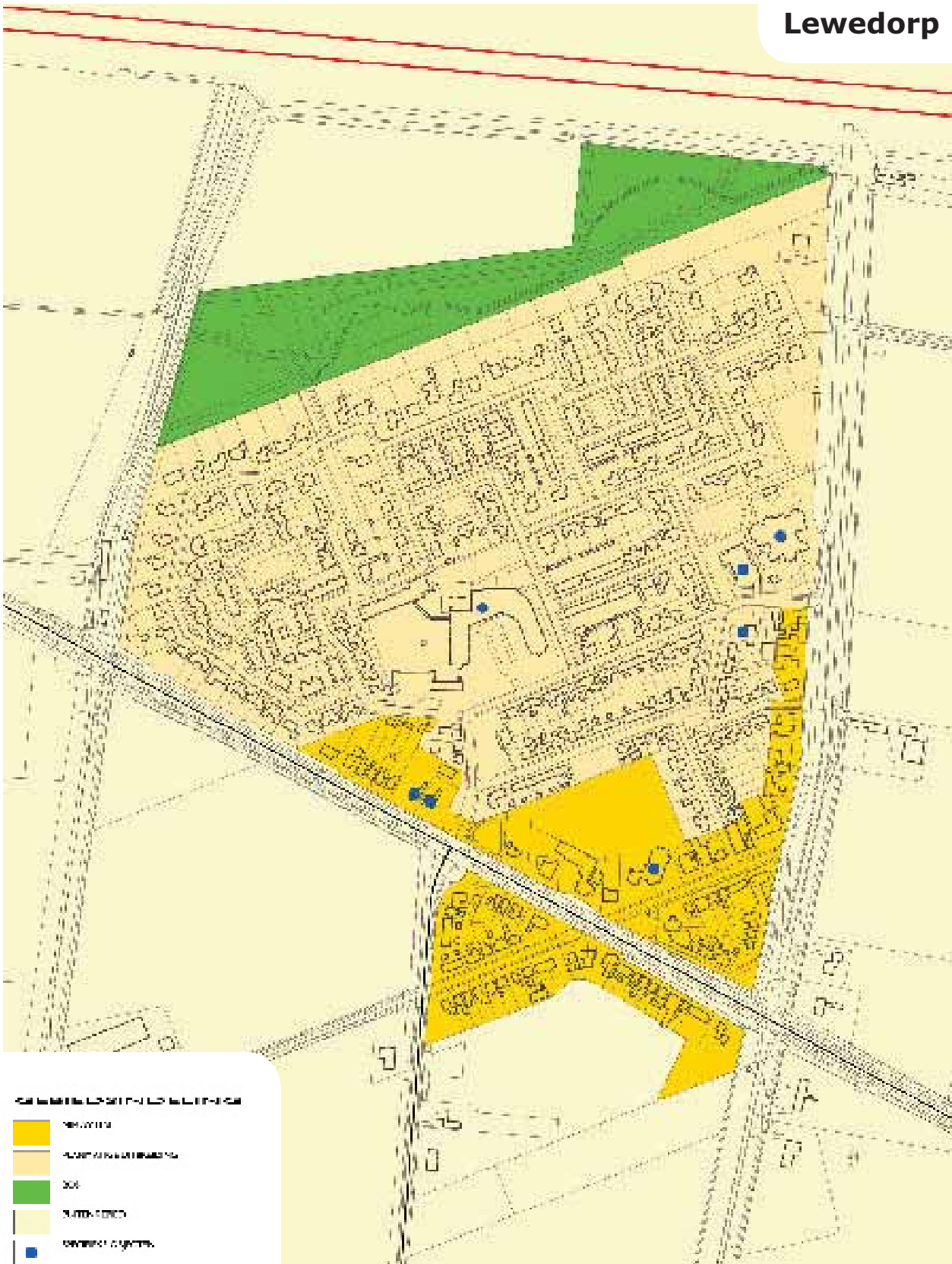
Lewedorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In het dorp, met name aan de Burgemeester Lewestraat, zijn een aantal winkel- en horecavestigingen aanwezig. Verder zijn in het dorp enkele maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, waarvan het genoemde zorgcentrum De Kraaijert een bovenlokale functie heeft. In Lewedorp komen relatief veel plantsoentjes/speelvelden voor. Aan de noordzijde van het dorp is, als buffer tussen de kern en de rijksweg, een bos-/parkgebied aangelegd.



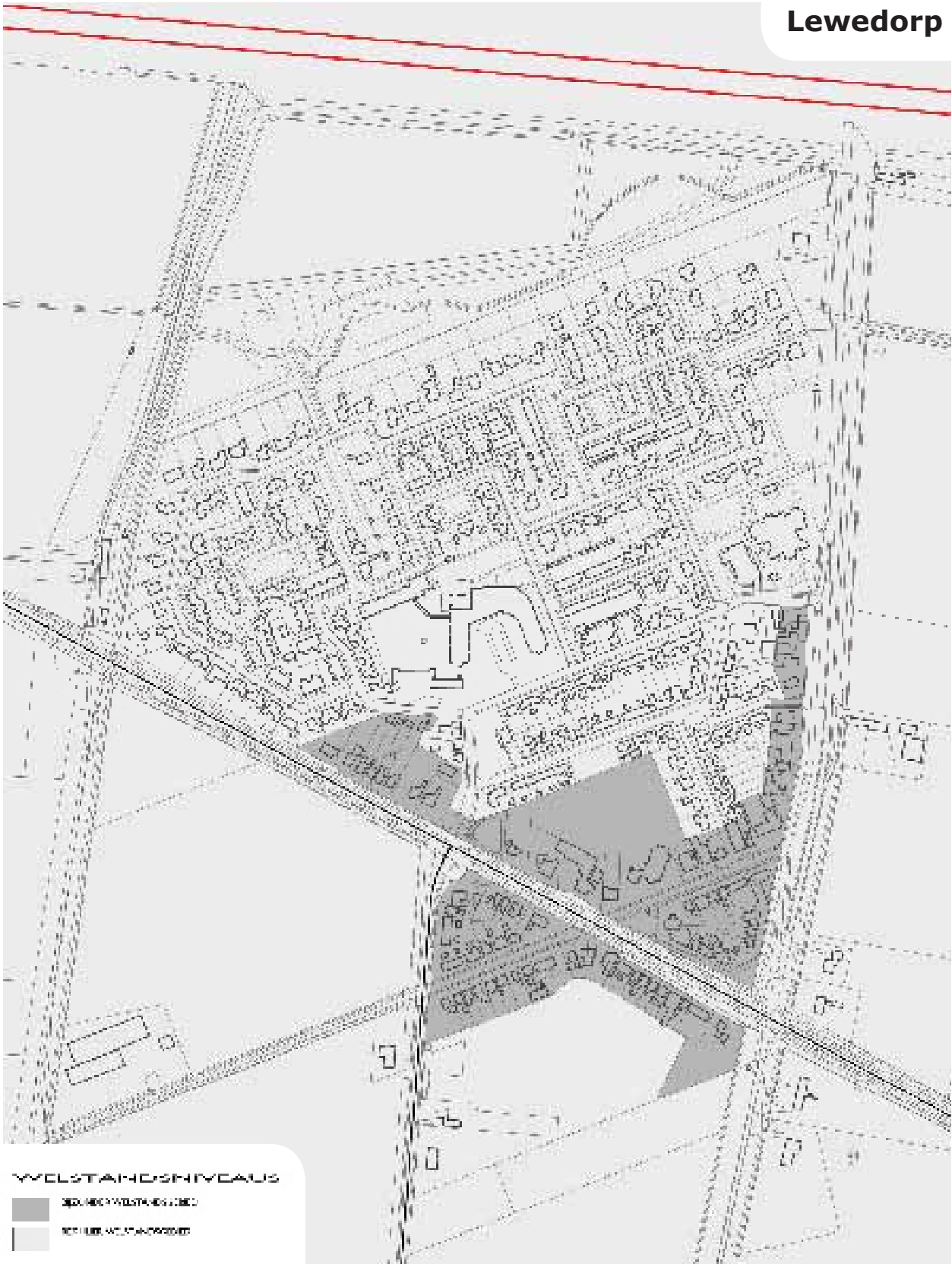




# Lewedorp



# Lewedorp



**Deelgebied: nieuwe dorpslinten****Burgemeester Lewestraat, Postweg, Parallelweg, Burgemeester Vermetstraat****Gebiedsbeschrijving**

Doordat Lewedorp een relatief jong dorp is, kent zij geen (stenige) historische dorpskern en historische dorpslinten (met een zeer divers bebouwingsbeeld), zoals andere dorpen. De oudste delen van Lewedorp dateren van rond de vorige eeuwwisseling en zijn te typeren als nieuwe dorpslinten. De bebouwing aan deze linten is binnen een relatief korte tijdsperiode gerealiseerd en kent als gevolg daarvan een sterk samenhangend ruimtelijk/ architectonisch beeld. Aaneengesloten (woning)bouw komt in het oudste gedeelte van Lewedorp niet voor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen. Voor de panden is altijd een (kleine) voortuin/-ruimte aanwezig.

De bebouwing aan de linten is kleinschalig. Zij kent over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm, die bestaat uit één bouwlaag met kap. Doorgaans is een zadeldak (met steile hellingshoek) toegepast. Bij hoge uitzondering komen ander kapvormen voor (samengestelde kap, gebroken kap met wolfseind). Zowel langskappen (nokrichting evenwijdig aan de weg) als dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) zijn aan de linten aanwezig. De woningen kennen doorgaans een asymmetrische gevelopbouw, waarbij van oorsprong sprake is van verticale raamopeningen dan wel horizontale raamopeningen met een verticale onderverdeling. Het kleur- en materiaalgebruik is vrij eenduidig: rode baksteen en rode gebakken pannen. Een tweetal villa's aan de Postweg past niet in het hiervoor beschreven bebouwingsbeeld. Deze panden kennen een meer complexe woningplattegrond en samengestelde kapvorm. Ook in kleurgebruik zijn verschillen (bijvoorbeeld blauwe dakpannen) met de overige bebouwing aan de linten aanwezig. Verder nemen de kerk met pastorie, gelegen aan de Burgemeester Lewestraat, een uitzonderingspositie aan de linten in. Deze (beeldbepalende) panden zullen op hun eigen merites moeten worden beoordeeld.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De nieuwe dorpslinten van Lewedorp zijn aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Een locatie aan de Postweg komt op korte termijn in aanmerking voor herstructurering. Mocht deze ontwikkeling aan de orde zijn dan zal hiervoor, parallel aan de vervaardiging van een inrichtingsplan, afzonderlijk welstandscriteria worden geformuleerd.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn (kleine) voortuinen aanwezig. Er is sprake van een sterk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, al dan niet met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Er is sprake van een asymmetrische gevelopbouw met verticale ramen dan wel horizontale ramen met een verticale onderverdeling.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detaillering**

- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, in overeenstemming met de bebouwingstypologie, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte; indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



## Deelgebied: planmatige uitbreidingen Sloestraat e.o., Lewedorp-Noord en Lewedorp-West

### Gebiedsbeschrijving

Het grootste gedeelte van Lewedorp wordt gevormd door planmatige uitbreidingen. Er zijn grofweg drie uitbreidingsbuurten te onderscheiden. De oudste daarvan, de Sloestraat en omgeving, is in de jaren '50 tot ontwikkeling gekomen. Daarna volgde in de jaren '70 Lewedorp-Noord en vervolgens vanaf het midden van de jaren '80 Lewedorp-West. De verschillende tijdsperiodes zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien; de eerstgenoemde buurten kennen bijvoorbeeld een meer rationeel stratenpatroon dan de laatste. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten woningen komen in de verschillende buurten voor. Opvallend is dat de vrijstaande woningen met name aan de buitenranden van de buurten staan. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is (redelijk) samenhangend. De bouwhoogte bedraagt doorgaans één (vrijwel alle vrijstaande woningen) dan wel twee bouwlagen met kap. In Lewedorp-West staan, bij uitzondering, woningen van drie bouwlagen met een platte afdekking, waarbij overigens de derde bouwlaag terugliggend is. Zadeldaken (met meer of minder steile hellingshoek) worden het meest frequent toegepast, maar ook bijvoorbeeld lessenaarsdaken en samengestelde kapvormen komen voor. Qua gevelmateriaal wordt overwegend baksteen gebruikt, waarbij de kleur van de steen varieert van rood, geel tot wit. De daken zijn vrijwel altijd met pannen afgedekt, waarbij zowel rode (gebakken) pannen als blauw/bruine (beton)pannen zijn toegepast.

In de uitbreidingsbuurten zijn enkele gebouwen te vinden die qua functie, maat en schaal afwijken van c.q. opvallen in het bebouwingsbeeld. Naast het zorgcentrum De Kraaijert gaat het om een basisschool, dorps huis en kerk.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm.

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gif-groen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielen, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.12 NIEUWDORP



#### Algemeen

Nieuwdorp was in haar oorspronkelijke opzet een dorp zonder kerk. De eerste woningen van het Nieuwe dorp werden halverwege de 17e eeuw aan een groot dorpsplein gesitueerd. De voormalige Gereformeerde kerk is twee eeuwen later op dit plein geplaatst. Hoewel in voorkomen gelijk, wijkt Nieuwdorp daarmee af van de 'echte' ringdorpen, waarbij de (woon)bebouwing rond een kerk werd opgericht. Dit oudste deel van het dorp ligt in de bocht van de buitendijk van de West-Kraaijertpolder, ten westen van de lijn Coudorp-Lewedijk. De latere ontwikkeling van Nieuwdorp heeft met name ten oosten van deze lijn plaatsgevonden. Het historische hart van Nieuwdorp ligt daardoor enigszins aan de buitenzijde van het bebouwde gebied en niet, zoals in veel andere kernen, centraal in het dorp.

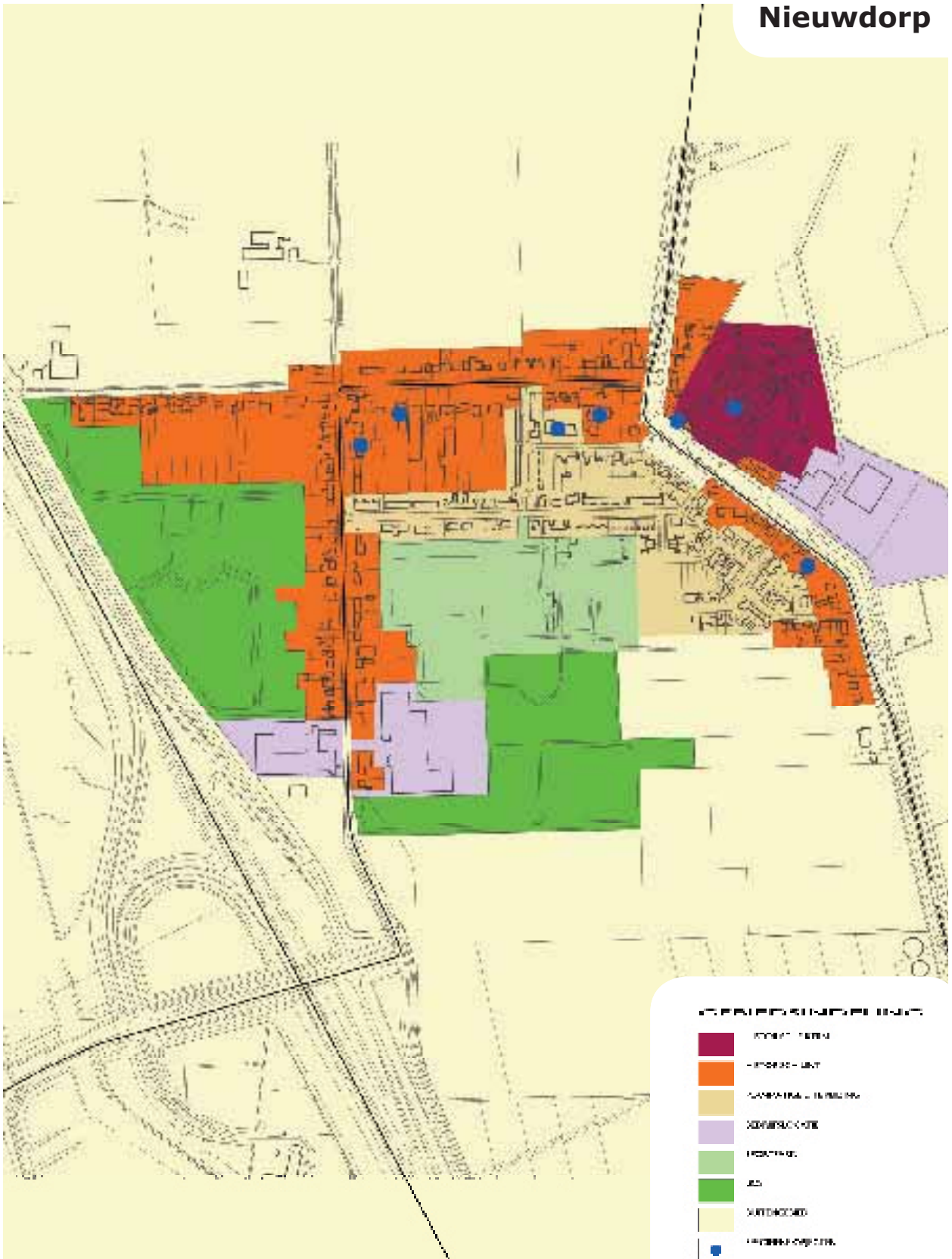
De bebouwing in de historische kern is kleinschalig, kent doorgaans (visueel) aaneengesloten gevelwanden en staat (vrijwel) direct aan de openbare ruimte. Aan de historische linten, in Nieuwdorp zijn dit het Steketeepad, de Coudorp, een gedeelte van de Prins Bernhardstraat, de Havenweg en de Hertenweg, is het bebouwingsbeeld meer open en gevarieerd. Aaneengesloten bebouwing komt hier maar in beperkte mate voor. Daarnaast zijn hier veelal voortuinen aanwezig. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in Nieuwdorp, verspreid over enkele decennia, planmatige dorpsuitbreidingen tot stand gekomen. Deze zijn ten zuiden van de Havenweg gelegen. Uit de stedenbouwkundige opzet van de uitleggebieden en de verschijningsvorm van de bebouwing zijn de verschillende tijdsperiodes af te lezen. Overigens is de bebouwing in Nieuwdorp, zowel in de historische als meer recente dorpsdelen, doorgaans kleinschalig: één à twee bouwlagen met kap. In de historische gebieden is de bebouwing vrijwel altijd individueel vormgegeven. In de planmatige dorpsuitbreidingen is relatief meer seriematige bouw aanwezig. Markante gebouwen in Nieuwdorp zijn onder meer de kerken en de boerderij aan de Coudorp en het voormalige verenigingsgebouw Ebenhaëzer.

Nieuwdorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. In het dorp zijn een aantal winkel- en horecavoorzieningen aanwezig. Verder bevinden zich in Nieuwdorp enkele (relatief grote) bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kleine kantoorvestigingen. Aan de zuidzijde van het dorp ligt een sportpark en speeltuin. Verder zijn aan deze zijde én aan de westzijde van Nieuwdorp zogenaamde Sloebossen aangeplant, deze zorgen voor een visuele afscherming van het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost (Sloegebied).

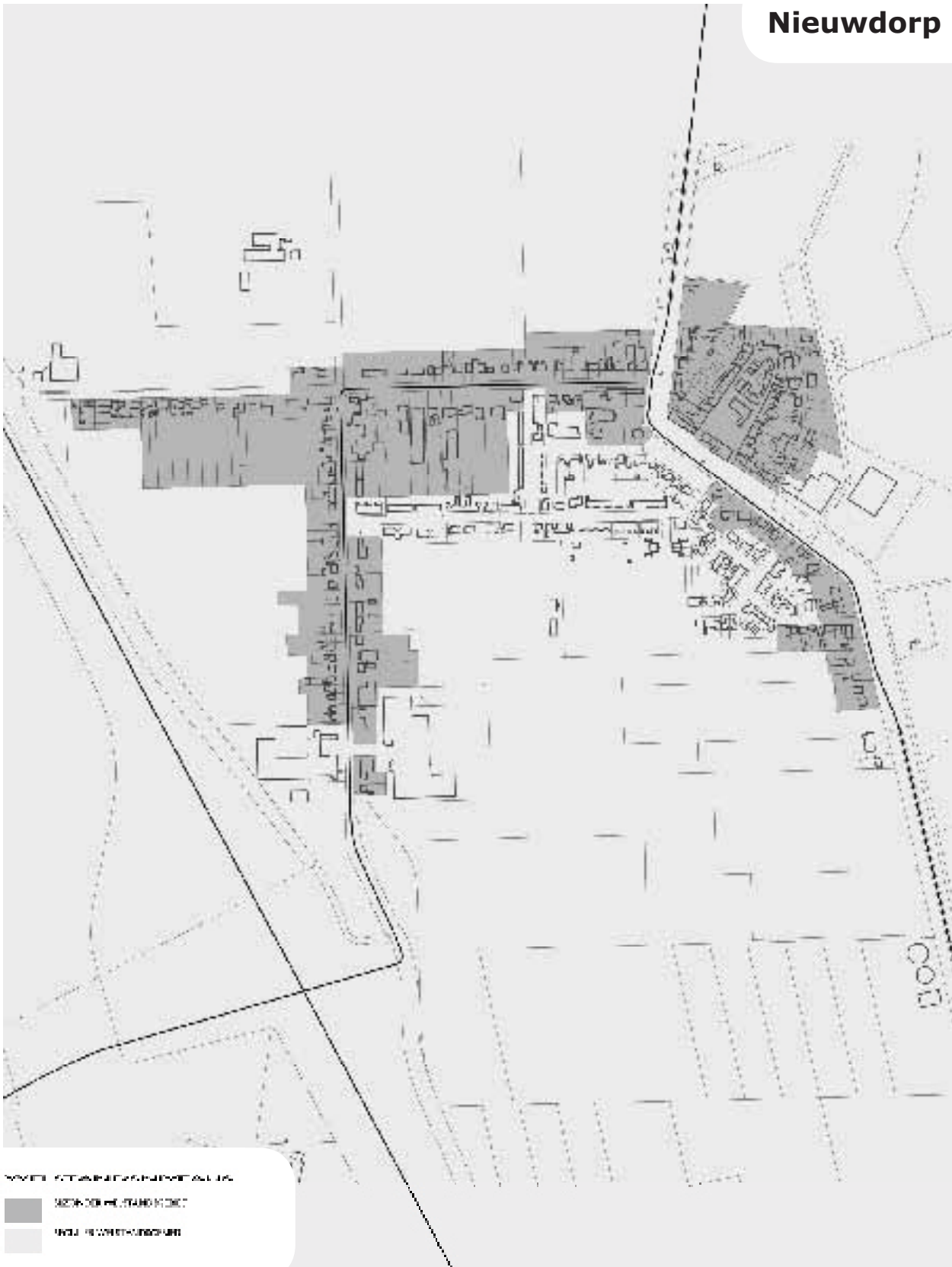




# Nieuwdorp



## Nieuwdorp



## Deelgebied: historische kern De Ring en Citadel



### Gebiedsbeschrijving

De historische kern van Nieuwdorp wordt gevormd door de Ring en de Citadel. De Ring is deels eenzijdig en deels tweezijdig bebouwd. Langs de gehele buitenzijde van de ringweg staat bebouwing. Het gebied aan de binnenzijde is grofweg op te delen in drie gebieden. Centraal staat, als zelfstandig en beeldbepalend element, de voormalige kerk (thans een woonfunctie), ten noorden hiervan bevindt zich (woon) bebouwing en ten zuiden een onbebouwde ruimte (plein). Door de aanwezigheid van met name enkele grote bomen heeft deze ruimte en daarmee het zuidelijk deel van de Ring, een groen karakter. Het noordelijk gedeelte van de Ring kent daarentegen een meer stendig beeld.

De bebouwing aan de Ring heeft een gesloten karakter en ligt (vrijwel) direct aan de straat, soms zijn eigen stoepen of plantenperken aanwezig. De dakvoeten zijn overwegend laag. Na één bouwlaag, en eventueel een borstwering, begint de kap. Hier en daar is de dakvoet opgetrokken of lag deze van oorsprong reeds hoger. Overal zijn kappen toegepast, doorgaans betreft het zadeldaken. In enkele specifieke situaties zijn andere dakvormen gebruikt (schilddak, mansardedak). De nokrichting van de daken loopt doorgaans evenwijdig met de ring (langskappen), bij uitzondering komen topgevels (dwarskappen) voor. De dakhelling bedraagt 40 tot 50 graden. De meeste woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale gevelopeningen (smalle, hoge ramen). Bij panden die een winkelfunctie hebben of hadden zijn deze vaak vervangen door een groot, horizontaal raam. Qua materiaalgebruik wordt rode baksteen toegepast en rode gebakken dakpannen (bij het merendeel van de bebouwing) dan wel blauwe gesmoorde dakpannen. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanekammen en rollagen). Daarnaast zijn enkele panden voorzien van houten luiken.

Aan de oostzijde van de Ring ligt de Citadel, een smal, dorps achterstraatje. Het straatje vormt de grens tussen dorp en landelijk gebied en heeft een informeel karakter. Aan de Citadel staan enkele vrijstaande woningen, die een (kleine) voortuin hebben. Naast boerenbedoeninkjes (woningen met aaneengebouwde houten schuur) gaat het om enkele meer recente woningen. Daarnaast staan aan de Citadel zelfstandige schuren/ opslagruimten, deze grenzen direct aan het straatje. De woningen bestaan vrijwel alle uit één bouwlaag met kap (zadeldak met overwegend een hellingspercentage van 40 tot 50 graden). De oudere bebouwing kent van oorsprong een asymmetrische gevelopbouw met verticale ramen. De meer recente woningen kennen daarentegen horizontale ramen.

Qua materiaalgebruik is rode baksteen toegepast en veelal rode, gebakken dakpannen.

Ook de schuren bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De schuren van de boerenbedoeninkjes zijn uitgevoerd in (gepotdekseld) hout. De gevels van de zelfstandige schuren bestaan uit metselwerk waarbij rode bakstenen zijn gebruikt. De schuren kennen grote houten deuren en kleine (vierkante) raamopeningen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De Ring en Citadel is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is daarbij bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Behoud van het ensemble.
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn aan de Ring vrijwel geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat hier direct aan de openbare weg of kent een eigen stoep of klein plantenperk. De woningen aan de Citadel hebben een kleine voortuin. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. De nokrichting van de bebouwing aan de Ring loopt doorgaans evenwijdig met de straat. Bij uitzondering komen dwarskappen (nokrichting haaks op de straat) voor.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel



gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur(vorm)baksteen.

- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Houten luiken moeten behouden blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische linten****Coudorp, Steketeepad, gedeelte Prins Bernhardstraat, Havenweg en Hertenweg****Gebiedsbeschrijving**

Nieuwdorp kent een aantal historische dorpslinten: Coudorp, Steketeepad, gedeelte Prins Bernhardstraat, Havenweg en Hertenweg. Het bebouwingsbeeld is hier meer divers dan aan de Ring, hoewel een groot aantal woningen qua verschijningsvorm overeen komen met die in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, lage bouwhoogte (veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een kap), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de historische linten boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/'30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. Naast woonbebouwing staan aan de linten ook andere vormen van bebouwing. Het gaat om een tweetal kerken, een voormalig verenigingsgebouw, een dorps huis en een aantal (detailhandels)bedrijven. De voorkomende (woon)bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is echter de grootste gemene deler.

Iedere woning is voorzien van een (steile) kap. Bij het merendeel van de woningen betreft het een zadeldak, maar ook mansardekappen en bij uitzondering samengestelde kappen komen voor. Langs de wegen Coudorp, Steketeepad, Prins Bernhardstraat en Hertenweg loopt de nokrichting vrijwel altijd evenwijdig met de weg. Aan de Havenweg komen daarentegen ook veel dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) voor. Qua materiaalgebruik wordt veelal rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast, maar ook zijn (zeker aan de Coudorp) panden afgedekt met blauw gesmoorde pannen.

Evenals aan de Ring zijn aan het historische gedeelte van de Prins Berhardstraat geen voortuinen aanwezig en is de bebouwing vrijwel aaneengesloten. De overige linten kennen doorgaans een meer open bebouwingsbeeld, aaneengesloten bebouwing komt hier slechts in beperkte mate voor. Ook zijn aan deze linten steeds meer of minder diepe voortuinen aanwezig, hetgeen, tezamen met de bomen in de straat, bijdraagt aan een groen straatbeeld.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.

- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig (uitgezonderd het gedeelte Prins Bernhardstraat). Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak of mansardekap. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanhealing, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of goed gelijkende andere materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere-historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: planmatige uitbreidingen****Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat, Prinses Margrietstraat, Prinses Christinastraat, Prins Clausstraat, gedeelte Prins Bernhardstraat****Gebiedsbeschrijving**

Na de Tweede Wereldoorlog komen dorpsuitbreidingen op planmatige wijze tot stand. De Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat en Prinses Margrietstraat vormen de eerste planmatige uitbreidingen van Nieuwdorp. Aan deze straten staat relatief veel aaneengesloten bebouwing (twee lagen met (flauwe) kap), maar ook vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen komen hier voor. Er is sprake van een orthogonaal stratenpatroon, waarbij de bebouwing strak in de rooilijn staat. Langs de Prinses Beatrixstraat staat de bebouwing direct aan de weg, langs de overige 'prinsessenstraten' zijn steeds voortuinen aanwezig.

De uitbreidingsbuurt Coudorp (Prinses Christinastraat, Prins Clausstraat en gedeelte Prins Bernhardstraat) vormt de laatste dorpsuitleg van Nieuwdorp. De buurt kent een gebogen stratenverloop, waarbij sprake is van een heldere, samenhangende rooilijn en een (kleine) voortuin. Evenals bij de eerdere planmatige uitbreidingen komen zowel vrijstaande, twee-onder-eenkap- als aaneengesloten woningen ter plaatse voor. De bebouwing bestaat uit één, en bij de aaneengesloten woningen soms twee, bouwlagen met kap.

Qua kleur- en materiaalgebruik wordt wederom doorgaans rode baksteen toegepast, de dakvlakken zijn over het algemeen met blauw/bruingetinte (beton)pannen afgedekt.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

**Situering, massa en vorm**

- Er zijn voortuinen aanwezig (uitgezonderd een gedeelte van de Prinses Beatrixstraat). Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan.

### 9.3.13 NISSE



#### Algemeen

Nisse is ontstaan op een kruispunt van een aantal kreekkruggen. Het oudste deel van het dorp heeft het patroon van een ringdorp met als bijzonderheid dat al snel in de ontwikkeling van Nisse de ring, aan de kant van de vaete, is uitgebreid met een pleinachtige ruimte. Deze relatief grote, groen ingerichte ruimte wordt begrensd door kleinschalige, individueel vormgegeven, aaneengesloten bebouwing. De gebouwen staan daarbij alle (vrijwel) direct aan het plein. Vanaf de hoeken van het Dorpsplein loopt, op de van nature hoger gelegen delen (kreekkruggen), een viertal (historische) dorpslinten: de Paul Krugerstraat, de Gerbenesseweg, de Zuidweg en de Van der Poest Clementstraat. Het bebouwingsbeeld aan deze in-/uitvalswegen is meer open en gevarieerd dan in de historische kern, maar is eveneens kleinschalig en individueel vormgegeven.

Overigens wijkt een groot deel van de Van der Poest Clementstraat, omdat de bebouwing later tot ontwikkeling is gekomen, af van dit beeld. Het betreffende straatdeel is, tezamen met een gedeelte van de Diaconielaan, getypeerd als nieuw dorpslint. De planmatige dorpsuitbreidingen van Nisse, die in navolging op de nieuwe dorpslinten tot ontwikkeling zijn gekomen, liggen ruimtelijk los van de oude kern.

Vanwege de bijzondere ruimtelijke kwaliteit is een groot deel van het historisch gebied van Nisse aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Het dorp heeft een groen karakter dat met name wordt bepaald door het groen ingerichte Dorpsplein met vaete, de voormalige kasteeltuin met vliedberg (aan de Zuidweg) én de grote verwevenheid met het landelijk gebied. Markante/beeldbepalende gebouwen in en nabij het dorp zijn de kerk op het Dorpsplein, de kerk aan de Zuidweg en de villa aan de Van der Poest Clementstraat. Ook de boerderij aan de Zwaakweg en de molen aan de Gerbenesseweg is in dit kader noemenswaardig.

Nisse kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komen slechts in zeer beperkte mate maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor. Op korte afstand van het dorp, met name langs de Drieweg, zijn een aantal (grootschalige) bedrijven gesitueerd. Ten zuiden van de kern, grenzend aan de planmatige uitbreiding, liggen tennisvelden en een speelveld.





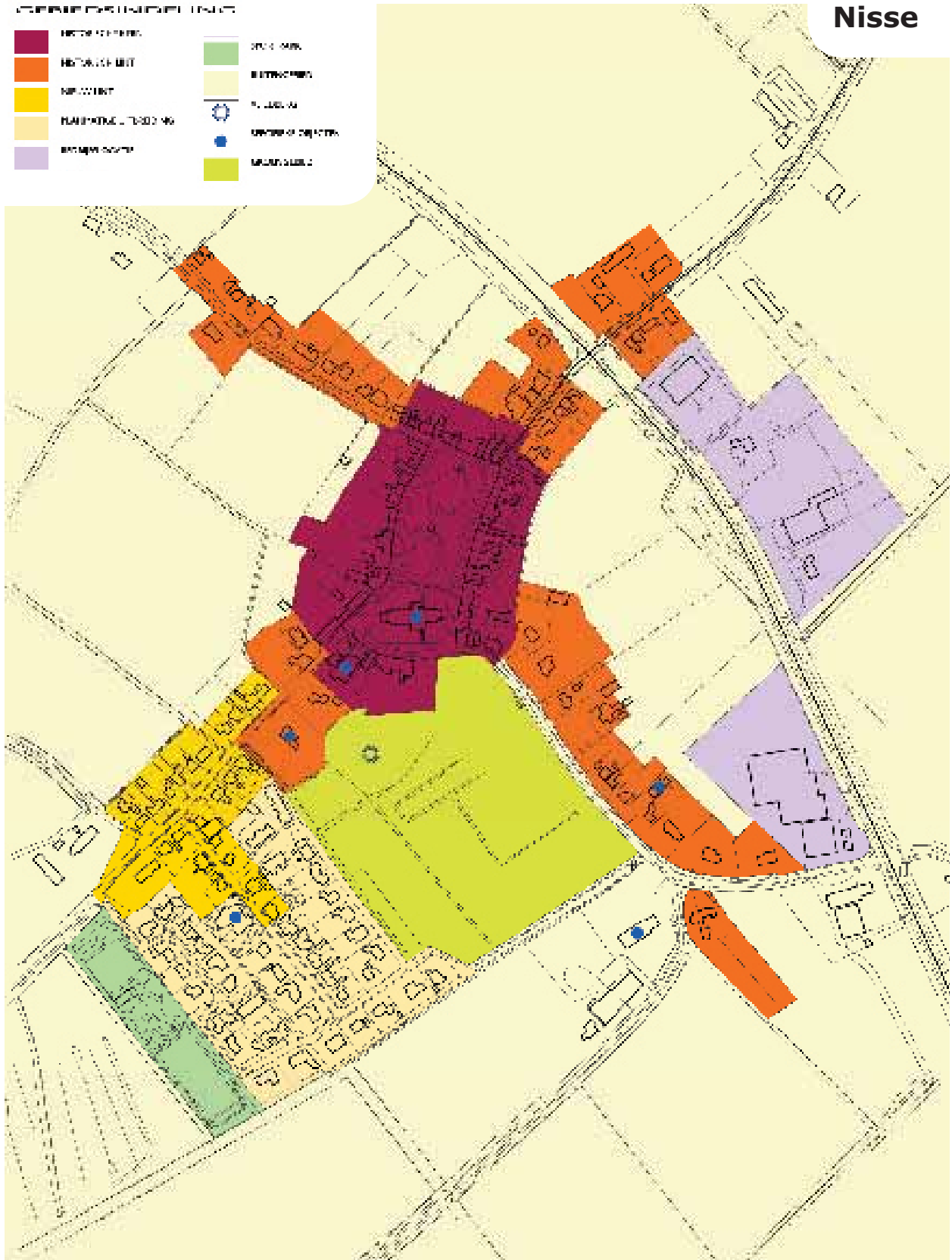




LEGENDA

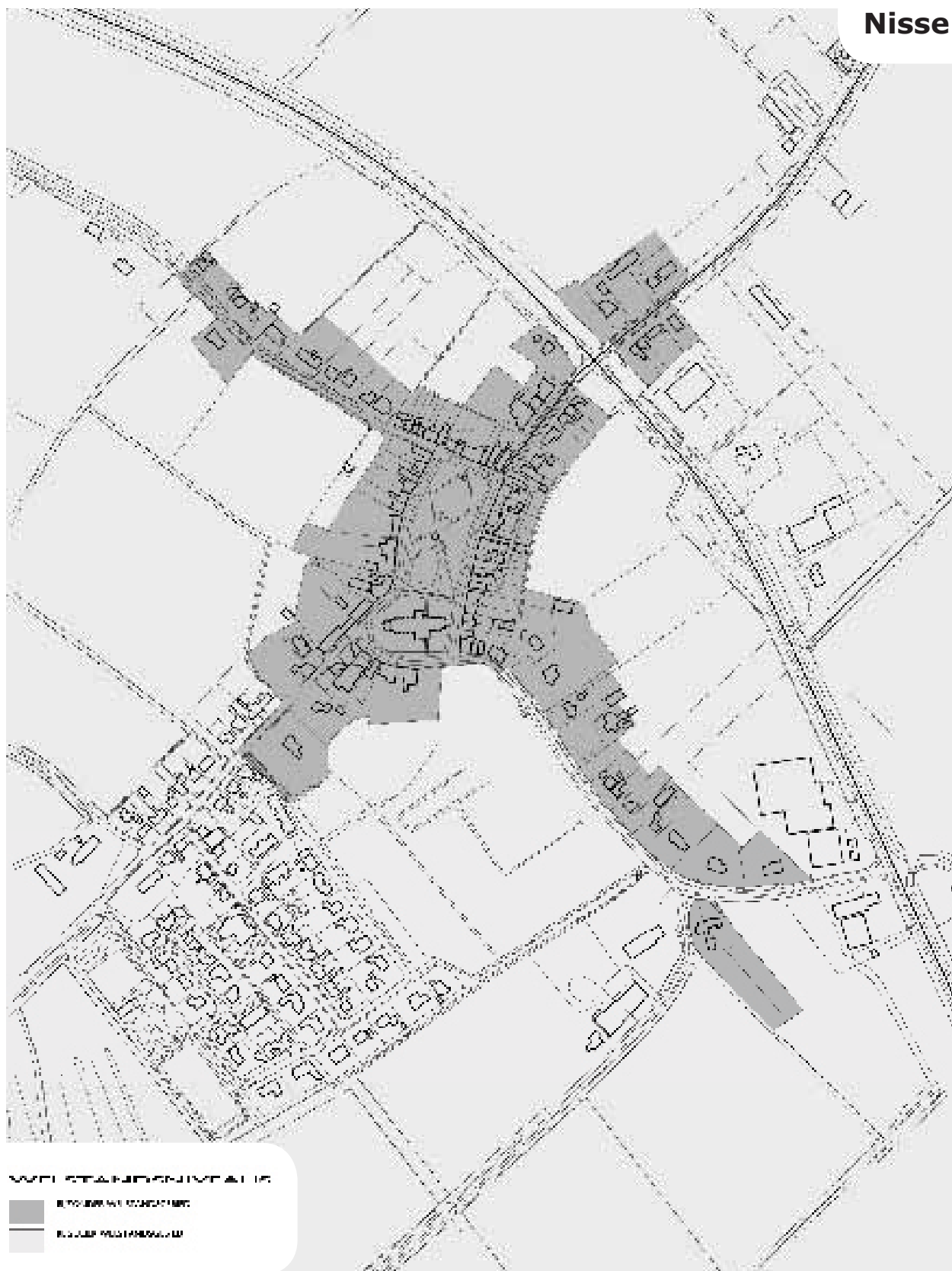
- HISTORIEERENDE
- HISTORIEEREND
- WILDELIJN
- PLANNINGSGEBIED
- WILDELIJN
- OPEN RUIMTE
- BUITENRUIMTE
- WILDELIJN
- WILDELIJN
- WILDELIJN

Nisse





## Nisse



## Deelgebied: historische dorpskern - Dorpsplein en gedeelte Paul Krugerstraat

### Gebiedsbeschrijving



De historische dorpskern van Nisse wordt gevormd door het Dorpsplein en de directe omgeving. Het Dorpsplein bestaat uit een relatief grote, (min of meer) rechthoekige openbare ruimte met daaromheen (vrijwel) aaneengesloten pleinwanden. Op het zuidelijk gedeelte van het plein staat, als solitair element, de monumentale kerk. Het gebied heeft, met de vaete, boom- en graspartijen, een zeer groen karakter. De panden aan het plein grenzen direct aan de openbare ruimte of kennen hoogstens een eigen stoep dan wel plantenperk. De rooilijn van de pleinbebouwing is sterk samenhangend.



De bebouwing in de historische dorpskern is individueel vormgegeven. De panden kennen doorgaans een eenvoudige hoofdvorm. Veelal bestaat deze uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 45 en 60 graden). Bij uitzondering komen andere kapvormen voor (schilddak, mansardekap). Verder kent een enkel pand een opgetrokken dakvoet, waardoor een flauwere kapvorm is ontstaan. De nokrichting van de kappen loopt over het algemeen evenwijdig aan de weg. Slechts sporadisch komen kopgevels (nokrichting haaks op de weg) voor. De meeste panden kennen (van oorsprong) een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij de houten schuren, die een enkele maal deel uitmaken van de bebouwingwanden, zijn de ramen kleiner en veelal horizontaal vormgegeven. Qua kleur- en materiaalgebruik voor gevels en dakvlakken zijn overwegend rode baksteen en rode gebakken pannen toegepast. Enkele schuren zijn, zoals eerder aangegeven, uitgevoerd in (gepotdekseld) hout. Verder is een beperkt aantal panden afgedekt met blauwe gesmoorde dakpannen. De gevels van een groot aantal panden zijn versierd met anders gekleurd (vorm) baksteen (speklagen, hannenkammen, rollagen). Ook zijn een aantal gevels (wit) geverfd/gepleisterd om deze te beschermen tegen regen- en doorslag.



Ten oosten van het Dorpsplein ligt een achterweg, die de achterpercelen van de aan deze zijde gesitueerde pleinbebouwing ontsluit. Aan de achterweg staan diverse zelfstandige garages en schuren. Deze bestaan doorgaans uit één bouwlaag met kap (zadeldak); de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk of (gepotdekseld) hout en de daken afgedekt met rode gebakken pannen.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

Het Dorpsplein en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het maakt onderdeel uit van het gebied dat is in het kader van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Behoud van het ensemble.

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn geen voortuinen aanwezig (hoogstens een eigen stoep of plantenperk), de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen. Bij het plaatsen van bijgebouwen op het achterperceel, bijvoorbeeld langs de achterweg, dienen doorzichten naar het achterliggende landschap te worden gerespecteerd.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 45 en 60 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Wolfseinden zijn niet toegestaan. De nokrichting van de bebouwing loopt doorgaans evenwijdig met de straat.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toege-

staan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geën gobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout. Zij- en achtergevels, niet grenzend aan openbaar gebied, uitvoeren in hout of ander goedgeijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes geheel of gedeeltelijk uitvoeren in hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Een combinatie met (rood) metselwerk is toegestaan. Van bijgebouwen met een beperkte omvang mogen de gevels geheel in (rood) metselwerk worden uitgevoerd. Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detaillering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.
- Historische metselverbanden (steensverbanden) en voegwerk dienen behouden te blijven.

## Deelgebied: historische dorpslinten Paul Krugerstraat, Gerbenesseweg, Zuidweg en gedeelte Van der Poest Clementstraat

### Gebiedsbeschrijving

Vanuit de hoeken van het plein loopt een viertal historische in-/uitvalswegen: de Paul Krugerstraat, de Gerbenesseweg, de Zuidweg en de Van der Poest Clementstraat. Aan deze wegen (linten) is in de loop der eeuwen in meer of minder dichte mate bebouwing gerealiseerd. Het merendeel van de bebouwing aan de Van der Poest Clementstraat is relatief jong, dat wil zeggen in de decennia rond de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling gekomen. De Van der Poest Clementstraat is op basis hiervan grotendeels getypeerd als nieuw dorpslint; dit deel wordt afzonderlijk besproken. De Paul Krugerstraat, Gerbenesseweg, Zuidweg en een kleiner gedeelte van de Van der Poest Clementstraat zijn wel ingedeeld onder de historische dorpslinten.



Het bebouwingsbeeld aan de historische linten is meer open dan in de dorpskern. Het merendeel van de lintbebouwing wordt gevormd door vrijstaande woningen. Voor de lintbebouwing is vrijwel steeds een meer of minder diepe voortuin/-erf aanwezig. De rooilijn is over het algemeen redelijk samenhangend. Incidenteel springt een pand verder terug (bijvoorbeeld Zuidweg 7 en Gerbenesseweg 15). De verwevenheid met het landelijk gebied is aan de historische linten groot. Aan de Paul Krugerstraat en Zuidweg bevindt de lintbebouwing, zover deze aanwezig is, zich grotendeels maar aan één zijde van de weg.



De bebouwing aan de historische linten kent een redelijke diversiteit aan architectonische verschijningsvormen, hoewel een groot deel van de panden qua beeld overeenkomt met de bebouwing in de historische kern. Dat wil zeggen: eenduidige hoofdvorm, lage bouwhoogte (veelal één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak) en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de linten ondermeer zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), bungalows en villa's te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Overigens zijn de panden altijd individueel vormgegeven.

Ieder pand is voorzien van een kap. Zadeldaken, die doorgaans steile hellingshoeken kennen, zijn het meest gebruikelijk. Bij uitzondering komen andere kapvormen voor (schilddak, samengestelde kap). Overwegend zijn langskappen toegepast. Sporadisch, bijvoorbeeld aan de Gerbenesseweg, komen ook kopgevels voor. Dakkapellen, voorzover aanwezig, zijn meestal bescheiden van afmeting. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn panden, ter bescherming tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd. Ook zijn enkele gevels versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (speklagen, hanenkammen, rollagen). De dakvlakken zijn met pannen afgedekt. Zowel rode gebakken pannen als blauwe gesmoorde pannen zijn hierbij toegepast.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De historische linten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Een (klein) gedeelte maakt onderdeel uit van het gebied dat is in het kader van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van de linten te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzi-

gingen voorzien.

### **Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria**

#### **Algemeen**

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegeestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt doorgaans tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)-baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken

uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout. Zij- en achtergevels, niet grenzend aan openbaar gebied, uitvoeren in hout of ander goed gelijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Negen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.
- Historische metselverbanden (steensverbanden) en voegwerk dienen behouden te blijven.



## Deelgebied: nieuwe dorpslinten Gedeelte Van der Poest Clementstraat en gedeelte Diaconielaan

### Gebiedsbeschrijving

Een gedeelte van de Van der Poest Clementstraat en een gedeelte van de Diaconielaan zijn, ondanks dat de oude wegenstructuren, getypeerd als nieuw dorpslint. Deze dorpsdelen kennen een sterke afwisseling van traditionele woningen (Zeeuwse arbeiderswoningen, boerenbedoe-ninkjes, boerenhofsteden, etc., zoals ook aan de historische dorpslinten zijn te vinden) en van bebouwing van meer recente datum. Langs de Van der Poest Clementstraat staat de eerste serie-matige bouw van het dorp. Het gaat om een aantal twee-onder-een kapwoningen, waarvan de typologie is gebaseerd op die van de traditionele arbeiderswoning (één bouwlaag met borstwering en een steile kap), en een rijtje sociale woningbouw (twee bouwlagen, afgedekt met een lage kap).



Enkele panden aan de Diaconielaan kennen, in tegenstelling tot de meeste panden gelegen aan de nieuwe linten, geen voortuin en staan direct aan de straat. De rooilijn kent doorgaans een sterke samenhang. De bebouwing bestaat, uitgezonderd het genoemde rijtje sociale woningbouw die een extra bouwlaag kent, uit één bouwlaag met een zadeldak. De gevels zijn merendeels uitgevoerd in rode baksteen (schuren ook wel in (gepotdekseld) hout) en de daken afgedekt met rode gebakken pannen. Een enkel pand kent blauwe gesmoorde pannen als dakafdekking en aan de Van der Poest Clementstraat is een schuurdeel afgedekt met riet. Van de traditionele woningen zijn enkele gevels versierd met anders gekleurd (vorm)baksteen (rollagen, hanenkammen, spek-lagen).

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De nieuwe dorpslinten zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegeestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.

- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn, met uitzondering van enkele panden aan de Diaconielaan, voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout. Zij- en achtergevels, niet grenzend aan openbaar gebied, uitvoeren in hout of ander goed gelijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Diaconielaan (grotendeels) en Vernovenhoekstraat

### Gebiedsbeschrijving

De planmatige uitbreidingen van Nisse, die vanaf de jaren '70 tot ontwikkeling zijn gekomen, liggen ruimtelijk los van historische dorpskern. Het bebouwingsbeeld in het gebied is gemêleerd, zowel vrijstaande (met name gelegen aan de dorpsrand), twee-onder-eenkap- als aaneengesloten woningen komen ter plaatse voor. De woningen kennen allemaal een voortuin en een sterk tot redelijk samenhangende rooilijn. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met een kap. Er zijn overwegend zadeldaken toegepast, maar ook samengestelde kapvormen komen in het gebied voor. Het merendeel van de gevels bestaat uit baksteen. De toegepaste steenkleur varieert van wit tot rood. De daken zijn afgedekt met pannen, deze komen zowel in rode als blauw/bruinetint en zowel in gebakken als betonnen uitvoering voor.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een sterk tot redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een doorgaans een eenduidige hoofdvorm (overwegend zadeldaken; samengestelde kapvormen zijn aanwezig, maar niet toonaangevend).

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

### 9.3.14 OUDELANDE



#### Algemeen

Het dorp Oudelande is ontstaan op de wat hoger gelegen kleiplaatgronden in het door krekken doorsneden gebied tussen Baarland en Ellewoutsdijk. De eerste bewoning zal plaats hebben gevonden voor de eerste bedijkingen. Aan het uiteinde van een bevaarbare kreek, die in verbinding stond met het open water van het Zwake, werd een lage woonterp opgeworpen. Hierop werden de huisjes en boerderijtjes gebouwd rondom een kerkje of eenvoudige kapel. In het begin zullen er op de terp van Oudelande slechts een paar huizen hebben gestaan. Pas toen er na het afdammen van de omringende kreekjes verbinding was met het vaste land van Baarland en Ellewoutsdijk, en zeker toen Oudelande was opgenomen binnen de totale ringdijk, zullen meer mensen zich in het dorp hebben gevestigd.

De kerk werd gebouwd in de vork van een splitsing van wegen; langs die wegen werden woningen gebouwd. Hoewel er aan de noordzijde van de kerk nog een aanzet toe is gemaakt, is door de ligging van een tweetal boerderijen de ring langs het noorden en oosten nooit gesloten. Oudelande is daardoor geen echt ringdorp geworden.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Oudelande bestaat uit een Y-vorm. Rond de splitsing van de vork bevindt zich de historische kern van het dorp. De eerdergenoemde kerk en boerderijen vormen losse bebouwingselementen in het gebied. Verder kent de historische dorpskern een compact bebouwingsbeeld. De straatwanden zijn (vrijwel) aaneengesloten en de, kleinschalige en individueel vormgegeven, bebouwing staat direct aan de straat. Langs de historische dorpslinten (veelal uitlopers van de Y) is het bebouwingsbeeld meer open en gevarieerd. Er zijn tussen de bebouwing (grotere) tussenruimten aanwezig, waardoor plaatselijk sprake is van een sterke verwevenheid met het landelijk gebied, en voor de panden liggen voortuinen. De bebouwing aan de historische linten is, gelijk aan die het dorpshart, individueel vormgegeven, maar de voorkomende bebouwingstypologieën zijn meer divers. Oudelande kent een aantal kleinschalige planmatige dorpsuitbreidingen. De eerste dorpsuitbreiding, de Vanderbijlparkstraat, sluit qua stedenbouwkundige structuur nauw aan bij de historische dorpsopbouw. De daarop volgende uitbreidingen, de Kostenhoekstraat en Leen Evertsenstraat, staan meer los van de oude dorpsstructuur. In vergelijking met de historische dorpsdelen komt in de uitbreidingsgebieden meer seriematige bouw voor.

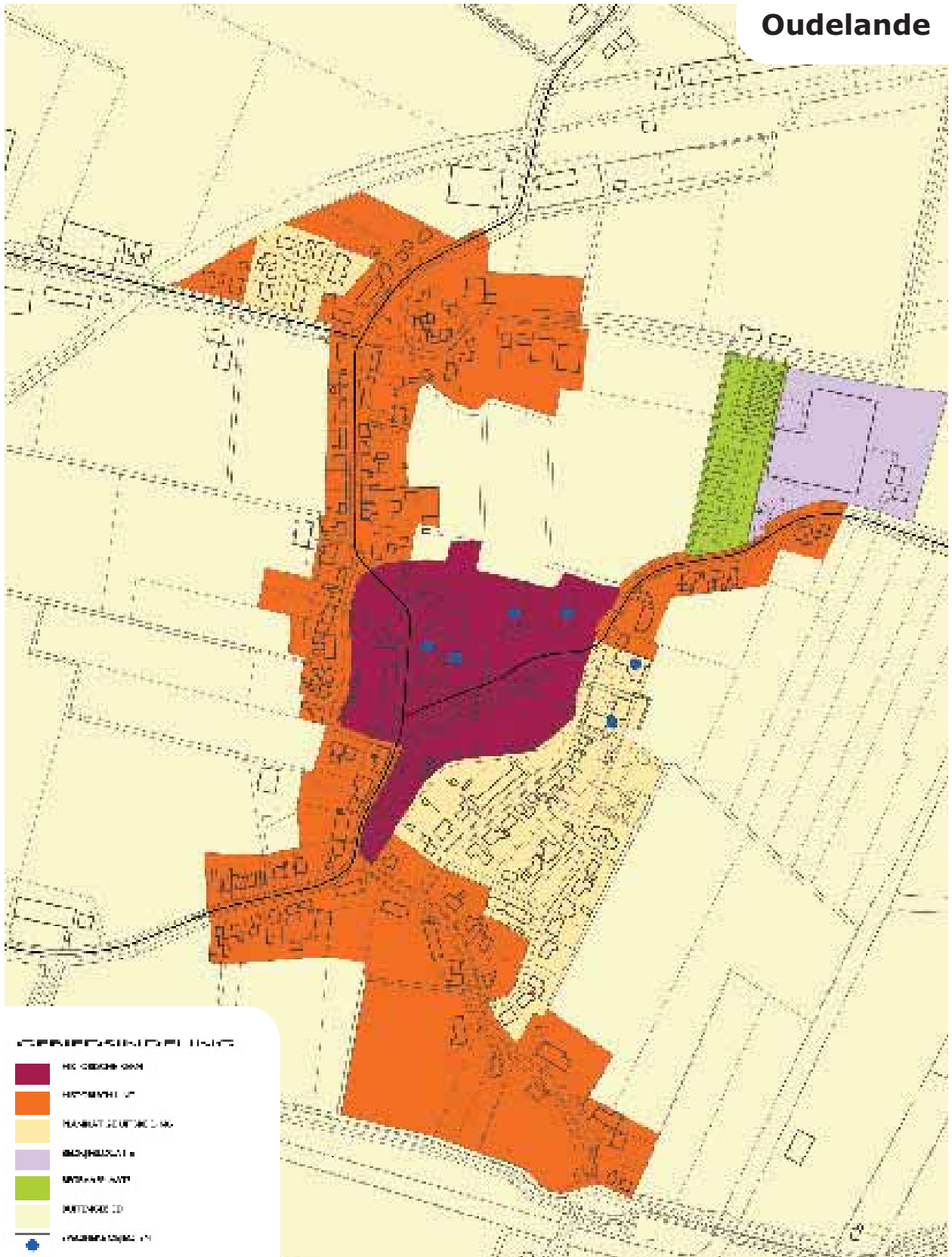
Markante gebouwen in Oudelande zijn de eerdergenoemde kerk en boerderijen aan de Van Lierestraat en Lindestraat.

Oudelande kent een lage ruimtelijke dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Binnen de kern komen in beperkte mate bedrijven, maatschappelijk en commerciële voorzieningen voor. Aan de Hellenburgstraat is een begraafplaats gesitueerd.





## Oudelande





## Oudelande





## Deelgebied: historische dorpskern Gedeelte Lindestraat en gedeelte Burgemeester Van Lierestraat



### Gebiedsbeschrijving

De historische kern van Oudelande wordt gevormd door (delen van) de Lindestraat en Burgemeester Van Lierestraat. Deze straten vormen een Y, waarbij de kerk als beeldbepalend pand in de splitsing van de vork staat. De ring rond de kerk is in Oudelande, door de aanwezigheid van een tweetal boerderijen aan de Lindestraat, niet gecompleteerd. De kerk en boerderijen wijken qua situering sterk af van de overige bebouwing in de historische dorpskern. Zij staan als losse, solitaire elementen in de ruimte, terwijl de overige (woon)bebouwing in de kern aaneengesloten is en direct aan de straat staat. De dorpskern is hierdoor compact van opzet. Echter, in tegenstelling tot andere historische dorpskernen in het Borselse is in de straten wel structureel groen aanwezig. De ter plaatse aanwezige lindebomen dragen sterk bij aan het karakter van Oudelande. De Lindestraat en de Burgemeester Van Lierestraat kennen respectievelijk een achterstraat (Slagtweistraat) en achterpad, waarmee (ondermeer) de in de achtertuinten aanwezige schuren worden ontsloten.

De bebouwing in de historische kern is individueel vormgegeven. In het algemeen kent zij een eenvoudige hoofdvorm die doorgaans bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Langskappen, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt, worden verreweg het meest frequent toegepast. Bij hoge uitzondering komt een kopgevel en/of samengestelde kapvorm voor. De dakkapellen, voorzover aanwezig, zijn doorgaans bescheiden van afmeting. De meeste panden kennen oorspronkelijk een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Qua materiaal- en kleurgebruik voor gevels en daken zijn rode baksteen en rode gebakken pannen, en in mindere mate blauwe gesmoorde pannen, toegepast. Ook houten (gepotdekselde) geveldelen komen plaatselijk voor. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen voor speklagen, hanenkammen en rollagen. Verder zijn een aantal gevels, om deze te beschermen tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De betreffende gedeelten van de Lindestraat en Burgemeester Van Lierestraat zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Behoud van het ensemble.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Afwijkende bouwhoogten of kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)-baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen in voorgevels uitgevoerd in hout of ander goed gelijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detailering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten**

**Stationsstraat, gedeelte Ovezandseweg, gedeelte Wildemanshoekseweg, Doelstraat, Slagtweistraat (westzijde), gedeelte Lindestraat, gedeelte Burgemeester Van Lierestraat, Wilhelminastraat en gedeelte Everingseweg**

**Gebiedsbeschrijving**

De Stationsstraat, een gedeelte van de Ovezandseweg en Wildemanshoekseweg, de Doelstraat, de westzijde van de Slagtweistraat, een gedeelte van de Lindestraat en Burgemeester Van Lierestraat, de Wilhelminastraat en een gedeelte van de Everingseweg zijn onder de historische dorpslinten geschaard. De betreffende dorpsdelen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld (minder gesloten gevelwanden) dan de historische kern. Op enkele plaatsen is sprake van een sterke verwevenheid met het aangrenzende landelijk gebied. Verder zijn aan de historische linten altijd meer of minder diepe voortuinen aanwezig. De rooilijn aan de betreffende straten c.q. straatdelen is over het algemeen samenhangend, hoewel plaatselijk (bijvoorbeeld aan de Wildemanshoekseweg en de Everingseweg) sterk wisselende rooilijnen aanwezig zijn.

De diversiteit aan bebouwingstypologieën is aan de historische linten groter dan in de historische kern. Een aantal woningen komt qua verschijningsvorm overeen met de bebouwing in het dorpshart. Dat wil zeggen: individueel vormgegeven, eenvoudige hoofdvorm, (van oorsprong) een lage bouwhoogte met steil zadeldak en een asymmetrische gevelopbouw. Naast deze Zeeuwse arbeiderswoningen zijn aan de linten zogenaamde boerenbedoeninkjes (huis met schuur aaneengebouwd), boerenhofsteden (veelal bestaand uit een woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20/ '30- woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Overigens zijn verreweg de meeste woningen individueel vormgegeven.

Ieder pand is voorzien van een kap. Zadeldaken, die doorgaans met steile hellingshoeken kennen, zijn het meest gebruikelijk. Bij uitzondering komen ander kapvormen voor (mansardekappen, samengestelde kappen, kappen met een wolfseind). Overwegend zijn langskappen toegepast. Plaatselijk, bijvoorbeeld aan de Wilhelminastraat, is sprake van kopgevels. Dakkappellen, voorzover aanwezig, zijn meestal bescheiden van afmeting. Qua gevelmateriaal wordt veelal rode baksteen toegepast en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. Soms zijn gevels, ter bescherming tegen regendoorslag, wit geverfd of gepleisterd. Ook zijn bij enkele panden gevelversieringen in de vorm van anders gekleurd (vorm)baksteen aanwezig (speklagen, hanenkammen, rollagen). De dakvlakken zijn met pannen afgedekt. Zowel rode gebakken pannen als (in mindere mate) blauwe gesmoorde pannen zijn in gebruik.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

## Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegeestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan de linten zijn meer en minder diepe voortuinen aanwezig. Er is doorgaans sprake van een redelijk samenhangende rooilijn, hoewel ook plaatselijk (bijvoorbeeld aan de Wildemanshoekseweg en Everingseweg) sprake is van een sterk wisselende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toe gestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het rooveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)-baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde

dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegeestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.

- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of ander goed gelijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

#### **Detaillering**

- De detaillering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

## Deelgebied: planmatige uitbreidingen

### Vanderbijlparkstraat, Hugo Kostenhoekstraat en Leen Evertsestraat

#### Gebiedsbeschrijving

De planmatige uitbreidingen in Oudelande zijn qua omvang, in vergelijking met andere kernen, zeer beperkt. In verschillende decennia is steeds één straat aangelegd om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. De eerste planmatige uitbreiding van Oudelande, de Vanderbijlparkstraat, sluit nauw aan bij de historische dorpsstructuur. Deze straat, waarvan de bebouwing dateert uit de jaren '60/'70 van de vorige eeuw, verbindt de Lindestraat met de Everingseweg. In navolging op de Vanderbijlparkstraat is in de jaren '70/'80 de Hugo Kostenhoekstraat en in de jaren '90 de Leen Evertsenstraat ontwikkeld. Qua stedenbouwkundige structuur staan deze uitbreidingen (doorlopende straten) meer los van de dorpsstructuur.

Gemeenschappelijk aan alle planmatige uitbreidingen is dat de bebouwing zonder uitzondering een voortuin heeft. Daarnaast is de bebouwing is een strakke dan wel sterk samenhangende rooilijn geplaatst. Het bebouwingsbeeld aan de betreffende straten is gemêleerd: zowel vrijstaande, twee-onder-eenkap als aaneengesloten, en aan de Vanderbijlparkstraat ook gestapelde, woningen komen voor. De woningen bestaan uit één dan wel twee bouwlagen met kap. Er zijn zadeldaken toegepast met over het algemeen een steile hellingshoek. Overigens kent een aantal bungalows aan de Vanderbijlparkstraat een flauw dak. Voor de gevels wordt overwegend gebakken steen toegepast, waarbij het kleurgebruik uiteenloopt. De daken zijn, uitgezonderd de eerder genoemde bungalows, met dakpannen afgedekt. Met name blauwe/bruine pannen zijn in gebruik. Aan de Vanderbijlparkstraat staat een school en het dorpshuis. Deze wijken qua functie, maat en schaal af van het bebouwingsbeeld.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden op korte termijn geen ontwikkelingen voorzien.



#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm (over het algemeen geen wolfseinden of samengestelde kapvormen).

**Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegenaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglaazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan.
- Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.



### 9.3.15 OVEZANDE

#### Algemeen



Ovezande is tot ontwikkeling gekomen op een opwas in het Zwake. Nadat de (Oud) Ovezandepolder was bedijkt, werd ten zuiden de Verlorenkostpolder ingepolderd en aan de oostkant de Onsen Vrouwenpolder. Cruciaal voor het verloop van de verdere inpolderingen is de aanleg geweest van de huidige Zakdijk (in circa 1330), die als dam werd aangelegd dwars door de diep bevaarbare kreek. Daarna ging de verlanding snel en vonden in een relatief korte periode een groot aantal inpolderingsactiviteiten plaats. Aan het einde van de 13e eeuw moesten zich de eerste bewoners op het eiland Ovezande hebben gevestigd. Nadat het eiland met de dam werd verbonden aan de Oudelandse- en Molenpolder zal het inwoneraantal gestaag zijn toegenomen.

De bewoning concentreerde zich langs de dijken van de allereerste polders. De kapel werd in de Verlorenkostpolder gebouwd, daar waar de dijken bij elkaar kwamen. Ovezande heeft zich in de loop der jaren als een typisch dijkdorp ontwikkeld. Pas vanaf het einde van de 19e eeuw zijn er woningen gebouwd die niet langs of op een dijk stonden.

De historische kern van Ovezande, die wordt gevormd door (delen van) de Hoofdstraat, het Kerkplein, de Nieuwstraat en de Dreef, kent een stenig en compact straat- en bebouwingsbeeld. De kleinschalige, individueel vormgegeven bebouwing staat (vrijwel) direct aan de straat en oogt aaneengesloten. Het straat-/bebouwingsbeeld in de historische dorpslinten, die uitlopers van de historische kern vormen, is meer open en meer divers. Er zijn doorgaans voortuinen en (grotere) tussenruimten tussen de bebouwing aanwezig én er is sprake van een grotere variatie in bebouwingstypologieën. Een deel van het dorp is te typeren als nieuwe dorpslinten. Het gaat daarbij om meer recente bebouwing die aan historische structuren (dijken) is gesitueerd en om woningbouw aan een nieuwe structuurlijn (de Bloemenstraat) die nog nauw aansluit op de historische dorpsstructuur. De nieuwe linten zijn voorlopers van de echte, ruimtelijk meer zelfstandige, planmatige dorpsuitbreidingen. Vanaf de jaren '70 is de uitbreiding Ovezande Noord-Oost tot ontwikkeling gekomen. Gevolgd, vanaf de jaren '90, door de buurt Strobbelhoek.

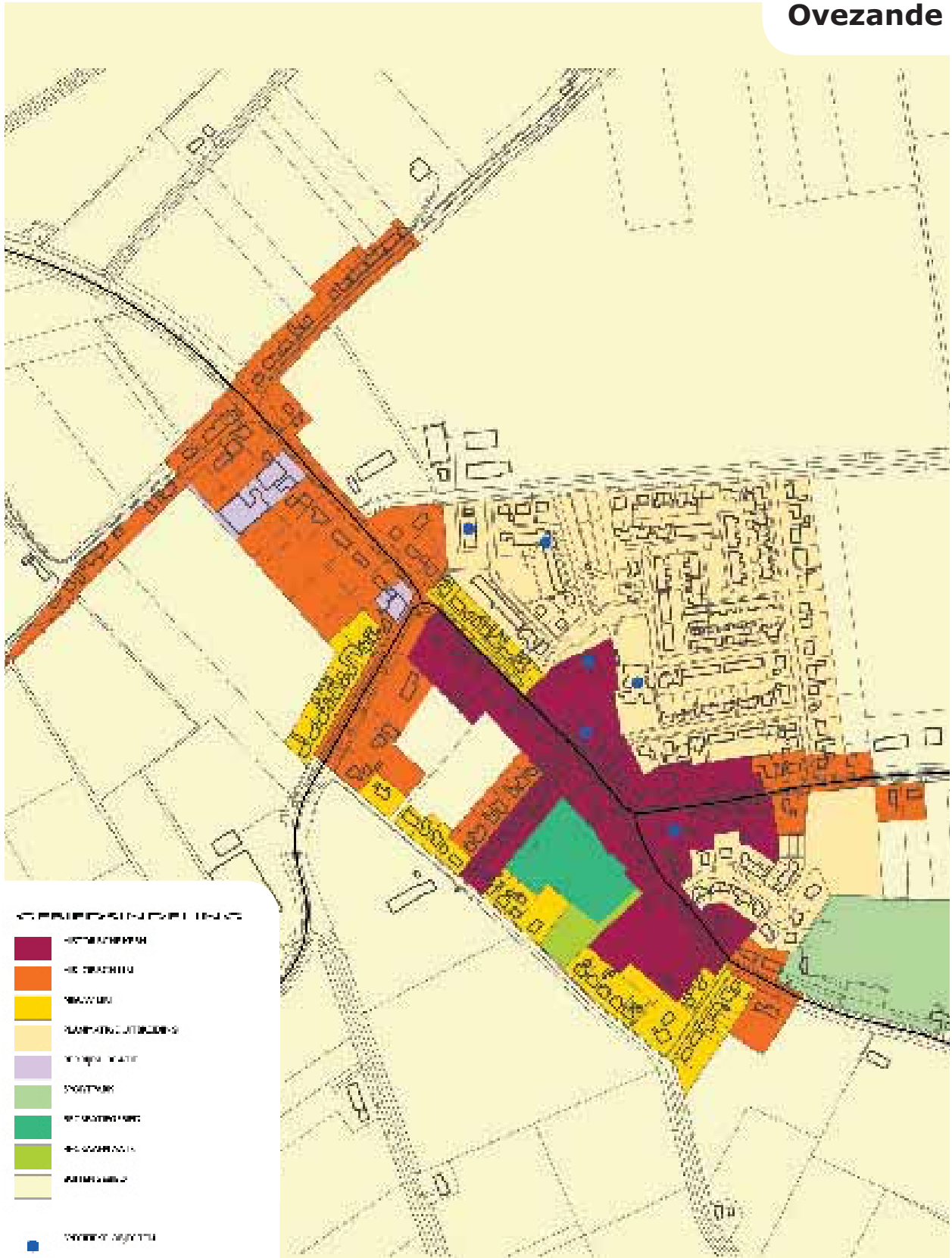
Markante gebouwen in nabij het dorp zijn de kerken en de aan de Bloemenstraat gelegen boerderij. Daarnaast zijn in Ovezande een aantal noemenswaardige groenelementen aanwezig. Naast de dijken, zoals de Plataanweg en Groenedijk, gaat om een tweetal binnenterreinen in het gebied ingeklemd tussen de Hoofdstraat en Bloemenstraat. Het ene binnenterrein is in gebruik als akkerbouwgrond, op het andere terrein bevinden zich volkstuinen en een begraafplaats.

De ruimtelijke dynamiek van Ovezande ligt hoger dan in veel andere Borselse kernen. Met name aan de Hoofdstraat komen een aantal winkel- en horecavestigingen voor. Daarnaast zijn in het dorp verschillende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Verder ligt aan de Nieuwstraat een sportpark.

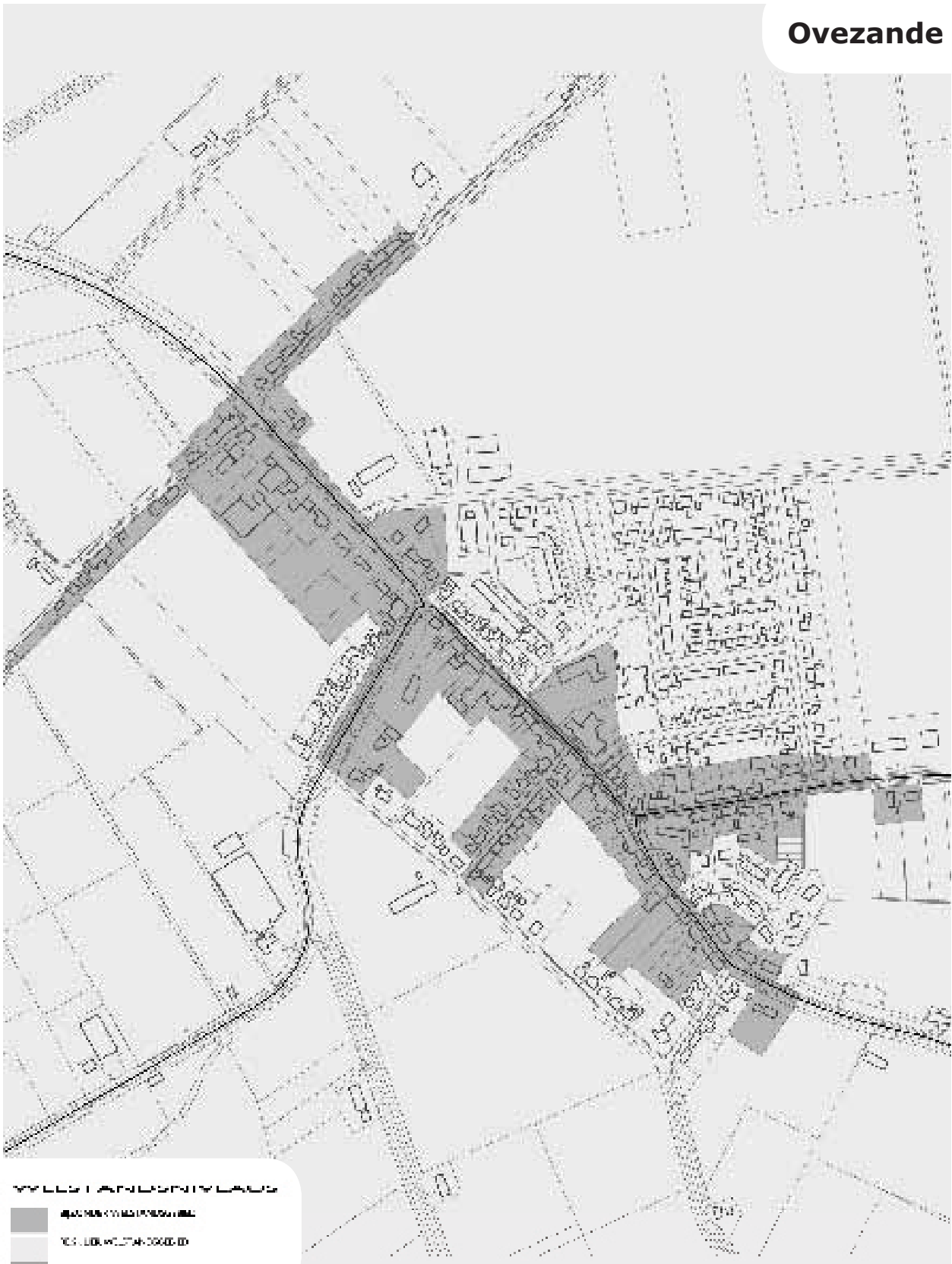




## Ovezande



## Ovezande



**Deelgebied: historische dorpskern****Gedeelte Hoofdstraat, Kerkplein, gedeelte Dreef (oostzijde), gedeelte Nieuwstraat****Gebiedsbeschrijving**

De oudste bebouwing van Ovezande bevindt zich aan de Hoofdstraat en de straten direct aansluitend hiervan. De Hoofdstraat is gelegen op een dijk, die het ruimtelijk beeld sterk beïnvloedt. In het gedeelte van de Hoofdstraat dat onder de historische kern is geschaard, staat de bebouwing overwegend boven op de dijk, direct aan de straat. De betreffende bebouwing is individueel vormgegeven en is c.q. oogt aaneengesloten. Ook de bebouwing aan de oostzijde van de Dreef en langs (een gedeelte van) de Nieuwstraat kent een individuele vormgeving, (vrijwel) geen voortuinen én is wederom (visueel) aaneengesloten. Hierdoor kent de historische dorpskern van Ovezande een stendig, besloten en compact straatbeeld. Dit beeld wordt overigens ter plaatse van de kerken, die los (solitair) in de ruimte staan, doorbroken. Naast de kerken is het dorps huis als beeldbepalend pand in de historische dorpskern te typeren.

Het merendeel van de bebouwing in de historische dorpskern kent een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak. Langskappen (nokrichting evenwijdig met de weg) zijn het meest gebruikelijk, maar ook dwarskappen (nokrichting haaks op de weg) komen plaatselijk voor. De hellingshoek bedraagt doorgaans tussen de 40 en 50 graden. Overigens komen bij uitzondering ook andere, met name gebroken, kapvormen voor. De woningen kennen over het algemeen een asymmetrische gevelopbouw met verticale muuropeningen (smalle, hoge ramen). Bij een aantal panden zijn de verticale ramen vervangen door één groot horizontaal raam of is de dakvoet opgetrokken, waardoor een tweede verdiepingslaag en een flauwere kap zijn ontstaan. In de historische kern van Ovezande zijn, als gevolg van inbreiding dan wel herstructurering, ook meer recente woningen te vinden die qua typologie afwijken van hetgeen hiervoor is beschreven. Deze bestaan overwegend uit twee bouwlagen met flauwe kap en kennen qua gevelopbouw bijvoorbeeld grote, horizontale ramen. Qua materiaalgebruik voor de gevels is overwegende rode baksteen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanekammen en rollagen). Naast baksteen komen in mindere mate houten geveldelen voor. De daken zijn afgedekt met dakpannen, waarbij rode gebakken pannen het meest veelvuldig worden gebruikt, maar ook blauwe (gesmoorde) pannen zijn toegepast.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De Hoofdstraat en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden geen grootschalige wijzigingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Behoud van het ensemble.

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen. Behoud van het ensemble is bepalend.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen geen voortuinen aanwezig, de bebouwing staat direct aan de openbare weg. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld schuren) die tussen de hoofdgebouwen in de rooilijn geplaatst worden, dienen qua situering en bouwmassa hiermee overeen te komen.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Andere kapvormen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Over het algemeen is sprake van verticale gevelopeningen en een asymmetrische gevelopbouw. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van kleine, vierkante of horizontale, raamopeningen.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel een afwijkend materiaalgebruik en/of kleur (vorm)-baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of ander goed gelijkende materialen.

- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

**Detaillering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.

**Deelgebied: historische dorpslinten****Gedeelte Hoofdstraat, gedeelte Dreef (westzijde), gedeelte Nieuwstraat, Groenedijk, gedeelte Plataanweg****Gebiedsbeschrijving**

Een gedeelte van de Hoofdstraat, een gedeelte van de Dreef (westzijde), een gedeelte van de Nieuwstraat, de Groenedijk en een gedeelte van de Plataanweg zijn onder de historische linten geschaard. De betreffende delen kennen over het algemeen een meer open bebouwingsbeeld dan de historische dorpskern. Veelal is sprake van vrijstaande bebouwing, staat de bebouwing onder aan de dijk (zover een dijk aanwezig is) en is een meer of minder grote voortuin aanwezig. Opgemerkt wordt dat het bebouwingsbeeld van de Groenedijk hier plaatselijk van afwijkt en meer op het beeld van de historische dorpskern lijkt (aaneengesloten bebouwing, gelegen op de dijk, (vrijwel) direct aan de weg). Gelijk aan de bebouwing in de historische dorpskern is de bebouwing aan de historische linten individueel vormgegeven. Een groot aantal van de woningen komt qua bebouwingstypologie met de bebouwing in de historische dorpskern overeen. Dat wil zeggen: eenduidige hoofdvorm, één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een zadeldak, asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen.

Het bebouwingsbeeld aan de historische dorpslinten is echter meer divers. Naast het beschreven woningtype (de Zeeuwse arbeiderswoning) komen ook zogenaamde boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aaneengebouwd), jaren '20-/'30- woningen en meer recente woningen ter plaatse voor.

Ieder pand is voorzien van een kap. Een zadeldak is het meest gebruikelijk, bij uitzondering komen mansardekappen voor. De nokrichting loopt over het algemeen evenwijdig met de weg. Plaatselijk zijn echter ook dwarskappen aanwezig. Qua materiaal wordt veelal rode baksteen gebruikt en, voor schuren, houten (gepotdekselde) geveldelen. De dakvlakken zijn of met rode gebakken pannen of met blauwe gesmoorde pannen afgedekt.

**Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De historische dorpslinten zijn aangewezen als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden op de korte termijn geen grootschalige wijzigingen voorzien.

**Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria****Algemeen**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de



sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn over het algemeen voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooi lijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Eén bouwlaag, al dan niet met borstwering, met een zadeldak of mansardekap. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. Geen samengestelde kappen of wolfseinden.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen in rode aardetinten. Enkel gevelversieringen kennen eventueel ander materiaalgebruik en/of kleur (vorm) baksteen.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of ander goed gelijkende materialen.
- Gevels van bijgebouwen zoals schuren, garages en tuinhuisjes uitvoeren in (rood) metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen). Het toepassen van staalprofiel en damwandprofiel is niet toegestaan.

### **Detailering**

- De detailering dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Grenzend aan de openbare ruimte: indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op glas.

## Deelgebied: nieuwe dorpslinten

### Bloemenstraat, gedeelte Hoofdstraat en gedeelte Plataanweg

#### Gebiedsbeschrijving

De Bloemenstraat, een gedeelte van de Hoofdstraat en een gedeelte van de Plataanweg kunnen worden getypeerd als nieuwe dorpslinten. Bij de twee laatstgenoemde gaat het om bebouwing die aan een historische structuurlijn (een dijk) staat, maar gebouwd is in de periode na de Tweede Wereldoorlog en vòòr de realisatie van de planmatige uitbreidingen vanaf de jaren '70.

De Bloemenstraat is in dezelfde periode tot ontwikkeling gekomen, maar is een nieuwe structuurlijn (straat) die nauw aansluit bij de historische dorpsstructuur.

De bebouwing aan de nieuwe linten kent een sterk samenhangende rooilijn en heeft altijd een voortuin. De woningen aan de Hoofdstraat en Plataanweg zijn daarbij onder aan de dijk gesitueerd, langs een parallelweg. Naast individueel vormgegeven bebouwing komt aan de nieuwe linten op kleine schaal seriematige bouw voor. Enkel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, met doorgaans een eenvoudige hoofdvorm, zijn aan de linten te vinden. De vrijstaande woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap, de twee-onder-een-kapwoningen uit twee bouwlagen met kap. Zadeldaken worden het meest frequent toegepast, bij uitzondering is een woning voorzien van een gebroken of samengestelde kap. Bij het merendeel van de woningen loopt de nokrichting evenwijdig aan de weg. Dwarskappen komen in mindere mate, en dan met name aan de Bloemenstraat, voor. Voor de gevels is baksteen toegepast. Naast rode stenen zijn ook anderskleurige, bijvoorbeeld gele, stenen gebruikt. De daken zijn zowel afgedekt met zowel rode als blauwe pannen.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De nieuwe dorpslinten zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.



#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Zogenaamde cataloguswoningen zijn ongewenst. Woningen dienen op de locatie te zijn ontworpen.
- De bebouwing dient consistent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.
- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de

sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm.
- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak of, bij uitzondering, een gebroken of samengestelde kap. Geen wolfseinden. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling dient consistent te zijn met de bebouwingstypologie c.q. bouwstijl.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is doorgaans goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart en donkergroen. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Gevels van hoofdgebouwen uitvoeren in metselwerk. Bakstenen bij voorkeur in rode aarde tinten.
- Dakvlakken afdekken met onbehandelde natuur rode dakpannen (rode scherf) in gebakken uitvoering in een klassiek formaat. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan. Blauwe gesmoorde dakpannen (blauwe scherf) in gebakken uitvoering, klassiek formaat, zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Het toepassen van geglazuurde, geëngobeerde of andere aan de oppervlakte behandelde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of ander goed gelijkende materialen.

## Deelgebied: planmatige dorpsuitbreidingen Ovezande Noord-Oost en Strobbelhoek



### Gebiedsbeschrijving

De planmatige dorpsuitbreidingen van Ovezande worden gevormd door Ovezande Noord-Oost en Strobbelhoek. Eerstgenoemde buurt is vanaf de jaren '70 tot ontwikkeling gekomen, de tweede vanaf de jaren '90. De verschillende tijdsperioden zijn in de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten terug te zien: Ovezande Noord-Oost kent bijvoorbeeld, in vergelijking met Strobbelhoek, een vrij rationeel stratenpatroon. Het bebouwingsbeeld in de planmatige uitbreidingen is gemêleerd, zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap als aaneengesloten woningen komen in beide buurten voor. In Ovezande Noord-Oost zijn daarnaast gestapelde (senioren)woningen aanwezig. Opvallend is dat de vrijstaande woningen met name aan de buitenranden van de buurten staan. Alle woningen hebben een voortuin en de rooilijn is redelijk samenhangend. De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met kap. Zadeldaken, met de nokrichting evenwijdig aan de weg, worden het meest frequent toegepast. Deze zijn zowel met een kleine als grote hellingshoek uitgevoerd. Bij hoge uitzondering komen andere dakvormen (plat, samengesteld) voor. Voor de gevels is gebakken steen toegepast, waarbij het kleurgebruik uiteenloopt (van witte, geel-tot roodgetinte stenen). In Ovezande Noord-Oost zijn voor de dakafdekking met name blauw/bruine (beton) pannen toegepast. De daken van de woningen in Strobbelhoek kennen enkel rode (gebakken/betonnen) pannen.

In Ovezande Noord-Oost zijn enkele gebouwen die qua functie, maat en schaal afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld. Naast de seniorenhuisvesting aan de Mr. Dr. Messtraat/Pastoor Fransestraat gaat het om de gymzaal en een basisschool.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De planmatige dorpsuitbreidingen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden. Binnen het gebied zal op afzienbare termijn op een aantal locaties mogelijk herstructurering plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling zullen te zijner tijd afzonderlijk welstandscriteria worden opgesteld. Het opstellen van deze criteria zal parallel lopen aan het vervaardigen van een inrichtingsplan.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Voor toetsing van bouwplannen die betrekking hebben op beeldbepalende bouwwerken of bouwwerken met een specifieke functie of problematiek wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.
- Voor toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

##### Situering, massa en vorm

- Er zijn voortuinen aanwezig. Er is sprake van een redelijk samenhangende rooilijn.

Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.

- Maximaal twee bouwlagen met een kap. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan. De woningen kennen een eenduidige hoofdvorm. Zadeldaken zijn gebruikelijk. Platte daken of samengestelde kapvormen zijn alleen daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent. Geen wolfseinden.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik van een woning die onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten blok moet dusdanig zijn dat de samenhang van het blok als geheel niet wordt doorbroken.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.
- Gevels uitgevoerd in baksteen. Bij voorkeur bakstenen in rode aardetinten.
- Dakvlakken afgedekt met dakpannen in matte/niet geglazuurde uitvoering. Bij dakvlakken met een hellingspercentage van minder dan 15 graden zijn ook andere materialen toegestaan. Dakpannen in Strobbehoek uitgevoerd in een rode kleur. Het toepassen van stalen dakpanprofielplaten, golfplaten, singels, sandwichpanelen en damwandprofielen is niet toegestaan.

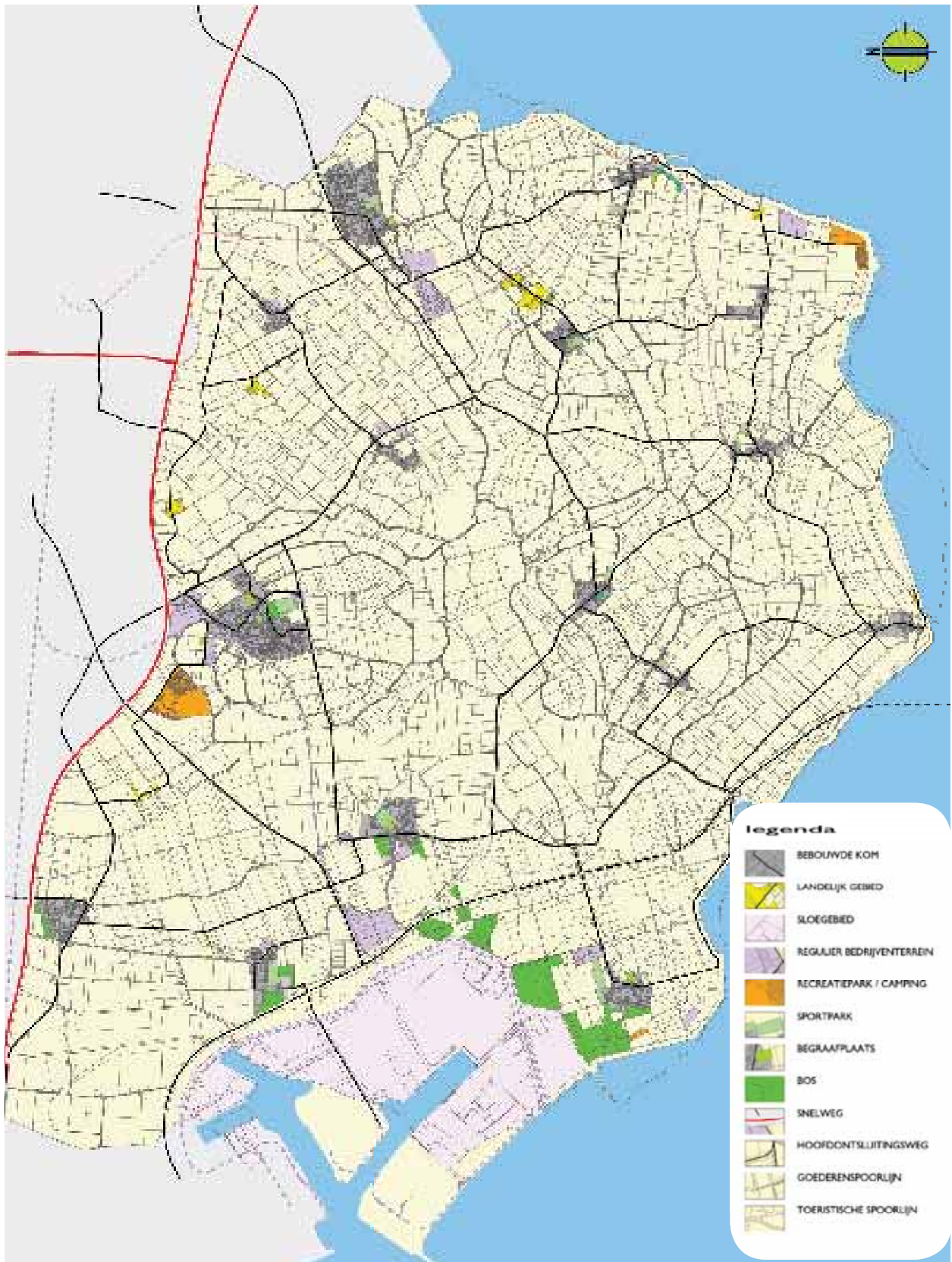
## 9.4 CRITERIA VOOR HET LANDELIJK GEBIED

### Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van Borsele wordt gekenmerkt door een open polderlandschap. Een deel van de polders heeft een grootschalig, rationeel blokverkavelingspatroon. In de oudere polders is dat het gevolg van herverkavelingen, terwijl de nieuwere polders reeds bij het ontstaan op deze economische wijze zijn verkaveld. Nabij de kernen en in de landschappelijk beschermde gebieden zijn daarnaast polders met een meer kleinschalig verkavelingspatroon te vinden. In het landschap komen overigens veel dijken voor, van waarop vergezichten mogelijk zijn.

Het landschap kan op basis van de ligging en de schaal van de polders onderverdeeld in een aantal deelgebieden: De Poel (oudland), de kleinschalige nieuwlandpolders van de Zak, de herverkavelde oudlandpolders (Baarland, Hoedekenskerke en Ellewoutsdijk), de grootschalige polders zoals de Kraaijertpolders en de Borsselepolder (zie de figuur). De drie eerstgenoemde deelgebieden behelzen de (meer) kleinschalige en/of landschappelijk waardevolle polders. In het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn deze polders over het algemeen voorzien van een bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL-gebied). De twee andere deelgebieden omvatten, zoals aangeven, de grootschalig polders. Hier rust veelal de bestemming Agrarisch gebied met maximale flexibiliteit (AF-gebied) op. Bij het opstellen van de welstandscriteria (de maat en schaal van de bebouwing) wordt teruggegrepen op deze tweedeling.







### Kleinschalige polders

- De Poel  
Dit is een grootschalig en open gebied. De erfbeplantingen, waaronder de 'Zeeuwse heggen', op de perceelsgrenzen en langs de sloten bepalen hier vrij sterk het beeld.
- Kleinschalige nieuwanlandpolders van de Zak  
Deze polders zijn eerder kleinschalig. Boerderijen komen voor onderaan de dijk en bij grotere polders ook middenin langs de polderweg. In dit gebied komen ruimere erven voor, vaak met omzoomde boomgaarden.
- Herverkavelde oudlandpolders (Baarland, Hoedekenskerke en Ellewoutsdijk)  
Dit gebied heeft een gemengd karakter; rondom Ellewoutsdijk komen grootschalige open polders voor, op andere plaatsen zijn eerder kleinschalige besloten polders. In dit gebied zijn vooral de wegbeplantingen beeldbepalend.

### Grootchalige polders

- De grootschalige Kraaijertpolders  
Dit gebied heeft een vrij open karakter. De gronden werden er economisch efficiënt ingedeeld waarbij eerder grootschalige percelen zijn ontstaan. Dijken en polderwegen zijn hier veelal niet beplant. De nabijheid van het Sloegebied is hier vrij beeldbepalend. Erven komen voor onderaan de dijk of middenin langs de polderweg. Door de openheid van de polder zijn erfbeplantingen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit.
- De grootschalige Borsselepolder  
Ook deze polder heeft een open grootschalig karakter, gekenmerkt door de vierkante wegenstructuur. De hoge Westerscheldedijk en de nabijheid van het Sloegebied zijn hier de belangrijkste beeldbepalende elementen. Erven komen voor langs de wegen; als solitaire objecten in de open ruimte of in de vorm van lintbebouwing.

In het buitengebied komen veel boerderijen voor. De traditionele agrarische bebouwingvormen zoals



Zeeuwse schuurboerderijen en boerenhofsteden (voor een omschrijving wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10) hebben in Borsele een belangrijke cultuurhistorische waarde, maar zijn door hun verspreide aanwezigheid in het buitengebied ook voor de landschapsbeleving waardevol. Dergelijke bebouwing is in het open landschap makkelijk herkenbaar door de hoge bomen rondom het erf. Deze bomenrijen behoren tot de traditionele erfbeplanting. De bebouwing zelf is pas zichtbaar van dichtbij. Oorspronkelijk is de bebouwing gesitueerd langs de dijken, aan de rand van de polder. Bebouwing langs de wegen komt minder voor.

Erfbeplantingen in de Zak van Zuid-Beveland waren in vroegere tijden net zo vanzelfsprekend als de karakteristieke Zuid-Bevelandse boerderijen en spulletjes. In de beplanting en inrichting zat een logica die door het gebruik van het erf als het ware vanzelf ontstond en hierdoor in harmonie was met de bebouwing en hier nauwe samenhang mee vertoonde. De beplanting was een onderdeel van de bedrijfsvoering, waardoor men op een boerderij veelal zelfvoorzienend was. Vanwege de schaalvergroting en efficiëntie in de landbouw is het gebruik van de beplanting grotendeels verdwenen. Toch zien wij de beplanting van een erf nog steeds als een kwaliteit, die kenmerkend is voor de Zak van Zuid-Beveland, omdat deze mede onze identiteit bepaald. Erfbeplantingen leveren hierdoor een belangrijke bijdrage aan het aanzien van het landschap. Deze kwaliteit van het landschap is van onschatbare waarde voor mensen die in het gebied wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat (bouw)ontwikkelingen landschappelijk goed worden ingepast, zodat de landschappelijke kwaliteit van erven behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Juist hierdoor kunnen de maat en schaal van de nieuwe bedrijfsbebouwing goed worden ingepast in het landschap en de veelal aanwezige bestaande karakteristieke bebouwing. Per landschapstype vertonen de erfbeplantingen verschillen. Het is van belang dat bij (bouw)ontwikkelingen de te ontwikkelen beplantingsplannen aansluiten op de kenmerken per deelgebied. In dit verband wordt verwezen naar bijlage 5 en 6.

Naast de traditionele boerderijen komen ook nieuwe agrarische bedrijven voor. De moderne agrarische sector wordt gekenmerkt door een ontwikkeling van schaalvergroting en industrialisering. Waar de landbouw van oorsprong een activiteit was die gericht was op zelfvoorziening van de directe omgeving, is het geëvolueerd naar een rationele economische activiteit, die voor de (wereld)markt produceert. In het bewerken van het land (van handmatig naar machinaal), in de inrichting van het erf en in de vormgeving van de bebouwing is deze evolutie waarneembaar. Vanaf het prille begin van deze ontwikkeling is er sprake van functiescheiding op het erf, te beginnen met een scheiding tussen wonen en werken, doorgezet in afzonderlijke varkenscotten en wagenschuren. Naarmate de economische basis voor de agrarische productie verder afkalt, en de winstmarges kleiner worden, zien we de laatste jaren een steeds verder afnemende bereidheid en mogelijkheid te investeren in de kwaliteit van de gebouwen. Zowel in termen van architectonische c.q. beeldkwaliteit als in termen van duurzaamheid. Samen met de steeds verdergaande mechanisatie, rationalisatie en schaalvergroting leidt dit tot haast industrieel ogende gebouwcomplexen. De kwetsbaarheid van de toegepaste materialen en de marginale financiële ruimte voor onderhoud, en door de materiaalkeuze ook de onmogelijkheid dit zelf te doen, geven deze complexen vaak al na een aantal jaren een beeld van beginnende aftakeling door verwerende kleuren, loszittende beplating en butsen en deuken. Ook woonbebouwing komt voor in het buitengebied. Naast de boerenwoningen komen veelvuldig, al dan niet samengevoegde, Zeeuwse arbeiderswoningen voor. Daarnaast zijn woningen ontstaan als

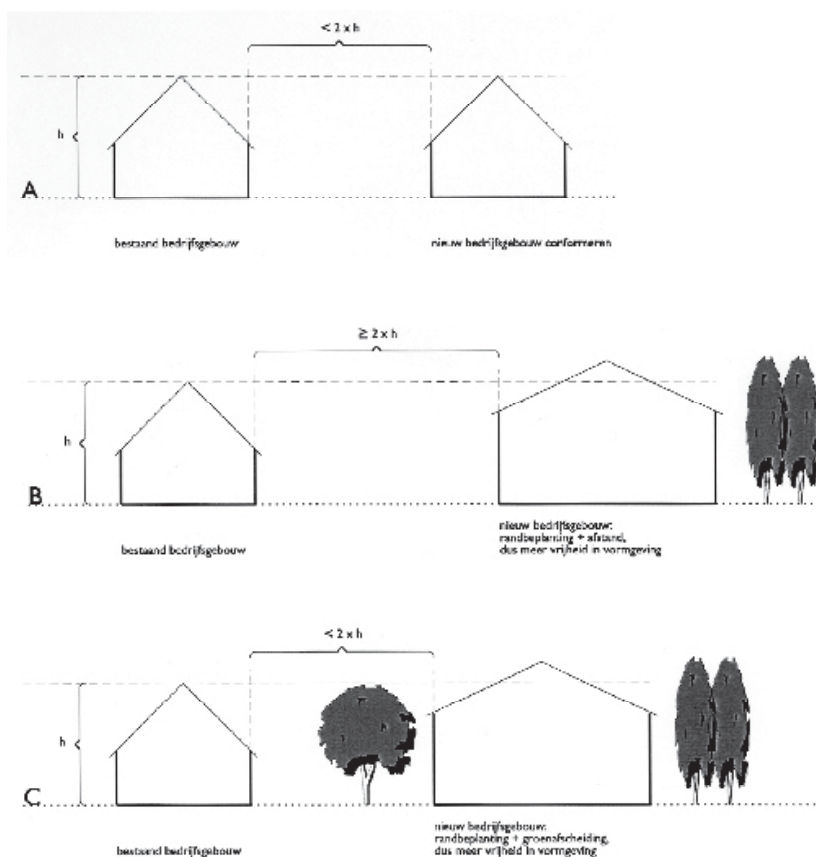


resultaat van boerderijen die hun functie hebben verloren. De voormalige boerderijen zijn verbouwd tot woningen of gesloopt en vervangen door woningbouw. De woonbebouwing kan, zeker wanneer het een concentratie van eigentijdse woningen betreft, de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied sterk verstoren.

In het buitengebied komt een aantal bebouwingsclusters voor die historisch gegroeid zijn zoals bijvoorbeeld Langeweegje, Graszoden, Sinoutskerke, Bakendorp en Baarsdorp. Ze worden vooral gekenmerkt door hun beperkt omvang. Deze landelijke bebouwingsconcentraties zijn veelal ontstaan langs historische verbindingswegen, maar toch zijn ze nooit uitgegroeid tot volwaardige kernen. Kenmerkend is de sterke relatie (verwevenheid) met de omliggende open ruimte. Het zijn veelal clusters van (arbeiders)woningen, al dan niet bij een boerderijencomplex. Overige functies komen in deze gebieden zelden voor. Meestal betreft het vrijstaande gebouwen. De woningen in deze concentraties hebben vaak een eenvoudige hoofdvorm met rechthoekige plattegrond en bestaan veelal uit één bouwlaag met kap (zadeldak). Door de schaarste aan ruimte neemt de druk op het buitengebied steeds verder toe. Dit heeft tot gevolg dat het oorspronkelijke karakter van het buitengebied bedreigd wordt. De aanwezige natuur- en landschappelijke waarde vormen de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien wordt ook de recreatieve waarde van het buitengebied, gekenmerkt door rust, stilte en natuur, steeds meer gewaardeerd.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

Het buitengebied is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht het karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden altijd van toepassing, maar worden verder aangevuld met de hierna volgende gebiedgerichte criteria.



### Uitgangspunten welstandsbeleid landelijk gebied

- Indien bebouwing open en bloot in het landschap ligt, worden hoge eisen gesteld aan de vorm, het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering van de bebouwing. Bij de aanwezigheid van een goede randbeplanting, waarmee de bebouwing landschappelijk wordt ingepast, zijn de gestelde welstandseisen meer flexibel.
- Een nieuw bedrijfsgebouw dat geplaatst wordt bij een bestaand bebouwingscomplex met karakteristieke (Zeeuwse) kenmerken dient qua vorm, qua uitstraling van het kleur- en materiaal gebruik en qua stijl- en beeldkenmerken aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing. Indien een goede randbeplanting aanwezig is én met de nieuwbouw voldoende afstand wordt genomen tot het bestaande complex is of tussen de nieuwe bedrijfsloods en het bestaande complex hoogopgaande erfbeplanting aanwezig is dan zijn de gestelde welstandseisen meer flexibel.

### Basisschema welstandscriteria (agrarische) bedrijven in het landelijk gebied

bouwactiviteit	beeldkwaliteitseisen	
volledige nieuwbouw	geen randbeplanting: hoge beeldkwaliteitseisen aan vormgeving	wel randbeplanting: meer flexibiliteit in vormgeving
(vervangende nieuwbouw) bedrijfsgebouw bij bestaand bebouwingsensemble zonder karakteristieke (Zeeuwse) kenmerken	geen randbeplanting: hoge beeldkwaliteitseisen aan vormgeving nieuw bedrijfsgebouw	wel randbeplanting: meer flexibiliteit in vormgeving nieuw bedrijfsgebouw
(vervangende) nieuwbouw bedrijfsgebouw bij bestaand bebouwingsensemble met karakteristieke (Zeeuwse) kenmerken	plaatsing op korte afstand: nieuwbouw dient zich te conformereren aan bestaande ensemble (hoge beeldkwaliteits- eisen aan vormgeving) <i>Zie figuur A</i>	randbeplanting + grotere afstand tot bestaande ensemble: meer flexibiliteit in vormgeving nieuw bedrijfs- gebouw <i>Zie figuur B</i>
		Randbeplanting + forse streekeigen beplanting tussen ensemble en nieuwbouw: meer flexibiliteit in vormge- ving nieuw bedrijfsgebouw <i>Zie figuur C</i>

#### 9.4.1 (Agrarische) bedrijven

##### Algemeen

- De landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- De karakteristieke openheid van het landschap dient in stand gehouden worden. Nieuwe bebouwing dient het bestaande verspreide verstedelijkingspatroon te respecteren. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap te worden

vormgegeven.

- Het woongedeelte en bedrijfs gedeelte moeten als zelfstandige functies herkenbaar zijn.
- De compositie van de bebouwing op het (agrarisch) bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven.
- Nieuwe bebouwing die qua maat en schaal afwijkt van de reeds bestaande historische bebouwing dient qua situering opgericht te worden achter de achtergevelrooilijn van de bestaande bebouwing.
- Het is wenselijk dat het bebouwingsensemble landschappelijk wordt ingepast door de aanwezigheid van een streekeigen erfbeplanting. Verwezen wordt naar bijlage 5.

### **Volledige nieuwbouw**

- De bedrijfswoning dient aan de wegzijde te worden gesitueerd, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten daarachter worden gepositioneerd. Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst.
- De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd. De gebouwen dienen orthogonaal ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte (weg) worden geplaatst.
- Voor de vormgeving van de bedrijfswoningen wordt verwezen naar paragraaf 9.4.2 (zomer)woningen in het landelijk gebied).
- Bedrijfsgebouwen dienen qua karakteristiek te passen in het bebouwingsbeeld van het Zuid-Bevelandse landschap. Dit houdt in dat de volgende welstandscriteria van toepassing zijn:
  - nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan;
  - de hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig en eenduidig te zijn;
  - de bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 30 graden;
  - de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 24 meter en in een grootschalige polder maximaal 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, dienen er twee kappen te worden gerealiseerd;
  - de lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst;
  - de gevels moeten worden opgetrokken uit roodbruine baksteen en/of zwart geschilderd gepotdekseld hout;
  - het dakvlak dient uitgevoerd te worden in matte rode of blauwe keramische dakpannen;
  - deuren en kozijnen mogen niet in contrasterende en felle kleuren, waaronder wit, worden uitgevoerd. Deuren en kozijnen dienen dezelfde kleurintensiteit te kennen als de wanden. Een witte belijning rond deur- en raampartijen is wel toegestaan.
  - de hoofdvorm van de kap dient benadrukt te worden door het aanbrengen van witte belijningen, gevormd door windveren en goten.
- Indien een goede streekeigen erfbeplanting aanwezig is (verwezen wordt naar bijlage 5), is meer vrijheid in de vormgeving van de bedrijfsgebouwen mogelijk. In dat geval gelden de volgende welstandscriteria:
  - nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan;
  - de hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig en eenduidig te zijn;
  - de bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadel-, schild- of lessenaarsdak met een hellingshoek van minimaal 15 graden;

- de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 24 meter en in een grootschalige polder maximaal 30 meter  
Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd;
- de lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst;
- gevels worden opgetrokken uit baksteen, gepotdekseld hout of profielplaten met als plint rood metselwerk;
- het dakvlak dient uitgevoerd te worden in dakpannen of profielplaten;
- de bedrijfsgebouwen dienen in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd, zoals roodbruine baksteen, zwart hout, matte rode keramische dakpannen, blauwe keramische dakpannen of een zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating. Voor de beplating zijn, bijvoorbeeld de RAL-kleuren 6012 (of donkerder groen) en 7011 (of donkerder grijs) goed passende kleuren. Voor de dakafdekking kan ook een rode beplating (RAL 3009 of donkerder rood) worden toegepast.
- indien (geïsoleerde)golfplaten worden toegepast moeten deze worden uitgevoerd in de kleur antraciet grijs RAL 7016 (of donkerder grijs);
- het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, eveneens als de toepassing van weerspiegelende materialen;
- deuren en kozijnen dienen dezelfde kleurintensiteit te kennen als de wanden.

#### **(Vervangende) nieuwbouw bedrijfswoningen**

- De bedrijfswoning dient aan de weg-/dijkzijde te worden gesitueerd, vóór de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen. Indien sprake is van vervangende nieuwbouw wordt de woning bij voorkeur op de oorspronkelijke locatie herbouwd.
- Voor de vormgeving van de bedrijfswoningen wordt verwezen naar paragraaf 9.4.2 (zomer)woningen in het buitengebied).

#### **(Vervangende) nieuwbouw bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij een bestaand bebouwingscomplex zonder karakteristieke (Zeeuwse) kenmerken of (vervangende) nieuwbouw van solitair gelegen bedrijfsgebouwen en bouwwerken**

- Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst en mogen niet worden uitgevoerd in felle en sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Indien geen goede streekeigen erfbeplanting (verwezen wordt naar bijlage 5) aanwezig is, dient de nieuwbouw qua karakteristiek te passen in het bebouwingsbeeld van het Zuid-Bevelandse landschap. Dit houdt in dat de volgende welstandscriteria van toepassing zijn:
  - de hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig en eenduidig te zijn;
  - de bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 30 graden;
  - de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 24 meter en in een grootschalige polder maximaal 30 meter  
Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, dienen er twee kappen te worden gerealiseerd;
  - de lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst;
  - de gevels moeten worden opgetrokken uit roodbruine baksteen en/of zwart

- geschilderd gepotdekseld hout;
- het dakvlak dient uitgevoerd te worden in matte rode of blauwe keramische dakpannen;
- deuren en kozijnen mogen niet in contrasterende en felle kleuren, waaronder wit, worden uitgevoerd. Deuren en kozijnen dienen dezelfde kleurintensiteit te kennen als de wanden. Een witte belijning rond deur- en raampartijen is wel toegestaan.
- de hoofdvorm van de kap dient benadrukt te worden door het aanbrengen van witte belijningen, gevormd door windveren en goten.
- Indien wel een goede streekeigen erfbeplanting (verwezen wordt naar bijlage 5) aanwezig is, is meer vrijheid in de vormgeving van de bedrijfsgebouwen mogelijk. In dat geval gelden de volgende welstandscriteria:
  - de hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig en eenduidig te zijn;
  - de bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadel-, schild- of lessenaarsdak met een hellingshoek van minimaal 15 graden;
  - de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 24 meter en in een grootschalige polder maximaal 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, dienen er 2 kappen te worden gerealiseerd;
  - de lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Uitgangspunt is dat bedrijfsgebouwen niet in elkaars verlengde worden geplaatst;
  - gevels worden opgetrokken uit baksteen, gepotdekseld hout of profielplaten met als plint rood metselwerk;
  - het dakvlak dient uitgevoerd te worden in keramische dakpannen of profielplaten;
  - de bedrijfsgebouwen dienen in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd, zoals roodbruine baksteen, zwart hout, matte rode keramische dakpannen, blauwe keramische dakpannen of een zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating. Voor de beplating zijn bijvoorbeeld de RAL-kleuren 6012 (of donkerder groen) en 7011 (of donkerder grijs) goed passende kleuren. Voor de dakafdekking kan ook een rode beplating (RAL 3009 of donkerder rood) worden toegepast.
  - indien (geïsoleerde)golfplaten worden toegepast moeten deze worden uitgevoerd in de kleur antraciet grijs RAL 7016 (of donkerder grijs);
  - het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, eveneens als de toepassing van weerspiegelende materialen;
  - deuren en kozijnen dienen dezelfde kleurintensiteit te kennen als de wanden.

#### **(Vervangende) nieuwbouw bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij een bestaand bebouwingscomplex met karakteristieke (Zeeuwse) kenmerken**

- Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- Silo's mogen niet aan de wegzijde worden geplaatst en mogen niet worden uitgevoerd in felle en sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Een bedrijfsgebouw dat op korte afstand<sup>1</sup> wordt geplaatst van een bestaand bebouwingsensemble dient zich hieraan te conformeren. Dit houdt in dat aan de volgende welstandscriteria wordt getoetst:
  - de schaal en maat van het bedrijfsgebouw (breedte, lengte en hoogte) is afgestemd op de schaal en maat van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt opgemerkt dat, los van de schaal van de bestaande bebouwing, de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in het kleinschalige polder maximaal 24 meter bedraagt en in het grootschalige polder maximaal 30 meter;

- de hoofdvorm van het bedrijfsgebouw is gelijk aan de vorm de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Het hellingspercentage van hellende dakvlakken mag niet minder bedragen dan:
    - 30 graden indien het bestaande bedrijfsgebouw een hellingshoek van 45 graden of meer kent,
    - 25 graden indien het bestaande bedrijfsgebouw een hellingshoek tussen de 40 en 45 graden kent,
    - 20 graden indien het bestaande bedrijfsgebouw een hellingshoek tussen de 30 en 40 graden kent,
    - 15 graden indien het bestaande bedrijfsgebouw een hellingshoek van minder dan 30 graden kent;
  - het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw is gelijk aan dan wel heeft eenzelfde uitstraling als het kleurgebruik van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing;
  - het materiaalgebruik van het bedrijfsgebouw dient gelijk te zijn aan dan wel eenzelfde uitstraling te hebben als het materiaal waarin de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing is uitgevoerd;
  - stijl- en beeldkenmerken van de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld witte belijningen rond de kap, deur- en raampartijen, dienen ook in de nieuwbouw te worden toegepast.
- Indien tussen het bestaande bebouwingsensemble en de het nieuwe bedrijfsgebouw een forse streekeigen opgaande beplanting of voldoende afstand<sup>2</sup> aanwezig is én aan de buiten zijden van het bouwperceel een goede streekeigen erfbeplanting (verwezen wordt naar bijlage 5), is meer vrijheid in de vormgeving van de bedrijfsgebouwen mogelijk. In dat geval gelden de volgende welstandscriteria:
    - de hoofdvorm van het gebouw dient enkelvoudig en eenduidig te zijn;
    - de bedrijfsgebouwen dienen voorzien te zijn van een zadel-, schild- of lessenaarsdak met een hellingshoek van minimaal 15 graden;
    - de overspanningsmaat van een bedrijfsgebouw gelegen in een kleinschalige polder bedraagt maximaal 24 meter en in een grootschalige polder maximaal 30 meter. Indien een bedrijfsgebouw breder wordt, dienen er twee kappen te worden gerealiseerd;
    - de lengte van een bedrijfsgebouw bedraagt bij voorkeur niet meer dan 3 maal de breedte van de overspanning. Bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur niet in elkaars verlengde geplaatst;
    - de lengte- en nokrichting van een bedrijfsgebouw staan bij voorkeur haaks op de richting van de weg.
    - gevels worden opgetrokken uit baksteen, gepotdekseld hout of profielplaten met als plint rood metselwerk;
    - het dakvlak dient uitgevoerd te worden in dakpannen of profielplaten;
    - de bedrijfsgebouwen dienen in een donkere kleurstelling te worden uitgevoerd, zoals roodbruine baksteen, zwart hout, matte rode dakpannen, blauwe keramische dakpannen of een zwarte, antracietkleurige of donkergroene beplating. Voor de beplating zijn bijvoorbeeld de RAL-kleuren 6012 (of donkerder groen) en 7011 (of donkerder grijs) goed passende kleuren. Voor de dakafdekking kan ook een rode beplating (RAL 3009 of donkerder rood) worden toegepast;
    - indien (geïsoleerde)golfplaten worden toegepast moeten deze worden uitgevoerd in de kleur antraciet grijs RAL 7016 (of donkerder grijs);
    - het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. Wit wordt beschouwd als een contrasterende kleur. Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan, eveneens als de toepassing van weer-

- spiegelende materialen;
  - deuren en kozijnen dienen dezelfde kleurintensiteit te kennen als de wanden.
- 1 de afstand tussen het nieuwe bedrijfsgebouw en een reeds bestaand gebouw bedraagt minder dan 2 maal de hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw.
  - 2 de afstand tussen het nieuwe bedrijfsgebouw en een reeds bestaand gebouw bedraagt meer dan 2 maal de hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw.

### **Renovatie of verbouwing**

- Bij renovatie of verbouwing van een monument of beeldbepalend gebouw, een streekeigen Zeeuwse schuurboerderij, boerenbedoeninkje of boerenhofstede dient altijd het betreffende themagerichte beoordelingskader mede te worden gehanteerd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 10.
- Bij renovatie of verbouwing dient de oorspronkelijke bouwstijl, materialisering, kleurstelling en ornamentiek gerespecteerd te worden.
- De gevelkarakteristiek mag niet ingrijpend worden veranderd ten behoeve van functiewijziging.

### **Kassen en teeltondersteunende voorzieningen**

- Kassen en teeltondersteunende voorzieningen zijn qua vormgeving, kleur- en materiaalgebruik moeilijk inpasbaar in het landschap en zijn derhalve enkel toelaatbaar indien rond om het perceel waarop deze worden geplaatst een goede streekeigen beplanting in de vorm van een enkele elzenhaag aanwezig is.
- De constructie van teeltondersteunende voorzieningen dient in een donkergrijze, donkergroene of zwarte kleur te worden uitgevoerd. De toepassing van blinkend materiaal, zowel voor de constructie als voor de afdekking, is niet toegestaan.
- Bij de vaststelling van (nieuw) beleid omtrent kassen en teeltondersteunende voorzieningen zal het welstandsbeleid in deze, indien noodzakelijk, worden gewijzigd of aangevuld.

## **9.4.2 (Zomer)woningen**

### **Algemeen**

- De landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- De karakteristieke openheid van het landschap dient in stand gehouden worden. Nieuwe bebouwing dient het bestaande verspreide verstedelijkingspatroon te respecteren. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap en eventueel nabij gelegen bestaande bebouwing te worden vormgegeven.
- Het is wenselijk dat de bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Verwezen wordt naar de suggesties in bijlage 6.
- Bij renovatie of verbouwing van een monument of beeldbepalend gebouw, een boerenbedoeninkje, Zeeuwse arbeiderswoning of jaren '20/'30-woning dient altijd het betreffende themagerichte beoordelingskader mede te worden gehanteerd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 10.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De hoofdvorm moet enkelvoudig en eenduidig zijn. Dat wil zeggen dat toevoegingen



(uitbouwen en bijgebouwen) ondergeschikt moeten zijn en een toegevoegde waarde dienen te hebben. Als referentiekader wordt verwezen naar een themagerichte beoordelingskader, zoals verwoord in hoofdstuk 10.

- De bebouwing bestaat bij voorkeur uit één bouwlaag, eventueel met borstwering, en een steil zadeldak (hellingshoek tussen de 40 en 50 graden). Schilddaken en lessenaarsdaken zijn niet toelaatbaar. Deze kunnen eventueel wel voor bijgebouwen worden toegepast. Wolfseinden zijn uitgesloten.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Er is sprake van verticale gevelopeningen. Muuropeningen in de gevels groter dan 0,5 m<sup>2</sup> dienen een verhouding te hebben tussen breedte en hoogte van tenminste 1 : 1,20.
- Gevels dienen te worden uitgevoerd in rode baksteen. Anders gekleurde (bak)steen en/of het pleisteren dan wel schilderen van gevels is enkel toegestaan indien de oorspronkelijke bebouwing dit kent. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatie werkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- De dakvlakken dienen te worden uitgevoerd in mat rode gebakken dakpannen of blauw gesmoorde dakpannen of goed gelijkende andere materialen en klassieke formaten.
- Deuren en kozijnen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout. Indien gekozen wordt voor kunststofkozijnen dienen deze in renovatieprofiel te worden uitgevoerd. Dit wil zeggen: voldoende diepe neggen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn. Verder dient de detaillering van het kozijn passend te zijn binnen de karakteristiek/typologie van de woning. Indien T of H (schuif)vensters wordt toegepast of een afgeleide hiervan, dient deze uitgevoerd te worden met een zogenaamde wisseldorpels. Bij toepassing van vensters in houten gevels dient ook hierop de vormtaal en detaillering te worden aangepast.
- Gevels van bijgebouwen, zoals schuren, garages en tuinhuisjes bij voorkeur uitvoeren in rood metselwerk of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen).
- Het gebruik van contrasterende en felle kleuren is niet toegestaan.

### **Detaillering**

- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om speklagen, hanenkammen, rollagen, plinten en smetstroken.
- Indien schoorstenen worden aangebracht, worden deze in de nok en op de zijgevel geplaatst.
- Loggia's zijn niet toegestaan.
- Luiken zijn enkel toegestaan indien ze functioneel zijn en een sobere uitvoering kennen.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



## 9.5 CRITERIA VOOR REGULIERE BEDRIJVENTERREINEN

### Omschrijving

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied bevinden zich, veelal aan de rand van de grotere kernen, reguliere/gemengde bedrijventerreinen. Naast bedrijfsbebouwing komen op deze bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen voor. Zowel de terreinen als de bebouwing hebben doorgaans een sobere uitstraling. De bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte. Op de terreinen zijn soms grote parkeerterreinen aanwezig voor de stalling van vrachtwagens.

Bij bedrijventerreinen is het vaak zo dat de functionele kwaliteit prioriteit heeft boven de belevingswaarde. Het is echter ook van belang voldoende aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van deze terreinen en hun relatie met de omgeving. Vooral de randen van het bedrijventerrein dienen met de nodige zorg te worden vormgegeven. Het karakter van een bedrijventerrein kan bepaald worden door een uniforme vormgeving van de openbare ruimte en de groenstructuur en/of door uniformiteit in de bebouwing.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De bedrijventerreinen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het karakter ten minste te behouden en waar mogelijk de beeldkwaliteit te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden altijd van toepassing, maar worden verder aangevuld met de hierna volgende gebiedgerichte criteria.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Bedrijfsgebouwen

In het belang van het totaalbeeld van het bedrijventerrein worden eisen gesteld aan de bedrijfsbebouwing. Er dient gestreefd te worden naar eenheid en samenhang in de bebouwingvormen en –massa's en in het kleur- en materiaalgebruik.

#### Algemeen

- Het gewenste karakter en totaalbeeld van het bedrijventerrein dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- De buitenopslag van goederen dient bij voorkeur achter de bebouwing te worden gesitueerd.
- Het is wenselijk het parkeren op eigen erf aan de zij- of achterkant van de bebouwing te situeren. Het parkeren dient daarbij ruimtelijk te worden gescheiden van de openbare ruimte.
- Erfafscheidingen bij voorkeur meenemen in het architectonisch ontwerp of kiezen voor uniforme hoogte en materialen op het gehele bedrijventerrein.
- Het bedrijventerrein dient te worden ingepast met een inheemse en bij het landschap passende beplanting.
- Voor de toetsing van reclame-uitingen op bedrijventerreinen wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.

### **Situering, massa en vorm**

- De bebouwing op bedrijfspercelen grenzend aan de openbare weg bij voorkeur in één rooilijn plaatsen. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- De bebouwing op het bedrijfsperceel dient compact en geconcentreerd te blijven.
- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- Nissenhutten en romneyloodsen zijn niet toegestaan.
- De lengte- en nokrichting van bedrijfsgebouwen staat bij voorkeur haaks op de richting van de weg.
- Dakvormen dienen zoveel mogelijk gelijk te zijn.
- Functies zoals woning, kantoor of kantine onderscheiden van de bedrijfsfuncties door ze te verzelfstandigen middels hun vormgeving en/of kleur- en materiaalgebruik. Deze functies dienen te worden vormgegeven op een menselijke schaal, de bedrijfsfuncties op schaal van de bedrijfsmiddelen.
- Wanneer er vrijstaande bedrijfswoningen voorkomen: situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de daarbij behorende bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone. De woning staat daarbij los van de bedrijfsbebouwing en is als een zelfstandig element zichtbaar.
- De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- (Vervangende) nieuwbouw moet wat betreft maatvoering, gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik worden gerelateerd aan de omliggende bebouwing. Een eigentijds ontwerp met respect voor die omgeving geniet daarbij de voorkeur.
- Niet alleen de voorgevel, maar ook de overige gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Grote gevelopeningen zoals laad- en losdeuren of laadperrons dienen op een zorgvuldige manier te worden opgenomen in het gevelvlak.
- Functies zoals kantoren, kantines of ontvangstruimten bij voorkeur uitvoeren in steenachtig materiaal of in een afgeleide van de materialen toegepast voor de bedrijfsfuncties, maar met een fijnere textuur.
- Bij het toepassen van damwandprofielen is het van belang aandacht te besteden aan de afwerking en de bescherming tegen beschadiging.
- Het toepassen van grote oppervlakten (spiegelend) glas is niet toegestaan.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Deze kleuren kunnen wel worden toegepast als ornament of accent, maar niet als gevelvlak. Ook het toepassen van beige en andere lichte kleuren dient te worden beperkt. Kleuren geschikt voor toepassing bij bedrijfsgebouwen zijn bijvoorbeeld zwart, licht- en donkergrijs, aluminium, grijsblauw en donkergroen.

### **Detailering**

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

### **Bedrijfswoningen**

Of er al dan niet woningen op een bedrijventerrein zijn toegestaan is afhankelijk van de aard van de (mogelijke) activiteiten op het terrein en is vastgelegd in het bestemmingsplan. Wanneer woningen op het bedrijventerrein worden toegestaan, dan zorgen deze veelal voor

schaalbreuken in het totaalbeeld. Bovendien worden ze vaak opgetrokken in een traditionele bouwstijl die niet passend is bij de bedrijfsgebouwen met hun sterk functioneel voorkomen. Dergelijke woningen op bedrijventerreinen dienen vermeden te worden. Beter kunnen woningen worden opgenomen in het volume van de bedrijfsbebouwing of worden uitgevoerd in een stijl met een utilitair karakter.

### **Algemeen**

- Het karakter en het totaalbeeld van het bedrijventerrein dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot de omgeving en de nabij gelegen bestaande (bedrijfs)bebouwing te worden vormgegeven.
- Voor de toetsing van licht-vergunningplichtige bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De hoofdvorm moet enkelvoudig en eenduidig zijn. Dat wil zeggen dat toevoegingen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) ondergeschikt moeten zijn en een toegevoegde waarde dienen te hebben.
- Toevoegingen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd. Ze dienen te worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze afgestemd zijn op de stijl van het hoofdgebouw.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Vrijstaande bedrijfswoningen dienen wat betreft architectuur, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de overige bebouwing op het bedrijventerrein. Het toepassen van een vormgeving met een utilitair karakter geniet de voorkeur.
- Voor bedrijfswoningen is een kwalitatief hoogwaardige uitstraling gewenst. Dit betekent dat materialen zoals baksteen, natuursteen, metaal, glas en vergelijkbare gebruikt dienen te worden.
- Gevels van bijgebouwen, zoals schuren, garages en tuinhuisjes bij voorkeur uitvoeren in steenachtig materiaal of hout (gepotdekseld dan wel rabatdelen) of in een ander materiaal passend bij de woning.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

### **Detailering**

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

## 9.6 CRITERIA VOOR RECREATIEPARKEN EN CAMPINGS

### Omschrijving

Het aantal recreatieparken en campings is in Borsele beperkt. Bij Heinkenszand bevindt zich bij de zoetwaterplas De Stelleplas het recreatiepark Hof van Zeeland en de camping Stelleplas, bij Baarland ligt de camping en het bungalowterrein Scheldeoord en bij Ellewoutsdijk is het kampeerterein Zuudschorre gesitueerd. Daarnaast zijn er in de gemeente nog een aantal mini-campings (kamperen bij de boer) aanwezig. Campings, recreatie- en bungalowparken zijn veelal gelegen rondom een klein centrum met voorzieningen zoals bijvoorbeeld een restaurant, café, supermarkt, jeugdthonk en wasserette. De bungalowbebouwing is veelal geclusterd in kleinere eenheden die ontsloten worden door kronkelende wegen en paadjes.

Bungalows en chalets hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond en bestaan uit één bouwlaag, al dan niet met een zadeldak. De dakhellingen variëren van heel flauw tot steil. De nokrichting van de bungalows staan vaak haaks op de weg. Qua materiaalgebruik worden voor de bungalows veelal traditioneel ogende materialen als baksteen, houten of kunststof delen en rode dakpannen (of goed gelijkende andere dakbedekking) toegepast. De (verplaatsbare) chalets zijn vaak standaard geprefabriceerde onderhoudsarme modellen, uitgevoerd in kunststofplaten. Recreatieparken en campings hebben meestal een introvert karakter en een solitaire ligging in het buitengebied.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De recreatieparken en campings zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het karakter te behouden en waar mogelijk de beeldkwaliteit te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden altijd van toepassing, maar worden verder aangevuld met de hierna volgende gebiedgerichte criteria.



### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

#### Algemeen

- Het gewenste karakter en totaalbeeld van het recreatiepark dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- Er dient sprake te zijn van een representatieve entree.
- Het recreatieterrein dient te worden ingepast met een inheemse en bij het landschap passende beplanting.
- Voor de toetsing van reclame-uitingen op recreatieparken en campings wordt verwezen naar de themagerichte criteria, hoofdstuk 10.

#### Situering, massa en vorm

- Bij de bungalows zijn vaak tuinen aanwezig. Er is sprake van een samenhangende rooilijn. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan.
- Behoud van ensemble.

- De hoofdvorm moet enkelvoudig en eenduidig zijn. Dat wil zeggen dat toevoegingen (uitbouwen en bijgebouwen) ondergeschikt moeten zijn en een toegevoegde waarde dienen te hebben.
- Maximaal één bouwlaag, eventueel met een (zadel)dak.
- Dakvormen dienen zoveel mogelijk gelijk te zijn.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Vervangende nieuwbouw moet wat betreft maatvoering, gevelindeling, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik worden gerelateerd aan de omliggende bebouwing. Een eigentijds ontwerp met respect voor die omgeving of een eventuele verwijzing naar de historische bebouwing heeft daarbij de voorkeur.
- De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Het toepassen van kunststof dient te worden beperkt
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Hierbij zijn donkere aardetinten als rood, zwart en donkergroen goed passende kleuren. Het toepassen van beige en andere lichte kleuren dient te worden beperkt.

#### **Detailering**

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

## 9.7 CRITERIA VOOR SPORTPARKEN



### Omschrijving

Vrijwel ieder dorp heeft een eigen sportpark. Traditioneel zijn ze vaak aan de rand van de kernen gelegen. De sportparken hebben doorgaans, mede door hun ligging en de aanwezige randbeplanting, een groene uitstraling. Bebouwing, het gaat met name om kleedlokalen, sportkantines, sporthallen, tribunes e.d., is slechts in beperkte mate aanwezig en kent vrijwel altijd een eenvoudige uitvoering en beperkte bouwhoogte.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De sportparken zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het karakter te behouden en waar mogelijk de beeldkwaliteit te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden altijd van toepassing, maar worden verder aangevuld met de hierna volgende gebiedgerichte criteria.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Het gewenste karakter en totaalbeeld van het sportpark dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- Het sportpark dient te worden ingepast met een inheemse en bij het landschap passende beplanting.
- Voor de toetsing van reclame-uitingen op sportparken wordt verwezen naar de thema-gerichte criteria, hoofdstuk 10.

##### Situering, massa en vorm

- De bebouwing op het sportterrein dient compact te blijven, een grote uitwaaiing over het terrein dient te voorkomen. De verschillende gebouwen bij voorkeur ruimtelijk concentreren.
- Bij voorkeur één bebouwingsrichting aanhouden.
- De hoofdvorm moet enkelvoudig en eenduidig zijn. Dat wil zeggen dat toevoegingen (uitbouwen en bijgebouwen) ondergeschikt moeten zijn en een toegevoegde waarde dienen te hebben.
- Dakvormen dienen zoveel mogelijk gelijk te zijn.
- De bebouwing dient zowel qua positionering, vorm-, kleur- als materiaalgebruik een samenhangend geheel te vormen. De dakhelling, nokhoogte en -richting moeten op elkaar worden afgestemd.

##### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Het toepassen van kunststof dient te worden beperkt
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Hierbij zijn donkere aardetinten als rood, zwart en donkergroen goed passende kleuren. Het toepassen van beige en andere lichte kleuren dient te worden beperkt.

##### Detailering

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

## 9.8 CRITERIA VOOR BEGRAAFPLAATSEN



### Omschrijving

Begraafplaatsen zijn, door het bijzondere karakter, als een apart deelgebied in de gemeente onderscheiden. Van oudsher situeren de begraafplaatsen zich midden in de kern, nabij een kerk. Meer recent aangelegde begraafplaatsen bevinden zich meestal aan de rand van de kernen, soms zelfs in het buitengebied (zogenaamde dodenakkertjes). Bebouwing komt in deze gebieden nauwelijks voor. Vaak is er alleen een gebouwtje voor het stallen van het onderhoudsmateriaal aanwezig. De aanwezige bebouwing heeft veelal een solitair karakter, zowel wat betreft de plaatsing als de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik.

### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

Begraafplaatsen zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het karakter te behouden en waar mogelijk de beeldkwaliteit te versterken. Algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden van toepassing, maar worden verder aangevuld met de hierna volgende gebiedgerichte criteria.

#### Gebiedgerichte beeldkwaliteitscriteria

##### Algemeen

- Het karakter en het totaalbeeld van de begraafplaats in zijn omgeving dient steeds het uitgangspunt te zijn.
- Niet-levende erfafscheidingen bij voorkeur opnemen in het architectonisch ontwerp.
- De in het buitengebied gelegen begraafplaatsen dienen te worden ingepast met een inheemse en bij het landschap passende beplanting. Een volledig (visuele) afscherming is niet noodzakelijk.

##### Situering, massa en vorm

- De bebouwing dient compact te blijven, een grote uitwaaiering over het terrein dient te worden voorkomen.
- De hoofdvorm van bebouwing moet enkelvoudig en eenduidig zijn. Dat wil zeggen dat toevoegingen (uitbouwen en bijgebouwen) ondergeschikt moeten zijn en een toegevoegde waarde dienen te hebben.
- De bebouwing dient qua positionering, vorm-, kleur- of materiaalgebruik aan te sluiten op de omgeving of uitgevoerd te worden als solitair object, bij voorkeur voorzien van een sober karakter.

##### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De bebouwing heeft een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Dit betekent dat materialen zoals baksteen, natuursteen, hout, metaal, glas en vergelijkbare materialen gebruikt dienen te worden. Het toepassen van kunststof dient te worden beperkt.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de functie en de omgeving. Hierbij zijn donkere aardetinten goed passende kleuren.

##### Detailering

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.



## 10. THEMAGERICHTE CRITERIA

---

In de gemeente komen diverse gebouwen en gebouwtypen voor die, voor wat betreft hun verschijningsvorm, afwijken van het reguliere bebouwingsbeeld van het gebied waarin ze zijn gelegen (bijvoorbeeld kerken, scholen in woongebieden, pastorieën, etc.). Vaak hangt de afwijkende verschijningsvorm samen met een bijzondere functie. Verder komen gebouwtypen voor die juist door hun verschijningsvorm de karakteristiek of de sfeer van een gebied of streek bepalen (bijvoorbeeld de Zeeuwse schuurboerderijen). Voor deze gebouwen en gebouwtypen zijn in dit hoofdstuk themagerichte criteria geformuleerd. Deze criteria moeten steeds in samenhang met de algemene welstandscriteria en (waar relevant) de gebiedgerichte criteria, die betrekking hebben op het gebied waarin het desbetreffende gebouw ligt, gezien te worden. Aan de gebouwen of gebouwtypen is steeds een bepaalde waardebeoordeling en welstandsniveau toegekend. Zo wordt het voor deze bouwwerken mogelijk door middel van een zeker aandachtsniveau de ruimtelijke kwaliteit en de eventuele toekomstige ontwikkelingen te sturen.

Vooraf wordt opgemerkt dat het ondoenlijk is voor ieder bijzonder gebouw of gebouwtype vooraf sluitende welstandscriteria te formuleren. Bouwplannen voor deze bouwwerken vereisen vaak creatieve oplossingen en dienen veelal op hun eigen merites beoordeeld te worden. Bij de toepassing van de welstandscriteria om een bouwplan voor een bijzonder bouwwerk te beoordelen dient dit in ogenschouw te worden genomen. Waar nodig dient te worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria.

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën bouwwerken. Enerzijds zijn er gebouwen en gebouwtypen die gebiedseigen zijn of een beeldbepalend karakter hebben. Zij dragen sterk bij aan het ruimtelijk karakter of de sfeer van een gebied. Anderzijds zijn er gebouwtypen of bouwwerken die omwille van hun functie of specifieke problematiek behoefte hebben aan aangepaste criteria. Dit zijn bijvoorbeeld trafostations, GSM-antennes, winkels en gebouwen met een sterk repetitieve verschijningsvorm zoals scholen of kantoren, maar ook reclame-uitingen zijn onder deze categorie geschaard.



## 10.1 MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

### 10.1.1. Monumenten en beeldbepalende gebouwen

#### Omschrijving

In Borsele komen naast monumenten (rijks- en gemeentelijke) en beschermde dorpsgezichten ook nog een aantal beeldbepalende gebouwen voor die (nog) niet als monument zijn aangewezen. In bijlage 2 is aangegeven welke gebouwen een aanwijzing als monument of beeldbepalend gebouw hebben. Deze gebouwen zijn divers van karakter. Het gaat bijvoorbeeld om gebouwen zoals kerken, historische boerderijen, oude notabelenwoningen, etc.

De monumenten en beeldbepalende gebouwen zijn aangewezen omwille van hun architectonische waarde, historische betekenis en/ of harmonieuze samenhang met de omgeving (deel van een waardevol dorpsgezicht). Vaak is er sprake van een afwijkende verschijningsvorm (qua schaal en maat) waardoor ze een zekere beeldbepalende werking in het gebied hebben.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De monumenten en beeldbepalende gebouwen vallen onder het bijzonder welstandsniveau. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van het gebouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande materiaalgebruik. Kunststoftoepassingen bij monumenten zijn niet toegestaan. Bij beeldbepalende panden zijn kunststoftoepassingen toelaatbaar, mits deze goed gelijkend zijn qua detaillering en textuur.

#### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en (waar relevante) de gebiedgerichte criteria.

#### Algemeen

- In het kader van de bouwvergunningprocedure is te allen tijde vooroverleg met de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gewenst. In het vooroverleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- Indien een monument of beeldbepalend gebouw door calamiteiten of sloop verloren gaat, dient de vervangende nieuwbouw gelijk te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

#### Situering, massa en vorm

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.
- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- Aanbouwen en toevoegingen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd. Ze dienen te worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze afgestemd te zijn

op de stijl van het bestaande gebouw. Eventueel is ook een benadering mogelijk waarbij de aanbouw/toevoeging zich qua vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik neutraal of ondergeschikt opstelt ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw (als het ware weg valt) of er juist de confrontatie mee aangaat.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- Bij renovatie, aan- of verbouw dient de stijl zich aan te passen aan het bestaande gebouw, een hedendaagse vertaling is mogelijk wanneer dit bouwtechnisch vereist is.
- De bestaande aanzichten en verhoudingen dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- Het materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande materiaalgebruik. Kunststoftoepassingen bij monumenten zijn niet toegestaan. Bij beeldbepalende panden zijn kunststoftoepassingen toelaatbaar, mits deze goed gelijkend zijn qua detaillering en textuur.
- Het kleurgebruik sluit aan bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatiewerkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

#### **Detaillering**

- De detaillering is in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld speklagen, hanenkammen, rollagen en daklijsten moeten behouden blijven.



### 10.1.2 Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes

#### Omschrijving

In Borsele komen meerdere boerderijtypen voor, maar bijna allemaal zijn ze ontstaan uit het oude Hallehuistype en een variant daarvan: het Langhuistype. Ze worden, omwille van de streek waar ze voor-komen, ook wel Zeeuwse schuurboerderijen genoemd. Afhankelijk van de schaal van de boerderij worden ze schuurboerderijen of boerenbedoeninkjes genoemd. Kenmerkend is steeds de plaatsing in oostwestelijke richting. Het type heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond waarbij het woonhuis direct tegen, of op korte afstand van, en in het verlengde van de schuur is gebouwd. Vaak bevinden woning en schuur zich onder hetzelfde dak. Kenmerkend voor de schuur is de interne verdeling waarbij de delen dwars op de lengterichting staan, het zogenaamde dwarsdeel. Hoewel aan elkaar gebouwd, vormen het huis en de schuur veelal geheel zelfstandige constructies.

De woningen zijn over het algemeen laag: één bouwlaag, eventueel met borstwering, en een steile kap. De gevels van het woongedeelte zijn uitgevoerd in metselwerk. Woning én schuur hebben een zadeldak met een hoek van minimaal 45 graden. De nokrichting loopt veelal evenwijdig met de weg of dijk. De nok van de schuur is vaak hoger dan die van de woning en bij uitzondering voorzien van een wolfseinde. Het woongedeelte is uitgevoerd in IJsselsteen of rode baksteen met een dak van rode gebakken pannen of blauwe gesmoorde pannen. Aan het uiteinde van de nok van het woonhuis is een gemetselde schoorsteen geplaatst. De entree van de woning ligt veelal in de langsgevel. De gevelopeningen hebben een verticale geleiding. De detaillering is veelal beperkt tot een plint, rollagen en gootklossen. Indien er ornamenten zijn toegepast, dan zijn deze meestal identiek en aanwezig boven alle ramen en deuren. Deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout, de kozijnen zijn geschilderd in wit, de draaiende delen in donkergroen, donkerblauw of sporadisch in 'meekraprood'. De ramen zijn soms voorzien van luiken.

Het materiaalgebruik van de schuur bestaat uit metselwerk of zwartgeteerde gepotdekselde houten planken, meestal op een gemetselde plint. Als dakbedekking werd oorspronkelijk vooral riet toegepast, later kwamen daar vaak dakpannen (rood gebakken of blauw gesmoord) voor in de plaats. De mendeuren zitten centraal in de langsgevel en reiken veelal tot de goot. Vaak werd ter plaatse van die hoge deuren de dakrand opgetild of een steekkap voorzien. Vooral bij rieten daken was dit makkelijk uit te voeren. Naast de deuren zijn ventilatieluiken voorzien, in de mendeuren een raampje en een klein deurtje, het klinket. Alle gevelopeningen zijn met een witgeschilderde rand omlijnd. De toegang tot het erf bestaat veelal uit een rijk gedecoreerd hek in hout of ijzer. Het erf is met bomen of hagen, de zogenaamde Zeeuwse heggen, omrand. Vaak is er op het erf nog een aantal gebouwtjes te vinden, zoals een varkenshok, wagenschuur of een bakkeet, waarin de houtoven werd gebouwd.

De Zeeuwse schuurboerderijen of boerenbedoeninkjes (ook wel spulletjes of plekjes genoemd) zijn karakteristiek voor de streek en daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Ze verwijzen naar het agrarisch verleden van de streek. Als gevolg van functiewijziging, ouderdom, verwaarlozing, bedrijfsvernieuwing of aanpassing is de kwaliteit van de gebouwen sterk wisselend. Het streven is om het beeld van de karakteristieke Zeeuwse boerderijvorm en de verwijzing naar het agrarisch ver-

leden te beschermen en indien mogelijk te versterken, of een kader te scheppen voor functiewijziging, modernisering of nieuwbouw bij sloop.

### **Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen**

De Zeeuwse schuurboerderijen en boerenbedoeninkjes vallen onder het bijzonder welstandsniveau. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van het bouwtype te behouden en waar mogelijk te versterken.

#### **Themagerichte beeldkwaliteitscriteria**

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### **Algemeen**

- Behoud van ensemble. Niet alleen het langgerekte ensemble van de schuurboerderij, maar ook overige oorspronkelijke bouwwerken (varkenshok, wagenschuur, bakkeet, etc.), het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten de nodige aandacht krijgen.

#### **Situering, massa en vorm**

- De oorspronkelijke eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van de boerderij dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- Het woonhuis dient altijd in het verlengde van de schuur gesitueerd te zijn.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbouwing geplaatst te zijn.
- Maximaal één bouwlaag met zadeldak. De hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden.
- De nokrichting volgt de lengterichting, waarbij de nokhoogte van de woning maximaal even hoog is als de hoogte van de schuur.
- Aanbouwen aan de woning dienen aan de achterzijde te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd te zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen aan het dakvlak van de woning zijn toegestaan indien ze bescheiden zijn van omvang. Verwezen wordt naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak van de schuur zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

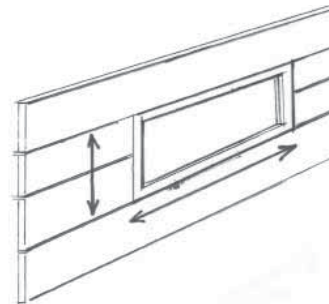
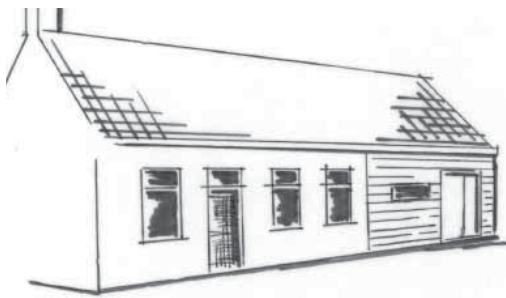
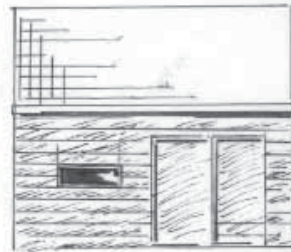
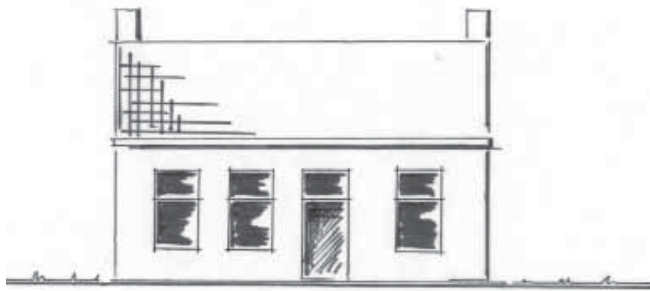
- Behouden van de eenvoudige verticale gevelindeling van de woningen.
- De schuurdeuren dienen gehandhaafd te blijven. Bij functieverandering van de schuur kunnen ze als gevelopening gebruikt worden. Achter in de negge kan bijvoorbeeld een kozijn worden geplaatst met een sobere indeling en kleurstelling.
- Gevelopeningen (uitgezonderd die in de mendeuren) in de schuren en de schuurdeuren zijn kleinschalig en veelal horizontaal zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van potdekselwerk.
- De gevels van de woningen worden opgetrokken in rood of geel (IJsselsteen) metselwerk met eventueel een gepleisterde plint.
- De dakbedekking van de woningen bestaat uit matte rode dakpannen in gebakken uitvoering of blauw gesmoorde dakpannen.
- De schuren bestaan uit gepotdekselde houten planken of een goed gelijkend ander materiaal, eventueel op een gemetselde plint. Profielplaten zijn niet toegestaan.
- De dakbedekking van de schuren bestaat uit matte rode dakpannen in gebakken uitvoering, blauwe gesmoorde dakpannen of riet.



- De dakbedekking van de schuren bestaat uit matte rode dakpannen in gebakken uitvoering, blauwe gesmoorde dakpannen of riet.
- Ramen en deuren uitgevoerd in hout of gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- Schuren en schuurdeuren hebben een zwarte kleur. Gevelopeningen worden met een witte rand afgebiesd.
- Het kleurgebruik van het woongedeelte dient aan te sluiten bij de aard en het (historisch) karakter van de boerderijschuur. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) versterking van beeldkwaliteit, zoals reparatie werkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is over het algemeen goed passend. Voor kozijnen zijn wit, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart.

#### **Detailering**

- De detailering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld speklagen, hanenkammen, rollagen, zijvleugels aan dakkapellen, makelaars en daklijsten dienen te worden behouden en waar mogelijk worden teruggebracht.
- Functionele elementen, zoals bijvoorbeeld hooideuren, draagbalken en luiken dienen behouden te blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.





### 10.1.3 Boerenhofsteden

#### Omschrijving

Al vanaf het einde van de 17e eeuw zien we een verandering in het voorkomende boerderijtype. Kenmerkend is de scheiding tussen het woonhuis en de bedrijfsruimten. Dit gebeurde omwille van de steeds groter wordende schuren, het brandgevaar en de overlast van ongedierte. Deze ontwikkeling werd geleidelijk aan overgenomen vanuit Noord-Beveland. Aanvankelijk werd die tendens vooral gevolgd door welgestelde, vooruitstrevende boeren wat ook de grootte van veel van deze boerderijen verklaart. Zo ontstonden de zogenaamde boerenhofsteden, met een vrijstaand woonhuis en vaak forse bedrijfsgebouwen. Pas vanaf 1850 worden ook kleinere boerderijen van dit type gebouwd.

Bij de boerenhofstede is het woonhuis opgetrokken uit IJsselsteen of rode baksteen. De woning heeft veelal een symmetrische gevelindeling met de entree in het midden van de langsgevel, veelal geflankeerd door twee maal twee ramen. In relatie tot die symmetrische gevel-indeling heeft het voorterrein vaak ook een formele indeling en is er sprake van een vrij grote afstand tot de weg/dijk. Het dakvlak, een zadeldak met steile hellingshoek, is met rode gebakken of blauwe gesmoorde pannen afgedekt. Deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout, de kozijnen zijn geschilderd in wit, de draaiende delen in donkergroen, donkerblauw of sporadisch in 'meekraprood'.

Bij de woonhuizen die gebouwd zijn na 1650 zien we een tendens tot vergroting en verfraaiing. Onder invloed van een toegenomen bedrijfsgrootte en het ter beschikking komen van een groter formaat bouwhout worden ook de schuren steeds groter. Het is niet langer nodig om meerdere kleine schuren te bouwen, er werd meteen één nieuwe schuur gebouwd, vaak met dwarsdelen. Die dwarsdeling is ook zichtbaar doordat er zich in de langsgevel meerdere deuren bevinden. De grote schuren worden gebouwd met een zadeldak, soms met een wolfseinde. De langsgevels zijn vaak hoger opgetrokken dan bij de schuurboerderijen. Het optillen van de dakrand ter plaatse van de mendeuren komt bij dit type boerderijen niet zo vaak meer voor. Er komen ook schuren voor waar alleen de gevel aan de voorzijde hoger werd opgetrokken. Daardoor ontstaan asymmetrische kopgevels. Als dakbedekking is oorspronkelijk vooral riet toegepast, later werden dakpannen toegepast.

De boerenhofsteden zijn getuigen van de traditionele boerderijbouw vanaf het einde van de 17e eeuw en daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Ze verwijzen naar het agrarisch verleden van de streek. Als gevolg van functiewijziging, ouderdom, verwaarlozing, bedrijfsvernieuwing of aanpassing is de kwaliteit van de boerderijen sterk wisselend. Het streven is om het beeld van de karakteristieke Zeeuwse boerderijvorm en de verwijzing naar het agrarisch verleden te beschermen en indien mogelijk te versterken, of een kader te scheppen voor functiewijziging, modernisering of nieuwbouw bij sloop.

#### Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

De boerenhofsteden vallen onder het bijzonder welstandsniveau. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van het bouwtype te behouden en waar mogelijk te versterken.



### **Themagerichte beeldkwaliteitscriteria**

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### **Algemeen**

Behoud van het ensemble. Niet alleen het woonhuis en de schuur, maar ook de overige oorspronkelijke bouwwerken (varkenshok, wagenschuur, bakkeet, etc.), het erf, de beplanting en de omgeving van de boerderij moeten de nodige aandacht krijgen.

#### **Situering, massa en vorm**

- De oorspronkelijke eenvoudige, markante hoofdvorm van de schuur dient als beeldbepalend element in het landschap bewaard te blijven. Ook bij renovatie of (vervangende) nieuw bouw dient dit steeds het uitgangspunt te zijn.
- Het woonhuis is vrijstaand en met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte of op het erf, in dat geval staat de woning vaak haaks op de weg/dijk.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing geplaatst te zijn.
- Maximaal één bouwlaag met een zadeldak. De hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden.
- De nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond.
- Aanbouwen aan de woning dienen aan de achterzijde te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd te zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak van de schuur zijn niet toegestaan. Bij functiewijziging kunnen, om extra daglicht te verkrijgen, smalle, verticale dakramen worden toegepast.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

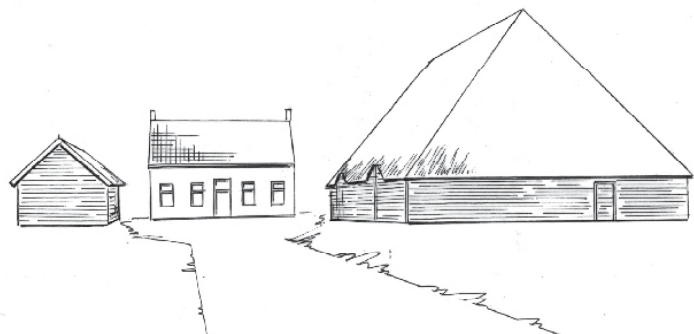
- Behouden van de verticale, symmetrische gevelindeling van de woningen.
- De staldeuren dienen gehandhaafd te blijven. Bij functieverandering van de schuur kunnen ze als gevelopening gebruikt worden. Achter in de negge kan bijvoorbeeld een kozijn worden geplaatst met een sobere indeling en kleurstelling.
- Gevelopeningen (uitgezonderd die in de mendeuren) in de schuren en de schuurdeuren zijn kleinschalig en veelal horizontaal zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk.
- De woningen worden opgetrokken in rood of geel (IJsselsteen) metselwerk en met dakpannen gedekt (matte rode gebakken pannen dan wel blauw gesmoorde pannen).
- De schuren bestaan uit gepotdekselde houten planken of een goed gelijkend ander materiaal, eventueel op een gemetselde plint. Profielplaten zijn niet toegestaan.
- De dakbedekking van de schuren bestaat uit matte rode dakpannen in gebakken uitvoering, blauwe gesmoorde dakpannen of riet.
- Ramen en deuren uitgevoerd in hout of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- Schuren en schuurdeuren hebben een zwarte kleur. Gevelopeningen worden met een witte rand afgebiesd.
- Het kleurgebruik van het woongedeelte dient aan te sluiten bij de aard en het (historisch) karakter van de boerderijschuur. Schilderen of pleisteren van gevels is niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie van reeds geschilderde of gepleisterde gevels. Verder kan er, indien er sprake is van (ernstige) bouwkundige gebreken, zoals scheurvorming, vochtdoorslag of (ernstige) verstoring van beeldkwaliteit, zoals reparatie werkzaamheden/aanheling, sterk wisselende verkleuring/vervuiling enzovoort, gekozen

worden voor het schilderen of pleisteren van gevels. Beleid is om hier uiterst terughoudend mee om te gaan en waar mogelijk te kiezen voor het renoveren/restaureren van de bestaande gemetselde gevels.

- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardtinten is over het algemeen goed passend. Voor kozijnen zijn wit, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de hand liggende kleuren, voor houten gevels/geveldelen zwart.

#### **Detaillering**

- De detaillering en ornamentiek dienen te harmoniëren met het gebouw en/of gebaseerd te zijn op een bouwhistorisch onderzoek.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld speklagen, hanenkammen, rollagen, zijvleugels aan dakkapellen, makelaars en daklijsten dienen te worden behouden en waar mogelijk worden teruggebracht.
- Functionele elementen, zoals bijvoorbeeld hooideuren, draagbalken en luiken dienen behouden te blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



### 10.1.4 Zeeuwse arbeiderswoningen

#### Omschrijving

Zowel in de historische kernen van de dorpen, als aan de historische uitlopers (linten) komen veel woningen van het type Zeeuwse arbeiderswoning voor. In de historische kernen zijn de woningen overwegend aaneengesloten, langs de linten zijn ze meestal vrijstaand. In aaneengesloten vorm staan de woningen vaak direct aan de openbare ruimte, soms is een wel eigen stoep of klein plantenperkje aanwezig. De vrijstaande arbeiderswoningen kennen (vrijwel) altijd een voortuin. In het buitengebied is er soms geen formele voordeur aanwezig, maar bevindt de toegang zich achterom via de oorspronkelijke keuken.



De Zeeuwse arbeiderswoning heeft een eenvoudige rechthoekige woningplattegrond en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet met borstwering, en een steil zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen de 40 en 50 graden. De nokrichting van de woningen loopt doorgaans evenwijdig aan de weg. De meerderheid van de Zeeuwse arbeiderswoningen kent een asymmetrische gevelopbouw, maar ook woningen met een symmetrische gevelopbouw komen voor. De gevelopeningen zijn verticaal (smalle, hoge ramen). Deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en veelal geschilderd in de traditionele kleuren wit, groen of meekraprood. Er komen, afhankelijk van de ontstaansperiode, verschillende raamtypen voor zoals schuiframen met wisseldorpels, kozijnen met bovenlichten en klepramen of roedeversdelingen. Sporadisch komen houten luiken voor. Qua materiaalgebruik worden rode baksteen en matte rode gebakken pannen of (in mindere mate) blauwe gesmoorde pannen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm) baksteen (speklagen, hanenkammen en rollagen). Indien er dergelijke versieringen zijn toegepast, dan zijn deze gelijk en aanwezig boven alle ramen en de deur. De toegepaste ornamenten zoals gootklossen en muurankers hebben een ritmerend karakter.

In de loop der tijd hebben enkele Zeeuwse arbeiderswoningen wijzigingen ondergaan, waarbij bijvoorbeeld de dakvoet is opgetrokken, dakkapellen zijn toegevoegd, verticale ramen zijn vervangen door één groot, horizontaal raam en/of nieuwe (voorzet)gevels in andersgekleurde (gele) gevelsteen zijn aan-gebracht. De Zeeuwse arbeiderswoningen zijn karakteristiek voor de gemeente en daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Het streven is het beeld van de karakteristieke arbeiderswoningen te beschermen en indien mogelijk te versterken, of een kader te scheppen voor functiewijziging, modernisering of nieuwbouw bij sloop.

#### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### Algemeen

De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden of als cluster herkenbaar. Bij aaneengesloten arbeiderswoningen is het behoud van het ensemble gewenst.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing

richtinggevend.

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- Maximaal één bouwlaag, eventueel met borstwering, met een zadeldak van 40 tot 50 graden, veelal evenwijdig aan de straat.
- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken zo goed mogelijk afgestemd zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.

### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- De bestaande (a)symmetrische gevelindeling en verhoudingen behouden en waar mogelijk herstellen.
- De gevels zijn voorzien van verticale gevelopeningen.
- Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- Matte rode dakpannen in gebakken uitvoering. Blauw gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Ramen, deuren uitgevoerd in hout of goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren: oranje, gif groen, felpaars e.d. Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is over het algemeen goed passend. Voor kozijnen zijn wit, donkergroen, -blauw en meekraprood voor de hand liggende kleuren. Schilderen of pleisteren van gevels is in principe niet toegestaan, tenzij sprake is van renovatie of restauratie.

### Detaillering

- Detaillering in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld speklagen, rollagen en daklijsten moeten behouden blijven.
- Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven.
- Gevels kunnen voorkomen in verschillende soorten steensmetselverband, maar nooit in halfsteensmetselverband.
- Houten luiken moeten behouden blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



### 10.1.5 Woningen met mansardekap (jaren '20/'30)

#### Omschrijving

Een vaak voorkomend woningtype in de historische linten is dat van de woning met een mansardekap (jaren '20/'30). In de lijn van de Traditionele architectuur, de stijl die in Nederland werd gebouwd in de periode van 1920 tot 1940, wordt ook dit type woningen gekenmerkt door de romantische, landschappelijke baksteenarchitectuur. Deze woningen komen meestal voor als halfopen of vrijstaande bebouwing, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vaak zeer beperkt is. Toch heeft de woning met een mansardekap steeds de allure van een vrijstaand gebouw. In de linten zijn deze woningen vaak voorzien van een voortuin.

Dit type woning heeft meestal een eenvoudige rechthoekige woningplattegrond en bestaat uit één bouwlaag, eventueel met borstwering, en een mansardekap. De nokrichting van de woningen staat bijna altijd haaks op de weg. De schoorsteen is meestal in de langsegevel geplaatst. Sporadisch komen klokgevels of wolfseinden voor. De gevelopbouw op de begane grond is asymmetrisch, op de eerste verdieping komt een symmetrisch opbouw voor. Bij de vrijstaande woningen zijn soms ook ramen in de langsegevel geplaatst. De gevelopeningen zijn verticaal (smalle, hoge ramen). Deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en veelal geschilderd in de traditionele kleuren wit, groen of meekraprood. Er komen, afhankelijk van de ontstaansperiode verschillende raamtypen voor zoals schuiframen met wisseldorpels, kozijnen met bovenlichten en klepramen of roedeverdelingen.



Bij dit type woningen worden in de bovenlichten soms glas-in-lood ramen geplaatst. Sporadisch komen houten luiken of erkers voor. Qua materiaalgebruik worden vooral rode baksteen en matte rode gebakken pannen of (in mindere mate) blauwe gesmoorde pannen toegepast. Enkele panden zijn versierd met anders gekleurde (vorm)baksteen (speklagen, hanenkammen en rollagen). Indien er dergelijke versieringen zijn toegepast, dan zijn deze gelijk en aanwezig boven alle ramen en de deur.



In de loop der tijd hebben enkele jaren '20/'30 woningen wijzigingen ondergaan, waarbij bijvoorbeeld aanbouwen of dakramen zijn toegevoegd, verticale ramen zijn vervangen door één groot, horizontaal raam, rol-luiken zijn aangebracht en/of gevels geschilderd zijn. De woningen met een mansardekap (jaren '20/'30) zijn karakteristiek voor de gemeente en daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Het streven is om het beeld van de karakteristieke woningen te beschermen en indien mogelijk te versterken, of een kader te scheppen voor functiewijziging, modernisering of nieuwbouw bij sloop.

#### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### Algemeen

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

#### Situering, massa en vorm

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- Maximaal één bouwlaag met mansardekap. De nokrichting staat veelal haaks op de weg.
- Aanbouwen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd te zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.
- Voor toevoegingen aan het dakvlak van de woning wordt verwezen naar de sneltoets-criteria, hoofdstuk 11.

### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- De gevels zijn voorzien van verticale gevelopeningen.
- Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen eventueel een afwijkende kleur (vorm)baksteen.
- Matte rode dakpannen in gebakken uitvoering. Blauwe gesmoorde dakpannen zijn enkel daar toegestaan waar de oorspronkelijke bebouwing deze kent.
- Ramen en deuren uitgevoerd in hout of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is over het algemeen goed passend. Voor kozijnen zijn wit, donkergroen, donkerblauw en meekraprood voor de hand liggende kleuren. Schilderen of pleisteren van gevels is in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie.

### **Detailering**

- Detailering in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld speklagen, rollagen en daklijsten moeten behouden blijven.
- Ritmerende gevelbepalende ornamenten zoals gootklossen en muurankers dienen behouden te blijven.
- Houten luiken moeten behouden blijven.
- Neggen dienen, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn, voldoende diep te zijn.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



### 10.1.6 Woning met zadeldak (jaren '30)

#### Omschrijving

In de historische linten komen regelmatig woningen voor van het type woning met een zadeldak (jaren '30). Net als de woningen met mansardekap (jaren '20/'30) wordt ook dit type woningen gekenmerkt door een baksteenarchitectuur. Dit betekent een veelzijdig gebruik van baksteen, waarbij niet alleen constructieve elementen als lateien, dorpels en muurafdekken, maar ook de decoratieve accenten in baksteen zijn uitgevoerd. De toegepaste vormtaal geeft dit latere woningtype over het algemeen een sober, zakelijk karakter. Er worden vooral geometrische vormen toegepast.

De woningen met een zadeldak (jaren '30) komen in de linten vaak als vrijstaande bebouwing voor. Soms komen ze voor als ensemble. Bijna altijd zijn de woningen voorzien van een voortuin. Dit type woning heeft een eenvoudige rechthoekige woningplattegrond en bestaat uit één bouwlaag, eventueel met borstwering, en een steil zadeldak. De nokrichting van de woningen staat haaks op de weg. De gevelopbouw op de begane grond is asymmetrisch, op de eerste verdieping komt een symmetrisch opbouw voor. Bij de vrijstaande woningen zijn meestal ook ramen in de langsgevel geplaatst. Sporadisch komen dakopbouwen voor.

De gevelopeningen zijn verticaal (smalle, hoge ramen) of horizontaal (stroken). Deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en veelal geschilderd in de traditionele kleuren wit of groen. Er komen verschillende kozijntypen voor zoals schuiframen met wisseldorpels, kozijnen met bovenlichten en klepramen of strookvormige kozijnen met draaiende delen. Een vaak voorkomend kenmerk is een erker aan de voorgevel. Qua materiaalgebruik worden vooral rode baksteen en matte rode gebakken pannen of blauwe gesmoorde pannen toegepast. De woningen zijn soms versierd met andersgekleurde baksteen (speklagen, hanenkammen en rollagen) en/of speciale metselverbanden. Het typische karakter van deze bouwwerken wordt vooral bepaald door de vormgeving van details zoals bijvoorbeeld de metselverbanden en de vorm van ramen en deuren, gootlijsten en schoorstenen.

In de loop der tijd hebben enkele jaren '30 woningen wijzigingen ondergaan, waarbij bijvoorbeeld aanbouwen of dakramen zijn toegevoegd of rolluiken zijn aangebracht. De woning met een zadeldak (jaren '30) zijn karakteristiek voor de gemeente en daardoor vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Het streven is om het beeld van de karakteristieke woningen te beschermen en indien mogelijk te versterken, of een kader te scheppen voor functiewijziging, modernisering of nieuwbouw bij sloop.



### **Themagerichte beeldkwaliteitscriteria**

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### **Algemeen**

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

#### **Situering, massa en vorm**

- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.
- Maximaal één bouwlaag met een steil zadeldak van minimaal 45 graden. De nokrichting staat haaks op de weg.
- Aanbouwen dienen bij voorkeur aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Wat betreft maatvoering, architectuur en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd te zijn op de vormgeving van de gevel- en dakvlakken van het hoofdgebouw.
- Voor toevoegingen aan het dakvlak van de woning wordt verwezen naar de sneltoetscriteria, hoofdstuk 11.

#### **Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik**

- De gevelopbouw is asymmetrisch op de begane grond en symmetrisch op de eerste verdieping. De bestaande verhoudingen behouden en waar mogelijk versterken.
- Bakstenen in rode aardetinten. Gevelversieringen kennen een afwijkende kleur baksteen.
- Matte rode dakpannen in gebakken uitvoering of blauwe gesmoorde dakpannen.
- Ramen en deuren uitgevoerd in hout of een goed gelijkend ander materiaal met hetzelfde profiel.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Het gebruik van donkere aardetinten is over het algemeen goed passend. Voor kozijnen zijn wit en donkergroen voor de hand liggende kleuren. Schilderen of pleisteren van gevels is in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van renovatie of restauratie.

#### **Detaillering**

- Detaillering in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie van de historische kenmerken is mogelijk.
- Gevelbepalende ornamenten, zoals bijvoorbeeld metselverbanden, speklagen, rollagen en daklijsten moeten behouden blijven.
- Indien een roedeverdeling, T-vensters of een andere historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd. Bij dubbelglas zorgen voor voldoende slanke profielen, niet aangebracht tussen of op het glas.



### 10.1.7 Technische criteria planbeoordeling monumenten

#### Omschrijving

De criteria bevatten richtlijnen voor het behoud van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde objecten. De criteria bewaken de bouwkundige en monumentale kwaliteit van monumenten. Het is nagenoeg onmogelijk hiervoor algemene, toetsbare criteria op te stellen. Veel is afhankelijk van de ouderdom, het materiaalgebruik, de fysische condities en de monumentaliteit. Met name dit laatste begrip is niet absoluut te definiëren. Per specifiek element of per project kan de gemeente een omschrijving maken, waarin de bijzondere monumentale waarden zijn vastgesteld.

Bovenstaande dient als uitwerking opgevat te worden van de aan deze "uitvoeringscriteria" voorafgaande inhoudelijke beoordelingscriteria voor monumentenplannen. De criteria dienen in relatie gezien te worden zoals opgesteld in het Inspectiehandboek van de Monumentenwacht Nederland. De criteria zijn bedoeld als leidraad voor planontwikkeling, planbeoordeling en de uitvoering van de verbouw- of restauratiewerkzaamheden.

#### Wetgeving

Iedere wijziging aan een beschermd monument moet worden beoordeeld door de gemeente. Zij vraagt hiertoe advies aan de monumentencommissie, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en eventueel de provincie, indien het monument buiten de bebouwde kom is gesitueerd. In gevallen dat het plan ook vergunningsplichtig is in het kader van de activiteit bouwen, is ook welstandsadvies verplicht. Veel aspecten die in de criteria worden aangehaald zijn vergunningsplichtig ex artikel 11 van de Monumentenwet 1988 en/of de gemeentelijke monumentenverordening Borsele. Het volgen van de criteria laat onverlet dat bij wijziging van een monument vrijwel altijd een omgevingsvergunning noodzakelijk is met de activiteit bouwen en monumenten.

#### Gebruik

De criteria zijn gebaseerd op twee beginselen van de monumentenzorg te weten: "behoud gaat voor vernieuwen" en "de bouwgeschiedenis eerbiedigen". De diverse criteria liggen in het verlengde van deze uitgangspunten.

#### 1. Algemeen

Behoud gaat voor vernieuwen

Historische bouwmaterialen, structuren en constructiewijze vertegenwoordigen een belangrijke monumentale en historische waarde. Deze waarde dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd, zodat de geschiedenis en ontwikkeling van het oorspronkelijk bouwen, alsmede het dagelijks gebruik van een monument afleesbaar zijn. Door vervanging gaat deze afleesbaarheid verloren.

##### 1.1 Bouwhistorie eerbiedigen

Het transformatieproces door verandering van gebruik of functie, dat een gebouw door de loop van de tijd ondergaat, heeft grote historische waarde. Een monument ontleent veelal zijn waarde aan de bouwgeschiedenis. Latere wijzigingen of toevoegingen kunnen van groot belang zijn, omdat de bouwgeschiedenis van een gebouw daaraan afleesbaar is. Door reconstructie wordt deze afleesbaarheid verstoord (hoewel reconstructie soms noodzakelijk kan zijn voor een architectonisch totaalbeeld). In een reconstructie wordt weliswaar getracht een historisch beeld op te roepen, maar daarvoor moeten vaak latere, mogelijk eveneens historische waardevolle onderdelen wijken. Toevoegingen en veranderingen aan monumenten moeten reversibel zijn. De verandering moet in beginsel een toevoeging zijn die weer ongedaan kan worden gemaakt, zonder de monumentale waarde aan te tasten.

##### 1.2 Nieuwe materialen moeten compatibel zijn

Historische materiaaltoepassingen en/of constructiewijze zijn niet altijd verenigbaar met de heden-

daagse bouwmaterialen of constructiewijze. Zijn kunnen (niet altijd aantoonbaar) fysische en/of chemische reacties veroorzaken die schade toebrengen aan het monument. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.

### 1.3 Vernieuwen met oude materialen blijft vernieuwen

Hergebruik van passende historische bouwmaterialen bij kleine ingrepen verdient de voorkeur, bij grotere ingrepen kan, vanwege de afleesbaarheid van de bouwhistorie als continu proces, met goedkeuring van de gemeente Borsele hiervan worden afgeweken. Onderdelen of elementen mogen niet worden vervangen als herstel mogelijk is. Indien een onderdeel of element, ondanks kwaliteitsverlies, zijn functie nog vervult is vervanging geen optie. Indien een toevoeging nodig is om een onderdeel of element naar behoren te laten functioneren is dit te prevaleren boven een volledig nieuw onderdeel of element.

## 2. Fundering

Een bouwwerk mag slechts worden voorzien van een nieuwe fundering als de oorspronkelijke fundering aantoonbaar slecht en/of overbelast is. De oude fundering dient daarbij gerespecteerd te worden. Een funderingsrapport moet uitsluitend bieden over de technische staat en de mate van aantasting van de fundering. De kwaliteitsniveaus van het casco/funderingsonderzoek zijn hierbij het uitgangspunt. Indien een nieuwe fundering noodzakelijk blijkt, is dit met behoud van de oude fundering.

## 3. Constructieve onderdelen

Aanpassingen in een monument mogen in geen geval een wijziging of aantasting van de hoofddraagconstructie tot gevolg hebben. Herstel van de bestaande constructie is het uitgangspunt. Indien de bestaande constructie niet toereikend is, dienen noodzakelijke versterkingen of stabiliteitsvoorzieningen in beginsel een reversibele toevoeging te zijn. Overbodig geraakte constructieve onderdelen moeten gehandhaafd blijven. Rekentechnisch moet worden aangetoond dat een constructie niet toereikend is. Indien herstellen geen optie is kan het constructieve element of onderdeel vervangen worden door een bij de constructie van het object passend onderdeel. Aandachtspunt daarbij dient de afleesbaarheid van de bouwhistorie te zijn. Bij demontage van een constructie moet de stabiliteit van het geheel gewaarborgd zijn.

### 3.1 Houten kappen en balklagen

De aanwezigheid van insecten of schimmels vereist niet altijd dat het aangetaste hout moet worden vervangen. In voorkomende gevallen kan bij een beperkte aantasting met het verlagen van het vochtgehalte in het hout en/of het toepassen van een bestrijdingsmiddel volstaan. Onderdelen die zijn aangetast door insecten en/of schimmels mogen pas vervangen worden als de onderdelen onvoldoende draagvermogen hebben en/of bestrijding niet mogelijk is. Slechte onderdelen mogen niet in hun geheel worden vervangen, maar worden afgezaagd tot voorbij het niet aangetast hout, en aangelast (schuine lip- of haaklas, las is 2-2,5 hoogte balk) in dezelfde houtsoort van het zelfde formaat. Indien meer dan 40% van een onderdeel is aangetast is volledig vervangen toegestaan. Het gebruik van epoxyharsen ter vervanging van balkkoppen en dergelijke is toegestaan tot maximaal 1/5e van de overspanning tot een maximum van 1,2 meter. Rekentechnisch moet worden aangetoond dat de gerepareerde balk voldoende draagvermogen heeft. Staalconstructies mogen alleen met vergunning worden toegepast. Staal heeft een andere uitzettingscoëfficiënt dan hout en steen, waardoor spanningen kunnen ontstaan. Daarnaast is de toepassing daarvan een aantasting van de oorspronkelijke constructiemethode (afleesbaarheid).

### 3.2 Dragend metselwerk

Scheuren moet men niet dichtsmeren maar inboeten, zodat de muur een constructief geheel blijft vormen, ofwel kan gekozen worden voor een dilatatievoeg. De te gebruiken stenen en mortel moeten aangepast zijn aan de fysische en chemische eigenschappen (hardheid en samenstelling) van

de bestaande wand. Indien het inboetwerk niet is aangepast aan het bestaande metselwerk kunnen reacties optreden die schade veroorzaken. Voorts bestaat het risico dat het inboetwerk onvoldoende aan het bestaande werk hecht. Geroeste ankers mogen niet per definitie vervangen worden maar moeten ontroest en behandeld worden, tenzij hersteld niet mogelijk is. Vervanging door roestvast staal of glasfiber kan een optie zijn. Een controle berekening moet aantonen of een anker in die mate is gecorrodeerd dat het anker niet sterk genoeg meer is. Indien er sprake is van kalkmortel, alleen schelpkalk toepassen en geen cement toevoegen. De schelpkalk moet voldoen aan NEN 9031. Met toestemming zijn ook andere hydraulische mortels toegestaan. Hulpstoffen zijn niet toegestaan. Mengverhoudingen, afhankelijk van de milieuklasse en samenstelling van het bestaande metselwerk volgens NEN 3835.

### 3.3 IJzer en staal

Constructieve ijzeren of stalen onderdelen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig te worden hersteld, tenzij aantoonbaar is dat herstel niet mogelijk is. Rekentechnisch moet worden aangetoond dat een onderdeel of element niet meer voldoet. In geval van vervanging of toevoeging van nieuwe stalen constructieve onderdelen moet men rekening houden met de mogelijke legeringsverschillen tussen oude en nieuwe onderdelen in verband met contactcorrosie. Aan historische ijzer- of staalconstructie mag niet worden gelast. Lassen is niet reversibel en historische ijzer- of staalconstructies bevatten overwegend een hoog koolstofgehalte. Lassen is alleen toegestaan, indien door onderzoek blijkt dat er geen monumentale waarden in het geding zijn en de ijzer- of staalconstructie een koolstofgehalte bevat dat lager is dan 5%.

## 4. Gevels

De uiterlijke kwaliteit en de technische staat van een gevel zijn van groot belang voor de historische waarde en de beleving van een monument. Een zorgvuldige en terughoudende omgang met de gevel is derhalve een voorwaarde. Onzorgvuldig omgaan met de gevel leidt tot onherstelbare beschadiging. Materiaaltoepassing, metselverband, patina, textuur, vorm en uiterlijk van het voegwerk zijn een wezenlijk bestanddeel van de historische waarde van een gevel. Conservering van de bestaande gevel dient derhalve uitgangspunt te zijn. Eerst dient de oorzaak van de schade te worden vastgesteld en worden verholpen alvorens tot reparatie wordt overgegaan. Vaak wordt te snel een oorzaak aangewezen die achteraf niet juist blijkt te zijn, waardoor onnodige wijzigingen van de gevel zijn aangebracht. Indien een monument niet voorzien is van een spouwmuur mag geen spouw worden aangebracht, ook niet bij vervanging van de gevel.

### 4.1 Reiniging

Bij reiniging wordt een gevel in fysieke en esthetische zin gewijzigd. De technische noodzaak van reinigen is meestal niet aanwezig. Bij monumenten is voor gevelreiniging een omgevingsvergunning vereist. Gevelreiniging brengt in alle gevallen een zeker schaderisico met zich mee. Reiniging kan de gevel mechanisch of chemisch beschadigen wat kan leiden tot afzanden, verpoederen, schilferen en afbrokkelen. Metselwerk en vele soorten natuursteen zijn na reiniging door het verwijderen of aantasten van de (bak)huid veelal poreus wat leidt tot grotere wateropname van de gevel, meer kans op vorstschade en een snellere en diepere vervuiling van de gevel. Wat voor de ene gevel en/of materiaal een geschikte reinigingsmethode is, kan bij een andere gevel en/of materiaal ernstige schade opleveren. Het is derhalve onmogelijk om een uniforme reinigingsmethode aan te geven. De methode van reinigen wordt bepaald in overleg met de gemeente Borsele. Reinigen van gevels is derhalve niet toegestaan, tenzij de verontreiniging (organisch of chemisch) schade kan veroorzaken aan de gevel (metselwerk) of een gevel dermate vuil is dat de architectonische expressie volledig verloren is gegaan. Gevelreiniging louter om esthetische redenen is niet toegestaan. Indien een monumentale gevel met graffiti is beklad, moet eerst worden vastgesteld welk type verf/viltstift enzovoort is gebruikt. Vervolgens kan een reinigingstechniek worden bepaald, waarbij rekening moet worden gehouden welke schade de reinigingsmethode kan aanrichten. Voor graffitiverwijdering kan de gemeente Borsele adviseren over verwijderings- en beschermingsystemen. De minste beschadiging

ondervindt een monument indien van een gevel, die niet van een beschermlaag is voorzien, de graffiti binnen 24 uur wordt verwijderd met de voor de verfsoort en ondergrond juiste reinigingsmethode. Het verwijderen van graffiti door middel van stralen is niet toegestaan. Een antigraffiti-laag mag alleen worden aangebracht volgens de voorwaarden van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeente Borsele. Antigraffiti-lagen zijn alleen toegestaan bij een spouwmuurconstructie indien deze lagen kleurloos (niet glanzend), dampdoorlatend en zelfopofferend zijn. Indien er geen sprake is van een spouwmuur mag een antigraffiti-laag alleen toegepast worden, indien het gebouw geen aantoonbare fysieke schade van de beschermlaag ondervindt. Permanente en semi-permanente antigraffiti-systemen zijn niet toegestaan.

#### 4.2 Voegwerk

Alleen die delen van het voegwerk die slecht zijn mogen worden vervangen. Een licht beschadigde voeg die zijn functie nog vervult is te prevaleren boven een vernieuwde voeg. Een voeg is slecht als hij zijn waterwerende functie niet meer vervult. Hardheid is geen criterium voor het vervangen van een voeg. Alleen indien meer dan 70% van het voegwerk slecht is, mag het voegwerk integraal worden vervangen. Indien het metselwerk een oppervlakte van minder dan 35 m<sup>2</sup> beslaat, mag het voegwerk integraal worden vervangen, als 50 % van het voegwerk in een slechte staat verkeert. In het geval dat de aantasting onder het bovengenoemde percentage blijft, maar zeer over de gevel is verspreid, mag het voegwerk alleen na toestemming van de gemeente Borsele integraal vervangen worden. De voeg moet worden verwijderd met gereedschap dat geen schade toebrengt aan het historisch metselwerk. Een lintvoeg dient, alvorens deze met een naaldbeitel wordt uitgehakt, eerst langs een rei met een op lage toeren draaiende diamantzaag tot de gewenste uithakdiepte te worden ingezaagd. Vervolgens kan de stootvoeg handmatig worden verwijderd. Bij metselwerk met een lintvoeg die smaller is dan 7 mm is alleen inzagen van de lintvoeg toegestaan. Een stootvoeg smaller dan 1,5 mm mag niet worden verwijderd. Het verbreden van lintvoegen is niet toegestaan (want het oorspronkelijk voegbeeld wordt verstoord, en de dan ontstane lintvoeg barst eerder los). Het gebruik van een slijptol voor het verwijderen van voegwerk is niet toegestaan. De voegmortel moet qua samenstelling aangepast zijn aan de samenstelling en hardheid van het bestaande metselwerk. De voegafwerking moet identiek zijn aan de bestaande situatie. Indien er sprake is van een kalkmortel moet de toe te passen schelpkalk voldoen aan NEN 9031. Hulpstoffen zijn niet toegestaan. De mengverhoudingen moeten, afhankelijk van de milieuklasse en de samenstelling van het bestaande metsel- of voegwerk, volgens NEN 3835 zijn. Het gebruik van steenkalk is niet toegestaan. Het metselwerk moet dusdanig bevochtigd zijn dat er geen wateronttrekking aan de voegspecie optreedt. Het uitdrogen van vers voegwerk dient te worden voorkomen. Het is niet toegestaan kalk- en trasvoegen aan te brengen in een periode waarin vorst kan optreden.

#### 4.3 Reparatie en inboeten

Bestaand metselwerk dient geconserveerd te worden. Metselwerk mag pas vervangen worden als de onderlinge samenhang en scheurvorming herstel verhinderen. De in te boeten stenen moeten qua hardheid, formaat, kleur en textuur aansluiten op het bestaande metselwerk. Hierbij zijn de fysieke eigenschappen van de inboeting belangrijker dan de kleur. De in te boeten stenen moeten in hetzelfde verband worden verwerkt als de bestaande situatie. De metselspecie moet aangepast zijn aan de samenstelling en hardheid van de bestaande mortel. In het geval dat bestaande beschadigde stenen verdere schade tot gevolg kunnen hebben is een reparatiemortel toegestaan, mits uitgevoerd conform de richtlijnen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

#### 4.4 Natuursteen

Natuursteen mag alleen vervangen worden als herstel niet mogelijk is. Indien schade aan natuursteen verdere schade aan het monument tot gevolg kan hebben, dient de steen met de daar toe geëigende reparatiemortel gerepareerd te worden. Hierbij mag de reparatieplek geen grotere omvang hebben dan 10 cm<sup>3</sup>. In geval van ernstige schade dan wel verwering (meer dan 10 cm<sup>3</sup>) is inboeting van een nieuw stuk natuursteen van de zelfde soort, kleur en afwerking toegestaan.

Ernstige aangetaste natuursteen elementen, waarvan het materiaalverlies door verwerking meer dan 10% is ten opzichte van het oorspronkelijke element, mogen vervangen worden door een kopie van dezelfde steensoort. Voor ornamenten kan, indien de expressie volledig verloren is gegaan, in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeente Borssele, het element vervangen worden door een kopie in dezelfde steensoort. Indien een steensoort niet meer voorradig is dient met toestemming van de Rijksdienst en gemeente naar een alternatieve steensoort of reparatiemethode te worden gezocht. Consolidatie van natuursteen onderdelen met een acrylhars is alleen toegestaan als reguliere reparatiemethoden geen oplossing bieden en de dampdichtheid van de behandelde onderdelen geen schade bij het monument kunnen veroorzaken. De methode is alleen toe te passen met toestemming van de Rijksdienst en de gemeente. Nieuw aan te brengen natuursteen dient dezelfde afwerking te krijgen als de bestaande situatie. Epoxyharslijmen zijn alleen voor kleine verticale scheuren (maximaal 1,2 mm) toegestaan. Indien het bij horizontale scheuren toegepast zou worden vormt de reparatie een waterwerende laag die kan leiden tot vorstschade of verwerking. Het toepassen van steenverstevigingsmiddelen is niet toegestaan. De betreffende laag is niet te verwijderen zonder schade en dient in verband met verwerking na circa 8 jaar opnieuw aangebracht te worden, waardoor de textuur van de steen volledig verloren gaat. Indien de laag gaat verwerken en er vocht achter de verstevigingslaag komt, kan door vorst of afschilfering ernstige schade ontstaan.

#### 4.5 Afwerking

Het is van belang dat historische constructies damp open worden gehouden. Vocht uit een gebouw migreert in dampvorm door de niet geventileerde constructie. Aangezien oudere gebouwen dampdiffusie technisch en thermisch lek zijn heeft het afsluiten van een constructie ernstige gevolgen. Het vochtgehalte in de constructie zal door de remming toenemen, waardoor balken of kozijnen veelal een te hoge vochtconcentratie krijgen, waardoor rot kan ontstaan. Met name als kozijnen met een dampdichte verf geschilderd zijn. IJzeren ankers in de gevel gaan ook sneller corroderen, wat weer tot scheurvorming in het metselwerk kan leiden. Het hydrofoberen van gevels is derhalve niet toegestaan, tenzij bouwkundige maatregelen geen oplossing bieden om vochtdoorslag in gevels te voorkomen. Het hydrofoberen van een gevel is sowieso vergunningsplichtig en de uitvoering dient te geschieden volgens de voorwaarden van de Rijksdienst en de gemeente. Op gevels mogen alleen pleisterlagen worden aangebracht als deze al aanwezig zijn of als dit historisch verantwoord is.

Gevels mogen niet geschilderd of geteerd worden, tenzij dit historisch verantwoord is. Tegeltaleaus moeten gehandhaafd blijven en mogen niet worden overschilderd of anderzijds weggewerkt worden op een wijze die schade aan het tableau veroorzaakt. Het polychromeren van gevelstenen en reliëfs is alleen toegestaan, indien ze dateren uit de tijd dat polychromeren gebruikelijk was. Bij polychromering dient men zich te laten leiden door de voorstelling of het onderschrift. Het aanbrengen van extra ornamenten of kleur, zonder dat daar -bijvoorbeeld in het reliëf of het onderschrift- aanwijzing voor is, is niet toegestaan, tenzij historisch onderzoek kan aantonen dat daarvan wel sprake was. Waar geen reliëf aanwezig is, moet gekozen worden voor een natuursteenkleur. De toe te passen pleisters en verfsystemen moeten met een damp open product worden toegepast. De kleur- en verfsoort moet in overleg met de Rijksdienst en de gemeente worden bepaald.

#### 4.6 Nieuwe voorzieningen

Voorzieningen die een niet-reversibele toevoeging zijn en waarvoor in de gevel een sparing of gat moet worden aangebracht, zoals muurventilatie-roosters of muursuskasten, brievenkasten, bel- en intercomvoorzieningen, gevelstenen enz zijn vergunningsplichtig. Voorzieningen die wel reversibel zijn, zoals lampen, camera's, losse brievenkasten, reclame-uitingen enzovoort mogen niet in natuurstenen onderdelen worden bevestigd. Buitenzonwering en rolluiken zijn vergunningsplichtig.

### 5. Daken

De oorspronkelijke dakbedekking is vaak in samenhang met de architectonische uitdrukkingvorm gekozen. Bestaande historische dakbedekkingen dienen daarom gehandhaafd te worden. Indien de

dakbedekking in het verleden is vervangen door een product dat historisch gezien niet toegepast had mogen worden, verdient het de voorkeur dat deze bij restauratie wordt vervangen door historisch verantwoord materiaal.

#### 5.1 Dakbeschot

Het bestaande dakbeschot handhaven. Onbeschoten kappen mogen echter worden beschoten. Indien het bestaande dakbeschot aantoonbaar slecht is en vervangen moet worden, dient het herstel in hout van dezelfde soort en afmetingen in de bestaande toestand te worden uitgevoerd. Isolatie van de kap, om zodoende een warm-dakconstructie te creëren, mag alleen worden toegepast, indien de daklijn niet voorbij de gevellijn komt en de resterende gootbreedte minimaal 15 cm bedraagt, tenzij de goot in de oorspronkelijke toestand smaller is. Het ophogen en/of verbreden van de goot is alleen toegestaan in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeente Borsele. In alle andere gevallen dient binnenisolatie te worden toegepast (koud-dakconstructie), waarbij een goede ventilatie tussen isolatie en dakbeschot moet worden gewaarborgd. Afdichtingsmiddelen, zoals kit en PUR-schuim zijn niet toegestaan. Historische kappen dienen voldoende te worden geventileerd.

#### 5.2 Dakpannen

Het historisch pannendak vormt een wezenlijk onderdeel van het monument en is mede daardoor van belang voor het beeld. Op een pre-industrieel pannendak hoort bij voorkeur een met de hand vervaardigde, Oudhollandse pan te liggen. Het vervangen van de handvorm pannen door andere pansoorten en/of kleuren of door nieuwe Oudhollandse pannen is niet toegestaan zonder vergunning. Het eenvormige strakke uiterlijk van deze pannen is namelijk wezensvreemd aan het historisch dak. Bij het afnemen van de pannen dienen deze gesorteerd te worden en dienen de bruikbare exemplaren, dat wil zeggen pannen waarvan de levensverwachting 15 jaar of langer is, te worden hergebruikt. Mocht er een technische noodzaak zijn om tot gedeeltelijke of gehele vervanging over te gaan, dan verdienen hergebruikte pannen van dezelfde vorm en kleur de voorkeur. Bij veel materiaalverlies is het raadzaam met de bruikbare pannen één dakvlak te dekken. De bestaande bruikbare pannen worden bij elkaar gelegd, evenals de van elders aangevoerde hergebruikte pannen, dit wegens kleur-, textuur- en maatverschillen. Indien een dak gedekt is met een niet meer verkrijgbare pan, wordt in overleg met de Rijksdienst en de gemeente naar een oplossing gezocht. Bij een dak met Oudhollandse pannen moeten platte nokvorst of vorst conform de plaatselijke traditie worden toegepast, verwerking volgens plaatselijke traditie zoals van de wind af dekken en in specie. Het aansmeren van dakpannen is niet toegestaan. Voor het aansmeren van de nok – en hoekkepervorsten mag alleen kalkspecie worden toegepast. Het is aanbevelingswaardig onder Oudhollandse dakpannen een dampdoorlatende folie aan te brengen.

#### 5.3 Leien

De oorspronkelijke wijze van dekken dient te worden gehandhaafd. Kunstleien of andere producten ter vervanging van natuurleien zijn niet toegestaan. Indien er twijfel bestaat omtrent de kwaliteit van de bestaande leien, kan ook voor de oude leien een keuring uitsluitend bieden over de te verwachten levensduur. Het keuren van leien op fysische, chemische en petrografische kenmerken van duurzaamheid en kwaliteit is van belang voor de instandhouding van daken. Bij vernieuwing is keuring van belang voor één specifiek object bestemde partij leien verplicht. Deze keuring moet door een onafhankelijk onderzoeksinstituut worden verricht. De op basis van deze keuring te verwachten levensduur van de natuurlei dient ten minste 80 jaar te zijn. Keuring moet geschieden volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

#### 5.4 Zink, koper en lood

Koper, lood en zink moeten bij restauratie op authentieke (technische en streekeigen wijze) worden toegepast met gebruikmaking van traditionele bevestigingsmethoden. Vervangen door kunststof materialen is niet toegestaan. Het toe te passen zink is minimaal zink 16 (1,1 mm) en koper minimaal 0,8 mm. Lood moet volgens de richtlijnen van de SIBL worden aangebracht, voor loden loket-

ten en loden nokken moet minimaal 25 pondslod worden toegepast in verband met opwaaien en levensduur. Een platte kraal mag niet worden vervangen door een ronde kraal. Metaalwerk mag niet worden verlijmd. Het dilateren van goten moet gebeuren door middel van een broekstuk. Indien een goot geen monumentale waarde vertegenwoordigt, kan in overleg met de Rijksdienst en gemeente een expansiestuk toegepast worden. Het gebruik van een aluminium daktrim is niet toegestaan. Bij panden van voor 1860 moeten bij vervanging van vergaarbakken traditionele lokale modellen worden toegepast, ook indien in de bestaande situatie een ander model wordt aangetroffen. Alleen als de aangetroffen vergaarbak aantoonbaar ouder dan 50 jaar is, mag een soortgelijk model worden toegepast. Bij panden van voor 1900 moten regenpijpen door middel van een stripbeugel worden bevestigd, waarbij de lengte van de oren gelijk moet zijn aan de diameter van de regenpijp. Alleen met vergunning mag zink door lood of koper worden vervangen.

#### 5.5. Voorzieningen in het dak

Nieuwe dakkapellen, daklichten, zonnecollectors en doorbraken zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning en alleen indien er geen monumentale onderdelen van de kap worden aangetast. Bestaande schoorstenen moeten worden gehandhaafd, ook buitendaks. Voorzieningen in het dak mogen maximaal eenderde van de lengterichting van het dakvlak beslaan, waarbij de som van de voorzieningen in en op het dakvlak (dakkapellen, dakvensters, loggia's enzovoort) niet meer dan eenderde van de lengterichting van het dak beslaat. Voorzieningen in het dak mogen niet boven vlieringniveau worden aangebracht. Bestaande rookkanalen en schoorstenen kunnen vaak gebruikt worden voor het wegwerken van moderne rookgasafvoeren, beluchtingskanalen enzovoort. Indien een extra dakuitmonding noodzakelijk is, dient deze passend te worden vormgegeven. (geen gemetselde schoorsteen toevoegen waar deze vroeger niet zat).

### 6. Gevelsparingen

De oorspronkelijke vensters en deurpartijen zijn mede bepalend voor de verschijningsvorm van het monument. Bestaande historische vensters en deurpartijen dienen daarom gehandhaafd te worden. Indien in het verleden vensters en deurpartijen zijn vervangen in materiaal, uitvoering en detaillering en dat naar het oordeel van de monumentencommissie niet toegepast had mogen worden, worden deze bij voorkeur vervangen door historisch verantwoord materiaal/uitvoering/detaillering. Kozijnen van kunststof zijn niet toegestaan.

#### 6.1 Houten vensters en deurpartijen

Historische vensters- en deurpartijen behoren tot de monumentale waarden. Bestaande- en historische passende vensters en deurpartijen dienen daarom zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Het volledig vervangen van vensters of deurpartijen, die nog hersteld kunnen worden, is niet toegestaan. Zijn onderdelen van een historisch venster of deurpartij slecht, dan wordt niet het gehele element, maar alleen de slechte onderdelen vervangen. Een onderdeel is slecht als meer dan 40% is aangetast. De detaillering en de afmetingen van de nieuwe onderdelen van historische vensters of deurpartijen moet worden aangepast aan de bestaande detaillering en afmetingen en uitgevoerd in dezelfde houtsoort, dit in verband met nervverschillen die ook na een herhaalde verfbeurt zichtbaar blijven. Voor reparatie van historische vensters en deurpartijen moeten oude beproefde verbindingstechnieken worden toegepast. Het verlijmen van verbindingen is niet toegestaan. Het handhaven van een demontabele constructie heeft het voordeel dat de constructie voor reparatie altijd weer uit elkaar kan worden genomen. Reparatie van gedeelten van historische vensters- of deurpartijen moet gebeuren door uitstukken of aanlassen door middel van een liplas, L-las 2-2,5 x houtzwaarte, met dezelfde houtsoort als het bestaande venster of de deurpartij. Reparatiemortels op kunststofbasis mogen alleen voor gaten kleiner dan 10 cm<sup>3</sup> worden toegepast. Het is niet toegestaan om openingen tussen kozijn en muur met kit of iets dergelijks af te dichten. De naden tussen kozijn en gevel kunnen met een damp open voeg van kalkspecie worden afgedicht. Door kit als materiaal te gebruiken op oude houten constructies kan de mogelijkheid tot uittreden van vocht worden geblokkeerd.

## 6.2 Beglazing

Historisch glas dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Bij het aanbrengen van beschermende beglazing bij glas in lood vensters moet de ventilatie tussen het glas en de beschermende beglazing gewaarborgd zijn, waarbij de minimale afstand tussen beide glaslagen 45 mm bedraagt. Gebrandschilderd glas in lood mag alleen met vergunning in een zogenaamde museale opstelling geplaatst worden. De beschermende beglazing dient bij voorkeur niet te zijn ontspiegeld. Getrokken glas heeft de voorkeur ten opzichte van floatglas.

## 6.3 Isolerende beglazing

Bij het toepassen van isolerende beglazing is een monumentenvergunning vereist. De aanwezige monumentale waarden kunnen er overigens toe leiden dat er geen voorzieningen mogelijk zijn. Bij integrale vervanging is een zogenaamde KOMO keur niet haalbaar. Isolerende beglazing is niet toegestaan, tenzij er geen monumentale waarden in het geding zijn. Onder isolerende beglazing wordt zowel dubbel glas alsmede gelaagd glas met isolerende eigenschappen verstaan. Indien er geen vergunning wordt gegeven voor isolerende beglazing, zal voor een andere oplossing, zoals achterzetconstructie gekozen moeten worden. Met een achterzetraam wordt een raam aan de binnenzijde bedoeld. Isolerende voorzieningen aan de buitenzijde zijn niet toegestaan. Indien het bestaande raam omwille van isolerende beglazing aangepast mag worden, verdient buitenbeglazing geplaatst in stopverf de voorkeur. Indien de zwaarte van het raamhout niet toereikend is mag alleen met vergunning tot aanpassing of vervanging worden overgegaan als de bestaande ramen geen monumentale waarden vertegenwoordigen en/of in die mate in slechte staat verkeren dat ze niet te handhaven zijn. Schijnroeden of roedeverzwarings zijn niet toegestaan. Oud glas heeft de voorkeur boven floatglas. Oud glas en glas in lood ramen moeten worden gehandhaafd. Glas in loodramen mogen niet in de luchtsponw van dubbelglas worden aangebracht.

## 7. Aanvullende uitvoeringseisen

Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen te voorschijn komen, waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunningshouder verplicht dit te melden bij de gemeente Borsele. Indien noodzakelijk kan de gemeente een revisie van het bouwplan eisen in aanvulling op de verleende omgevingsvergunning. De uitvoerenden moeten medewerkers van de gemeente de mogelijkheid bieden tijdens de werkzaamheden onderzoek uit te voeren. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn. Historisch waardevolle elementen moten tijdens de restauratie- en verbouwingswerkzaamheden daarbij extra beschermd worden tegen beschadiging en/of diefstal. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.

Bron: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Programma van Eisen kwaliteit Monumenten Amsterdam en Stichting Dorp, Stad en Land te Rotterdam.



## 10.2 BOUWWERKEN MET EEN SPECIFIEKE FUNCTIE OF PROBLEMATIEK

### 10.2.1 Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM masten)

#### Omschrijving

De laatste jaren is de mobiele telefonie in een razend tempo geëvolueerd. Om een volledige landelijke dekking te bereiken zijn door de verschillende aanbieders van netwerken landelijk reeds duizenden antennes geplaatst. Om een optimale dekking te verkrijgen dienen er in de toekomst nog meer locaties met antenne-installaties te komen. De installaties hebben een vrij grote visuele invloed op het aanzien van gebouwen of de omgeving. Vanuit die optiek dienen antenne-installaties te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Vooral de plaats of de locatie en de vorm van de installatie dienen beoordeeld te worden.

De vorm van de antenne-installaties zal in de meeste gevallen acceptabel zijn doordat die het resultaat is van techniek en een vergaande vorm van standaardisering. Het kan voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van een gebouw of omgeving erg kwetsbaar is, bijvoorbeeld bij beschermde dorpsgezichten, waardoor het nodig is om de mast en het gebouw van een bijzondere vormgeving te voorzien. Conform bijlage II van het Bor mag de hoogte van de te plaatsen antennedragers (antennemast) inclusief de daaraan bevestigde antenne(s), over het algemeen niet meer dan 5 meter vergoedingsvrij bedragen. De aandacht dient vooral gevestigd te worden op de plaats of de locatie van de installatie om de invloed op de omgeving tot een minimum te beperken. Vaak dient hier zelfs over de gemeentegrenzen heen gedacht te worden.

De inhoud van het hierna bepaalde komt grotendeels overeen met de notitie van de Federatie Welstand over dit onderwerp. Het verdient aanbeveling te streven naar landelijke afstemming van beleid juist op dit onderdeel, dat zo nadrukkelijk grensoverschrijdend is. Gemeenten streven immers veelal hetzelfde na: kwaliteit toevoegen of in ieder geval de eventuele negatieve visuele invloed van antenne-installaties op gebouwen en op de omgeving tot een minimum beperken.

#### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedsgerichte criteria. Er wordt een onderscheid gemaakt naar de plaatsing van: masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten enerzijds en de installaties op of aan gebouwen anderzijds.

#### Algemeen

Om de plaatsing van zendmasten in goede banen te leiden is door de gemeente in dit kader een beleidslijn opgesteld. Verwezen wordt naar de beleidsnotitie plaatsing zendmasten in Borsele van 1999. Deze geeft aan dat zendmasten uitsluitend via een vrijstelling zullen worden toegelaten en enkel als aan de onderstaande voorwaarden betreffende sitesharing (medegebruik), locatiekeuze en maximale hoogte wordt voldaan:

- Om een wildgroei aan zendmasten te vermijden is het zeer aan te raden in situaties waar (naar verwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes (sitesharing). Wanneer de zendmast gekoppeld is aan een bestaand hoog gebouw dan is dit niet wenselijk.
- De plaatsing van antennemasten op of aan bestaande hoge bouwwerken heeft vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt de voorkeur. Vrijstaande antennemasten zijn slechts toegestaan in een naar aard/functie vergelijkbare omgeving. Alleen als dergelijke locatie niet beschikbaar is, wordt het toelaatbaar geacht de antenne-installatie zo te plaatsen dat de dominante verticale verschijningsvorm gecompenseerd wordt door een horizontale contra-

vorm of uit het oog onttrokken wordt door hoog opgaand groen.

- Antenne-installaties op of aan hoge bouwwerken mogen de hoogte van het gebouw niet overschrijden. Vrijstaande antennemasten hebben een maximale hoogte van 55 meter.

### **Masten en annexen**

In principe kan een positief beeldkwaliteitsadvies worden gegeven in de volgende situaties:

- Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken, recreatieterreinen en horecagelegenheden. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande artefacten vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden. De masten worden bij voorkeur uitgevoerd in een zilvergrijze kleur (RAL 9006 of gelijkwaardig).
- Binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen of op sportparken. De masten worden bij voorkeur uitgevoerd in een zilvergrijze kleur (RAL 9006 of gelijkwaardig).

In principe wordt een negatief welstandsadvies gegeven in de volgende situaties:

- in of nabij natuurgebieden.
- in karakteristiek kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen, in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt.
- in of nabij beschermde dorpsgezichten.
- in of nabij waardevolle kleinschalige dorpskernen en waardevolle dorpsrandzones.
- in een woonomgeving.
- in of nabij begraafplaatsen.
- wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is.

Voor iedere locatie geldt dat een waardering van bovenstaande situaties dient vastgesteld te worden. Vaak zal alleen een onderzoek ter plaatse uitsluitend kunnen geven over de mogelijke invloed van een antenne-installatie op die omgeving. In functie van de waardering van de omgevingskwaliteit kunnen aan de masten en de daarbij horende hekwerken, gebouwtjes of kasten bijkomende eisen worden gesteld met betrekking tot de vorm en het toe te passen kleur- en materiaalgebruik.

### **Installaties op of aan een gebouw**

Vaak wordt er, vooral vanuit economisch standpunt, voor gekozen antenne-installaties te plaatsen aan of op bestaande gebouwen. Ook vanuit ruimtelijk perspectief is die optie te verkiezen boven het plaatsen van aparte masten. Een antenne boven op een kerktoren zal veelal minder storend zijn dan een grote mast in de nabijheid ervan. Wel is het belangrijk na te gaan of er op of aan het gebouw meerdere installaties aangebracht kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, omwille van bijvoorbeeld constructieve redenen, is de kans vrij groot dat er in de toekomst alsnog een mast wordt gebouwd. Steeds geldt dat de plaatsing van antenne-installaties zo goed mogelijk geïntegreerd dient plaats te vinden. Bij voorkeur gebeurt dit op hoge gebouwen, indien mogelijk op gebouwen met een plat dak, zo ver mogelijk van de dakrand verwijderd om de zichtbaarheid te beperken. De architectuur van het gebouw bepaalt of er al dan niet antennes kunnen worden toegestaan, en zo ja, welke soort(en). Het plaatsen van meerdere (soorten) antennes aan of op één gebouw houdt het risico in dat er een vrij rommelig beeld ontstaat, in dat geval geniet het plaatsen van de antennes op een afzonderlijke mast de voorkeur.

Monumenten en beeldbepalende panden dienen gevrijwaard te blijven van antenne-installaties. Voor wat betreft de monumenten wordt verwezen naar de notitie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (Plaatsing telecommunicatieapparatuur op, in of aan monumentale gebouwen, maart 1999, RDMZ, Zeist). Antenne-installaties zijn alleen toegestaan indien zij geen afbreuk doen aan de architectuur van het gebouw. Vooral het behoud van de contour of het silhouet van het bouwwerk is belangrijk. Vaak kan de installatie aan het oog worden onttrokken door de plaatsing in bijvoorbeeld bestaande nissen of gaten. In andere gevallen kan de antenne geïntegreerd worden door de kleurstelling aan te passen aan het gebouw. Indien dit niet mogelijk is, dan is het aanbrengen van antenne-installaties zonder meer af te raden.

### **Aanbevelingen**

- Het is raadzaam bij het zoeken naar een geschikte locatie voor een antenne-installatie soms over de eigen gemeentegrenzen heen te kijken en in overleg te treden met buurgemeenten.
- Het is wenselijk bij de welstandsbeoordeling van masten in het landelijk gebied advies in te winnen bij een deskundige op het terrein van landschapsarchitectuur.
- Een aanvraag voor een tijdelijke vergunning verandert in principe niets aan de inhoudelijke welstandstoets. Als de gemeente de welstandscommissie vraagt het aspect tijdelijkheid mee te wegen in haar oordeel, wordt geadviseerd dit nadrukkelijk in het advies te vermelden.
- Het is zeer aan te raden in situaties waar (naar verwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes.

## 10.2.2 Trafostations

### Omschrijving

Om elektriciteit zo dicht mogelijk bij de gebruikers te brengen, worden transformatorstations veelal in de woonwijken of bij bedrijven gesitueerd. Deze stations zorgen op die plaatsen voor de transformatie van hoogspanning naar laagspanning en worden ook wel 10 kV-stations genoemd. Er dient de nodige aandacht te worden besteed aan de architectuur en de plaatsing van trafostations. Vrij vaak zijn het bouwwerken met een gesloten karakter die door hun solitaire ligging langs de openbare weg buiten het sociaal toezicht vallen en bijgevolg uitnodigen tot vandalisme, graffiti of aanplakken.

Niet zelden betreft dit de standaard geprefabriceerde stations (staal of beton) van de elektriciteitsmaatschappijen. Anderzijds zijn er ook trafostations die aan het oog worden onttrokken door hun plaatsing of door begroeiing, dit soort stations geeft vaak aanleiding tot onveiligheid of vervuiling. Het is belangrijk bij het opmaken van nieuwe plannen meteen rekening te houden met de plaatsing en het uitzicht van trafostations om deze problemen te vermijden. Stations die goed in het bebouwingsweefsel geïntegreerd zijn en waar de nodige aandacht aan de vormgeving werd besteed, zijn minder kwetsbaar voor vandalisme, vervuiling of onveiligheid.

### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria. Voor de vormgeving of plaatsing van trafostations zijn drie scenario's mogelijk:

- aan het oog onttrekken;
- integreren in de omgeving;
- verbijzonderen door architectonische en/of kunstzinnige vormgeving.

### Aan het oog onttrekken

Trafostations kunnen verdukt achter bestaande bebouwing of (geheel of gedeeltelijk) ondergronds worden aangelegd. Vaak is dit in de bebouwde omgeving een goede oplossing. In het buitengebied is het wenselijk om de stations te laten begroeien of te voorzien van een bufferbeplanting. Ook hier dient de nodige aandacht te worden besteed aan de ligging en het toe te passen materiaal- en kleurgebruik.

### Integreren in de omgeving

Bij nieuwbouwplannen is het aanbevolen om trafostations op te nemen in het programma van eisen en ze bijvoorbeeld als onderdeel van bergingenblokken vorm te geven. Bij plaatsing in een bestaande omgeving, wanneer het niet mogelijk is het station aan het oog te onttrekken, is het van belang om vormgeving, kleur- en materiaalgebruik af te stemmen op de bestaande bebouwing en omgeving.

### Verbijzonderen door architectonische en/of kunstzinnige vormgeving

Wanneer het niet mogelijk is een trafostation aan het zicht te onttrekken, te integreren of wanneer er door de ligging op een belangrijke locatie nood is aan een ruimtelijk accent, dan is het verbijzonderen van het station een optie. Het is bovendien mogelijk het trafostation te combineren met andere publieke functies, bijvoorbeeld een bushalte of een infobord, om op die manier een gebouw te ontwerpen dat door een zorgvuldige plaatsing de openbare ruimte mede kan vormgeven. Deze aanpak werd in het verleden reeds eerder met succes toegepast. Bouwplannen voor dergelijke trafostations dienen op hun eigen merites beoordeeld te worden. De kwaliteit van het ontwerp zal in hoge mate bepalend zijn voor de aanvaardbaarheid.

## Aanbevelingen

### Standaardmodellen

In de praktijk wordt door de elektriciteitsmaatschappijen veelal gebruik gemaakt van standaard geprefabriceerde onderhoudsarme trafostations. Meestal gaat het om stalen kasten of betonnen volumes, waarbij de gevelafwerking voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik kan afgestemd worden op de bestaande bebouwing en/of omgeving. In het buitengebied genieten de donker-groene stalen modellen, voorzien van een groenbeplanting de voorkeur. Voor toepassing in de bebouwde omgeving zijn de steenachtige modellen, voorzien van een aangepaste gevelafwerking, beter geschikt.

### Vormgeving versus camouflage

Niet zelden worden de geprefabriceerde trafostations als storend ervaren, mede door hun zeer sobere vormgeving. Vanuit een groeiende aandacht voor visuele vervuiling van de openbare ruimte is men gaan beseffen dat deze, weliswaar neutrale objecten, vaak erg nadrukkelijk aanwezig zijn, of aanleiding geven tot vandalisme, vervuiling of sociale onveiligheid. Vanuit die optiek is, ook bij de burgers, een draagvlak ontstaan voor het toepassen van de derde optie: namelijk het verbijzonderen van trafostations.

### 10.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Bouwwerken van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld gemalen en abri's, zullen op hun eigen merites worden beoordeeld. In de welstandsbeoordeling betreft dedorpsbouwmeester/monumentencommissie de gebiedgerichte en algemene welstandscriteria.



## 10.2.4 Reclame-uitingen

### Omschrijving

In onze huidige consumptiemaatschappij zijn reclame-uitingen niet meer weg te denken uit de openbare ruimte. Eenieder die koopwaar of diensten aanbiedt, probeert daar door reclameboodschappen de aandacht op te vestigen. Het spreekt voor zich dat reclame-uitingen niet op elke locatie gewenst zijn. In een commerciële kern kunnen ze bijdragen tot het karakter van de plek, in het buitengebied zal reclame eerder als storend worden ervaren. Net zoals een bouwwerk dient ook reclame afgestemd te zijn op de omgeving. Bij voorkeur dienen reclame-uitingen geïntegreerd te worden in een architectonisch of stedenbouwkundig ontwerp.

In de openbare ruimte komen verschillende vormen van reclame voor. De oudste vorm is die waarbij een zaak zich herkenbaar maakt in de omgeving door bijvoorbeeld het beschilderen van het eigen winkelraam. Vandaag de dag bestaat er naast die rechtstreekse, plaatsgebonden reclame ook een systeem van niet-plaatsgebonden, vaak betalende reclamevoering. Tot deze laatste categorie behoren bijvoorbeeld billboards langs de weg, de vermelding van sponsors op sportterreinen en tijdelijke uitingen zoals aanplakbiljetten of mobiele reclames op bussen. In de openbare ruimte komen vooral plaatsgebonden reclame-uitingen voor. Deze vorm van reclame heeft een dubbele functie: enerzijds kan diegene die iets aanbiedt zich profileren en anderzijds heeft de reclame een oriënterende functie in de omgeving. Mensen beschrijven een ruimte namelijk vaak in termen van de aanwezige functies, ze wonen bijvoorbeeld naast de bakker of spreken af bij de krantenwinkel. De niet-plaatsgebonden reclame heeft deze publiek functie niet en is daardoor vaak ongewenst. In Nederland is die vorm van reclame dan ook slechts in beperkte mate toegestaan. Reclame kan in de openbare ruimte een oriënterende rol hebben, een overdaad aan reclame daarentegen kan dit effect teniet doen en de kwaliteit van de omgeving ernstig aantasten. Vanuit die optiek zijn reclame-uitingen net als bouwwerken onderwerp van de welstandstoetsing.

Om reclame-uitingen, die onder druk van onderlinge concurrentie steeds opvallender worden, beheersbaar te houden is het voor de gemeente belangrijk dit in het beleid op te nemen. Gezien "veranderingen van niet ingrijpende aard", volgens art. 43 lid e, van de Woningwet vrijgesteld zijn van welstandstoetsing, is het van belang in een bouwverordening vast te leggen dat reclame-uitingen het aanzicht van een gebouw wél ingrijpend kunnen veranderen en bijgevolg vergunningplichtig zijn. Op die manier worden interpretatiemogelijkheden uitgesloten en wordt het mogelijk voor alle reclame-uitingen een zelfde beleid en procedure te volgen. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente is de vergunningplicht voor reclame-uitingen geregeld.

Een aantal vormen van reclame-uiting blijven altijd vrijgesteld van welstandstoetsing. Het betreft enerzijds de reclame in gebouwen die wordt beschouwd als een privaatrechtelijke aangelegenheid. Wanneer dergelijke reclame gericht is op of zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, zijn de bepalingen van de APV wel van toepassing. Anderzijds zijn de reclame-uitingen die bepaalde gedachten of gevoelens openbaren, volgens art. 7 lid 1 van de Grondwet, eveneens vrijgesteld van toetsing. Er is dan wel een vergunning vereist, maar zolang de openbare orde niet verstoord wordt, mag deze niet geweigerd worden.

### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor reclame-uitingen geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria. Onafhankelijk van het gebied geldt steeds dat reclame-uitingen slechts aanvaardbaar zijn indien zij plaatsgebonden zijn, dit is een directe relatie hebben met de gekozen situering, indien het kleur- en materiaalgebruik afgestemd is op het karakter van de directe omgeving en indien zij niet groter zijn

dan voor een goede leesbaarheid voor die locatie noodzakelijk is. Reclame-uitingen aan of op gebouwen dienen qua afmetingen en plaatsing in harmonie te zijn met de bestaande gevelopzet. De hierna genoemde maten zijn relatief en dienen dus steeds in relatie tot de specifieke locatie te worden gezien; er zullen zich immers situaties voordoen waarbij zelfs de opgegeven maximum maten de welstand te zeer kunnen verstoren.

Het toepassen van losse letters, geschilderde letters en het aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van open neonletters. Het aanbrengen van lichtbakken is niet toegestaan. In verband met de verkeersveiligheid (verblindingeffecten) dient men bij het aanlichten van reclameteksten de lichtbronnen zorgvuldig te plaatsen. Dynamische reclame-uitingen, zoals bewegende tekens, tekens met veranderlijk of knipperend licht, en daglichtreflecterende reclames zijn niet toegestaan. Merkreclames, dit zijn niet-plaatsgebonden reclame-uitingen, zijn alleen aanvaardbaar in winkelgebieden en op bedrijventerreinen, indien het betreffende bedrijf slechts enkel dat product voert, zoals bijvoorbeeld een autodealer. Dit om een wildgroei aan reclame-uitingen te voorkomen.

Bij het vastleggen van de welstandscriteria voor reclame-uitingen is het belangrijk een onderscheid te maken naar de verschillende gebieden in de gemeente. Voor ieder gebied wordt, aanvullend op bovenstaande algemene criteria, een specifieke benadering vastgesteld.

### **Reclame-uitingen in woongebieden**

Vanuit de optiek dat niet-plaatsgebonden reclame-uitingen veelal ongewenst zijn, geldt dat reclametekens niet passen in een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden. Hier ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame.

### **Woning met praktijkruimte**

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. Hier is wel sprake van een directe relatie tussen de (woon)bebouwing en reclame, bescheiden reclame-uitingen zijn in deze gevallen aanvaardbaar.

- De reclame-uiting heeft een maximale oppervlakte van 0,20 m<sup>2</sup>.
- Alleen de naam en de aard van het bedrijf met eventueel de openingstijden, telefoon/fax/emailgegevens en/of een vignet (bijvoorbeeld lidmaatschap van een beroepsvereniging) zijn toegestaan.
- Uitingen van merkreclame zijn niet toegestaan.
- Het toepassen van losse letters, geschilderde letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van open neonletters.
- Bevestiging tegen de gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang.
- Het plaatsen van vrijstaande bescheiden reclame-uitingen in de voortuin is denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven (bijvoorbeeld als tuinmeubel) en geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van neonreclames is dan niet geschikt, een bescheiden aanlichting wel. Totaalhoogte van het bord maximaal 1,20 meter.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de woonomgeving.

### **Bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming**

In woongebieden kan bedrijfsbebouwing voorkomen met een positieve bestemming. In die gevallen gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen de naam en de aard van het bedrijf met eventueel de openingstijden en/of telefoon/fax/emailgegevens zijn toegestaan.



- Het voeren van merkreclame is alleen mogelijk als het bedrijf enkel dat merkproduct verkoopt (bijvoorbeeld een autodealer).
- Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m<sup>2</sup> reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat. Het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 meter zijn twee reclame-uitingen denkbaar.
- De reclame dient te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Het plaatsen van vrijstaande bescheiden reclame-uitingen in de voortuin is denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven (bijvoorbeeld als tuinmeubel) en geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken of neonreclames is dan niet geschikt, een bescheiden aanlichting wel. Totaalhoogte van het bord in relatie tot de omgeving en de afstand tot de naastgelegen bebouwing, maar maximaal 2,25 meter.
- Vormgeving en plaatsing in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving.
- Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d. Het is van belang kleurgebruik af te stemmen op de woonomgeving.

### **Reclame-uitingen in winkelgebieden**

In gebieden met een commerciële of dienstverlenende functie zoals de winkelgebieden (met name de 's-Gravenstraat in 's-Gravenpolder en de Dorpsstraat in Heinkenszand) zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Bij voorkeur dienen ingetogen en eenvoudige reclame-uitingen te worden toegepast, een te grote verscheidenheid aan opdringerige reclametekens zorgt immers voor een onrustig straatbeeld. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, dat wil zeggen op begane grond niveau, geplaatst dienen te worden, zodat er een directe relatie tussen de reclame-uiting en de functie ontstaat en de overlast voor de eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

### **Plaatsing en aantal**

- Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 2 m<sup>2</sup> reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat. Het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 meter zijn twee reclame-uitingen denkbaar.
- Per pand zijn twee reclames mogelijk; één loodrecht op en één evenwijdig met de gevel.
- De reclame dient te worden aangebracht op begane grond niveau, in ieder geval onder de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Geen reclame-uitingen op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie, tenzij in de woning een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep zit.
- Geen reclame voor diensten en/of producten die niet in het pand plaatsvinden of verkocht worden.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal 1 vlag per 5 meter gevelbreedte.

### **Reclame-uitingen loodrecht op de gevel**

- De reclame-uiting heeft een maximale oppervlakte van 0,50 m<sup>2</sup>. Maximale hoogte en breedtemaat van 0,80 meter (inclusief de bevestigingsconstructie). Bij plaatsing onder een luifel maximaal 0,50 x 0,70 meter.

- Minimaal aangebracht op een hoogte van 3 meter boven het trottoir en 4,20 meter boven de rijweg, maar onder de verdiepingsramen.
- Plaatsing van reclame-uitingen loodrecht op een luifel is niet toegestaan.

#### **Reclame-uitingen evenwijdig aan de gevel**

- Geconcentreerd aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Luidfels zijn slechts aanvaardbaar indien zij architectonisch geïntegreerd zijn, dat wil zeggen dat zij de samenhang tussen begane grond en verdieping niet mogen verstoren.
- Plaatsing reclametekens tegen een luifel geniet de voorkeur tegenover plaatsing op luifel.
- Reclame-uitingen in de vorm van zonneschermen en markiezen zijn niet toegestaan.
- De afmeting van de reclame dient te zijn afgestemd op de maatvoering en verhoudingen van de bestaande bebouwing, maar heeft een maximale hoogte van 0,40 meter.
- Bij plaatsing evenwijdig aan de gevel is de maximale breedte 60% van de winkelbreedte.
- Plaatsing op minimaal 0,60 m vanaf de zijkant van de gevel.
- Het toepassen van lichtbakken is niet toegestaan.

#### **Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik**

- Het toepassen van losse letters, geschilderde letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van open neonletters.
- Reclame-uiting bij voorkeur als zelfstandig element vormgeven, waarbij maatvoering en detailleringen in harmonie zijn met de oorspronkelijke gevelopzet.
- De basis uitvoeren in een neutrale kleur. Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, fel paars e.d.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op één gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

#### **Reclame-uitingen in beschermde dorpsgezichten**

Bij het afbakenen van beschermd dorpsgezicht is behouding van cultuurhistorische waarde van een ensemble het streefdoel. Reclame-uitingen in deze gebieden moeten gekenmerkt worden door een harmonieuze verhouding met bestaande omgeving. Er moeten bij voorkeur traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren worden toegepast om het beeld niet te verstoren. Het is van groot belang de reclame-uitingen te integreren in de architectuur van het gebouw. Voorbeelden zijn: beletteren van kroonlijsten of luidfels boven de entree of etalagepuien en toepassen van uithangborden in de stijl van de bebouwing. Reclame moet altijd ondergeschikt zijn aan de omgeving. Het toepassen van losse letters, geschilderde letters en het bescheiden aanlichten van reclameteksten geniet de voorkeur. Dynamische reclame-uitingen, daglichtreflecterende reclames, felgekleurde of grootschalige borden, lichtbakken en neonreclames zijn niet toegestaan doordat zij onvoldoende passen in de historische omgeving. Te allen tijde is een vooroverleg met de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gewenst.

#### **Reclame-uitingen op of aan monumenten of beeldbepalende gebouwen**

De monumenten en beeldbepalende gebouwen vallen eveneens onder het bijzonder welstands-niveau. Het beleid is erop gericht het bijzondere karakter van de gebouwen te behouden en waar mogelijk te versterken. De bestaande aanzichten en verhoudingen zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken. Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te blijven aan de gevel en de omgeving. Bij voorkeur toepassen van een materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande, kunststoftoepassingen zijn niet gewenst. Het kleurgebruik dient aan te sluiten bij de aard en het (historisch) karakter van het gebouw. Altijd is een vooroverleg met de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gewenst.

### **Reclame-uitingen op bedrijventerreinen**

Bedrijventerreinen hebben door de grootte van de bebouwing en door hun functionele aard een heel ander karakter dan bijvoorbeeld de woon- en winkelgebieden. Vanuit die optiek is hier een grotere hoeveelheid reclame-uitingen mogelijk. Toch blijft het uitgangspunt steeds dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden en in harmonie dient te zijn met de massa en de verhoudingen van de gevel. Aan de randen van bedrijventerreinen zijn lichtbakken en felle kleuren niet toegelaten. Bij bedrijven is merk-reclame (aan de gevel of vrijstaand) toelaatbaar, op voorwaarde dat het betreffende bedrijf slechts dat product voert zoals bijvoorbeeld een autodealer.

### **Vrijstaande reclame-uitingen**

- Per bedrijf is maximaal één vrijstaande reclame-uiting toelaatbaar. Dit kan een tweezijdig bord zijn.
- Het plaatsen van vrijstaande bescheiden reclame-uitingen bij de toegang tot het bedrijf is denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven en geïntegreerd in het tuinontwerp. Totaalhoogte van het bord in relatie tot de omgeving en de afstand tot de naastgelegen bebouwing, maar maximaal 3,50 meter. Plaatsing op een aarden wal is niet toegestaan, in dergelijke gevallen geldt het peil van de weg of de bebouwing als maaiveld.
- Het toepassen van routeborden op een bedrijventerrein is mogelijk, mits één uniform kader wordt vormgegeven. Hierop zijn naamsaanduidingen van het bedrijf en branche- of beroepsaanduidingen toegelaten.
- Een vrijstaande gezamenlijke presentatie bij de ingang van het bedrijventerrein of op een parkeerplaats is denkbaar, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is essentieel. Deze reclamezuilen hebben een maximale hoogte van 5 meter, maar zijn niet hoger dan het hoogste gebouw op het terrein.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden of verkocht worden.

### **Reclame-uitingen op of aan gebouwen**

- Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar.
- Wanneer plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij glasvliesgevels, dient de reclame boven of in de buurt van de bedrijfstoegang, op begane grond niveau, aangebracht te worden.
- Reclame-uitingen op een plat dak of op de dakrand van een gebouw zijn niet toegestaan.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden of verkocht worden.
- De afmeting van de reclame dient te zijn afgestemd op de maatvoering en verhoudingen van de bestaande bebouwing, maar heeft een maximale hoogte van 0,75 meter.
- Bij een plaatsing evenwijdig aan de gevel is de maximale breedte 60% van de gevelbreedte.
- Reclame-uitingen loodrecht op de gevel maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 meter.
- Het toepassen van losse letters, geschilderde letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van open neonletters.

### **Reclame-uitingen op sportparken**

Sportterreinen bevinden zich veelal aan de rand van de bebouwing, gericht naar het buitengebied. Reclame-uitingen die niet gericht zijn op het sportpark zelf zijn dus niet toegelaten. Naamsreclame voor een sportvereniging zelf, is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van

de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclameuitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar zoals bijvoorbeeld borden rond het (voetbal)veld of een naamsaanduiding op de kantine. De naar de natuur gerichte zijde van de borden dient donker gekleurd te zijn, de hoogte ervan bedraagt maximaal 1,20 meter. Het toepassen van losse letters, open of geschilderde letters geniet de voorkeur. Lichtreclame dient beperkt te blijven; één per vereniging, aangebracht op het clubgebouw en maximaal 1 m<sup>2</sup> groot. Geen reclame-uitingen die het uitzicht op openbare ruimte of open landschap ernstig belemmeren.

### **Reclame-uitingen op recreatieparken en campings**

Recreatieparken en campings zijn vaak in het groen gesitueerd. Reclame-uitingen in het buitengebied kunnen aanleiding geven tot een verstoring van het landschappelijk beeld en dienen dus vermeden te worden. Alle reclame die niet rechtstreeks op het terrein gericht is, is bijgevolg onaanvaardbaar. Naamsreclame is in verband met de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Op de recreatieterreinen en campings zelf zijn reclame-uitingen denkbaar zoals bijvoorbeeld aan de kantine of winkel. De naar de natuur gerichte zijde van de borden dient donker gekleurd te zijn, de hoogte ervan bedraagt maximaal 1,20 m. Aan de randen van recreatieparken en campings is het gebruik van felle kleuren niet toegestaan. Op het terrein is er maximaal één lichtreclame toegestaan, aangebracht op het hoofdgebouw en maximaal 1 m<sup>2</sup> groot. Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.

### **Reclame-uitingen in het buitengebied**

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Vooral nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren, dan wel te versterken. Een groot deel van de gemeente Borsele is aangewezen als WCL-gebied (Waardevol Cultuur Landschap) en dus in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te staan. Ter bescherming van het landschapschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk. In de overige gebieden kunnen reclame-uitingen vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet-agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen, zoals bijvoorbeeld 'eieren te koop', bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijf mogelijk. Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals oranje, gifgroen, felpaars e.d. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving.

Op onbebouwde percelen met een (agrarische) bedrijfsbestemming is reclame niet toegestaan. Op bebouwde percelen kunnen reclame-uitingen wel worden toegestaan, mits rekening houdende met onderstaande aanbevelingen.

### **Vrijstaande reclame-uitingen**

- Vrijstaande naamsaanduidingen op een bebouwd perceel zijn niet toegestaan.
- Kleine bordjes met 'te koop' producten zijn mogelijk.
- Per positief bestemd bedrijf is maximaal één vrijstaande reclame-uiting toelaatbaar. Dit kan een tweezijdig bord zijn.
- Vrijstaande bescheiden reclame-uitingen dienen bij de toegang tot het bedrijf te worden geplaatst. Er moet een directe visuele relatie zijn tussen het bord en het bedrijf.

- Totaalhoogte van het bord maximaal 1,20 meter boven maaiveld.
- De reclame-uiting heeft een maximale oppervlakte van 0,50 m<sup>2</sup>. Maximale hoogte- en breedtemaat van 1,25 meter.
- Geen lichtreclame of aanlichten van reclameteksten.
- De basis uitvoeren in een donkere, neutrale kleur, de belettering in een lichte kleur.

#### **Reclame-uitingen op of aan een gebouw**

- Eén naamsaanduiding aan gevel van de bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.
- De naamsaanduiding heeft een maximale oppervlakte van 3% van de totale geveloppervlakte met een maximum van 2 m<sup>2</sup>.
- Het plaatsen van een naamsaanduiding dient op een logische wijze te gebeuren; bij voorkeur op een gevel grenzend aan het erf, bij de toegang tot het bedrijf en geïntegreerd in het gebouw.

#### **Vrijstaande reclame-uitingen op een bebouwd perceel**

- Per perceel is maximaal één vrijstaande reclame-uiting toelaatbaar. Dit kan een tweezijdig bord zijn.
- De totale oppervlakte aan reclame op een bebouwd perceel is maximaal 3 m<sup>2</sup>; dit is inclusief de reclame op of aan het gebouw.
- De vrijstaande reclame-uiting heeft een maximale oppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup>. Maximale breedtemaat van 1,25 meter.
- Totaalhoogte van het bord maximaal 2 meter boven maaiveld. Plaatsing op een aarden wal is niet toegestaan, in dergelijke gevallen geldt het peil van de weg of de bebouwing als maaiveld.
- Vrijstaande reclame-uitingen dienen bij de toegang tot het bedrijf te worden geplaatst. Er moet een directe visuele relatie zijn tussen het bord en het bedrijf.
- Geen lichtreclame of aanlichten van reclameteksten.

#### **Reclame-uitingen op of aan een gebouw**

- De totale oppervlakte van de reclame-uiting op of aan een gebouw mag niet meer dan 5% van de totale geveloppervlakte bedragen met een maximum van 2,5 m<sup>2</sup>.
- De totale oppervlakte aan reclame op een bebouwd perceel is maximaal 3 m<sup>2</sup>; dit is inclusief de vrijstaande reclame.
- Per gebouw dient in principe niet meer dan één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat. Het aantal tekens blijft dan één per naar de straat gekeerde gevel.
- De reclame-uitingen dienen consistent te zijn met de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo veel mogelijk bijdragen. Plaatsing, afmeting en kleur- en materiaalgebruik worden mede daardoor bepaald.
- Geen lichtreclame of aanlichten van reclameteksten.



## 10.2.5 Winkels

### Omschrijving

Zowel bij het vestigen van een winkel in een bestaand gebouw, als bij het bouwen van een nieuw winkelpand is het van belang ten aanzien van de vormgeving voldoende aandacht te besteden aan de omliggende bebouwing. Het behouden of versterken van de oorspronkelijke eenheid van gevels en de historisch-kwalitatieve uitstraling van de bebouwing dient steeds het uitgangspunt te zijn. Het is van belang de samenhang tussen de begane grond en de bovenliggende verdiepingen te behouden. Het karakter van een winkelgebied wordt niet alleen bepaald door de aanwezige reclame-uitingen, maar ook door de vormgeving van de winkelpuien. Het spreekt voor zich dat het dichtplakken van gevelopeningen t.b.v. ruimte voor winkelrekken vrij storend is voor het straatbeeld. Winkels die goed in het bebouwingsweefsel geïntegreerd zijn en waar de nodige aandacht aan de vormgeving werd besteed, zijn minder kwetsbaar voor vandalisme, vervuiling of onveiligheid.

### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### Algemeen

- Behouden van de bestaande diversiteit in bebouwingvormen en -kenmerken is wenselijk.

#### Situering, massa en vorm

- Bij verbouwingen of samenvoegingen moeten de contouren en het silhouet van de oorspronkelijke gebouwen zichtbaar blijven.
- Strakke rooilijn hanteren, verspringende gevelwanden op begane grondniveau zo min mogelijk toepassen.
- De toegang tot een winkelruimte dient waar mogelijk aan de belangrijkste openbare ruimte te worden gesitueerd. Bij hoekpanden is een entree op de hoek eveneens denkbaar.
- Gesloten gevels aan de openbare ruimte moeten worden voorkomen. De oriëntatie van een winkel moet daarom op alle omringende openbare ruimten worden gericht. Het dichtmaken van gevelopeningen aan de openbare ruimte is niet toegestaan.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Bij nieuwbouw of gevelwijziging een verticale geleding toepassen, waarbij een duidelijke samenhang wordt gerealiseerd tussen de winkelpui en de bovenliggende verdiepingen.
- De entree van een winkel mag maximaal één derde van de totale gevelbreedte beslaan, met uitzondering van gebouwen die smaller zijn dan 6 meter, waarvoor de maximale breedte van de toegang 2 meter bedraagt.
- De horizontale afstand van de winkelpui tot de zijgevel bedraagt minimaal 0,60 meter.
- De winkelpui heeft een maximale hoogte van één bouwlaag.
- De aanwezige historische bovengevel is steeds het uitgangspunt voor de gevelindeling en het kleur- en materiaalgebruik van de winkelpui.
- Voor winkelpuien is een hoogwaardige uitstraling gewenst. Dit betekent dat materialen zoals baksteen, natuursteen, metaal, glas en vergelijkbare materialen moeten worden gebruikt.

#### Detailering

- Detailering in harmonie met het bestaande gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Het aanlichten van gebouwen of winkelpuien is niet toegestaan.

## 10.2.6 Gebouwen met een repetitief karakter

### Omschrijving

Tot het type gebouwen met een repetitief karakter behoren gebouwen zoals bijvoorbeeld scholen, kantoren, appartement-gebouwen en zorginstellingen. Deze functies worden gekenmerkt door een zekere herhaling van identieke ruimtes (bijvoorbeeld zes leslokalen op een rij), wat niet alleen duidelijk is in de plattegronden, maar veelal ook in de gevels afleesbaar is. Het zijn vaak monotone gebouwen in een gedifferentieerde omgeving. Door de omvang van het programma betreft het bovendien vaak grootschalige, solitair gelegen gebouwen, waardoor ze niet altijd in harmonie zijn met het omliggende (kleinschalige) weefsel. Gebouwen met een repetitief karakter kunnen in verschillende gebieden voorkomen: in woongebieden, in winkelgebieden of op bedrijventerreinen.

Het is belangrijk ten aanzien van de vormgeving voldoende aandacht te besteden aan het geheel van de omliggende bebouwing, dit om schaalbreuken of verstoringen in de straatwanden te vermijden.



### Themagerichte beeldkwaliteitscriteria

Voor deze bouwwerken geldt dat de hierna volgende specifieke criteria altijd in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en de gebiedgerichte criteria.

#### Situering, massa en vorm

- Bij verbouwingen of samenvoegingen moeten de contouren en het silhouet van de oorspronkelijke gebouwen zichtbaar blijven.
- Behouden van de bestaande diversiteit in de bebouwingvormen en -kenmerken van de omgeving is wenselijk.
- Gesloten gevels aan de openbare ruimte moeten worden voorkomen. De oriëntatie van de bouwwerken moet daarom op alle omringende openbare ruimten worden gericht.

#### Gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik

- Nieuwbouw moet wat betreft maatvoering, gevelindeling, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik worden gerelateerd aan de omliggende bebouwing. Een eigentijds ontwerp met respect voor die omgeving of een eventuele verwijzing naar de historische bebouwing heeft daarbij de voorkeur.

#### Detailering

- Detailering in harmonie met de bestaande bebouwing en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.

### 10.2.7 Infrastructurele (bouw)werken (bruggen, viaducten, geluidsschermen, tunnels, spoorlijnen, wegen enz.) en landschappelijke inpassing

#### Omschrijving

Het grondgebied van de gemeente Borsele wordt aan de noordzijde begrensd door de autosnelweg A58. Vanaf deze snelweg kan middels een afslag nabij 's-Gravenpolder en Heinkenszand het grondgebied worden bereikt. De afslag nabij Heinkenszand sluit aan op de Sloeweg, een verbindingsweg tussen de A58 en het Sloegebied en vormt tevens een verbinding met de Westerscheldetunnelweg. De Westerscheldetunnelweg, voorzien van een toplein, is de toegangsweg naar de Westerscheldetunnel. De Westerscheldetunnel ontsluit het grondgebied in zuidelijk richting via een vaste verbinding naar Zeeuws-Vlaanderen. Voorts is het grondgebied voorzien van een aantal hoofdwegen (Stoofweg, Middelburgsestraat, Heinkenszandseweg, Drieweg, Schoorkenszandweg, Bernardweg Oost Goesestraatweg enz.) en een aantal doorgaande wegen om de dorpen te ontsluiten.

Tevens bevinden zich binnen de gemeente grenzen een aantal spoorlijnen. Een oude goederenlijn, thans een toeristische spoorlijn voor de stoomtrein Goes-Borsele. Daarnaast een goederenspoorlijn die vanuit het Sloegebied door Heinkenszand aansluit op het spoornet Vlissingen-Goes-Rosendaal. Deze verbinding is buiten gebruik gesteld. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe goederenspoorlijn, welke momenteel in uitvoering is. Deze takt eveneens af vanaf het spoornet Vlissingen-Goes-Rosendaal, kruist ter plaatse van de Sloedam de A58 en gaat verder door de Quarlespolder over de Bernardweg West naar het Sloegebied. Door de aanleg van deze spoorlijn zijn een aantal kunstwerken in uitvoering.

Ten gevolge van een aantal ontwikkelingen ten aanzien van de infrastructuur binnen de gemeentegrenzen zijn op termijn een aantal wijzigingen te verwachten, zoals verdubbeling van wegen, wijzigingen in aansluitingen enz.

Door de aanleg/uitbreiding van een weg of spoorlijn verandert het landschap grondig. Een intergraal ontwerp en een sterke architectuur van de weg/spoorlijn zelf, als van de ruimtelijke samenhang met de omgeving, bepaalt de beeldkwaliteit als totaal. Voorwaarde hiervoor is een uiterst zorgvuldige doordachte uitwerking op alle schaalniveaus. De basis hiervoor ligt in de eenheid van vormgeving van details, zoals duikers, viaducten, bruggen, geluidsschermen en/of -wallen, portalen, verlichting, bermen, enz. Maar ook afstemming op cultuurhistorische elementen zoals dijken, waterlopen, wegen, verkavelingspatronen enz. worden van wezenlijk belang geacht voor versterking van de beeldkwaliteit.

De aanleg van een infrastructureel werk biedt de mogelijkheid om een eenheid in vormgeving te realiseren en zodoende beeldkwaliteit en ruimtelijke samenhang met de omgeving op elkaar af te stemmen. De ervaring en beleving van de beeldkwaliteit achten wij belangrijk voor zowel de gebruiker van de infrastructuur, alsmede voor het aanzicht vanuit de dorpen of het landelijk gebied.

De kunstwerken hebben meestal een behoorlijke impact in het landschap en dragen in belangrijke mate bij aan de continuïteit van het wegbeeld. Het verdient de voorkeur om kunstwerken zo licht mogelijk te construeren en uit te gaan van een samenhangende vormenfamilie. Verwachtschap van de kunstwerken kan worden gecreëerd op een aantal dominante visuele kenmerken, zoals randen, ondersteuning en hekwerken. Tevens spelen kleur- en materiaalgebruik een belangrijke rol.

#### **Themagerichte beeldkwaliteitscriteria**

Voor projecten die dieper ingrijpen in of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur wordt het toetsingskader bepaald door specifiek opgestelde beeldkwaliteitsplannen en overige beleidsdocumenten, welke betrekking hebben op de beeldkwaliteit in de gemeente Borsele.



Indien deze niet aanwezig zijn geldt voor kunstwerken dat de hierna volgende specifieke criteria in samenhang gezien dienen te worden met de algemene en (waar relevant) de gebiedsgerichte criteria.

#### **Algemeen**

- In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure is te allen tijde vooroverleg met de dorpsbouwmeester/monumentencommissie gewenst. In het vooroverleg kan besproken worden wat voor de betreffende specifieke situatie acceptabel is.
- Kunstwerken dienen voor de desbetreffende locatie en/of infrastructureel werk te worden ontworpen. Zogenaamde standaard of ladeplannen zijn niet toegestaan.

#### **Situering, massa en vorm**

- De vormgeving geeft een duidelijke expressie aan de utilitaire functie van het kunstwerk en/of bouwwerk.
- Bij kruising van hoofdstructuren dienen kunstwerken een eigen vormgeving te krijgen, die als beeldmerk bijdraagt aan het beeld van het gebied.
- Kleinere bouwwerken zijn qua vorm afgestemd op het grotere landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische geheel.
- Streven naar geïntegreerde oplossingen voor geluidshinder, bijvoorbeeld geïntegreerd in een dijk of in het ontwerp van de buitenruimte middels verdiepte aanleg verdient de voorkeur.
- Hoogwaardige vormgeving van kunstwerken, geluidswerende voorzieningen enz.

#### **Kleur- en materiaalgebruik**

- Geen felle contrasterende kleuren toepassen voor bruggen, viaducten enz.
- Het kleurgebruik dient de vormgeving te ondersteunen.
- Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik.
- Niet gevoelig voor graffiti ofwel goed verwijderbaar.
- Het materiaalgebruik dient de vormgeving te ondersteunen.

#### **Detailering**

- Hoogwaardige, duurzame detailering, welke de vormgeving ondersteunt.
- De detailering is in harmonie met het kunstwerk en/of bouwplan, gevarieerd en zorgvuldig.
- Een hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk.

### 10.2.8. Windturbines (horizontale- en verticale asturbines)

#### Omschrijving

Windenergie levert een belangrijk aandeel in de doelstelling van het Rijk om in 2020 10% van de nationale energiebehoefte duurzaam op te wekken. Hiertoe hebben het Rijk, de provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in een Bestuurs-overeenkomst Landelijke Ontwikkeling Windenergie (BLOW) afgesproken om in 2010 tenminste 1500 megawatt windvermogen via land te realiseren. Mede hierdoor is de ontwikkeling van windenergie in een stroomversnelling gekomen. Dit zowel op technisch, alsmede op maatschappelijk gebied.

Vanwege de technische ontwikkelingen zijn het opwekkingsvermogen, het rendement en de hoogtes van windturbines sterk toegenomen. Door de rendementstijgingen worden er ook diverse nieuwe typen kleine windturbines ontwikkeld, welke geschikt zijn voor het opwekken van kleinschalige windenergie. Deze zijn voornamelijk ontwikkeld voor toepassing in stedelijke omgeving en bedoeld voor de (semi)particuliere markt. Er zijn geen eenduidige richtlijnen die aangeven wanneer er sprake is van een kleine windturbine. Afgaande op de informatie van fabrikanten heeft een windturbine voor de gebouwde omgeving een mashoogte van ongeveer 10 meter en de diameter kan oplopen tot circa 2 meter. Het vermogen varieert van circa 0,2 kW tot circa 3 kW. Kleine windturbines worden ook wel KWT's genoemd.


Maatschappelijk gezien zijn er twee tegengestelde stromingen. Enerzijds is er de wens van het Rijk om het aandeel duurzame energie in de totale energieproductie te vergroten. Zeker nu met de steeds sterk stijgende olieprijs. Anderzijds worden er van zowel ruimtelijke alsmede landschappelijke en veiligheidsoverwegingen steeds kritischer kanttekeningen geplaatst bij grootschalige windturbines. Dit wordt mede veroorzaakt door de steeds grotere maat van de turbines. Met een mashoogte van 120 meter krijgen nieuwe windturbines een ongekende impact op het landschap. Veel van de huidige windturbines worden opgeschaald naar deze grotere modellen en bovendien worden overal extra nieuwe turbines bijgeplaatst. Het vermogen van grote windturbines (GWT's) varieert van circa 3 MW tot circa 6 MW.

Naast grote en kleine windturbines is er verder nog onderscheid te maken in zogenaamde horizontale- en verticale asturbines. Wiekturbines hebben een horizontale as. Er zijn momenteel diverse nieuwe typen kleine windturbines ontwikkeld. Het gaat hierbij in het algemeen om typen met een verticale as. De zogenaamde slagroomklopper heeft een verticale as. Deze worden echter ook steeds meer ontwikkeld met een horizontale as. In wezen zijn het dezelfde typen maar dan plat geprojecteerd. Een voorbeeld hiervan is de zogenaamde grasmaaier of de wokkel.

Ook binnen het grondgebied van de gemeente Borsele zijn windturbines (windmolens) gesitueerd. Deze staan in het haven- en industrieterrein Vlissingen-Oost (Sloegebied). Voorts staat er een windmolen solitair in de Borsselepolder, nabij de Totalsteiger ter plaatse van de zeedijk. Ook zijn er nog windmolens opgericht net buiten het Sloegebied in de buurt van de scheiding tussen gemeente Borsele en Middelburg, nabij de Bernardweg West.

Momenteel is er nieuw (concentratie)beleid geformuleerd voor de bouw van windmolens in het haven- en industrieterrein Vlissingen-Oost (Sloegebied). Het voornemen is om middels verschillende zones differentiatie in hoogtes aan te brengen. Aan de rand van het Sloegebied bij de dorpen Borssele en Nieuworp wordt een lagere maximale hoogte toegestaan dan in de rest van het Sloegebied. Het verschil is gemaakt vanwege het zicht vanuit de dorpen. De zones met de differentiatie in hoogtes zijn in de actualisering van het bestemmingsplan opgenomen. Bouwplannen in het Sloegebied worden niet aan redelijke eisen van welstand getoetst.

Voor het overige grondgebied van de gemeente Borsele worden geen nieuwe ontwikkelingen omtrent



windturbines verwacht. Met betrekking tot de grote windturbines is het standpunt dat deze als niet passend worden ervaren, daar de schaal van het landschap zich niet goed verhoudt met de schaal van de windmolens. Tevens tasten windturbines de vergezichten aan van de dorpsilhouetten vanuit het landelijk gebied en andersom het aanzicht vanuit de dorpen naar het landelijk gebied. Een groot gedeelte van de zak van Zuid-Beveland is van rijkswege aangewezen tot Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied) en later tot Nationaal Landschap. Voorts wordt middels het geformuleerde concentratiebeleid een ontwikkelingsrichting aangegeven in het haven- en industrieterrein Vlissingen-Oost (Sloegebied).

Kleinschalige windturbines worden in zijn algemeenheid gesitueerd op of nabij woonhuizen, boerderijen of lokale industrieterreinen. Vanwege hun afmetingen (maat, schaal) en de technische uitstraling worden deze eveneens als ongewenst ervaren, daar deze veelal afbreuk doen aan de karakteristiek/architectuur van de bebouwde omgeving en/of openbare ruimte.

## 11. SNELTOETSCRITERIA

---

Voor de toetsing van veel voorkomende omgevingsplichtige kleine bouwwerken, zijn zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijnwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Deze bouwwerken vallen meestal, als zij niet vergunningsvrij zijn (zie daarvoor bijlage 1), onder de (reguliere) omgevingsvergunningenprocedure. De sneltoetscriteria zijn niet gebiedgericht, maar bouwwerkgericht. De sneltoetscriteria gelden overigens voor het gehele gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van monumenten en de beschermde dorpsgezichten. Wanneer de bouw aanvraag voldoet aan de sneltoetscriteria is de aanvrager verzekerd van een soepele afhandeling van de aanvraag.

Een gemandateerd ambtenaar van de afdeling Bouwen en Wonen handelt in de meeste gevallen de aanvraag af.

Opgemerkt wordt dat voor dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes geen sneltoetscriteria zijn opgenomen. Vergunningsvrij is ten aanzien van de plaatsing en afmetingen van deze bouwwerken reeds veel mogelijk. Indien een beoogd bouwplan voor een dakraam, zonnepaneel, zonnecollector, spriet-, staaf- of schotelantenne niet onder het vergunningsvrije regime valt dan zal het bouwplan voor advies aan de welstands-/monumentencommissie worden voorgelegd. De commissie betreft in dat geval bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene welstands-/beeldkwaliteitscriteria.

In paragraaf 11.1 wordt eerst toegelicht vanuit welk kader de sneltoetscriteria zijn opgesteld. Vervolgens komen in paragraaf 11.2 tot en met 11.7 de sneltoetscriteria voor de eerder genoemde kleine bouwwerken aan de orde. Ieder van deze paragrafen opent met een omschrijving van het betreffende bouwwerk en uitgangspunten voor de vormgeving. Daarna volgen de welstandscriteria (sneltoetscriteria), waarbij voor bepaalde bouwwerken onderscheid wordt gemaakt tussen de plaatsing van het bouwwerk aan de voorzijde van een gebouw, de plaatsing aan een zijkant grenzend aan de openbare ruimte en de plaatsing aan de achterzijde. Vervolgens zijn zogenaamde uitzonderingsbepalingen opgenomen.

## 11.1 KADER VOOR DE SNELTOETSCRITERIA

### Nieuw beleid is maatgevend (uitsterf-regeling)

De gemeente heeft gekozen om het nieuwe beleid als richtinggevend vast te stellen. Eerder toegestane bouwwerken, die niet stroken met het nieuwe beleid, kunnen niet verwijderd worden maar zullen langzamerhand verdwijnen (uitsterven) doordat het nieuwe beleid bepalend is. Het door bouw-aanvragers verwijzen naar deze eerder toegestane exemplaren gaat niet meer op, tenzij het om een vastgelegde trendsetter gaat (zie hierna). Het nieuwe beleid ten aanzien van bouwplannen is duidelijk vertaald in de welstandscriteria waaraan consequent getoetst zal worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria dient dat goed beargumenteerd te worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/ mogelijkheden.

### Vastgelegde trendsetter

Eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden (trendsetters) van kleine bouwplannen in de omgeving zijn richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Bij een bouwaanvraag dienen deze trendsetters als voorbeeld waarnaar verwezen wordt bij vergelijkbare bouwaanvragen. Een trendsetter kan afwijken van de nieuwe welstandscriteria als geaccepteerde uitzondering. Dit vraagt van de gemeente een goed beheer van eerder goedgekeurde exemplaren. Trendsetters zijn bij de afdeling Bouwen en Wonen op te vragen. Nieuwe trendsetters ontstaan als afgeweken wordt van de welstandscriteria, maar een bouwplan toch door de welstandscommissie als acceptabel wordt goedgekeurd. Tijdens de 4-jaarlijkse evaluatie van het beeldkwaliteitsbeleid kunnen dergelijke bouwplannen als trendsetter worden vastgelegd.

### Redelijke eisen van beeldkwaliteit

Hierna worden sneltoetscriteria gegeven voor respectievelijk aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van beeldkwaliteit als:

- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen, of;
- het bouwwerk identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouwen en Wonen, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving een door de gemeente reeds geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk is.

Als er voor een bepaald type omgevingsvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie getoetst worden aan redelijke eisen van beeldkwaliteit. De commissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedgerichte en/of de algemene beeldkwaliteitsaspecten opgenomen in de voorliggende nota.

De sneltoetscriteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing voor de beschermde dorpsgezichten en beschermde monumenten.

### Voorkant-achterkant-benadering

Inhoudelijk spelen de sneltoetscriteria in op de voorkant-achterkant-benadering. Het bouwen aan de voorkant is voor veel meer mensen zichtbaar dan het bouwen aan de achterkant. De voorkant maakt deel uit van de publieke ruimte en is om die reden kwetsbaarder dan de achterkant; de achterkant heeft meer een privé-karakter en kan meer vrij worden gelaten. Het zijrf grenst soms aan de openbare weg en is dan doorgaans wat strikter gereguleerd dan de achterkant, maar minder strikt dan een bouwwerk aan de voorkant. De gemeente is van mening dat alle bouwwerken aan de

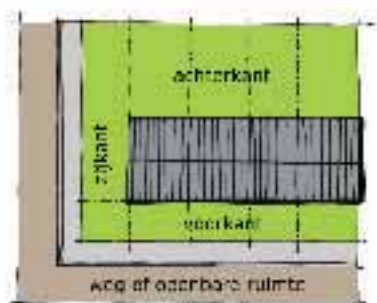
voorkant en zijkant grenzend aan de openbare ruimte bepalend zijn voor het straatbeeld en dus met zorg beoordeeld moeten worden op redelijke eisen van welstand. Licht-vergunningplichtige plannen worden in principe door de gemandateerd ambtenaar getoetst aan de beeldkwaliteitsnota. Indien het plan voldoet aan de welstandscriteria accordeert de ambtenaar. Komt het plan niet overeen met de welstandscriteria of bestaat er twijfel over de toepasbaarheid van de criteria dan kan het bouwplan ter advisering worden voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie.

### **Woning/woongebouw of een overig gebouw**

Uit het oogpunt van brandveiligheid is bepaald dat aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn en gevelwijzigingen alleen bij woningen en woongebouwen bouwvergunningvrij of licht-vergunningplichtig kunnen zijn. De genoemde bouwwerken zijn, als het niet om woningbouw gaat, altijd regulier vergunningplichtig. Voor de overige bouwwerken, zowel voor woningen als voor niet-woningen, gelden de voorwaarden voor vergunningsvrij en licht-vergunningplichtig bouwen.

### **Wijze van meten**

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.



## 11.2 BIJBEHOREND BOUWWERK BIJ EEN WONING

### Omschrijving en uitgangspunten

Onder bijbehorende bouwwerk bij een woning vallen alle bouwwerken die niet genoemd worden in de overige categorieën en die bij of aan een woning of ander hoofdgebouw worden gebouwd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Ook kleine bouwwerken zoals een plantenkas, een hondenhok, volière of speelhuisje vallen onder deze categorie. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit om bijbehorende bouwwerken aan de achterkant (achtererf) of zijerf als dit niet grenst aan de openbare ruimte te situeren. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van bijbehorende bouwwerken aan de voorkant of zijkant grenzend aan het openbaar gebied een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar 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 de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. De overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met de aanbouw dient gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

### Beeldkwaliteitscriteria voor bouwbehorende bouwwerken aan de voorkant

Bijbehorende bouwwerken aan de voorkant zijn zoals eerder aangegeven minder gewenst. De sneltoetscriteria zijn hiervoor derhalve niet van toepassing. Bouwplannen voor een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel zullen altijd door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden getoetst op redelijke eisen van beeldkwaliteit. Bij haar beoordeling betreft de commissie de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene beeldkwaliteitscriteria.

### Beeldkwaliteitscriteria voor bijbehorende bouwwerken aan de zijkant grenzend aan de openbare ruimte

Een bouwplan voor een bijbehorend bouwwerk aan de zijkant grenzend aan de openbare ruimte dient altijd door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie getoetst te worden op redelijke eisen van beeldkwaliteit.

Een bouwbehorende bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van beeldkwaliteit als:

- het bouwwerk identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouwen en Wonen, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving een door de gemeente reeds geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk is.

Als deze er niet zijn, voldoet een bijbehorend bouwwerk aan de zijkant grenzend aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van beeldkwaliteit als aan de volgende sneltoetscriteria én aanvullende bepalingen wordt voldaan:

#### Sneltoetscriteria

##### Algemeen

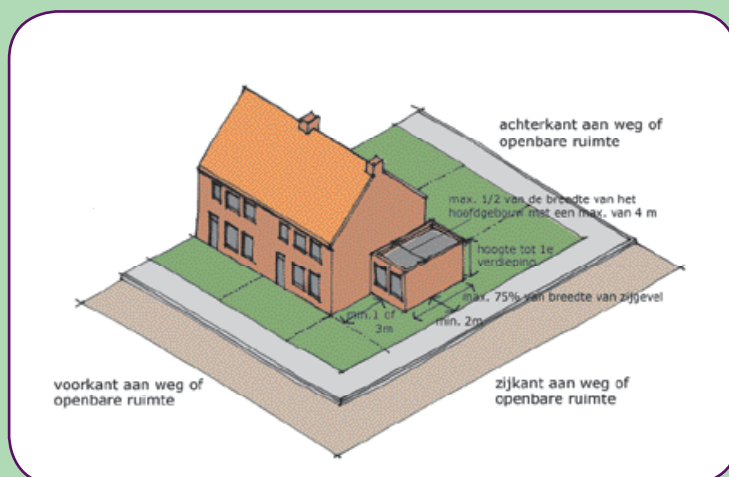
- een bijbehorend bouwwerk voldoet aan het gebiedgerichte beoordelingskader van het

gebied waar deze geplaatst gaat worden;

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- het bogen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

### Plaatsing en aantal

- de afstand van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel tot de voorgevellijn bedraagt:
  - minimaal 1 meter in die gevallen dat de woning gelegen is in:
    - een planmatige uitbreiding;
    - een historisch lint, maar daar visueel gezien niet toebehoort (bijvoorbeeld een bungalowtype);
  - minimaal 3 meter in alle overige gevallen;
- het bode achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bij voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van het hoofdgebouw, maar juist te verspringen;
- de afstand van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2,00 meter;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.



### Maatvoering

- de dakvoetheogte is niet hoger dan de eerste bouwlaag/de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- de breedte bedraagt maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw;
- de diepte van een aan- of uitbouw (gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel) bedraagt niet meer dan de helft van de oorspronkelijke breedte van het hoofdgebouw met een absoluut maximum van 4,00 meter;
- tot in totaal maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte van het zijerf is bebouwd.

### Vormgeving

- bijbehorend bouwwerk is vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- het bijbehorend bouwwerk is plat afgedekt of kent desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting. Serres kunnen voorzien worden van een lesse naarsdak (niet op hoeksituaties);
- de gevelgeleding en indeling afstemmen op karakteristiek/architectuur van het bouwwerk op zichzelf;



- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

**Materiaal en kleur**

- het materiaal- en kleurgebruik van gevels, dakvlakken, kozijnen en profielen afstemmen op karakteristiek/architectuur van het bouwwerk op zichzelf;
- aan- of uitbouw bestaat voor minimaal 20% uit gevelopeningen/glasvlak.

**Aanvullende bepalingen**

De sneltoetscriteria gelden niet als er sprake is van een bijzondere situatie en er gereede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Voor beschermde monumenten en beschermde dorpsgezichten zijn de sneltoetscriteria eveneens niet van toepassing. In bovengenoemde gevallen betreft de welstands-/monumentencommissie bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene welstandscriteria.

Mocht het bouwplan voor het kleine bouwwerk niet voldoen aan de bovenstaande sneltoetscriteria dan hoeft dat niet zondermeer te betekenen dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Ook in dat geval betreft de commissie bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/ of algemene welstandscriteria.

### 11.3 KOZIJNWIJZIGINGEN

#### Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijnwijziging is sprake bij het veranderen, toevoegen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat ook de verschijningsvorm van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/ of de straatwand moeten de kozijnwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de aanwezige samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijnwijzigingen. Met name een kozijnwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijnwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naaorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van beeldkwaliteit. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden voorgelegd.

#### Beeldkwaliteitscriteria voor kozijnwijzigingen in de voorgevel of zijgevel gekeerd naar de openbare ruimte

Een kozijnwijziging in de voorgevel of zijgevel gekeerd naar de openbare ruimte zal door een gemandateerd ambtenaar getoetst te worden op redelijke eisen van beeldkwaliteit.

Een kozijnwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijnwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan het van toepassing zijn van de sneltoetscriteria dan kan de omgevingsaanvraag voor advies aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de dorpsbouwmeester/monumentencommissie om advies worden gevraagd. De commissie betreft in die gevallen de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene welstandscriteria bij haar beoordeling.

#### Sneltoetscriteria

##### Algemeen

- De kozijnwijziging voldoet aan het gebiedgerichte beoordelingskader van het gebied waar de verandering of wijziging betrekking op heeft.

##### Maatvoering

- de oorspronkelijke maatvoering van het kozijn en de ramen blijft behouden;
- de diepte van de negge is gelijk aan de bestaande situatie;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout blijft behouden.

##### Vormgeving

- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;

- de indeling van het raamhout blijft behouden;
- bij een eventuele roedeverdeling worden alleen authentieke roedes toegepast en geen op of tussen de ruit bevestigde imitatieroes;
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk;
- de gevelopeningen mogen niet worden geblinderd met panelen of schilderwerk;
- bestaande lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen en/of rollagen blijven in originele staat behouden of zijn in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raaml ijsten.

**Materiaal en kleur**

- het materiaal- en kleurgebruik komen overeen de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw;
- een stalen kozijn/raamhout mag vervangen worden door aluminium (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen);
- bij voorkeur worden houten kozijnen niet vervangen door kunststof kozijnen, worden toch kunststof kozijnen toegepast dan dienen deze verdiept of conform het oorspronkelijke profiel van het houten kozijn worden uitgevoerd;
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

## 11.4 Dakkapellen

### Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel op het achterdakvlak of een zijdakvlak als dat niet gekeerd is naar de openbare ruimte.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, bij voorkeur sterk verticaal geleed.

### Beeldkwaliteitscriteria voor dakkapellen aan de voorkant en zijkant grenzend aan de openbare ruimte

Een bouwplan voor een dakkapel aan de voorkant of zijkant grenzend aan de openbare ruimte zal:

- indien het een plan in een bijzonder beeldkwaliteitsgebied betreft door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie getoetst worden op redelijke eisen van beeldkwaliteit;
- indien het een plan in een regulier beeldkwaliteitsgebied betreft door een gemandateerd ambte naar getoetst worden op redelijke eisen van beeldkwaliteit.

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als:

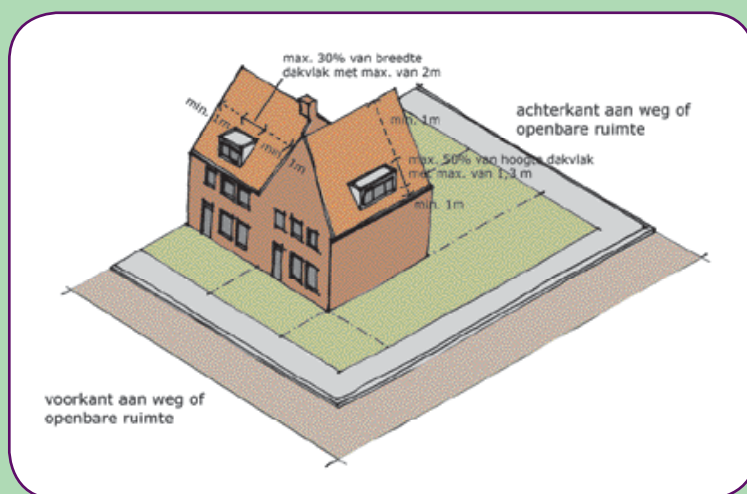
- het bouwwerk identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouwen en Wonen, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving een door de gemeente reeds geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk is.

Als deze er niet zijn, voldoet een dakkapel aan de voorkant of zijkant grenzend aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de navolgende sneltoetscriteria én aanvullende criteria en bepalingen wordt voldaan:

#### Sneltoetscriteria

##### Algemeen

- een dakkapel voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden;
- waar relevant: een dakkapel voldoet aan het themagerichte beoordelingskader
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen dakkapel op een schuurkarakteristiek, bijgebouw, aan- of uitbouw en vrijstaande bijgebouwen.



### Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij een individuele hoofdgebouw is de dakkapel gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan de geleiding van de (voor)gevel;
- er is minimaal 1,00 meter dakvlak aanwezig boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, de afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). De afstand boven en onder wordt gemeten langs het dakvlak;
- bij aanwezigheid van meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak zijn de sneltoetscriteria niet van toepassing, maar wordt ieder plan, ongeacht het welstandsregime, ter beoordeling aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie voorgelegd. De dorpsbouwmeester/monumentencommissie beoordeelt dan het bouwplan op basis van de thema gerichte, gebiedgerichte en/of algemene beeldkwaliteitscriteria.

### Maatvoering

- de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,30 meter gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot aan de bovenzijde van het boeiboord of de daktrim;
- de totale breedte van de dakkapel(len) bedraagt in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2,00 meter per dakkapel gemeten langs de goot van het desbetreffend dakvlak.

### Vormgeving

- de dakkapel is plat afgedekt;
- de gevelgeleding is gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- de indeling en profielen van kozijnen zijn gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

### Materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik van gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan dat van de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw;

- de zijwanden van de dakkapel kennen een donkere kleur of zijn afgewerkt in de kleur van het dakvlak, waarbij zink de voorkeur heeft.

### **Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm**

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria een aantal aanvullende beeldkwaliteitscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de dorpsbouwmeester/monumentencommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

#### **Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>**

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan  $30^\circ$  welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Een bouwplan voor een dakkapel op een zadeldak met een flauwe helling zal altijd ter beoordeling aan de welstands-/monumentencommissie worden voorgelegd.

#### **Zadeldak met hellingshoek > $30^\circ$**

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

#### **Zadeldak met wolfseind**

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

#### **Zadeldak met vliering**

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak ter hoogte van vliering.

#### **Schild-, tent- of piramidedak**

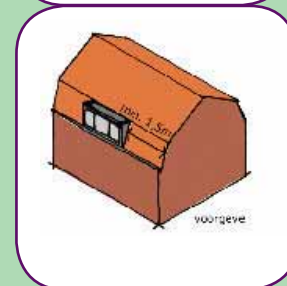
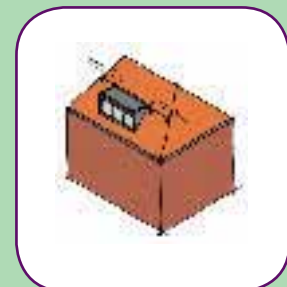
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal 1,00 meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

#### **Mansardedak**

Een daktoevoeging aan de zijkant, waarbij de afstand tot de voorgevel minimaal 1,50 meter bedraagt, of aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. De laatste heeft de voorkeur. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

#### **Lessenaardak**

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en



goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel uit het oogpunt van beeldkwaliteit niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2,70 meter bedraagt.

### **Asymmetrisch dak**

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

### **Aanvullende bepalingen**

De sneltoetscriteria gelden niet als er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria. Voor beschermde monumenten en beschermde dorpsgezichten zijn de sneltoetscriteria eveneens niet van toepassing. In bovengenoemde gevallen zal altijd de dorpsbouwmeester/monumentencommissie om advies worden gevraagd. Zij betreft dan bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene beeldkwaliteitscriteria.

Mocht het bouwplan voor het betreffende bouwwerk niet voldoen aan de bovenstaande sneltoetscriteria dan hoeft dat niet zondermeer te betekenen dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Ook in dat geval betreft de commissie bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene welstandscriteria.

### **Beelkwaliteitscriteria voor dakkapellen aan de achterkant en zijkant niet grenzend aan de openbare ruimte**

Voor dakkapellen aan de achterkant en zijkant niet grenzend aan de openbare ruimte zijn geen sneltoetscriteria zijn opgenomen. Vergunningsvrij is ten aanzien van de plaatsing en afmetingen van deze bouwwerken reeds veel mogelijk. Indien een beoogd bouwplan voor een dakkapel aan de achterzijde of zijkant niet grenzend aan de openbare ruimte niet onder het vergunningsvrije regime valt dan zal het bouwplan voor advies aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden voorgelegd. De commissie betreft in dat geval bij haar beoordeling de themagerichte, gebiedgerichte en/of algemene welstandscriteria.

## 11.5 Erfafscheidingen

### Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

### Beeldkwaliteitscriteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding met een hoogte van maximaal 1,00 meter is vergunningsvrij. Indien de erf-/perceelafscheiding, op een perceel waar reeds een gebouw staat, meer dan 1,00 meter achter de voorgevellijn komt te staan én meer dan 1,00 meter van de weg of openbaar groen dan mag deze zelfs tot een hoogte van 2,00 meter vergunningsvrij worden gebouwd. Aangezien vergunningsvrij reeds veel mogelijk is, hebben de sneltoetscriteria hebben dan ook expliciet betrekking op erf-/perceelafscheidingen die hoger zijn dan 1,00 meter en binnen een afstand van 1,00 meter van de weg of het openbaar groen worden geplaatst.

De erf-/perceelafscheidingen hoger dan 1,00 meter en grenzend aan de openbare ruimte zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan het van toepassing zijn van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht zal altijd de dorpsbouwmeester/monumentencommissie om advies worden gevraagd.

#### Sneltoetscriteria

**(voor erf-/perceelafscheidingen hoger dan 1,00 meter en direct grenzend aan de openbare ruimte)**

#### Algemeen

- de erf-/perceelafscheiding voldoet aan het gebiedgerichte beoordelingskader van het gebied waar de erfperceelafscheiding geplaatst gaat worden.

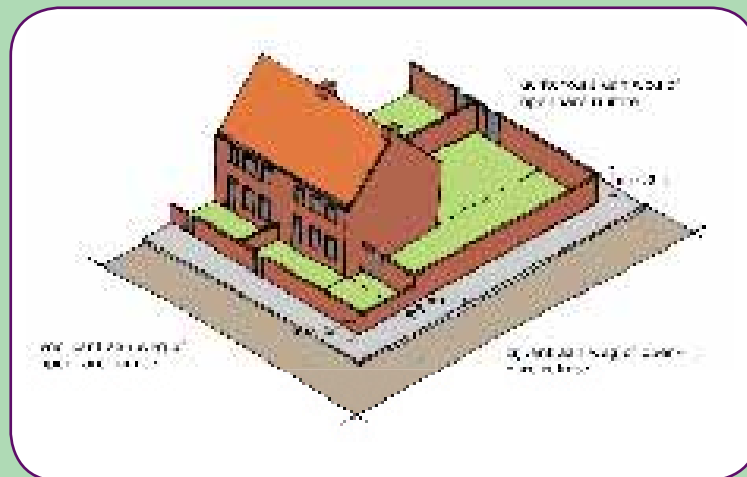
#### Maatvoering

- indien de erf-/perceelafscheiding 1,00 meter achter de voorgevellijn wordt geplaatst bedraagt de hoogte maximaal 2,00.

#### Vormgeving

- toepassing van haagplanten zoals beuk, haagbeuk, veldesdoorn, liguster, taxus of hulst volledig te begroeien gazen hekwerken of andere natuurlijke materialen;
- er is sprake van een rechte vormgeving, geen toogvormen.





### Materiaal en kleur

- metselwerk uitvoeren conform het metselwerk van het hoofgebouw, daarboven kunnen mogelijk metalen stijlen in een donkere kleur worden aangebracht of de erfafscheiding kan bestaan uit schotten van houten planken tussen gemetselde penanten;
- bij toepassing van een houten schutting, hoger dan 1 meter, mag de schutting in lengte maximaal voor een derde uit beplanting bestaan en minimaal voor twee derde uit groen, bijvoorbeeld gaaswerk met hедера;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten, vlechtschermen, cocosschermen of schanskorven;
- geen felle contrasterende kleuren.

## 11.6 Rolhekken, luiken en rolluiken

### Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

### Beeldkwaliteitscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan het van toepassing zijn van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de dorpsbouwmeester/monumentencommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht zal altijd de dorpsbouwmeester/monumentencommissie om advies worden gevraagd.

#### Sneltoetscriteria

##### Algemeen

- rolhek, luik of rolluik voldoet aan het gebiedgerichte beoordelingskader van het gebied waar dit geplaatst gaat worden.

##### Plaatsing

- het rolhek, luik of rolluik is minimaal 2,00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidings-constructie (pui);
- het rolhek, luik of rolluik is aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) geplaatst, mits:
  - deze voor minimaal 70% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - er sprake is van ingetogen kleurgebruik of kleuren die harmoniëren met het interieur/de gevel;
  - het rolhek, luik of rolluik is aan de buitengevel geplaatst, mits:
    - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
    - deze voor minimaal 90% bestaat uit glasheldere doorkijkopeningen;
    - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel zijn ingepast;
    - er sprake is van ingetogen kleurgebruik of kleuren die harmoniëren met de gevel.



