

ONTWERP

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

Intulé

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

De raad van de gemeente Borsele;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (datum);

gelet op de artikelen 4:81, lid 1, 4:83 en 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

het vanuit het oogpunt van een goede beeldkwaliteit gewenst is om regels te stellen aan de vormgeving van de (woon)bebouwing en erfafscheidingen ter plaatse van de locatie Schuitweg in 's-Gravenpolder;

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder”

Rothuizen / Gemeente Borsele
09-12-2025

Inhoudsopgave

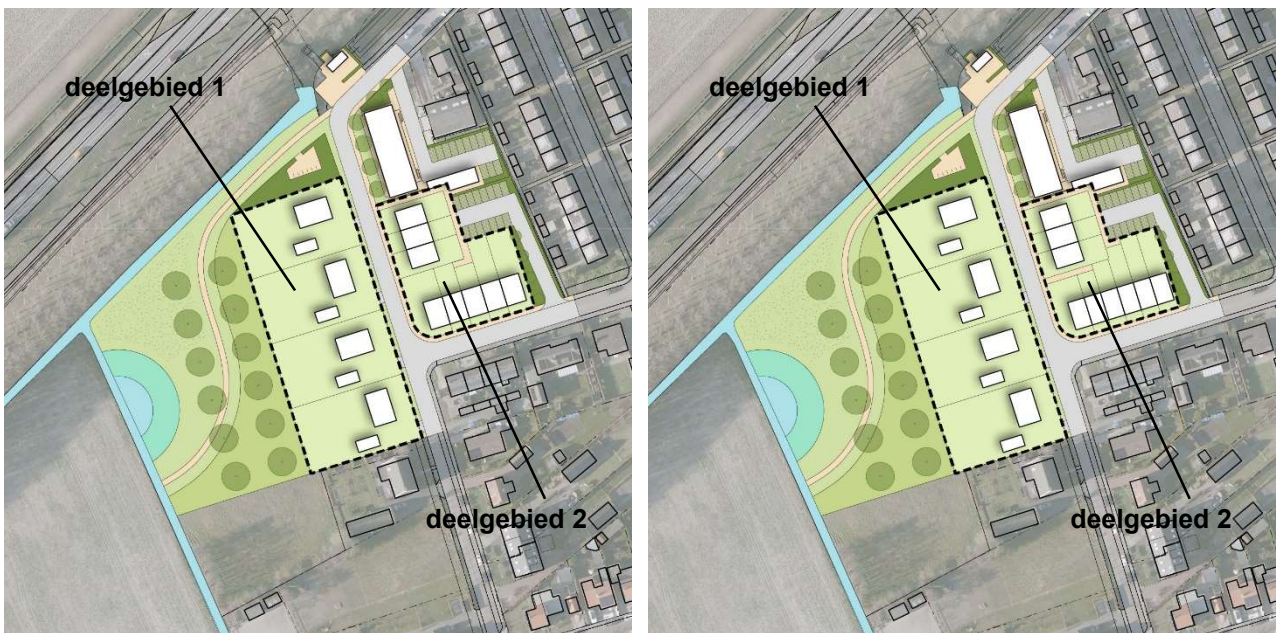
| | |
|--|----|
| Intulé..... | 1 |
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1 Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder | 3 |
| 1.2 Beeldkwaliteit | 3 |
| 2. Sfeer en stijkenmerken..... | 4 |
| 2.1 Richtlijnen sfeer en stijkenmerken deelgebied 1 | 4 |
| 2.2 Richtlijnen sfeer en stijkenmerken deelgebied 2 | 4 |
| 3. Massa en oriëntatie..... | 5 |
| 3.1 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 1 | 5 |
| 3.2 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 2..... | 5 |
| 4. Kleur en materiaal..... | 6 |
| 4.1 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 1 | 6 |
| 4.2 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 2 | 7 |
| 5. Gevelindeling en detaillering | 8 |
| 5.1 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 1 | 8 |
| 5.2 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 2 | 9 |
| 6. Bijgebouwen deelgebieden 1 en 2 | 10 |
| 7. Overgang openbaar-privé deelgebieden 1 en 2 | 11 |
| Tot slot..... | 12 |

1. Inleiding

1.1 Woningbouw locatie Schuitweg 's-Gravenpolder

In de noordwesthoek van 's-Gravenpolder realiseert de gemeente Borsele in samenwerking met een ontwikkelende partij een nieuwe woonlocatie. Het betreft deels een inbreiding tussen de Schuitweg, Fortrapstraat en Burgemeester Jansenstraat en deels een uitbreiding aan de westzijde van de Schuitweg. Recent hebben de gemeente Borsele en Beveland Wonen een tijdelijk gebouw met 13 flexwoningen gerealiseerd op de hoek Schuitweg-Fortrapstraat; dit gebouw maakt geen onderdeel uit van voorliggend beeldkwaliteitsplan. Direct ten westen van het buurtje wordt een park aangelegd.

In het buurtje is ruimte voor maximaal 13 woningen, bestaande uit 4 vrijstaande en maximaal 9 aaneengebouwde woningen. In aansluiting op de karakteristieken van de directe omgeving, krijgt het woonbuurtje 2 gezichten: een gevarieerd, traditioneel beeld in aansluiting op het bestaande lint aan de westzijde van de Schuitweg (deelgebied 1) en een ingetogen, hedendaags beeld ter voortzetting van de achterliggende woonwijk (deelgebied 2).



verkavelingsplan variant met 8 aaneengebouwde woningen (links) en 9 aaneengebouwde woningen (rechts), met aanduiding deelgebieden (bron: Rothuizen)

1.2 Beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen en suggesties gegeven met betrekking tot beeldkwaliteit voor de woningbouwlocatie te 's-Gravenpolder. De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving. Met het vastleggen van een 'spelregelset' wordt beoogd ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen, zowel binnen de locatie als in relatie tot de kern 's-Gravenpolder en het omliggende landschap.

Dit document vormt een aanvulling op de [Beeldkwaliteitsnota Borsele](#). Het vormt samen met de regels uit de wijziging van het omgevingsplan de basis om de buurt met een hoog kwaliteitsniveau vorm te geven.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen vormen de basis, waaraan ieder bouwplan dient te voldoen en waaraan ieder bouwplan zal worden getoetst. Naast de richtlijnen zijn er ook suggesties voor extra maatregelen opgenomen, die qua beeldkwaliteit nog een stapje verder gaan. Deze suggesties kunnen worden gezien als inspiratie voor toekomstige bewoners en architecten. In dit document zijn de suggesties in groene kaders opgenomen. Bouwplannen zullen op reguliere wijze door de adviescommissie omgevingskwaliteit worden beoordeeld.

2. Sfeer en stijlkenmerken

2.1 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 1

- De woningen kennen een traditionele architectuurstijl, gekenmerkt door de Zeeuwse bouwstijl in de vorm van schuurboerderijen (boerderijwoningen);
- De woningen zijn familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar.



referentiebeelden traditionele architectuur deelgebied 1 (bron: Streetsmart en Rothuizen)

2.2 Richtlijnen sfeer en stijlkenmerken deelgebied 2

- De woningen kennen een eigentijdse, ingetogen architectuurstijl;
- De woningen zijn duidelijk familie van elkaar.



referentiebeelden eigentijdse, ingetogen architectuur deelgebied 2 (bron: gemeente Borsele en Streetsmart)

Suggesties voor extra maatregelen sfeer en stijlkenmerken deelgebieden 1 en 2

- De woning wordt samen met de private buitenruimte, eventuele bijgebouwen en de overgang openbaar-privé als één project vormgegeven.

3. Massa en oriëntatie

3.1 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 1

- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 9 m;
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 45° en maximaal 55°;
- Het zadeldak is parallel aan dan wel haaks op de openbare ruimte geplaatst;
- Het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel met gevelopeningen gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben twee representatieve gevels gericht op de openbare ruimte.

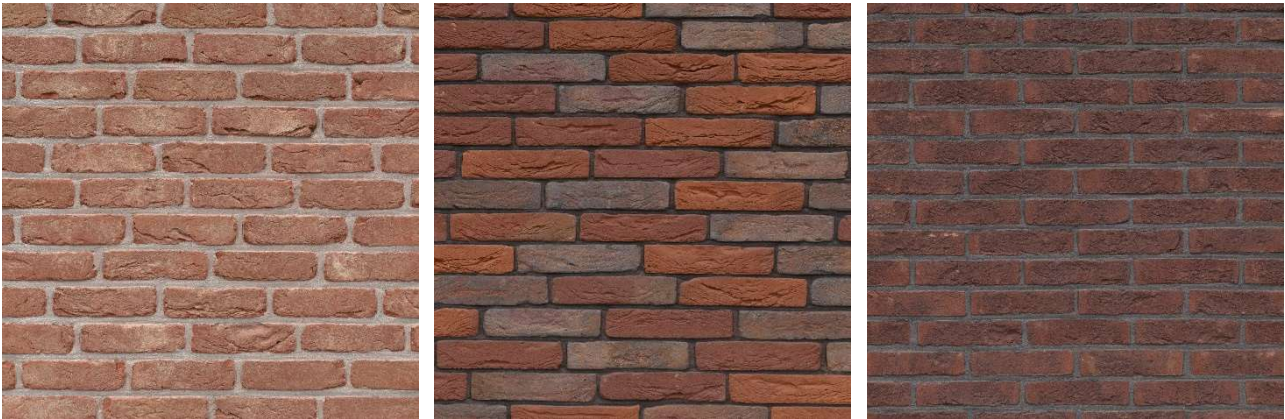
3.2 Richtlijnen massa en oriëntatie deelgebied 2

- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 9 m;
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 40° en maximaal 50°;
- Het zadeldak is parallel aan de openbare ruimte geplaatst;
- Het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel met gevelopeningen gericht op de openbare ruimte, hoekwoningen hebben twee representatieve gevels gericht op de openbare ruimte.

4. Kleur en materiaal

4.1 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 1

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de traditionele architectuur;
- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een warme, gemêleerde rode of donker-/paarsrode kleur;
- Wanneer steenstrips worden toegepast, dienen hoeken en neggen met hoekstukken te worden vormgegeven;
- Ondergeschikte delen van de gevels kunnen worden uitgevoerd in zwarte, houten, gepotdekselde geveldelen;
- Daken worden afgedekt met zwarte door en door gebakken, matte dakpannen in een klassiek formaat. Het gebruik van matte, op dezelfde kleur scherf geëngobeerde dakpannen is toegestaan.



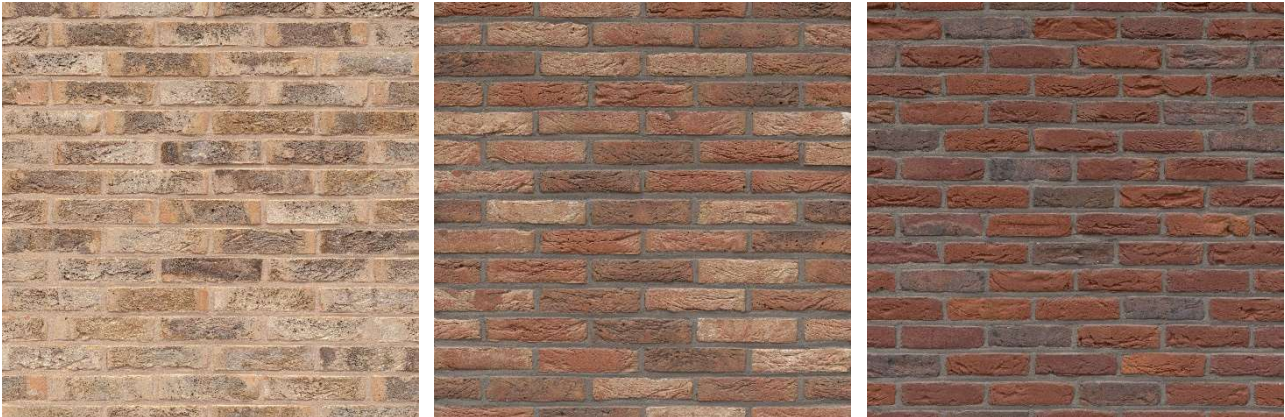
referentiebeelden baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een rode of donker-/paarsrode kleur deelgebied 1 (bron: Wienerberger)



referentiebeelden zwarte, matte dakpannen in een klassiek formaat deelgebied 1 (bron: Rothuizen)

4.2 Richtlijnen kleur en materiaal deelgebied 2

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de eigentijdse, ingetogen architectuur;
- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;
- Gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een warme, gemêleerde maar ingetogen bronzen, rode of donkerrode kleur;
- Wanneer steenstrips worden toegepast, dienen hoeken en neggen met hoekstukken te worden vormgegeven;
- Ondergeschikte geveldelen kunnen worden uitgevoerd in hout. Hout dient op kleurloze wijze te worden verduurzaamd;
- Daken worden afgedekt met zwarte door en door gebakken, matte dakpannen. Het gebruik van matte, op dezelfde kleur scherf geëngobeerde dakpannen is toegestaan.



referentiebeelden baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een bronzen, rode of donkerrode kleur deelgebied 2 (bron: Wienerberger)



referentiebeelden zwarte, matte dakpannen deelgebied 2 (bron: Rothuizen)



referentiebeeld metselwerk gecombineerd met hout deelgebied 2 (bron: HIB gevel)

5. Gevelindeling en detaillering

5.1 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 1

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de traditionele architectuur;
- De gevels van de woningen kennen een eenvoudige verticale gevelindeling. Gevelopeningen in uit houten potdekselweg bestaande gevels zijn kleinschalig en veelal horizontaal, zodat ze passend zijn in de horizontale indeling van het potdekselwerk;
- Neggen dienen voldoende diep te zijn, zowel wat betreft de plaatsing van het kozijn in de gevel als het glas in het kozijn;
- Indien een historische raamindeling wordt toegepast, dient deze historisch juist te worden uitgevoerd;
- Wanneer dakkapellen worden geplaatst op een naar de openbare ruimte gekeerd dakvlak, dient boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel minimaal 1 m dakvlak aanwezig te zijn. Dakkapellen hebben een hoogte van maximaal 1,3 m en een breedte van maximaal 2 m;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Dat wil zeggen dat de panelen samen een rechthoekige vorm hebben;
- Buitenunits en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van de woning of worden, in geval van een buitenunit van een warmtepomp, achter de woning geplaatst.



*referentiebeeld dakkapel in dakvlak
(bron: Rothuizen)*



*referentiebeeld kleinschalige, horizontale
gevelopening in potdekselwerk deelgebied 1
(bron: Rothuizen)*

Suggesties voor extra maatregelen massa en oriëntatie deelgebied 1

- Wanneer natuurinclusieve oplossingen worden toegepast, vormen deze integraal onderdeel van het gebouwt ontwerp.

5.2 Richtlijnen gevelindeling en detaillering deelgebied 2

- De gevelindeling en detaillering zijn strak vormgegeven en sluiten aan op de eigentijdse, ingetogen architectuur;
- Wanneer dakkapellen worden geplaatst op een naar de openbare ruimte gekeerd dakvlak, dient boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel minimaal 1 m dakvlak aanwezig te zijn. Dakkapellen hebben een hoogte van maximaal 1,3 m en een breedte van maximaal 2 m;
- Als alternatief voor een dakkapel mag per woning eenmaal de goot worden doorbroken en de gevel worden doorgezet, al dan niet in de vorm van een risaliet, met een breedte van maximaal 2,5 m;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Dat wil zeggen dat de panelen samen een rechthoekige vorm hebben;
- Buitenunits en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het ontwerp van de woning of worden, in geval van een buitenunit van een warmtepomp, achter de woning geplaatst.



referentiebeeld doorbroken goot deelgebied 2
(bron: Streetsmart)

Suggesties voor extra maatregelen massa en oriëntatie deelgebied 2

- Het aanbrengen van vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen is gewenst als onderdeel van het gebouwoontwerp;
- Wanneer natuurinclusieve oplossingen worden toegepast, vormen deze integraal onderdeel van het gebouwoontwerp.



referentiebeeld vaste verblijfplaats voor vleermuizen deelgebied 2 (bron: Unitura)

6. Bijgebouwen deelgebieden 1 en 2

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn qua vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en detaillering een afgeleide van of ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn afgedekt met een zadel-, lessenaars- of plat dak;
- De goot van bijgebouwen dient ondergeschikt te zijn aan de goot van de hoofdmassa.

Suggesties voor extra maatregelen bijgebouwen deelgebieden 1 en 2

- Bijgebouwen vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak;
- Er wordt rekening gehouden met en ruimte geboden voor een natuurinclusieve wijze van bouwen.



referentiebeeld natuurinclusief bijgebouw deelgebieden 1 en 2
(bron: Atelier Groenblauw)

7. Overgang openbaar-privé deelgebieden 1 en 2

- Overgangen van openbaar naar privéterrein vormen een integraal onderdeel van de ontwerpogave;
- Ter plaatse van de **groene lijn** op onderstaande afbeelding, aan de voorzijde van de percelen wordt door de verkoopster, op grond van de koper, een lage haag aangeplant van haagbeuk (*Carpinus betulus*), met een maximale doorgroeihoogte van 1 meter. Bij hoekpercelen wordt de lage haag aan de zijkant en grenzend aan de openbare ruimte doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn;
- Ter plaatse van de **rode lijn** op onderstaande afbeelding, worden erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte vormgegeven als een met hедера begroeid harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m;
- Ter plaatse van de **blauwe lijn** op onderstaande afbeelding, worden erfafscheidingen aan de achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte vormgegeven als een met hедера begroeid harmonica-/staafmathekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van minimaal 1 m en maximaal 1,8 m;
- Voor het aanplanten van de haag moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide hekwerk geldt een werkstrook van 40 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.



erfafscheidingen variant met 8 aaneengebouwde woningen (links) en 9 aaneengebouwde woningen (rechts) (bron: Rothuizen)

Tot slot**Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregel kan aangehaald worden als: Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Schuitweg ‘s-Gravenpolder”.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum),

de griffier,

(naam)

de voorzitter,

(naam)