

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie tennisbanen Nisse”

De raad van de gemeente Borsele;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juni 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 voormalige locatie van de tennisbanen in Nisse;

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

Beeldkwaliteitsplan “Woningbouw locatie tennisbanen Nisse”

1. Inleiding

1.1 Woningbouw locatie Nisse

Op de locatie van de tennisbanen te Nisse realiseert de gemeente Borsele een nieuwe woonlocatie. De stedenbouwkundige structuur gaat uit van 2 bouwvelden, met daartussen een publieke buitenruimte, die zicht geeft op het omliggende heggelandschap. In de buurt is ruimte voor 9 grondgebonden woningen, zie onderstaande varianten van het verkavelingsplan.



Verkavelingsplan woningbouwlocatie Nisse met 3 vrijstaande woningen (links) of 1 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kapwoningen (rechts) (bron: Rothuizen)

1.2 Beeldkwaliteit en duurzaamheid

In dit beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen en suggesties gegeven met betrekking tot beeldkwaliteit en duurzaamheid voor de woningbouwlocatie te Nisse. 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 Nisse 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. In dit geval gaat het niet alleen om ruimtelijke en woonkwaliteit, maar ook om duurzaamheid. Daarom zijn er zowel richtlijnen en suggesties opgenomen voor beeldkwaliteit als voor duurzaamheid.

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 zowel qua beeldkwaliteit als duurzaamheid 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 door een compact kwaliteitsteam worden beoordeeld.

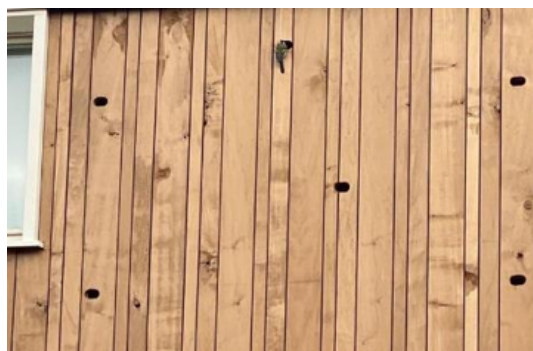
2. Duurzaamheid

Richtlijnen duurzaamheid

- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;
- Er wordt rekening gehouden met en ruimte geboden voor een natuurinclusieve wijze van bouwen en aanleggen. Bij iedere woning wordt minimaal 1 natuurinclusieve maatregel toegepast, bestaande uit een huismuskast, een gierzwaluwkast of een vleermuiskast. Natuurinclusieve oplossingen vormen integraal onderdeel van het gebouwon ontwerp en mogen geclusterd worden bij bouwplannen die meerdere woningen omvatten.

Suggesties voor extra maatregelen duurzaamheid

- De woningen zijn bij voorkeur ontworpen en gebouwd als nul-op-de-meter-woning (NOM). Dit houdt in dat de woning over een verbruiksjaar gezien, minimaal evenveel duurzame energie opwekt, als er wordt verbruikt voor woninggebonden verbruik (ruimteverwarming, koeling en warm tapwater) en huishoudelijk gebruik (apparaten en verlichting) voor een situatie van een gemiddeld 'genormaliseerd' gezin;
- Het streven is, dat de private buitenruimte voor maximaal 25% wordt verhard;
- Het bergen van hemelwater vindt bij voorkeur op eigen terrein plaats, waarbij een bui van 60 mm het uitgangspunt vormt. De bergingscapaciteit in m3 wordt berekend door de verharde en bebouwde oppervlakte in m2 te vermenigvuldigen met 60 mm en te delen door 1.000. Berging kan zowel bovengronds als ondergrond worden opgelost;
- Het gebruik van hergebruikte dan wel herbruikbare materialen wordt toegejuicht, mits niet conflicterend met de richtlijnen met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik (zie verderop in dit document);
- Het wordt aanbevolen om in de erfafscheidingen zogenaamde egelpoorten op te nemen.



referentiebeeld natuurinclusieve voorzieningen (bron: Salverda)

3. Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Richtlijnen algemeen

- De woningen kennen een eigentijdse, ingetogen architectuurstijl en kunnen worden gekenmerkt als een hedendaagse schuurwoning;
- De woningen zijn duidelijk familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar;
- Iedere woning wordt ontworpen door een geregistreerd architect.

Suggestie voor extra maatregelen algemeen

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

3.2 Massa en oriëntatie

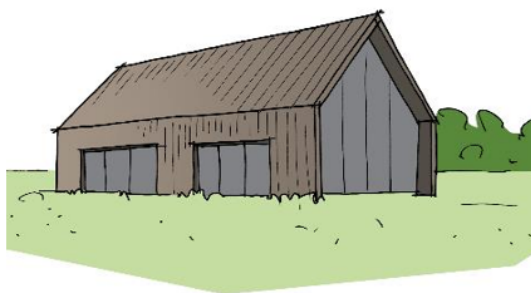
Richtlijnen

- Hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidige hoofdvorm, welke leesbaar is als een hedendaags schuurvolume;
- Wanneer twee of meer woningen aaneen worden gebouwd, vormen zij gezamenlijk één hoofdvorm en zijn gezamenlijk leesbaar als één schuurvolume;
- De bouwhoogte bedraagt minimaal tweemaal de goothoogte, waarbij de goothoogte maximaal 4 m is en de bouwhoogte maximaal 10 m (zie bijlage 1);

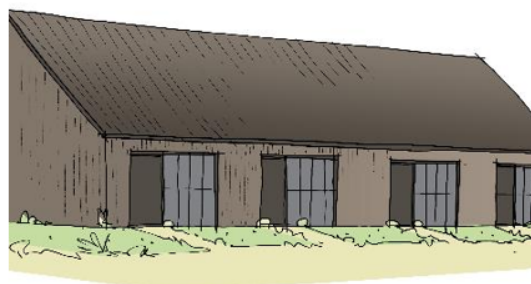
- De woningen zijn afgedekt met een steil zadeldak, met een hellingshoek van minimaal 45o en maximaal 50o (zie bijlage 1);
- Het zadeldak is parallel aan dan wel haaks op de openbare ruimte geplaatst;
- Een samengestelde kap, verspringingen in de nok en het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan;
- Om de hoogte van de nok te beperken, is het mogelijk om aan de langsgevel een deel van de kap vorm te geven als aankapping, met een hellingshoek van minimaal 10o (zie bijlage 1). Dit is uitsluitend toegestaan aan de achter- of zijkant van de woning;
- 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

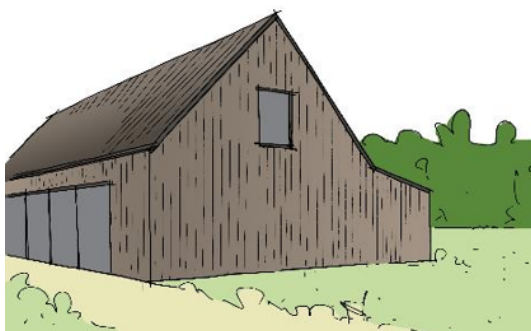
- Om de oppervlakte aan bijgebouwen te beperken, worden zoveel mogelijk functies mee-ontworpen in de hoofdvorm.



impressie eenduidige hoofdvorm met steil zadeldak, leesbaar als schuurvolume (bron: Rothuizen)



impressie meerdere woningen in 1 schuurvolume (bron: Rothuizen)



impressie aankapping (bron: Rothuizen)

3.3 Kleur en materiaal

Richtlijnen kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de ingetogen, hedendaagse architectuur van de schuurwoning;
- Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zowel qua herkomst als qua levensduur;

- Gevels worden uitgevoerd in hout, gevelsteen of metaal. Hout mag alleen op kleurloze manier of met donkergrijze of zwarte verf worden verduurzaamd. Andere gevelmaterialen hebben een donkergrijze of zwarte kleur. Bij toepassing van hout en metaal wordt dit verticaal toegepast;
- Toepassing van steenstrips behoort tot de mogelijkheden, mits deze door en door kleurecht zijn en bestaan uit keramische (echte) baksteenstrips dan wel minerale steenstrips, waarbij de strips bij hoeken in de gevel, inclusief bij de negge van een kozijn, daadwerkelijk de hoek om gaan;
- Per hoofdvorm wordt één hoofdmateriaal gekozen, ondergeschikte geveldelen kunnen worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal. Per hoofdvorm mag één afwijkend gevelmateriaal gekozen worden;
- Daken worden uitgevoerd in hout, zwarte door en door gebakken, matte, vlakke dakpannen of metaal in een donkergrijze of zwarte kleur.



referentiebeeld gevel in donkergrijs hout (bron: Rothuizen)



referentiebeeld gevel in (kleurloos verduurzaamd) hout (bron: Rothuizen)



referentiebeeld gevel in donkergrijze baksteen (bron: Rothuizen)

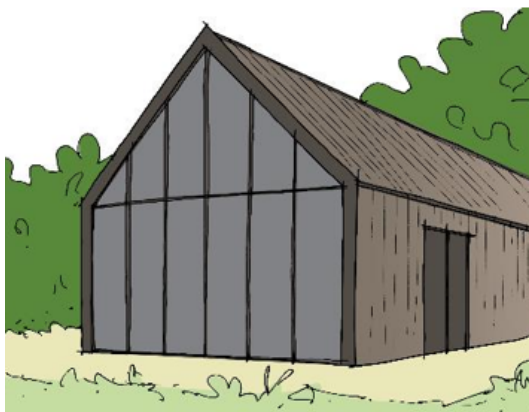


referentiebeeld vlakke dakpan (bron: Rothuizen)

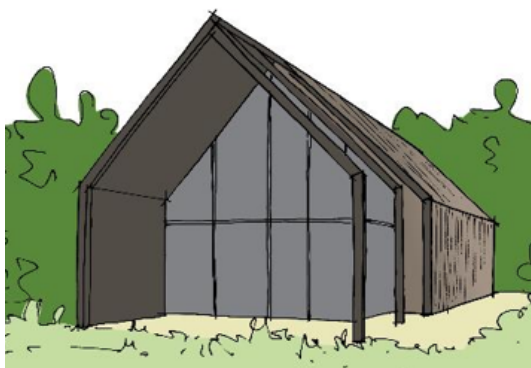
3.4 Gevelindeling en detaillering

Richtlijnen gevelindeling en detaillering

- De gevelindeling en detaillering sluiten aan op de ingetogen, hedendaagse architectuur van de schuurwoning;
- Wanneer twee of meer woningen aaneen worden gebouwd, dienen repeterende gevelopeningen te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het clusteren van gevelopeningen of middels kleur- en materiaalgebruik, zodat de hoofdvorm leesbaar blijft als één schuurvolume;
- De woningen hebben zowel aan de langsgewel als aan de op de openbare ruimte gerichte kopgevel geen of minimale overstekken. Aan de niet op de openbare ruimte gerichte kopgevel is een grotere overstek wel toegestaan;
- Goten zijn op ondergeschikte wijze vormgegeven als verholen goot, mastgoot of smalle bakgoot en de overgang gevel op kap wordt op een sobere wijze ontworpen;
- Het toepassen van dakkapellen is in beperkte mate toegestaan, mits onderdeel uitmakend van de architectuur van de woning en mits het schuurvolume intact blijft. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde van de woning geplaatst. Dakkapellen zijn vlak afgedekt en worden geplaatst in het dakvlak, dat wil zeggen op minimaal 1 m afstand van de goot, de nok en de gevel. Per dakvlak is maximaal 1 dakkapel per woning toegestaan;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Dat wil zeggen dat de panelen samen een heldere vorm vormen. Zonnepanelen en -collectoren vormen geen onderdeel van de gevel;
- Buitenunits van warmtepompen 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;
- Natuurinclusieve oplossingen vormen integraal onderdeel van het gebouwoontwerp.



referentiebeeld minimale overstekken (bron: Rothuizen)



referentiebeeld grotere overstek (bron: Rothuizen)

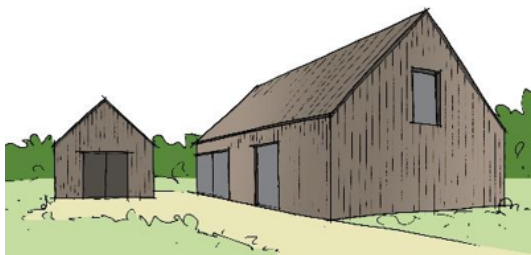
3.5 Bijgebouwen

Richtlijnen 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;
- Aangebouwde bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen uitsluitend als aankapping aan de hoofdmassa worden gerealiseerd. De kap van de aanbouw wordt vormgegeven als aankapping, met een hellingshoek van minimaal 10o. De aanbouw staat minimaal 5 m achter de voorgevel van de hoofdmassa
- Bijgebouwen bij twee-onder-één-kapwoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gerealiseerd. Het vrijstaande bijgebouw staat achter (het verlengde van de) achtergevel van de hoofdmassa;
- Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren is onderdeel van het ontwerp van de kap. Zonnepanelen en -collectoren vormen geen onderdeel van de gevel;

Suggesties voor extra maatregelen bijgebouwen

- Bijgebouwen vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
- Om de oppervlakte aan bijgebouwen te beperken, worden zoveel mogelijk functies mee-ontworpen in de hoofdvorm;
- Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.
- Er wordt rekening gehouden met en ruimte geboden voor een natuurinclusieve wijze van bouwen.



referentiebeeld samenhang tussen hoofd- en bijgebouw (bron: Rothuizen)



referentiebeeld natuurinclusief bijgebouw (bron: Atelier Groenblauw)

3.6 Overgang openbaar-privé

Richtlijnen 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 taxus, met een maximale doorgroeihoogte van 1 meter. Zie de groene lijn op de afbeeldingen op pagina 11;
- Erfafscheidingen aan de zij- of achterzijde en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven als een met hедера begroeid staaftmathekwerk. 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 de afbeeldingen op pagina 11. Per perceel is één looppoort voorzien als onderdeel van het hekwerk;
- Het voorste deel van erfafscheidingen aan de zijkant van hoekpercelen en grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven als een met hедера begroeid staaftmathekwerk. Het hekwerk wordt door verkoopster op grond van de koper geplaatst. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1 meter en wordt doorgezet tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn. Zie de rode lijn op de afbeeldingen op pagina 11;
- Voor het aanplanten van de haag moet door koper een werkstrook vrijgehouden worden van minimaal 70 cm. Voor het plaatsen van het begroeide staaftmathekwerk geldt een werkstrook van 40 cm;
- Voor hagen en hekwerken op privéterrein geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht.

Suggestie voor extra maatregelen overgang openbaar-privé

- Het wordt aanbevolen om in de erfafscheidingen zogenaamde egelpoorten op te nemen.



referentiebeeld lage haag voorzijde (bron: Rothuizen)



Erfafscheidingen model 1: 6 aaneengebouwde en 3 vrijstaande woningen



Erfafscheidingen model 2: 6 aaneengebouwde , 1 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen

3.7 Buitenruimte

Richtlijnen buitenruimte

- Op de private buitenruimte van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is ruimte om minimaal 1 auto te parkeren.

Suggesties voor maatregelen buitenruimte

- De inrichting van de private buitenruimte vormt een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Dat wil zeggen dat een ontwerp van de private buitenruimte onderdeel is van het plan (inclusief bijgebouwen en erfafscheiding);
- Voor de inrichting van de buitenruimte (openbaar en privé) worden duurzame (zowel qua afkomst als levensduur) en herbruikbare / hergebruikte materialen toegepast;
- Het streven is, dat de private buitenruimte voor maximaal 25% wordt verhard;
- Het bergen van hemelwater vindt bij voorkeur op eigen terrein plaats, waarbij een bui van 60 mm het uitgangspunt vormt. De bergingscapaciteit in m3 wordt berekend door de verharde en bebouwde oppervlakte in m2 te vermenigvuldigen met 60 mm en te delen door 1.000. Berging kan zowel bovengronds als ondergrond worden opgelost

Tot slot

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregel kan aangehaald worden als: Beeldkwaliteitsplan "Woningbouw locatie tennisbanen Nisse".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 juli 2025,

de griffier,

M.L. van Mackelenbergh-van Oosten

de voorzitter,

G.M. Dijksterhuis

Bijlage 1: goot- en bouwhoogte en kaphelling

