



**Beeldkwaliteitsplan  
'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie-sportcomplex Nieuwstraat'**



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten  
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele  
bij besluit van 17 september 2009

, voorzitter

, griffier



**Rothuizen van Doorn 't Hoofd**



Architecten  
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12  
Postbus 233 4460 AE Goes  
telefoon (0113) 276868  
fax (0113) 214420

[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)

<b>gemeente</b>	Borsele
<b>titel</b>	Beeldkwaliteitsplan 'Ovezande, gedeelte woningbouwlocatie – sport-complex Nieuwstraat'
<b>projectnummer</b>	BS4410
<b>datum</b>	17 september 2009
<b>Voorontwerp</b>	11 december 2008
<b>Ontwerp</b>	21 april 2009
<b>Vastgesteld</b>	17 september 2009



In dit informatieblad worden nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de locatie 'Woningbouw - sportcomplex' te Ovezande. De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijk ingerichte woonomgeving. De richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt beoogd ruimtelijke samenhang te creëren, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande kern. Voorliggend informatieblad vormt een aanvulling op de welstandsnota.

De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit gaan onder andere in op massa en dakvorm, het kleur- en materiaalgebruik en de gewenste overgang tussen openbare ruimte en privé-terrein.

#### **Lint Nieuwstraat**

##### Massa

- De hoofdmassa van de bebouwing aan het lint bestaat uit twee delen, namelijk een woongedeelte en een schuurgedeelte, waarbij het schuurgedeelte ondergeschikt kan zijn aan het woongedeelte;
- De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met kap;
- De kapvorm van de woningen staat evenwijdig aan de weg en bestaat uit een zadeldak (wolfseinden en samengestelde kappen zijn niet toegestaan);
- De woningen kennen een lage goothoogte van maximaal 3,5 meter om de breedte van de woningen te accentueren.

##### Bijgebouwen

- De bijgebouwen van de woningen bevinden zich in het schuurgedeelte, welke onderdeel uitmaakt van het hoofdvolume of ondergeschikt is aan het hoofdvolume;

- Losse bijgebouwen achter op de kavel zijn toegestaan.

##### Kleur / materialisering

- De hoofdmassa van de woning kent een egale/niet genuanceerde rode gebakken steen;
- Het zogenaamde schuurgedeelte zal in houten potdekselwerk worden uitgevoerd in de kleur zwart;
- De dakbedekking van de woning en het schuurgedeelte bestaat uit kleinschalige keramische pannen met matte orangerode kleur;
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan.

##### Stijlkenmerken

- De woningen hebben de uitstraling van een boerenwoning;
- De langgerekte bouwmassa's zijn in de breedte (met de langste zijde) georiënteerd op de weg;
- De woningen zijn voorzien van verticale gevelopeningen;
- Het toepassen van gevelbepalende ornamenten zoals speklagen, rollagen, smetstroken wordt gestimuleerd.

##### Overgang openbaar-privé

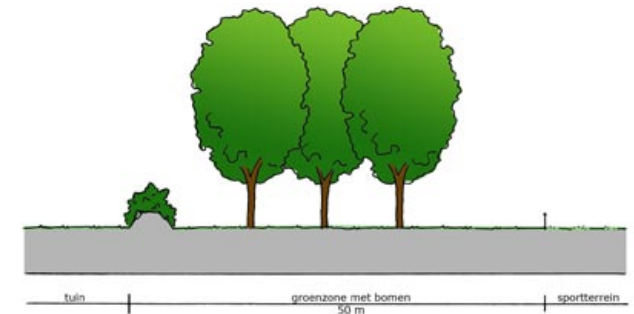
- Waar de woonkavels met de voorzijde grenzen aan de openbare ruimte, worden zij voorzien van een haag van minimaal 0,50 en maximaal 1,00 meter hoog;
- De overgang van openbaar naar privé van woonkavels die met hun achter- of zijkant aan de openbare ruimte grenzen, wordt voorzien van een haag van minimaal 1,00 en maximaal 2,00 meter hoog;
- De hagen bestaan uit een streekeigen soort, zoals de (haag)beuk of de liguster.



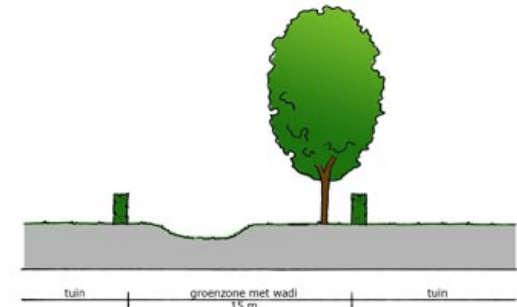
- deelgebied Lint
- deelgebied Binnengebied
- haag 1,00-2,00 m
- haag 0,50-1,00 m



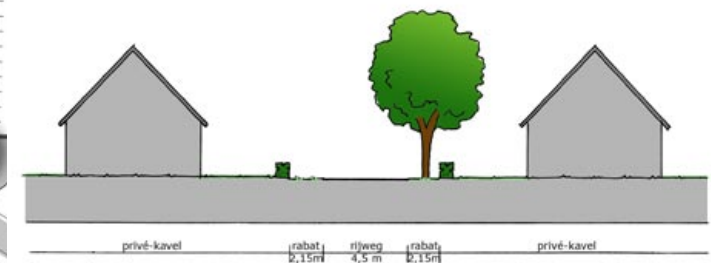
principedoorsneden



1. principedoorsnede woongebied - sportcomplex



2. principedoorsnede wadi



3. principedoorsnede binnengebied



### **Binnengebied**

#### Massa

- De hoofdmassa van de bebouwing in het binnengebied bestaat uit één bouwlaag met kap;
- De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak (wolfseinden en samengestelde kappen zijn niet toegestaan).

#### Bijgebouwen

- De bijgebouwen van de woningen staan minimaal 6 meter achter de voorste bouwgrens en bij voorkeur los van het hoofdgebouw;
- De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap.

#### Kleur / materialisering

- De hoofdmassa van de woning kent een roodbruine egale/ niet genuanceerde gebakken steen. In overleg met de kwaliteitscoördinator kan dit gecombineerd worden met een tweede steensoort dan wel een tweede materiaalsoort;
- De dakbedekking van de woningen bestaat uit kleinschalige door en door gebakken pannen met matte blauwgrijze kleur;
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan;
- De bijgebouwen worden uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, of in een donkere, gedekte kleur.

#### Stijlkenmerken

- De woningen kennen een eigentijdse, eenduidig op elkaar afgestemde architectuur.

#### Overgang openbaar-privé

- Waar de woonkavels met de voorzijde grenzen aan de openbare ruimte, worden zij voorzien van een haag van minimaal 0,50 en maximaal 1,00 meter hoog;
- De overgang van openbaar naar privé van woonkavels die met hun achter- of zijkant aan de openbare ruimte grenzen, wordt voorzien van een haag van minimaal 1,00 en maximaal 2,00 meter hoog;
- De hagen bestaan uit een streekeigen soort, zoals de (haag)beuk of de liguster.

