# Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande”

**Intulé**
Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande”

De raad van de gemeente Borsele;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2025;

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 Tolhoek II in Oudelande;

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

**Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie Tolhoek II Oudelande”**

Rothuizen / Gemeente Borsele

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

gemeente BORSELE

**Inhoudsopgave**

Intulé ..... 1
1. Inleiding ..... 3
1.1 Woningbouwlocatie Tolhoek II Oudelande ..... 3
1.2 Beeldkwaliteit ..... 3
2. Sfeer en stijlkenmerken ..... 4
3. Massa en oriëntatie ..... 4
4. Kleur en materiaal ..... 5
5. Gevelindeling en detaillering ..... 6
6. Bijgebouwen ..... 7
7. Overgang openbaar-privé ..... 8
Tot slot ..... 9

## 1. Inleiding

1.1 Woningbouwlocatie Tolhoek II Oudelande

Grenzend aan Tolhoek I, aan de oostzijde van Oudelande realiseert de gemeente Borsele een nieuwe woonlocatie. De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de bestaande woonbuurt Tolhoek I. In de buurt is, naast 9 flexwoningen die reeds gerealiseerd zijn, ruimte voor circa 13 grondgebonden woningen.

*Verkavelingsplan woningbouwlocatie Tolhoek II (bron: Rothuizen)*

1.2 Beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen en suggesties gegeven met betrekking tot beeldkwaliteit voor de woningbouwlocatie te Oudelande. 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 Oudelande 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**

- In aansluiting op Tolhoek I kennen de woningen een traditionele, ingetogen architectuurstijl;
- De woningen zijn duidelijk familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar.

*Suggestie voor extra maatregelen sfeer en stijlkenmerken*

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

*referentiebeelden traditionele, ingetogen architectuur (bron: gemeente Borsele en Rothuizen)*

**3. Massa en oriëntatie**

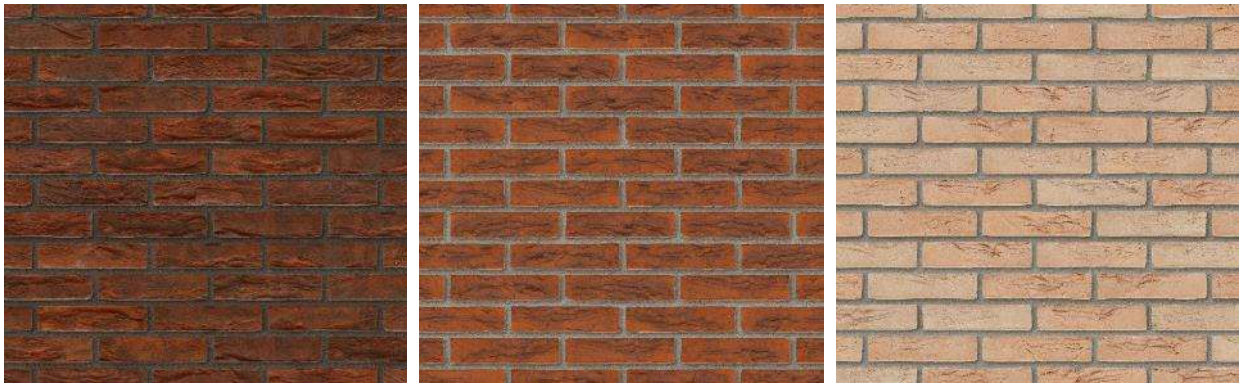
- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 9 m;
- De woningen zijn afgedekt met een zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 40 $^{o}$ en maximaal 45$^{o}$;
- Het zadeldak is parallel aan dan wel haaks op de openbare ruimte geplaatst;
- Een samengestelde kap en 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.

*Suggestie voor extra maatregelen massa en oriëntatie*

- Bij hoeksituaties mag de kap van een eindwoning van aaneengebouwde woningen een kwartslag worden gedraaid.

**4. Kleur en materiaal**

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de traditionele, 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 roodbruine, rode of leverkleur. Wanneer steenstrips worden toegepast, dienen hoeken en neggen met hoekstukken te worden vormgegeven;
- Ondergeschikte geveldelen kunnen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal. Per hoofdvorm mag één afwijkend gevelmateriaal gekozen worden;
- Daken worden afgedekt met zwarte door en door gebakken, matte dakpannen. Het gebruik van mat op dezelfde kleur scherf geëngobeerde dakpannen is toegestaan.

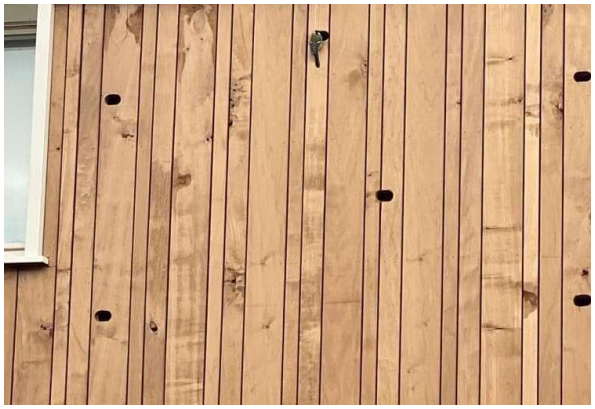


*referentiebeelden baksteen en/of keramische (echte) steenstrips in een roodbruine, rode of leverkleur (bron: Wienerberger)*

*referentiebeeld zwarte, matte dakpannen (bron: gemeente Borsele)*

**5. Gevelindeling en detaillering**

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de traditionele, ingetogen architectuur;
- Wanneer dakkapellen worden geplaatst op een naar de openbare ruimte gekeerd dakvlak, dien 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 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;
- Wanneer natuurinclusieve oplossingen worden toegepast, vormen deze integraal onderdeel van het gebouwontwerp.



*referentiebeeld natuurinclusieve voorziening (bron: Salverda)*

*referentiebeeld doorbroken goot (bron: gemeente Borsele)*

**6. Bijgebouwen**

- 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.

*Suggesties voor extra maatregelen bijgebouwen*

- 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 (bron: Atelier Groenblauw)*

**7. Overgang openbaar-privé**

- Overgangen van openbaar naar privéterrein vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Aan de voorzijde van de percelen wordt door de verkoopster, op grond van de koper, een lage haag aangeplant van liguster (Ligustrum ovalifolium), 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. Zie de groene lijn op onderstaande afbeelding;
- Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven als een met hedera begroeid harmonicahekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,8 m. Zie de blauwe lijn op onderstaande afbeelding;
- Voor het aanplanten van de haag moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide hamonicahekwerk geldt een werkstrook van 40 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.

*erfafscheidingen (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 Tolhoek II Oudelande”.

**Ondertekening**
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 november 2025,

de griffier,

M.L. van Mackelenbergh-van Oosten

de voorzitter,

G.M. Dijksterhuis