

Platepolder Heinkenszand Beeldkwaliteitsplan

13 januari 2022



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS



Platepolder Heinkenszand
Beeldkwaliteitsplan

vastgesteld
13-01-2022

BS1117

In opdracht van:
Gemeente Borsele



1. Inleiding	5
2. Beeldkwaliteit in Platepolder	7
2.1 Wat is beeldkwaliteit?	7
2.2 Waarom beeldkwaliteitsbewaking in Platepolder?	7
2.3 Voor wie is dit beeldkwaliteitsplan bedoeld?	7
2.4 Wat is de formele status van het beeldkwaliteitsbeleid?	7
2.5 Bestaande woningen	8
2.6 Procedure	8
3. De woonwijk Platepolder	11
3.1 Hoofdropzet	11
3.2 Deelgebieden	11
3.3 Fasering	11
4. Criteria per deelgebied	13
4.1 Wonen in het park	13
4.2 Wonen aan de dijk	15
4.3 Wonen aan de laan	17
4.4 Wonen in de straat	19
Verklarende woordenlijst	21



luchtfoto plangebied

1. Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de woonwijk Platepolder te Heinkenszand. Samen met het stedenbouwkundig hoofdontwerp, de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsbeleid van de gemeente Borsele vormt het beeldkwaliteitsplan één van de mogelijkheden om het aanzicht en de inrichting van de wijk Platepolder op een hoog kwaliteitsniveau vorm te geven.

Platepolder ligt op de overgang van Heinkenszand met het landschapspark Borsele. Het is gesitueerd op een zichtlocatie, die het aanzicht en de entree van Heinkenszand aan de zuidkant voor een belangrijk deel bepaalt.

De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijk ingerichte woonomgeving. Met het vastleggen van een aantal uitgangspunten en een 'spelregelset' voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte van de woonwijk Platepolder, wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de wijk over een langere periode te garanderen. Het gaat hierbij zowel om de wijk zelf, maar ook om het aanzicht van de wijk in relatie tot de kern Heinkenszand en het omliggende landschap.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota Borsele. Het legt eerst uit wat we onder beeldkwaliteit verstaan, waarom het belangrijk is en volgens welke procedure (bouw) plannen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Daarna wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Platepolder en de hierin onderscheiden deelgebieden beschreven. Deze hoofdstructuur, die aansluit op bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied, verdeelt in hoofdlijnen de groene en bebouwde ruimten en legt de breedte en inrichting van de straten vast. In het volgende hoofdstuk worden per deelgebied de spelregels ten aanzien van beeldkwaliteit beschreven.



stedenbouwkundige hoofdstructuur



vogelvluchtfoto Platepolder

2. Beeldkwaliteit in Platepolder

2.1 Wat is beeldkwaliteit?

Over de kwaliteit van architectuur en de inrichting van openbare ruimte kan veel en lang worden gediscussieerd. Omdat deze vaak ervaren worden als 'mooi' of 'lelijk', worden kwaliteit en individuele smaak vaak door elkaar gehaald.

Hoewel smaken nu eenmaal verschillen, kan in algemene zin wel worden verwacht dat mensen die van een bepaalde architectuurstijl houden, niet alleen hun eigen woning in die stijl gerealiseerd willen zien, maar vanuit hun woning ook graag uitkijken op dezelfde stijl. Enige clustering van architectuurstijlen leidt dus tot het vergroten van de tevredenheid bij bewoners, wat aangemerkt kan worden als 'woonkwaliteit'.

Smaak is persoonlijk, maar is daarnaast ook cultuur- en tijdgebonden. Zo kan een in Nederland alom hooggewaardeerd ontwerp voor een kerk in een islamitisch land heel anders gewaardeerd worden (of andersom als het om een moskee in Nederland gaat), louter omdat deze geen onderdeel uitmaakt van de 'oorspronkelijke' cultuur van het land. Tijd leidt vaak tot een herwaardering als het om architectuur gaat. Er zijn vele voorbeelden van gebouwen die ten tijde van de bouw foeilelijk werden gevonden, maar die later als hooggewaardeerd op een monumentenlijst terecht kwamen. Andersom vindt natuurlijk ook plaats.

Met inachtneming van dit soort nuancerings is enige objectivering van het begrip kwaliteit echter wel mogelijk. Al enkele decennia hanteert de gemeente Borsele haar landschappelijke onderlegger als belangrijkste basis voor stedenbouwkundige verkavelingen, welke leidt tot logische verkavelingsregels en bijpassende dwarsprofielen die aansluiten op de hoofdverkaveling. Door hierop bij de inrichting van de openbare ruimte vervolgens logisch op aan te sluiten en gebruik te maken van streekeigen beplanting en hoogwaardige materialen, wordt een door inwoners alom hoog gewaardeerde kwaliteit bereikt die ook over langere tijd aansluit bij het karakter van de streek.

Ondanks verschillen in smaak over verschillende architectuurstijlen binnen de verkavelingen, wordt zo'n eenduidige landschappelijke en stedenbouwkundige benadering breed ervaren als 'kwaliteit'. De logische verkavelingen maken meerdere architectuurstijlen verdedigbaar (historiserend, klassiek, functionalistisch) zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de ervaring dat het 'wonen in de Bevelanden' betreft. De keuze voor een bepaalde architectuurstijl kan in sommige gevallen bepaald worden door een gegeven context (bijvoorbeeld een bestaande straat die is vormgegeven in een bepaalde stijl) maar kan ook ingegeven zijn door de persoonlijke smaak van

de opdrachtgever. Wat echter altijd belangrijk is, is dat een gebouw reageert op het 'unieke karakter' van de plek waar ze gerealiseerd wordt. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen door bij een woningontwerp gebruik te maken van een zichtlijn op het landschap, of met een erker het specifieke karakter van een hoekwoning te accentueren. Ook dragen de algemeen erkende uitgangspunten in maat- en schaalverhoudingen en materialisatie in hoge mate bij aan de kwaliteit van architectuur.

2.2 Waarom beeldkwaliteitsbewaking in Platepolder?

Of iemand jong, middelbaar of op leeftijd is, een hoog inkomen of een bescheiden beurs heeft:

de gemeente Borsele wil verschillende doelgroepen een hoogwaardige woonomgeving kunnen bieden. Het zorgvuldig vormgeven van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en het clusteren van soorten van architectuurstijlen draagt hieraan bij. Een onderlinge afstemming van de architectuur van verschillende woningen tot elkaar en het bewaken van een zekere standaardkwaliteit in maat, schaal en materialisatie is een volgende stap die bijdraagt aan deze kwaliteit. Een hoogwaardige woonomgeving is niet alleen van belang voor het woongenot: voor woningeigenaren geldt dat een hoogwaardig woonmilieu bijdraagt tot een stabiele waarde van hun onroerend goed. In aanmerking nemende dat een woning in Nederland vaak meer dan 50 jaar meegaat, is het dus zeker de moeite waard een nieuwe wijk zéér zorgvuldig te ontwikkelen, en daarbij ook de nodige aandacht te besteden aan de afstemming tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.

2.3 Voor wie is dit beeldkwaliteitsplan bedoeld?

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt voor:

- De toekomstige bewoners van Platepolder, zodat zij zich een beeld kunnen vormen hoe hun wijk eruit gaat zien;
- Architecten, ontwikkelaars en bouwbedrijven die woningen in Platepolder gaan realiseren, om hen enkele belangrijke richtlijnen en uitgangspunten mee te geven die bij het ontwerp en de bouw van woningen in acht genomen dienen te worden;
- Betrokken (ambtelijke) professionals als leidraad en hulpmiddel bij vergunningverlening en de inrichting van de openbare ruimte van de wijk;
- Leden van het kwaliteitsteam Platepolder als leidraad en hulpmiddel bij het leggen van verbindingen tussen gemeente, professionals en toekomstige bewoners en bij het onderhouden van de dialoog tussen alle betrokkenen.

2.4 Wat is de formele status van het beeldkwaliteitsbeleid?

Het beeldkwaliteitsplan voor Platepolder vormt een aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota van de gemeente Borsele en wordt tegelijk met het

bestemmingsplan van de eerste fase van Platepolder vastgesteld voor de hele wijk. Het is enerzijds een inspiratiebron voor iedereen die iets wil bouwen in Platepolder. Maar het is ook het formele toetsingskader, op basis waarvan ieder bouwplan in Platepolder wordt beoordeeld.

2.5 Bestaande woningen

Binnen het plangebied van Platepolder valt ook een aantal bestaande woningen, namelijk Stenevate 12 tot en met 22 (even) en Zuidzaksedijk 2. Voor de woningen aan de Stenevate gelden de *Richtlijnen beeldkwaliteit "Kern Heinkenszand, gedeelte Stenevate, 2012"* (7 juni 2012), voor de woning Zuidzaksedijk 2 geldt de *Beeldkwaliteitsnota Borsele* (21 februari 2013).

2.6 Procedure

In Platepolder zijn 4 deelgebieden te onderscheiden met elk hun eigen karakteristieken en bebouwingsvormen, namelijk:

1. Wonen in het park: woonhofjes in een groene omgeving;
2. Wonen aan de dijk: woongebouwen onderaan de Oudekamersedijk;
3. Wonen aan de laan: grondgebonden woningen aan de centrale laan;
4. Wonen in de straat: grondgebonden woningen aan de woonstraatjes.

In deelgebieden 3. Wonen aan de laan en 4. Wonen in de straat wordt ruimte geboden aan grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-één-kap-, geschakelde en aaneengebouwde woningen. Hier wordt de reguliere toetsingsprocedure gehanteerd, zoals deze in de gemeente Borsele gebruikelijk is.

In deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk is sprake van clusters dan wel gebouwen van meerdere woningen in de vorm van appartementengebouwen en hofjes. Vanwege de grote mate van interactie met de (openbare) buitenruimte, de onderlinge samenhang én de mate waarin deze deelgebieden bepaald zijn voor het beeld van Platepolder, wordt voor deze deelgebieden een uitgebreide procedure met een kwaliteitsteam gehanteerd.

2.6.1 Reguliere procedure: Beeldkwaliteitscommissie

Het doel van de reguliere toetsingsprocedure is om op een efficiënte en eenvoudige manier tot een beeldkwaliteitsadvies te kunnen komen. De te doorlopen procedure is als volgt:

1. **Vooroverleg:** Een initiatiefnemer dient – voordat de formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend – een verzoek tot vooroverleg in. Op basis van de ingediende plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plan door de dorpsbouwmeester/beeldkwaliteitscommissie getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;



vogelvluchtfoto Platepolder

2. **Aanvraag omgevingsvergunning:** Indien een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan en eisen van beeldkwaliteit dan kan het bouwplan gecompleteerd worden met de technische indieningsvereisten en kan de officiële aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De dorpsbouwmeester/beeldkwaliteitscommissie brengt schriftelijk advies inzake beeldkwaliteit uit aan het college van burgemeester en wethouders.

2.6.2 Uitgebreide procedure: Kwaliteitsteam

De gemeente Borsele stelt voor de ontwikkeling van deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk een kwaliteitsteam samen, dat de stedenbouwkundige kwaliteit, de sfeer en beeldkwaliteit van zowel architectuur als openbare ruimte bewaakt. Het kwaliteitsteam zal bestaan uit:

- Een plantoetsers van de gemeente Borsele als gemandateerd lid van de beeldkwaliteitscommissie. De plantoetsers treedt tevens op als secretaris van het kwaliteitsteam;
- Een stedenbouwkundige van Rothuizen voor advies over en toetsing van de relatie tussen het te ontwikkelen programma, de bestaande omgeving en het stedenbouwkundig plan voor de gehele wijk. Tevens bewaakt de stedenbouwkundige de relatie tussen het verloop van de toetsing en het provinciaal en gemeentelijk beleid;
- De dorpsbouwmeester voor advies over en toetsing van de relatie tussen concept en uitwerking op gebouwniveau;
- Wanneer specifieke expertise gewenst is, wordt de mogelijkheid geboden een gastlid aan het team toe te voegen. Hierbij wordt met name gedacht aan een landschapsarchitect voor advies over en toetsing van de relatie tussen het ingediende initiatief, de landschappelijke context en de inrichting van de openbare ruimte.

Initiatieven voor het realiseren van een bouwproject binnen de deelgebieden 1. Wonen in het park en 2. Wonen aan de dijk worden in een zo vroeg mogelijk stadium met het kwaliteitsteam besproken. De te doorlopen procedure is als volgt:

1. **Initiatieffase:** Een initiatiefnemer wordt samen met zijn/haar architect in vroeg stadium uitgenodigd. Tijdens het eerste gesprek wordt door het kwaliteitsteam goed geluisterd naar wat de betrokken initiatiefnemer voor ogen heeft. Er worden tijdens dit eerste gesprek door het kwaliteitsteam alleen vragen gesteld, en niet be-/geoordeeld. Samen met de betrokken initiatiefnemer(s) bekijkt het kwaliteitsteam wat het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie voorschrijft, en legt aan de initiatiefnemer uit waarom tot deze uitgangspunten en richtlijnen is gekomen. Vervolgens wordt samen met de initiatiefnemer bekeken wat dit voor zijn/haar initiatief zou kunnen betekenen, gelet op de uitgesproken wensen. Dit gebeurt vanuit een opbouwende manier van denken: welke

mogelijkheden reikt de plek/kavel aan? Op basis van dit gesprek gaat de initiatiefnemer vervolgens met zijn/haar architect in overleg om een eerste schetsontwerp te maken;

2. **Ontwerpfase:** Zodra eerste ontwerpschetsen gereed zijn (fase schetsontwerp/voorlopig ontwerp) en de architect en initiatiefnemer het in hoofdlijnen met elkaar eens zijn, wordt een volgend gesprek georganiseerd. Tijdens dit gesprek neemt het kwaliteitsteam voor het eerst een beoordelende houding aan. Dit gebeurt vanuit een adviserende attitude: veel detailkeuzes zijn immers door de initiatiefnemer nog niet gemaakt. Het gaat om het voeren van een goed gesprek over het voorliggende initiatief, waarbij op basis van gelijkwaardigheid gekeken wordt hoe wensen en uitgangspunten van alle partijen binnen de vaststaande kaders zo goed mogelijk bij elkaar kunnen worden gebracht;
3. **Finale beoordeling:** Op basis van dit gesprek werkt de initiatiefnemer samen met zijn/haar architect de plannen technisch uit, en dient de aanvraag voor de omgevingsvergunning in. Binnen de beoordelingsprocedure toetst het kwaliteitsteam een initiatief op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan en gaat in op de volgende aspecten:
 - Stedenbouwkundige lay-out en landschappelijke situering, massa en relatie van de beoogde ontwikkeling tot de plek;
 - Functionaliteit;
 - Architectonische vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van het gebouw / de gebouwen;
 - Aansluiting met / inrichting van de openbare ruimte.

Het kwaliteitsteam is de continue factor in het realiseringsproces en 'het geweten' bij de ontwikkeling van de gehele wijk. Het team denkt mee met initiatiefnemers en architecten, maar is geen ontwerpteam. Ze draagt met haar adviezen en bemiddeling bij aan identiteitsvorming, brengt losse initiatieven samen en stemt deze af. Daarmee ontwikkelt ze zich in de loop der tijd tot de bewaker van de gemeenschappelijke uitgangspunten en beheerder van het collectief geheugen. Het kwaliteitsteam brengt advies uit aan het gemeentebestuur, waarbij tenminste de bovenstaande aspecten gemotiveerd aan hen worden voorgelegd.



stedenbouwkundig plan



deelgebieden

Deelgebieden:

1. Wonen in het park
2. Wonen aan de dijk
3. Wonen aan de laan
4. Wonen in de straat

3. De woonwijk Platepolder

3.1 Hoofdropzet

Platepolder wordt de nieuwe, groene woningbouwlocatie van Heinkenszand. De polder ligt ingeklemd tussen de Oudekamersedijk (west) en de Zuidzaksedijk (oost). Aan de noordzijde grenst de polder aan de Stenevate en aan de zuidzijde vormt de Heinkenszandseweg de grens.

De twee dijken aan weerszijden van de polder en het van oudsher aanwezige Platewegje geven richting aan het stedenbouwkundig plan van de wijk. De hoofdstructuur van de wijk gaat uit van een centrale ontsluiting in de vorm van een laan met bomen, aangesloten op de Heinkenszandseweg. Deze laan volgt eerst de polderstructuur, om vervolgens af te buigen richting de kerk van Nisse. Aan de noordzijde gaat de laan op in een parkzone met woonhoven.

De laan wordt aan weerszijden geflankeerd door woonvelden met ruimte voor grondgebonden woningen van verschillende typologieën. De woningen zijn gesitueerd aan korte woonstraatjes met een groen profiel. Vanuit iedere straat is er direct zicht op één van beide dijken en/of op het omringende polderlandschap.

Tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje ontstaat een bijzonder woonmilieu van zogenaamde urban villa's: appartementengebouwen in een groene omgeving. Vanuit de appartementen is er zicht op het aangrenzende landschap. Tegelijk zorgen de bomen op de dijk ervoor, dat de gebouwen vanuit de omgeving beperkt zichtbaar zijn.

Tegen de Heinkenszandseweg wordt een flinke waterpartij aangelegd. Enerzijds schept dit afstand tussen de woonwijk en de weg. Anderzijds geeft het de mogelijkheid om hemelwater op te vangen en ontstaat er een mooie plek om aan te wonen en recreëren.

3.2 Deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk valt een aantal deelgebieden te onderscheiden, namelijk:

1. Wonen in het park;
2. Wonen aan de dijk;
3. Wonen aan de laan;
4. Wonen in de straat.

Deze deelgebieden hebben hun eigen sfeer, ruimtelijke kenmerken en architectuurstijl, maar vormen samen één wijk. In het volgende hoofdstuk worden per deelgebied richtlijnen gegeven ten aanzien van beeldkwaliteit.

3.3 Fasering

De hoofdstructuur is flexibel van opzet en biedt ruimte voor vrije kavels, projectmatige bouw, collectief particulier opdrachtgeverschap en andere initiatieven. De wijk zal gefaseerd tot ontwikkeling gebracht worden, startend aan de zijde van de Stenevate. De hoofdstructuur biedt de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige woonwensen en marktvragen. In iedere fase zullen meerdere woningtypes in verschillende deelgebieden worden aangeboden.

De eerste fase van Platepolder wordt tijdelijk aangesloten op de Stenevate, maar vanaf de tweede fase wordt het autoverkeer omgeleid via de Heinkenszandseweg. De auto ontsluiting met de Stenevate komt dan te vervallen. Voor fietsers en voetgangers blijven en komen er echter diverse aansluitingen met het dorpshart.

Platepolder wordt een woonwijk die inspeelt op de toekomst, met duurzaamheid als belangrijk uitgangspunt. In de planvorming is er dan ook veel aandacht voor woningisolatie, circulair bouwen en klimaatbestendigheid. Het plan biedt ruimte voor en nodigt uit om in te spelen op nieuwe technieken en inzichten.

Referentiebeelden deelgebied Wonen in het park



woonhofje als één geheel vormgegeven



overgang privé-openbaar binnenzijde



overgang privé-openbaar buitenzijde (< 3m buitenruimte)



groene binnenruimte



overgang privé-openbaar binnenzijde



overgang privé-openbaar buitenzijde (< 3m buitenruimte)



ruimte om te parkeren in het hof



extensief en ecologisch beheerd landschap



overgang privé-openbaar buitenzijde (> 3m buitenruimte)

4. Criteria per deelgebied

4.1 Wonen in het park

Sfeer en stijlkenmerken

- Het park rond de hofjes bestaat uit een extensief en ecologisch beheerd landschap, met daarin een aantal woonhofjes. In de hofjes is de ruimte ingericht om ontmoeten en activiteiten van bewoners mogelijk te maken;
- De woonhofjes kennen een eigentijdse architectuurstijl, welke ruimte biedt voor een natuurinclusieve wijze van bouwen;
- De buitenruimte aan de binnenzijde van een hof wordt op een groene, klimaatbestendige wijze ingericht, met ruimte voor ontmoeten, activiteiten en parkeren;
- De hofjes zijn duidelijk familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar;
- Een hofje wordt als één project inclusief buitenruimte vormgegeven en beoordeeld.

Massa en oriëntatie

- Alle gebouwen van een hofje vormen samen één ruimtelijk en architectonisch geheel. De hoeken van een hofje worden zoveel mogelijk in gebouwde vorm gesloten en zo mogelijk geaccentueerd;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen, al dan niet met een kap;
- De gebouwen zijn afgedekt met een plat dak, lessenaarsdak of zadeldak;
- Een hofje heeft een alzijdige oriëntatie, dat wil zeggen dat er naar alle zijden gevelopeningen worden toegepast. Woningen hebben hun entree aan de binnenzijde van het hofje;
- Buitenruimtes aan de buitenzijde van een hofje vormen onderdeel van de hoofdmassa en maken daarmee onderdeel uit van de ontwerpopgave, zodat het hofje als een geheel in het park staat.

Kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Er worden duurzame (zowel qua herkomst als qua houdbaarheid), edele (die niet verarmen) en herbruikbare materialen toegepast;
- Gebouwen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen in natuurlijke kleuren. Per hof wordt één hoofdkleur gekozen, ondergeschikte delen kunnen in een ander kleur worden uitgevoerd;
- Hellende dakvlakken zijn afgedekt met blauw gesmoorde of antracietkleurige keramische, door en door gebakken dakpannen in een klassiek formaat. Het gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan;

- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak, mits niet conflicterend met zonnepanelen;
- Groene gevels en andere natuurinclusieve bouwmethoden zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het gebouwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen worden in samenhang met de hoofdmassa vormgegeven;
- De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een plat dak, lessenaarsdak of zadeldak;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.

Overgang privé-openbaar

- Erfafscheidingen aan de buitenzijde van een hofje vormen onderdeel van de hoofdmassa of worden op landschappelijke wijze vormgegeven. Voor achtererven die niet dieper zijn dan 3 meter gemeten vanaf de achtergevelrooilijn, geldt dat de bouwhoogte van een erfafscheiding aan de achterzijde van het bouwperceel én grenzend aan de openbare ruimte maximaal 1 meter bedraagt. Voor achtererven die dieper zijn dan 3 meter gemeten vanaf de achtergevelrooilijn, geldt dat de bouwhoogte van een erfafscheiding aan de achterzijde van het bouwperceel én grenzend aan de openbare ruimte maximaal 2 meter bedraagt over maximaal 75% van de lengte van de erfafscheiding. Voor de overige 25% geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter.
- Erfafscheidingen aan de binnenzijde van een hofje worden vormgegeven in samenhang met de hoofdmassa en hebben een maximale hoogte van 1 meter.

Referentiebeelden deelgebied Wonen aan de dijk



horizontale geleding en transparante uitstraling



transparante uitstraling



halfverdiepte parkeergarage



horizontale geleding en transparante uitstraling



twee gebouwen vormen één project



natuurinclusief bouwen



horizontale geleding en transparante uitstraling



twee gebouwen vormen één project



groen dak met zonnepanelen

4.2 Wonen aan de dijk

Sfeer en stijlkenmerken

- Het landschap tussen de Oudekamersedijk en het Platewegje is geïnspireerd door de boomgaarden. In dit landschap bevindt zich een aantal appartementengebouwen;
- Zicht op het landschap en het dorp vormt een belangrijk uitgangspunt voor het gebouwontwerp;
- De appartementengebouwen kennen een eigentijdse architectuurstijl, welke ruimte biedt voor een natuurinclusieve wijze van bouwen én die de mogelijkheid biedt om zichzelf te herhalen (repeterend element);
- De appartementengebouwen verschillen van elkaar, maar vormen wel familie van elkaar;
- De appartementengebouwen worden in samenhang met het omliggende landschap vormgegeven;
- Wanneer twee appartementengebouwen op korte afstand van elkaar worden gebouwd en een parkeervoorziening en ontsluiting delen, dan worden zij gezien als één opgave en als één project vormgegeven en beoordeeld.

Massa en oriëntatie

- Een appartementengebouw bestaat uit één duidelijk herkenbare hoofdmassa;
- De gebouwen zijn afgedekt met een plat dak;
- Een appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie, dat wil zeggen dat er naar alle zijden gevelopeningen worden toegepast;
- Balkons, loggia's en eventuele andere buitenruimtes vormen onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en hebben een duidelijke interactie met de omliggende buitenruimte;
- Een gebouwde parkeervoorziening vormt onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en wordt halfverdiept en grotendeels overdekt aangelegd. De onderste woonlaag komt daarmee verhoogd ten opzicht van het maaiveld te liggen.

Kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Er worden duurzame (zowel qua herkomst als qua houdbaarheid), edele (die niet verarmen) en herbruikbare materialen toegepast;
- Gebouwen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen in natuurlijke kleuren;
- Per gebouw wordt één hoofdkleur gekozen, welke is afgestemd op het kleurgebruik van het naastgelegen gebouw binnen hetzelfde deelgebied;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak, mits niet conflicterend met zonnepanelen;
- Groene gevels en andere natuurinclusieve bouwmethoden zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.

Gevelindeling en detaillering

- In aansluiting op de dijk als horizontaal landschapselement kennen de gebouwen een horizontale geleding;
- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het gebouwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

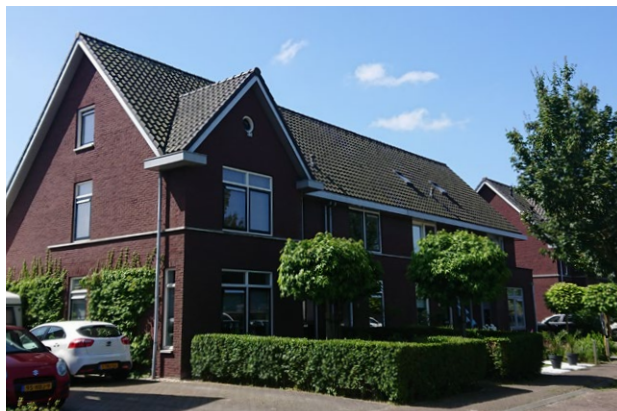
Bijgebouwen

- Bijgebouwen worden collectief en in samenhang met de hoofdmassa vormgegeven.

Overgang privé-openbaar

- Erfafscheidingen vormen onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en hebben een transparante uitrusting, waardoor een duidelijke interactie met het omliggende landschap mogelijk wordt gemaakt.

Referentiebeelden deelgebied Wonen aan de laan



rijwoningen



woningen zijn familie van elkaar



overgang privé-openbaar: hoge haag



rijwoningen



hoekwoning met dubbele oriëntatie



overgang privé-openbaar: lage haag



twee-onder-één-kapwoningen



zadeldak met geïntegreerde zonnepanelen



groen karakter met laanbomen

4.3 Wonen aan de laan

Sfeer en stijlkenmerken

- De laan heeft een formeel en groen karakter, als hoofdontsluiting van de wijk;
- De woningen kennen een traditionele architectuurstijl;
- De woningen kunnen van elkaar verschillen, maar vormen qua architectuurstijl wel familie van elkaar;
- Iedere woning reageert in de uitwerking van de architectuur, gevelindeling en detaillering zoveel mogelijk op de positie binnen de verkaveling.

Massa en oriëntatie

- De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit één hoofdmassa;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met een kap;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een hellingshoek van minimaal 30°;
- De woningen zijn georiënteerd op de laan, hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, door het toepassen van gevelopeningen en/of erkers in de zijgevel.

Kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Er worden duurzame (zowel qua herkomst als qua houdbaarheid), edele (die niet verarmen) en herbruikbare materialen toegepast;
- Gebouwen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen in een rode of roodbruine kleur;
- Hellende dakvlakken zijn afgedekt met blauw gesmoorde of antracietkleurige keramische, door en door gebakken dakpannen in een klassiek formaat. Het gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan;
- Groene gevels en andere natuurinclusieve bouwmethoden zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het gebouwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen worden terugliggend geplaatst ten opzichte van de openbare weg en bevinden zich minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;
- De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak of plat dak;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.

Overgang privé-openbaar

- Aan de voorzijde van de percelen wordt door de verkoopster, op grond van de koper, een lage haag aangeplant van een streekeigen soort, met een minimale hoogte van 50 cm en maximale doorgroeihoogte van 1 meter;
- Bij hoekpercelen wordt de lage haag door de verkoopster, op grond van de koper, aan de zijkant doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn;
- Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven als een hoge haag van een streekeigen soort of een begroeid hekwerk. De haag of het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper aangeplant of geplaatst. De hoge haag heeft een doorgroeihoogte van circa 1,5 - 2 meter. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m;
- Voor het aanplanten van de haag of het plaatsen van het hekwerk moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.

Referentiebeelden deelgebied Wonen in de straat



woning met zadeldak



woningen zijn familie van elkaar



zadeldak met geïntegreerde zonnepanelen



woningen met schilddak



woningen zijn familie van elkaar



overgang privé-openbaar: hoge haag



twee-onder-één-kapwoningen



dubbele oriëntatie hoekwoning



overgang privé-openbaar: lage haag

4.4 Wonen in de straat

Sfeer en stijlkenmerken

- De woonstraten hebben een groen en afwisselend karakter;
- De woningen kennen een traditionele of een eigentijdse architectuurstijl;
- De woningen kunnen van elkaar verschillen, maar vormen qua architectuurstijl wel familie van elkaar;
- Iedere woning reageert in de uitwerking van de architectuur, gevelindeling en detaillering zoveel mogelijk op de positie binnen de verkaveling.

Massa en oriëntatie

- De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit één hoofdmassa;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met een kap;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of tentdak met een hellingshoek van minimaal 30°;
- De woningen zijn georiënteerd op de woonstraat, hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, door het toepassen van gevelopeningen en/of erkers in de zijgevel.

Kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Er worden duurzame (zowel qua herkomst als qua houdbaarheid), edele (die niet verarmen) en herbruikbare materialen toegepast;
- Gebouwen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen in een rode, roodbruine of leverkleur;
- Hellende dakvlakken zijn afgedekt met blauw gesmoorde of antracietkleurige keramische, door en door gebakken dakpannen in een klassiek formaat. Het gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan;
- Groene gevels en andere natuurinclusieve bouwmethoden zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.

Gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de architectuur van de gebouwen en de beoogde uitstraling van de wijk;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het gebouwontwerp;
- Buitenunits van warmtepompen en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen worden terugliggend geplaatst ten opzichte van de openbare weg en bevinden zich minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;
- De vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen dient een afgeleide te zijn van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een zadeldak of plat dak;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.

Overgang privé-openbaar

- Aan de voorzijde van de percelen wordt door de verkoopster, op grond van de koper, een lage haag aangeplant van een streekeigen soort, met een minimale hoogte van 50 cm en maximale doorgroeihoogte van 1 meter;
- Bij hoekpercelen wordt de lage haag door de verkoopster, op grond van de koper, aan de zijkant doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn;
- Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven als een hoge haag van een streekeigen soort of een begroeid hekwerk. De haag of het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper aangeplant of geplaatst. De hoge haag heeft een doorgroeihoogte van circa 1,5 - 2 meter. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m;
- Voor het aanplanten van de haag of het plaatsen van het hekwerk moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.

Verklarende woordenlijst

Natuurinclusief bouwen

Manier van bouwen die een bijdrage levert aan de instandhouding en versterking van flora en fauna. Tegelijkertijd draagt het bij aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de wijk en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Groene daken en gevels zijn voorbeelden van natuurinclusief bouwen.

Groen dak

Dak dat dankzij een speciale dakconstructie is ingericht om allerlei vormen van beplanting te kunnen dragen, uiteenlopend van lage beplanting als grassen en vetplanten tot hoge beplanting als heesters en bomen. Naast het vasthouden en verdampen van regenwater, hebben groene daken ook een positief effect op het binnenklimaat in gebouwen en op de luchtkwaliteit.

Groene gevel

Een groene gevel is met planten begroeid, door het toepassen van daartoe geschikte systemen. Naast het vasthouden en verdampen van regenwater, hebben groene gevels ook een positief effect op het binnenklimaat in gebouwen en op de luchtkwaliteit.

Klimaatbestendig

Klimaatbestendig bouwen en inrichten beperkt de effecten van het veranderende klimaat op de leefomgeving. Het biedt mogelijkheden om wateroverlast, droogte en overstroming en hitte te beperken.

Lessenaarsdak

Een lessenaarsdak is een dakvorm die bestaat uit slechts één hellend dakvlak, dat onder een zekere helling is aangebracht.

Zadeldak

Een zadeldak bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken die elkaar in de nok snijden. Dit type dak is, vanwege zijn eenvoud, het meest voorkomende type dak in Nederland.

Schilddak

Een schilddak is een variant op het zadeldak, waarbij twee driehoekige schilden of dakvlakken aan de korte kant van het dak zijn toegevoegd.

Rothuizen Architecten en Adviseurs

www.rothuizen.eu
rdh@rothuizen.eu

Middelburg

Kleverskerkseweg 49 4338 PB
Postbus 29 4330 AA
T. 0118 - 65 37 37

Breda

Ceresstraat 15e 4811 CA
Postbus 2128 4800 CC
T. 076 -53 17 444

KVK 20141277
BTW NL819471021 B01

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS