

Bijlage 2. Ruimtelijk kader

Nieuw ruimtelijk kader herinrichting voormalig B&Y terrein (bijlage bij gemeenteblad "Heroverweging uitgangspunten herinrichting voormalig B&Y terrein Groene Strand", d.d. 11 oktober 2016)

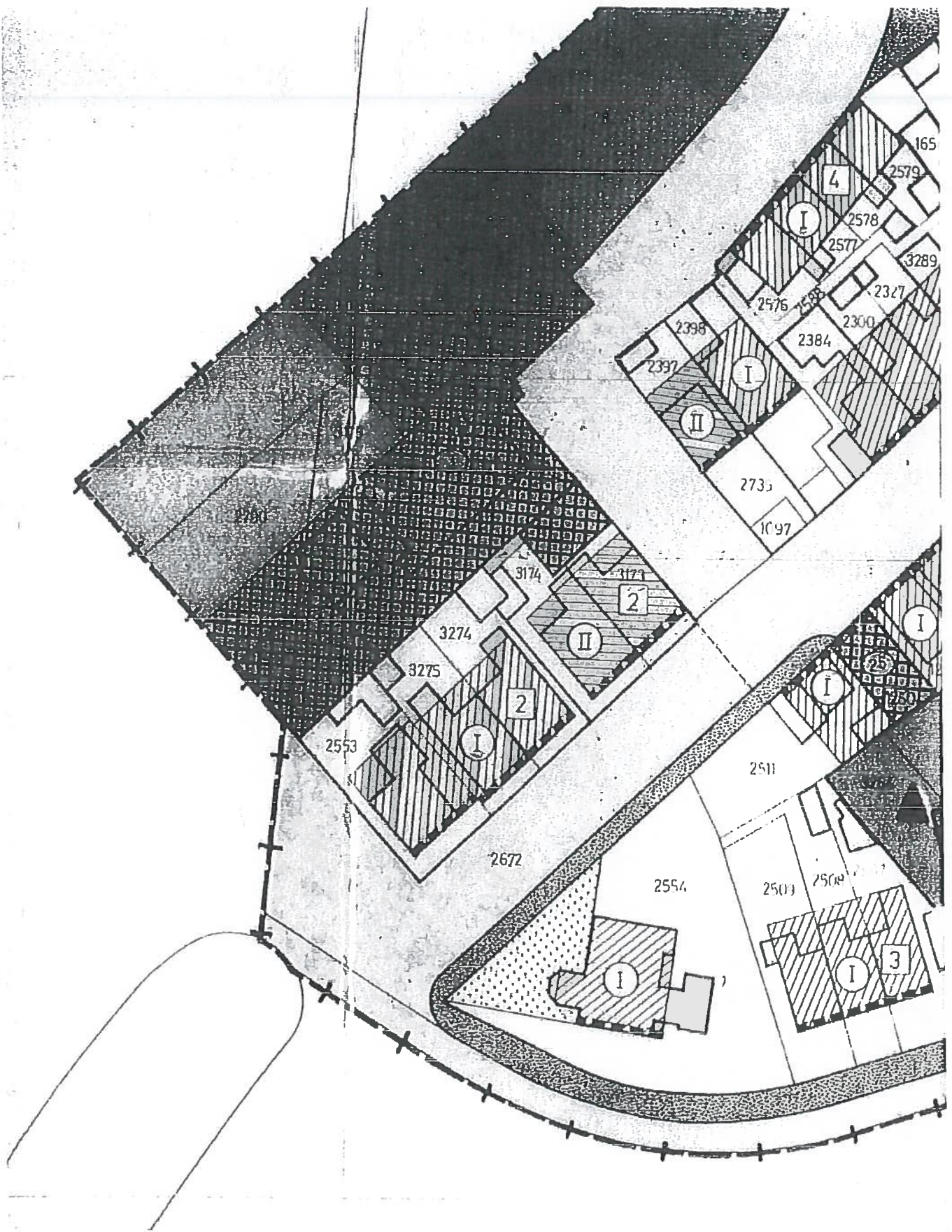
Voor het op te stellen bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten:

- Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader voor de bouw van ongeveer 25 appartementen en/of grondgebonden woningen in meerdere volumes.
- De appartementen en/of grondgebonden woningen zijn bedoeld voor permanente bewoning of verblijfrecreatie.
- De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de grens van het bestemmingsvlak voor het voormalige bedrijfsterrein zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan West – Terschelling (Centrum) (9 januari 1986), (zie kaartbijlage)¹
- Maximaal 1.200 m² van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd met appartementen en/of grondgebonden woningen.
- Wat betreft de maatvoering van de hoofdgebouwen wordt uitgegaan van de volgende bouwregels (zie kaartbijlage):
 - Groene Strand (W2)
 - maximale goothoogte 7 meter
 - maximale bouwhoogte 11 meter
 - dakhelling ten minste 30 graden
 - dakhelling ten hoogste 60 graden.²
 - Zwarteweg (W1)
 - maximale goothoogte 4 meter
 - maximale bouwhoogte 10 meter
 - dakhelling ten minste 30 graden
 - dakhelling ten hoogste 60 graden.³
- Er is sprake van een gelijkmatige verdeling van de bebouwing over het perceel.
- Voor de wijze van meten wordt uitgegaan van het bestaande maaiveld als peil.
- Bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw of in het duinlandschap
- Wat betreft de welstandseisen wordt uitgegaan van de welstandscriteria die voor deelgebied 3 Waardevol dorpsgebied A (West en Midsland) in de Welstandsnota (23 mei 2008) zijn opgenomen (zie bijlage).
- Binnen het plangebied wordt parkeerruimte gerealiseerd voor minimaal 1 auto per appartement en/of grondgebonden woning. De parkeerruimte wordt zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd. Ondergronds parkeren heeft de voorkeur en wordt binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

¹ Uitgezonderd het perceel Zwarte Weg 1

² De maatvoering is gelijk aan de maatvoering voor woonhuizen met de bestemming "Wonen – 2" opgenomen in het bestemmingsplan West – Terschelling 2012

³ De maatvoering is gelijk aan de maatvoering voor woonhuizen met de bestemming "Wonen – 1" opgenomen in het bestemmingsplan West – Terschelling 2012



bestemming bedrijf
 bouwen binnen bouwvlak
 goothoogte max. 3 m
 dakhelling 0-60 gr

Bestemmingsplan West-Terschelling
 (Centrum)
 9 januari 1986



W1

W2

DEELGEBIED 3 WAARDEVOL DORPSGEBIED A (WEST-TERSCHELLING EN MIDSLAND)

Gebiedsbeschrijving

Qua bebouwings- en qua ruimtelijke structuur vertonen de dorpen West-Terschelling en Midsland een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

Ruimte

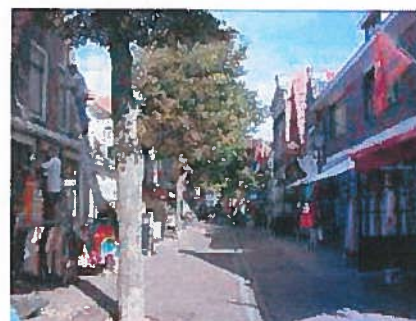
De waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midsland worden gekenmerkt door een dorps weefsel met verschillende functies, zoals bewoning, horeca, winkels en dienstverlening. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een historische samenhang tussen de ruimtelijke structuur en de bebouwing. Het tijdsbeeld wordt gekenmerkt door traditionele trends. Bij West-Terschelling is het waarneembaar oplopend hoogteverschil vanaf de haven naar de duinen kenmerkend.

Plaatsing

De bebouwing is in zeer hoge dichtheid gebouwd. De bebouwing is overwegend op smalle percelen geplaatst en staat in het algemeen in een zeer strakke rechte rooilijn. Er is sprake van gesloten bebouwingswanden, plaatselijk onderbroken door steegjes. De tussenmaat in een bebouwingsstrook is niet breed, circa 1,50 meter. De hoofdvorm is dwars in de bebouwingswand geplaatst. De bebouwing staat dicht op de weg, meestal gescheiden door een stoep of kleine tuin.

Hoofdvorm

De bebouwing is overwegend kleinschalig en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap, soms met plat dak. Er is sprake van een afwisseling in bouwlagen.



De Torenstraat in West-Terschelling.



Bebouwing aan de Oosterburen in Midsland.

Er bestaat een variatie in de kapvorm en nokrichting, waarbij het zadeldak, het schilddak en de afgeknotte versies hiervan als karakteristieke vormen kunnen worden aangemerkt. De mansardekap komt in mindere mate voor. Bij sommige kapvormen worden kleine dakkapellen toegepast of is er een dakvenster aanwezig.

Aanzichten

De gevels hebben overwegend een verticale gevelindeling.

Opmaak

De gevels zijn uit gebakken materiaal opgetrokken. De kozijnen bestaan uit hout en, plaatselijk kunststof. De hellende daken zijn voorzien van gebakken dakpannen. Het kleurgebruik van de gevelwanden is geel of rood genuanceerd. Het stucwerk is wit. Kozijnen zijn in verschillende kleurstellingen uitgevoerd. De combinatie witstandgroen is de traditionele en veel voorkomende kleurstelling. De pannen zijn rood of zwart. De detaillering is zorgvuldig en traditioneel. In de Torenstraat en Oosterburen zijn reclame-uitingen aanwezig. Deze hebben in veel gevallen een zorgvuldige vormgeving.

De Burgemeester Eschauzierstraat

Het complex vroeg 20^e eeuwse woningwetwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat is in z'n geheel aangemerkt als rijksmonument. De blokjes van twee aaneen zijn gebouwd rond 1909, dus slechts enkele jaren na in werking treden van de woningwet; de twee rijen van 4 aaneen zijn gebouwd in 1920. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een samengestelde dakvorm, met uitzondering van het oudste pand (nr. 47 en 49) dat een eenvoudig schilddak heeft. Dit laatste pand en de rijtjes van 4 aaneen hebben aan de voorzijde een dakkapel. De panden zijn alle opgetrokken in roodbruin metselwerk en hebben een gebakken Hollandse pan. Achter de woningen is oorspronkelijk een houten aanbouw onder pannendakje aanwezig.



Karakteristieke bebouwing aan de Oosterburen in Midsland.



monumentale woningwetwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling, type B



idem, type A in een rij van vier aaneen met dakkapellen aan de voorzijde

Waardering West-Terschelling en Midsland

West-Terschelling heeft een historisch-waardevolle oude dorpskern. Met name de Torenstraat, het Brandarisplein, de Molenstraat, de Commandeurstraat en de Burgemeester Eschauzierstraat en de directe omgeving zijn ruimtelijk waardevol. In Midsland zijn met name de Oosterburen, het gebied rondom de kerk en de Westerburen als ruimtelijk waardevol worden aangemerkt. Voor beide gebieden zijn voor wat betreft het bebouwingspatroon de volgende elementen waardevol:

- zeer hoge dichtheid van de bebouwing;
- in het algemeen zeer strakke, rechte rooilijnen;
- geleidelijk breder/smaller wordende openbare ruimte;
- openbare ruimte met stoeppalen rond verharde stoepen, de aanwezigheid van bomen en de in klinkers uitgevoerde bestrating.

Van cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang is het complex woningwetwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat, als gaaf typologisch voorbeeld van sociale woningbouw in een Overgangsstijl aan het begin van de twintigste eeuw.

Beleidsintentie West-Terschelling en Midsland

Het streven naar behoud van het typisch Terschellinger ruimtelijk beeld en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de passende functies in de kom, zijn twee belangrijke doelstellingen voor de waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midsland. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.

Welstandscriteria West-Terschelling en Midsland

Bij incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen in het waardevol dorpsgebied A gelden de volgende welstandscriteria:

Algemeen

- * een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie

Plaatsing

- * de hoofdgebouwen zijn overwegend geplaatst in een rechte, langgerekte rooilijn;
- * hoofdgebouwen zijn overwegend met de lengterichting haaks op de rooilijn geplaatst;
- * hoofdgebouwen zijn overwegend in een gesloten bebouwingswand geplaatst;
- * bijgebouwen en aan- en uitbouwen op het achtererf dan wel in ieder geval achter de voorgevelgrens (rooilijn)

Hoofdvorm

- * de breedtemaat van de voorgevel varieert van 5,00 meter tot maximaal 12,50 meter, dit laatste bij plaatsing evenwijdig aan de weg;
- * het aantal bouwlagen is doorgaans één laag met kap. Incidenteel ook twee bouwlagen met kap;
- * de kapvorm varieert. Meest karakteristieke kappen zijn het zadeldak met tuitgevel (doorgemetselde topgevel), het schilddak en de afgeknotte versies hiervan;
- * dakkapellen of dakvensters komen voor maar zijn in relatie tot het dakvlak klein. Deze zijn qua vormgeving en detaillering veelal afgestemd op de kenmerken van het betreffende pand c.q. de belendende panden.
- * bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor. Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- * de indeling van de naar de straat gerichte gevel(s) is overwegend verticaal. Dit betekent dat de hoogte van de gevelopening groter is dan de breedte. Uitzonderingen worden gevormd door bijvoorbeeld winkelpanden;
- * de afstand tussen de gevelopeningen in de voorgevels is veelal ten minste gelijk aan de halve breedte en ten hoogste gelijk aan de hele breedte van de grootste gevelopening;

Opmaak

- * de gevels van hoofdgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige of roodachtige baksteen (niet geglazuurd) of zijn voorzien van witachtig pleisterwerk of wit schilderwerk;
- * bij hoofdgebouwen worden kozijnen, ramen, deuren, goten, gevelbeplating, boeidelen, dek- en zwaardstukken e.d. in hout uitgevoerd, overwegend in de kleuren wit (kozijnen, goten en boeidelen e.d.) en ramen en deuren e.d. standgroen. Het gebruik van kunststof voor dergelijke onderdelen komt incidenteel voor, zij het met een traditionele maatvoering en profilering. Kozijnen in kunststof uitgevoerd in een renovatieprofiel;
- * hellende daken (hoofdgebouw en bijgebouw) zijn overwegend voorzien van gebakken dakpannen (rood of gesmoord). Geglazuurde dakpannen of ander dakbedekkingmateriaal zijn incidenteel ook toegepast, zodanig dat het effect op de omgeving bescheiden is, maar zijn verder niet toegelaten omdat ze niet passen in het overwegende omgevingsbeeld ;
- * bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Kozijnen overwegend wit en ramen en deuren overwegend standgroen.
- * aan- en uitbouwen hebben dezelfde materiaaltoepassing als het hoofdgebouw waar ze bij horen. Daarnaast komt ook

hout in donkere tinten voor

Aanvullende Welstandscriteria voor het complex woningwoningen aan de Burgemeester Eschauzierstraat in West-Terschelling

De woningen Burgemeester Eschauzierstraat nr. 2, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 en 49 zijn rijksmonument

Voor deze panden gelden, aanvullend op de welstandscriteria voor deelgebied 3, de volgende welstandscriteria:

Plaatsing en hoofdvorm

- * in afwijking van het algemene beeld zijn de woningblokken met de lengterichting evenwijdig aan de rooilijn geplaatst, zij het dat door toepassing van een samengestelde dakvorm (met uitzondering van nr. 47/49 dat een schilddak heeft) er een duidelijke parcellering is met een afwisseling van top- en langsgevens;

Dakkapellen

- * Aan de voorzijde van de woningen zijn alleen dakkapellen aanwezig op de plaats en in de vorm waar deze ook oorspronkelijk aanwezig zijn. Dus op de dakvlakken van de tussenwoningen en het dakvlak van het blokje met het schilddak.
- * Aan de achterzijde de gevels van hoofdgebouwen dakkapellen aanwezig en passend, met dien verstande dat:
 - o het gaat om een bescheiden maatvoering in relatie tot de omvang van het dakvlak;
 - o de dakkapel niet direct op de muurplaat is geplaatst, en er overigens voldoende afstand is tot de begrenzingen van het dak (hoekkeper, nok), en tot de eventueel aanwezige andere dakkapellen in hetzelfde dakvlak;

- o bij eindwoningen het gaat om een tweelichtsdakkapel, en bij tussen woningen ten hoogste om een drielichtsdakkapel.

Aanbouwen

- * Aan de achterzijde van de woningen zijn aanbouwen aanwezig in een laag, met een aangesleept pannendak of plat afgedekt. De gevels zijn opgetrokken in hout met een donkere gedekte kleur, groen of bruin. In overleg met de monumentencommissie kan worden bepaald of in een voorkomend geval ook andere materialen zoals steen of steenachtig of geperste materialen zoals colorpan kunnen worden toegepast.

Overig

- * Voor de panden in deze straat die niet als monument zijn aangewezen, geldt als uitgangspunt dat wijzigingen en aanpassingen in ieder geval geen afbreuk doen aan de kenmerken van de panden die wel als monument zijn aangewezen.

Rolluiken

Rolluiken zijn alleen toegestaan in de winkelstraten van West-Terschelling (Torenstraat en Boomstraat) en Midland (Oosterburen en Westerburen). In de overige gebieden zijn rolluiken uitgesloten, tenzij bouwvergunningvrij. Rolluiken dienen te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

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

- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.

Aan de buitengevel, mits:

- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

Reclamebeleid

De regels voor reclame-uitingen zijn opgenomen in de gemeentelijke Beleidsnotitie reclameborden (1987). Deze verordening is opgenomen in bijlage 2. Het is de bedoeling dat op middellange termijn een reclamenota wordt opgesteld. Op het moment dat deze nota definitief is vastgesteld, wordt deze opgenomen in deze welstandsnota.

Voor de gevel uit stekende geveldelen en terrasschermen bij horecabedrijven en winkels.

Voor zover luifels bij horecabedrijven en winkels zijn toegestaan dienen ze te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

Luifels zijn zodanig vormgegeven dat zij de oorspronkelijke architectuur van de gevel herkenbaar houden en in zijn waarde laten. Materialen zijn van goede kwaliteit en de kleurstelling is terughoudend.

Voor zover terrasschermen zijn toegelaten dienen ze te voldoen aan de volgende welstandscriteria:

terrasschermen kennen een sobere en terughoudende kleurstelling en hebben daarmee een ondergeschikte invloed op het ruimtelijke beeld ter plaatse.

Toe te passen materialen zijn van goede kwaliteit en zijn overwegend transparant.