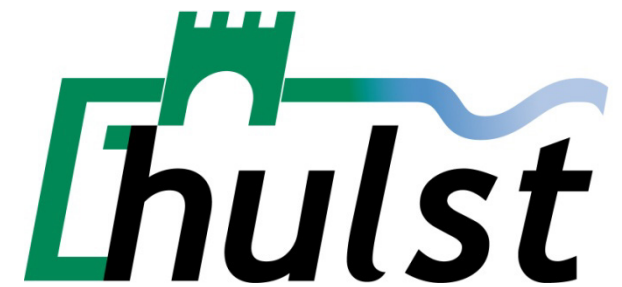




gemeente  **Hulst**

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

juli 2022



Het digitale exemplaar van deze nota Ruimtelijke Kwaliteit is een interactieve Adobe Reader versie, waarmee u relatief eenvoudig kunt 'bladeren' binnen het document. Door in de inhoudsopgave met de muiscursor op een onderdeel te klikken komt u gelijk uit bij het gekozen hoofdstuk of paragraaf.

Naast de inhoudsopgave zijn ook in de teksten **koppelingen** aangebracht, zodat u met één muisklik de bijbehorende informatie kunt vinden.

VOORWOORD

In 2015 heeft de gemeenteraad van Hulst de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In samenwerking met de commissie Ruimte is toen gezocht naar evenwicht tussen de zorg voor de (bebouwde) omgeving en de vermindering van regeldruk voor burgers en bedrijven. Dat heeft er onder meer toe geleid dat een groot deel van de aan- en uitbouwen niet langer worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Binnenkort zal de Omgevingswet in werking treden. De rijksoverheid wil met de Omgevingswet de regels voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigen en samenvoegen. Voor de gemeente betekent dit in elk geval dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit daarop moet worden afgestemd voor wat betreft verwijzingen naar deze Omgevingswet.

Het gebruik van duurzame energie is in de loop van de jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden en zal dat komende jaren ook blijven. De voorzieningen die daarbij nu al getroffen worden kunnen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, buiten-units van warmtepompen en kleine windmolens. Dit maakt het noodzakelijk om in de geactualiseerde versie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit criteria op te stellen.

Duidelijk is dat deze nota zich zal ontwikkelen als een dynamisch beleidsstuk waarbij passend aandacht wordt geschonken aan kwaliteit van onze leefomgeving.

Jean Paul Hageman, wethouder

INHOUD

1. ALGEMEEN	6	4. GEBIEDEN	30
1.1. Inleiding	6	4.1. Vestingstad Hulst	34
1.2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid.....	9	4.2. Stadsentrees	38
1.3. Beoordelingsniveaus.....	11	4.3. Dorpen en linten	41
1.4. Algemene kwaliteitsprincipes.....	12	4.4. Woongebieden.....	44
2. KLEINE BOUWWERKEN	13	4.5. Complexen en voorzieningen.....	46
2.1. Bijbehorende bouwwerk op het erf	16	4.6. Bedrijventerreinen	48
2.2. Dakkapel	17	4.7. Buitengebied (met en zonder waarden)	50
2.3. Dakopbouwen.....	19	5. AFWIJKEN, HANDHAVING EN EXCESSEN	54
2.4. Kozijn- en gevelwijziging	21	5.1. Mogelijkheden om af te wijken.....	54
2.5. Kleine windturbines	22	5.2. (Her)ontwikkelingsprojecten	55
2.6. Warmtepompen en andere installaties.....	24	5.3. Handhaving en excessenregeling	56
2.7. Zonnecollectoren en -panelen.....	25	BIJLAGEN	
3. SPECIFIEKE GEBOUWEN EN ENSEMBLES	26	1. Begrippen.....	58
3.1. Cultuurhistorisch waardevolle objecten en Monumenten.....	26	2. Overzichtskaart	62
3.2. Reclame	27	3. Cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten	63
		4. Algemene kwaliteitsprincipes	66
		5. Overzicht beeldkwaliteitsplannen	69
		6. Beleidsnotitie Zonnepanelen in het beschermd stads- en dorpsgezicht van Hulst.....	70

Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er criteria voor beoordeling ruimtelijke kwaliteit?

nee ▷

Er vindt geen preventieve toetsing plaats bij vergunningvrije bouwwerken en welstandsvrije objecten of gebieden.

ja



Is er sprake van een klein bouwwerk?

- Bouwwerken op het erf
- Dakkapellen
- Dakopbouwen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Kleine windturbines
- Warmtepompen
- Zonnecollectoren en -panelen

ja ▷

HOOFDSTUK 2 KLEINE BOUWWERKEN

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn criteria opgenomen waarmee snel uitsluitel te geven is of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden niet getoetst aan redelijk eisen van welstand. Ook huisvesting in verband met mantelzorg is gevrijwaard van welstandsbeoordeling.

nee



Is er sprake van een specifiek bouwwerk?

- Cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten
- Reclame

ja ▷

HOOFDSTUK 3 SPECIFIEKE GEBOUWEN EN ENSEMBLES

Veranderingen aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten vragen om een zorgvuldige aanpak. Daarnaast zijn er objecten die een specifieke functie hebben. Voor deze specifieke bouwwerken zijn een eigen set met criteria geformuleerd.

nee



Is er sprake van een groter bouwplan dat past in de structuur, de samenhang en karakteristiek van het betreffende gebied?

ja ▷

HOOFDSTUK 4 GEBIEDEN

Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt aangegeven in welke mate toezicht en toetsing nodig is.

nee



Is er sprake van een bouwplan dat afwijkt van de criteria of de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja ▷

HOOFDSTUK 5 MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn. Soms kunnen deze plannen met de algemene kwaliteitsprincipes worden beoordeeld, in andere gevallen zal een nieuw beoordelingskader nodig zijn.



1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Waarom een nota Ruimtelijke Kwaliteit?

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

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

Wettelijk kader

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

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

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

Met de aankomende Omgevingswet zal het omgevingsplan de wettelijke grondslag vormen voor de welstandsbeoordeling. In de volgende alinea's wordt dat verder toegelicht.

Omgevingswet

Op het moment van vaststelling van deze nota is de Omgevingswet in voorbereiding. Verwachting is dat de wet 1 januari 2023 in werking zal treden. Deze wet moet het omgevingsrecht, het geheel aan wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving, vergemakkelijken. Deze wetgeving zal regels omvatten over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en zal meerdere wetten bundelen tot één wet.

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

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een nieuw kerninstrument uit de Omgevingswet. In artikel 2.4 van de wet staat dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast moet stellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het omgevingsplan zal alle bestaande bestemmingsplannen gaan vervangen. Ook worden de regels uit verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan opgenomen. Met het omgevingsplan kan de gemeente zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning aangevraagd moet worden.

Het nieuwe omgevingsplan hoeft nog niet gereed te zijn bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Op dat moment krijgen alle gemeenten namelijk een tijdelijk omgevingsplan, bestaande uit alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen e.d. en een bruidsschat van het Rijk.

De bruidsschat bevat de regels die nu nog door het Rijk worden gesteld, maar die met de Omgevingswet worden overgeheveld naar gemeentelijke regels. De gemeente heeft tot 31 december 2029 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan geleidelijk om te vormen tot één nieuw omgevingsplan.

In het nieuwe omgevingsplan kunnen verschillende soorten regels worden opgenomen:

- doel- en oogmerkregels zijn regels die gelden als overkoepeld beleidsdoel voor de hele gemeente, bepaalde gebieden of functies;
- algemene regels zijn regels die gelden voor activiteiten waarvoor geen vergunning nodig is;
- beoordelingsregels zijn regels die gelden voor activiteiten waarvoor wel een vergunning nodig is;
- procesregels zijn regels die gelden voor het proces van de vergunningverlening, onder meer over de kwaliteitsadvisering.

Een onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan - meegenomen met de bruidsschat - is dat een omgevingsplan-activiteit met betrekking tot bouwen ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij het een tijdelijk bouwwerk of een welstandsvrij object betreft of de activiteit in een welstandsvrij gebied plaatsvindt. Bij het opstellen van een nieuw omgevingsplan kan de gemeente de beoordelingsgrondslag voor welstand in het omgevingsplan behouden of aanpassen.

Beleidsregel uiterlijk van bouwwerken

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om open beoordelingsregels op te nemen, die interpretatie vragen in het licht van een concrete activiteit. Voldoen aan redelijke eisen van welstand is zo'n open beoordelingsregel. Deze open beoordelingsregels kunnen worden uitgewerkt in een aparte beleidsregel.

Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De huidige Nota ruimtelijke kwaliteit plus alle door de gemeenteraad vastgestelde bijlagen zoals beeldkwaliteitsplannen en losse beleidsnotities (mits vastgesteld conform art. 12a Ww) wordt bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet automatisch omgezet naar zo'n beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken.

Sturen waar het moet, loslaten waar het kan

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

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

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

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

Dialogoog

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

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

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

1.2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

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

Structuurvisie Hulst

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

In het kader van de Omgevingswet moet gemeente Hulst voor 31 januari 2024 een gemeentelijke omgevingsvisie vaststellen. Deze visie bevat in hoofdlijnen de ambities en beleidsdoelen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie zal de structuurvisie vervangen.

Cultuurhistorisch erfgoed

Op grond van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente een belangrijke taak bij de bescherming en instandhouding van monumenten en beschermde gezichten. De gemeente Hulst kent ruim 100 Rijksmonumenten en de één van rijkswege beschermd stadsgezicht, namelijk de vesting en kern Hulst. Het gebied werd op 28 augustus 1973 definitief als beschermd gezicht aangewezen. Het beschermd gezicht bestaat uit de kern, de vestingwerken, een gedeelte van de Liniezone en het omringend landschap.

Naast de rijksmonumenten en het beschermde stadsgezicht zijn in het provinciale Omgevingsplan Zeeland 2018 cultuurhistorisch waardevol objecten aangewezen. Voor Hulst zijn 7 objecten aangewezen.

Het beeld van de Binnenstad

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

Beeldkwaliteitplannen

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

Bestemmingsplannen

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

Het bestemmingsplan wordt vervangen door het omgevingsplan, zie daarvoor pagina 7.

Beleid bij afwijking van het bestemmingsplan

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

Als een bouwplan niet past in het bestemmingsplan kan de gemeente voor deze kleine bouwplannen alsnog medewerking verlenen. Naast het bestemmingsplan zijn deze regels dan ook leidend voor de plaatsingsmogelijkheden, de afmetingen en de hoofdvorm van bepaalde bouwwerken.

Het vastgestelde beleid voor deze vooral kleine bouwwerken zal eens in de twee jaar worden geëvalueerd en geactualiseerd.

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

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

De genoemde beleidsregels en regelingen kunnen - indien gewenst aangepast - onderdeel worden van het omgevingsplan.

1.3. BEOORDELINGSNIVEAUS

Het beoordelingsniveau geeft de intensiteit van de gemeentelijke zorg voor ruimtelijke kwaliteit aan. Die varieert: sommige gebieden vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere.

Bepalend zijn de kwaliteit van gebieden of gebouwen, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen en daarnaast de mate van openbaarheid, de zichtbaarheid en kwetsbaarheid van een gebied of gebouw. Het gaat dus niet om een esthetische waardering maar om de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht.

Bijzonder niveau

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

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

Normaal niveau

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

Soepel niveau

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

Vrij niveau

Voor deze gebieden of objecten wordt toetsing niet nodig geacht als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan of het omgevingsplan. Dat betekent dat niet wordt getoetst op redelijke eisen van welstand, behalve als het afwijkt van het bestemmings-/omgevingsplan en er toch medewerking wordt gegeven aan het bouwplan (**artikel 2.12 Wabo**, na inwerkingtreden van de Omgevingswet art. 5.21 Ow). Ook als achteraf sprake is van een exces (ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) kan de gemeente repressief optreden. Zie hiervoor paragraaf 5.3. **'Handhaving en excessen'**.

Op dit moment zijn het woongebied 'Zoutedijk II' en alle sport- en recreatierreinen als welstandsvrije gebieden aangewezen. De gemeente kan bij Raadsbesluit nieuwe gebieden aanwijzen als welstandsvrij gebied. De aanwijzing van een welstandsvrij gebied wordt gebaseerd op een zorgvuldige afweging met vooraf bepaalde criteria. Een gevolg van aanwijzen van welstandsvrije gebieden is dat in deze gebieden bepaalde bouwwerken vergunningvrij worden. Dit is geregeld in het **Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 en 3**. (na inwerkingtreden van de Omgevingswet art 2.15 a t/m g Besluit bouwwerken leefomgeving).

1.4. ALGEMENE KWALITEITSPRINCIPES

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

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

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

De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra. In **bijlage 4** is een volledige uitwerking opgenomen. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken (materiaal, textuur, kleur en licht);
- gestreefd wordt naar een duurzame leefomgeving.



2. KLEINE BOUWWERKEN

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

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

Beoordelingsniveau

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

Ambtelijk advies

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

Alleen als er sprake is van één van de volgende situaties wordt alsnog de commissie om advies gevraagd:

- als het bouwplan niet voldoet aan de criteria, of;
- bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria, of;
- als er sprake is van een bijzondere situatie, of;
- als voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij, op of aan aangewezen beschermde gezichten, monumenten en andere specifieke objecten zoals benoemd in **hoofdstuk 3**.

Vergunningvrije bouwwerken

Veel voorkomende kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (**Besluit omgevingsrecht bijlage II, na inwerkingtreden van de Omgevingswet Besluit bouwwerken leefomgeving**). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria.

Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn criteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een **exces**, waarbij repressief toezicht mogelijk is.

Welstandsvrije bouwwerken

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

Het welstandsvrij bouwen is dus van toepassing voor een bijbehorend bouwwerk:

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

Daarnaast is ook huisvesting in verband met mantelzorg gevrijwaard van welstandsbeoordeling. Dat betekent dat bouwwerken waarbij sprake is van mantelzorg zoals bedoeld in het **Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 1 (na inwerkingtreden van de Omgevingswet artikel 7.1 Invoeringsbesluit Omgevingswet)**, niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Ook niet in het voorerfgebied.

Achtererfgebied

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

Daarin wordt met ‘achtererfgebied’ het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de ontsluiting van achtertuinen bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend.

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

Wijze van meten

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

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



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

2.1. BIJBEHORENDE BOUWWERK OP HET ERF

Beschrijving

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

Aangebouwd bouwwerk

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

Losstaand bouwwerk

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

Criteria

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

Algemeen

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

Plaatsing en maatvoering

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

Vormgeving

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

Kleur en materiaal

- Afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw of in geval van losstaand bouwwerk afgestemd op het tuinkarakter (hout).
- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.2. DAKKAPEL

Beschrijving

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

Criteria

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

Algemeen

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

Plaatsing

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

Maatvoering

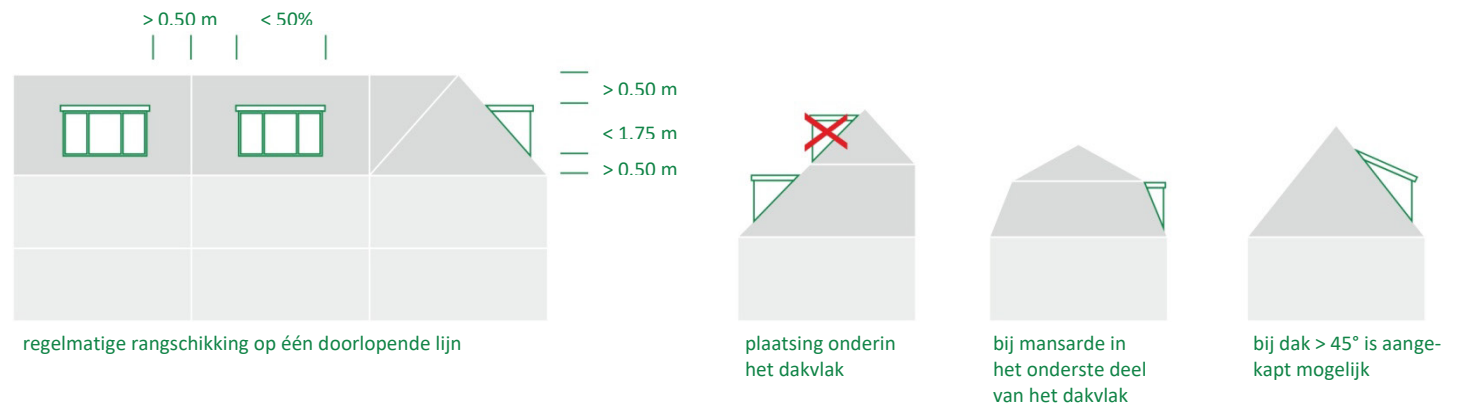
- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak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

Vormgeving

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

Kleur en materiaal

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



2.3. DAKOPBOUW OP EEN KAP

Beschrijving

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:

'Een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.'

Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Criteria

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

Algemeen

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

Plaatsing en maatvoering

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

bij doorgetrokken gevel

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

bij nokverhoging

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

Plaatsing en
maatvoering

bij plat dak (optoppen)

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

Vormgeving

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

Kleur en materiaal

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



Dakopbouw door nokverhoging.



Dakopbouw bij plat dak.

2.4. KOZIJN- OF GEVELWIJZIGING

Beschrijving

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

Criteria

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

Algemeen

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

Plaatsing en maatvoering

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

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Kleur en materiaal

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

2.5. KLEINE WINDTURBINES

Beschrijving

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

Criteria

Afhankelijk van de locatie kunnen aanzienlijke ruimtelijke effecten optreden. Daarom is een zorgvuldige situering en vormgeving vereist en een zorgvuldige afstemming op de omgeving. Het bestemmingsplan is leidend ten aanzien van plaatsing en maatvoering. Daarnaast heeft de gemeente de nota 'Beleidsregels zon- en windenergie' (2018) vastgesteld als leidraad voor de ruimtelijke toelaatbaarheid van kleine windturbines.



Wiekturbine.



Windturbine savoniustype.



Windturbine darrieustype.

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen windturbine die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren. • Ondergeschikt en afgestemd op de erfinrichting en de bebouwing. • Maximaal 1 per perceel.
Plaatsing en maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing achter het hoofdgebouw en zoveel mogelijk onzichtbaar vanuit het openbare gebied. • Plaatsing alleen in het buitengebied, landelijke bebouwingslinten en bedrijventerreinen. Geen windturbines in het beschermd stadsgezicht, de dorpskernen en in de woongebieden. • Plaatsing op minimaal 50 meter afstand van een bouwvlak van een derde. • Tiphoopte maximaal 20 meter. • Evenwichtige verhouding tussen masthoogte/wiekdiameter en rotor/ as (in de regel wieklengte niet meer dan 1/3 van de masthoogte). • Windturbines op een gebouw maximaal 6 meter boven dak uitstekend. • Geen wiekturbines op gebouwen. • Hoogte van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 5 meter. • Rotordiameter van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 2 meter.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandige vloeiende ranke hoofdvorm. • Beperken van aantal tuidraden. • Uitvoering in hout, metaal of kunststof. • Neutrale onopvallende kleur (bij voorkeur mat-grijswit voor mast, rotorhuis en wieken). • Toevoegingen zoals naamsaanduidingen e.d. zijn ondergeschikt en onopvallend, geen toevoeging van verdere reclame-uitingen.

2.6. WARMTEPOMPEN EN ANDERE TECHNISCHE INSTALLATIES

Beschrijving

Veelvoorkomende technische installaties aan gebouwen zijn voor warmte- en koudeopwekking, zoals warmtepompen en airconditioningunits (airco's). Steeds meer installaties worden ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid toegepast. De aanpassingen aan of op een gebouw of erf die hiervoor nodig zijn, hebben zelden oog voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In woongebieden (m.u.v. monumenten en in beschermde gezichten) en op bedrijventerreinen is het toepassen van technische installaties in veel gevallen vergunningvrij. Bij monumenten en in het beschermde stadsgezicht Hulst moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In deze gevallen kunnen installaties ontsierend zijn voor het gebouw of omgeving.

Algemeen

- Ondergeschikt en afgestemd op de erfinrichting en de bebouwing.

Plaatsing en maatvoering

- Hoogte van de installatie maximaal 1 meter.
- De oppervlakte van de voorkant van de installatie maximaal 2m².
- Plaatsing zoveel mogelijk inpandig, tenzij er voor de werking van de installatie redenen zijn dat deze niet (deels) inpandig geplaatst kan worden, zoals de buitenunit van een warmtepomp of airco.
- Plaatsing op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit openbaar gebied en niet aan de voorgevel.
- Bij plaatsing aan een zij- of achtergevel steekt de installatie inclusief bevestigingsconstructie maximaal 0.50 meter uit.
- Op platte daken zoveel mogelijk midden op het dakvlak en ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als de installatie hoog is.
- Bij plaatsing op een balkon bevindt de installatie zich tegen de gevel.
- Voor monumenten en in beschermd gezicht plaatsing van installaties alleen achter de achtergevellijn, zorgvuldig ingepast en reversibel.

Vormgeving

- Bij zichtbaarheid vanaf de openbare weg is een omkleeding of omkasting van de installatie die aansluit op het gebouw of erf nodig.
- Bij nieuwbouw integreren in het ontwerp van het gebouw.

Kleur en materiaal

- Uitgevoerd in een witte, grijze, zwarte of andere neutrale onopvallende kleur.

2.7. ZONNECOLLECTOREN EN -PANELEN

Beschrijving

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Omdat zonnecollectoren en zonnepanelen net als dakramen vooral in het schuine dakvlak worden geplaatst, is de invloed op de architectuur niet groot. De plaatsing is dan ook vaak vergunningvrij wanneer de collector of het paneel in of direct op het dakvlak wordt geplaatst.

Bij monumenten en in het beschermde stadsgezicht Hulst moet altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In deze gevallen kunnen zonnecollectoren of -panelen ontsierend zijn voor het gebouw of omgeving. Voor het beschermde stadsgezicht Binnenstad Hulst is door de gemeenteraad op 14 december 2017 een beleidsnotitie vastgesteld met criteria voor zonnepanelen (zie [bijlage 6](#)).

Algemeen

- Voor het beschermde stadsgezicht Hulst zijn in een aparte beleidsnotitie criteria opgenomen (bijlage 5).
- Voor zover plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is de bouw van zonnepanelen of -collectoren als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk.

Plaatsing en vormgeving

- Niet aan gevels.
- Niet op of aan bijzondere bouwtypen zoals kerktorens, molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Op het dakvlak geplaatst in een regelmatige rangschikking zonder verspringingen.
- De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
- Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.
- Op beschermde monumenten en aangewezen waardevolle panden:
 - Niet direct en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte ¹;
 - volledig zwart van kleur zonder glimmende randen;
 - zonder onherstelbare schade reversibel boven op de dakbedekking zijn geplaatst;
 - zorgvuldig zijn ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde.

¹. Beschouwd op ooghoogte. In uitzonderlijke gevallen zijn zonnepanelen of -collectoren ook in het zicht mogelijk, mits het niet anders kan, er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is opgesteld, de kleur is aangepast aan het dak, en de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord, te beoordelen door de commissie.



3. SPECIFIEKE BOUWWERKEN

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

3.1. CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE OBJECTEN EN MONUMENTEN

Beschrijving

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

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

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

Beoordelingsniveau (bijzonder)

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

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

3.2. RECLAME

Beschrijving

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

Voor het voeren van handelsreclame is niet altijd een vergunning nodig. In de **Algemene Plaatselijke Verordening (APV)** en in werking treden van de Omgevingswet in het **omgevingsplan**, is geregeld wanneer een reclame-uiting (geen bouwwerk zijnde) vergunningplichtig is.

Beoordelingsniveau

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

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

Criteria

Algemeen

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

Plaatsing en maatvoering

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

Vormgeving

- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v. het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
- Vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de gevel en passen in de omgeving.
- Gevelreclame integreren in de architectuur van de gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten e.d.).
- LCD- of LED-schermen zijn mogelijk, mits:
 - deze onderdeel uitmaken van en opgenomen zijn in de architectuur van de gevel / het gebouw, passend in een specifieke gebied en geen hinder veroorzaken;
 - deze in de openbare ruimte staan voor algemeen, publiek en maatschappelijk belang. Deze schermen worden vanuit toeristisch oogpunt ter promotie van de gemeente Hulst gebruikt. Voor een ondergeschikt deel is handelsreclame op deze LED schermen mogelijk.
- Geen daglichtreflecterende reclame.



Bescheiden reclame-uitingen aan gevel.



Reclameborden onder raamdorpels van verdieping.

Bij woningen

- Aantal
- Uitsluitend bij woningen met een praktijkruimte, zoals bijvoorbeeld een arts, architect of verzekeringsadviseur.
 - Maximaal één gevelreclame-uiting aan de voorgevel of in de tuin.
- Plaatsing en maatvoering
- Aan de gevel naast de voordeur of entree van de praktijkruimte; in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping.
 - In de voortuin maximaal 1.00 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik.

Bij panden met bedrijfs-, winkel- en horecabestemming in woongebieden

- Aantal
- Maximaal één gevelreclame per gevel per 10 meter gevelbreedte.
 - Geen reclame aan zijgevel, tenzij gekeerd naar de openbare weg.
- Plaatsing en maatvoering
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
 - Ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend.
 - Aan de gevel niet groter dan 1.00 m².
 - Op het erf maximaal 2.25 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik.
- Vormgeving
- Beperkte aanlichting van reclame is mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

In winkelgebieden

- Algemeen
- Maximaal twee gevelreclames per gevel per 10 meter gevelbreedte.
 - Reclame(vlaggen) en banieren aan gevel maximaal één per 4.00 m gevellengte.
- Plaatsing en maatvoering
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
 - Bij luifels de reclame-uitingen alleen op of onder de luifel plaatsen.



Reclame op dakrand vormgegeven met losse letters.

Vormgeving

- Reclame evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 1.00 m².
- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op één gevel dan dienen deze zoveel mogelijk eenduidige te worden vormgegeven.
- Beperkte aanlichting en neonletters zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

Op bedrijventerreinen

Aantal

- Maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan een gevel per 20 meter gevelbreedte.

Plaatsing en maatvoering

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

Vormgeving

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



4. GEBIEDEN

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

Gebiedsindeling

In de gemeente Hulst kunnen de volgende welstandsgebieden worden onderscheiden:

Vestingstad Hulst

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

In een aparte beleidsnotitie 'Het beeld van de Binnenstad' zijn criteria geformuleerd voor reclame, gevelveranderingen en overige toevoegingen aan de gevel. In de beleidsnotitie 'Zonnepanelen in het beschermd stads- en dorpsgezicht Hulst' zijn criteria geformuleerd voor zonnepanelen. Deze notities zijn als bijlage van deze nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.







Stadsentrees


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


Dorpen en linten

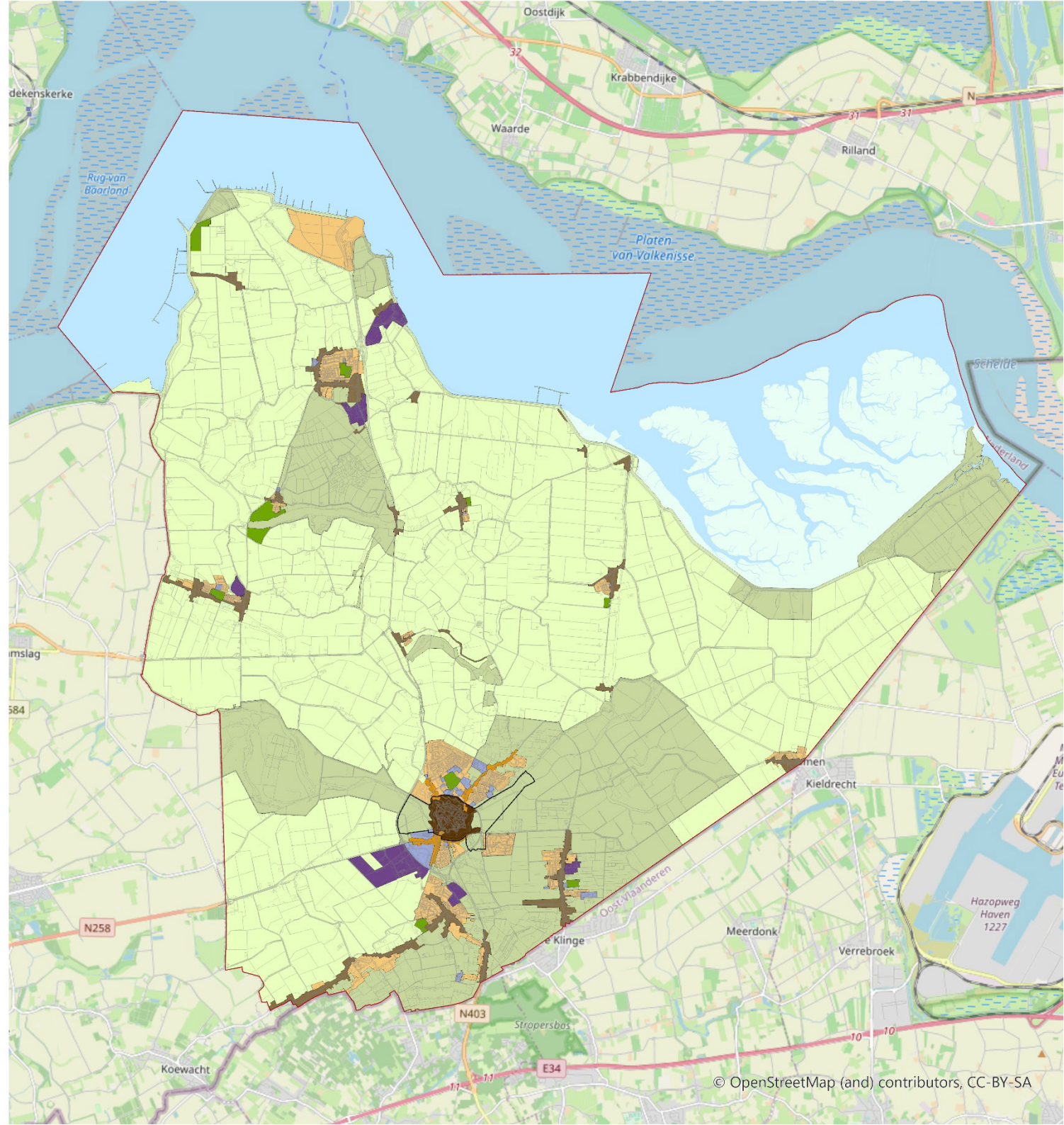
Veel dorpskernen en linten zijn ontstaan door geleidelijke verdichting langs bestaande routes. De historische routes of ruimten zijn vaak nog herkenbaar. De bebouwing is divers en individueel en bestaat uit een vermenigvuldiging van historische bedrijfs- en woonbebouwing met nieuwbouw. Voor deze gebieden is het normale welstandsniveau van toepassing. Het gaat om de oorspronkelijke historische dorpskernen en -linten van: Kloosterzande, Sint Jansteen, Vogelwaarde, Clinge, Heikant, Lamswaarde, Hengstdijk, Nieuw-Namen, Graauw, Ossnisse, Paal, Terhole, Walsoorden, Kapellebrug, Kruisdorp, Zandberg en Kuitaart.

GEBIEDSINDELING

-  Vestingstad Hulst
-  Dorpen en linten
-  Stadsentrees
-  Woongebieden
-  Complexen en voorzieningen
-  Bedrijventerreinen
-  Sport- en recreatieterreinen
-  Buitengebied (met en zonder waarden)

 Gemeentegrens

 Beschermd Stadsgezicht Hulst



Woongebieden

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

Complexen en voorzieningen

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

Kantoren- en bedrijventerrein

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

Sport- en recreatieterrein

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

Buitengebied

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

Randen en overgangsgebieden





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


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


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

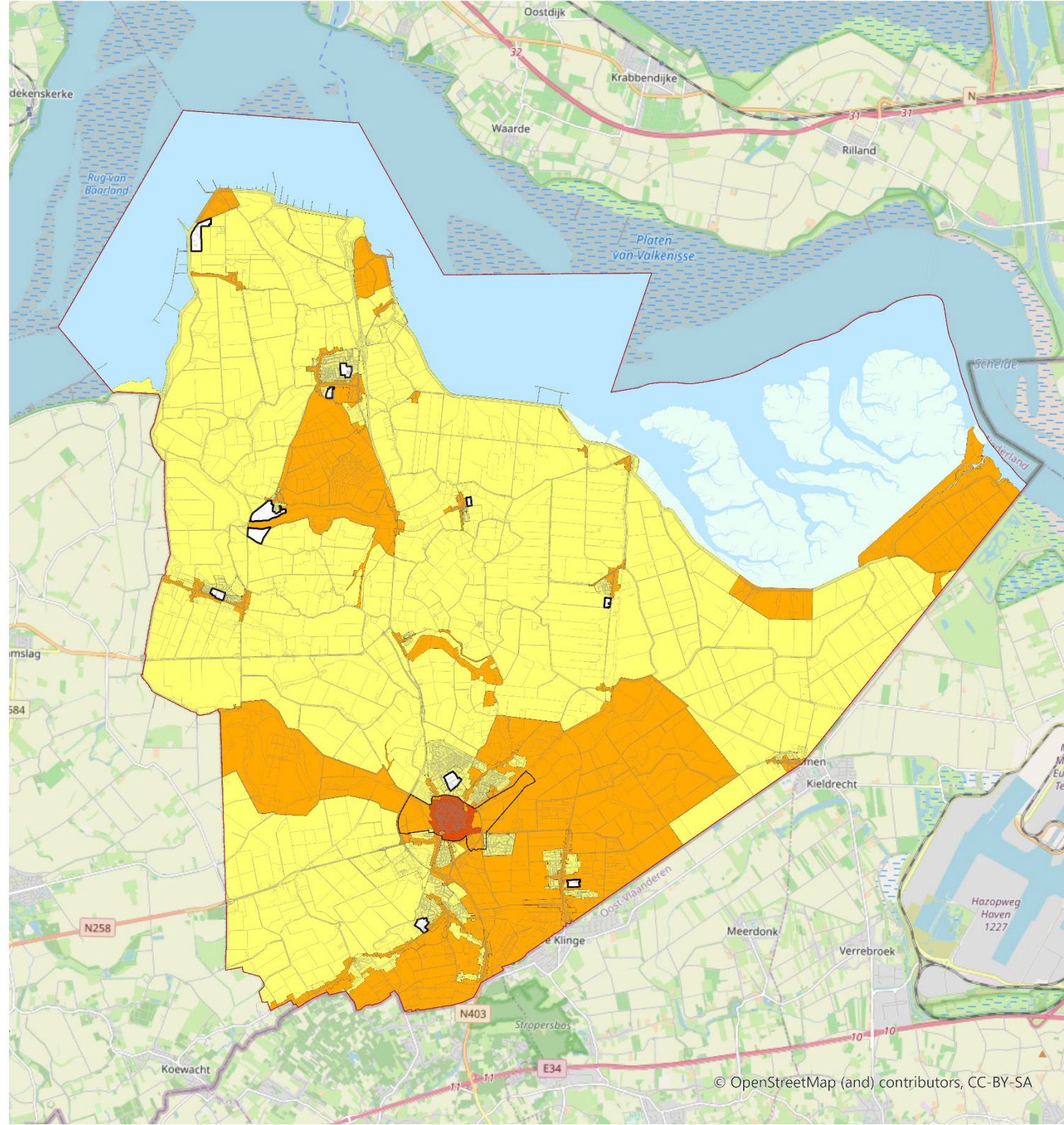
Zo kunnen bouwplannen aan achterzijden in de soepele gebieden die invloed hebben op het naastgelegen gebied alsnog voor beoordeling in aanmerking komen.

BEOORDELINGSNIVEAUS

-  Bijzonder niveau
-  Normaal niveau
-  Soepel niveau
-  Vrij niveau

 Gemeentegrens

 Beschermd Stadsgezicht Hulst



4.1. VESTINGSTAD HULST

Beschrijving

Dit binnenstedelijk gebied heeft een belangrijke centrumfunctie voor de regio met een verscheidenheid aan functies. De Gentsestraat en Steenstraat profileren zich als de belangrijkste winkelstraten. Hier omheen liggen stadsblokken uit verschillende bouwperiodes die voornamelijk een woonfunctie hebben.

De binnenstad wordt omringd door de cultuurhistorisch waardevolle vestingwerken. De vesting bestaat uit een brede groene gordel rond de kern, gevormd door de oude omwalling met bolwerken en ravelijnen en de binnen en buitenvest. De binnenstad is toegankelijk via kent drie stadspoorten; Bagijne Poort, Gentse Poort en de Dubbele Poort. In de stad zelf zijn de St. Willibrordus Basiliek, het stadhuis, het streekmuseum, 's Landshuis, de Nederlands hervormde kerk en de molen belangrijke beeldbepalende gebouwen.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een laatmiddeleeuwse parcellering en gebogen straten met relatief korte zichtlijnen, begeleid door aaneengesloten individuele bebouwing. Hierdoor is er sprake van een historische binnenstedelijk en besloten karakteristiek. De hoofdstructuur wordt bepaald door de Steenstraat, de Gentsestraat, de ruimte rondom de Basiliek, de Grote Markt en de Houtmarkt.



Zicht op kerktorens en gebogen en gesloten straatwanden.



Groene vestingwerken omringen binnenstad.



Gentse Poort vormt één van de drie stadspoorten.



Aaneengesloten individuele panden met verspringende hoogten.

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

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

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



Beoordelingsniveau (bijzonder)

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

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

In de beleidsnotitie 'Het beeld van de Binnenstad' zijn criteria geformuleerd voor reclame, gevelveranderingen en overige toevoegingen aan de gevel in de binnenstad van Hulst. In de beleidsnotitie 'Zonnepanelen in het beschermd stads- en dorpsgezicht Hulst' zijn criteria geformuleerd voor zonnepanelen. Met betrekking tot vergunningaanvragen die vallen binnen deze categorieën bouwwerken wordt verwezen naar de toetsingscriteria in deze beleidsnotities.

Criteria

Algemeen

- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken.
- Een toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw de oorspronkelijke positie en oriëntatie behouden.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

Massa en vorm

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



Bestaande authentieke geveldetailleringen behouden.



Karakteristieke pandsgewijze opbouw met individuele gevels bij nieuwbouw passend in straatbeeld Hulst.

Gevelkarakteristiek

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

Kleur en materiaal

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

4.2. STADSENTREES

Beschrijving

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

Tivoliweg

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

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

Steensedijk, Absdaalseweg en Maelstedeweg

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

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

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



Diversiteit aan architectuur langs Zoutestraat.



Traditionele baksteenarchitectuur langs Tivoliweg.

Zoutestraat

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

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



Beoordelingsniveau (normaal)

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

Het normale beoordelingsniveau is van toepassing. Uitgangspunt is dat nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast, waarbij een bepaalde mate aan eigenheid mogelijk is. Op stedenbouwkundige geëigende locaties zijn accenten in bouwmassa en vormgeving mogelijk. Om verrommeling te voorkomen is het bij toevoegingen en verbouwingen belangrijk om goed af te stemmen op de vormgeving van het hoofdgebouw.

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

Criteria

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken.• Behouden autonome ligging en uitstraling van de stadsentrees tussen planmatige uitbreidingen.• Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.• Plaatsing in de bestaande rooilijn of binnen de uitersten van de belendingen.• Voorgevels georiënteerd op de openbare ruimte.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.• Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.• Kapvorm en -richting afgestemd op de aanwezige variatie in de omgeving.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok.• Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.• Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Een representatieve eigentijdse architectuur is mogelijk.• Voorgevels dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren.
Kleur en materiaal	<ul style="list-style-type: none">• Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.• Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.• Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.

4.3. DORPEN EN LINTEN

Beschrijving

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

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

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

Deze kleinere kernen en landelijke bebouwingslinten hebben een grote relatie met het omliggende buitengebied. Door de grotere kavels en afstanden tussen bebouwing zijn er meer doorzichten naar het landschap. Daarnaast is het agrarisch gebruik hier duidelijk aanwezig. In sommige kernen - zoals in Paal - is de situering van bebouwing beneden of op de dijk zeer kenmerkend voor het straatbeeld.

Vaak vormen de kerk, de pastorie en/of het voormalig raadshuis van oudsher de belangrijkste beeldbepalende panden. Deze historische gebouwen zijn veelal groter en bezitten ook een 'rijkere' architectuur. De overige bebouwing is kleinschalig en bestaat over het algemeen uit één of twee bouwlagen met een kap. In de dorpscentra kan sprake zijn van hogere bebouwing. Kappen bestaan uit zadel-, mansarde- of schilddak met de noklijn haaks of evenwijdig aan de straat.

Er is grote variatie in kapvorm en -richting, gevelindeling en vormgeving. De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken in rood- of lichtbruin metselwerk of zijn in een lichte kleur geschilderd of gestuukt. Nieuwbouw is vaak duidelijk herkenbaar aan afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Ook bedrijfspanden wijken in materiaal- en kleurgebruik sterk af van de traditionele lintbebouwing.



Verdichting en diversiteit in dorpskernen (Sint Jansteen).



Landelijke bebouwingslinten (Heikant).

Beoordelingsniveau (normaal)

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

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

Criteria

Algemeen

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

Plaatsing

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

Massa en vorm

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

- Gevelkarakteristiek
- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok.
 - Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
 - Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Een representatieve eigentijdse architectuur is mogelijk.
 - Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.
- Kleur en materiaal
- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.
 - Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen of riet passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
 - In wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk is mogelijk.
 - Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.



Wit geschilderde gevels overheersen in bijvoorbeeld Paal.



Kerk en pastorie vormen beeldbepalende gebouwen in dorpskernen.

4.4. WOONGEBIEDEN

Beschrijving

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

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

De verkaveling is - vooral bij de kleinere kernen - veelal gebaseerd op de aanwezige landschappelijke structuren. Dezelfde stedenbouwkundige patronen met woonblokken worden veelvuldig herhaald ('stempelverkaveling'). De verkaveling heeft een (half-) open karakter, waardoor open straathoeken ontstaan. De belangrijkste karakteristiek is de grote samenhang door gelijkvormigheid en herhaling.

Rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen bestaan doorgaans uit twee bouwlagen met een zadelpak evenwijdig aan de straat. Sommige recentere woningbouw zijn voorzien van platte daken. De gevels van een bouwblok vertonen een sterke samenhang. De woningen zijn veelal gepositioneerd in een rechte rooilijn en zijn voorzien van een voortuin. De woningen zijn opgebouwd in metselwerk en een kap van pannen en kennen een eenvoudige functionele gevelindeling.

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



Samenhangende woonblokken stroken met gelijk vormgegeven rijwoningen.



Diversiteit in individuele woningen.

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

Beoordelingsniveau (soepel en vrij)

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

Criteria

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Waarborgen van de aanwezige samenhang op wijk-, buurt- of gebouwniveau.• Aandacht voor uitstraling van bebouwing (dorpsranden) vanaf het landschap.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van bestaande verkavelingspatroon en bebouwingstypologie, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.• Aanwezige rooilijnen respecteren, waarbij het bestemmingsplan leidend is.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten door maatvoering zijn in beperkte mate mogelijk.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Respecteren van de samenhangende uitstraling van de buurt, complex of individueel gebouw.• Behouden van de aanwezige ritmiek en herhaling.• Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
Materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none">• Binnen een bestaande stedenbouwkundig en/of architectonisch eenheid dienen de materialen van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, evenals aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd.• Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en dakpannen passend in de omgeving. Toepassing van eigentijdse materialen is mogelijk.

4.5. COMPLEXEN EN VOORZIENINGEN

Gebiedsbeschrijving

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

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

In een enkele geval gaat het om oudere complexen die een nieuw gebruik heeft gekregen, zoals het Neo-Romaanse stijl gebouwde en monumentale klooster 'Sint Joseph' aan de Carmelweg wat nu in gebruik is als school. Hier is de cultuurhistorische waarde van het gebouw duidelijk afleesbaar.

De meeste bebouwing heeft veelal een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van het gebouw visueel worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één laag tot soms vijf lagen, meestal met een plat dak. De gevelindeling is in belangrijke mate afhankelijk van de functie. Het materiaal- en kleurgebruik is doorgaans per gebouw verschillend. Hierdoor wordt de individualiteit van de diverse objecten nog verder versterkt.



Samenhangend wooncomplex in Hulst



Voormalige klooster Sint Joseph

Beoordelingsniveau (soepel)

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

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

Criteria

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van een ensemble van bebouwing en omgeving.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.• Behouden alzijdig karakter en de representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.• Expeditie- en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Bij renovatie of verbouwing samenstelling en vorm van de hoofdmassa respecteren.• Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm.• Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte.• Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.• Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel. Ten minste aan de straatzijde en in de representatieve delen van het gebouw een duidelijke geleding (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).• Onderscheid in delen van het gebouw door gevel, kleur en materiaal, beperkt de groot-schalige schaal.• Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.
Kleur en materiaal	<ul style="list-style-type: none">• Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.• Kleur- en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.• Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.• Toepassing van eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.

4.6. BEDRIJVENTERREINEN

Gebiedsbeschrijving

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

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

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

Beoordelingsniveau (soepel)

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



Bedrijf met eenvoudige hoofdvorm een eenduidige uitstraling.



Zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik en duidelijk onderscheid in hoofd delen van gebouw.



Representatief vormgegeven voorkant van bedrijf.



Minder representatief vormgegeven uitstraling.

Criteria

- | | |
|---------------------|---|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none"> • Waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van bebouwing in relatie tot de omgeving. |
| Plaatsing | <ul style="list-style-type: none"> • Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst. • Gebouwen vrij op het kavel plaatsen met één hoofdmassa per perceel. • Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur. • Expeditie- en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht. |
| Massa en vorm | <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren. • Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm. • Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte. • Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven. |
| Gevelkarakteristiek | <ul style="list-style-type: none"> • Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing. • De functies dienen in de gevel afleesbaar te blijven. • Onderscheid in delen van het gebouw door gevel, kleur en materiaal, beperkt de groot-schalige schaal. • Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn. |
| Kleur en materiaal | <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden. • Kleur- en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang. • Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden. • Toepassing van eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk. |

4.7. BUITENGEBIED

Gebiedsbeschrijving

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

het verdronken land van Saeftinghe

Het verdronken land van Saeftinghe is een uitgestrekt schorregebied. Dit buitendijkse gebied bestaat uit kale zandplaten, slikken en water en begroeide schorren. Hier is door rivier- en getijdestromingen een grillig patroon van kreekbeddingen, oeverwallen en kommen. In dit buitendijkse gebied komt geen bebouwing voor.

open polderlandschap

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

Deze polders zijn grotendeels ingericht als akkerland afgewisseld met boomgaarden, weidegronden en kreken. Verspreid door de polders zijn dorpen, buurtschappen en boerderijen(clusters) gelegen.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande boerderijen en kleinschalige dijkbebouwing die tegen en op de polderdijken zijn gesitueerd. Positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de dijk, weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfbeplanting. De kleinschalige dijkbebouwing is hoofdzakelijk opgebouwd uit één bouwlaag van aardkleurig metselwerk, soms wit geschilderd, met een zadeldak van rode of donkere dakpannen en zijn soms voorzien van fraaie detailleringen.

De - soms cultuurhistorisch waardevolle - boerderijen bestaan uit een woonhuis met bijbehorende schuren. Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag van metselwerk in aardkleurige baksteen of ijsselsteentjes voorzien van een natuurstenen plint, kroonlijst en verticale gevelopeningen eventueel voorzien van rolbogen met sluitstenen en bovenlicht. De kap is vaak een zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de voorgevel, bedekt met (kruis)pannen.



Het verdronken land van Saeftinghe.



Open polderlandschap begrenst door dijken en bomenrijen.

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

besloten (bos)gebieden

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

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

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

Welstandsniveau (soepel en normaal)

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

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

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



Karakteristieke dijkbebouwing en -begroeiing.



De bosgebieden hebben vooral een natuur en recreatieve functie.



Heldere en eenvoudige hoofdvormen kenmerkend agrarische bebouwing.



Schaalvergroting is mogelijk mits rekening wordt gehouden met de landschappelijke setting en inpassing.

Criteria

Algemeen

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

Plaatsing

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

Massa en vorm

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

- | | |
|---------------------|--|
| Gevelkarakteristiek | <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden. • (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap of uitstraling van eventueel aanwezige bebouwingscluster te worden vormgegeven. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk. • Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel aan de straatzijde. • In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren. • Bij grotere bedrijfsbebouwing met lange gevels dient deze te zijn voorzien van een visuele geleding. • Bedrijfsbebouwing uitgevoerd met een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde (gemetselde) plint. |
| Kleur en materiaal | <ul style="list-style-type: none"> • Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden. • Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van ingetogen kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op het landschappelijke/natuurlijke karakter van de omgeving. • Bedrijfsbebouwing in aardkleurig metselwerk, donker gepotdekseld hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur. Betonnen gevelplaten alleen toepassen in donkere kleur. • Het dakvlak van woonbebouwing uitvoeren in donkere of rode dakpannen. • Het dakvlak van agrarische bedrijfsbebouwing uitvoeren in donkere kleur en met golfprofiel of damwandprofiel • Toepassing van eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd. • Geen sterk contrasterende kleuren en materialen. |



5. AFWIJKEN, HANDHAVING EN EXCESSEN

5.1. MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Afwijken van het advies

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

Afwijken van het advies op inhoudelijke gronden

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

Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard of in het kader van de energietransitie.

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

Afwijken van de criteria

Het kan voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van deze criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de **algemene kwaliteitsprincipes** wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze principes wordt beargumenteerd.

Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook wanneer een bouwwerk past binnen de gebiedsgerichte criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan worden teruggegrepen op de algemene criteria. De commissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

5.2. (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

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

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

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

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

Procedure

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

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar instrument wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad, als uitbreiding van de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit laatste om de commissie in staat te stellen de criteria als toetsingskader te gebruiken. Dat betekent dat in het raadsbesluit en in de inleiding van het beleidsdocument verwezen wordt naar **artikel 12a van de Woningwet** (na inwerkingtreden van de Omgevingswet artikel 4.19 van de Omgevingswet).

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

Inhoud

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

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

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

- **Plaatsing:** De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.
- **Massa en vorm:** In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw en hoogte hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.
- **Gevelkarakteristiek:** De architectuurstijl in algemene zin en de uitwerking op gevelniveau. Onderdelen: geveloriëntatie, -indeling, -geleding, plasticiteit, gaafheid / oorspronkelijkheid, decoraties en ornamenten.
- **Kleur en materiaal:** De helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: materiaalgebruik, kleurtoon en -toepassing.

5.3. HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

Handhaving

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

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

Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) (na inwerkingtreden van de Omgevingswet artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan (artikel 7.1 Invoeringsbesluit Omgevingswet)) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze welstandsnota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès.

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

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

Met de komst van de Omgevingswet wordt de excessenregeling onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan. In het nieuwe omgevingsplan kan een specifieke zorgplicht met een mogelijkheid voor een maatwerkvoorschrift worden opgenomen.

Een exces heeft vaak betrekking op:

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

BIJLAGE 1: BEGRIPPEN

A

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

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

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

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

B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C

Carport een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of ander bouwwerk en een van boven afgesloten c.q. afgedekte ruimte van een open constructie met maximaal één wand, bedoeld voor de stalling van motorvoertuigen.

D

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak .

Daknok hoogste punt van een schuin dak.

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

Dakraam raam in een hellend dak.

Dakvoet laagste punt van een schuin dak.

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

E

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

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

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

F

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen.

G

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

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

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.

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

H

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

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

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen.

I

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand ge- bouw.

K

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid.

Karakteristiek pand pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevel- indeling en karakteristieke elementen.

Karakteristieke elementen elementen aan een pand zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dak- goot, typerende detaillering van hout- en metselwerk.

Keper zie hoekkeper

Kern centrum van een dorp of stad.

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

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

L

Laag zie bouwlaag.

Laagbouw gebouwen van één tot drie lagen.

Landelijk gebied zie buitengebied.

Latei draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

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

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

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M

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

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

Massa volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk.

N

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

O

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon.

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw.

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

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

Oriëntatie de richting van een gebouw.

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

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

P

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan.

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis.

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

R

Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven.

Renovatie vernieuwing van een gebouw.

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

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

Rooilijn de lijn/grens waarachter bebouwing is toegestaan

S

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

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag.

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

Solitair gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw (kan geschakeld).

T

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

U

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

V

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

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

Voorerfgebied erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

W

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

Woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Z

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.

BIJLAGE 2: OVERZICHTSKAART

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

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

BIJLAGE 3: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE OBJECTEN EN MONUMENTEN

Rijksmonumenten (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, november 2014).

PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM	PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Clinge	4567 AD		's-Gravenstraat	169	Heilige Henricus	Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	20	
Clinge	4567 AD		's-Gravenstraat	167		Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	22	
Clinge	4567 AD		's-Gravenstraat	167		Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	24	
Clinge	4567 AD	Bij	's-Gravenstraat	167		Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	28	
Graauw	4569 PJ		Oude Graauwsedijk	25	Zwaantjeshof	Hulst	4561 EA		Grote Markt	15	
Graauw	4569 ZA		N.v.t.	0		Hulst	4561 EA		Grote Markt	21	
Graauw	4569 AK		Dorpsstraat	50		Hulst	4561 EB		Grote Markt	2	
Heikant	4566 AG		Julianastraat	16	Heilige Theresia v.h. Kindje Jezus	Hulst	4561 EB		Grote Markt	4	
Heikant	4566 AG		Julianastraat	18		Hulst	4561 EB		Grote Markt	6	
Heikant	4566 AG	Bij	Julianastraat	16		Hulst	4561 EB		Grote Markt	14	
Hengstdijk	4585 AB		Hengstdijkse Kerkstr.	6		Hulst	4561 EB		Grote Markt	24	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Hulst	4561 CX		Houtmarkt	9	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Hulst	4561 AX		Korte Nieuwstraat	5	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Hulst	4561 AX		Korte Nieuwstraat	7	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Hulst	4561 ED		Lange Bellingstraat	2	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Hulst	4561 ED		Lange Bellingstraat	4	
Hulst	4561 CC		Broodmarkt	4		Hulst	4561 AR		Steenstraat	1	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	1		Hulst	4561 AR		Steenstraat	3	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	3		Hulst	4561 AR		Steenstraat	5	
Hulst	4561 EH		Gentsestraat	21		Hulst	4561 AR		Steenstraat	7	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	6		Hulst	4561 AR		Steenstraat	9	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	10		Hulst	4561 AR		Steenstraat	11	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	12		Hulst	4561 AR		Steenstraat	19	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	14		Hulst	4561 AR		Steenstraat	23	
Hulst	4561 EJ		Gentsestraat	18		Hulst	4561 AR		Steenstraat	25	

PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM	PLAATS	POSTCODE	SIT.	STRAAT	HUISNR	NAAM
Hulst	4561 AR		Steenstraat	27		Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	2	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	29		Kloosterzande	4587 CK		Hof te Zandeplein	11	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	31		Kloosterzande	4587 CK	Bij	Hof te Zandeplein	11	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	33		Kloosterzande	4587 CK	Tegenover	Hof te Zandeplein	11	
Hulst	4561 AR		Steenstraat	37		Kloosterzande	4587 CK	Tegenover	Hof te Zandeplein	11	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	2		Kloosterzande	4587 CK	Bij	Hof te Zandeplein	1	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	14		Kloosterzande	4587 CJ		Willem de Zwijgerlaan	2	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	20		Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	40	Sint Martinuskerk
Hulst	4561 AS		Steenstraat	22		Kloosterzande	4587 CV		Groenendijk	38	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	24		Kloosterzande	4587 CK		Hof te Zandeplein	1	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	26		Kuitaart	4584 RP		Meerdijk	5	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	28		Kuitaart	4584 LL		Frederik Hendrik- straat	75	
Hulst	4561 AS		Steenstraat	30		Kuitaart	4584 LL		Frederik Hendrik- straat	75	a
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Lamswaarde	4586 LA		Roverbergsedijk Jacobus de Waal- straat	19	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Lamswaarde	4586 AE		Achterstraat	8	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Lamswaarde	4586 AG		Achterstraat	25	Mariaschool
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Lamswaarde	4586 AG		Achterstraat Jacobus de Waal- straat	27	Theresiagesticht
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Lamswaarde	4586 AD		Jacobus de Waal- straat	23	Sint Cornelius
Hulst	4561 RL		Tolweg	115		Lamswaarde	4586 AE	Bij	Jacobus de Waal- straat	8	
Hulst	4560 AA		N.v.t.	0		Ossenisse	4589 KP		Dorpsstraat	10	
Hulst	4561 XE		Carmelweg	2	Sint Joseph	Ossenisse	4589 KP		Dorpsstraat	10	
Hulst	4561 EA		Grote Markt	11		Sint Jansteen	4564 AP		Hoofdstraat	4	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45		Sint Jansteen	4564 AP		Hoofdstraat	6	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45		Vogelwaarde	4581 AB		Rapenburg	49	
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45		Vogelwaarde	4581 RP		Sasdijkweg	7	Pauwhof
Hulst	4561 XA	Bij	Zoutestraat	45		Walsoorden	4588 KH	Bij	Eeckseweg	3	Beaufortsluis

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

(cultuurhistorisch waardevol agrarisch erfgoed in de provincie Zeeland, Omgevingsplan Zeeland 2018 en de provinciale Omgevingsverordening).

Boerderijen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het Zeeuwse landschap. Voor bepaalde boerderijen is dit zelfs al vele decennia het geval. Ze vormen belangrijke elementen die de (regionale) identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het landschap mede bepalen. We willen ons samen met betrokken partners (o.a. SCEZ, SLZ, boerderijstichting en gemeenten) inzetten voor het behoud van dit agrarisch erfgoed, maar realiseert zich dat zij daarbij selectief dient te zijn om haar inzet ook daadwerkelijk van meerwaarde te laten zijn voor eigenaren. Om die reden is een selectie gemaakt van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen van provinciaal belang.

Boerderijen die onderdeel uitmaken van deze selectie komen in aanmerking voor:

- Ruime herbestemmingsmogelijkheden via de regeling Nieuwe Economische Draggers (NED's)
- Herbestemming ten behoeve van één of meerdere woningen voor permanent gebruik in de bestaande bebouwing anders dan de (voormalige) dienstwoning.
- Ondersteuning van eigenaren bij beheer, onderhoud en restauratie van hun boerderij (woning, opstallen en erf). Het gaat hierbij onder andere om het aanbieden van een abonnement op de Monumentenwacht, het (her)inrichten van het boeren erf en/of het herstel van kleine cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Daarnaast wordt één loket gerealiseerd ten behoeve van informatieverschaffing aan en ondersteuning van eigenaren, het begeleiden bij aanvragen van (externe) financiering (subsidies, laagrentende leningen etc.) en het bieden van ondersteuning bij voorbereiding van verbouwing en/of restauratie.

PLAATS	POSTCODE	STRAAT	HUISNR
Vogelwaarde	4581PX	Copwijkseweg	2
Clinge	4567PA	Kijkuitstraat	15
Hulst	4561RL	Tolweg	115
Kloosterzande	4587LG	Hulsterweg	46
Kloosterzande	4587RH	Lange Nieuwstraat	3
Kloosterzande	4587CX	Groenendijk	92
Kuitaart	4584RR	Hoefkensdijk	22

(bron: Omgevingsplan Zeeland 2018)

BIJLAGE 4: UITWERKING ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.

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

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als bepaalde vormen regelmatig voorkomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl.

Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenaamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er gestreefd wordt naar een duurzame leefomgeving.

Alle ruimtelijke opgaven en ingrepen kunnen positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Uitgangspunt is dat deze thema's als ontwerp-uitdaging wordt gezien, zowel architectonisch, stedenbouwkundig als landschappelijk, en zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau. Duurzaamheid moet dan wel gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie. Dan kan door op verschillende niveaus aandacht te geven aan duurzaamheid, waaronder toekomstbestendigheid, klimaatadaptatie, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc. Een goed ontwerp maakt inzichtelijk hoe met deze aspecten in relatie tot ruimtelijke kwaliteit rekening wordt gehouden.

BIJLAGE 5: BEELDKWALITEITSPANNEN

Overzicht van vigerende beeldkwaliteitsplannen e.d.:

BIJLAGE 6: BELEIDSNOTITIE ZONNEPANELEN IN HET BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR610511/1>

Deze beleidsnotitie bevat de gemeenteraadsbesluiten die ingaan op de samenvattende criteria voor zonnepanelen en de daarop volgende zonering in de binnenstad van Hulst. De beleidsnotitie is bedoeld als sturingsdocument en toetsingskader, als uitbreiding van de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Algemene criteria

- Zonnepanelen binnen beschermd stads- en dorpsgezicht zijn in principe altijd vergunningplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie.
- Wanneer sprake is van plaatsing van zonnepanelen op een achterdakvlak dat niet naar het openbaar-toegankelijk gebied is gekeerd is geen vergunning vereist.
- Binnen de Vesting worden de vanaf de wal zichtbare achterzijden expliciet als voorzijden beschouwd.
- Een zonnepaneel mag niet worden geplaatst in of direct grenzend aan de Grote Markt, een historische tuin, park of boerenerf.

- Plaatsing van zonnepanelen op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw heeft de voorkeur boven plaatsing op schuin dakvlak van de hoofdkap.
- Indien dit geen mogelijkheden biedt kan een andere locatie onderzocht worden binnen de voorschriften voor maat en positie, zie onder voorschriften.
- Eén enkel samenhangend en rechthoekig paneelvlak per object toepassen.
- De panelen dienen hoogwaardig van kwaliteit te zijn (monocristallijn) in een antracietkleur zonder lichte accenten of randen. Uitzondering hierop vormen de dakpan-geïntegreerde zonnepanelen.
- Bij seriematige bouw dienen panelen altijd volgens één samenhangend principe geplaatst te worden.

Algemene criteria bij monumenten

- Plaatsing van een zonnepaneel op een monument is altijd vergunningplichtig in het kader van de Wabo/Monumentenwet.
- Voor een aantal iconische monumenten binnen de Vesting is plaatsing van zonnepanelen niet toegestaan, (zie hiervoor bijlage 1 van het document “Criteria zonnepanelen Hulst”).
- Plaatsing van panelen bij voorkeur aan achterzijde of in zijdakvlak van object.

- De ingreep moet reversibel (omkeerbaar) zijn en onderhoud niet in de weg staan.
- De monumentale dakconstructie moet zich in voldoende technisch goede staat bevinden.
- Zonnepanelen mogen niet worden geplaatst in het bovendakvlak van een mansardekap of in kleine voordakschilden.
- Maximaal één enkel samenhangend en rechthoekig paneelvlak per object toepassen, laag in het dakvlak en opgebouwd uit hoogwaardige panelen in een antracietkleur zonder lichte accenten of randen.
- Het type zonnepaneel dient aan te sluiten bij de dakbedekking. Bijzondere (decoratieve) patronen in de dakbedekking mogen niet doorbroken worden.

Specifieke voorschriften

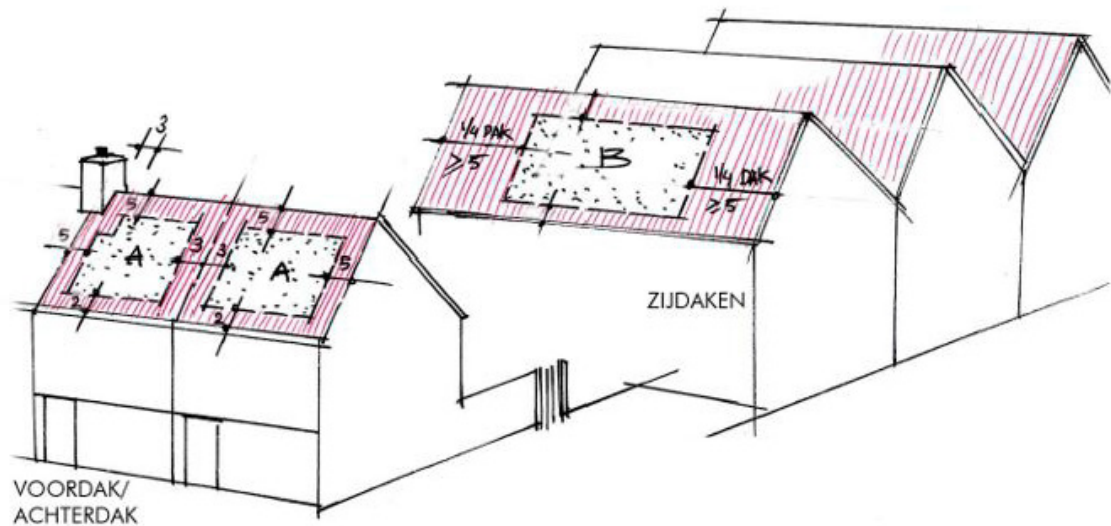
beschermd stads- en dorpsgezicht / monumenten

Voor het te plaatsen zonnepaneel geldt een maximale maat en gelden specifieke voorwaarden voor de situering en uitvoering. Deze worden hieronder per hoofdgroep weergegeven. De extra criteria voormonumenten zijn met (M) gemarkeerd.

Basis-situering binnen het dakvlak

Het paneel vormt één gesloten vierhoekig vlak binnen het basisvlak (zie figuur 1) en houdt afstand van bestaande dakdoorbrekingen als schoorstenen en daklichten. Het paneel wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van beëindigingen van het dakvlak en toevoegingen op het dak. Zie criteria voor plaatsing hieronder:

- bij zijdak: 1/4 van de dakbreedte/-lengte uit de voor- en/of achtergevel, met een minimum van 5 pannen,
- 5 pannen onder de nok (bij minder dan 12 rijen pannen: 3),
- 2 pannen boven de goot (bij minder dan 12 rijen: 1),
- 3 pannen van dakdoorbraken, dakvensters, dakkapellen en schoorstenen,
- Plaatsing op een plat dak alleen mogelijk indien niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en binnen een vlak van 15 graden vanaf de openbare zijde gezien. Plaatsing op een plat afgedekte dakkapel is ook mogelijk, maar alleen indien paneel geheel vlak en dus onzichtbaar geplaatst wordt.
- (M) Niet in de bovenste helft van het dakvlak.
- Plaatsing op een plat afgedekte dakkapel is ook mogelijk, maar alleen indien het platte kapeldak meer dan 8 meter boven het maaiveld gelegen is en dus ook vanuit omringende woningen gezien onzichtbaar geplaatst wordt.



Figuur 1. BASISVLAKKEN voor toepassing zonnepanelen in toepassingsgebied (maat in pannen)

Maatvoering

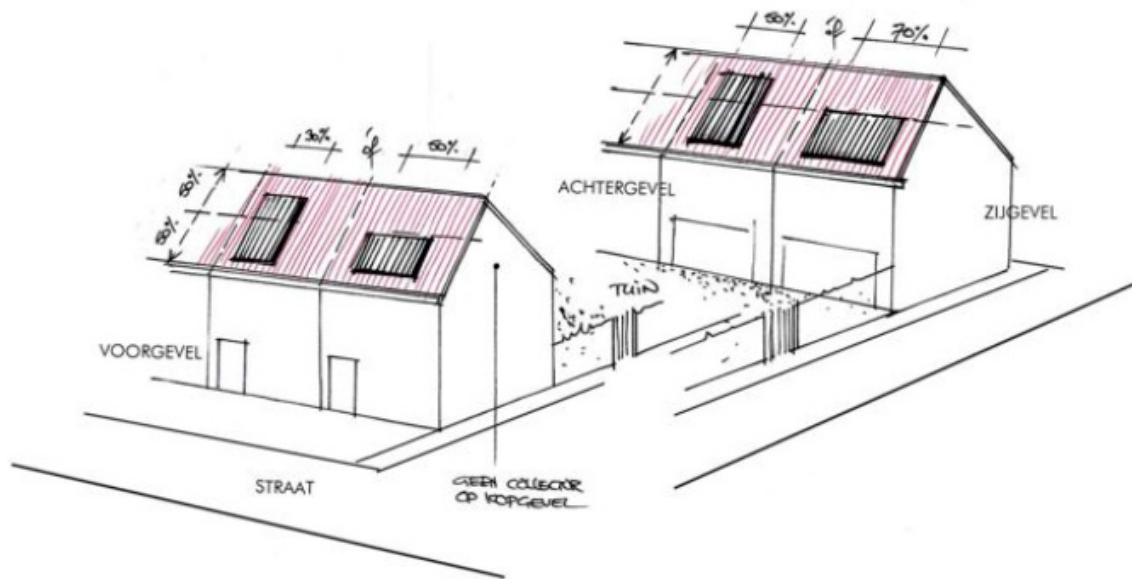
Naast de eerder weergegeven basisafstanden tot dakbeëindigingen en dakdoorbraken gelden aanvullend de volgende maatcriteria; Zie figuur 2 en figuur 3 voor momenten.

Voorgevel, kap evenwijdig aan de straat:

- Indien het paneel enkel in de onderste dakhelft ligt:
 - maximaal 50% van de dakbreedte
 - (M) maximaal 30% van de dakbreedte
- Indien het paneel ook in de bovenste dakhelft ligt:
 - maximaal 30% van de dakbreedte
 - (M) géén paneel in de bovenste dakhelft mogelijk.

Achtergevel, kap evenwijdig aan de straat:

- Indien het paneel enkel in de onderste dakhelft ligt:
 - maximaal 70% van de dakbreedte
 - (M) maximaal 70% van de dakbreedte
- Indien het paneel ook in de bovenste dakhelft ligt:
 - maximaal 50% van de dakbreedte
 - (M) géén paneel in de bovenste dakhelft mogelijk.



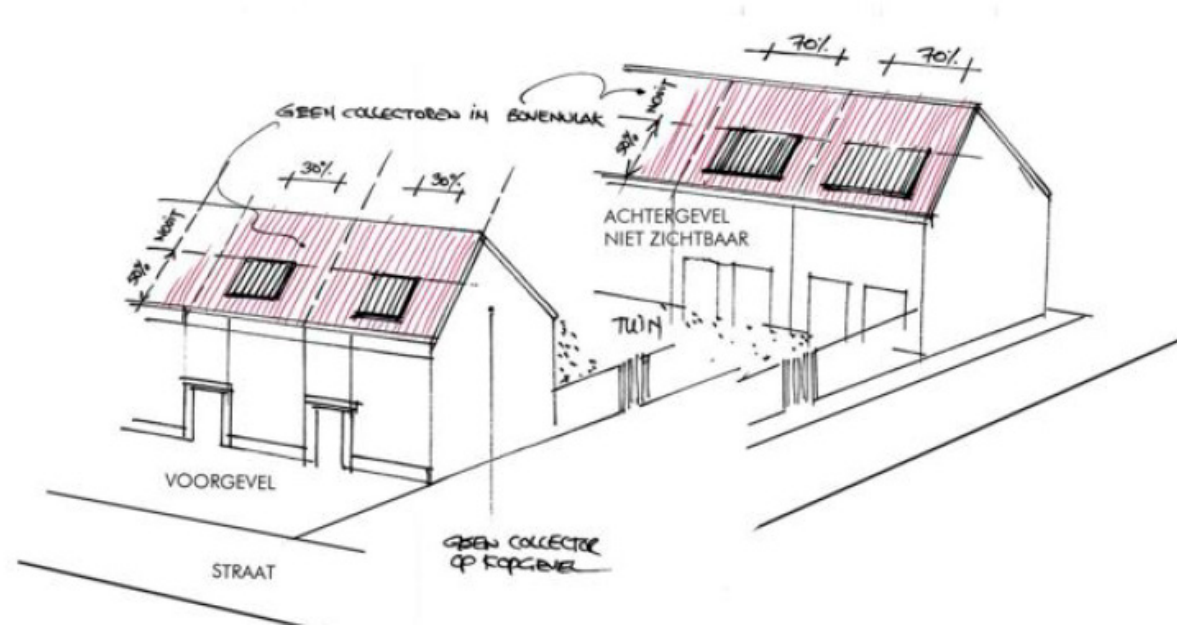
Figuur 2. BESCHERMD GEZICHT Maten/verhoudingen binnen criteria (maat in percentage)

Zijgevel zichtbaar vanuit de openbare ruimte, kap evenwijdig aan/haaks op de straat:

- Tenminste 1/4 dakbreedte/-lengte uit dakranden
- Indien het paneel enkel in de onderste dakhelft ligt:
 - maximaal 50% van de zijdakbreedte/-lengte
 - (M) maximaal 30% van de dakbreedte/-lengte
- Indien het paneel ook in de bovenste dakhelft ligt:
 - maximaal 30% van de zijdakbreedte/-lengte
 - (M) géén paneel in de bovenste dakhelft mogelijk.

Zijgevel/zijdak niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, kap evenwijdig aan/haaks op de straat:

- Tenminste 1/4 dakbreedte/-lengte uit voorgevel
- Indien het paneel enkel in de onderste dakhelft ligt:
 - maximaal 70% van de dakbreedte
 - (M) maximaal 70% van de dakbreedte
- Indien het paneel ook in de bovenste dakhelft ligt:
 - maximaal 50% van de dakbreedte



Figuur 3. MONUMENTEN Maten/verhoudingen binnen criteria (maat in percentage)

Overige criteria

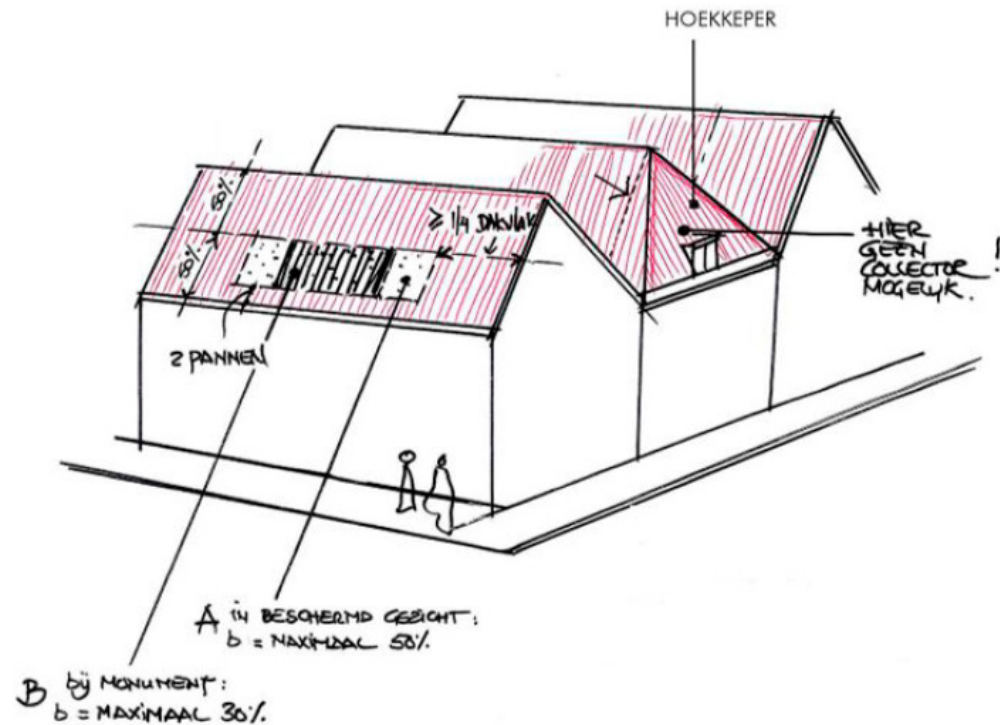
- Geen zonnepaneel mogelijk in kleine voordakschil- den van dwarskappen, zie fig. 4.
- Het paneel ligt enkel recht onder het nokvlak en dus niet (gedeeltelijk) onder hoekkeper(s).
- Een zijgevel of achtergevel direct grenzend aan de openbare ruimte wordt binnen de regelgeving zon- nepanelen beschouwd als een voorgevel.
- Bij grotere dakkapellen (breder dan 1.20 meter) geldt alleen het resterende vrije dakvlak als de maatgevende lengte.

Het geheel van bestaande dakdoorbrekingen inclusief het paneel levert geen onrustiger dakvlak op dan voor- heen; de wens voor een zonnepaneel kan dus leiden tot sanering/integratie van overige dakdoorbrekingen.

Zonering

Afwijking van de voornoemde criteria is ook binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht van de vesting Hulst mo- gelijk. Daarvoor is een gebiedsindeling vastgesteld met bijbehorende gebiedscriteria en een kwaliteitsborging voor wat betreft de toe te passen materialen.

Voor gemeentelijke- en rijksmonumenten is deze zone- ring uitgesloten. Het voornoemde beleid blijft daardoor onverkort van toepassing.



Figuur 4. PANEEL OP ZIJGEVELS DIRECT ZICHTBAAR VANUIT OPENBARE RUIMTE

De gebiedsindeling is bepaald op basis van:

1. Cultuurhistorische waarde binnen de ontwikkeling van de vesting;
2. De waarde van het ruimtelijke en architectuurbeeld ter plaatse;
3. de capaciteit van woongebieden om nieuwe architectuurbeelden/materialen passend binnen het beeld op te nemen.

In figuur 5 is een verbeelding opgenomen dat in drie gebieden I, II en III onderscheidt waarin soepeler beleid inzake plaatsing zonnepanelen mogelijk is (naar courant beleid dient de begrenzing van de gebieden niet als harde grens maar eerder als overgangszone te worden gezien. Hierbij rekening houdend met criteria / voorschriften die aan beide zijden van de grens gelden).

Aandachtspunten bij beoordeling en toepassing:

- Bij dakvlakken met rode dakpannen dienen de panelen in een enkelvoudige, rechthoekige totaalvorm te worden geplaatst. Uitsparingen en getrapte patronen zijn niet gewenst. Panelen van goede beeldkwaliteit dienen uitgevoerd te zijn in een antraciete, donkere unikleur. Blauwe panelen met opvallende rasters en randen in aluminiumkleur zijn beslist niet geschikt;

- Bij toepassing van panelen geldt per pand of woonhuis een energetische en economische ondergrens; een aantal van zes stuks is daarbij herkenbaar wat leidt bij de gangbare afmetingen per paneel van 100x165 cm tot de volgende drie mogelijk in te passen oppervlaktes van steeds 10m²: 165x600, 200x 495 of 300x330 cm. De beste opzet is afhankelijk van het object waarop de panelen worden geplaatst. Panelen dienen altijd voldoende vrij te blijven van dakranden, nok, schoorstenen, dakkapellen, dakramen en ander dakdoorbraken.
- Grootschaliger oplossingen blijven ongeacht het bovenstaande ook van belang binnen het lokale duurzaamheidsbeleid.

Gebiedsindeling

Historisch kerngebied (rood).

Hier geldt restrictief beleid inzake zonnepanelen. Dit gebied in rood weergegeven omvat tenminste de stadskern en de kernlinten met o.a. de stadspoorten. Gentsestraat, Grote Markt, Houtmarkt, Kleine Bagijnestraat en Steenstraat. Zonnecollectoren blijven hier ongewenst.

Periferie van de kern (blauw).

In de directe periferie van de kern met veel 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse bebouwing in blauw aangegeven, kunnen zonnepanelen enkel toegepast worden in beperkte omvang en in maatwerk per object op basis van toetsing door de monumentencommissie.

Naoorlogse woongebieden I en II en het ontwikkelingsgebied III rond het 's-Gravenhofplein (groen).

Zonnepanelen in deze gebieden behoeven de cultuurhistorische waarde van de kern niet te storen. Aandacht is wel vereist bij die woningen die direct grenzen aan het openbaar gebied van de vestingwal. Aan de zuidelijke zijde van Hulst zullen de mogelijkheden op daken gericht naar de walzijde (gele pijlengebied) op grond van specifiek locatie beleid lokaal beperkter zijn.






Dit besluit werd in de raadsvergadering van 14 december 2017 aangenomen.

*De gemeenteraad van de gemeente Hulst,
De Griffier*

De Raadsvoorzitter

Figuur 5. GEBIEDSINDELING



-  Kerngebied Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht
-  Perifere Kerngebieden van waarde
-  Naoorlogse woongebieden en ontwikkellocaties I, II en III
-  Gezichtsbepalende historische kernlinten
-  Beperking in mogelijkheden i.v.m. direct zicht vanaf de stadswal

COLOFON

De nota Ruimtelijke Kwaliteit voor Hulst is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Hulst door Dorp, Stad en Land i.s.m. SCHOUT ruimtelijke vormgeving en beleid.

Sturing:

Afdeling Vergunningen, gemeente Hulst

Samenstelling:

dhr. S. Schout, SCHOUT rv&b

dhr. Ton A. J. B. F. Jansen, Dorp, stad & land

Uitgave:

Gemeente Hulst, juli 2022

Contact:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Gemeente Hulst.

Postbus 49
4560 AA Hulst
Telefoon: 14 0114
E-mail: info@gemeentehulst.nl

Gemeentewinkel Hulst

Grote Markt 24
4561 EB Hulst

Stadhuis Hulst

Grote Markt 21
4561 EA Hulst

