

Gemeente Roosendaal

**Beeldkwaliteitsplan
Molenstraat e.o.**



Rapportnummer: 208x00313.042649_1

Datum: 14 mei 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: Thomas van Wanrooij en Casper Sprong

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Luke Vredeveld

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: -

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	3	4. VISIE OP DE MOLENSTRAAT	21
1.1 Welstand en het beeldkwaliteitsplan	3	4.1 Inleiding	21
1.2 Status	5	4.2 Bebouwing	21
1.3 Leeswijzer	7	4.2.1 Breedte en hoogte	21
		4.2.2 Gevelopbouw	23
		4.2.3 Variatie en eenheid	25
2. BELEIDSKADERS	9	4.3 Objecten	27
2.1 Inleiding	9	4.4 Inrichting openbare ruimte	29
2.2 Structuurschets Binnenstad Roosendaal	9	4.5 Samenvattend	29
2.3 Visie Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat	11		
2.4 Monumenten	11	5. GEBIEDSCRITERIA	31
2.5 Samenvattend	12	5.1 Inleiding	31
		5.2 Toetsingsschema	32
3. KWALITEIT VAN DE MOLENSTRAAT	13		
3.1 Inleiding	13	6. PANDSGEWIJZE TOETSING	37
3.2 Sterkte-zwakte analyse	13	6.1 Inleiding	37
3.3 Samenvattend	19	6.2 Invullen pandbladen	38

WOORDENLIJST



Luchtfoto met plandelen

208x00313/illustraties

1. INLEIDING

De gemeente Roosendaal heeft de uitstraling van de Molenstraat de laatste decennia geleidelijk achteruit zien gaan. Door diverse omstandigheden heeft de straat haar allure en aanzien grotendeels verloren.

De gemeente heeft een ambitieus programma opgesteld om verschillende problemen in de straat aan te pakken. Zo ook de beeldkwaliteit en in de inrichting van de straat. Behoud van het karakter van de Molenstraat en het terugbrengen van de kwaliteit van de panden vraagt om een toetsingskader waarbinnen ontwikkelaars, architecten én ondernemers hun plannen kunnen uitvoeren en vormgeven.

Een bestemmingsplan biedt louter ‘in het platte vlak’ sturing aan bouwinitiatieven voor de hoofdzakelijk kwantitatieve aspecten zoals bouwhoogte, bouwvolume, gevelbreedtes en dergelijke. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal beschrijft de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin, maar biedt onvoldoende aanknopingspunten voor de gewenste sturing op beeldkwaliteit op micro (lees: gebouw) of meso (lees: straat) niveau.

Het is de wens van de gemeente Roosendaal om deze opgave op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze aan te pakken. Nieuwe projecten moeten binnen de context van de Molenstraat worden aangepakt. De inspiratie van het ontwikkelingsproces wordt ge-

zocht in het heden en verleden, zonder daarbij te streven naar een ongebreideld kopiëren daarvan. Gevraagd worden eigentijdse oplossingen, die in ruimtelijk opzicht een brug slaan naar de toekomst. Het streven is erop gericht om te komen tot een kritische reconstructie van het centrumgebied tot een samenhangend geheel.

Een beeldkwaliteitsplan biedt hier uitkomst omdat deze als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota is. Een beeldkwaliteitsplan kan de beeldkwaliteitsaspecten op straat- en pandniveau vastleggen die karakteristiek zijn in een specifieke situatie. Het beeldkwaliteitsplan biedt een kader voor zowel het kwaliteitsbeleid van de gemeente, als inspiratiekader voor een initiatiefnemer (particulier of gemeente) als ook een toetsingskader voor de welstands- annex monumentencommissie.

1.1 Welstand en het beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota van de gemeente Roosendaal richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Ook voor een gewenste opwaardering van de uitstraling van een bepaald gebied is een beeldkwaliteitsplan, vanwege de mogelijke gedetailleerdheid, het juiste instrument.



Hoek Bloemenmarkt / Domineestraat



Boulevard richting Brugstraat



Brugstraat richting Boulevard



Hoek Burgemeester Prinsensingel / Damstraat



Hoek Hoogstraat / Brugstraat



Hoek Molenstraat / Burgemeester Prinsensingel

Huidige situatie

208x00313/illustraties

Deze beeldkwaliteitsplannen kennen in de meeste gevallen niet alleen welstandscriteria waarop bouwwerken worden getoetst, maar bevatten bijvoorbeeld ook criteria voor de vormgeving van het openbare gebied. Hoewel de inrichting van de openbare ruimte niet welstandsplichtig is, vormt het wel een essentieel onderdeel van de totale uitstraling van de straat.

Het beeldkwaliteitsplan dient drie doelen:

Inspiratiekader

In de eerste plaats dient een beeldkwaliteitplan in een ontwikkelingstraject inspirerend te zijn en de initiatiefnemer ertoe uit te nodigen of uit te dagen tot kwalitatief hoogwaardige planvorming te komen, zowel voor de gebouwen als ook voor de openbare ruimte. Het document is dus voor zowel publieke als private partijen het inspiratiekader op basis waarvan de beeldkwaliteit van het plangebied tot stand komt.

Beleidskader

Ten tweede bevat het beeldkwaliteitplan een toelichting waarin het gemeentelijk beleid met betrekking tot de gewenste en vast te leggen beeldkwaliteit wordt uitgelegd.

De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij de onderbouwing van het toetsingskader waarmee de welstandscommissie toezicht uitvoert. Voor iedereen biedt de toelichting een referentiekader waaraan gerefereerd kan worden met betrekking tot voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft ook bij het beeldkwaliteitplan de toelichting slechts een beperkte status.

Welstandskader (toetsingskader)

Tenslotte dient het beeldkwaliteitplan, sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en de komst van de gemeentedeckende welstandsnota, nog een derde niet onbelangrijk doel, namelijk als toetsingskader voor welstand en geeft het de nodige beeldkwaliteitseisen (kwalitatief kader) waaraan de welstandscommissie ingediende bouwplannen kan toetsen. Het beeldkwaliteitplan voor de welstandscommissie kan, voorzien van procedurele vereisten, worden gehanteerd als een welstandsnota voor dit specifieke gebied.

Van ontwikkeling naar beheer

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij een wijziging van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota zelf. De verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan dan vervallen.

1.2 Status

De gemeente Roosendaal heeft besloten voor de Molenstraat en aangrenzende gebieden een beeldkwaliteitsplan op te stellen omdat zij streeft naar een (visuele) kwaliteitsverbetering in het gebied. Vanwege deze wens tot kwaliteitsverbetering is de gemeente Roosendaal van mening dat de welstandsnota te weinig handvatten biedt, vandaar dat de onderhavige nota is opgesteld.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan wordt op termijn door de gemeenteraad van Roosendaal vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan heeft dan uiteindelijk de status 'welstandsnota'. Dat wil zeggen dat de procedureregels, zoals opgenomen in de welstandsnota, ook op dit stuk van toepassing zijn. De in dit stuk genoemde criteria vormen een aanvulling op de welstandsnota en zijn in de eerste plaats bedoeld om nieuwbouw-initiatieven in het plangebied te kunnen begeleiden. Er is zoveel mogelijk voorkomen dat er strijdigheden tussen de welstandsnota en dit beeldkwaliteitsplan zijn. Wanneer er echter sprake is van tegenstrijdigheden dan hebben de criteria zoals genoemd in dit stuk, voorrang boven de criteria in de welstandsnota.

Richting vaststelling

Het beeldkwaliteitsplan dient tot stand te zijn gekomen volgens de voorschriften die de Woningwet ten aanzien van de vaststelling en wijziging van de welstandsnota stelt (vaststelling door de gemeenteraad en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening). Door in de welstandsnota naar het beeldkwaliteitsplan te verwijzen vormt dit plan juridisch een onderdeel van de welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

Na dit eerste, inleidende hoofdstuk kent dit beeldkwaliteitsplan nog 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de beleidskaders verwoord. Hier wordt duidelijk welke kaders reeds opgesteld zijn voor de Molenstraat en, belangrijker nog, waarom deze kaders momenteel niet afdoende zijn om de wenselijke beeldkwaliteit van de straat te herstellen en te bewaren. In hoofdstuk 3 wordt middels een sterkte-zwakte analyse onderzocht wat de kernkwaliteiten van de Molenstraat zijn. Door goed te kijken naar de straat, de opbouw en de panden, wordt een goed inzicht verkregen in die aspecten die waardevol zijn en in de toekomst behouden moeten worden. Daarnaast dienen deze aspecten ook in toekomstige bouwplannen toegepast te worden. Vervolgens wordt in het vierde hoofdstuk een vertaalslag gemaakt van de bestaande kwaliteiten naar een gebiedsdekkend kader. Dit kader geeft een aantal richtlijnen waarin (ver)nieuwbouw in de toekomst aan zal moeten voldoen. Wanneer deze richtlijnen op een juiste manier toegepast worden, zal dat in toekomstige bouwplannen leiden tot projecten die passen in de straat. In het vijfde hoofdstuk worden gedetailleerde criteria gegeven, verdeeld in vijf hoofdthema's. Deze criteria zijn een verdere uitwerking van het gebiedsdekkende kader en dienen als toetsingscriteria voor de welstandstoetsing. Dit beeldkwaliteitsplan wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin een pandsgewijze toetsing van het plangebied is opgenomen. In dit hoofdstuk worden alle panden getoetst aan de criteria die in hoofdstuk 5 zijn opgenomen. Hoewel deze toetsing een momentopname is, wordt uit dit hoofdstuk wel duidelijk hoe de huidige stand van zaken is.



Structurerende elementen binnenstad Roosendaal

208x00313/illustraties

2. BELEIDSKADERS

2.1 Inleiding

De basis voor dit beeldkwaliteitsplan is de Structuurschets binnenstad Roosendaal¹ en de Visie voor Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat². In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op deze beleidsstukken; voor een meer uitgebreid beeld wordt het lezen van de beleidsstukken aangeraden.

2.2 Structuurschets Binnenstad Roosendaal

De Structuurschets voor de binnenstad van Roosendaal geeft inzicht in de visie van het gemeentebestuur op de ontwikkelingen in de binnenstad voor de komende tien jaar. Het is een ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie met een daaraan gekoppeld ideeënboek voor de nabije toekomst. In de Structuurschets fungeren twee hoofdthema's als rode draad:

- Verdere structuurversterking van de Roosendaalse binnenstad in ruimtelijk en functioneel opzicht;
- Handhaving en optimalisering van de inmiddels bereikte kwaliteit.

¹ Structuurschets binnenstad Roosendaal, gemeente Roosendaal/Kraaijvangers-Urbis, 2001

² Visie Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat, gemeente Roosendaal

De belangrijkste ingreep in de binnenstad is het bewerkstelligen van een kwaliteitsslag in architectuur, de inrichting van de openbare ruimte met daarin de verkeersstructuur en de functionele invulling.

Historisch lint

In de structuurschets zijn een aantal structurerende elementen onderscheiden. Het projectgebied valt grotendeels onder de typologie 'historisch lint'. Het historisch lint wordt gezien als zeer homogeen in de soort bebouwing, de maat en schaal van de openbare ruimte en in functionele zin. Ruimtelijk vormt de bebouwing en de schaal van de straat een eenheid.

Hoofdmomenten in het lint zijn de kruisingen van beide takken van het lint met de Ring. Deze kruisingen zijn van belang voor de oriëntatie in de binnenstad. Ze kondigen aan dat komend over het lint de binnenstad wordt ingegaan. Bebouwing en inrichting moeten dit ondersteunen.

De ruimten tussen deze hoofdmomenten vragen om een zorgvuldig beleid in vernieuwing, verbetering en instandhouding van bebouwing. Randvoorwaarden voor monumentale panden, functionele herinvulling van bebouwing en eventuele nieuwbouw zijn opgebouwd uit fysieke begrenzingen en uitstraling en karakter van de architectuur.



Historische panden plangebied

208x00313//Illustraties

De fysieke randvoorwaarden voor het hele lint zijn gerealiseerd aan de bestaande bebouwing. Ze worden opgebouwd uit rooilijn en hoogtemarges en een verhouding in gevelhoogte en –breedte, dit om de verticale gevelopbouw te behouden. Verdere randvoorwaarden kunnen geformuleerd worden in monumenten- en architectuurbeleid en in bestemmingsplannen. Vanuit fysiek en functioneel oogpunt is het van belang dat alle hoofdentrees aan de straatzijde gesitueerd zijn. Het adres aan het lint geeft levendigheid en helderheid in de oriëntatie.

2.3 Visie Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat

Het gemeentebestuur is van mening dat het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat meer de uitstraling moet krijgen die het verdient. Dit deel van de binnenstad maakt onderdeel uit van de Roosendaalse geschiedenis. Het monumentale karakter van veel panden aan deze straat is behouden gebleven. Door de toenemende overlast van met name het drugstoerisme is de leefbaarheid van het gebied steeds verder onder druk komen te staan.

Bij nieuwbouw in de straat moet aandacht geschonken worden aan de stijl en de korrelgrootte van de panden. Van deze ingreep zal een positieve werking uitgaan naar de andere panden in de omgeving. Om dit te realiseren moeten de huidige, drugsgelateerde panden worden aangepakt.

2.4 Monumenten

Rijksmonumenten

Een beschermd rijksmonument is een gebouw of object dat cultuurhistorisch gezien nationaal van belang is. Het is van algemeen belang wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Een rijksmonument moet tenminste 50 jaar oud zijn. Dit is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. In het plangebied komen vijf rijksmonumenten voor.

Gemeentelijke Monumenten

Een gemeentelijk monument is een gebouw of object dat cultuurhistorisch gezien van belang is voor de gemeente Roosendaal. Het is van belang wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Het kan ook zijn dat een gebouw nog te jong is om aangewezen te worden als rijksmonument. Aan de Molenstraat en de Brugstraat liggen verschillende gemeentelijke monumenten.

Gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht

De gemeente Roosendaal is voornemens om op korte termijn het gebied rondom de Sint Janskerk (Markt, Bloemenmarkt en deel Molenstraat) aan te wijzen tot gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Uitgangspunt van deze aanwijzing is het behoud van het historisch karakter in deze gebieden. Eventuele veranderingen worden zorgvuldig begeleid en nieuwe gebouwen moeten passen binnen de historische karakteristiek.

Beschermingswaardige gevelwanden

Naast het beschermde stads- en dorpsgezicht is er tevens het voornemen om op korte termijn beschermingswaardige gevelwanden aan te wijzen. Het gaat daarbij om een groep gevels die een samenhangend geheel vormt en die van belang is wegens haar schoonheid, het karakter van het geheel, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang en/of wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. De Molenstraat gaat hier onderdeel van uitmaken.

MIP-panden

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project³ (M.I.P.) is een groot aantal objecten in het plangebied aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht.

Wederopbouwperiode

Op 15 oktober 2007 maakte minister Plasterk van Cultuur het voornemen bekend om honderd topmonumenten uit de wederopbouwperiode de status van beschermd rijksmonument te verlenen. De topmonumenten zijn honderd objecten met bijzondere architectuur of nationale herinneringswaarde, gebouwd in de periode 1940-1958.

Met de aanwijzing van de panden wordt een eerste aanzet gegeven in het beschermen van panden en objecten die direct na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. Het herstel van de immense

³ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

oorlogsschade bood de kans op vernieuwing in de architectuur, stedenbouw en landinrichting. Door gebrek aan kennis en waardering dreigen deze monumenten in de wederopbouw wijken voorgoed te verdwijnen of onherstelbaar te worden verminkt. De RACM⁴ heeft de afgelopen jaren die kennis vergaard door een grondige inventarisatie en een waarderend onderzoek naar de architectuur en stedenbouw van de wederopbouw.

Ook in het projectgebied komen verschillende panden voor uit de periode 1940-1945 en de na-oorlogse periode. Vooral rondom de kruising Molenstraat-Burgemeester Prinsensingel is een sterke concentratie van deze panden aanwezig. In het licht van de aanwijzing van de topmonumenten uit de wederopbouwperiode kan bekeken worden of deze een eventuele nadere bescherming behoeven.

2.5 Samenvattend

De gemeente Roosendaal heeft géén overkoepelend stuk dat de kwaliteit van de Molenstraat moet bewaken. Dat blijkt ook gezien het feit dat de kwaliteit van de straat langzaam maar zeker aan het afnemen is. De verschillende wettelijke instrumenten en beleidsstukken beschrijven ieder een bepaald aspect van de waarden van de straat, maar door gebrek aan afstemming, zijn deze stukken onderling niet van voldoende waarde om de kwaliteit in de straat te waarborgen. Er is géén instrument beschikbaar dat systematisch in één oogopslag een bouwplan kan beoordelen. Een overkoepelend beeldkwaliteitplan dat al deze aspecten verenigt en op waarde schat, is noodzakelijk.

⁴ Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

3. KWALITEIT VAN DE MOLENSTRAAT

3.1 Inleiding

Het contrast tussen de Molenstraat en de achterliggende gebieden is groot. De Molenstraat heeft een rijke historie, met een groot aantal mooie (monumentale) panden. Maar naast mooie, historische elementen bestaat een deel van de straat uit panden die in een slechte bouwkundige staat zijn of in hun karakteristiek niet passen bij individuele panden in de straat. Het is van belang te erkennen op welke plekken 'het fout is gegaan' en op welke plekken de over het algemeen goed gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit nog wel aanwezig is. Daarbij is het van belang om goed naar de straat te kijken en de bestaande architectuur te beoordelen. Het is niet de vraag of iets mooi of lelijk is, maar wél of iets passend of niet passend is in de bestaande gevelwand. Deze analyse is zinvol om zowel initiatieven voor nieuwbouw als voor verbouw te kunnen beoordelen. Zowel nieuwe als bestaande panden moeten voldoen aan alle aspecten die op dit moment worden gezien als een kwaliteit van de Molenstraat.

3.2 Sterkte-zwakte analyse

In deze paragraaf is een sterkte-zwakte analyse gemaakt op verschillende schaalniveaus, van groot (straat) naar klein (geveldetailering). De criteria die verder in dit stuk geformuleerd zijn, richten

zich op het versterken van de positieve functies of het verbeteren van negatieve aspecten, op alle schaalniveaus. De schaalniveaus die hieronder gehanteerd zijn, komen weer terug bij de criteria.

Straat

- De panden in de Molenstraat en aangrenzende gebieden zijn in verschillende tijdsperioden gebouwd. Globaal is er een driedeling aan te geven: vooroorlogse panden, panden uit de wederopbouwperiode (jaren '50) en panden uit de periode 1970-2000. Van de laatste periode zijn maar weinig panden aanwezig. Hierdoor is het historische karakter redelijk goed bewaard gebleven. De panden uit de periode tot de jaren '50 sluiten op een goede manier op elkaar aan, ondanks de (vaak grote) leeftijdsverschillen.
- De panden uit de periode 1940-1955 zijn geclusterd rondom het knooppunt Molenstraat/Burgemeester Prinsensingel. De panden hebben een eigen karakteristiek met structuurbepalende details en vormen daarmee een belangrijk structurematig 'hoogtepunt' in de straat.
- Enkele grotere panden (van recentere datum) hebben een negatieve uitwerking op het straatbeeld. De panden zijn te groot en verstoren het ensemble van de straat. Deze panden hebben géén menselijke maat meer. De beleving van de ensembles houdt nauw samen met de breedte van het straatprofiel. Deze is wisselend. Ter hoogte van de Bloemenmarkt heeft de Molenstraat een breedte van circa 15 m. Na de Damstraat in oostelijke richting is de breedte van de straat circa 10 m. Afhankelijk van de breedte van de straat is een hogere goot- en nokhoogte mogelijk.



Analyse goot- en nokhoogte

208x00313/illustraties

- ☒ Openbaar groen is in het projectgebied nauwelijks aanwezig. Alleen de Brugstraat is voorzien van een bomenrij. Het ontbreken van groen is met name een gemis in de openbare ruimte van het deel van de Boulevard tussen Hoogstraat en de rotonde aan de Van Beethovenlaan. Door de lage bebouwing en het brede profiel van de straat is het een stenig straatdeel dat niet vriendelijk oogt. Toevoegen van groen kan hierop een positief effect hebben en een invulling geven aan de ontbrekende groene schakel in het lint.

Bouwblok

- ☒ De panden vormen in de Molenstraat geen doorlopende straatwand. Bouwblokken en clusters van panden worden onderbroken door poortjes. Dit zijn veelal dichte smalle poortjes. Dit geeft de straat een uniek karakter. De poortjes zijn veelal dicht en deels vervangen door 'moderne' deuren. De ruimte tussen de panden, waarin de poortjes zijn geplaatst worden al op veel manieren gebruikt als gebruiksruimte voor het pand. Het gevaar bestaat dat de ruimte in zijn geheel bij het pand worden betrokken en over de gehele hoogte wordt dichtgemetseld. Hierdoor ontstaat een dichte wand die van grote invloed is op de aanwezige karakteristiek.

- ☒ Er zijn in het (recente) verleden weinig afwijkingen ontstaan in de historische structuur. Veel panden in het plangebied zijn nog (grotendeels) in oorspronkelijke staat. De toevoegingen die wél afwijken bestaan voornamelijk uit forse appartementencomplexen die in de straatwand zijn geprojecteerd. De wijze waarop deze complexen in het lint zijn gevoegd zijn te massaal en vertonen weinig respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw van straat.

Pand-massa

- ☒ Er is een verschil in goot- en nokhoogte aanwezig. Panden hebben geen 'standaard' goot- en nokhoogte. Door het verschil is een afwisselend gevelbeeld ontstaan, waarbij gevels en daken niet in elkaar doorlopen. Er is een duidelijke percellering tussen de panden. Dit heeft een positieve bijdrage op de beleving van de straat.

- ☒ Alle panden in de straat zijn voorzien van een kap. Er zijn verschillende daktypen toegepast. Opvallend is dat slechts enkele kappen zijn getransformeerd tot een volledige woonlaag. Hiervoor zijn enkele kappen vergroot, dat wil zeggen de nokhoogte is verhoogd en er is een andere hellingshoek toegepast of de oorspronkelijke kap is vervangen door een andere kapvorm. Een te grote wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke situatie kan een negatieve invloed hebben op het straatbeeld en de karakteristiek van het pand.

- ☒ Omdat er consequent kappen zijn toegepast kent het gebied nog weinig setbacks. De setbacks zijn alleen aanwezig bij de nieuwe toevoegingen in het lint. Dit zijn de appartementencomplexen. Het toevoegen van setbacks moet tot een minimum worden beperkt. Dit wordt in de grotendeels gave omgeving als te verstorend ervaren.



Analyse kappen

208x00313/illustraties

Pand-gevel

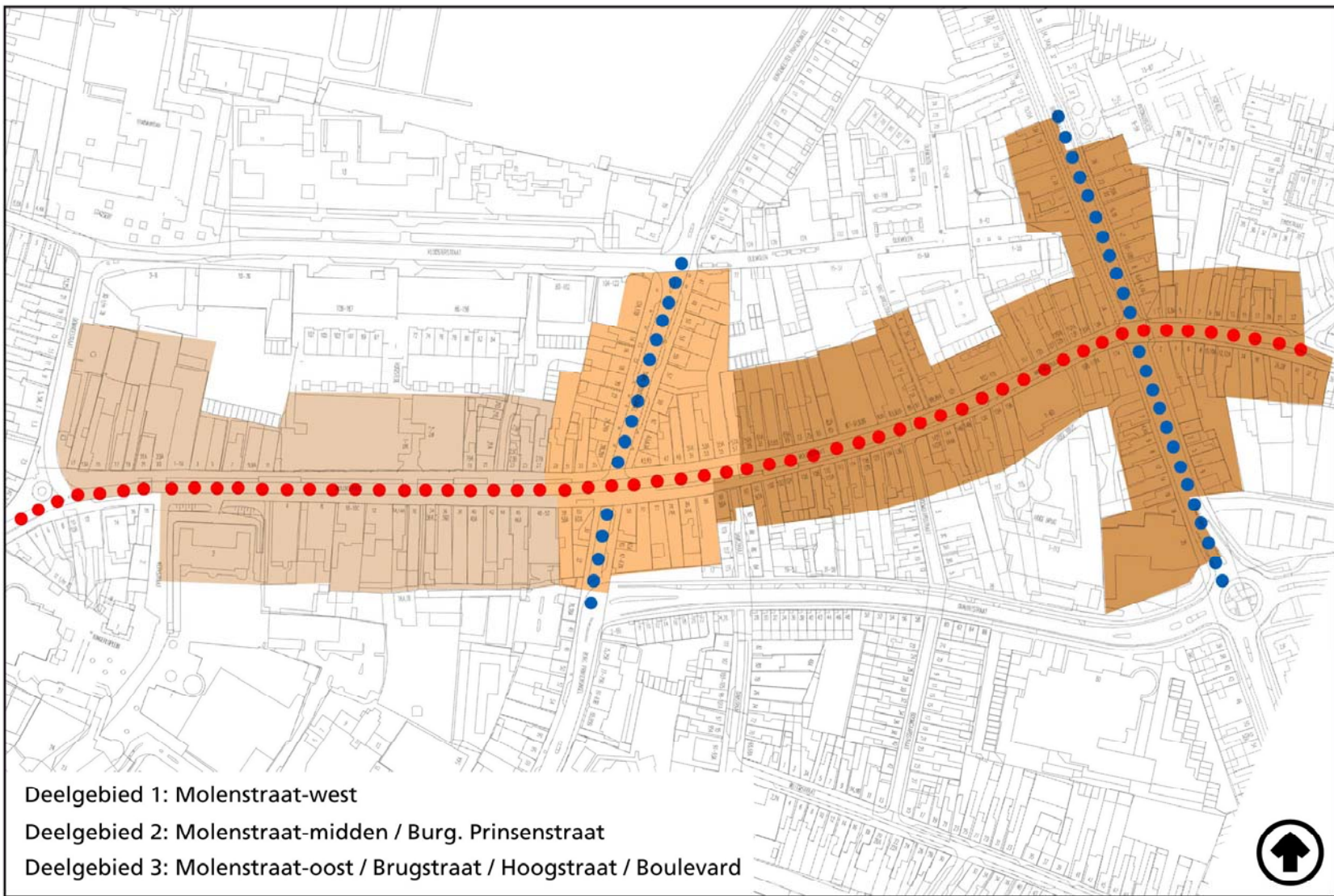
- De oorspronkelijke panden in de straat hebben een opbouw bestaande uit plint-middendeel-dakopbouw. Door verbouwingen en aanpassingen is deze relatie bij veel panden grotendeels verdwenen.
- In het plangebied zijn gevels geheel of deels bekleed met natuursteen. Dit past niet altijd binnen de oorspronkelijk karakteristiek van de straat.
- Enkele panden hebben poorten in de gevel. Deze poorten maken onderdeel uit van de totale gevelopbouw van een pand. De poorten in de gevel zijn breder dan de poortjes tussen de panden en hebben een open hekwerk of dichte houten deuren. Ook deze poortjes zijn uniek voor de Molenstraat. Deze karakteristiek dient behouden te blijven en kan bij eventuele nieuwe toevoegingen opgepakt worden.

Pand-detaillering

- Reclame-uitingen komen in het projectgebied veelvuldig voor. Het betreffen verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Opvallend is dat de reclame in de Molenstraat op redelijk uniforme wijze is aangebracht is, namelijk tussen de begane grond en de 1^e verdieping slaag. Er kan onderscheid gemaakt worden in oude karakteristieke reclame-uitingen en verouderde uitingen. Met dit laatste worden onder andere de lichtbakken uit de jaren '70 en '80 bedoeld. Hoewel deze uitingen gedateerd zijn, worden deze niet als

storend in de straat ervaren. Door strikte eisen voor reclame-uitingen te voeren en ondernemers te enthousiasmeren om hun oude uiting te vervangen door meer subtiele en bij het pand passende reclames, kan op relatief korte termijn het straatbeeld voor wat betreft reclame-uitingen wijzigen.

- Rolluiken moeten winkel- horeca- en kantoorruimten buiten de openingstijden beschermen tegen vernieling en inbraak. Voornamelijk aan de oostzijde van de Molenstraat zijn veel panden op deze wijze afgeschermd. Omdat de rolluiken niet open uitgevoerd zijn ontstaat er een onaangename sfeer die niet bijdraagt aan de levendigheid van de straat na sluitingstijd. Daarnaast hebben de rolluiken grote invloed op de karakteristiek van het pand.



Deelgebieden

208x00313/Illustraties

3.3 Samenvattend

Uit de sterkte-zwakke analyse zijn een aantal karakteristieken te herleiden die gelden voor de gehele straat. In die zin is het niet nodig om deelgebieden binnen het totale plangebied te onderscheiden. De karakteristieken (en later ook de criteria) kunnen gelden voor de gehele straat.

- In de straat zijn geen specifieke verblijfsruimtes. De straat heeft dus een functie van stromen en niet van verblijven.
- De straat is niet voorzien van bomen, de betekenis van de bebouwing is daarmee des te belangrijker.
- De straatwand is waardevol door de compositie van de verschillende panden. Het zijn dus niet de panden op zich die bijzonder waardevol zijn (uitzonderingen daargelaten), maar wel het overwegend ongeschonden ensemble dat de waarde van de Molenstraat bepaalt. Aspecten die bij sommige panden voorkomen (poortjes) zijn juist waardevol omdat ze voorkomen door de gehele straat.
- Het ensemble heeft een menselijke maat. Er zit een beperkte bandbreedte tussen de breedte-hoogte variatie in de straat die herleidbaar is aan de menselijke maat. Gebouwen die breder zijn dan hoog, komen daarmee van oorsprong niet voor en zijn in de toekomst ook niet wenselijk.
- De hoogte van de panden is beperkt, ook hier is een zekere menselijke maat vertegenwoordigd. Té hoge panden verliezen aan de bovenzijde contact met de straat en zijn daarmee niet wenselijk binnen het ensemble.



Gebiedsdekkend kader bebouwing

208x00313/illustraties

4. VISIE OP DE MOLENSTRAAT

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de visie op de beeldkwaliteit van de Molenstraat en omgeving beschreven. Deze visie dient te bevatten de kwaliteiten die herkenbaar in de straat aanwezig zijn en die behouden dienen te blijven bij toekomstige ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt de visie vertaald in concrete maatregelen: regels waaraan de panden in de straat dienen te voldoen.

Wanneer dit gebiedsdekkend kader wordt toegepast op ieder nieuw initiatief, dan is het initiatief (in hoofdopzet) passend binnen de bestaande structuur.

4.2 Bebouwing

4.2.1 Breedte en hoogte

Het eerste aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de massavorm van de objecten. Het beleid is erop gericht om het kleinstedelijke karakter van de Molenstraat te behouden. Voorkomen moet worden dat de ontwikkelingen leiden tot grootschalige elementen in de straatwand. Hoogte is daarbij belangrijk. De breedte van de straat heeft invloed op de maximale hoogte in de straatwand. Omdat de Molenstraat een wisselende straatbreedte heeft is

het gewenst om niet hoger te bouwen dan maximaal 3 lagen met kap. Vooral in het deel tussen Damstraat en Hoogstraat en in de straatwanden van Brugstraat, Hoogstraat en Boulevard is het van belang om de menselijke maat te behouden. Het straatprofiel is hier beduidend smaller dan in het voorafgaande deel.

Daarnaast is een schaalessprong naar meerdere lagen niet wenselijk in de straat. Een bouwlaag is op de verdieping niet zo hoog als op de begane grond. Om op de begane grond meerdere opties open te houden (kantoor, winkel of woonruimte) kan een begane-grondlaag circa 4 meter hoog zijn. Iedere volgende laag is circa 3 meter hoog.

De beleving van een straat is niet alleen afhankelijk van de hoogte maar vooral ook van de verhouding tussen hoogte en breedte. Langgerekte gevelwanden met sterke horizontale belijning geven een ander gevelbeeld dan een straat met een sterke verticale ritmiek.

Een verticale ritmiek brengt individualiteit tot uitdrukking; individualiteit is congruent aan kleinschaligheid. Deze gewenste en nastreefde kwaliteit komt momenteel het best tot zijn recht in delen van de Molenstraat. Vooral in het midden van de Molenstraat, rondom het kruispunt Burgemeester Prinsensingel/Molenstraat, is sprake van een sterke verticale ritmiek. Daar zijn (delen van) de gevels hoger dan ze breed zijn en kan gesproken worden van 'staande' gevels of verticale gevelgeleding. Dit maakt dat de betreffende gevelwanden een kleinschalig en gedifferentieerd beeld vertonen.

Breedte & Hoogte



Gevelopbouw



Variatie & Eenheid



Voorbeelden gebiedsdekkend kader

208x00313/Illustraties

In veel gevallen gaat het daarbij om voorgevels van individuele panden, maar er zijn ook goede voorbeelden in de Molenstraat waarbij sprake is van een (meervoudige) geleding van de gevel in herkenbare geveldelen die voldoen aan dezelfde spelregels.

Als richtlijn voor de verhouding tussen breedte en hoogte van al dan niet gelede gevels geldt dat:

1. de verhouding tussen breedte/hoogte varieert globaal tussen $h \geq b \geq \frac{1}{2}h$, waarbij de hoogte van de gevel(deel) afgemeten wordt aan de dakvoet en/of goothoogte;
2. een gevelwand kan bestaan uit een of meerdere panden en individuele panden kunnen geleded zijn in meerdere gevel(delen) met de gewenste verhouding.

4.2.2 Gevelopbouw

Een tweede aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de opbouw van de gevel of van een geveldeel. Als regel geldt dat het aangezicht van het pand is opgebouwd uit:

- een plint;
- een middenstuk;
- een kap.

Deze opbouw wordt in beginsel voor het hele projectgebied voorgeschreven. De hoogte van de objecten verschilt echter per pand of straatdeel, waardoor de gewenste differentiatie wordt benadrukt.

Plint

De plint wordt gevormd door de eerste laag van de bebouwing. In deze plint wordt een verticale geleding voorgestaan. De openheid

van de plint is sterk afhankelijk van de functie van de achterliggende bebouwing; bij publieksgerichte functies zal de plint meer openheid vertonen dan bij privaat gebruik. In alle gevallen blijft een verticale relatie met het middenstuk van structureel belang.

Middenstuk

Om aan te kunnen sluiten bij de historische karakteristieken dienen staande gevelopeningen te worden toegepast. Dat wil zeggen gevelopeningen waarvan de hoogte groter is dan de breedte. Ook voor wat betreft het materiaalgebruik moet worden aangesloten op het historisch beeld. Baksteen is het voorkeursmateriaal; kleuraccenten kunnen worden aangebracht in combinatie met gevel-elementen (bijvoorbeeld raamkozijnen). Het middendeel heeft, middels de architectuur, contact met de plint en het maaiveld. Met andere woorden: het middendeel dient niet te 'zweven'.

Kap

In de Molenstraat is geen eenduidige kapvorm te onderscheiden. Daarom is niet een specifiek type voorgeschreven. Wel is voorgeschreven dat de gevel moet worden beëindigd met een herkenbare kap. Deze kap kan in allerlei vormen worden gerealiseerd; een traditionele kap al dan niet aangevuld met bijpassende gevelbeëindigingen (bijvoorbeeld trapgevel). Om de beëindiging van de gevel te benadrukken zijn (dak)opbouwen ongewenst. Om voldoende gebruiksruimte onder de kap te realiseren zijn dakkapellen toegestaan, mits passend in de lijn van de architectuur. Schijnkappen zijn niet wenselijk, een kap heeft daarom een maximale hellingshoek van 60 graden.



Dichte en afgeplakte winkelpuien dragen niet bij aan de leefbaarheid van de straat en de beleefbaarheid van de straatwanden



Toepassen dichte rolluiken vanuit veiligheidsoogpunt begrijpelijk maar draagt niet bij aan beleefbaarheid van straatwanden



Open etalages met verlichting aan binnenzijde. Ook na sluitingstijd te bezichtigen



Voorbeelden objecten

208x00313/illustraties

4.2.3 Variatie en eenheid

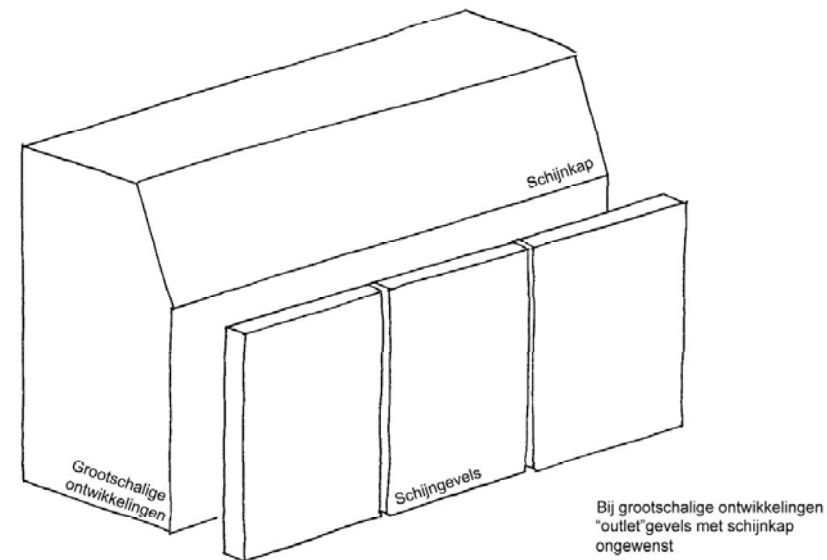
Het derde aspect dat van belang is voor het straatbeeld is de evenwichtige afstemming tussen variatie en eenheid. In het historische centrum van Roosendaal is een stedelijke grootschaligheid ongewenst. Een variatie op objectniveau zal de schaal opleveren die past bij de Molenstraat. Om te voorkomen dat variëteit omslaat in rommeligheid is een bepaalde eenheid noodzakelijk. Deze eenheid dient gezocht te worden in de afstemming van de uitvoering van het middenstuk.

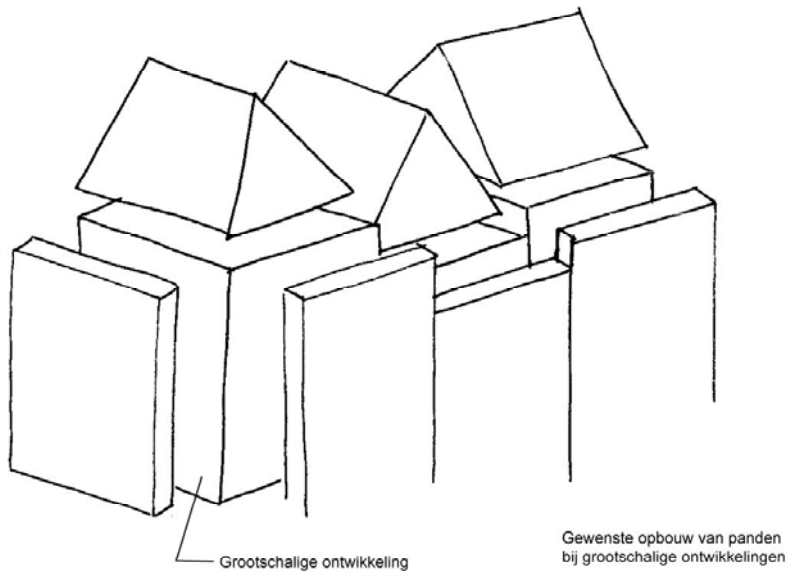
Het middenstuk van de gevel vormt de continue beelddrager van de totale gevel. In kwalitatief opzicht is niet alleen de relatie met plint en de kap aan de orde, maar ook de relatie met naastliggende gevels.

Deze variatie kan ook bestaan binnen één pand. Wanneer een nieuwe ontwikkeling breder is dan hoger, dan dient deze variatie zelfs verplicht te worden toegepast, zonder daarbij 'kunstmatig' over te komen. Vermeden dient te worden dat verplichte variatie gaat leiden tot 'outletgevels'. Het is dan ook van belang dat de hoogtewerking zijn vertaling krijgt in de kap. Deze is mede bepalende voor de dieptewerking en beleefbaarheid van een pand vanaf de straat. Schijnkappen of setbacks die de indruk van een kap met hellingshoek geven zijn niet gewenst.

Bij grootschalige ontwikkelingen moet worden gekeken op de oorspronkelijke gevel kan worden behouden en de herontwikkeling daarachter kan plaatsvinden. Uiteraard geldt dit alleen wanneer de

oorspronkelijke gevels reeds voldoen aan het kwaliteitsbeeld van de Molenstraat dat middels dit stuk vastgelegd wordt. Daarnaast dient de ontwikkeling afgedekt te worden met een volledige en volwaardige kap.





Relatie met naastliggende gevels

De relatie met naastliggende gevels is van belang voor het bereiken van een gewenste samenhang binnen gevelwanden. Deze relatie is niet vast te leggen in richtlijnen, maar moet in de ontwerpbeoordeling meegenomen worden door ontwerpen in zijn omgeving te tonen; gepleit wordt voor conceptueel ontwerpen. Het gaat daarbij niet om directe aansluiting op de naburige gevels, maar om een kritische reactie daarop. Het indienen van een bouwaanvraag zonder daarbij op de tekening de relatie met beide belendingen te visualiseren is daarmee onacceptabel. Hierbij geven 3-D tekeningen een volledig beeld van de gewenste situatie.

Relatie tussen plint, middenstuk, kap

De relatie tussen plint, middenstuk en kap komt aan de orde bij de individuele beoordeling van bouwplannen. De beoordeling van de consistentie in opbouw van een al dan niet gelede gevel behoort tot de reguliere toetsing van welstand. Deze beoordeling blijft van groot belang voor de kwaliteit van de gevel.

Bij nieuwbouwprojecten is een dergelijke beoordeling eigenlijk vanzelfsprekend. Problemen dienen zich aan bij beperkte verbouwingen. Vooral winkelgebieden hebben hiervan te lijden. In het recente verleden zijn veel winkelpuien zodanig veranderd dat deze nauwelijks nog een architectonische relatie hebben met de bovenbouw van het oorspronkelijke, vaak historische pand. Het is belangrijk dat de winkelpui een onderdeel is van het totale gevelbeeld.

4.3 Objecten

Reclame-uitingen

De belettering op de gevel legt vaak zodanig zwaar beslag op het beeld dat er van het gebouw nauwelijks iets overblijft. Met name bij lichtbakken is dit het geval. Dit kan voorkomen worden door de letters tweedimensionaal op het gebouw aan te brengen en eventueel aan te lichten. Een tweede mogelijkheid is de letters los te maken van het gebouw. Bij voorkeur parallel aan de gevel. In ieder geval is het van belang om reclame-uitingen als integraal onderdeel van het ontwerp van een gevel(wand) in het ontwerpproces mee te nemen en aldus detonerende verschillen tussen gebouw en reclame-uiting te voorkomen.

Uitstallingen en terrassen

Uitstallingen hebben een grote impact op het straatbeeld en dan voornamelijk op het openbaar gebied. Uitstallingen kunnen bestaan uit reclame-objecten met daarop de bedrijfsnaam of de producten die het bedrijf verkoopt. Horecapanden maken gebruik van een specifieke vorm van uitstallingen, namelijk terrassen. Hier kunnen eisen worden gesteld aan het gebruik van meubilair, zon- en windwering.

Luifels en drooglopen

De luifels en drooglopen zijn gedurende de jaren '70 van de vorige eeuw ontstaan. Veel (historische) winkelpanden werden in deze tijdsperiode verbouwd. De kleinere gevelopeningen op de begane grond werden vervangen door grote, glazen puien die niet zelden de gehele breedte van het pand bestreken. Het credo: 'laat zien

wat je verkoopt' werd ver doorgevoerd in deze tijd. Maar om al deze koopwaar ook vanaf buiten comfortabel te kunnen bekijken (zonder nat te worden bij slecht weer) werden grote drooglopen boven de etages gebouwd.

Dat had tot gevolg dat de bovenzijde van het pand niks meer te maken had met het onderste deel van het pand. De eenheid in het gevelbeeld was verloren. Vaak werden deze drooglopen uitgevoerd in 'arme' (plaat)materialen, zoals multiplex. De drooglopen deden ook uitstekend dienst om grote lichtbakken of reclameborden op te hangen. Om de eenheid in het gevelbeeld van de panden terug te brengen, zullen in de toekomst de drooglopen niet meer toegestaan worden. Dit is het belangrijkste toetsingselement bij dit thema.

Etalages

De inrichting van de etalage is uiteraard in eerste instantie zaak voor de ondernemer. Toch zijn er een beperkt aantal aspecten die wel degelijk van invloed zijn op de ervaring van het pand en het straatbeeld. Daarbij worden voornamelijk de verlichting en de rolluiken of hekwerken genoemd. Deze elementen zijn bij sommige panden voor verbetering vatbaar, zodat ook in de avonduren en na sluitingstijd of in het weekend een fraai beeld bestaat van het pand.



Inrichtingsplan Molenstraat

208x00313/illustraties

4.4 Inrichting openbare ruimte

Naast het aanpakken van de beeldkwaliteit van de geveldelen van de Molenstraat wordt ook de openbare ruimte van de straat herinricht. De herinrichting omvat het vernieuwen van de riolering, verleggen van de nutsvoorzieningen, het aanleggen van een nieuw wegdek en het plaatsen van nieuw straatmeubilair (reconstructie van gevel tot gevel).

Bij de herinrichting van de Molenstraat wordt gekozen voor een materiaalkeuze passend bij de herinrichting van de gehele binnenstad. Er moet een eenheid ontstaan tussen de Markt, Molenstraat en Raadhuisstraat. Aangezien de herinrichting van de straat reeds in een vergevorderd planstadium is, wordt er in het kader van dit stuk verder niet op ingegaan.

4.5 Samenvattend

Om de kwaliteit van het ensemble te behouden zijn de volgende maatregelen nodig:

- Behoud van een maximale hoogte van 3 bouwlagen met kap, waarbij de begane grondlaag maximaal 4 meter is en de daarop volgende lagen circa 3 meter.
- De breedte-hoogte verhouding vastleggen tussen $h \geq b \geq \frac{1}{2}h$.
- Een pand heeft een plint, middendeel en dakopbouw.
- Er bestaat een architectonische relatie tussen plint, middendeel en dakopbouw van het pand zelf en met naastliggende panden.
- Er dient beperkt gebruik gemaakt te worden van reclame. Reclame past in de lijn van de architectuur van het pand.

5. GEBIEDSCRITERIA

5.1 Inleiding

In de volgende pagina's worden de criteria voor de Molenstraat weergegeven. Hieronder wordt (schematisch) weergegeven hoe de pagina's opgebouwd zijn en aan welke criteria de panden getoetst worden.

5.2 Toetsingsschema

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Breedte en hoogte	Bouwmassa - horizontaal - verticaal <i>Hoe is de bouwmassa opgebouwd? Heeft de massa voldoende verticaliteit?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing tot in de bestaande rooilijn bouwen. • Uitbouw van de gevelrooilijn op de begane grond door entrees, erkers e.d. wordt niet toegestaan. • Gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. • • Liggen panden los van elkaar dan dient de ruimte tussen de massa's aan de straatzijde afgesloten te worden met een poort. Deze poort ligt in het verlengde van de voorgevellijn. • Het hoofdgebouw is georiënteerd op de straat. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. • Er is een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van het individuele pand. • Toepassen staafvormige staande en blokvormige massa's. • Accenten op hoeken rondom knooppunten toegestaan. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Breedte en hoogte	Bouwhoogte <i>Wat is de bouwhoogte van de massa? Sluit deze aan op de overwegende hoogte in de straatwand?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogtevariatie tot 3 bouwlagen met kap. • De relatieve afmetingen (verhoudingen) van een gebouw zijn bepalender dan de absolute afmetingen. • Toepassen van een wisselende goot- en nokhoogte. 	
	Kapvorm-dakhelling <i>Is er een kap toegepast? Wat is de toegepaste kapvorm? Sluit de dakhelling aan op de karakteristiek van de straat?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kapvorm afhankelijk van de plasticiteit en de bouwmassa's in de gehele gevelwand. • Toepassen van een zadeldak, tentdak of een afgeleide van deze daktypen. • Toepassen van een zichtbare hellende kap. • Gebogen of vanaf de openbare ruimte zichtbaar afgetopte dakvormen zijn niet toegestaan. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Gevelopbouw	Gevelopbouw met gevelvlakken <i>Is de gevel opgebouwd uit een plint-middenstuk-dakopbouw? Hoe is de onderlinge verhouding tussen deze geveldelen?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> De gevel is te onderscheiden in een plint, middenstuk en dakopbouw. Toepassen van hoge onderverdiepingen en 1^e verdieping, lagere toplaag (voornamelijk bij grotere bouwmassa's). Vensteropbouw: afnemend van begane grond naar 1^{ste} en 2^{de} verdieping. Winkelpuien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw 1^{ste} verdieping. 	
	Gevelgeleding met gevelvlakken <i>Hoe is de geleding van de verschillende gevelvlakken? Hebben zij voldoende verticaliteit?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> De gebouwen hebben een verticale geleding. Toepassen van hoge vensters, staande ramen en smalle muurdammen. Toepassen van poortjes in gevels is toegestaan mits deze onderdeel zijn van de opbouw van de gevel. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Gevelopbouw	Gevelplasticiteit <i>Wat is de plasticiteit van de gevel? Is er een vlakke gevel toegepast of een gevel met uitbouwen en verspringingen?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> Lage plasticiteit gevel in z'n geheel handhaven. Toepassen van een vlakke of vrijwel vlakke gevelwand. Hoge plasticiteit in raampartijen door toepassen van een diepe neggemaat. Toepassen van forse, duidelijk uitkomende (geprononceerde) daklijsten bij gevelbeëindiging (met name bij voorname, grotere bouwmassa's). Geaccentueerde deur- en raamlijsten. 	
Variatie en eenheid	Materialen <i>Welke materiaalsoorten zijn er toegepast? Was is de hoofdmateriaalkeuze? Sluiten de materiaalsoorten aan op de karakteristiek van de straat en het pand?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> Gevels: baksteen of pleisterwerk. Plaatmaterialen, kunststof en metaal zichtbaar in de gevel is ongewenst. Baksteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel. Glas niet als grootste geveloppervlak. Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. Dakbedekking: (gebakken) pannen. Geen dakleer zichtbaar in de gevelwand. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Variatie en eenheid	Kleuren <i>Wat zijn de toegepaste materiaalkleuren?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> Baksteenkleur: rode en (donker)bruine spectrum. Voegkleur: lichte voegspecie. Pleisterwerk: licht. Kozijn- en dakrandkleur: lichtkleurig. Dakbedekking: donkere kleurtoon. 	
	Geveldetailering <i>Heeft de gevel veel of weinig details? Zijn deze details passend in de straatwand en de gevelkarakteristiek?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Toepassen van kenmerkende details als windveren, gootlijsten, muurschotels en ankers, gestuukt trasraam toegestaan. Toepassen reclame onder condities toegestaan (zie criteria onder 'objecten'). 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Objecten	Reclame <i>Hoeveel reclame-uitingen zijn in, op of aan de gevel toegepast? Op welke wijze zijn de reclame-uitingen uitgevoerd? Waar in de gevel zijn de uitingen toegepast?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op pui. Maximaal 2 reclame-uitingen per gevel. Geen reclame doorlopend over meerdere panden/gevels. Lichtbakken zijn niet toegestaan. Aanlichten van reclame is toegestaan (mits er geen overlast is voor weggebruikers/omwonenden). Periodiek oplichtende of bewegende reclame is niet toegestaan. Reclame in fluorescerende kleuren is niet toegestaan. Banieren zijn uitsluitend op de verdieping toegestaan. Reclame vlaggen en -wimpels, niet meer dan twee per pand. Reclames vlak aan de gevel niet breder dan een etalageraam of deuropening. Verticale reclame niet hoger dan 1 verdieping. Over <i>maatvoeringseisen van de reclame-uitingen</i> wordt verwezen naar de criteria in de <i>welstandsnota</i>. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Objecten	Uitstallingen <i>Zijn er vóór het pand uitstallingen aanwezig? Wat voor type uitstalling is het? Zijn deze uitstallingen permanent? Hebben de uitstalling een relatie met de functie in het pand? Passen de uitstallingen in de karakteristiek van de straat? Vormen de uitstallingen een obstakel in de openbare ruimte?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Uitstallingen zijn in de directe omgeving van het bedrijf gesitueerd. • Het uitstellen van koopwaar (en daardoor het vergroten van het verkoopvloeroppervlak) is niet toegestaan. • Een uitstalling mag alleen bestaan uit verplaatsbare objecten die niet kunnen omvallen of omwaaien. • Een uitstalling mag alleen tijdens openingstijden van het bedrijf geplaatst worden op de eigen stoep of de daarvoor bestemde strook voor het bedrijfspand. • Een uitstalling mag niet aan luifels en/of gevels worden bevestigd. • Reclame-uitstallingen alleen toegestaan voor artikelen die ter plekke verkocht worden. • Het plaatsen van een terras voor een winkelpand is niet toegestaan. • Rondom een terras mag als fysieke afbakening van het terras een terrasschot worden aangebracht die demontabel/inklapbaar is. • Een reclame-uiting op een terrasschot mag alleen worden bevestigd op het niet-transparante deel van het terrasschot. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Objecten	Luifels/drooglopen <i>Zijn er luifels of drooglopen aan het pand toegepast? Zijn de luifels of drooglopen origineel of later aan het pand toegevoegd? Passen deze later toegevoegde elementen bij de karakteristiek van het pand? Vormen de luifels of drooglopen een obstakel in de openbare ruimte?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Permanente drooglopen of andere gevelbepalingen zijn niet toegestaan. • Uitvalschermen zijn toegestaan. • Bij uitvalschermen met permanente constructiedelen dient de afstand tussen het trottoir en het zonnescherm minimaal 2.20 m. te zijn. • Horizontale afstand rijbaan en uitvalscherm/markies is minimaal 0.5 m. • Markiezen zijn toegestaan. • Markiezen aanbrengen in het raamkozijn, waarbij zij de maat hebben van afzonderlijke ramen en ophaalbaar zijn. • De kleuren van de uitvalschermen en markiezen moeten gedekt zijn. • Toepassen van reclame-uitingen op uitvalscherm/markies is niet toegestaan. • Bij reclameteksten op de markiezen, de tekst aanbrengen op de volant. • Geen onderdeel van een uitvalscherm/markies mag verder van 1,5 m. buiten de gevel steken. 	

Criteria	Beoordelingsaspect	Beoordeling
Objecten	Etalages <i>Is de etalage open of gesloten? Zijn er rolluiken toegepast. Hebben de rolluiken een open of gesloten karakteristiek?</i>	
	<u>Criteria:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Afplakken van (delen) van etalages met (on-doorzichtige) folie is niet toegestaan, ook niet wanneer het een hoekpand betreft en alleen de ramen 'om de hoek' worden afgeplakt. • Aanlichting van een etalage gebeurt bij voorkeur vanuit de binnenzijde. • Indien rolluiken worden toegepast dan zijn deze transparant en aan de binnenzijde geplaatst, bij voorkeur achter de etalage. • Materiaal en kleur van de rolluik afstemmen op de overige delen van de gevel. Hierbij dient een ingetogen kleurgebruik uitgangspunt te zijn. 	

6. PANDSGEWIJZE TOETSING

6.1 Inleiding

Ieder pand in het projectgebied is getoetst op de in dit stuk genoemde criteria. Daarbij wordt aangegeven waar de verbeterpunten zitten, maar wordt tevens aangegeven welke aspecten of thema's reeds in orde zijn bij het pand. Ook wordt een algemeen oordeel gegeven en eventueel aanbevelingen of verbetermogelijkheden. Het beeldkwaliteitplan dient dus duidelijk als inspiratiekader en geeft aan hoe het in de toekomst anders zou moeten (bij aanpassing, herinvulling etc.). De pandsgewijze toetsing is een momentopname om het toetsingskader te verduidelijken en een aanzet te geven voor de verbetering van de uitstraling van de Molenstraat.

De toetsing probeert op pandniveau houvast te geven aan de verschillende ondernemers die willen komen tot kwaliteitsverbetering van hun pand. In de kolom 'waardering per criterium en thema' wordt door middel van een kleurcode de waardering voor het betreffende criterium gegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kleuren rood, oranje, groen. Bij een rode waardering voldoet het pand totaal niet aan het gestelde criterium. Bij oranje zijn beperkte verbetermogelijkheden aanwezig en bij een groen kleur voldoet het pand geheel of grotendeels aan het gestelde criterium.

Indien een ondernemer een vergunning aanvraagt die betrekking heeft op één of meerdere van de genoemde criteria, dan is het de bedoeling dat zijn aanvraag zal leiden tot een verbetering van de uitstraling van het pand. Hierbij wordt het pandblad gebruikt als leidraad en is daarbij een hulpmiddel voor toetsing van de bouw-aanvraag. De toetsing zoals die heeft plaatsgevonden is het inspiratiekader; waar moet ik bij een verbouwing of herinvulling op letten. Het gevolg moet zijn dat het pand meer gaat voldoen aan de gestelde criteria (kleinere afwijking van de criteria). De vergunning kan op basis van de welstandscriteria worden verleend als er sprake is van het verschieten van de kleur van één of meerdere vakjes: rood wordt oranje of oranje wordt groen. Bij een herziening van de welstandsnota wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen als toetsingskader voor bouwaanvragen in de Molenstraat. De pandbladen zijn dat een hulpmiddel bij de toetsing van de bouwaanvraag. Het kan dan zijn dat wanneer een bepaalde ingreep tot gevolg heeft dat er een verslechtering optreedt (grotere afwijking van de criteria) de vergunning op basis van de welstandstoetsing wordt geweigerd.

Wanneer een aanvraag betrekking heeft op meerdere criteria waarbij één vakje positief van kleur zal verschieten en de rest gelijk blijft, dan kan ook de vergunning op basis van de welstandstoetsing worden verleend. Er is immers geen sprake van verslechtering, als is de verbetering beperkt.

6.2 Invullen pandbladen

In het tweede deel van dit rapport zijn alle pandbladen opgenomen. Deze pandbladen zijn ingevuld naar aanleiding van de opgestelde criteria. Daarbij zijn sommige criteria puur kwantitatief (niet meer dan 2 vlaggen per pand) en sommige criteria zijn meer kwalitatief (eenheid in gevelbeeld). Het is vanzelfsprekend dat er over de kwantitatieve criteria weinig discussie kan bestaan. Over de kwalitatieve criteria ligt dat anders. Wat de een zou bestempelen als 'eenheid' vindt de ander juist geen eenheid. Om willekeur en persoonlijk smaak zoveel mogelijk uit te sluiten, zijn de pandbladen daarom met twee personen tezamen ingevuld. Verder is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur. Wanneer bepaalde elementen geacht worden te behoren tot de oorspronkelijke architectuur van een pand, dan ontstaat er een positieve beoordeling. Wanneer exact hetzelfde element wordt toegepast op een ander pand, dan zou de beoordeling negatiever uit kunnen vallen: het element behoort dan niet tot de oorspronkelijke architectuur van het pand maar is later toegevoegd. Deze situatie komt in het projectgebied een aantal keren voor (bijvoorbeeld de aanwezigheid van bovenlichten in winkelpuien).

De kwantitatieve criteria (aantallen en maten) zijn beoordeeld aan de hand van de foto's van het pand. Daarbij komen situaties voor, waarbij de grens tussen 'voldoen aan de criteria' en 'niet voldoen aan de criteria' bereikt wordt. Daarbij wordt altijd het voordeel van de twijfel gegeven en zal een positieve beoordeling worden gegeven. De beoordeling heeft niet tot doel om in de huidige situaties tot op de centimeter 'af te straffen' maar om te motiveren het de

volgende keer op een andere manier te doen. Het moet de eigenaren, ondernemers en bewoners inspireren om de panden in de toekomst weer in 'oude staat' terug te brengen en zo de uitstraling van de Molenstraat in zijn geheel verbeteren. Zodra het beeldkwaliteitplan is vastgesteld als 'welstandsnota' voor de Molenstraat zal het gebruikt worden bij de toetsing van een nieuwe aanvraag. Dan kan er vanzelfsprekend wél op exacte maten getoetst worden.

WOORDENLIJST

aanlichten: Het in het licht zetten van gebouwen/voorwerpen.

banier: Dundoek, waarvan de hoogte groter is dan de breedte.

droogloop: Een (plat) uitgebouwd afdak, veelal tegen een gevel boven een entree en etalage geplaatst.

luifel: Een al dan niet permanent (uitval)scherf dat als primair doel heeft het weghouden van (zon)licht uit de etalageruimte.

markies: Opvouwbaar zonnescherf, gebogen en veelal bestaande uit drie of meer, min of meer gelijke delen.

plasticiteit: 'Bewegelijkheid' van de gevel door uitspringende of juist teruggelegen geveldelen. Een gevel met veel uitspringende en/of teruggelegen geveldelen wordt een plastische gevel genoemd.

siermetselwerk: Metselwerk waarin patronen gemaakt zijn, veelal door van verschillende kleuren baksteen gebruik te maken.
Lichte band als afwisseling in baksteenmetselwerk.

speklaag: Oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen of beton

uitstalling: Een losstaand voorwerp, dat op de weg / trottoir voor het pand van een bedrijf wordt geplaatst met als kennelijk doel verfraaiing, reclame of aandachtstrekker. Het aanbieden van koopwaar wordt in dit kader eveneens gezien als uitstalling.

volant: Verticaal hangend, kort stuk stof van een markies of parasol, dat het verst verwijderd is van het ophangpunt dan wel de voet.

