

An architectural rendering of a residential development. In the background, there are several white, multi-story houses with gabled roofs and dormer windows. In the foreground, a canal flows through the scene. A brick bridge with a metal railing crosses the canal. On the bridge, a red car is parked on the left, and a person is walking a dog on the right. A person is also walking on the bridge. The canal is surrounded by lush greenery, including weeping willow trees and various plants. Two swans are swimming in the water. The sky is blue with some clouds.

ruimtelijke
denkers
wissing

BEELDREGIEPLAN MOLENVLIET

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Tholen

Documentnaam:

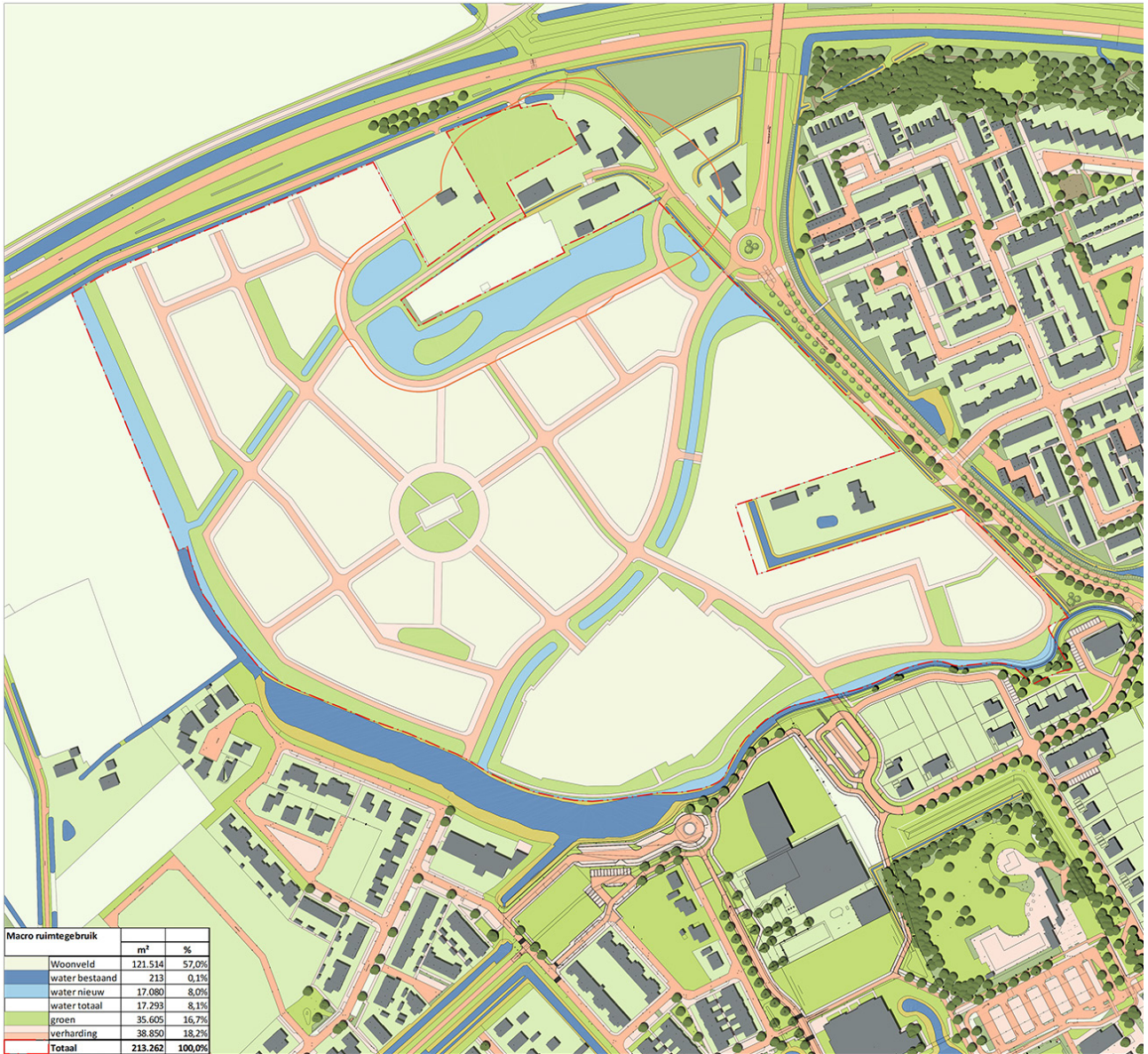
1304-Molenvliet Tholen-Beeldkwaliteit-v02-20220131

Wijzigingsdatum:

31 januari 2022

Inhoud

1	AMBITIE MOLENVLIET	5
1.1	AMBITIE EN DOEL	5
1.2	LEESWIJZER	5
2	STEDENBOUW	6
2.1	INSPIRATIE: ZEEUWSE KERNEN	6
2.2	IDENTITEIT MOLENVLIET	8
2.3	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	9
2.4	DEELGEBIED RINGBUURT - STEDENBOUW	12
2.5	DEELGEBIED GARNIZOENSDORP - STEDENBOUW	13
2.6	DEELGEBIED TUINENBUURT - STEDENBOUW	14
2.7	DEELGEBIED LAGE VELD - STEDENBOUW	15
2.8	SPELREGELS VOOR MOLENVLIETSE STEDENBOUW	16
2.9	ERFAFSCHIEDINGEN	18
2.10	PARKEREN	20
2.11	WATERKANT EN VLONDERS	22
3.	BEELDKWALITEIT	23
3.1	AMBITIE EN DOEL VAN BEELDREGIE	23
3.2	HET ONDERWERP VAN BEELDREGIE	23
3.3	DE MIDDELEN VAN BEELDREGIE	23
3.4	HET BEELDREGIEPLAN	24
3.5	SYSTEMATIEK	24
3.6	PROCEDURE	25
3.7	VERGUNNING VRIJE BOUWWERKEN	25
4.	ARCHITECTUUR	26
4.0	ALGEMEEN	26
4.1	EENDUIDIG ARCHITECTONISCH CONCEPT	28
4.2	HOOFDVORMEN EN NEVENVOLUMES	28
4.3	VARIATIE	28
4.4	BLIKVANGERS, HOEKOPLOSSINGEN, KOPGEVELS	29
4.5	KAPPEN	31
4.6	PALLET VAN KLEUREN EN MATERIALEN	32
4.7	GEVELOPBOUW	33
4.8	BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	34
4.9	SPECIALS	35
4.10	SPECIFIEK RINGBUURT	36
4.11	SPECIFIEK GARNIZOENSDORP	37
4.12	SPECIFIEK TUINENBUURT	38
4.13	SPECIFIEK LAGE VELD	39



1 AMBITIE MOLENVLIET

1.1 AMBITIE EN DOEL

De gemeente Tholen is bezig met de voorbereidingen voor de realisatie van het nieuwe woongebied Molenvliet in Tholen. Deze ontwikkeling stelt de gemeente in staat om ook in de komende decennia goede huisvesting te bieden aan haar inwoners. De verwachting is namelijk dat het aanbod aan voor woningbouw geschikte gronden rond 2024 zal zijn opgedroogd. Er is voor de periode daarna slechts beperkt ontwikkelingsruimte beschikbaar, terwijl de behoefte wel aanwezig is. Om deze redenen is het voornemen om de agrarische gronden ten westen van de Molenvlietsedijk te ontwikkelen naar woningbouw. Het wensbeeld van de gemeente is om een duurzame, groene en veilige wijk tot stand te brengen, waar het prettig wonen is voor jong en oud en waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap. Vanaf 2023 worden in Molenvliet circa 400 woningen gerealiseerd.

Molenvliet wordt een 'streekgebonden' woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van Zeeland herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een eigen regionale identiteit waarmee het zich gaat onderscheiden van woonwijken elders. Molenvliet wordt een ontspannen en aangenaam woongebied met een sterke eigen identiteit en een hoge omgevingskwaliteit.

Om dit karakter te specificeren zijn in dit stedenbouwkundig plan (hierna: SP) en het beeldregieplan (hierna BRP) zowel stedenbouwkundige als architectonische randvoorwaarden opgenomen. Het BRP geeft aan hoe de sfeer en de kwaliteit correct worden uitgewerkt en herkenbaar worden. Het SP en BRP bieden de inspiratie aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig ontwerp voor De Woongaard beschreven. In dit hoofdstuk worden ook stedenbouwkundige aspecten beschreven die van invloed zijn op de clusterontwikkeling, zoals de wijze waarop parkeerplaatsen, erfscheidingen of vlonders worden aangelegd.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten het Beeldregieplan De Woongaard. In hoofdstuk 3 staan algemene en procedurele aspecten beschreven en in hoofdstuk 4 de architectuur-inhoudelijke aspecten.



2 STEDENBOUW

2.1 INSPIRATIE: ZEEUWSE KERNEN

De dorpen en steden op het voormalig eiland Tholen worden gekenmerkt door de Kerkring en de Voorstraat die naar de dijk of de Kaai leidde. Afhankelijk van de grootte van het dorp liep/liepen er parallel aan de Voorstraat nog 1 of meerdere straten. De sfeer in de kernen wordt gekenmerkt door de langgerekte linten, compacte bebouwing en een grote mate van individualiteit van de gebouwen.

De gebouwen aan de langgerekte straten zijn bijna afzonderlijk afleesbaar, maar vertonen wel overeenkomstige kenmerken. De vaak centraal gelegen Ring heeft een open, groen karakter met monumentale bomen. De bebouwing is wel weer vergelijkbaar met de Voorstraten. Ditzelfde geldt voor de pleinachtige ruimte zoals een Markt (Sint Maartensdijk en Scherpenisse) of Havenplein (Sint Annaland). Buiten de kernen en binnensteden liggen de woonbuurten, doorgaans opgebouwd aan de hand van eenvoudige stratenpatronen. Afhankelijk van de breedte van de straatprofielen komen er groene bermen en opgaande beplanting voor.



De volgende eigenschappen vormen de inspiratie om in Molenvliet een Zeeuwse sfeer tot stand te brengen:

Voorstraat en Ring

- Wegen hebben (oorspronkelijk) een smal en informeel profiel, waar weggebruikers de ruimte delen. Stoeppen liggen op hetzelfde niveau als de straat, of subtiel verhoogd.
- Voorstraat en Ring: hoe minder nadrukkelijk ingericht hoe sterker dit effect en hoe fraaier de 'dorpse uitstraling'. 'Duurzame veiligheid' ontstaat hier vooral door de overduidelijke 'Shared space' inrichting.
- Voorstraat en Ring: uniformiteit in rooilijnen, met nuances.
- Voorstraat en Ring: huizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een dorps volume. Gebouwen hebben een grote mate van individualiteit. De nadruk ligt op een 'particulier' beeld van de woningen: een diversiteit aan gebouwen. Elk huis is herkenbaar (door kleur, materiaal, stijl, vorm). De 'categorie' (goedkoop of gemiddeld) lees je er niet direct van af.

Buiten de kern:

- Eenvoudige straatprofielen, recht of gebogen, eventuele bermen zijn landelijk en groen.
- Buiten de kern: uniformiteit in rooilijnen.
- Buiten de kern: groene erfscheidingen, bloemige tuinen, (half-) verharde erven, hagen en (grote) bomen.

Algemeen:

- In de kleinschalige structuur zijn grotere bouwwerken te vinden (b.v. schuren, boerderijen, raadhuis).
- Gemene deler zijn het gezicht naar de weg. Een enkele uitzondering bevestigt de regel
- Geen uniformiteit in volumes, maar verscheidenheid in beukmaten, goot- en nokhoogten (1-1,5-2 lagen met kap).
- Grote diversiteit aan woningtypen. Sleutelwoord voor de architectuur is variatie. Huizen zijn van verschillende materialen zoals baksteen (rood en geel), gekeimde en gestucte gevels, zwart hout, daken van riet, lei, dakpan.



2.2 IDENTITEIT MOLENVLIET

Het is de bedoeling dat Molenvliet een Zeeuwse / Tholense wijk worden. De reden hiervoor is dat er heel lang vrij generieke buurten en wijken zijn gebouwd, waardoor onderscheid tussen buurten en streekeigen kenmerken uit het straatbeeld zijn verdwenen. Het is tegenwoordig gangbaar om woonbuurten weer te voorzien van een grotere eigen identiteit. Buurten die door hun structuur, sfeer en architectuur iets kenmerkends hebben. Buurten waarin het weer zichtbaar is dat ze onderdeel uitmaken van een streekeigen identiteit. Dit komt niet voort uit nostalgie, maar uit de behoefte aan het scheppen van een herkenbare identiteit.

Daarnaast mag ook uit de architectuur en openbare ruimte blijken dat Molenvliet bij de 21e-eeuw hoort, klimaatadaptief en natuurinclusief is ontworpen, met aandacht voor gezondheid en sociale inclusie.

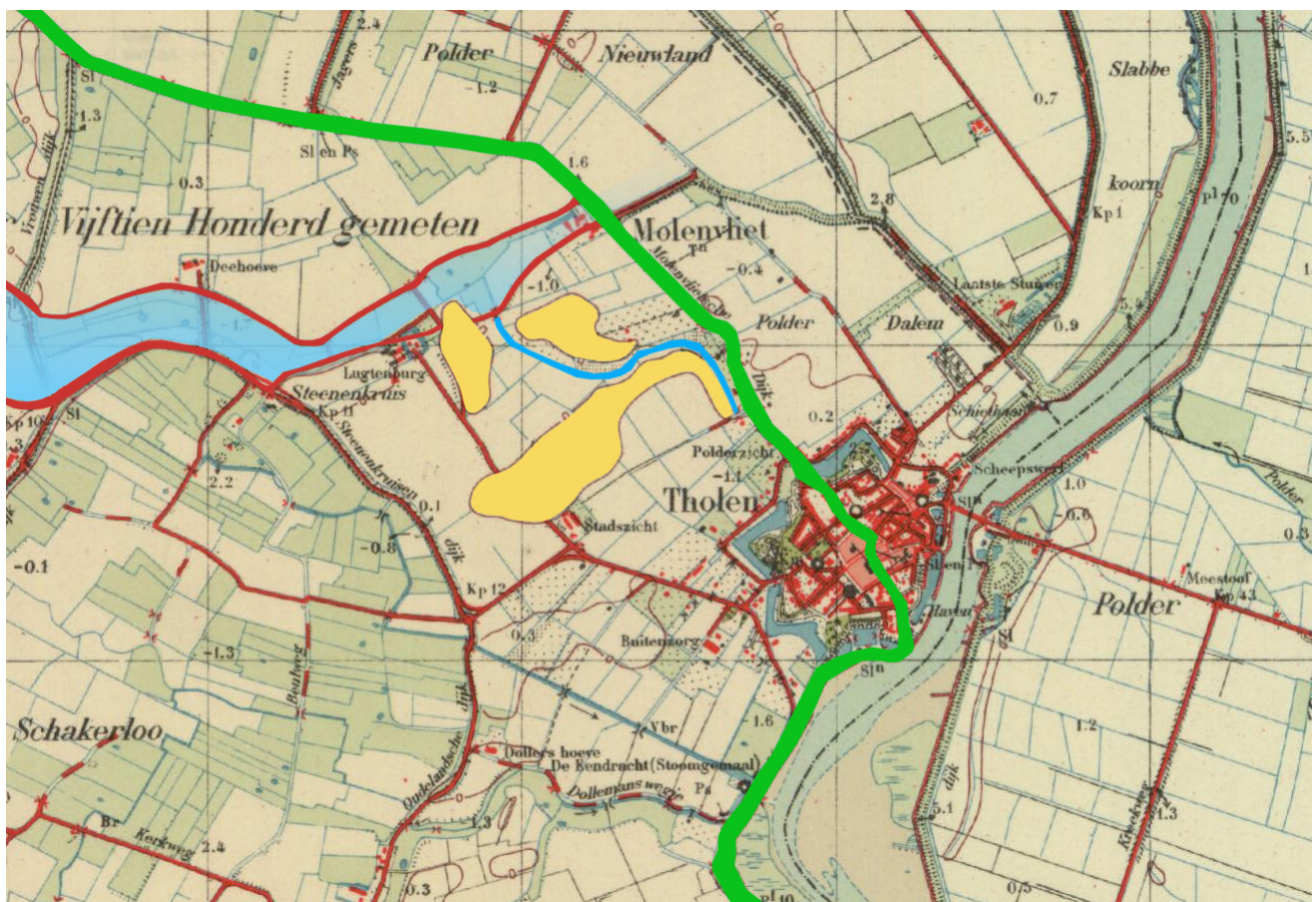
Dit is de reden dat er in Molenvliet zowel in de structuur als in de architectuur wordt gezocht naar typerende eigenschappen.

Ambitie

Het wensbeeld voor Molenvliet is om een duurzame, groene en veilige wijk te realiseren, waar het prettig wonen is voor jong en oud. Een wijk waar een mooie verbinding met het landschap is gemaakt en waar mensen elkaar kennen. Waar Tholenaren wonen in de nabijheid van de kern en het landschap. Een woonomgeving, waar de verbinding voelbaar is tussen stad en landschap. Deze nog wat abstracte ambitie is concreet gemaakt in de vorm van een ruimtelijk raamwerk.

Klimaatadaptatie

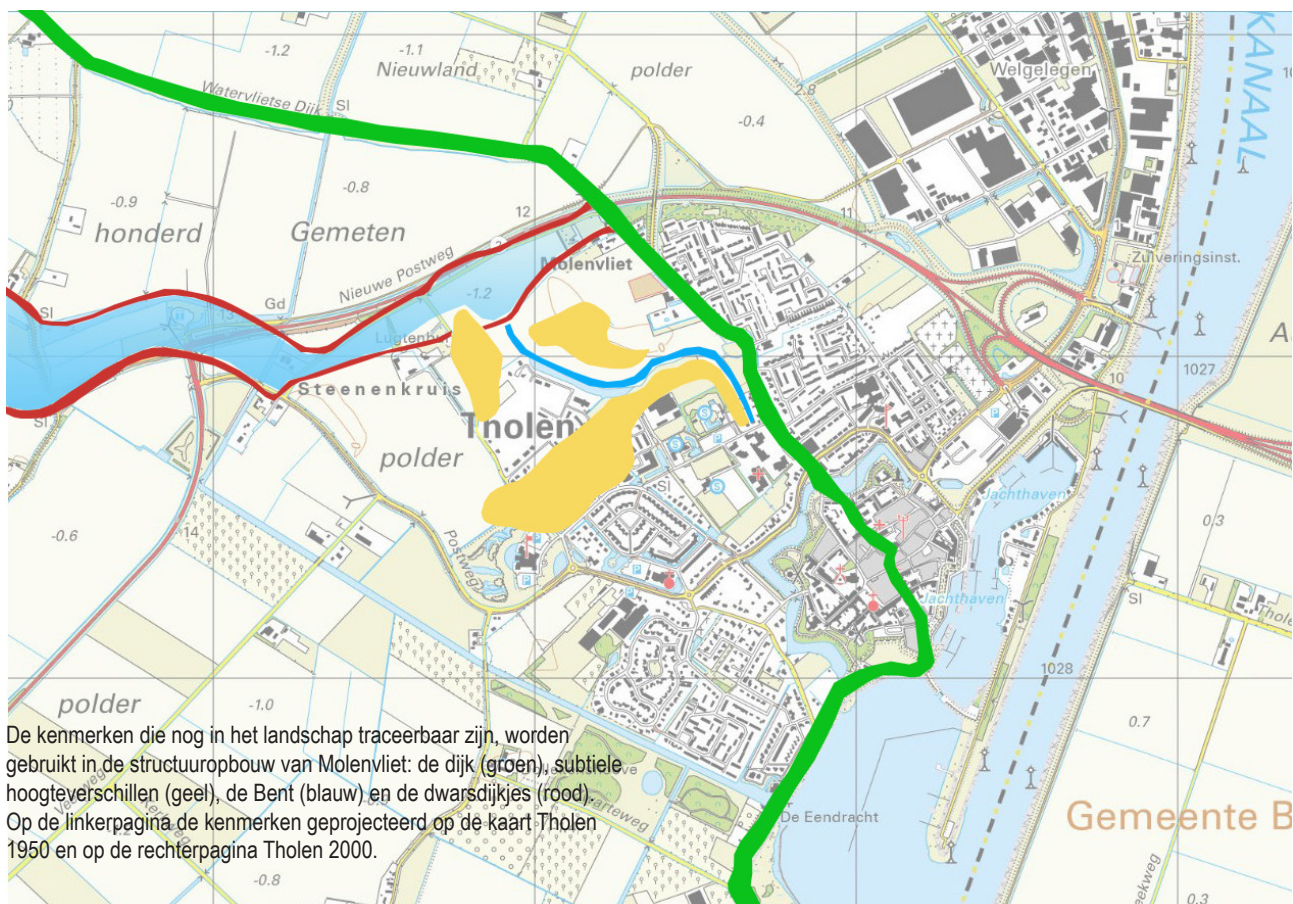
De ambitie is er om oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische problemen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Tholen. Molenvliet biedt een prachtige kans om nieuwe oplossingen uit te proberen en vorm te geven aan de toekomst. Het is van belang dat het plangebied klimaatbestendig wordt ingericht met een verantwoorde waterhuishoudkundige structuur, natuurinclusiviteit (bouwen en openbare ruimte) en het tegengaan van hittestress. De wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan deze ambitie is beschreven in het document 'Integrale visie klimaatadaptatie Molenvliet Tholen'.



2.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op meerdere nog aanwezige of verdwenen landschappelijke elementen. Die elementen worden in Molenvliet versterkt of opnieuw geïntroduceerd:

- Molenvliet is ontstaan door inpoldering van het voormalige stroomgebied van de Striene en geulen. De Molenvlietsedijk is de noordelijke dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder, de zuidelijke dijk werd gevormd door de Oudelandse dijk;
- Tussen deze twee dijken lagen twee dwarsdijkjes die het stroomgebied van een geul markeren, die vanaf de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder naar de Striene stroomde
- De Bent was een zijgeul die langs de zuidzijde van een lichte verhoging in het maaiveld liep. Deze lichte verhoging is tegenwoordig niet meer zichtbaar, maar op de hoogtekaart is wel degelijk nog een klein verschil te zien
- Waar het zuidelijke dijkje aansloot op het kruispunt van de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder en de Dalempolder ontstond het buurtschap Molenvliet.





Op basis van deze elementen is een landschap-pelijk-stedenbouwkundig raamwerk opgesteld. Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit een structuur bestaande uit wegen, watergangen en groen. Er komen in het plangebied 3 belangrijke structurerende lijnen:

1. de wegverbinding tussen de Burgemeester Van Boeijenstraat naar de rotonde in de Molenvlietsedijk. Dit tracé maakt deel uit van de zogenaamde 'bin-nenring' van Tholen
2. het oorspronkelijke zuidelijke dijkje van de bedij-king in de polder Vijftienhonderdgemeten. Het dijkje is de enige nog overgebleven van de twee dijkjes ter weerszijden van de geul die vanaf de Dijk van de Vijftienhonderdgemetenpolder naar de Striene stroomde. Het maaiveld ten noorden van dit dijkje ligt ook beduidend lager dan het gebied ten zuiden daarvan.
3. de Bent, waarvan een gedeelte reeds bestaand is en met de realisatie van Molenvliet in noordelijke richting zal worden doorgetrokken.

Woonvelden

Door de structurerende lijnen ontstaan er in het ste-denbouwkundig raamwerk 4 deelgebieden, die elk een eigen identiteit verkrijgen:

Ringbuurt: hoger gelegen compact dorps woon-gebied rondom een ringvormige openbare ruimte. Hier bevindt zich een lichte verhoging in het maaiveld. De beeldkwaliteit is geregeld in:

- Stedenbouwkundige criteria par.2.3, 2.4, 2.8 t/m 2.11
- Algemene architectonische criteria par.4.0 t/m 4.9
- Specifieke architectonische criteria par. 4.10



Garnizoensdorp: tussen de 'binnenring' en de Bent een gebied dat is opgedeeld in een compact dorps woongebied. De beeldkwaliteit is geregeld in:

- Stedenbouwkundige criteria par.2.3, 2.5, 2.8 t/m 2.11
- Algemene architectonische criteria par.4.0 t/m 4.9
- Specifieke architectonische criteria par. 4.11



Tuinenbuurt: het gebied grenzend aan de Molen-vlietsedijk wordt een woongebied met een ruime opzet, lossere verkaveling, ruime tuinen en kleine plantsoenen. De beeldkwaliteit is geregeld in:

- Stedenbouwkundige criteria par. 2.3, 2.6, 2.8 t/m 2.11
- Algemene architectonische criteria par.4.0 t/m 4.9
- Specifieke architectonische criteria par. 4.12



Lage Veld: Dit gebied ligt ten noorden van een oorspronkelijk dijkje en ligt lager dan het overig deel van Molenvliet. De intentie is om een landelijke sfeer tot stand te brengen. De beeldkwaliteit is geregeld in:

- Stedenbouwkundige criteria par. 2.3, 2.7, 2.8 t/m 2.11
- Algemene architectonische criteria par.4.0 t/m 4.9
- Specifieke architectonische criteria par. 4.13

Elk van deze deelgebieden is vervolgens verder indeelbaar in kleinere eenheden, de zogenaamde woonvelden. Al naar gelang de gewenste fasering kan in de vorm van stedenbouwkundige verkavelingen verder invulling worden gegeven aan deze woonvelden.



2.4 DEELGEBIED RINGBUURT - STEDENBOUW

Het gebied Ringbuurt verkrijgt het beeld van een compact dorps woongebied rondom een ringvormige openbare ruimte. Verschillende straten en paden komen op deze centrale ruimte uit. De structuur en bebouwing worden gekenmerkt door:

- straten met een betrekkelijk smal en informeel profiel
- een aaneengesloten bebouwing, waarbij af en toe margestroken tussen de bebouwing voor komen
- een mix van woonhuizen
- wisselende maten in de frontbreedtes van de woningen. Door ook substantiele verschillen aan te brengen in bebouwingshoogte (goot- en nok) wordt het gevarieerde beeld nog versterkt.
- doorkijkjes tussen de woningen door naar het achtererf
- de woningen kennen een grote mate van individualiteit.
- woningtypen worden gemixt in de straten, dus niet alle vrijstaande woningen of tweekappers staan op een rij
- Rooilijnen: 0 - 1,5 meter. Huizen hebben kleine voortuintjes en soms ontbreken die en is er sprake van een gevelstoepje. Uitzonderingen zijn op aangeven van de supervisor mogelijk

De woonhuizen zijn naar de openbare ruimte visueel één tot anderhalve laag hoog met kap en bij uitzondering twee lagen met kap. Platgedekte bouwvolumes komen niet voor.

Af en toe komt in de bebouwing een iets groter gebouw ('grotere korrel') voor met een goot tussen de 4,5 en 5,5 meter.

De architectuur van de huizen is historiserend, maar een traditie-innoverende architectuur is meer op haar plaats. In de Ringbuurt staan geen twee dezelfde huizen naast elkaar. Ook langs de daarop uitkomende straten mag niet letterlijk herhaald worden, maar dezelfde types met variatie in gevelopeningen, kleuren, materialen en / of details kunnen wel gemixt herhaald worden. Het gaat erom dat het beeld als geheel individueel gevarieerd blijft en geen uniformiteit en monotonie toont.





Impressie van de singel tussen de Ringbuurt en het Garnizoensdorp in noordelijke richting



Impressie van de Bent ter plaatse van de singel. De voetgangersbrug maakt deel uit van de wandelroute langs de Bent.

2.5 DEELGEBIED GARNIZOENSDORP - STEDENBOUW

Dit zuidelijk deelgebied heeft de sfeer van een garnizoensdorp, georganiseerd rondom een grote open ruimte (de paradeplaats) met grote bomen. De gebouwen aan de paradeplaats en de straten die daar naar toe leiden staan in een strak gelid.

- elk bouwblok kent een min of meer gesloten gevellijn van woningen, aangebouwde bijgebouwen en muren
- afwisselend nokrichting haaks en evenwijdig aan de openbare ruimte
- rooilijnen: 0 meter. Woningen grenzen in principe aan de openbare ruimte. Uitzondering zijn op aangeven van de supervisor mogelijk
- geen voortuinen, hooguit een stoep als onderscheid tussen kavel en openbare ruimte
- bij de entrees, op snijpunten, blikvangers en zichtlijnen krijgt de bebouwing een accent (zie paragraaf 4.3).
- de architectuur onderstreept de strakke stedenbouwkundige opbouw, geleding en beeldkwaliteit:
 - strenge gevelindeling
 - smalle staande raamopeningen in een strakke ritmiek
 - bij de gevelopeningen (deuren en ramen) staat verticaliteit voorop
 - overwegend lichte gevels (geschilderd of gestuct) op een grijze plint met overwegend rode pannen
 - accenten in bruine baksteen en antraciet pannen
 - toepassing stevige omlijsting en een bovenlicht om verticaliteit te accentueren
 - binnenterreinen en doorgangen naar het binnenterrein van het bouwblok zijn voorzien van muren, poorten en poortjes. Waar mogelijk dragen bijbehorende bouwwerken bij aan het besloten beeld.





Impressie van het Garnizoensdorp op de hoek van de singel en de Bent. De bruggen zijn bedoeld als sfeerimpressie en moeten nader worden uitgewerkt.

2.6 DEELGEBIED TUINENBUURT - STEDENBOUW

De Tuinenbuurt heeft een ruime opzet, lossere verkaveling, ruime tuinen en kleine plantsoenen. De bebouwing volgt de lijnen van de stedenbouwkundige structuur. Waar woningen grenzen aan een openbare ruimte (weg, watergang, groenstrook, plantsoen) reageert de architectuur van de woning op deze bijzondere situering. Bijzondere punten in het plan (hoeken, blikvangers, entree naar parkeerpockets etc) krijgen een verticale accentuering.

- Plantsoenen en zichtlijnen zijn bepalend voor de sfeer
- Verkavelingstype: bebouwing geeft vorm aan de woonstraten en plantsoenen
- Situering woningen is afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. Waar de situatie aanleiding geeft (straat, straathoek, plantsoen zichtlijn, etc) reageert de situering van de bebouwing daarop
- Rooilijnen: 3-6 meter. Woningen hebben altijd een voortuin. Woningen op een hoek hebben altijd een zijtuin van ten minste 3 meter. *De bandbreedte houdt overigens niet in dat er dan altijd voor de minimale rooilijn kan worden gekozen. Het uitgangspunt is immers variatie binnen de bandbreedte*
- De bouwvolumes aan de straten zijn 'familie' van elkaar, waardoor eenheid ontstaat
- Bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume. Samengestelde bouwvolumes zijn gewenst om bijzondere plekken en ruimten in de stedenbouwkundige structuur te accentueren
- Bebouwingshoogte maximaal 2 bouwlagen met kap, m.u.v. blikvanger (3 bouwlagen)
- Woningen uitvoeren met kap
- Bebouwing heeft door toepassing van lage kap aanzet of lage aanbouwen een dorpse uitstraling
- Rijtjes worden vormgegeven met een beeindiging als 'boekensteun'



2.7 DEELGEBIED LAGE VELD - STEDENBOUW

Dit gebied ligt ten noorden van een oorspronkelijk dijkje en ligt lager dan het overig deel van Molenvliet. De intentie is om een landelijke sfeer tot stand te brengen door in de profielen groene bermen op te nemen, de Zeeuwse hagen als erfscheiding en de voortuinen. De wegen zelf zijn vrij smal, met een inrichting als 'shared space'.

De architectuur brengt tot uitdrukking dat er sprake is van een landelijke woonsfeer.

- Verkavelingstype: bebouwing ondersteunt de identiteit van het Lage Veld.
- Per straat variabele rooilijn toegestaan van 4-6 meter. Naast elkaar gesitueerde woningen staan nooit in dezelfde rooilijn, met een onderlinge variatie van 0,5 meter. Woningen op een hoek hebben altijd een zijtuin van ten minste 3 meter. *De bandbreedte houdt overigens niet in dat er dan altijd voor de minimale rooilijn kan worden gekozen. Het uitgangspunt is immers variatie binnen de bandbreedte*
- In principe zijn verspringingen in de rooilijn wenselijk van 0,5 tot 2 meter. Hierbij is sprake van een verruiming van de voortuin. Bij specifieke situaties, zoals bij de accenten op hoeken en in de assen van zichtlijnen mag de rooilijn hiervan afwijken
- Woningen staan met de nok haaks aan de straat, waardoor een luchtig beeld ontstaat en doorzichten mogelijk blijven.
- Er is ruimte voor variatie in bouwvolume: de bouwvolumes zijn individueel vormgegeven
- Woningen hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume
- Bebouwingshoogte maximaal 1,5 laag met kap
- Bebouwing heeft door toepassing lage goot of de toepassing van lage aanbouwen een landelijke uitstraling
- Woningen hebben altijd een kap



2.8 SPELREGELS VOOR MOLENVLIETSE STEDENBOUW

De hiervoor beschreven inspiratie en ambities zijn vertaald in spelregels voor de stedenbouw. Omdat de verkaveling in Molenvliet nog niet als een blauwdruk is gedefinieerd, is het van belang om de stedenbouwkundige spelregels goed te definiëren. De bovenstaande stedenbouwkundige principes leiden tot de volgende regels voor een 'Molenvlietse' stedenbouw.

Regels voor Molenvlietse stedenbouw

1. Dorpse maat en schaal: de bebouwing is afgestemd op de beoogde sfeer in de deelgebieden en wordt gekenmerkt door een afwisseling in korrelgrootte (of massa-opbouw).
2. Relatief kleine bebouwingskorrel met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte. Afwisseling in korrelgrootte wordt bereikt door:
 - variatie in de verkaveling
 - variatie in woningtypen
 - wisselende plaatsing en oriëntatie bebouwing
 - wisselende blok lengten
 - wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte.
3. Specials in de dorpse structuur: in de stedenbouwkundige structuur is ruimte voor 'specials': gebouwen die in korrel en maat afwijken van de omliggende bebouwing.
4. Wisselende stratenpatronen. Rechte straten worden afgewisseld door straten met knikken en sprongen. Profielen hoeven niet altijd symmetrisch te zijn.
5. Rooilijnen
6. Voor- en zijerven dragen bij aan het beeld

1. Dorpse maat en schaal

De bebouwing binnen de planstructuur is gevarieerd. Omdat er geleidelijk invulling wordt gegeven aan de planstructuur, zullen er geen concentraties van dezelfde woningtypen ontstaan. Woningtypen zijn dus niet geclusterd, maar juist in de planstructuur verspreid. Daardoor is er in het gehele gebied dezelfde basiskwaliteit en wordt vermeden dat de uitstraling van buurten te zeer zal verschillen.

- Er is een afwisseling tussen beslotenheid en transparantie in de bebouwingsstructuur.
- Op bijzondere plekken bestaat de mogelijkheid voor bijzondere bouwmassa, bijvoorbeeld in de vorm van meergezinswoningen in de vorm van een

kleinschalig appartement of zogenaamde 'schuurwoningen' of 'boerderijwoningen' (zie 'specials').

2. Afwisseling korrelgrootte

- door variatie in verkaveling

Door een gevarieerde verkaveling ontstaat afwisseling in het straatbeeld. Grootte, vorm en richting van kavels mogen dus verschillen en symmetrie wordt zoveel mogelijk voorkomen.

- door variatie in woningtypen

De verschillende typen woningen te mengen langs de straten ontstaat als vanzelf afwisseling in de massa-opbouw en in het straatbeeld.

- door plaatsing en oriëntatie bebouwing

De plaatsing van bebouwing op het erf en de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte zijn van invloed op de beeldkwaliteit. Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte voor de woning.

De meeste woningen hebben een enkele oriëntatie, maar ook doen zich situaties voor van woningen met een dubbele oriëntatie op de omliggende openbare ruimte: woningen op hoeken van of omsloten door meerdere stedenbouwkundige structuren. Deze oriëntatie uit zich in meerdere representatieve gevels en bijzondere overhoekse geveloplossingen.

door wisselende blok lengte

- Er wordt per stedenbouwkundig bouwblok een mix toegepast van verschillende blok lengtes.
- De Zeeuwse identiteit vraagt om beperkte blok lengtes (4 tot 6), maar altijd in voldoende afwisseling. De lengte van blokken is opgeknipt om voldoende afwisseling te bereiken.
- Langere rijen dan 4 woningen worden met de bochten van de weg mee gebogen, geknipt of verspringend per 3-4 woningen.
- Er vindt binnen 1 bouwveld geen herhaling plaats van lange blokken (max. 6 woningen).
- Een lange gevel wordt altijd gevolgd door minimaal 2 korte lengtes (vrijstaande, 2-1 kap of 3-1 kap woningen). Dit met uitzondering waar lange op-eenvolgende blokken stedenbouwkundig expliciet gewenst zijn.

3. Specials in de dorpse structuur

In de stedenbouwkundige structuur is ruimte voor 'specials': gebouwen die in korrel en maat afwijken van de omringende bebouwing. Omdat er tevens veel kleine woningen (1- en 2-persoonshuishoudens) wenselijk zijn, is de verwachting dat er ook op een complexmatige manier wordt gebouwd: hoven, seniorencomplexen, appartementen, gemixte hoven, etcetera. Deze complexmatige bebouwing ligt verspreid in de planstructuur en is nooit geconcentreerd op 1 plek of naast elkaar gelegen.

De criteria voor deze specials zijn opgenomen in paragraaf **.

4. Wisselende straatpatronen

Rechte straten worden afgewisseld door straten met knikken en sprongen. Profielen hoeven niet altijd symmetrisch te zijn. Het bij elke woonsfeer behorende straatpatroon is in het stedenbouwkundig plan vastgelegd.

5. Vaste of wisselende rooilijnen

Rooilijnen spelen een belangrijke rol in het maken van een dorpse identiteit. Het hebben van diepe of juist ondiepe voor- en zijtuinen bepaalt mede de sfeer van de woonstraten. Een diepe voortuin oogt 'dorps' of zelfs 'landelijk' en door een kleine (of geen) voortuin ontstaat meer het karakter van een hof.

In het Garnizoensdorp is sprake van een formele rooilijn.

Om het informele karakter van Ringbuurt, Tuinenbuurt en Lage Veld te benadrukken is gekozen om de rooilijn niet vast te leggen maar een bandbreedte aan te houden. Er is daardoor variatie mogelijk in positionering van de woningen zodat door de verspringende voor- en zijgevels een informeel en landelijk beeld kan ontstaan. Voor bijzondere objecten en in uitzonderlijke gevallen kan van deze regel worden afgeweken. *Dit houdt zo- als gezegd niet in dat er dan altijd voor de minimale rooilijn kan worden gekozen. Het uitgangspunt is immers variatie binnen de bandbreedte.*

Algemeen richtlijnen:

- Rooilijnen zijn per woonsfeer vastgelegd (zie paragraaf 2.4 t/m 2.7)
- Rooilijnen mogen als volgt worden overschreden:
 - Een risaliet of gevelsprong mag maximaal 1,00 meter vanaf de voorgevel worden uitgebouwd;
 - Ondergeschikte delen van het hoofdbouw zoals luifels, entrees, bordessen, etcetera mogen maximaal 1,20 m vanaf de voorgevel worden uitgebouwd.
 - Deze regel geldt niet voor de specifieke situaties, zoals de veranda's bij de verandawoningen en accentbebouwing waar een grotere uitbouw passend is;
- Waar woningen grenzen aan een openbare ruimte (weg, watergang, groenstrook, plantsoen) reageert de architectuur van de woning op deze bijzondere situering. Subtiele variaties in de rooilijn kunnen hieraan bijdragen.
- Alleen voor de woningcategorie goedkoop kan in overleg met de supervisor van het bovenstaande worden afgeweken.

6. Voor- en zijerven dragen bij aan het beeld

De identiteit van Ringbuurt en het Garnizoensdorp hangt samen met de kleine ruimten voor en naast de woningen. Stoepten dragen bij aan dit beeld. De criteria daarvoor zijn te vinden in paragraaf **.

De identiteit van de Tuinenbuurt en het Lage Veld hangt samen met het groene karakter van de voor- en zijruimten. Tuinen dragen hier bij aan het dorpse of landelijke beeld. Ook is sprake van 'doorkijkjes': vanuit bepaalde punten is het mogelijk door te kijken naar achterliggende ruimten.

Hagen op voor- en zijerfscheidingen dragen bij aan dit beeld. De criteria daarvoor zijn te vinden in paragraaf **.

2.9 ERFAFSCHIEDINGEN

De identiteit van de 4 deelgebieden in Molenvliet wordt mede gevormd door de erfscheidingen bij de woningen. Om de beleving te versterken worden erfgronden ingezet die horen bij de sfeer van elk deelgebied:

- Ringbuurt: geveltuintjes en Tholense stoepen
- Garnizoensdorp: witte muren en Tholense stoepen
- Tuinenbuurt: gemengde (Zeeuwse) hagen, begroeide schermen en zwarte schuttingen
- Lage Veld: gemengde (Zeeuwse) hagen al dan niet in combinatie met hekwerken

Regels:

- Voorzijde: lage erfafscheidingen. Bij de woningen die grenzen aan de openbare ruimte of een gemeenschappelijke doorgang naar een achterpad wordt de lage erfafscheiding de hoek om doorgezet en overlapt de zijgevel van de woning. Daarna gaat de lage erfafscheiding over in een hogere
- Zij- en achtertuinen en binnenterreinen: hoge erfafscheidingen
- Hederaschermen zijn grenzend aan de openbare ruimte niet toegestaan. Waar schermen worden toegepast heeft de beplanting aan de buitenzijde van het scherm voldoende groei-ruimte
- Op binnenterreinen staan bergingen achter de erfafscheiding

Richtlijnen:

- Waar de zijgevel van een woning grenst aan een openbare ruimte is sprake van een 'onbebouwd zij-erf'. Deze wordt begrensd door een erfafscheiding en wordt niet dichtgezet met bijgebouwen of schuttingen.
- Indien de woningcategorie goedkoop grenst aan een openbare ruimte wordt altijd een openbare groenstrook als 'openbaar zij-erf' ingericht. Dit om te voorkomen dat zijgevels en zij-erfscheidingen het beeld bepalen. In overleg met de supervisor kan van het bovenstaande worden afgeweken.

Gemengde (Zeeuwse) hagen

Om aan te sluiten bij het landelijk karakter zijn de volgende inheemse haagsoorten gekozen, zoals:

- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Berberis
- Taxus

Dit zijn soorten die veelvuldig voorkomen in de regio, maar bovenal ook sterk zijn en zowel als lage haag en hoge haag kunnen worden toegepast.

Hagen dienen in redelijk volwassen vorm door de ontwikkelaar te worden aangebracht. Daarbij moet vooraf de bodem goed worden bewerkt om een voor- spoedige groei van de haag te bevorderen.

Instandhoudingsverplichting en toetsing

Vanwege het beeldbepalende karakter dat de erfafscheidingen aan bepaalde delen van Molenvliet meegegeven dient in het koopcontract een instandhoudingsverplichting te worden opgenomen.

Uitgangspunt is dat de erfafscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betrokken architect wordt mee-ontworpen.

Hoewel het ontbreken of niet conform richtlijnen aanbrengen van de erfafscheidingen geen grond is voor het weigeren van een omgevingsvergunning, is zowel in het Beeldregieplan (gekoppeld aan de regels in het bestemmingsplan) als in de koopovereenkomst opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Of erfafscheidingen conform de richtlijnen worden aangebracht wordt derhalve opgenomen in het supervisie-rapport.



2.10 PARKEREN

Om te voorkomen dat het parkeren te veel gaat domineren in het straatbeeld zijn er eisen opgesteld voor het parkeren. Het doel hiervan is om een op verblijf gericht gebied te maken met een hoge omgevingskwaliteit.

Parkeernormen (regel)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernormen.

Parkeersituaties

Er worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen:

1. Langsparkeren langs de straat. De ontwerprichtlijnen maken deel uit van het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
2. Parkeerpockets / hoven tussen of achter de woningen. De ontwerprichtlijnen maken deel uit van het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
3. Parkeren op eigen terrein. Voor de inrichtingseisen van parkeren op eigen erf zie de volgende pagina's.
4. Stallingsgarages. Ter plaatse van de complexmatige bebouwing (hoven of appartementen) is het parkeren geheel of gedeeltelijk aan het oog onttrokken door stallingsgarages, op maaiveld of (half) verdiept onder het gebouw.

Parkeren op eigen erf (regel)

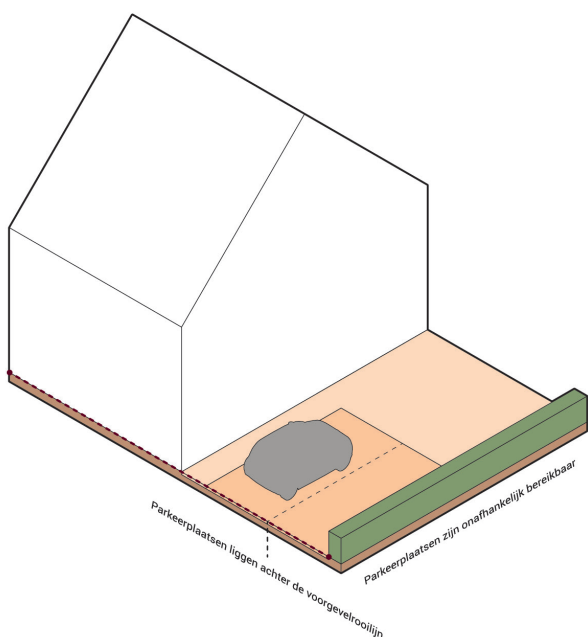
Bij een groot deel van de woningen moet er op eigen terrein worden geparkeerd. In het algemeen zal het bij sommige rijwoningen gaan om 1 parkeerplaats op eigen terrein en bij twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Parkeren in de voortuinen is niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. Voor geschakelde woningen met parkeerplaatsen op eigen erf liggen parkeerplaatsen naast de woning, en zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn. Om 2 plaatsen naast elkaar te kunnen realiseren kan het voorkomen dat de plaatsen iets (ca. 1-1,5 m) voor de voorgevel liggen.
- Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.
- Om te voorkomen dat het aantal inritten de bermen verstoren, worden inritten zoveel mogelijk gecombineerd of aangelegd met open verharding waar gras in kan groeien.

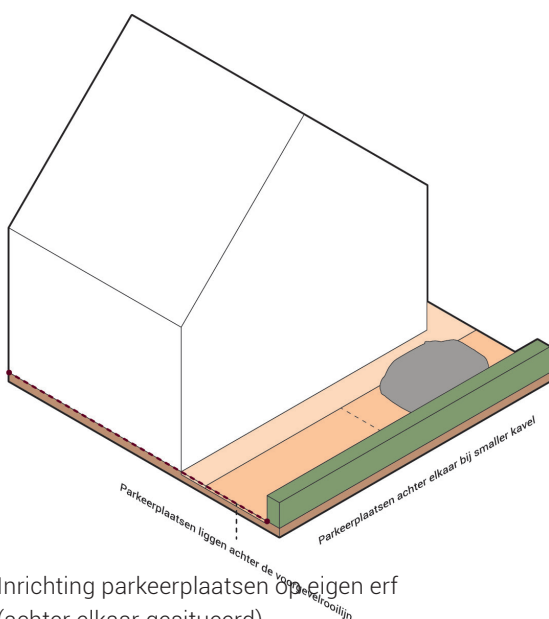
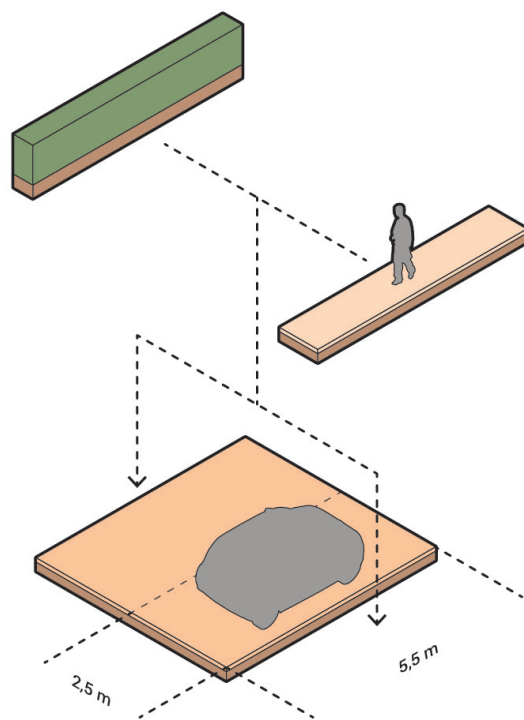


Parkeren op eigen erf met voldoende opstelplaatsen en voldoende manoeuvreerruimte

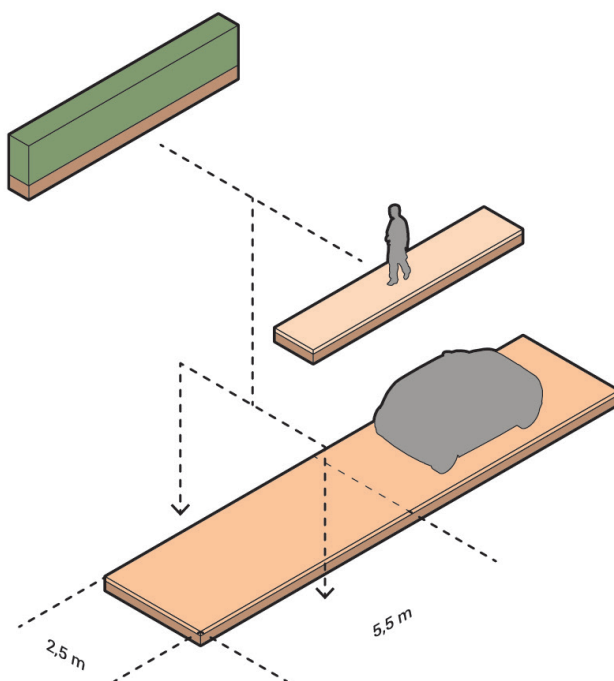
- Parkeerplaatsen op eigen erf liggen waar mogelijk achter de voorgevelrooilijn
- Parkeerplaatsen op eigen erf zijn onafhankelijk van elkaar te bereiken (bij vrijstaande woningen en grote tweekapper: naast elkaar).
- Als de kavelbreedte dit niet toelaat kunnen parkeerplaatsen achter elkaar worden gesitueerd (minimale opstellengte 11 meter, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn, breedte 2,5 meter excl. erfscheiding en toegangspad).
- De minimale maat van een parkeerplaats op eigen erf is 5,0 x 2,5 meter. Dit is exclusief eventuele erfscheiding (ca. 0,4 m) of pad naar een voordeur (ca 1,00 m).
- In geval van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen (beneden-bovenwoning, appartementen) liggen deze achter de voorgevelrooilijn.



Inrichting parkeerplaatsen op eigen erf
(naast elkaar gesitueerd)



Inrichting parkeerplaatsen op eigen erf
(achter elkaar gesitueerd)



2.11 WATERKANT EN VLONDERS

In Molenvliet liggen een beperkt aantal kavels met de achterzijde aan watergangen. Er wordt in dat geval gestreefd naar overwegend natuurlijke oevers. Een hoge beeldkwaliteit van de watergangen en oevers is dan ook essentieel.

Watergang en beschermingszone (regel)

- Watergangen worden niet uitgegeven en blijven in bezit en beheer bij gemeente of waterschap. Langs watergangen wordt door de gemeente een beschoeiing aangebracht. Deze komt in eigendom en onderhoud bij de aanwonende.
- Op de watergang, talud en de beschermingszone is de keur van het Waterschap van toepassing.

Talud (regel)

- Zowel de waterlijn als de bovenkant van het talud liggen vast en mogen niet aangepast worden;
- De eerste 5 meter vanuit de waterkant blijft vrij van bouwwerken, dit met uitzondering van een vlonder.
- Taluds zijn altijd groen ingericht;
- Het zetten van een damwand en opvullen van het talud is niet toegestaan;
- Ter hoogte van de erfscheidingen kunnen de taluds worden onderbroken door een plantvak met daarin een (wilgen)boompje. Hiermee kan, wanneer gewenst, voor iets meer privacy worden gezorgd. De haag stopt daar waar het talud begint.

Vlonder (regel)

- Private kavels mogen worden voorzien van een houten vlonder.
- Lengte maximaal 30% van de kavelbreedte, tot een maximaal van 6 meter;

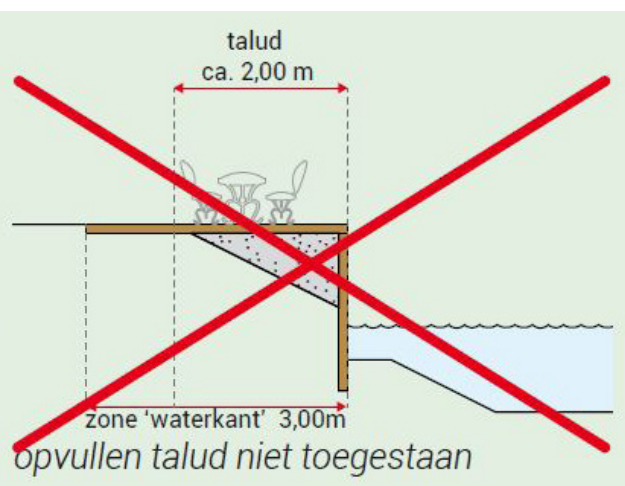
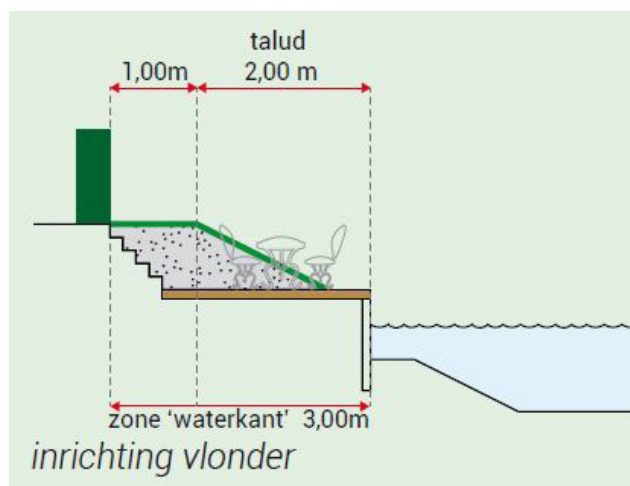
- Minimaal 1,5 meter uit de (beide) zijdelingse erfgrenzen;
- Onderzijde vlonder maximaal 30 cm boven waterpeil;
- Op of aan de vlonder zijn geen (bouw)werken toegestaan;
- Eventuele vergunningen of meldingen bij het waterschap zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer

Toetsing

Hoewel het ontbreken of niet conform richtlijnen aanbrengen van een vlonder geen grond is voor het weigeren van een omgevingsvergunning, is zowel in het Beeldregieplan (gekoppeld aan de regels in het bestemmingsplan) als in de koopovereenkomst opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Of vlonders conform de richtlijnen worden aangebracht wordt derhalve opgenomen in de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.



Niet toegestaan: (hoog) opgetrokken beschoeiing



3. BEELDKWALITEIT

3.1 AMBITIE EN DOEL VAN BEELDREGIE

Molenvliet wordt een 'streekgebonden' woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van Zeeland herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een eigen regionale identiteit waarmee het zich gaat onderscheiden van woonwijken elders. Om dit karakter te specificeren zijn in dit beeldregieplan (hierna BRP) de architectonische randvoorwaarden opgenomen. In het BRP zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt. Het biedt inspiratie aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Beeldregie is hiertoe het aangewezen middel.

3.2 HET ONDERWERP VAN BEELDREGIE

Beeldkwaliteit heeft betrekking op de verschijningsvorm van de gebouwen. Samen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen de sfeer en de identiteit van het woongebied. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Molenvliet.

De architectuurregie geldt voor zowel de projectmatig als de particuliere projecten. Dit beeldregieplan heeft daartoe een tweeledig doel, namelijk:

1. Het stellen van bebouwingsregels, waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst;
2. Het geven van een inspiratiekader, dat initiatiefnemers helpt bij de vormgeving van een passende sfeer en architectuur.

Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing. In paragraaf 3.6 is aangegeven op welke wijze bouwplannen zullen worden getoetst, en op welke manier sprake is van te toetsen 'regels' en inspirerende 'richtlijnen'.

3.3 DE MIDDELEN VAN BEELDREGIE

De regie op de beeldkwaliteit vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldregieplan is slechts één van de instrumenten. Ook de regels en richtlijnen uit het bestemmingsplan en de nog op te stellen stedenbouwkundige uitwerkingsplannen zijn van toepassing.

Supervisie

De uitvoering van het BRP vindt plaats in de bouwplanontwikkeling. De beeldregie is in deze fase toevertrouwd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK). Deze bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. De CRK zorgt voor de afstemming tussen deelplannen en begeleidt de bouwplanontwikkelingen.

De CRK is in opdracht van het gemeentebestuur verantwoordelijk voor de kwaliteitsregie. Zo wordt tijdens het realisatieproces het gedachtegoed van het stedenbouwkundig plan bewaakt bij doorgaans wisselend gezelschap van betrokkenen.

De CRK heeft tot taak gedurende de uitvoering van het project met inachtneming van het deelplan de maximale kwaliteit van de opstalontwikkeling te bewaken. De CRK adviseert aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. De adviezen - gevraagd en ongevraagd - van de CRK kennen een zwaarwegend karakter.

Bij verschil van mening tussen partijen over de kwaliteit van de opstalontwikkeling, zullen zij daarover eerst met elkaar in overleg treden voor het - alsnog - bereiken van overeenstemming. Indien dat overleg niet tot overeenstemming leidt, dan is ieder der partijen bevoegd om het geschil aan de CRK ter beoordeling voor te leggen. De CRK zal terzake van het geschil een voor partijen bindende beslissing nemen.

Architectenselectie

In verband met de gewenste variatie wordt er naar gestreefd verschillende architectenhandschriften

te herkennen. In Molenvliet zullen architecten van verschillende bureaus werkzaam zijn. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van Molenvliet onderschrijven is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit.

De ontwerpen van de architecten liggen verspreid in de buurt en de straten. Deze voorwaarde geldt voor projectgebonden woningen/gebouwen én voor de particulier ontwikkelde woningen/gebouwen.

De appartementengebouwen in het plan worden door verschillende architectenbureaus ontworpen.

3.4 HET BEELDREGIEPLAN

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in Molenvliet worden gerealiseerd. Nadat dit document is vastgesteld, wordt het gebruikt bij het ontwerp, de toetsing en de vergunningverlening van bouwwerken.

De Status

Het beeldregieplan kan op verschillende manieren een formele status verkrijgen als beleidsdocument. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen.

Gezien de lange realisatieperiode van Molenvliet is maximale flexibiliteit het uitgangspunt. Omdat het bestemmingsplan vrij globaal is (met het oog op flexibiliteit), bestaat het gevaar dat de kwaliteit van de bouwplannen onder de maat zal worden, of dat na oplevering van woningen de individuele bewoners maximaal zullen gaan profiteren van de (ruimte) marges die het bestemmingsplan zal bieden. Om de gemeente een adequaat middel in handen te geven om dit te voorkomen, staan in dit BRP soms meer gedetailleerde bouwvoorschriften. Anders heeft de gemeente immers geen beheersinstrument om de gerealiseerde beeldkwaliteit ook na oplevering stand in te houden.

3.5 SYSTEMATIEK: WAT WORDT GEREGELD IN EEN BEELDKWALITEITKADER?

Sfeer en identiteit (laag 1)

Om een dorps-landelijk en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Het BRP geeft het ambitieniveau aan t.a.v. de sfeer en identiteit van de architectonische

kwaliteit. Een ieder weet dan welke verwachtingen moeten worden ingevuld. Het plan geeft aan hoe de geambieerde sfeer, identiteit en de planstructuur die worden beoogd, op een consistente manier kunnen worden doorvertaald.

Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (laag 2)

In hoofdstuk 2 wordt de “Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau” beschreven. Het hoofdstuk bevat concrete aanwijzingen voor de doorvertaling van de structuur (de tweedimensionale plattegrond) naar de stedelijke ruimte (de derde dimensie). De criteria richten zich op de verschijningsvorm van de stedelijke ruimte. De gebouwen vormen immers de invulling en de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en identiteit. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruimte, bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit.

Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Naast de stedenbouwkundige criteria worden architectonische criteria opgesteld. De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing. Bij de architectonische criteria gaat het om een inspiratiekader. Er ligt immers ook een verantwoordelijkheid bij de architect.

Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

De openbare ruimte speelt een cruciale rol in de kwaliteit van een buurt. Met laag 2 en 3 krijgt de kwaliteit van de gebouwen gestalte, met laag 4 wordt de omgeving ontworpen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is een apart document.

Criteria: regels versus inspiratie

Het beeldregieplan maakt een onderscheid tussen criteria als regels en criteria als inspiratie. De stedenbouwkundige criteria moeten worden opgevat als regels. Deze geven vorm en inhoud aan het stedenbouwkundig plan. Bouwplannen moeten voldoen aan deze regels. Uitsluitend bij goedkeuring van de CRK/supervisor kan daarvan worden afgeweken t.b.v. het verbeteren van de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit. Daarnaast worden criteria gegeven die dienen als inspiratie, waarbij getoets wordt in de zin van ‘wat heeft de architect hiermee gedaan?’. In deze inspiratie zit echter geen vrijblijvendheid.

De gemeente stelt voorwaarden en toetst

Het beeldregieplan is het referentiekader voor de verdere uitwerking van de bebouwing. Het plan wordt als beleidskader vastgesteld waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden getoetst aan de in dit plan vastgelegde ontwerprichtlijnen.

Het scheppen van voorwaarden voor een goede kwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit BRP dient als toetsingsinstrument waarbij initiatiefnemers op voorhand weten welke kwaliteitseisen worden gesteld. De gemeente heeft deze regierol bij het uitrollen van het gehele proces.

Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden doorgaans maatvoeringen opgenomen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogtes (goot- en nokhoogtes). Dat zou kunnen inhouden dat initiatiefnemers van dat maximum gebruik willen maken. Expliciet wordt daarom hier vermeld dat ook de toetsing aan eisen van welstand een weigeringsgrond kan zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De in dit beeldregieplan opgenomen regels bevatten de regels waaraan wordt getoetst. Het bestemmingsplan geeft een 'contour' aan van mogelijkheden, die in dit beeldregieplan nader zijn gespecificeerd.

3.6 PROCEDURE

Het Beeldregieplan wordt bestuurlijk vastgelegd door de gemeenteraad. Daarmee verkrijgt het beeldregieplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van Molenvliet zijn vastgelegd. Nadat het beeldregieplan is vastgesteld wordt het als toetsingskader toegepast bij de uitwerkingsplannen. Initiatiefnemers die in Molenvliet bouwplannen willen realiseren moeten zowel met het bestemmingsplan als met het beeldregieplan houden. De beeldkwaliteit wordt volgens de volgende procedure verkregen en getoetst. Het gaat hier om de procedure van bouwplannen op basis van het goedgekeurd beeldregieplan:

- 1 Principalen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het beeldkwaliteitsplan. Dit geldt eveneens voor de procedure individuele bouw.
- 2 Een overeenkomstig tussen partijen gekozen architect vervaardigt een schetsontwerp.

- 3 Op het moment dat er door een architect een schetsontwerp is vervaardigd, wordt dit in eerste instantie door de supervisor getoetst. Het schetsontwerp wordt getoetst aan de stedenbouwkundige en architectonische samenhang, zoals in het beeldregieplan verwoord.

Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeldaspecten bewaakt. Indien er naar de mening van de supervisor wijzigingen moeten worden aangebracht, worden die wijzigingen door de architect doorgevoerd voordat het aan de welstandscommissie wordt voorgelegd.

- 4a Het (voor zover als noodzakelijk gewijzigde) schetsontwerp, wordt ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. De eerste presentatie vindt plaats in het bijzijn van de supervisor.
- 4b De supervisor biedt tegelijk met de aanbieding van het schetsontwerp een schriftelijk advies aan bij de welstandscommissie.
- 5a Het schetsontwerp en de aanvraag bouwvergunning doorloopt de reguliere welstandsprocedure.
- 5b Wijzigingen die raken aan de stedenbouwkundige criteria worden altijd aan de supervisor voorgelegd.
- 6a De supervisor zal alleen nog in geval van verschil van inzicht tussen architect en welstandscommissie worden geconsulteerd.
- 6b In geval architect en welstandscommissie in onderling overleg geen overeenstemming bereiken, zal de supervisor aan het college van Burgemeester en Wethouders adviseren.

3.7 VERGUNNINGVRIJE BOUWWERKEN

Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is worden vooraf getoetst aan de richtlijnen uit dit beeldregieplan. Dat zijn in elk geval hoofdgebouwen, zoals woningen. Voor vergunningvrije bouwwerken, zoals een bijgebouw of een dakkapel, is een toetsing vooraf niet af te dwingen. Wat wel kan is dat kopers van een nieuwbouwwoning worden geïnformeerd over het beeldregieplan. En dat de gemeente vriendelijk verzoekt om toekomstige vergunningvrije bouwwerken te laten voldoen aan de richtlijnen voor de bebouwing uit dit beeldregieplan. Daarbij hoort ook de waarschuwing dat grote afwijkingen het risico geven van een welstandsexces, waartegen het gemeentebestuur handhavend kan optreden.

4. ARCHITECTUUR

4.0 ALGEMEEN

In hoofdstuk 2 zijn de stedenbouwkundige, landschappelijke en sommige architectonische principes van de Zeeuwse nederzettingen beschreven. Die principes zijn het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit in Molenvliet:

- de architectuur moet passen bij de identiteit van elke buurt;;
- de vormgeving moet ruimte bieden voor een passende eigentijdse interpretatie;
- de architectuur draagt bij aan een gevarieerd, straatbeeld.

De opgave is om uit elk van deze invalshoeken die elementen naar voren te halen, die leiden tot een herkenbare architectuur. Er is dan sprake van een stelsel van architectonische spelregels, die bijdragen aan de identiteit van Molenvliet. Daarbij bestaat onderscheid tussen de architectuur in de deelgebieden:

- Ringbuurt
- Garnizoensdorp
- Tuinenbuurt
- Lage Veld

Streekeigen architectuur

In de nederzettingen zijn verschillende elementen herkenbaar die het beeld specifiek Zeeuws maken en die ook de groei van nederzettingen in de tijd zichtbaar maken. De specifieke kenmerken van deze Zeeuwse kenmerken zijn de inspiratie voor de beeldkwaliteit.

Het is een vormgeving zonder overdreven frivoliteit die van de architectonische expressie in Molenvliet verwacht wordt. Typisch Zeeuws is daarbij ook nog de terughoudendheid waarmee verder louter decoratieve elementen aan de woningen worden toegevoegd. In sommige details, zoals de beëindiging van de dakrand, contrasteert deze soberheid soms met een beschuttende vormgeving.

Het overstekende dak beschut niet alleen letterlijk de gevel, maar maakt ook figuurlijk een bescher-



mend gebaar naar de onder het dak schuilende woning. Een pannendak, zichtbaar als afdekking van de woning, is hier een sterker symbool dan een plat dak (waarvan de aanwezigheid immers niet zichtbaar is).

Overstek, luifel, voordeur, erker, maar ook luiken, vensterbank, of het dieper in de gevel liggende raamkozijn met een duidelijk zichtbare negge in de gevelopening of het naar buiten uitgebouwde raamkozijn en de roedes in de ramen zijn allemaal bemiddelende elementen in de omgang tussen privé en publiek domein.

Architectuurprincipes passend bij een eigentijdse ontwikkeling

De architectuur hoeft niet 'historiserend' te zijn of architectuur na te bootsen. Er mag sprake zijn van eigentijdse interpretaties of een zogenaamde "traditie-innoverende" houding (innovatief omgaan met traditionele kenmerken). Met toepassing van duurzame materialen en oog voor detail, kan eigentijdse architectuur rekenen op een brede waardering.

Een gevarieerd, dorps straatbeeld

In Molenvliet wordt gestreefd naar een individuele expressie van de woningen en een eigen karakter per buurt. Zeeuwse dorpen kennen een grote variatie aan gebouwen in zowel volume, verschijningsvorm, architectuur, materiaal- en kleurgebruik als detaillering.

De 'couleur locale' van de Zeeuwse kernen is niet specifiek terug te brengen naar één stijl of één materiaal. De Zeeuwse couleur locale vormt een referentiekader voor het oproepen van deze vertrouwde sfeer: woningen met een eenvoudig en informeel karakter, in baksteen, zwarte houten planken, ook wel eens helder wit geschilderde gevels, witte kozijnen, en voor het merendeel met kappen gedekt met rode en soms donkergrijze pannen.

Couleur locale

Een schildering van omgeving die gezamenlijk karakteristiek zijn voor een bepaalde regio, dorp of een historische periode. Het gaat er daarbij niet om een zo realistisch mogelijke beschrijving te geven, maar veel eerder om het oproepen van sfeer en achtergrond voor het verhaal.

Richtlijnen voor Molenvlietse architectuur

Vertrouwd traditioneel met de 'spirit' van de toekomst. In Molenvliet is de bebouwing geïnspireerd op de typologie op Tholen en elders in Zeeland. Eigentijdse architectuur voegt zich tussen de traditie, zij het bescheiden en in harmonie met traditionele kleuren en materialen. Daarmee wordt voorkomen dat een puur historische omgeving de sfeer te museaal gaat maken: de geest van het moderne leven van nu en in de toekomst maakt óók deel uit van Molenvliet. De Molenvlietse architectuur is te vatten in richtlijnen, die leidend zijn in de beeldkwaliteit:

Architectonische richtlijnen

1. Een eenduidig architectonisch concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel (paragraaf 4.1)
2. Er is sprake van eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes (paragraaf 4.2)
3. Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen (paragraaf 4.3)
4. Bijzondere aandacht voor blikvangers, hoekoplossingen en kopgevels. Woningen op hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie. Hiermee worden contact tussen de woning en de openbare ruimte alsmede de sociale veiligheid bevorderd (paragraaf 4.4)
5. Kappen: alle woningen hebben een kap en grote (zichtbare) dakvlakken. Voor appartementen of ten behoeve van accenten kan hiervan i.o.m. de supervisor worden afgeweken (paragraaf 4.5)
6. Materialen: toepassing van beperkt aantal materialen binnen 1 woning. Overwegend traditionele materialen als (grove) baksteen, hout, dakpannen. Verbijzonderingen in afwijkende materialen (paragraaf 4.6)
7. Kleur: er is sprake van een natuurlijk kleurenpalet en/of toepassingen van (licht) geschilderde gevels (paragraaf 4.6)
8. Gevelopbouw: een eenvoudige en robuuste opzet (paragraaf 4.7)
9. Bijbehorende bouwwerken: nederzettingen worden mede gekenmerkt door een diversiteit aan bijbehorende bouwwerken. Deze vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning (paragraaf 4.8).

4.1 EENDUIDIG ARCHITECTONISCH CONCEPT

Er is in het ontwerp duidelijk sprake van samenhang tussen de massa-opbouw van het gebouw en de compositie van de diverse onderdelen. Het hoofd-ontwerp wordt op een eenduidige manier doorvertaald in architectonische kenmerken, waaronder het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering.

4.2 HOOFDVORMEN EN NEVEN-VOLUMES

De massa-opbouw van gebouwen is doorgaans eenvoudig en robuust. Aan- en bijgebouwen spelen in de massa-opbouw een prominente rol, met een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en neven-volumes. Dat onderscheid kan bestaan uit een afwijkende massa, maar ook een afwijkend kleur- of materiaalgebruik. Ze worden mee ontworpen en voorzien van volwaardige gevels en dakvormen.

4.3 VARIATIE IN BOUWVOLUMES, HOOGTES EN NOK-RICHTINGEN

Er is een duidelijk onderscheid tussen de afzonderlijke woningen. De variatie ontstaat doordat er voldoende afwisseling aanwezig is in de bouwvolumes, de goot- en nokhoogtes en de nokrichtingen. De goothoogte van de bebouwing is gevarieerd. In sommige gevallen zakt de goot in één en dezelfde woning van de tweede verdieping tot net boven de ramen van de eerste verdieping of worden aan- en uitbouwen toegepast, zoals veranda's om een beeld van lage goten te simuleren.

Massa opbouw

De bebouwing is divers, zowel in stijl, kleur en materiaalgebruik als in de massaopbouw. De bouwhoogten van grondgebonden woningen zijn aangegeven in hoofdstuk 3.

Specials en meergezinswoningen

Er zijn verschillende locaties beschikbaar om in de behoefte aan meergezinswoningen te voorzien. Deze staan op locaties die vanwege de ligging in het ruimtelijk raamwerk interessant zijn voor 'complexmatige' woningbouw (bijvoorbeeld een seniorenhof of kleinschalig appartement). Voor de 'specials' is maatwerk nodig om de juiste massa-opbouw te bepalen.

Richtlijnen

- Duidelijke hoofdmassa zorgt voor een rustig samenhangend straatbeeld
- Binnen straten of hoven vormt de bebouwing een eenheid in maat en schaal
- Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan
- Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van gebouwen met een bijzondere functie
- Het volume van grotere gebouwen, zoals hoven en appartementengebouwen, moet zodanig 'geleed' zijn dat wordt bijgedragen aan de sfeer



Hoofdvorm, volumes en variatie in Ringbuurt



Hoofdvorm, volumes en variatie in Garnizoensdorp



Hoofdvorm, volumes en variatie in Tuinenbuurt

4.4 BIJZONDERE AANDACHT VOOR BLIKVANGERS, HOEKOPLOSSINGEN EN KOPGEVELS

4.4.1 BLIKVANGERS EN ACCENTEN

In het stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar een interessante beeldcompositie en goede oriëntatiemogelijkheden in de buurt. Bebouwing wordt ingezet als stedenbouwkundig accent:

- als markering van entrees, kruisingen en bijzondere ruimten
- als blikvanger in zichtlijnen
- als verbijzondering van een straathoek

Deze accenten dragen bij aan het karakter van een plek en krijgen extra aandacht in de architectuur. De accentuering ontstaat door het inzetten van de volgende middelen:

- een bijzondere massa
- een bijzondere architectuur
- afwijkende materialen

Woningen die op een hoek van 2 openbare ruimten (weg, watergang, groenstrook, plantsoen) staan, fungeren als een 'hoekpunt' en hebben een bijzondere hoekoplossing (bijzonder in massa of accenten in de architectuur/materialisatie).

Hiërarchie in accenten

Om ervoor te zorgen dat accenten niet te veel gaan concurreren of betekenisloos worden is het van belang om een duidelijk onderscheid te maken. Dit onderscheid zorgt voor een hiërarchie waarin accenten een rol hebben. De accentuering vindt plaats op drie niveaus:

1e orde: accentuering door middel van grotere bouwvolumes. Ze zijn zichtbaar als bijzonder bouwvolume en hebben een bijzondere architectuur.

2e orde: verbijzondering binnen de massa van een bouwblok of een groter bouwvolume. Ze zijn zichtbaar vanaf een langere afstand maar minder prominent aanwezig dan de 1e orde accenten.

3e orde: verbijzondering op het niveau van de woning, bijvoorbeeld het uit de rooilijn schuiven van gevels, gedraaide kaprichting, iets hogere of juist lagere kap. Bijzondere elementen (hoekerkers, entreepartij, schoorstenen, kleuraccenten, materiaaltoepassing, etcetra) kunnen dit versterken.



Blikvanger:



1e orde accenten



2e orde accenten



3e orde accenten



4.4.2 HOEKEN EN KOPGEVELS

In Molenvliet variëren de woningen in oriëntatie en positie op de kavels. Daardoor kunnen de woningen zowel met een voorkant als zijkant grenzen aan de openbare straat. De hoeken van de stedenbouwkundig bouwblokken dienen altijd tweezijdig georiënteerd te worden vormgegeven. Op deze plekken worden de voorgevels ('pronkgevel') verbijzonderd met een accent zoals een gedraaide kap een hoekerker of bijzondere uit- of aanbouw.

Van alle gevelvlakken die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied wordt een levendigheid verwacht, die verder gaat dan het plaatsen van een enkel raam, een deur of wat decoratieve elementen. Blinde kopgevels zijn absoluut niet toegestaan. Kopgevels krijgen een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen of vergelijkbare verbijzonderingen (bijvoorbeeld een uitbouw waarin de trap is opgenomen, een loggia of balkon) een rol spelen. Hierbij dient in het architectonische ontwerp wel onderscheidt gemaakt te worden tussen de voorgevel en zijgevel.

Woningen met een dubbele oriëntatie door middel van meerdere representatieve gevels en overhoekse geveloplossingen.



4.5 KAPPEN

In principe wordt alle bebouwing in Molenvliet uitgevoerd met een kap. Dit geldt dus ook voor de 'grote korrels', gebouwen met een van de omgeving afwijkende maat, zoals hofjes en appartementen.

Met de kapvorm en kaprichting wordt uitdrukking gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de planstructuur loopt begeleidt de openbare ruimte, terwijl een kap die loodrecht op de openbare ruimte is gericht de plek accentueert.

Om hoeken in het stratenpatroon aan te geven kan een kap in twee richtingen worden aangebracht. Deze kan een gelijkwaardigheid van straten tot uitdrukking brengen (gelijkwaardige kap) of juist een hiërarchie aanbrengen in het stratenpatroon (hoofd- en nevenrichting in de kap).

- Grote diversiteit mogelijk in de kapvorm, kaprichting en de helling.
- Dakvormen lopen uiteen van zadeldaken, schilddaken, gebroken kappen en een mansardekappen.
- Hellinghoek tussen 40 en 80 graden. In de Ringbuurt zijn als uitzondering minder steile kappen toegestaan in het geval de variatie daar om vraagt.
- Een steilere kaphelling is alleen toegestaan indien een accentuering van de 1e of 2e orde gewenst is.
- Wolfseinden worden niet toegestaan.



4.6 PALLET VAN KLEUREN EN MATERIALEN

In de architectuur wordt rekening gehouden met karakteristieke kenmerken van bebouwing in het Zeeuwse stads- en landschapsbeeld.

Gevels

- Materiaalgebruik draagt bij aan de Molenvlietse identiteit en is afhankelijk van het deelgebied waarin wordt gebouwd
- Per deelgebied een onderscheidend kleuren en materialenspectrum (zie par 4.10 t/m 4.13)
- De palletkeuze sluit aan bij de wens om een duurzaam plan te maken
- Voor de uitvoering van details en de plint zijn afwijkende kleuren mogelijk
- Niet: beton, betonsteen, kalkzandsteen, geglaazuurde baksteen, strengpers baksteen, kunststof of baksteen in sterk afwijkende kleuren zoals paars, zwart en wit

Daken

Duurzame materialen zoals keramische pannen (variatie in antraciet en oranje-rood) riet en grasdaken. Daarbij is het mogelijk combinaties te vormen. Andere materialen dan pannen vertonen de natuurlijke kleur van het product.

Afhankelijk van het deelgebied waarin wordt gebouwd (zie paragraaf 4.10 t/m 4.13)

- Wel: zonnepanelen. Deze worden bij voorkeur gesitueerd op bijgebouwen en het achterdakvlak. Alleen wanneer dit aantoonbaar een lagere energieopbrengst heeft, is een situering op het voorste dakvlak te overwegen
- Niet: kunstriet, kunststof, dakleer of geglaazuurde keramische pannen.

Raam- en deurkozijnen

- Wel: hout of aluminium in naturel, wit, blank hout, gedekte kleuren, zwart.
- Niet: raam en deurkozijnen in kunststof, tenzij in beeldkwaliteit gelijkwaardig aan hout.

Kansen voor biodiversiteit

Indien expliciet wordt gekozen voor het implementeren van het thema klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, dan kan in overleg met de supervisor worden afgeweken van de bovenstaande criteria.



Materialen en kleuren Ringbuurt



Materialen en kleuren Garnizoensdorp



Materialen en kleuren Tuinenbuurt



Materialen en kleuren Lage Veld



4.7 GEVELOPBOUW

Gevelopbouw

De architectuur wordt gekenmerkt door een eenvoudige en robuuste opzet. De gevels zijn overwegend eenvoudig en doelmatig uitgewerkt. Voor de specifieke richtlijnen betreffende de gevelopbouw per deelgebied, zie paragraaf 4.10 t/m 4.13.

Primaire verbijzonderingen

Om diversiteit te bereiken wordt aangemoedigd de woningen te voorzien van opties zoals uitbouwen, erkers, luifels of dakkapellen (daar waar deze al niet zijn voorgeschreven). Deze opties worden direct met de bouwplannen mee ontworpen.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de deuren als de belangrijkste toegang van het huis. Er kan gebruik gemaakt worden van vele middelen: omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopeningen in deur of omlijsting, luifel – al dan niet op kolommen –, dakje, een in de gevel terugliggende positie, etc.

Dakkapellen, dakramen, warmte-installaties en PV-cellen

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de actuele regels en richtlijnen. Omdat deze elementen doorgaans zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, is aandacht nodig voor de beeldkwaliteit daarvan. Ook als deze elementen niet gelijk worden gerealiseerd, dient toch rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat deze later gerealiseerd worden, zodat ook later één geheel ontstaat.

- Eventuele dakkapellen, dakramen, warmte-installaties en schoorstenen zijn altijd secundair en dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Indien mogelijk worden warmte-installaties 'verhuld' als schoorstenen.
- Dakkapellen zijn voornamelijk horizontaal en plat afgedekt of met een flauwe kap. Indien dakkapellen niet direct worden aangebracht, dient er bij de bouwvergunning een ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel te worden aangeleverd.
- In vormgeving, materiaal, kleur, maatvoering en positionering sluiten dakkapellen aan bij de architectuur van de woning.
- Dakramen mogen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde worden aangebracht, maar

moeten zorgvuldig als detail in het dakvlak worden opgenomen.

- De situering van PV-cellen en/of dakramen volgt de belijning van de bouwmassa of versterkt deze. Dit geldt vooral voor dakvlakken die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Dergelijke elementen zijn in oppervlak ondergeschikt aan het totale dakvlak.
- Aan de achterzijde kan meer vrijheid worden geboden in het percentage van het oppervlak dat in beslag wordt genomen door PV-cellen.
- Installaties zijn netjes ingepast
- Zonnepanelen indien mogelijk in 1e plaats aanbrengen op bergingen / garages. Zonodig een grotere berging bouwen, met hellinghoek en grotere overstek;
- Zonnepanelen bij voorkeur integreren in het dakvlak. Frameloos, vanaf de nok aangebracht en breedte-vullend;
- Ritme van de panelen afstemmen op architectuur dakvlak. Heldere geometrische vorm;
- Kleur zonnepanelen afstemmen op materiaal dakbedekking;
- Stijpunten, zonwering en technische ruimten worden geïntegreerd in het gebouwwontwerp;
- Luifels en rolluiken domineren het gevelbeeld niet, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en zijn meeontworpen.



4.8 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

De variatie in Molenvliet wordt mede gekenmerkt door een diversiteit aan bijbehorende bouwwerken. Deze vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning.

Definitie van het achtererfgebied

Bij elke uitwerking moet worden gedefinieerd wat als achtererfgebied wordt beschouwd. Op het achtererfgebied is het vergunningvrije bouwen van toepassing.

Situering

Op plaatsen waar bijgebouwen bijdragen aan de kenmerkende identiteit en prominent zichtbaar zijn, beschikken ze over een kap. Met een goed gekozen contrast zijn uitzonderingen mogelijk. Voor de situering van aan- en bijgebouwen in relatie tot parkeerplaatsen op eigen erf wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Volume

In stedenbouwkundig opzicht zijn bijbehorende bouwwerken van ondergeschikte aard. In het gehele plan verdienen de aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing extra aandacht. Aanbouwen kunnen worden gebruikt als afscherpende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor hoeken.

Aanbouwen

- Aanbouwen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als overgangselementen tussen openbaar en privé.
- Aanbouwen zijn geïntegreerd in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten.

Bijgebouwen

Bijgebouwen spelen een bescheiden rol, tenzij ze bijdragen aan de kenmerkende identiteit. Bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdvolume óf achter op het perceel gesitueerd.

Vormgeving bijbehorende bouwwerken

In materiaal, kleur, typologie, maatvoering en positionering aansluiten bij de architectuur van de woning.



Bijbehorende bouwwerken in Ringbuurt



Bijbehorende bouwwerken in Garnizoensdorp



Bijbehorende bouwwerken in Tuinenbuurt



Bijbehorende bouwwerken in Lage Veld

4.9 SPECIALS

In de planstructuur zijn zogenaamde 'specials' opgenomen, gebouwen die zich op een bijzondere positie bevinden en die door hun bouwvolume, bijzondere architectuur of functionaliteit opvallen. Ze hebben door hun karakteristieke ligging een belangrijke ruimtelijke functie in Molenvliet. Ze dragen bij aan de identiteit van een straat of buurt en vormen een herkenningspunt. Deze bouwwerken verbijzonderen de compositie van Molenvliet door hun verschijningsvorm, bouwvolume, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik én detaillering.

Algemene criteria specials

Voor alle 'specials' geldt dat ze zo volledig mogelijk worden uitgevoerd in de Zeeuwse kenmerken uit dit BRP. Naast de criteria die voor de reguliere bebouwing zijn gegeven, geldt voor de 'specials' dat er nog een schepje bovenop mag. Daartoe analyseert de architect de typische Zeeuwse eigenschappen. Inspiratie kan worden gevonden in bijzondere Zeeuwse bouwwerken zoals raadhuisen, forten, boerderijen.

Naast de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw spelen de positie op de kavel en de overgang van de kavel naar de openbare ruimte een belangrijke rol.

Appartementen

Bij appartementengebouwen wordt extra aandacht besteed aan de situering (in relatie tot de omgeving) en de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuisen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving als de materialisering.



Grote korrel in Ringbuurt



Grote korrel in Garnizoensdorp



Grote korrel in Tuinenbuurt

4.10 SPECIFIEK RINGBUURT

Gevels aan de openbare ruimte kennen overwegend een verticale opbouw, waarbij aan de straatzijde elke woning afzonderlijk in het bouwblok herkenbaar is. Als uitzondering op bovenstaande regel kan het voorkomen dat 2 tot 3 woningen samen tot één groter geheel worden ontworpen, waardoor een robuuste bouwmassa tot een interessant gevelbeeld leidt.

- Horizontale opbouw: basement/plint, midden-deel en dak. Het basement bedraagt circa 0,30 meter tot 0,50 meter
- Tussen de gevel en het dak vormt de dakoverstek met de goot een subtiële onderbreking
- Gevels zijn formeel vormgeven en geordend met assen. De verticale gevelopbouw speelt bij lage goothoogten een beperkte rol
- Verspringingen in de gootlijn zorgen voor zowel hoge als lage gevels
- Hoofdvormen worden verlevendigd met erkers, bloemkozijnen etcetera en bij blikvangers is de detaillering rijk en verfijnd
- In de Ringbuurt komt regelmatig een 'pronkgevel' voor. Dit is de gevel die het meest in het oog springt en rijk is gedetailleerd met bijvoorbeeld boeiboorden, metseldetails en entrees. Pronkgevels kunnen hoger zijn dan de belendende geveldelen.
- De gevelopeningen zijn overwegend verticaal belijnd

Specifieke richtlijnen materialen en kleur

- baksteen als dominant materiaal; voegwerk is bij voorkeur iets terugliggend
- naast baksteen komen ook licht gestucte of geschilderde gevels voor
- dakbedekking gebakken pannen: Oudhollands model. Een vergelijkbaar materiaal (in beeld en duurzaamheid) is bespreekbaar. Accenten kunnen worden aangebracht in zink, koper of leien.
- Kleur dakvlakken: afwisselend antraciet en roodbruin / oranje. Ook deze kleuren worden afwisselend door het straatbeeld gebruikt.
- overwegend roodachtige kleuren. Tussen de 25% en 40% van de gevels zijn in lichte tinten uitgevoerd. Afwijkende kleuren zijn zeer beperkt en na uitdrukkelijke goedkeuring worden toegestaan.
- Per straatwand worden tenminste drie basis-kleuren toegepast: per gevel echter 1 basis-kleur.



4.11 SPECIFIEK GARNIZOENS-DORP

- De bebouwvolumes zijn overwegend robuust en eenvoudig
- Elk bouwblok kent een gesloten gevelijn van woningen, bijbehorende bouwwerken en muren
- Afwisselend nokrichting haaks en evenwijdig aan de openbare ruimte
- Geen voortuinen, hooguit een stoep als onderscheid tussen kavel en openbare ruimte
- Bij de entrees, op snijpunten, blikvangers en zichtlijnen krijgt de bebouwing een accent
- De architectuur kent een strakke geleding:
 - smalle staande raamopeningen
 - bij de gevelopeningen (deuren en ramen) staat verticaliteit voorop
 - toepassing stevige omlijsting en een bovenlicht om verticaliteit te accentueren
 - af en toe komen luiken voor

Specifieke richtlijnen materialen en kleur

- Overwegend lichte gevels (witte met ter variatie pastelkleurige en lichtgrijze gevels (geschilderd of gestuct) op een grijze plint
- Overwegend rode pannen
- Accenten in bruine baksteen en antraciet pannen



4.12 SPECIFIEK TUINENBUURT

Bebouwing met een kap is bepalend voor de sfeer van de Tuinenbuurt. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een of andere kapvorm. Een variatie aan overwegend zadeldakken, schildkappen en gebroken kappen wisselen elkaar af. Wolfsbeëindigingen worden niet toegestaan. Om een (tuin-)dorps karakter van de nieuwe buurt te stimuleren, wordt ernaar gestreefd om samenhang en rust in kleuren materiaalgebruik te realiseren.

- Hoofdvolumes worden verlevendigd met erkers, erkerkozijnen, een risaliet, dakkapellen, schoorstenen, luifels, bloembakken et cetera.
- De dakoverstekken zijn minimaal 0,30 meter;
- Boeiboorden hoogte maximaal 0,15 meter;

Specifieke richtlijnen materialen en kleur

- Materiaal: baksteen met accenten in afwijkende materialen, overwegend hout en stucwerk
- Kleurgebruik:
 - circa 70% van de woningen wordt in paarsrode baksteen als overheersend gevelmateriaal (meer dan 70% van de gezamenlijke gevelvlakken buiten het glas)
 - circa 15 % van de woningen wordt in roodbruine baksteen uitgevoerd
 - circa 15% van de woningen worden wit: minimaal 70% van het geveloppervlak van wit geschilderde baksteen of wit pleisterwerk. Met wit wordt expliciet hagel-, sneeuw- of kalkwit nagestreefd, refererend aan de gekalkte gevels uit vroeger tijden. Dus géén crèmekleuren.
- Toepassing van zwarte delen(planken) beschoten of wit geschilderde of gepleisterde gevels of gedeelten van de gevels. Dit echter altijd ondergeschikt in het volledige straatbeeld
- Dakpannen zijn gebakken pannen in oranje-rood of antraciet



4.13 SPECIFIEK LAGE VELD

De intentie is om in het meest noordelijke deelgebied, op de overgang naar het open landschap, een landelijke sfeer tot stand te brengen. Men moet hier het gevoel krijgen aan de rand van het dorp te wonen, met een lagere woningdichtheid, ruime tuinen, smalle straten en hagen langs de tuinen. De architectuur van de woningen speelt een belangrijke rol om die landelijke woonsfeer echt tot uitdrukking te brengen.

- De bebouwvolumes zijn overwegend robuust en eenvoudig
- Woningen hebben altijd een kap met een nok haaks aan de straat, waardoor een luchtig beeld ontstaat en doorzichten mogelijk blijven.
- Bebouwingshoogte maximaal 1,5 laag met kap
- Bebouwing heeft door toepassing lage goot of de toepassing van lage aanbouwen een landelijke uitstraling
- Geleding is evenwichtig. De gevelopmaak bestaat uit een spel van horizontaliteit en verticaliteit.

Specifieke richtlijnen materialen en kleur

- Breed palet aan materialen (glas, hout, riet, metaal en baksteen)
- De toepassing van middentoon aardtinten zorgt voor samenhang en 'opgaan in de natuur'
- Veelvuldig toepassen van natuurlijke materialen zoals hout. Daarnaast zijn ondergeschikt aan het hoofdmateriaal ook afwijkende materialen toegestaan, zoals keramisch, leien, riet, gras (per woning overwegend 1 materiaalkeuze). Indien keramisch/leien dan overwegend antraciet
- De toepassing van groene daken wordt aangemoedigd
- Voor wat betreft het geverfde hout is het vooral belangrijk dat kleuren niet opvallen en opgaan in de natuurlijke omgeving
- Ter plaatse van blikvanger en/of hoekpunten ondersteunt het kleur- en materiaalgebruik de positie in de stedenbouwkundige structuur
- Kozijnen en lijsten in hout of in een uitstraling als van hout of wit, antraciet of zwart



