



figuur 1: verkevelingsplan

In dit informatieblad worden de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing op de woningbouwlocatie 'Oostgaarde' te 's-Gravenpolder-Oost beschreven. De gemeente Borsele streeft naar een aantrekkelijk ingerichte woonomgeving. De beeldkwaliteitseisen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. Met het vastleggen van een 'spelregelset' per bebouwingscluster wordt beoogd ruimtelijke samenhang te creëren, zowel binnen de buurt als in aansluiting op de bestaande woonbuurt. Voorliggend document vormt een aanvulling op de welstandsnota.

1.

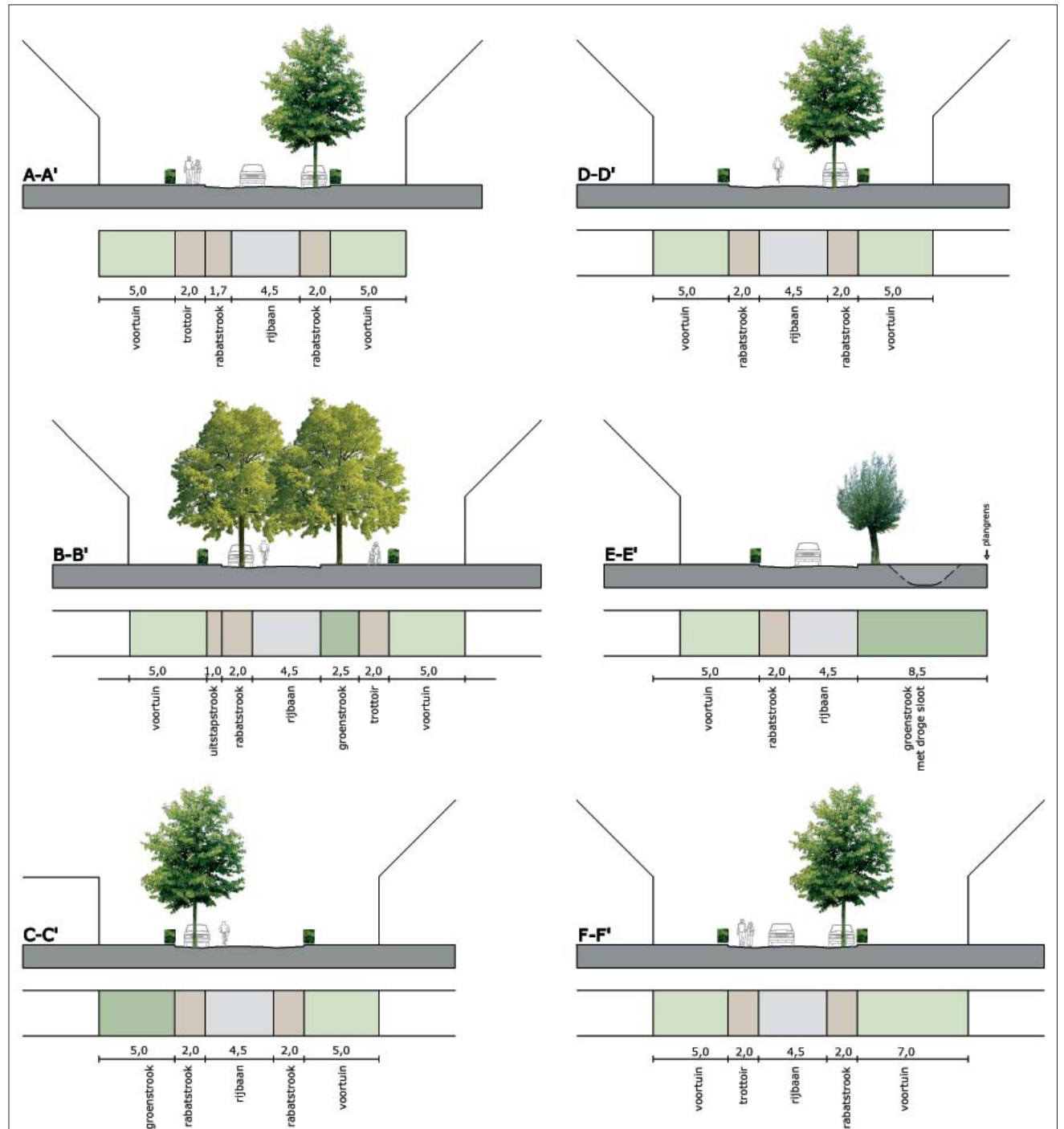
opdrachtnemer

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

2.



figuur 2: profielen





bebouwingscluster 1

Bebouwingscluster 1 – Noordzijde

Ruimtelijke samenhang

- Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt in het geval van een twee-onder-één-kap of aaneengesloten woningen voor een gezamenlijke architect gekozen.
- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van gevelopeningen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap.
- De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak. Wolfeinden zijn niet toegestaan.
- De kaprichting loopt evenwijdig aan de woonstraat.
- De hellingshoek van de daken ligt bij voorkeur tussen de 40 en 55 graden.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel, zodat het mogelijk is twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Kleur – en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een roodbruine tint.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een blauwgrijze / antracietkleurige tint.
- Gebruik van geglazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.
- De kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgelijkend ander materiaal.

Overgang openbaar / privé (figuur3)

- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een groene lijn, wordt een lage streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een blauwe lijn, wordt een hoge streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein, zoals aangeduid in de figuur, geldt een instandhoudingsplicht.
- De oprit is ter plaatse van de voorste erfgrans maximaal 4 meter breed en wordt indien mogelijk gecombineerd met naastgelegen opritten.

3.



ref: streekeigen erfafscheiding

4.



figuur 3: overgang openbaar - privé



bebouwingscluster 2

Bebouwingscluster 2 – Hofje

Ruimtelijke samenhang

- Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt voor een gezamenlijke architect gekozen.
- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van gevelopeningen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen.
- De tweede bouwlaag bestaat uit een opbouw met een plat dak of een lessenaarskap.
- De hellingshoek van de lessenaarskap ligt bij voorkeur tussen de 15 en 25 graden.
- Er wordt minimaal 1 parkeerplaats binnen het bouwvolume voorzien.
- Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan.

Kleur – en materiaalgebruik

- De buitengevels van het hofje worden uitgevoerd in baksteen in een roodbruine tint.
- De buitengevels van het hofje hebben een horizontale geleding.
- Het is toegestaan de buitengevels te laten begroeien (bijvoorbeeld hедера).
- Het is toegestaan een contrasterende baksteen, hout, zink of glas als accentmateriaal toe te passen, mits ondergeschikt aan het gevelvlak.
- De dakbedekking bestaat uit vlakke keramische dakpannen in een blauwgrijze / antracietkleurige tint.
- Gebruik van geglazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.

- Dekozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgekend ander materiaal.
- De invulling van het hofje (vb materiaalgebruik, kleurgebruik, inrichting gezamenlijke buitenruimte) dienen te passen bij de totale uitstraling van het plan.

Overgang openbaar / privé (figuur 3)

- Er dient gezocht te worden naar een subtiele ruimtelijke relatie tussen buiten- en binnenzijde van het hofje.
- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een rode lijn, wordt een stenen muur geplaatst die meegenomen wordt in architectonische vormgeving van de bebouwing. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,0 meter.

6.



referentiebeelden Het Witte Dorp Eindhoven



ref: zadeldak met overstek, rode keramische pannen



ref: horizontale geleding



ref: wit gekeimde baksteen met donkere smetstrook



bebouwingscluster 3



ref: lage streekeigen haag

Bebouwingscluster 3 – Onsluitingslaan

Ruimtelijke samenhang

- Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt in het geval van een twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap, geschakelde of aaneengesloten woningen voor een gezamenlijke architect gekozen.
- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van gevelopeningen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap.
- De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak met overstek. Wolfeinden zijn niet toegestaan.
- De kaprichting van de vrijstaande en geschakelde woningen staan haaks op de woonstraat. Bij twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap en aaneengesloten woningen loopt de kaprichting evenwijdig aan de woonstraat.
- De hellingshoek van de daken ligt bij voorkeur tussen de 40 en 55 graden.
- De voor- en achtergevels hebben een horizontale geleiding.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel, zodat het mogelijk is twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Kleur – en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in een wit gekeimde baksteen in combinatie met een donkere smetstrook met een hoogte van circa 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een oranje-rode tint.
- Gebruik van geglaazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.
- De kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgekend ander materiaal.

Overgang openbaar / privé (figuur 3)

- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een groene lijn, wordt een lage streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een blauwe lijn, wordt een hoge streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant of een hekwerk (vlechtwerk) begroeid met een klimplant (bv. hедера, Parthenocissus) geplaatst. De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- Voor hagen en hekwerken op privé-terrein, zoals aangeduid in de figuur, geldt een instandhoudingsplicht.
- De oprit is ter plaatse van de voorste erfgrens maximaal 4 meter breed en wordt indien mogelijk gecombineerd met naastgelegen opritten.

8.



referentiebeelden Hoogstraat te Vught



ref: zadeldak met niet nader bepaalde kaprichting



ref : wit gekeimde baksteen met donkere smetstrook



ref: detaillering



bebouwingscluster 4



ref: lage streekeigen haag

Bebouwingscluster 4 – Middengebied

Ruimtelijke samenhang

- Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt in het geval van een twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap, geschakelde of aaneengesloten woningen voor een gezamenlijke architect gekozen.
- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van ontwikkelingen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 1.5 bouwlaag met kap.
- De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak. Wolfeinden zijn niet toegestaan.
- De kaprichting loopt evenwijdig aan de woonstraat.
- Samengestelde kappen zijn toegestaan
- De hellingshoek van de daken ligt bij voorkeur tussen de 40 en 55 graden.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel, zodat het mogelijk is twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren

Kleur – en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in een wit gekeimde baksteen in combinatie met een donkere smetstrook met een hoogte van circa 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een blauwgrijze / antracietkleurige tint.
- Gebruik van geglazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.

- Dekozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgekend ander materiaal.

Overgang openbaar / privé (figuur 3)

- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een groene lijn, wordt een lage streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een blauwe lijn, wordt een hoge streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant of een hekwerk (vlechtwerk) begroeid met een klimplant (bv. hедера, Parthenocissus) geplaatst. De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein, zoals aangeduid in de figuur, geldt een instandhoudingsplicht.
- De oprit is ter plaatse van de voorste erfgrans maximaal 4 meter breed en wordt indien mogelijk gecombineerd met naastgelegen opritten.



bebouwingscluster 5



ref: kleur- en materiaalgebruik, zadeldak met overstek

Bebouwingscluster 5 – Buitenrand

Ruimtelijke samenhang

- Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen wordt in het geval van geschakelde woningen voor een gezamenlijke architect gekozen.
- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van ontwikkelingen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 bouwlaag met kap.
- De kapvorm van de woningen bestaat uit een zadeldak. Wolfeinden zijn niet toegestaan.
- De kaprichting staat haaks op de woonstraat
- De hellingshoek van de daken ligt bij voorkeur tussen de 40 en 55 graden.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel, zodat het mogelijk is twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren

Kleur – en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een roodbruine tint.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een blauwgrijze / antracietkleurige tint.
- Gebruik van geglazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.
- De kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgekend ander materiaal.

Overgang openbaar / privé (figuur 3)

- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een groene lijn, wordt een lage streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een blauwe lijn, wordt een hoge streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant of een hekwerk (vlechtwerk) begroeid met een klimplant (bv. hедера, Parthenocissus) geplaatst. De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein, zoals aangeduid in de figuur, geldt een instandhoudingsplicht.
- De oprit is ter plaatse van de voorste erfgrans maximaal 4 meter breed en wordt indien mogelijk gecombineerd met naastgelegen opritten.



bebouwingscluster 6



ref: erfafscheiding

Bebouwingscluster 6 – Onder aan de Haagdijk

Ruimtelijke samenhang

- De woningen hebben aan de zijden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte een representatieve gevel door middel van het toepassen van gevelopeningen.

Massa en vorm

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 1.5 bouwlaag met kap.
- De kapvorm en de kaprichting zijn niet nader bepaald.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel, zodat het mogelijk is twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren

Kleur – en materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een roodbruine tint.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een blauwgrijze / antracietkleurige tint.
- Gebruik van geglazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.
- De kozijnen, goten en boeiboorden worden uitgevoerd in hout of een goedgelijkend ander materiaal.

Overgang openbaar / privé (figuur 3)

- Op de overgang van openbaar naar privé, aangeduid door middel van een groene lijn, wordt een lage streekeigen haag (bv. beuken- of ligusterhaag) aangeplant. De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- Voor hagen op privéterrein, zoals aangeduid in de figuur, geldt een instandhoudingsplicht.
- De oprit is ter plaatse van de voorste erfgrans maximaal 4 meter breed en wordt indien mogelijk gecombineerd met naastgelegen oppritten.