

BEELDKWALITEITSPLAN

SPRENCKLAAN

CONCEPTVERSIE

6 april 2016

ALGEMEEN

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke wijze op een kwalitatief goede manier verdere invulling en uitwerking kan worden gegeven aan de eisen van het bestemmingsplan en aan wensbeelden vanuit de markt. Onder kwaliteit wordt verstaan dat voldoende ruimtelijke samenhang wordt bereikt en voldoende samenhang in beeldkarakteristiek.

Met de hieronder te noemen ruimtelijke richtlijnen zullen de ruime mogelijkheden van het bestemmingsplan op sommige punten worden aangescherpt. In woord, kaart en beeld wordt aangegeven hoe de invulling en uitwerking van het uitbreidingsplan van de Sprencklaan moet gaan worden.

Doel beeldkwaliteitsplan

De bedoeling van het plan is om de sfeer van de bestaande Sprencklaan en omgeving (Klarebeeklaan, Seislaan) verder door te trekken. Deze sfeer wordt in belangrijke mate gecreëerd door de structuur en de inrichting van de openbare ruimte. Deze structuur en inrichting maken een grote variëteit in bebouwing mogelijk terwijl het straatbeeld toch aantrekkelijk blijft.

In bijlage 1 is een inventarisatie opgenomen van de bestaande bebouwing en inrichting openbare ruimte in deze omgeving, waaruit dit blijkt. Een verschil met de bestaande inrichting van de openbare ruimte is dat de groene hagen in het nieuwe plangebied niet tegen de perceelsgrenzen aanliggen, maar aan de zijde van de weg. Het trottoir ligt dan tegen de perceelsgrenzen aan. Op deze manier wordt de straat wat ruimtelijker, terwijl de parkeerplaatsen onopvallend tussen de groene hagen worden ingepast.

Aan de oostzijde grenst het plan aan achterkanten van de bestaande karakteristieke lintbebouwing van de Noordweg. Dit geeft aanleiding om in het meest oostelijke deel van het plan niet alleen rekening te houden met de sfeer van de Sprencklaan, maar ook met de bebouwing aan de Noordweg. In bijlage 2 en 3 is een inventarisatie opgenomen van de bestaande bebouwing aan de Noordweg, gezien vanaf de voorzijde aan de Noordweg en vanaf de achterzijde van de percelen. Tevens loopt de contour van het Beschermd Stadsgezicht Noordweg onbedoeld deels door het plangebied. In het bestemmingsplan is hierover een passage opgenomen die tevens als bijlage 4 in deze beeldkwaliteitsvoorschriften is overgenomen.

Uitgangspunt voor deze beeldkwaliteitsvoorschriften is enerzijds om veel vrijheid in bebouwing mogelijk te maken en anderzijds toch voor voldoende samenhang in het ensemble te zorgen.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Dit ruimtelijk beeld wordt onder andere vastgelegd door de plaatsing van de gebouwen door middel van rooilijnen en bouwstroken, het aantal woningen, de bouwhoogte en slechts in enkele gevallen ook de goothoogte. Het bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl of de site van de gemeente Middelburg:

http://www.middelburg.nl/Inwoners/Wonen_en_verbouwen/Bestemmingsplannen/Plannen_in_procedure/Bestemmingsplan_Woongebied_Sprencklaan, na vaststelling via

http://www.middelburg.nl/Inwoners/Wonen_en_verbouwen/Bestemmingsplannen/Geldende_plannen/Bestemmingsplan_Woongebied_Sprencklaan.

Aanbevelingen en werkwijze

1. Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) gemaakt en vastgesteld door de Gemeenteraad.
2. De beoogde architectuur is zorgvuldig en individueel ontworpen door erkende architecten (www.architectenregister.nl). De ontwerper ontwikkelt een individuele visie en geeft aan op welke wijze het programma van eisen wordt vertaald naar passende architectuur voor de betreffende locatie.
3. De Middelburgse Visie Milieu 2013-2018 streeft naar duurzaam bouwen en wonen. Aanbevolen wordt om duurzaam materiaalgebruik toe te passen.
4. Er wordt gestreefd naar onderlinge samenhang en afstemming.
5. De gerealiseerde beeldkwaliteit zal in grote lijnen worden geconsolideerd in de volgende planologische herziening.

PLANBESCHRIJVING

Ligging plangebied



Het plangebied ligt direct ten noordwesten van de oude binnenstad van Middelburg. Het plangebied ligt in het zuidoosten ingeklemd tussen de bebouwing van de Noordweg, Seislaan en de Sprenccklaan. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit twee lagen en een kap. Aan de Noordweg betreft het aaneengesloten lintbebouwing. Aan de Seislaan en Sprenccklaan gaat het om vrijstaande woningen. Ten noorden begrenst de President Rooseveltlaan het plangebied. Aan deze zijde ligt een brandweerpost die gehandhaafd blijft. Het betreft geen volwaardige brandweerkazerne maar een ondersteunende vestiging. Ten westen grenst het plangebied aan het resterende bestaande weiland met daarachter de Sint Laurensse watergang.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland en braakliggend terrein.

> *Ligging plangebied*

Stedenbouwkundig plan



> *Schetsontwerp plangebied*

Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen om het karakter van de Sprenccklaan door te trekken met vrijstaande en een enkele twee-onder-één-kapwoning. Daarbij wordt met de maximale goot- en bouwhoogten (6 m, respectievelijk 10 m) aangesloten op de bestaande woningen aan de Sprenccklaan en de woningen aan de Noordweg.

Bij andere woningbouwprojecten in Middelburg, zoals aan de Churchilllaan, is gemerkt dat een sterke vraag bestaat naar patiowoningen. Gezien deze behoefte en de verkeersdruk op de Rooseveltlaan is gekozen om met deze woningen in het noorden van het plangebied een aaneengesloten wand te realiseren. Deze woningen hebben een dove gevel aan de noordzijde en een patio gericht op het zuiden.

Centraal gelegen in het plan is een groenvoorziening gesitueerd. Daaraan bevindt zich een rij parkeerplaatsen die door een haag worden afgeschermd en aan het zicht worden onttrokken. Ten westen van het plangebied wordt een parkstrook aangelegd als eerste aanzet naar een openbaar toegankelijk gebied. Dit landschap vormt een overgang tussen het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied. Om het zicht op de bebouwing, vanaf de zijde van het landschap niet te laten detoneren door allerlei schuttingen, is in de planregels opgenomen dat het achtererf door middel van een groene erfafscheiding begrenst dient te worden.

Zoals de naam van het plan al aangeeft, wordt de woningbouwontwikkeling ontsloten via de Sprenccklaan.

ALGEMENE RICHTLIJNEN

- In het straatprofiel wordt de bestaande Sprenccklaan doorgetrokken. Hiervoor wordt dezelfde verharding gebruikt als ook voor de Sprenccklaan is gebruikt, te weten roodbruine klinkers (gebakken dikformaat kleur Ravenna) voor de rijbaan en voor het trottoir lichtgrijze betontegels.
- Tussen het trottoir en het wegdek komen groenvakken, in-/ en uitritten en enkele parkeervakken. Deze groenvakken worden beplant met bomen en een zelfde soort haag als in de huidige Sprenccklaan groeit.
- Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen dient een aangebouwde of vrijstaande garage minimaal 5 meter terug te liggen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De eerste auto die op eigen terrein geparkeerd wordt, blijft hierdoor in principe uit het zicht van het straatbeeld. Bovendien wordt het mogelijk om eventueel een tweede auto op de oprit te plaatsen. Bij (half-)vrijstaande woningen kan ter hoogte van een (eventueel nog te bouwen) garage een uitrit verkregen worden van maximaal 3 meter breed. Voorwaarde is dat er voldoende ruimte voor een garage aanwezig is om één of meerdere opstellvakken te realiseren. Er dient afstemming plaats te vinden over de situering in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte.
- De woning die aan twee zijden aan openbaar gebied grenst (op straathoek), dient twee representatieve gevels te hebben (voorgevels). De beeldkwaliteit voor woningen op een straathoek verdient extra aandacht. Het wonen op een dergelijke prominente plek beperkt enigszins de inrichting en het gebruik van het kavel, maar biedt daarentegen extra uitzicht naar die omgeving. Situering van bijbehorende bouwwerken, zoals garages en overkappingen, dichte zijgevels en schuttingen, komen niet ten goede aan de representativiteit van de hoekwoningen. De representativiteit van die gevels is belangrijk en kan worden verkregen door het situeren van de entree, erker of andere architectonische accenten aan die zijden, evenals allerlei vormen van beplanting.
- Bijzondere erfbepalingen: Binnen het plangebied wordt aan de westzijde een groenstrook aangelegd met de mogelijkheid voor openbaar groen en water. Een aantal woningen grenst met de erven aan dit openbaar gebied. Om het zicht op de nieuwe woonbuurt groen te houden, mag het achtererf (ter plaatse van de achterste perceelgrens) uitsluitend door middel van een groene beplanting (als erfafscheiding) begrensd worden, eventueel in combinatie met een verlaagd terras aan het water. De erfafscheidingen tussen de percelen dienen deels groen (dus beplanting met eventueel gaashekwerk) te worden uitgevoerd. Dit betreft het gedeelte vanaf de grens van het bouwvlak tot de achterzijde van het perceel. Ook dient in dit achtererfgebied zeer terughoudend te worden omgegaan met het eventueel plaatsen van bijgebouwen. De beeldkwaliteit voor bijgebouwen aan de rand van dit groengebied verdient extra aandacht. De inrichting en het gebruik van het kavel zijn hiermee enigszins beperkt, maar biedt daarentegen extra uitzicht naar die omgeving; Afwijking ter beoordeling aan het WARK.



> Hoekoplossing



> Groene hagen Sprenccklaan



> Verharding Sprenccklaan

DE DEELGEBIEDEN

Zone I: Woningen achter Noordweg



Zone I bestaat uit zeven kavels die ten westen van de bestaande bebouwing aan de Noordweg worden gesitueerd. Op deze kavels is ruimte voor particuliere ontwikkeling, met name voor vrijstaande woningen en in mindere mate voor twee-onder-één-kapwoningen.

Achter de percelen ligt een brandgang voor de ontsluiting van zowel een deel van de nieuwe woningen als van de bestaande woningen aan de Noordweg. De kavels zijn zeer divers qua grootte: van ongeveer 350 m² tot 1050 m².

Aangezien het karakter van de Sprenccklaan wordt doorgetrokken in het plangebied, dienen de nieuw te bouwen woningen een eigentijdse interpretatie te zijn van de architectuur van de bestaande woningen en op wat qua hoogte

mogelijk is in de Sprenccklaan. Daarnaast dienen de woningen in het meest oostelijke deel ook aan te sluiten op de achterliggende bebouwing aan de Noordweg. Het beeld van de woningen aan de Noordweg kenmerkt zich door de afwisseling van witte en traditioneel rode bakstenen gevels. In dit kleur- en materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij de nieuw te bouwen woningen. Qua bouwmassa wordt ingezet op (max.) 2 lagen + kap. Er wordt gekozen voor kappen met een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 50°, omdat dit aansluit op de dakhellingen van de woningen aan de Noordweg en de Sprenccklaan.

De woningen in de Sprenccklaan kenmerken zich door een ingetogen en wat zakelijke architectuur. De woningen hebben eenvoudige, sobere gevels en weinig (grote) ramen naar de wegzijde. Doordat de woningen bovendien veel groen voor hun voorgevel hebben, zorgt dit voor een straatbeeld met bebouwing die een teruggetrokken en bescheiden uitstraling heeft. Een ander kenmerk van de Sprenccklaan is dat bijna alle woningen individueel zijn ontworpen. Dit maakt dat de woningen architectonisch veel van elkaar verschillen, maar door dezelfde (ingetogen) uitstraling en kenmerken en door de groene omlijsting toch samenhang vertonen. Ook een specifiek kenmerk van de woningen aan de Sprenccklaan zijn de kleine balkonnetjes aan de gevels.

Bovengenoemde kenmerken en uitstraling van de bebouwing dienen beeldbepalend te zijn voor de nieuwe woningen in zone I.

Richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

- Bouwmassa met maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- Gevels in traditioneel (licht)rode baksteen, eventueel in combinatie met andere natuurlijke duurzame materialen of kleuren; ander materiaal- of kleurgebruik is toegestaan, mits deze een onderscheidende verrijking betekent voor het ontwerp en ter beoordeling van het WARK;
- Maximaal 2 woningen met een geheel witte gevel, in overleg met het WARK;
- Kappen (tussen 20 en 50°) met ongeglazuurde, keramische dakpannen; andere materialen zijn toegestaan, mits deze een onderscheidende verrijking betekent voor het ontwerp en ter beoordeling van het WARK;
- Woningen hebben een eigentijdse, ingetogen en bescheiden uitstraling;
- Aan-, uit-, en bijgebouwen dienen in de sfeer / architectuur van de woning te worden gebouwd;
- De woning die aan twee zijden aan openbaar gebied grenst (op de straathoek), dient twee representatieve gevels te hebben;
- Bij vrijstaande woningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gesitueerd en bij twee-onder-één-kapwoningen dient minimaal één parkeerplaats op eigen erf te worden gesitueerd;
- Bij toepassing van zonnepanelen, deze integreren in het dakvlak (zie: brochure in bijlage).



> *De woningen in zone I kenmerken zich door een ingetogen architectuur*

Zone II: Woningen aan parkzijde



Zone II bestaat uit vijf kavels die aan de zijde van het open landschap worden gesitueerd. Op deze kavels is ruimte voor particuliere ontwikkeling van vrijstaande woningen.

De percelen grenzen met de achterzijde aan een parkstrook die een overgang vormt tussen de bebouwing en het buitengebied. Aangezien het van belang is dat de rand van de woonbuurt groen gehouden wordt, dient het achtererf van deze kavels door middel van een groen te worden begrenst (talud met eventueel een verlaagd terras).

De erfafscheidingen tussen de percelen dienen bij voorkeur groen te worden uitgevoerd.

De kavels hebben een minimale breedte van 15 meter. De grootte van de kavels is min of meer gelijk verdeeld en de gemiddelde oppervlakte bedraagt zo'n 900 m².

Ook voor deze kavels geldt dat het karakter van de Sprencklaan wordt doorgetrokken. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de architectuur van de bestaande woningen in de Sprencklaan. Dit betekent dat er ruimte is voor eigentijdse architectuur in zowel moderne of traditionele uitvoeringen. Ook bij deze woningen dient de ingetogen en sobere architectuur terug te komen, in een omlijsting van groen. Van belang is wel dat de woningen (individueel) worden ontworpen door bij voorkeur een architect. De gevels van de bestaande woningen in de Sprencklaan bestaan uit afwisselend zandkleurig, (licht)rode en witgekeimde baksteen, waarbij ook delen van de gevel in andere materialen, zoals hout, zijn toegepast. In combinatie met het witte keimwerk wordt gebruik gemaakt van donkere kleuren zoals zwart en antraciet. Op dit kleur- en materiaalgebruik dient te worden aangesloten in zone II.

Bij de verkoop van percelen van woningbouwprojecten zoals Rittenburg, is gemerkt dat er vraag is naar locaties om woningen met een plat dak te mogen bouwen. In de huidige Sprencklaan en de omliggende straten worden plat afgedekte woningen afgewisseld door woningen met een kap. De marktvraag en de gemengde verschijningsvorm in de omgeving maakt deze kavels geschikt voor het bouwen van eigentijdse woningen met zowel platte daken als met een kap.

De bouwmassa in principe plat afdekken met een maximale dakrandhoogte van 6 meter. Een bouwmassa met in hoofdzaak twee lagen is gewenst. Daarboven mag de woning worden beëindigd met een kap of een 3^e bouwlaag, mits deze aanmerkelijk kleiner is dan de oppervlakte van de begane grond. Voor dit (platte) hoogteaccent is een binnenplanse vrijstelling opgenomen, waarbij een maximale bebouwingspercentage geldt van 50% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw (begane grond). Belangrijk is dat deze 3^e bouwlaag dient bij te dragen aan de verzelfstandiging van de woning, zodat de woning één architectonisch geheel is.

Richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

- Bouwmassa met maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- Gevels in zandkleurige of (licht)rode baksteen, eventueel in combinatie met andere natuurlijke duurzame materialen of kleuren; ander materiaal- of kleurgebruik is toegestaan, mits deze een onderscheidende verrijking betekent voor het ontwerp en ter beoordeling van het WARK;
- Maximaal 2 woningen met een geheel witte gevel, in overleg met het WARK;
- Woningen hebben een ingetogen en bescheiden uitstraling aan zijde Sprencklaan;
- Aan-, uit-, en bijgebouwen dienen in de sfeer / architectuur van de woning te worden gebouwd;
- Bij vrijstaande woningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gesitueerd;
- Bij toepassing van zonnepanelen, deze integreren in het dakvlak;
- Aan de zijden grenzend aan het openbaar gebied dienen erfafscheidingen groen te worden uitgevoerd;

- Erfafscheidingen tussen de percelen in, dienen deels groen te worden uitgevoerd. Dit betreft het gedeelte vanaf de grens van het bouwvlak tot de achterzijde van het perceel.



> De woningen hebben een eigentijdse architectuur (modern is mogelijk) en ingetogen uitstraling en sluiten aan op de woningen in de Sprenccklaan

Zone III: Patiowoningen



Zone III bestaat uit (zeven) levensloopbestendige patiowoningen die ten zuiden van de President Rooseveltlaan worden gerealiseerd.

De patiowoningen zullen projectmatig worden ontwikkeld.

Aangezien de President Rooseveltlaan een 50 km/uur weg is, heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar wegverkeerslawaai. Op de naar de weg gerichte zijde en de oost en de westgevel van de patiowoningen wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Om op deze locatie toch woningen met een goed woon- en leefklimaat te kunnen creëren is er voor gekozen om hier patiowoningen te realiseren. Om reden van het wegverkeerslawaai zijn de patiowoningen met geluidswerende achtergevels naar de weg gesitueerd. De gevels aan de achterzijde zijn

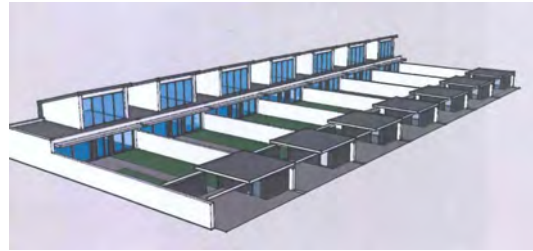
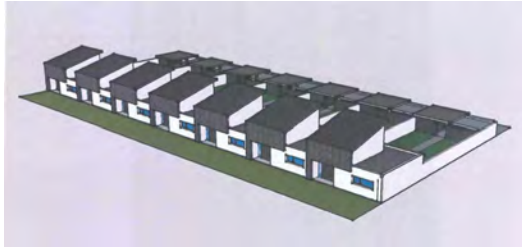
vanwege het geluid grotendeels gesloten op enkele kijkvensters, panoramaramen na. Ook de zijgevels van de patiowoningen zijn op de verdieping geluidwerend. De patiowoningen vormen een aaneengesloten afschermende bebouwing waardoor aan de zuidzijde en in de tuinen van de patiowoningen en in het overige plangebied een gunstig akoestisch klimaat heerst. Op de verdieping is het mogelijk de bebouwing te onderbreken (zie afbeelding), waarbij de ruimte tussen de bebouwing afgesloten mag worden middels een glazen wand ten behoeve van een terras op het dak van de woning.

De patiowoningen worden aan de zijde van de Sprenccklaan ontsloten. Aan deze zijde mogen de bouwwerken uit maximaal één laag bestaan en dient het geheel als een eenheid te worden ontworpen. Hiermee presenteert het bouwblok zich als een strak geheel naar de zijde van de Sprenccklaan. Op elk perceel dient een opstelvak voor één auto te worden gesitueerd (parkeren in garage wordt niet meegerekend), waarbij dit tevens de toegang tot de patio kan zijn. Daarnaast is het van belang om vanaf de straatzijde doorzicht te hebben naar de patiowoning, zodat de relatie van en naar de straat toe op enige wijze behouden blijft. Om deze redenen is aan de straatzijde van de Sprenccklaan een bouwstrook opgenomen waarvan maximaal 50%, per bouwperceel, van de bouwstrook bebouwd mag worden.

Er is ruimte voor patiowoningen met een eigentijdse, moderne uitstraling. Aangezien de woningen met de hoofdmassa tegen de President Rooseveltlaan aan liggen, hoeven de patiowoningen qua beeld niet direct aan te sluiten op de woningen aan de Sprenccklaan. De zijde aan de kant van de Sprenccklaan, heeft een ingetogen en bescheiden uitstraling.

Richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit:

- Bouwmassa met maximale bouwhoogte van 7 meter;
- De eerste laag van de woningen moet een aanéengesloten geheel vormen;
- De bebouwing heeft een bepaald ritme; eventuele toevoegingen zijn ondergeschikt aan het ritme;
- Gevels in baksteen of wit keimwerk eventueel in combinatie met andere natuurlijke duurzame materialen; andere materialen zijn toegestaan, mits deze een onderscheidende verrijking betekent voor het ontwerp en ter beoordeling van het WARK;
- De bebouwing in zone III dient als één geheel te worden ontworpen (representatief) en mag niet geheel gesloten zijn. Het plaatsen van (bijvoorbeeld) een garagedeur, dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de gehele gevel;
- Er dient minimaal één parkeerplaats op eigen erf te worden gesitueerd;
- Bij toepassing van zonnepanelen, deze integreren in het dakvlak.



> Voorbeeld van patiowoningen met dove gevels naar de President Rooseveltlaan en met bergingen aan de zijde van de Sprenccklaan

AFWIJKEN VAN DE REGELS

Het beeldkwaliteitsplan is leidend voor het nieuwbouwplan van de doorgetrokken Sprencklaan. Initiatieven die niet passen binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan worden extra onder de aandacht gebracht van het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Er zal dan bekeken worden of een dergelijk initiatief beschouwd kan worden als afwijking van de regels, bijvoorbeeld omdat het ontwerp een verrijking is voor het plan.

BIJLAGEN

1. Inventarisatie bestaande bebouwing en openbare ruimte in Sprencklaan, Klarebeeklaan en Seislaan
2. Inventarisatie voorzijde Noordweg achter plangebied
3. Inventarisatie bestaande bebouwing Noordweg aan grens plangebied vanaf de achterzijde bezien
4. Relatie met beschermd stadsgezicht Noordweg

Bijlage 1 : inventarisatie bestaande bebouwing en openbare ruimte
Sprenccklaan/Klarebeeklaan/Seislaan

1



2



3



3



4



5



6



6



7



8



9



9



10



11



12



13





Overzicht foto's:



Bijlage 2 : inventarisatie voorzijde Noordweg achter plangebied

1



2



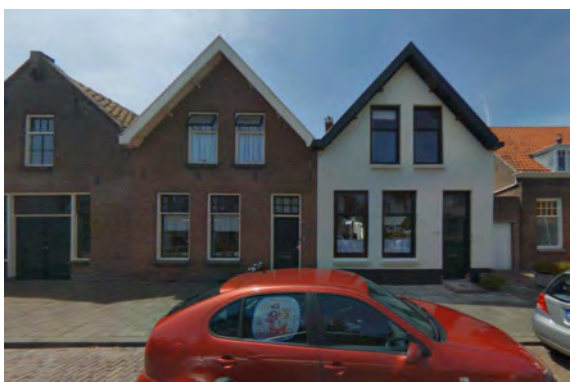
3



4



5



6



7



Bijlage 3 : inventarisatie achterzijde Noordweg grenzend aan plangebied en brandweerpost



Bijlage 4: Relatie met Beschermd Stadsgezicht Noordweg

De contour van het Beschermd Stadsgezicht Noordweg loopt voor een deel over het plangebied. Dit betekent dat bij een aantal kavels een deel van de bouwstrook binnen deze contour komt te liggen.

Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap). Deze heeft ambtelijk aangegeven dat het niet helemaal duidelijk is waarom de begrenzing op deze wijze in het vaststellingsbesluit terecht is gekomen. Normaal gesproken wordt bij het opstellen van een begrenzing zoveel mogelijk gekozen voor bestaande erfgronden, waarbij de waarden van het beschermd gezicht bepalend zijn. In dit geval volgt de begrenzing niet de erfgronden, maar loopt door percelen heen, terwijl er feitelijk op het perceel geen waarden aanwezig zijn. Het is echter niet mogelijk de begrenzing van het stadsgezicht zonder meer aan te passen. Dit is uitsluitend mogelijk door een formele grensaanpassing aan te vragen, die via de reguliere procedure ter visie wordt gelegd en vast gesteld. Door de Rijksdienst is geadviseerd niet over te gaan tot het aanvragen van een formele grensaanpassing, maar de grens zo te laten, omdat het bestemmingsplan bepalend is voor wat er feitelijk mogelijk is. De gemeente moet in het bestemmingsplan duidelijk aangeven waarom in dit geval binnen het beschermd gezicht woningbouw mogelijk is.

De gemeente heeft hierover het volgende overwogen.

In het aanwijzingsbesluit wordt de begrenzing van het te beschermen gebied beschreven. Vermeld is het volgende:

“Via de President Rooseveltlaan en langs de achtererven van de woningen aan het zuidelijk deel van de Noordweg, takt de begrenzing weer aan op de grens van het beschermde stadsgezicht Middelburg.”

Deze beschrijving geeft aan dat het de bedoeling van het Ministerie was, om de grens van het Beschermd Stadsgezicht te leggen op de grens van het achtererf van de woningen aan dit deel van de Noordweg. Het gebied achter deze woningen was en is kennelijk niet van een zodanig belang, dat het Ministerie van mening was dat dit gebied binnen de begrenzing moest vallen.

Daarnaast wordt in de aanwijzing over het gebied ten oosten en westen van de Noordweg aangegeven dat dit open groengebieden zijn, die bestaan uit aaneenliggende percelen bouwland en grasland, gescheiden door waterlopen. Aangegeven wordt dat dankzij deze vrijwel onbebouwde groengebieden, de lintbebouwing ook vanaf de achterzijde goed herkenbaar is. De achter de lintbebouwing liggende percelen hebben historisch gezien een functionele relatie met de bebouwing aan het lint. Voor de omgeving waar het Woongebied Sprecklaan wordt ontwikkeld, is geen sprake van percelen bouwland en grasland, die gescheiden zijn door waterlopen. Daarnaast is de herkenbaarheid van de lintbebouwing vanaf de achterzijde reeds beperkt door het voormalig agrarisch bedrijf dat achter de lintbebouwing ligt en vanwege de bouw van de vrijstaande woningen die eerder aan de Sandberglaan zijn gerealiseerd. Dit betekent dat de historische functie van de percelen achter de lintbebouwing van de Noordweg reeds beperkt is.

Het blijft dus onduidelijk hoe de begrenzing op de kaart behorend bij de aanwijzing van het Beschermd Stadsgezicht exact tot stand is gekomen. Slechts een deel van het plangebied van het te ontwikkelen Woongebied Sprecklaan valt binnen het Beschermd Stadsgezicht. In de aanwijzing van het gezicht is geen aanleiding te vinden, waarom het ene deel van het plangebied wel beschermd zou moeten worden en het andere deel niet. Zeker gezien de beschrijving van de begrenzing van het gezicht, kan de conclusie getrokken worden dat het te ontwikkelen gebied geen bijzondere waarden heeft in de zin van het Beschermd Stadsgezicht Noordweg.

De brede strook aan agrarische gronden die in de aanwijzing van het gezicht is meegenomen, start aan de overzijde van de President Rooseveltlaan. In deze strook is behoud van de openheid een speerpunt. Dit is ook als zodanig opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Maar voor de onderhavige locatie is geen brede strook in de aanwijzing opgenomen, mede omdat dit stuk van het beschermd gezicht binnen de bebouwde kom ligt. Dit deel van het bebouwingslint van de Noordweg ligt in het bestaand bebouwd gebied en ligt daarmee een andere context dan het deel dat grenst aan de noordzijde van de President Rooseveltlaan. Van een onbebouwd groengebied waarbij de lintbebouwing vanaf de achterzijde goed herkenbaar is, is naar mening van de gemeente in dit gedeelte geen sprake, gezien het voormalig agrarisch bedrijf dat achter de lintbebouwing ligt en gezien de woningen die langs de Sandberglaan zijn gerealiseerd.

Gezien bovenstaande argumenten is de gemeente Middelburg van mening dat de realisatie van het bouwplan op deze locatie geen afbreuk doet aan het Beschermd Stadsgezicht Noordweg. De historische context van het geheel blijft met dit nieuwe plan in stand. Met de nieuwe kleinschalige woningbouw en de parkachtige invulling wordt aangesloten aan de bestaande bebouwing van de Noordweg en de Sprencklaan en het groene karakter van het buitengebied.