

9. GEBIEDGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

De gebiedgerichte criteria zijn gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Deze criteria geven weer aan welke voorwaarden een gebouw of bouwwerk moet voldoen om in zijn omgeving te passen, en op welke gewaardeerde gebiedskarakteristieken het bouwplan dient in te spelen.

9.1 GEBIEDINDELING

Het Borselse grondgebied is op basis van een historische, landschappelijke, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse in te delen in een aantal deelgebieden.

Historische dorpskernen

In de gemeente liggen vijftien dorpen. Vrijwel alle van deze dorpen kennen een karakteristieke, ruimtelijk waardevolle dorpskern. Die van Nisse en Borssele zijn vanwege het unieke ruimtelijke karakter zelfs aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De ontstaansgeschiedenis is met name van de historische dorpskernen af te lezen. Er zijn de ringdorpen, zoals bijvoorbeeld Nieuwdorp en 's-Heer Abtskerke, de ringdorpen met marktveld, waarvan Nisse een voorbeeld is, en andere varianten op de ringdorptypologie, waarbij gedacht kan worden aan Oudelande en Ellewoutsdijk. Verder zijn er de dijkdorpen, zoals Heinkenszand, 's-Heerenhoek, Ovezande en Kwadendamme, de voorstraatdorpen, bijvoorbeeld Hoedekenskerke, en de wegdorpen, zoals 's-Gravenpolder en Driewegen. De historische kern van Baarland heeft overeenkomsten met de wegdorptypologie, maar dan gecombineerd met een langgerekte pleinruimte. Het dorp Borssele is, in tegenstelling tot de andere dorpen, planmatig tot ontwikkeling gekomen en kent een sterk geometrische opzet.

De historische dorpskernen worden over het algemeen gekenmerkt door kleinschalige, individuele bebouwing. Zolang er ruimte was, werden de woningen in de historische kern van een dorp vrijstaand en met de langsgevel aan de weg gebouwd. In veel dorpen vond een steeds verdere verdichting plaats en werden, door de aanhoudende ruimtebehoefte, plaatselijk langsgevels vervangen door topgevels, waarmee smalle diepe percelen ontstonden. De bouwhoogte in de historische dorpskernen bedraagt overwegend niet meer dan één bouwlaag (al dan niet met borstwering) en een eenvoudige kap. De bebouwing is veelal aaneengesloten en staat vrijwel altijd direct aan de openbare ruimte. Meestal is sprake van een eenvoudige, rechthoekige woningplattegrond. Samengestelde plattegronden komen nauwelijks voor. De gevelopbouw is meestal asymmetrisch.

De oorspronkelijke notabelenwoningen (zoals bijvoorbeeld de dokterwoning, notariswoning, pastorie, e.d.) wijken over het algemeen af van het hiervoor beschreven beeld. Deze kennen vaak een hogere bouwhoogte, een meer solitaire ligging (soms zijn ze beduidend verder van de weg geplaatst), een samengestelde woningplattegrond en/ of een symmetrische gevelopbouw.

Historische dorpslinten

Gedurende eeuwen heeft de groei van de dorpen op organische wijze plaatsgevonden. Buiten de historische dorpskernen is deze groeiwijze te herkennen in de historische lintbebouwing.

Langs bestaande (uitvals)wegen werd nu en dan een enkel pand gebouwd of vervangen. Door de grote tijdspanne die met dit groeiproces gepaard is gegaan, is de bebouwingstypologie (zeer) divers.

Veel bebouwing aan de historische dorpslinten komt qua beeld overeen met de bebouwing in de oude dorpskernen: individuele vormgeving, lage bouwhoogte (wederom veelal één bouwlaag (al dan niet met borstwering) en kap), eenduidige hoofdvormen en een asymmetrische gevelopbouw. Daarnaast zijn aan de historische dorpslinten zogenaamde 'boerenbedoeninkjes (woonhuis met houten schuur aangegebouwd), boerenhofsteden (woonhuis met (forse) bedrijfsgebouwen), jaren '20-/ '30-woningen en in mindere mate meer recente woningen te vinden. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint. Individualiteit is echter de grootste gemene deler.

De situering van de bebouwing aan de linten wijkt duidelijk af van die in de dorpskernen: de lintbebouwing heeft vrijwel altijd een meer of minder diepe voortuin en het bebouwingsbeeld is meer open, soms zelfs zeer open. Doorgaans is er sprake van vrijstaande bebouwing.

Nieuwe dorpslinten

Net voor en na de Tweede Wereldoorlog zijn er (weliswaar planmatige) uitbreidingen ontstaan volgens een patroon dat reeds ten dele bestond en nauw aansluit bij de oude dorpsstructuur.

Deze uitbreidingen, die in deze nota 'nieuwe dorpslinten' zijn genaamd, zijn tot stand gekomen in een overgangperiode van organische naar de planmatige groei van dorpen. De woningtypologie en verschijningsvorm van de bebouwing aan deze nieuwe linten zijn over het algemeen zeer divers.

Dit is vergelijkbaar met de historische linten, maar de bebouwing is meer recent en, naast individuele woningbouw, komt seriebouw regelmatig voor. Arbeiderswoningen, boerenbedoeninkjes, woningen uit de jaren '20 tot en met '60 en soms een meer recente woning, zijn hier, in een per lint in een wisselende samenstelling, te vinden. Zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- als aaneengesloten komen aan de nieuwe linten voor. Bestaat in de historische dorpsdelen de bebouwing voornamelijk uit één bouwlaag met kap, in de nieuwere dorpsdelen vormt een extra bouwlaag geen uitzondering. De woningen hebben (vrijwel) altijd een voortuin.

Planmatige dorpsuitbreidingen

Vanaf de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965 worden aan de uitbreiding van het bebouwde gebied andere eisen gesteld en ligt er veel meer dan in het verleden een programma van eisen aan de groei van de dorpen ten grondslag, zoals bijvoorbeeld beschikbare grond, woningbouwprogramma, grondkosten, ontsluitingsmogelijkheden en waterhuishouding. Ook de technische mogelijkheden nemen toe, waardoor op een andere wijze dan voorheen gebouwd kan worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe funderingstechnieken. De nauwe verwevenheid die de historische dorpsdelen kennen met de geomorfologische situatie - in het verleden werd enkel gebouwd op de hoge, droge delen, zoals op de kreekruigten - wordt steeds vaker losgelaten. Er is als het ware sprake van een trendbreuk, hetgeen veelal ook ruimtelijk te ervaren is. De periode waarin een uitbreidingsbuurt tot stand komt, beslaat over het algemeen slechts enkele jaren. Vaak is de tijdsgeschiedenis uit de verkavelingsstructuur af te lezen, bijvoorbeeld de traditionele blokverkaveling uit de jaren '60/ '70 of de nieuwe truttigheid (kronkelig stratenpatroon) uit jaren '70/'80. De woningtypologie is divers (de gehele range van gestapelde tot vrijstaande woningen), seriebouw komt veelvuldig voor, maar er zijn ook buurten, met name daterend uit de jaren '90, die vrijwel geheel uit individuele woningbouw bestaan. De bouwhoogte varieert van één tot twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een voortuin en kennen een strakke of sterk samenhangende rooilijn.

Landgoederen

Bij Ellewoutsdijk is een aantal landgoederen aanwezig. Gezien het bijzondere karakter van de monumentale bebouwing én de bijbehorende, groeningegerichte percelen zijn deze als aparte deelgebieden aangeduid.

Landelijk gebied

De gemeente Borsele kent een relatief omvangrijk landelijk gebied. Het gaat om een open poldergebied, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in polders met een grootschalig, rationeel verkavelingspatroon en polders met een meer kleinschalig verkavelingspatroon. Een groot deel van de laatstgenoemde is aangewezen als Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied). De bebouwing in het buitengebied bestaat overwegend uit (historische en nieuwe) boerderijen, die verspreid over het buitengebied aanwezig zijn. Daarnaast komt in beperkte mate in het buitengebied woonbebouwing voor. Ook deze bebouwing staat veelal verspreid. Soms is er sprake van een bepaalde mate van clustering en kan gesproken worden van een landelijke bebouwingsconcentratie, zoals in het geval van bijvoorbeeld Langeweegje, Graszoden, Sinoutskerke, Bakendorp en Baarsdorp.

Reguliere bedrijventerreinen

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied bevinden zich, in de nabijheid van de dorpen, reguliere bedrijventerreinen. Op deze terreinen zijn over het algemeen lokale bedrijven gevestigd. Zowel de terreinen als de bebouwing hebben doorgaans een sobere, functionele uitstraling.

Sloegebied

Het haven- en industrieterrein Vlissingen-Oost (Sloegebied) onderscheidt zich van de overige bedrijventerreinen door de grootschaligheid en aard van de hier gevestigd bedrijven. Het Sloegebied is van bovengemeentelijke betekenis. Voortkomend uit het specifieke karakter wordt voor dit gebied een apart (welstands)beleid gevoerd. Bouwplannen in het Sloegebied worden niet aan 'redelijke eisen van welstand' getoetst.

Recreatieparken en campings

Het aantal recreatieparken en campings zijn in Borsele beperkt. Bij Heinkenszand bevindt zich het recreatiepark Hof van Zeeland, bij Baarland ligt de camping/bungalowterrein Scheldeoord en bij Ellewoutsdijk het kampeerterrein Zuidshore. Op de campings bestaat de bebouwing met name uit de centrumvoorzieningen (toiletgebouw, supermarktje, horecaruimte, e.d.). Op het recreatiepark zijn daarnaast vakantiebungalows aanwezig. De recreatieparken/ campings zijn op zichzelf staande (introverte) gebieden met een geheel eigen karakter.

Sportparken

Vrijwel ieder dorp heeft een eigen sportpark. De sportparken hebben doorgaans, mede door de aanwezige randbeplanting, een groene uitstraling. Bebouwing, het gaat met name om kleedlokalen, sportkantines, e.d., is slechts in beperkte mate aanwezig en kent vrijwel altijd een eenvoudige uitvoering en beperkte bouwhoogte.

Begraafplaatsen

De begraafplaatsen zijn, door het bijzondere karakter, als een apart deelgebied onderscheiden. Bebouwing komt hier nauwelijks voor. Zover aanwezig gaat het om solitaire bebouwing die vaak is bestemd voor het stallen van onderhoudsmateriaal. De bebouwing kent veelal een sobere uitstraling.