

Tholen Buitenzorg



beeldkwaliteitsplan deel A bebouwing

15 oktober 2025

ir. Mark van Rijnberk
stedenbouw en openbare ruimte

inhoud

Inleiding	3
1. Stedenbouwkundige aspecten	4
1.1 Structuurvisie	5
1.2 Raamwerk hoofdstructuur	6
1.3 Woonvelden	7
2. Beeldkwaliteit bebouwing	9
2.1 Kavelindeling en -inrichting	10
2.1.1 Rooilijn voorzijde / diepte voortuin	10
2.1.2 Rooilijn zijkant / diepte zijtuin	11
2.1.3 Parkeren op eigen terrein	12
2.1.4 Hoogte erfgrenzen	13
2.1.5 Materialisering erfgrenzen	15
2.2 Bouwvolume	18
2.2.1 Hoogte	18
2.2.2 Kapvorm	19
2.2.3 Geleding bouwblokken	21
2.3 Gebouwschil	24
2.3.1 Architectonische uitstraling	24
2.3.2 Gevelcompositie	25
2.2.3 Materiaal en kleur gevels	27
2.2.4 Materiaal en kleur daken	29
2.4 Bijbehorende bouwwerken	30
2.4.1 Positie, oppervlakte en hoogte	30
2.4.2 Vormgeving vrijstaande bergingen	32
2.4.3 Pergola	32
2.4.4 Dakkapellen	33
2.5 Implementatie maatschappelijke thema's	34

colofon

Tholen Buitenzorg
Beeldkwaliteitsplan bebouwing en openbare ruimte
15 oktober 2025

ir. Mark van Rijnberk
stedenbouw en openbare ruimte

in opdracht van



Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor de woonwijk Buitenzorg IV in Tholen. Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de ruimtelijke kaders en beeldkenmerken waaraan toekomstig uit te werken bouwplannen moeten voldoen.

De beeldkwaliteit wordt beschreven aan de hand van regels en richtlijnen. De regels worden overgenomen in het omgevingsplan en bevatten harde toetsbare criteria zoals (maximale) maatvoering, aantallen en percentages. De richtlijnen worden niet gekwantificeerd in getallen maar beschrijven beeldkenmerken die bijdragen aan een de gewenste uitstraling en karakter van de wijk. De harde toetsingsregels zijn in het document uitgelicht door een **vet lettertype in een grijs kader**.

De nadere uitwerking van het plan zal gefaseerd plaatsvinden en flexibel moeten zijn om in te kunnen spelen op veranderingen in de marktvraag. Dit beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor deze uitwerkingen en moet er voor zorgen dat de wijk als geheel een herkenbare identiteit krijgt, ook als deze over langere tijd en in kleinere eenheden wordt gerealiseerd.

De regels vormen in dit proces een helder en objectief toetsingskader voor de gemeente. Bij het toepassen richtlijnen wordt de inbreng van de kennis en kunde van betrokken architect(en) gevraagd. In het planproces dient de uitwerking van deze richtlijnen telkens te worden ingebracht bij vervolgfases. Alleen zo kan de eenheid binnen de wijk op gefaseerde wijze tot stand worden gebracht. Dit vraagt om continuïteit in bewaking van de beeldkwaliteit door supervisie en/of gemeente en welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de structuurvisie dat als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is vastgesteld. In samenhang met het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing is een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Hierin wordt de gewenste uitstraling en materialisering van het openbaar beschreven, welke de input vormt voor de nadere technische uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte is vastgelegd in een apart document.

Ook is er een apart document opgesteld voor de nadere onderbouwing van het stedenbouwkundig plan. Hierin wordt naast een verantwoording van de keuzes in het stedenbouwkundig plan ook de ambities en implementatie van verschillende maatschappelijke thema's behandeld zoals natuurinclusief bouwen- en inrichten, inclusieve samenleving, gezonde leefomgeving e.d.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de stedenbouwkundige aspecten die van belang zijn voor de beeldkwaliteit benoemd. Dit betreft deels een beknopte samenvatting van de structuur van de wijk zoals die in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd. Daarnaast wordt de ruimtevorm en opzet van de bouwblokken uitgelegd en welke consequenties dat heeft voor de beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 2 beschrijft de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen en kavels. Het hoofdstuk is systematisch opgezet en bevat achtereenvolgens de onderdelen kavelinrichting, bouwvolume, gebouwschil en bijbehorende bouwwerken. Per onderwerp of deelaspect van beeldkwaliteit zijn zowel de regels (herkenbaar aan het grijze kader) als de richtlijnen weergegeven.

1. stedenbouwkundige aspecten

1.1 Structuurvisie

In oktober 2023 is het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk Buitenzorg IV in Tholen vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan omvat de ruimtelijke visie voor het plangebied van BPD én in samenhang hiermee de naastgelegen gronden van lokale grondeigenaren.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee delen; een structuurvisie van de gehele locatie en een voorbeelduitwerking voor het plangebied van BPD.

De realisatie van een dergelijke grote woonwijk in Tholen zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij flexibiliteit een voorwaarde is om in te kunnen spelen op de marktvraag. In het plan is daarom onderscheid gemaakt tussen een samenhangende hoofdstructuur van water, groen en verkeersontsluiting en binnen de hoofdstructuur gelegen woonvelden die in de toekomst nader uitgewerkt gaan worden.

De structuurvisie vormt de kern van dit document en wordt vastgelegd om in de toekomst te dienen als basis voor nadere uitwerking in de gefaseerde deelplannen. Ook is het de basis voor een nog op te stellen omgevingsplan.

Het tweede deel van het stedenbouwkundige plan is een voorbeelduitwerking van een invulling van de woonvelden op basis van de huidige woningmarkt. Deze uitwerking is gemaakt om een beeld te geven hoe de woonwijk er uit zou kunnen zien en om te testen welk woningbouwprogramma mogelijk is met een gesloten parkeerbalans en voldoende ruimte voor groen en water.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze gedetailleerde voorbeelduitwerking van het stedenbouwkundig plan op gedetailleerde wijze wordt vastgelegd in een omgevingsplan.



Legenda

woonveld	recreatief voetpad
optionele locaties gestapelde bouw maximaal 4 bouwlagen	brug voetgangers
representatieve uitstraling bebouwing	water
parkeerlocatie/terrein binnen bouwblok	groen
buurtverzamelstraat (grote ring)	wadi (indicatief)
woonstraat met rondrijmogelijkheid (kleine lus)	ontmoetings-/speelplek
fietspad vrijliggend	boom hoofdstructuur bestaand
trottoir langsparkeren / voetpad naar woningen	boom hoofdstructuur nieuw
	kadastrale grens grondeigendom

Ontwikkeling buiten eigendom structuur indicatief

woonveld
buurtverzamelstraat (grote ring)
woonstraat met rondrijmogelijkheid (kleine lus)
fietspad vrijliggend
trottoir langsparkeren / voetpad naar woningen
recreatief voetpad
water
groen
ontmoetings-/speelplek

kaart en legenda structuurvisie (21 september 2023)

1.2 Raamwerk hoofdstructuur

In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdstructuur dat een samenhangend raamwerk vormt en nader in te vullen woonvelden.

Het raamwerk dat de hoofdstructuur vormt, bestaat uit:

Groenstructuur

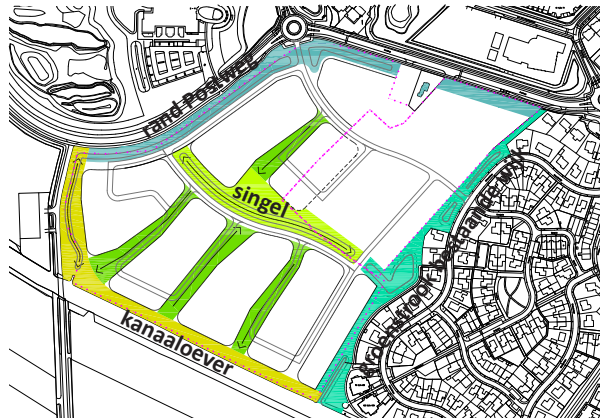
- rand naar Postweg met veelal bestaande (boom)beplanting in de berm
- rand naar bestaande woonwijk Buitenzorg II die grotendeels bestaat uit een bestaande groenstrook met waterpartijen, bomen bossages en wandelpaden
- ecologische zone met natuurlijke oever langs het afwateringskanaal en ecologische verbinding langs de Oudelandse dijk naar het natte natuurgebied achter het gemeentehuis
- centrale singel met parkachtige plekken aan de zonzijde
- woonstraten met ruime groenstroken die aantakken op de groenzone langs het kanaal en de centrale singel

Waterstructuur

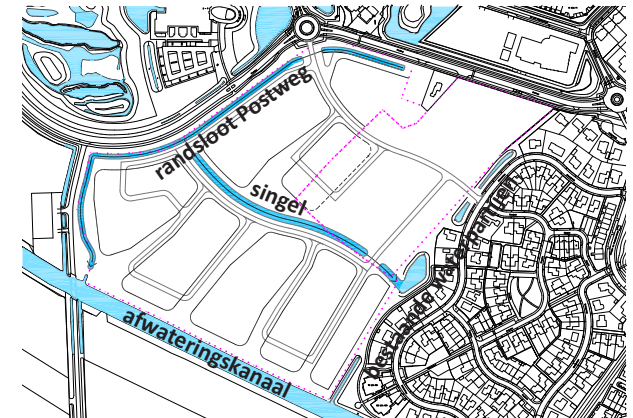
- bermsloot Postweg wordt opgewaardeerd tot volwaardige watergang
- centrale singel die de ronding rond het gemeentehuis doorzet naar de serie waterpartijen in de groene buffer naar de bestaande wijk

Verkeersstructuur

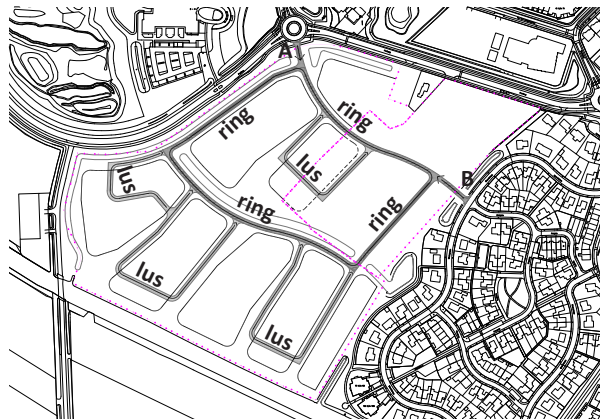
- entrees vanaf de rotonde Postweg-Luchtenburgseweg (A) en van de Meanderlaan in Buitenzorg II (B)
- grote ring die deels langs de centrale singel loopt
- vanaf de grote ring kleine lussen rond- en door de woonvelden



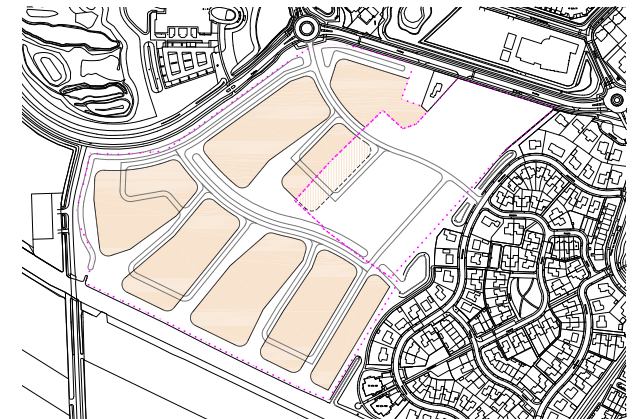
concept groen



concept water



concept verkeer



nader uit te werken woonvelden

1.3 Woonvelden

Opbouw woonvelden

Ondanks verschillende vorm en ligging hebben de meeste woonvelden een vergelijkbare opbouw:

- buitenzijde rondom representatief (voorkant of ontworpen zij- of achterkant)
- parkeren zoveel mogelijk intern in parkeercoffer/achterstraat
- noordzijde aan ringstraat of singel profiel
- oost- en westzijde: één zijde aan straatprofiel en één zijde aan groenzone en woonpad
- zuidzijde aan groen (singelpark, kanaaloever)

Afwijkende woonvelden zijn Woonveld Noord:

- kop met uitstraling gericht op wijkentree
- zuidzijde aan straat en noordzijde aan groen/watergang

Woonveld Zuidoost (die aansluit op bestaande wijk):

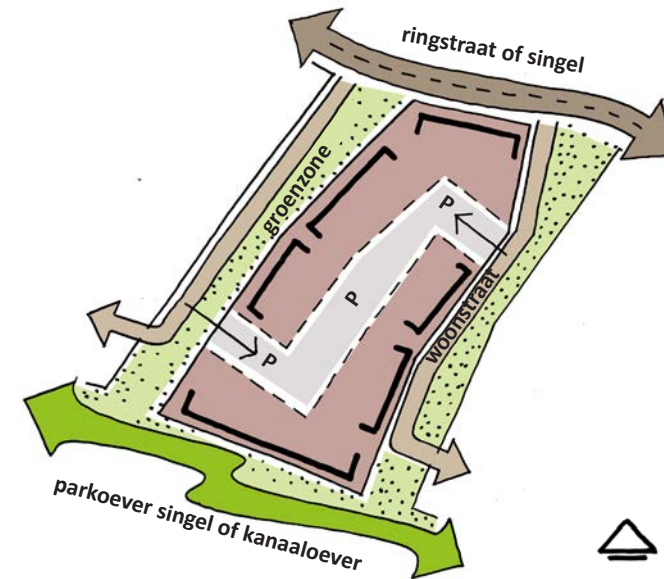
- halfopen bebouwing (2 of 3^e kap, vrijstaand)
- achterzijdes kavels aan de groene buffer (evenals bestaande wijk)

Ruimtelijke vorm woonvelden

De landschappelijke patronen in het Zeeuwse Krekenlandschap zijn vaak rechtlijnig maar niet rechthoekig. Lijnen zijn vaak (subtiel) geknikt en/of staan schuin ten opzichte van elkaar. Dit is ook in- en rond het plangebied te zien.

In het stedenbouwkundige plan is hierop ingespeeld door de woonvelden en daarmee de toekomstige situering van de bouwblokken niet in een recht raster te plaatsen maar subtiële knikken mee te geven. Dit leidt tot een afwisseld ruimtebeeld in de openbare ruimtes rond de woonvelden.

De bouwblokken die de begeleidende wanden vormen van de geknikte ruimtes dienen wat betreft vormgeving terughoudend te zijn omdat anders het beeld te druk wordt. Dit is anders dan bij een plan met lange rechtstanden, waar een te grote repetitie leidt tot monotonie.



lange rechtstand met afwisselende gevels



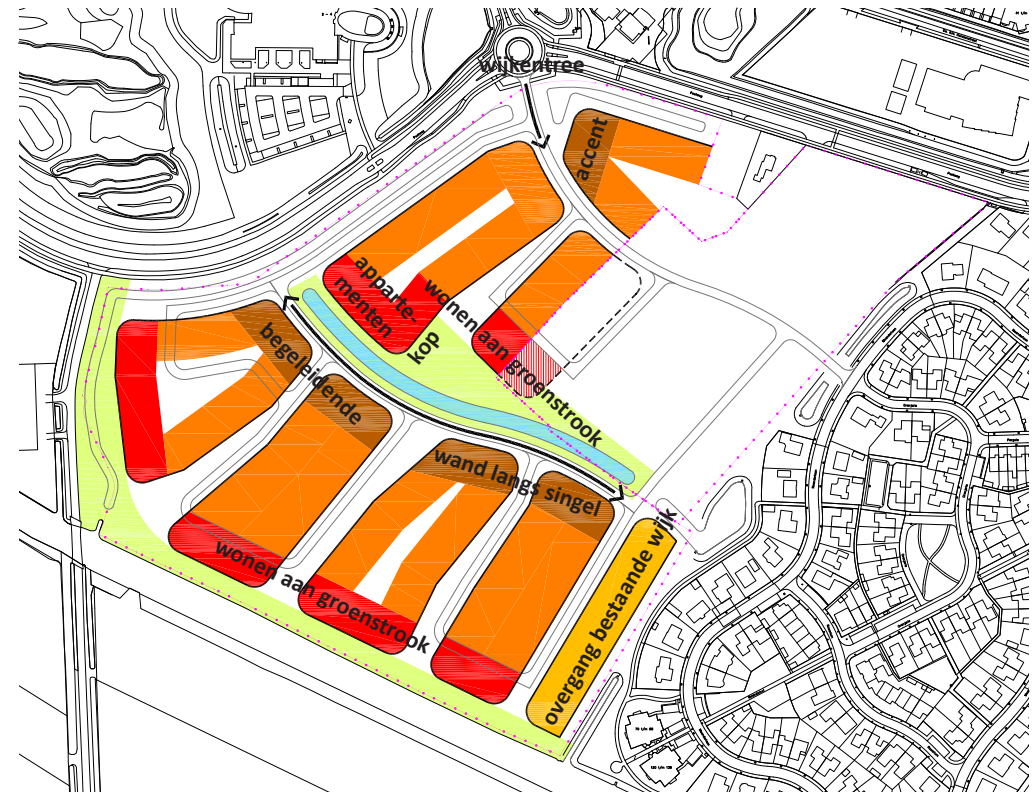
geknikte straat met begeleidende gevels

1.3 Woonvelden

Woningtypes binnen de woonvelden

De invulling van de woonvelden vindt gefaseerd plaats en is daarom flexibel wat betreft te realiseren programma. Het grootste deel van het programma zal bestaan uit grondgebonden rijwoningen met een voortuin (of privéstoept) en een achtertuin. De ligging aan verschillende ruimtes van het raamwerk bieden echter kansen voor het maken afwijkende woningtypes of een specifieke architectonische vormgeving:

- wonen aan een autovrije groenstrook aan zonzijde: woningen met meeontworpen privé buitenruimtes die zicht bieden op het groen zoals woningen met een veranda, levensloopwoningen met een terras e.d.
- ook bij de beoogde locatie van het appartementengebouw kunnen de balkons uitzicht bieden op het water en groen van de singelzone en een geaccentueerde kop van het gebouw kan worden gericht op de centrale speel- en ontmoetingsplekplek
- begeleidende wand langs singel met statige singelwoningen als stedenbouwkundige eenheid met specifieke vormgeving
- ligging aan de groene buffer met (half)vrijstaande bebouwing als overgang naar de bestaande wijk



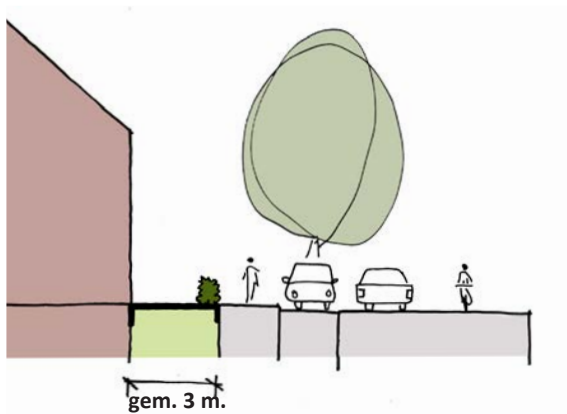
referenties van afwijkende woningtypes uit het stedenbouwkundig plan

2. beeldkwaliteit bebouwing

2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.1. Rooilijn voorzijde / diepte voortuin

- Bij woningen die met de voorzijde aan een straatprofiel met autoverkeer staan, wordt voldoende afstand gecreëerd door het maken voortuinen
- **Afstand voorgevel tot voorste perceelsgrens bij woningen aan straatprofiel: per gevelwand gemiddeld minimaal 3 meter en niet minder dan 2 meter**



- rekenvoorbeeld:

gekromde straat

minimale maat: 2 meter

gemiddelde diepte voortuinen:

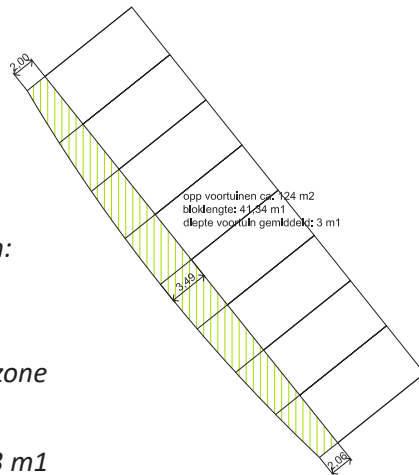
oppervlakte voortuinzone

= ca. 124 m²

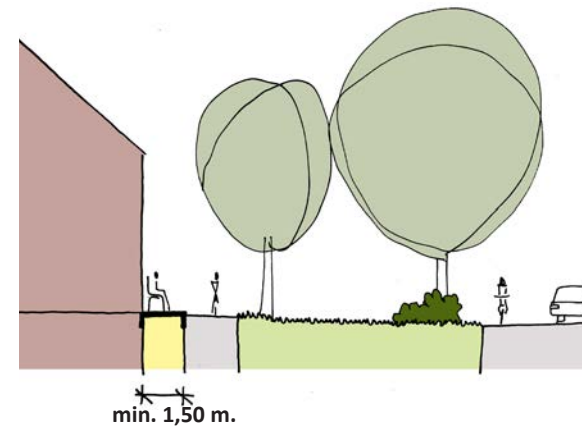
gedeeld door lengte voortuinzone

= 41,34 m¹

= diepte voortuin gemiddeld 3 m¹



- Bij woningen die met de voorzijde aan een voetpad - groenstrook staan, wordt het contact tussen de woning en het openbaar gebied gestimuleerd door het maken van ondiepe privéstoepten
- De privéstoepten kan door bewoners gebruikt worden voor het plaatsen van een bankje of planten
- **Afstand voorgevel tot voorste perceelsgrens bij woningen aan voetpad/groenstrook: minimaal 1,50 meter**



voorbeelden private stoepzone

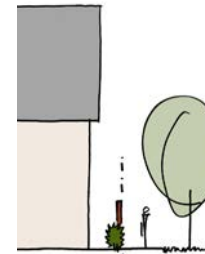


2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.2. Rooilijn zijkant / diepte zijtuin

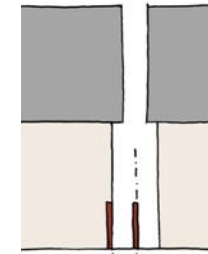
- Er is een onderscheid tussen zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied en zijtuinen die grenzen aan een andere kavel of (semi-openbaar) achterpad
- **Afstand zijgevel hoofdgebouw - zijdelingse perceelsgrens bij zijtuin grenzend aan openbaar gebied: minimaal 1,50 meter**
- **Afstand zijgevel hoofdgebouw - zijdelingse perceelsgrens bij zijtuin grenzend aan andere kavel of aan brandgang/achterpad: gebouwd op de op erfgrans of minimaal 1 meter**
- Zijtuinen tussen 0 en 1 meter niet toegestaan omdat deze slecht toegankelijk en beheerbaar zijn

zijkant naast openbaar gebied:



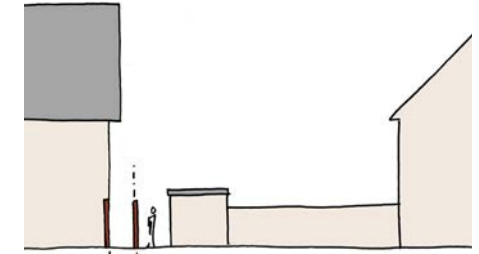
min. 1,50 m.

zijkant naast privé buurkavel:

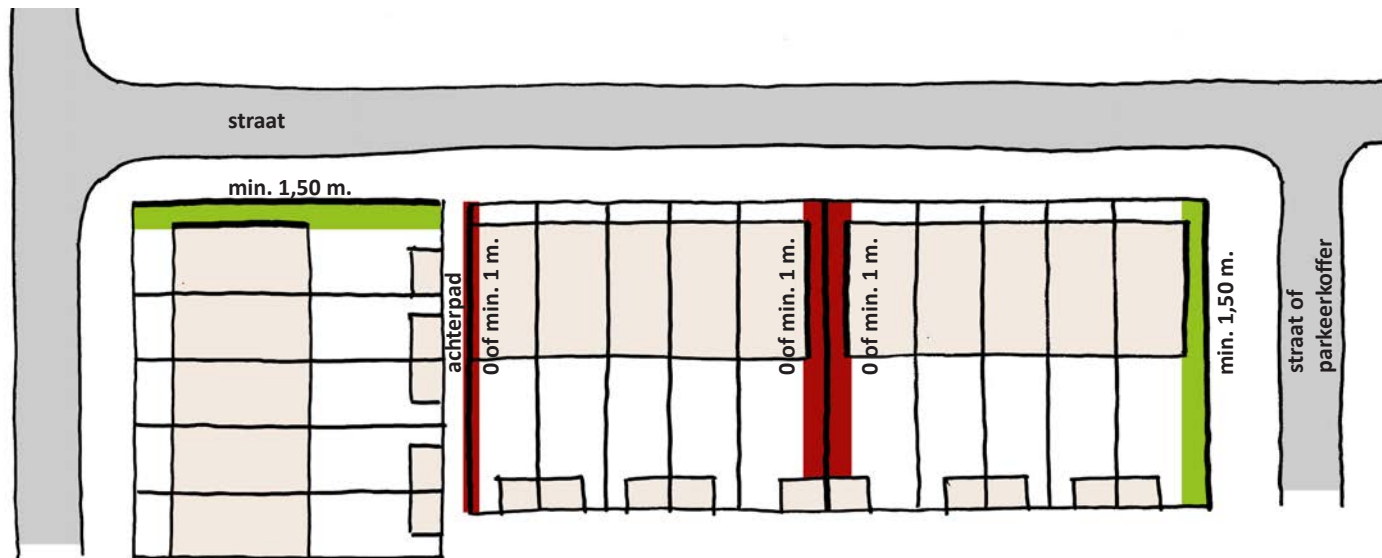


op erfgrans
of
min. 1 m.

zijkant naast achterpad:



op erfgrans
of
min. 1 m.



2.1 Kavelindeling en -inrichting

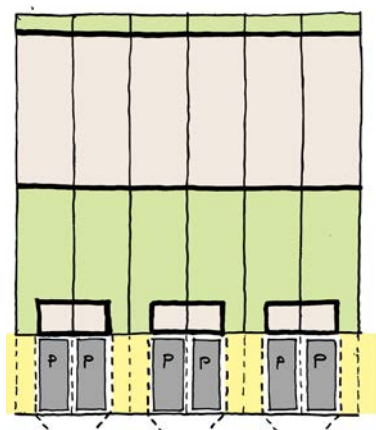
2.1.3. Parkeren op eigen terrein

Bij privé opstelplekken achterzijde kavel zorgen voor voldoende brede doorloop naar achtertuin. Deze kan eventueel gedeeld worden met buurkavel. De volgende opstel mogelijkheden zijn bij verschillende kavelbreedtes mogelijk:

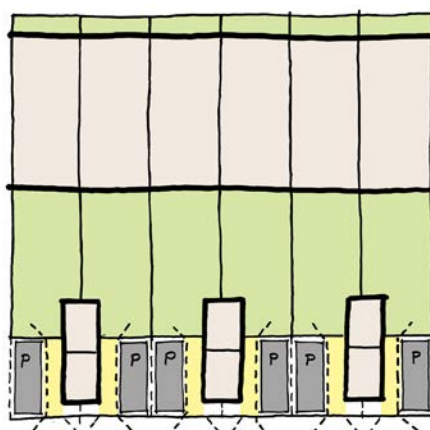
- kavelbreedte < 4,50 m: enkele oprit met berging tussen parkeren en achtertuin
- kavelbreedte 4,50 - 5,70 m: enkele oprit tussen achter elkaar geplaatste bergingen mogelijk
- kavelbreedte > 5,70 m: dubbelbrede oprit met berging tussen parkeren en achtertuin
- dubbelbrede oprit bij kavels van 5,70 m is alleen mogelijk indien uitstapstroken en doorgangen naar achtertuinen gedeeld worden met buurkavels

Bij privé opstelplekken oprit straatzijde zorgen voor voldoende brede doorloop naar voordeur en/of fietsenberging indien deze aan de oprit grenzen.

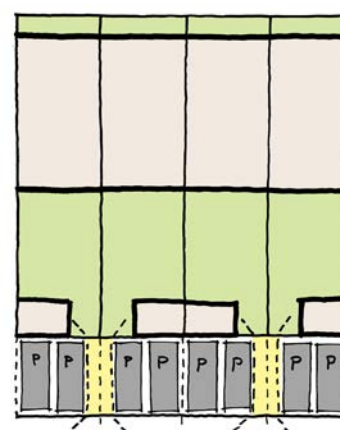
- breedte dubbelbrede oprit met 2 opstelplekken naast elkaar: minimaal 6 meter
- breedte enkele- of dubbellang oprit: minimaal 3,50 meter



kavelbreedte < 4,50 m.

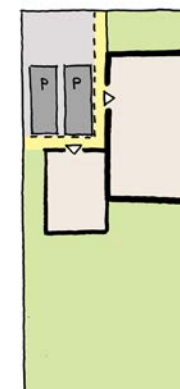


kavelbreedte 4,50 - 5,70 m.



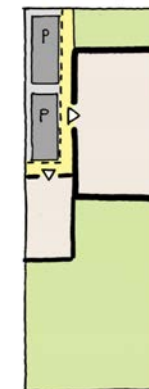
kavelbreedte > 5,70 m.

min. 6 m.



brede oprit

min. 3,50 m.



lange oprit

Bij privé parkeerplekken aan een (openbare) parkeercoffer is het aan te bevelen dat deze op duidelijk herkenbaar op privéterrein zijn gelegen. Dit kan bijvoorbeeld door een pergolaconstructie, kolommen met liggerbalk of een penant met huisnummer.

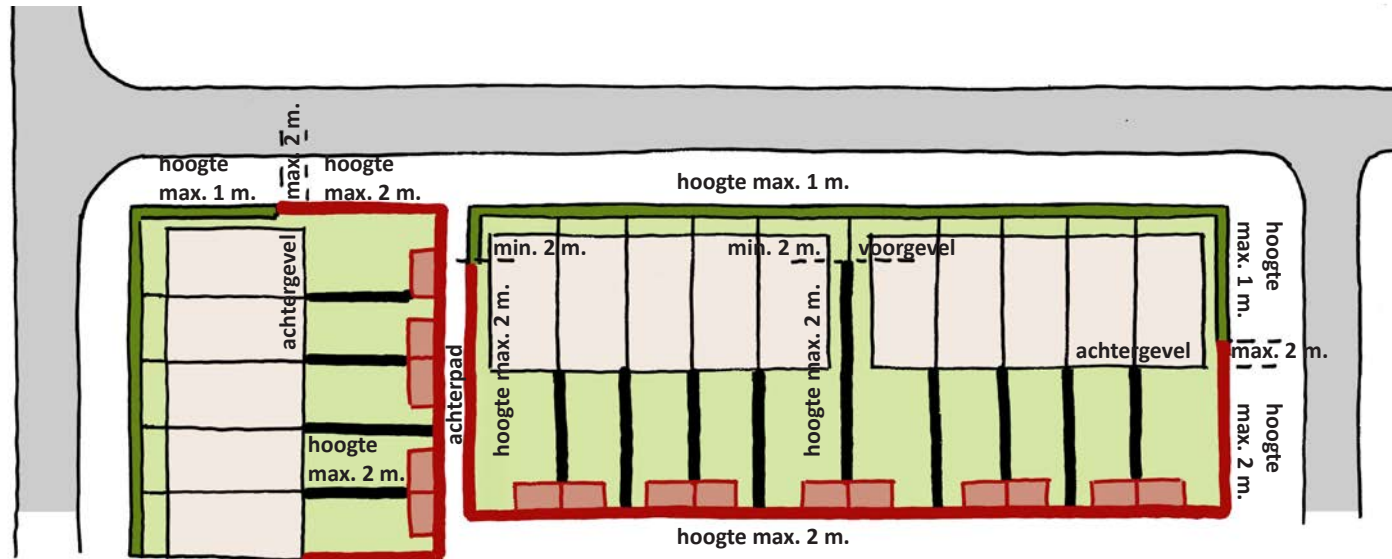
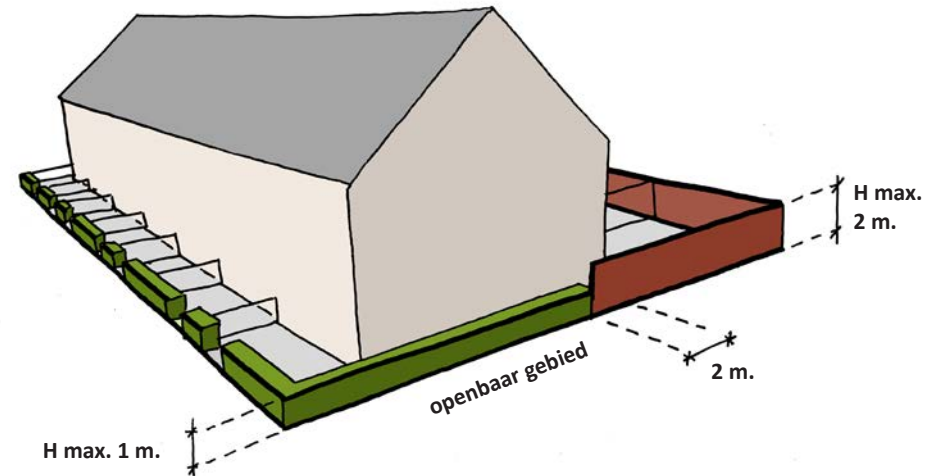


voorbeeld markeren privé parkeerplaatsen met eenvoudige constructie

2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.4. Hoogte erfscheidingen

- Voor rooilijn voorzijde: hoogte maximaal 1 meter
- Zijkant grenzend aan openbaar gebied: van voorste perceelsgrens tot 2 meter voor de achtergevel: hoogte maximaal 1 meter, overige hoogte maximaal 2 meter
- Zijkant grenzend aan achterpad of tussen kavels onderling: van voorste perceelsgrens tot 2 meter achter rooilijn hoogte maximaal 1 meter, overige hoogte maximaal 2 meter
- Achterzijde grenzend aan intern bouwveld (achterpad, parkeerhof) hoogte maximaal 2 meter



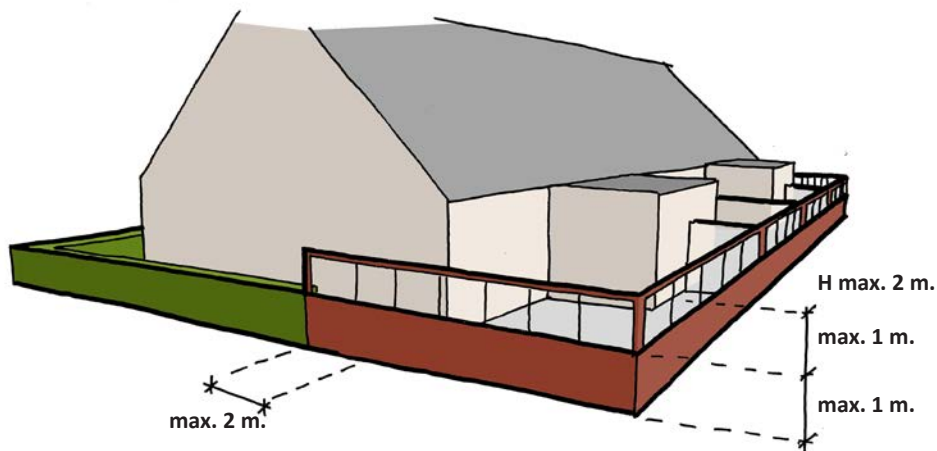
2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.4. Hoogte erfscheidingen (vervolg)

Een tweetal situaties die mogelijk in het plan gaan worden toegepast, vragen om maatwerk die afwijkt van de standaard uitgangspunten voor de hoogte van de erfscheidingen

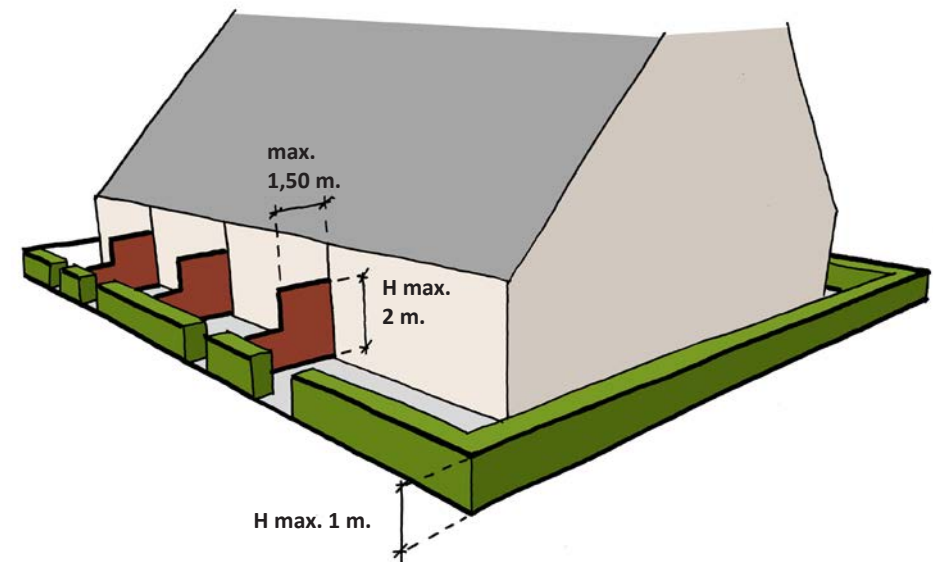
Achtertuinterras-balkon aan buitenzijde bouwveld (grenzend aan openbare (groen)gebied)

- van toepassing bij kleine, meeontworpen privé buitenruimtes
- mate van openheid zodat visueel contact tussen privé buitenruimte en openbaar gebied mogelijk is
- gesloten elementen hoogte maximaal 1 meter
- tot maximale hoogte 2 meter wel open elementen mogelijk zoals pergola



Hoogte erfscheidingen voor de voorgevel bij rug-aanrug woningen

- rug-aanrug woningen hebben geen achtertuin en de privé buitenruimte bevindt zich aan de voorzijde
- om een zekere mate van privacy te bieden zijn hier hogere erfscheidingen tussen de tuinen onderling toegestaan
- privacyschotten tot maximaal 1,50 meter uitstekend uit voorgevel
- privacyschotten hoogte maximaal 2 meter



2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.5. Materialisering erfscheidingen

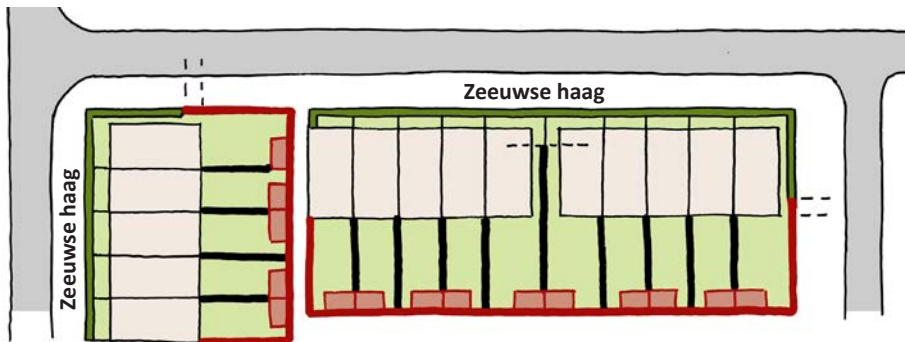
- Bij private stoepzones aan groen/autovrij woonpad: geen erfgrens maar afwijkende bestrating privaat gebied, eventueel in combinatie met pergola en transparante lage hekwerkjes tussen kavels onderling (zie paragraaf 2.4.3, pag 30)
- Bij voortuinen en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied Zeeuwse haag:
 - hoogte maximaal 1 meter
 - breedte minimaal 0,60 meter
 - aanplant in driehoeksverband
 - projectmatig aan te brengen en particulier te beheren



private stoep met afwijkende bestrating



pergola



Een Zeeuwse haag is een dichte haag die bestaat uit diverse (doorn)struiken (..) Zeeuwse hagen werden vooral aangeplant als veekering en bestonden daarom bijna altijd uit doornige soorten. De soort die het meest in de heg voorkomt is de meidoorn. Andere doornstruiken die in de meidoornheg voorkomen zijn hondsroos, sleedoorn en (koe)braam (..) Deze gemengde heggen zijn typisch Zeeuws en worden daarom ook Zeeuwse hagen genoemd.

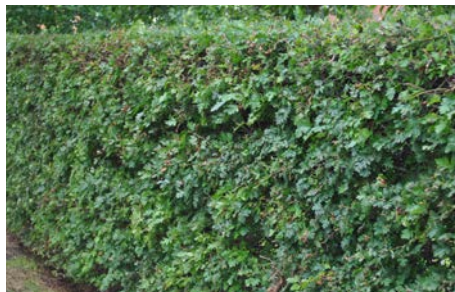
Heggen werden aangelegd langs de siertuin, moestuin, boomgaard en huisweiden. Langs de tuin en de hofdam werden de heggen meestal kort gehouden, waardoor er geschoren hegjes ontstonden. Wat verder van huis mochten de heggen flink uitdijen.

Door de uitvinding van prikkeldraad verloren veel hagen de functie als vee-afscheiding en mede om deze reden zijn er veel hagen verwijderd. Gelukkig zijn er nog typische Zeeuwse hagen bewaard gebleven (..) Stichting Landschapsbeheer Zeeland zet zich in om de Zeeuwse haag in het landschap te behouden, door aan te planten en te beheren.

Bron: Stichting Landschapsbeheer Zeeland



Zeeuwse haag



Zeeuwse haag

2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.5. Materialisering erfscheidingen (vervolg)

- Hoge erfscheiding bij achtertuinen: samenhangend ontwerp van bergingen, schuttingen en tuinpoorten met volgende kenmerken:
 - projectmatig aan te brengen en toe te passen in de gehele wijk
 - vanaf oplevering direct privacy biedend
 - dichte delen en gevelbekleding in zwarte planken of sidings van hout of houtvervanger (zwart hout wordt ook toegepast bij streekeigen Zeeuwse schuren en heeft een neutrale eigen kleurstelling die goed te combineren is met bakstenen gevels)
 - hoge erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied zoals zijkanten van achtertuinen en achterkanten aan parkeercoffers krijgen te begroeiende delen
 - de te begroeiende delen bestaan uit dichte (privacy biedende) schuttingelementen voorzien een te begroeiende raster. Deze delen worden minimaal 30 cm. teruggeplaatst ten opzichte van de erfsgrens om ruimte te bieden voor het aanbrengen van beplanting
 - schuttingen en tuinpoorten grenzend aan een achterpad tussen tuinen worden niet voorzien van te begroeiende delen
 - aandacht voor logische en goed ingepaste situering afvalcontainers



te begroeiende raster tegen schutting



Zeeuwse schuur



schutting en poort in donkere planken



tuinberging in donkere planken of sidings

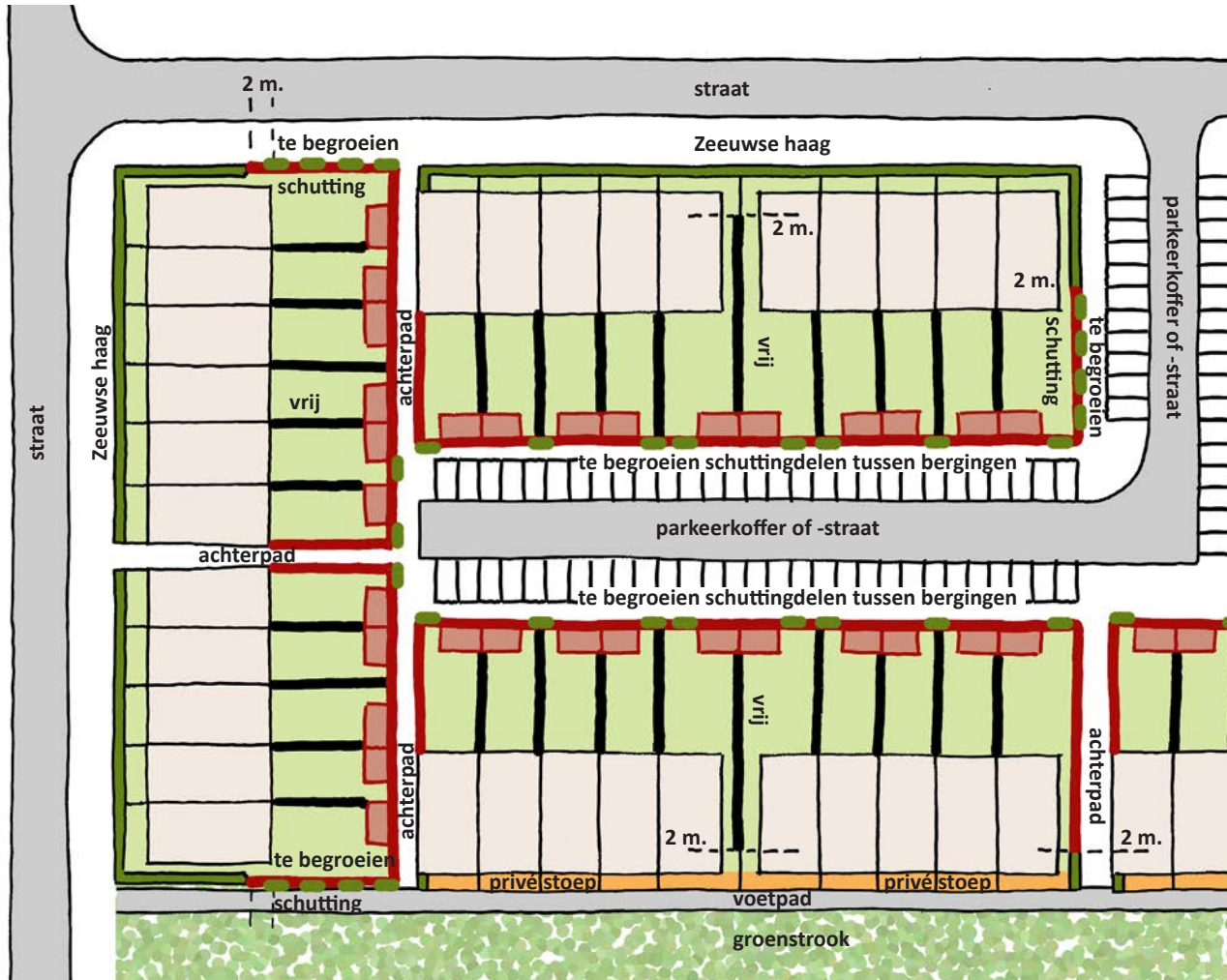


begroeide delen achtererfgrens

2.1 Kavelindeling en -inrichting

2.1.5. Materialisering erfscheidingen (vervolg)

Voorbeelduitwerking toepassing systeem erfscheidingen



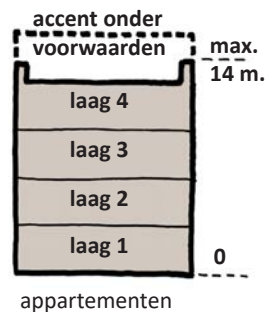
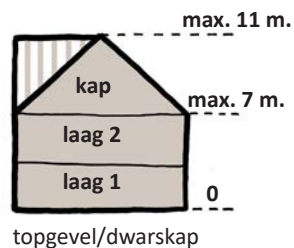
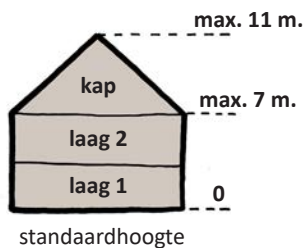
toelichting:

- voortuin aan straat met autoverkeer: lage Zeeuwse haag
- zijtuin aan openbaar gebied: lage Zeeuwse haag tot 2 m. voor de achtergevel
- zijkant achtertuin aan openbaar gebied: schutting met te begroeien rasters, schutting 30 cm. teruggeplaatst t.o.v. perceelsgrens
- achterpaden tussen bouwblokken: schuttingen, tuinpoorten en bergingen op perceelsgrens
- achterzijde aan parkeercoffer of parkeerstraat: bergingen op perceelsgrens, tussenliggende schuttingen en tuinpoorten 30 cm. teruggeplaatst t.o.v. perceelsgrens en vaste schuttingdelen voorzien van te begroeien raster
- voorzijde aan voetpad en groenstrook: privéstoep optioneel uitgevoerd met pergola constructie
- erfscheidingen tussen tuinen onderling: vrij in te vullen door bewoners, tot 2 m. achter voorgevel maximale hoogte 1 meter, vanaf 2 m. achter voorgevel maximale hoogte 2 m.

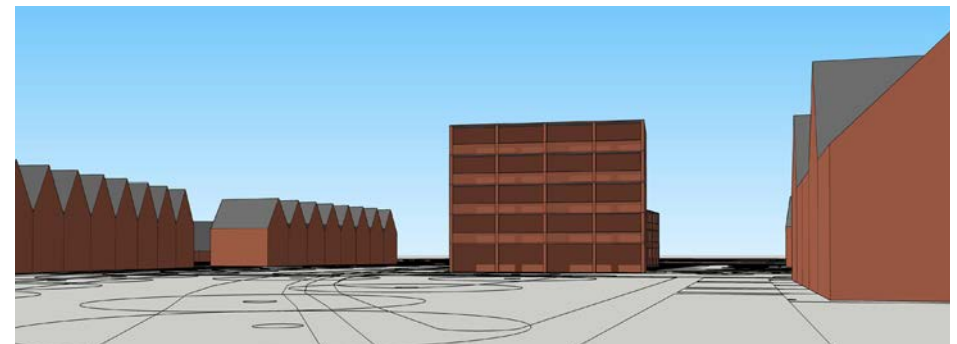
2.2 Bouwvolume

2.2.1. Hoogte

- **Grondgebonden woningen: goothoogte maximaal 7 meter / bouwhoogte (nok) maximaal 11 meter**
- Bovenstaande betreft maximale hoogtes voor (rij)woningen van 2 lagen met kap. Bijzondere woningtypes als levensloopwoningen of rug-aan-rug-woningen mogen ook een lagere hoogte krijgen zoals één laag met kap of twee lagen plat (mits de hoogte van het platte dak maar onder de maximale goothoogte van 7 meter blijft)
- grondgebonden woningen langs de singel hebben de standaard goot- en nokhoogte maar meer rijzige uitstaling door pandsgewijze topgevels
- **als visuele onderbreking mag een 3e bouwlaag of risaliet met opgemetselde gevel worden toegepast: maximale bouwhoogte 10 meter en maximale breedte beukmaat betreffend pand. Koppelen meerdere panden met opgemetselde gevel 3e bouwlaag is niet toegestaan (zie ook pag. 21)**
- **Appartementen: bouwhoogte maximaal 14 meter (4 lagen)**
- **Appartementen: 5e bouwlaag als accent mogelijk met de volgende randvoorwaarden:**
 - **bouwhoogte maximaal 16 meter**
 - **binnen een bouwvlak van maximaal 16x16 meter**
- hoogteaccent appartementen moet stedenbouwkundig passend zijn:
 - situering aan een belangrijke openbare ruimte van voldoende omvang
 - voldoende afstaand tot aangrenzende bebouwing (minimale gelijk aan bouwhoogte)



rijzige singelwoningen met pandsgewijze topgevels (beeld: 3D studie bouwvolumes)



accent kop appartementengebouw gericht op centrale plek (beeld: 3D studie bouwvolumes)



accent kop appartementengebouw (beeld: 3D studie bouwvolumes)

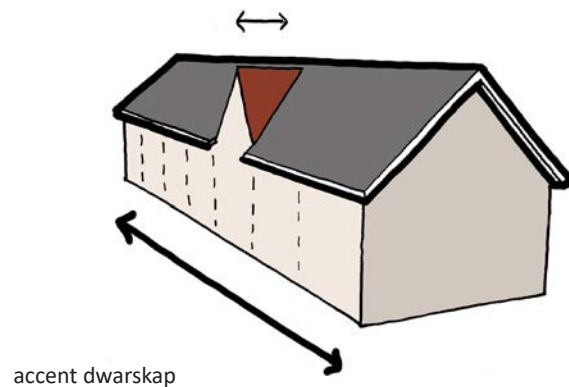
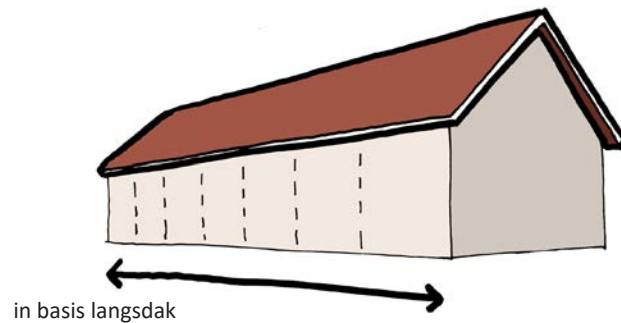
2.2 Bouwvolume

2.2.2. Kapvorm

- boven de maximale goothoogte (indien aanwezig) is alleen een kap toegestaan
- een kap bestaat uit minimaal twee hellende dakvlakken
- de dakhelling is tussen de 30° en 60°

Rijwoningen

- in basis zadeldak met nok in de lengterichting van het bouwblok
- dakrand / goot steekt uit ten opzichte van gevel
- toepassing van topgevels met dwarskap als accent mogelijk



langsdak



overstek



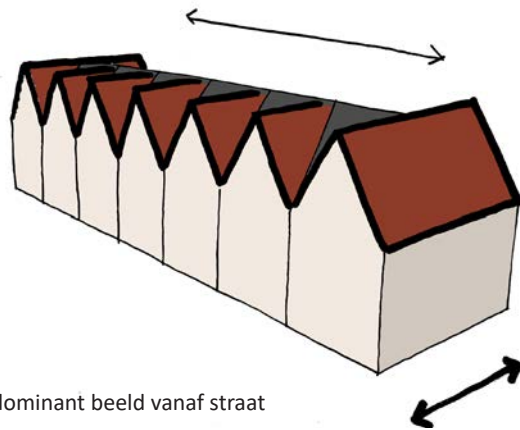
topgevels met dwarskap

2.2 Bouwvolume

2.2.2. Kapvorm (vervolg)

Singel zuidzijde (straat)

- pandsgewijze repetitieve topgevels aan zijde singel
- hoekwoningen bij zijgevel schuin dakvlak
- bij topgevel geen overstek maar gevel voor dakvlak



dwarskap dominant beeld vanaf straat



pandsgewijze topgevels



gevel voor dakvlak

Appartementen

- plat dak

vrijstaande woningen en 2[^]1 kapwoningen

- zadeldak
- nokrichting afwisseling tussen haaks- of evenwijdig aan straat
- dakrand / goot steekt uit ten opzichte van gevel



2[^]1 kap woning met lang- en dwarskap



vrijstaande woning met dwarskap

Bijzondere woningtypes (rug-aan-rug-woningen, levensloop woningen)

- zadeldak langs, dwarskap of plat dak



levensloop woning met schuin dak

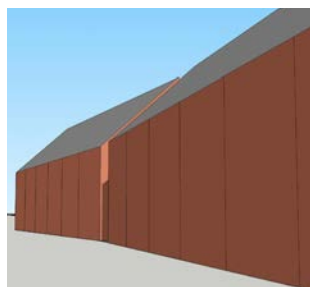
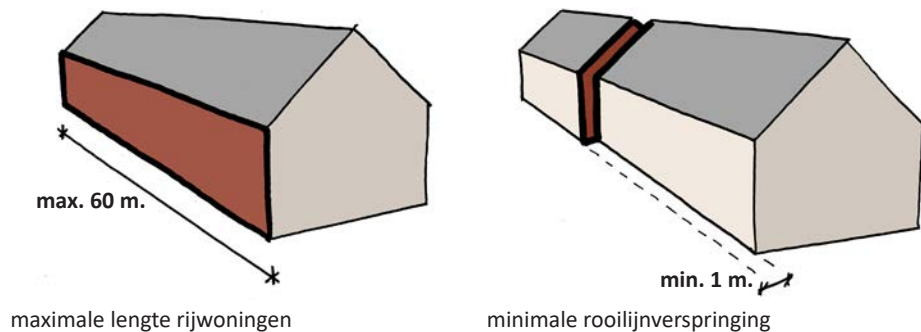


levensloop woning met plat dak

2.2 Bouwvolume

2.2.3. Geleding bouwblokken

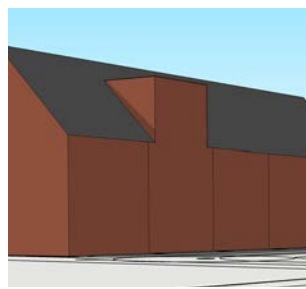
- de lengte van aaneengesloten bebouwing bedraagt voor grondgebonden (rij)woningen maximaal 60 meter en voor het appartementengebouw maximaal 70 meter mits voldoende geleed door visuele onderbrekingen
- bouwblokken worden in de lengterichting visueel onderbroken door:
 - rooilijnverspringing voorgevel van minimaal 1 meter of;
 - richtingsverandering rooilijn van minimaal 7° of;
 - topgevel en dwarskap met gelijke nokhoogte als hoofddak
 - opgemetselde gevel 3e bouwlaag of risaliet met maximale hoogte 10 meter en maximale breedte beukmaat betreffend pand. Koppelen meerdere panden met opgemetselde gevel 3e bouwlaag is niet toegestaan



richtingsverandering 7°



toepassing topgevels



toepassing 3e bouwlaag

- randen van de wijk: aantal visuele onderbrekingen minimaal 25% van het aantal woningen die een straatwand* vormen
- interne woonstraten: aantal visuele onderbrekingen minimaal 10% van het aantal woningen die een straatwand* vormen

**straatwand bestaat uit de bouwblokken die één zijde van een openbare ruimte begrenzen*



- appartementengebouw
- singelwoningen - pandsgewijze geleding
- rand - aantal visuele onderbrekingen 25% van aantal woningen
- intern - aantal visuele onderbrekingen 10% van aantal woningen

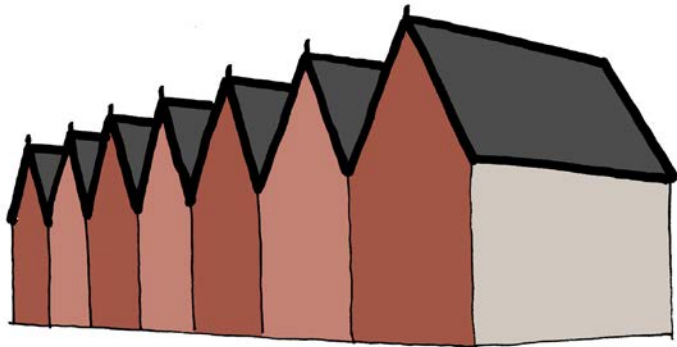
rekenvoorbeelden:

- Rand: straatwand met 18 woningen
25% is minimaal 4,5 onderbrekingen is naar boven afgerond 5 onderbrekingen
- Interne woonstraat: straatwand met 12 woningen
10% is minimaal 1,2 onderbrekingen is naar boven afgerond 2 onderbrekingen

2.2 Bouwvolume

2.2.3. Geleding bouwblokken (vervolg)

- singelwoningen hebben een pandsgewijze geleding door de toepassing van individuele topgevels per pand



pandsgewijze geleding singelwoningen



rijzige singelwoningen met pandsgewijze topgevels (beeld: 3D studie bouwvolumes)

- bij het bepalen van de positie van afwijkingen in bouwvolume zoals topgevels moet worden ingespeeld op stedenbouwkundige situatie zoals bijvoorbeeld straathoeken of zichtassen. Dit vraagt om maatwerk in de uitwerking



25% onderbrekingen rand van de wijk (beeld: 3D studie bouwvolumes)



10% onderbrekingen interne woonstraat (beeld: 3D studie bouwvolumes)



strategische positie topgevel in as straat (beeld: 3D studie bouwvolumes)

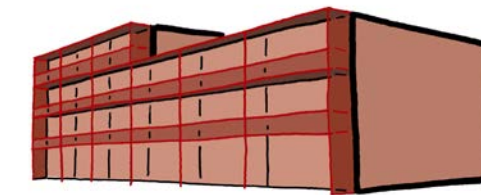
2.2 Bouwvolume

2.2.3. Geleding bouwblokken (vervolg)

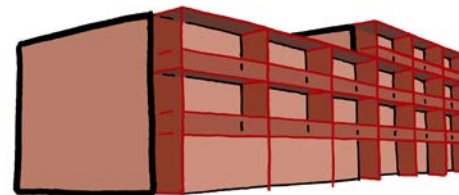
- Bij gestapelde bouw worden uitkragende delen zoals balkon en galerijen niet als losse elementen tegen het hoofdvolume 'geplakt'
- Dit is vaak wel het geval bij gestandaardiseerd bouwsystemen waar (semi)inpendige balkons niet mogelijk zijn
- Hierdoor is er in beeld een groot contrast tussen een massief bouwblok en toegevoegde elementen
- Ook zijn dergelijke balkons vaak slecht bruikbaar en hebben beperkte verblijfskwaliteit (klein, winderig, weinig privacy)



voorbeeld van appartementengebouwen met 'aangeplakte' balkons



galerij zijde



balkon zijde

- Balkon en galerijen maken onderdeel uit van een gevelzone die een voortzetting vormt van het hoofdvolume in contour, maatsysteem en kleur
- Binnen de gevelzone kunnen integraal de hekwerken, vluchttrappen, privacyschermen tussen balkons e.d. worden opgelost
- Doordat de buitenruimte-zone het gehele geveloppervlak beslaat, is er ruimte voor balkons met verblijfskwaliteit (voldoende ruimte, privacy en beschutting)



voorbeeld integraal meeontworpen kader met galerijontsluiting



voorbeeld integraal meeontworpen kader met ruime balkons

2.3 Gebouwschil

2.3.1. Architectonische uitstraling

Tijdloze Nederlandse woningbouwtraditie:

- Eerlijke, nuchtere architectuur
doe maar gewoon...
- Geen thema
gewoon een goede woonwijk
- Geen (historiserende) ornamenten
zoals sierlijsten, makelaars, raamroedes, sierluiken e.d.
- Moderne, nuchtere detaillering
dienstbaar aan herkenbare hoofdvorm

Inspiratie voor nuchtere architectuur en terughoudende detaillering kan worden gevonden in het architectonisch vakmanschap van de baksteenarchitectuur uit de wederopbouwperiode



2.3 Gebouwschil

2.3.2. Gevelcompositie

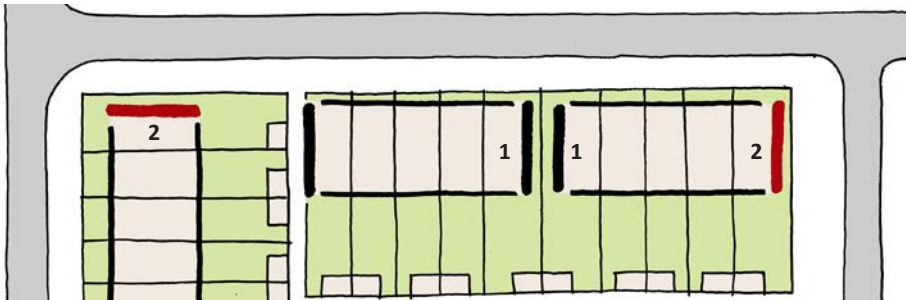
Algemeen

- Bouwblok is van kopgevel tot kopgevel een herkenbare eenheid
- Door het toepassen van afwijkende elementen of detaillering wordt een te grote mate van repetitie doorbroken
- Bovenstaand vraagt om een samenhangend ontwerp, bestaande uit een compositie van gevelvlakken en gevelopeningen met evenwicht tussen repetitie en afwijking



voorbeelden gevelontwerpen met repetitieve en afwijkende elementen

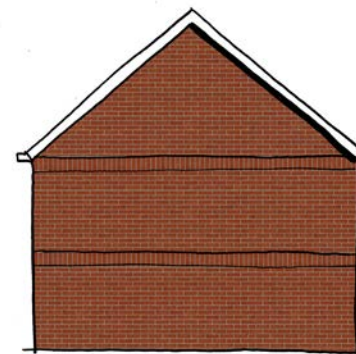
- Kopgevels gericht op openbare ruimte moeten voldoende uitstraling hebben door gevelcompositie en voldoende gevelopeningen
- Blinde kopgevels zijn alleen toegestaan bij kavels onderling en grenzend aan semi-openbare achterpaden/brandgangen



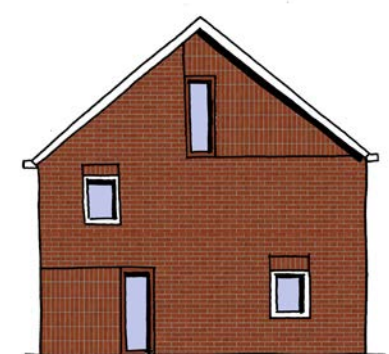
seriematig bouwsysteem met repeterende gevel



seriematig bouwsysteem met afwijkingen in gevel



blinde kopgevel (1)



kopgevel met representatieve uitstraling (2)

2.3 Gebouwschil

2.3.2. Gevelcompositie (vervolg)

(Rij)woningen aan straten en paden

- compositie van gevelvlakken en -openingen op bouwblok niveau
- evenwicht tussen repetitie en afwijking
- nadruk op horizontale elementen in gevelcompositie, zoals bijvoorbeeld:
 - overstek en goot
 - pergola
 - horizontaal koppelen gevelopeningen
 - horizontale details in metselwerk(vlakken)

Singelwoningen (zuidzijde centrale singel)

- gevelcompositie met meer nadruk op pandsgewijze verschillen
- meer rijzigheid in gevelcompositie door verticale elementen op te nemen en/of te benadrukken, zoals bijvoorbeeld:
 - geen overstek maar gevel voor dakvlak
 - pandsgewijs onderscheid in gevels
 - smalle hoge ramen
 - visueel koppelen raampartijen op verschillende verdiepingen
 - verticale details in metselwerk(vlakken)

Appartementengebouw

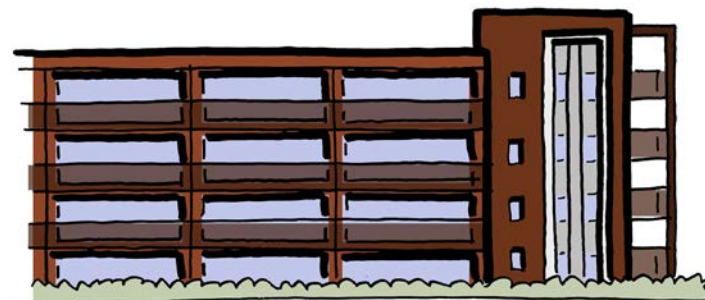
- benadrukken hoogteaccent (indien aanwezig)
- bij hoogteaccent nadruk op verticale elementen en in contrast hiermee overige gebouwdelen nadruk op horizontale elementen



horizontale accentuering gevelcompositie



rijzigheid door verticale accentuering gevelcompositie



afwisseling horizontale en verticale accentuering gebouwdelen



2.3 Gebouwschil

2.3.3. Materiaal en kleur gevels

- Hoofdzakelijk baksteen
- Warme tinten rood en bruin
- Structuur metselwerk versterken door toepassing genuanceerde mix
- Eén kleurmix of combinatie van bij elkaar liggende kleurenmixen in bouwblok
- Vlakverdeling en details in gevel door verbijzonderingen toepassing metselwerk (afwijkende verbanden, rollaag, reliëf etc.)
- Overige elementen als kozijnen, deuren, luifels, veranda's e.d.: wit(achtig), aansluitend (rood-bruin) of gedempt (grijs)



collage van voorbeelden kleuren metselwerkstenen



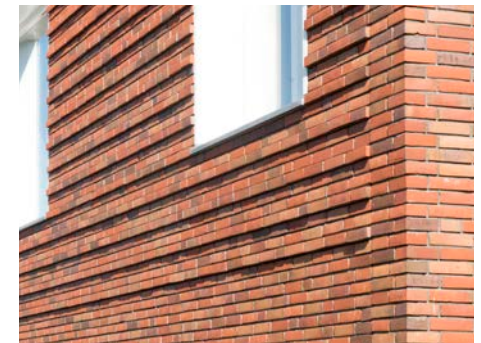
voorbeeld toepassing rollagen



voorbeeld staand verband



voorbeeld diverse metselwerkverbanden



voorbeeld toepassing reliëf in metselwerk



voorbeeld wit kozijn in rood metselwerk



voorbeeld in kleur aansluitend rood-bruine raamdorpel en kozijn in gedempte kleur

2.3 Gebouwschil

2.3.3. Materiaal en kleur gevels (vervolg)

De gevels van de hoofdvolumes bestaan hoofdzakelijk uit baksteen.

Als accentmateriaal kan in het gevelontwerp ook zwarte plankdelen worden toegepast. Dit komt ook voor in streekieigen boerenschuur. De beeldkenmerken van de grote houten Zeeuwse schuur zijn het veelal oranje pannendak, de zwart geteerde houten wanden en in contrast hiermee het scherpe wit van de kozijnen en de deurposten.

In verband met onderhoud kunnen Eternit plankdelen worden toegepast. Wel is het belangrijk dat de kleur wordt afgestemd met de toepassing van plankdelen in de erfscheidingen en gevelbekleding bergingen (zie paragraaf 2.1.5. Materialisering erfscheidingen, pagina 16).



archetype Zeeuwse schuur



zwarte planken in combinatie met metselswerk en witte kozijnen



voorbeeld toepassing zwarte planken in delen van de gevel

2.3 Gebouwschil

2.3.4. Materiaal en kleur daken

- Keramische dakpannen
- Donkergrijs-antraciet-zwart
- Geen hoogglans/verglasde dakpannen
- Vorm dakpannen vrij (vlak, hol, tuile du nord, etc.)
- Dakkapellen wat betreft kleurstelling aansluitend bij het dakvlak, dus in donkergrijs-antraciet-zwart
- PV panelen all black, projectmatige plaatsing in regelmatig legpatroon en voldoende mogelijkheid voor regelmatig legpatroon bij latere plaatsing
- Aandacht voor slimme plaatsing en goede vormgeving dakdoorvoeren zodat beeld dakvlak zo min mogelijk verstoord wordt en toevoegingen in de vorm van dakramen, dakkapellen en PV panelen goed inpasbaar zijn



collage van voorbeelden kleuren en vormen dakpannen



voorbeeld dak met vlakke moderne dakpan



voorbeeld dak met klassieke holle dakpan



voorbeeld dakkapel aansluitend bij kleur dak



voorbeeld PV panelen met dakraam

2.4 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn bij het hoofdgebouw horende bouwwerken zoals aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen, erkers, overkappingen en dakkapellen.

2.4.1. Positie, oppervlakte en hoogte

Conform regels opgenomen in TAM-omgevingsplan Buitenzorg IV Tholen.
Artikelen die van toepassing zijn op de bijbehorende bouwwerken:

13.3 Algemene beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

13.3.2 Algemene maatvoering bouwperceel

De oppervlakte van gebouwen en overkappingen tezamen bedraagt per bouwperceel van een grondgebonden woning ten hoogste:

- a. 55% bij aaneengebouwde woningen
- b. 80% bij levensloopbestendige woningen
- c. 70% bij overige grondgebonden woningen

13.5 Specifieke beoordelingsregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.3 gelden voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen de volgende regels:

Algemeen

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Bouwen ten opzichte van de voorgevel

- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd met uitzondering van een aan- en uitbouw bij een levensloopbestendige woning die tot in de voorste perceelsgrens mag worden gebouwd met een diepte van maximaal 3,5 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

Bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- c. bij gestapelde woningen mogen geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen worden gebouwd;
- d. bij beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen mogen geen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- e. bij beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen zijn aan- en uitbouwen toegestaan:
 - 1. in de vorm van een berging;
 - 2. indien de oppervlakte van de berging niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - 3. de aan- en uitbouwen mogen per bouwblok geclusterd worden gebouwd;
- f. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen, geschakelde woningen en twee-onder-een-kapwoningen mogen niet minder dan 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd.
- g. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij rijenwoningen mogen: niet minder dan 4 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan, worden gebouwd.

2.4 Bijbehorende bouwwerken

2.4.1. Positie, oppervlakte en hoogte (vervolg)

Bouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens

- h. aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen mogen niet minder dan 1 meter uit de zijdelingse erfgrans worden gebouwd;
- i. aan- en uitbouwen bij geschakelde woningen, 2-1-kapwoningen en rijenwoningen mogen in de zijdelings perceelsgrens worden gebouwd of niet minder dan 1 meter uit de zijdelingse erfgrans worden gebouwd;
- j. aanbouwen en uitbouwen bij rijenwoningen mogen niet minder dan 1 meter uit de zijdelingse erfgrans of het verlengde daarvan worden gebouwd;

Goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

- k. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van bijgebouwen aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter, respectievelijk 6 meter;
- l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- m. op een aan- of uitbouw is het bouwen van een balustrade toegestaan mits:
 - 1. de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag reikt;
 - 2. de bouw geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;

Oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 200 m²;
 - 2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 200 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 - 3. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 - 4. 125 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².

13.11 Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt, onder de voorwaarde dat de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen onevenredige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid, ook verleend voor het afwijken van:

- b. het bepaalde in 13.5 sub a. voor de bouw van een aan- of uitbouw voor de voorgevel of het verlengde daarvan op een hoekperceel;
- c. het bepaalde in 13.5 sub b. voor het situeren van bijgebouwen bij vrijstaande en geschakelde woningen op een afstand van minder dan 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
- d. het bepaalde in lid 13.5 sub c. voor het bouwen van bijgebouwen bij rijwoningen op een afstand van minder dan 4 meter achter de voorgevellijn.

2.4 Bijbehorende bouwwerken

2.4.2. Vormgeving vrijstaande bergingen

- In samenhang ontwerpen met schuttingen/tuinpoorten (zie paragraaf 2.1.5 materialisering erfscheidingen pag. 16-17)
- Gevelbekleding van zwarte planken of sidings van hout of houtvervanger
- Groen sedum dak



voorbeeld donkere schutting en tuinpoort



voorbeeld berging met gevel donkere planken



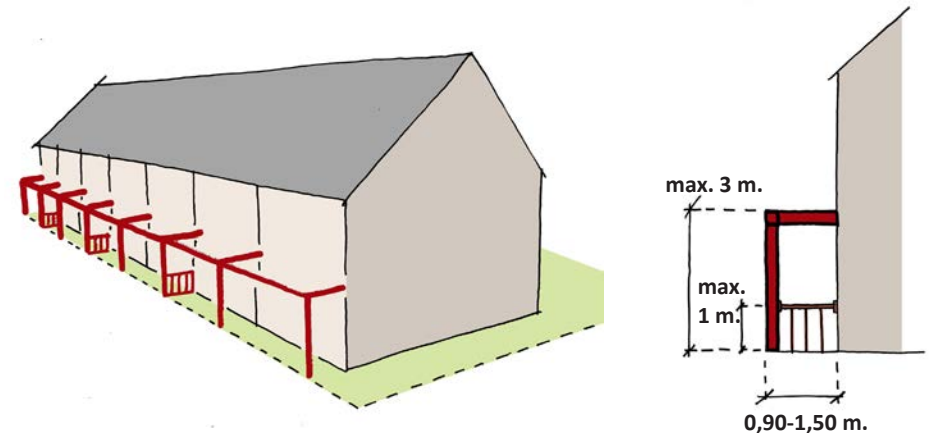
voorbeeld berging met sedumdak



voorbeeld berging met groen dak

2.4.3. Pergola

- Pergola is toegestaan aan voorzijde woning
- Meerwaarde in combinatie met privéstoept grenzend aan groenzone
- Platgedekt
- Hoogte max. 3 m.
- Diepte 0,90 - 1,50 meter
- Transparant (spijlen)hek toegestaan bij zijerfgrenzen, mits lager dan 1 meter
- Hoge privacychotten of windschermen niet toegestaan



voorbeeld pergola aan woning



voorbeeld pergola aan woning

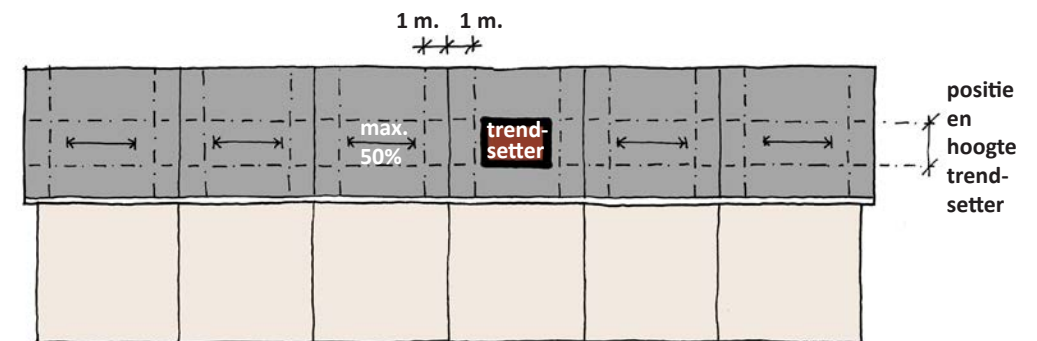
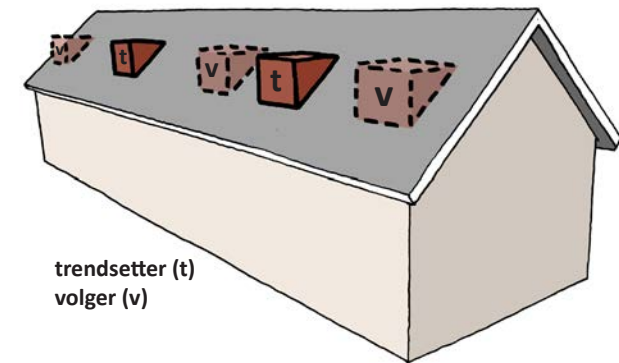
2.4 Bijbehorende bouwwerken

2.4.4. Dakkapellen

Dakkapel achterzijde (gericht op achtertuinen en secundaire openbare ruimtes binnen bouwblok) vergunningvrij

Dakkapel voorzijde / straatzijde moet voldoen aan regels:

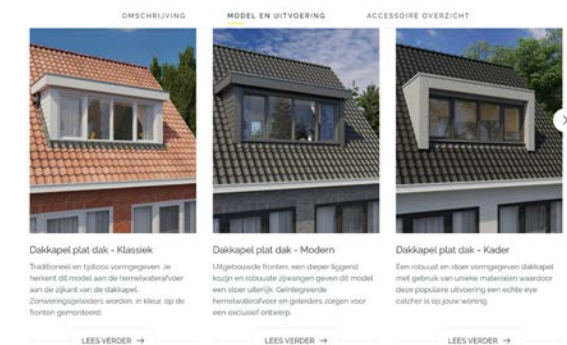
- Per gevelwand wordt een dakkapel door architect ontworpen en projectmatig op één of meerdere woningen als trendsetter geplaatst
- Wat betreft kleurstelling aansluitend bij het dakvlak, dus in donkergrijs-antraciet-zwart
- De projectmatig aan te brengen dakkapellen moeten aansluiten bij bruikbare zolderruimte en goed reproduceerbaar zijn door derden:
 - *platgedekt*
 - *reguliere materialisering en detaillering*
 - *vaste RAL kleur*
- Later aan te brengen dakkapellen moeten aansluiten bij projectmatig uitgevoerde dakkapel wat betreft:
 - *hoogte (aansluiting onderzijde op dakvlak en hoogte dakrand)*
 - *kleurtoepassing*
 - *breedte en raamindeling mag afwijken, mits max. 50% van woningbreedte en zijkant minimaal 1 meter uit dakrand of woningscheiding*



witte dakkapel



beeldbewerking naar donkere dakkapel



praktijk: website dachapellen leverancier

2.5 Implementatie maatschappelijke thema's

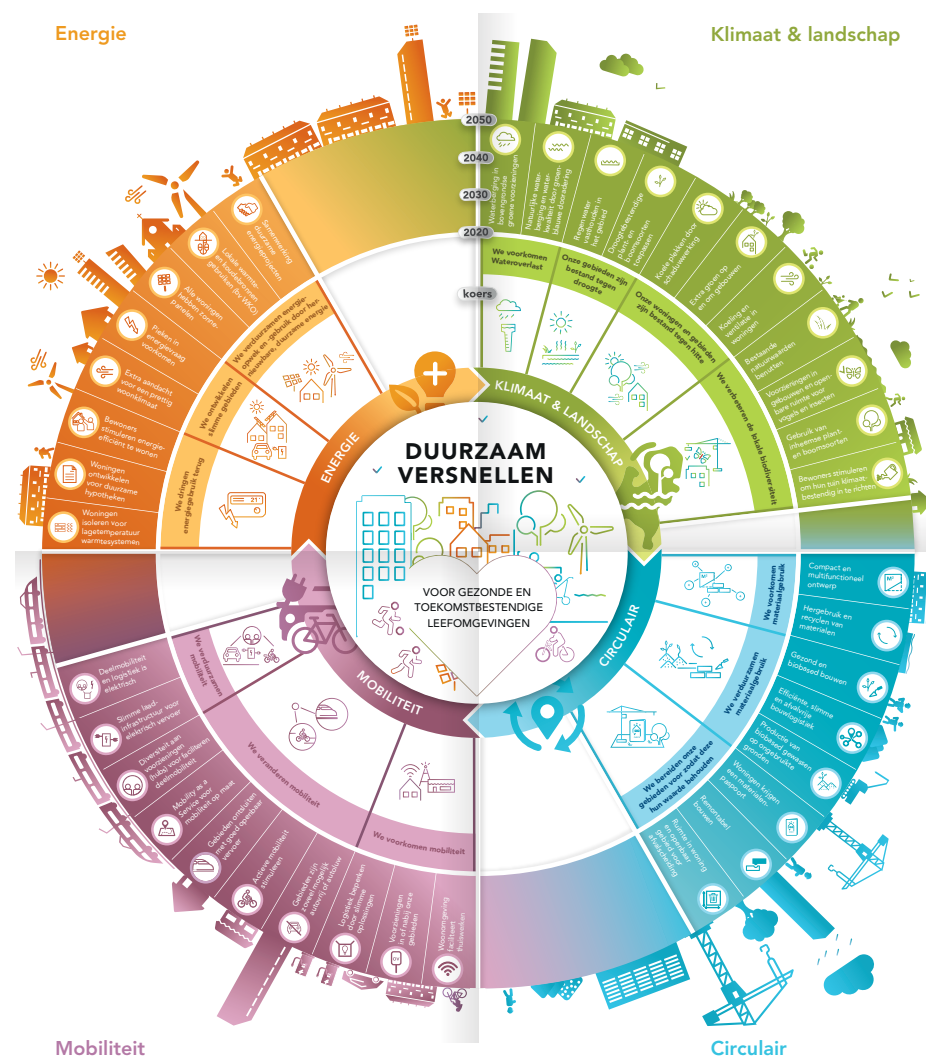
Het realiseren van een nieuwe woonwijk is meer dan de fysieke bouw van de woningen. Het gaat in brede zin om het creëren van een leefbare, gezonde en duurzame omgeving.

Naast regelgeving zoals opgenomen in Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), wordt daarom ook aandacht gevraagd voor verschillende maatschappelijke thema's:

- klimaatadaptatie
- natuurinclusief bouwen en inrichten
- circulariteit
- inclusieve samenleving
- gezonde leefomgeving

Deze thema's hebben invloed op verschillende planniveaus, van wijkopzet tot bouwtechnische uitwerking van de woningen. Veel van de toe te passen maatregelen op deze thema's zullen niet- of weinig van invloed zijn op de onderwerpen die in dit beeldkwaliteitsplan worden behandeld. Dit zijn bijvoorbeeld maatregelen in de sfeer van productieproces, technische installaties e.d. Om hierover uitspraken te doen, worden handreikingen gegeven om het plan op de genoemde thema's sturing te kunnen geven. Hiervoor is een informatief aanvullend document opgesteld welke een bijlage vormt van het BKP.

Dit beeldkwaliteitsplan vraagt aandacht voor bovenstaande maatschappelijke thema's, maar schrijft niet voor welke maatregelen moeten worden genomen. Maatregelen die van invloed zijn op de verschijningsvorm van de bebouwing, dienen uiteraard op zorgvuldige wijze in het architectonisch ontwerp te worden ingepast, bij voorkeur binnen het kader van beeldkwaliteitsplan. Indien dit niet mogelijk is, kan een afweging worden gemaakt tussen de duurzaamheidswinst en het vasthouden aan het beeldkwaliteitsplan. Deze afweging is maatwerk waarbij de verschillende actoren in het planproces (ontwikkelaar, architect, stedenbouwkundige en gemeente) een rol hebben.



duurzaamheidsstrategie BPD gebiedsontwikkeling