

ONTWERP BEELDKWALITEITPLAN “4 LANDHUISKAVELS LEWEDORP”

Versie: 9 juli 2013

Inleiding

Op 4 november 2010 heeft de Borselse gemeenteraad het bestemmingsplan “Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder, 1^e herziening 2010” vastgesteld. Deze bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om in een zone langs de Lewedijk 8 landhuizen te realiseren op ruime, groene kavels (in plaats van de eerder voorgestane 4). Zie figuur. Met de bestemmingsplanherziening zijn, voor de betreffende woningen, ook aangepaste beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Deze richten zich op de realisatie van landhuizen in een jaren ‘30-bebouwingsstijl.

Tot op heden stagneert de verkoop van de landhuiskavels. Bij de projectontwikkelaar heeft zich een potentiële koper gemeld. Deze koper wil echter een duurzame, energieneutrale woning realiseren, wat niet mogelijk is in de verschijningsvorm van een jaren ‘30-woning. Door de koper wordt een moderne bouwstijl voorgestaan.

Hoewel de landhuiskavels omgeven zijn door een groene zone, zal de bebouwing wel zichtbaar/beleefbaar zijn vanaf de hoger gelegen Lewedijk. Vanuit dat oogpunt is het gewenst eisen te stellen aan de vorm en architectonische uitstraling van de landhuizen. Ruimtelijk-visueel is er geen bezwaar tegen een moderne bouwstijl. Daarbij is het, vanuit het oogpunt van een rustig, kwalitatief hoogwaardig bebouwingsbeeld, wel gewenst dat een clustering plaatsvindt van bebouwing in eenzelfde bouwstijl/bebouwingsvorm.



Voorliggend beeldkwaliteitplan omvat nieuwe beeldkwaliteitsrichtlijnen voor 4 van de 8 landhuiskavels in de zone langs de Lewedijk. De kavels waarvoor dit plan van toepassing is, zijn de 4 meest noordelijk gelegen landhuiskavels. Deze kavels vormen ruimtelijk één cluster. De nieuwe regelset richt zich op de realisatie van woningen in een moderne bouwstijl. Voorliggend beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de Beeldkwaliteitsnota Borsele en vormt daarmee, naast het bestemmingsplan, een toetsingskader voor bouwplannen.

Spelregelset

Massa hoofdgebouw

- Het gebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen (maximale bouwhoogte 7 meter).
- Het gebouw wordt plat afgedekt.

Bijgebouwen

- Garages/bergingen worden bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen, indien aanwezig, worden plat afgedekt.
- Bijgebouwen, indien aanwezig, zijn qua hoofdvorm/bouwstijl een afgeleide van het hoofdgebouw.

Openbaar/privé

- De overgang van openbaar naar privé aan de voorzijde van de woning wordt gevormd door een lage streekeigen haag (haagbeuk). De minimale hoogte bedraagt 0,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 1,0 meter.
- De overgang van openbaar naar privé, in geval van zijtuinen, wordt gevormd door een hoge streekeigen haag (haagbeuk). De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- De overgang tussen aangrenzende kavels wordt gevormd door een streekeigen haag (haagbeuk). De minimale hoogte bedraagt 1,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 2,0 meter.
- Een erfafscheiding in de vorm van coniferen is niet toegestaan.
- Schuttingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van begroeid gaaswerk van maximaal 2,0 meter hoog.

Kleuren en materialisering

- Gevels worden uitgevoerd in metselwerk (gebakken materiaal) of in beton. Ander gevelmateriaal, zoals bijvoorbeeld houten geveldelen of plaatmateriaal, mag enkel na goedkeuring van de dorpsbouwmeester worden toegepast.
- De hoofdmassa van de bebouwing kent overwegend een grijze kleur. Zowel licht- als donkergrijs (antraciet) is toegestaan. Daarnaast mag, in ondergeschikte mate, de kleur wit worden toegepast.
- Bij eventuele toepassing van zonnepanelen worden deze geïntegreerd in de architectuur.

Stijlkenmerken

- Moderne, eigentijdse architectuur.
- De bebouwing dient consequent te zijn in typologie c.q. bouwstijl. Hybride tussenvormen, dat wil zeggen het combineren van meerdere bouwstijlen in één gebouw, zijn niet toegestaan.

Hardheidsclausule

Indien bij de welstandstoets blijkt dat een plan niet voldoet aan de bovengenoemde spelregelset, maar in de ogen van de dorpsbouwmeester van een zodanige kwaliteit is dat een positief advies gegeven kan worden, kan de dorpsbouwmeester het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de spelregelset. Het betreffende bouwplan wordt dan alleen op basis van de algemene welstandscriteria, zoals opgenomen in de Beeldkwaliteitsnota Borsele, beoordeeld.

Referentiebeelden architectuur

