



Zaaknummer
Documentnummer

Z19.000998
D20.184680

Beeldkwaliteitsplan
herontwikkeling Landgoed Schore
Gemeente Kapelle

I Locatie en programma

Dit Beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de gemeente Kapelle gemaakt voor de herziene invulling van het gebied van het Landgoed Schore. In 2010 is het Landgoed Schore planologisch mogelijk gemaakt. Omdat dit landgoed niet tot ontwikkeling kwam, is gezocht naar een andere invulling. De betreffende gronden zijn gelegen tussen de Maartenbroersweg, de Steenweg, de Langstraat en de Zandweg. Voor het landgoed wordt een drietal vrijstaande landhuizen voorzien. Het landgoed wordt in totaal circa 7 ha groot. Vanaf de Zandweg is een oprijlaan aangelegd, die de bebouwing ontsluit. Delen van het landgoed worden openbaar toegankelijk voor wandelaars.



II Ruimtelijke structuur en karakteristiek

Het huidige landschap van dit gebied kenmerkt zich door een grote variatie aan ruimtelijke elementen, verbonden door smalle landwegen met bomenrijen. Akkerland en boomgaarden met windsingels wisselen elkaar af. De torenspits van Schore is een herkenningspunt en de Westerschelde is 'voelbaar'. De aanwezigheid van de hoge Scheldedijk, het kanaal met de sluis, en de Vlakebrug. Het nieuwe landgoed zal een volgende laag aan het landschap toevoegen. Het is de kunst om dit op een vanzelfsprekende manier vorm te geven, zodat het de bestaande ruimtelijke structuur versterkt. De relatie met Schore is zowel voor het landgoed als voor het dorp een meerwaarde.

III Stedenbouwkundig uitgangspunt

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een natuurgebied gelegen aan de rand van de kern Schore bestaande uit grasland, waterpartijen en oevers, hoogstam fruitgaard en bospercelen. Het gebied wordt voor het grootste deel omsloten door landbouwpercelen. In het gebied zijn drie kavels met vrijstaande landhuizen geprojecteerd. Twee landhuizen zijn gelegen aan het einde van de oprijlaan. Het derde perceel ligt meer naar het dorp, langs de oprijlaan. De bebouwing is zodanig op het terrein gesitueerd dat er zichtlijnen zijn naar het polderlandschap en de dijkstructuur.

IV Welstandsbeleid

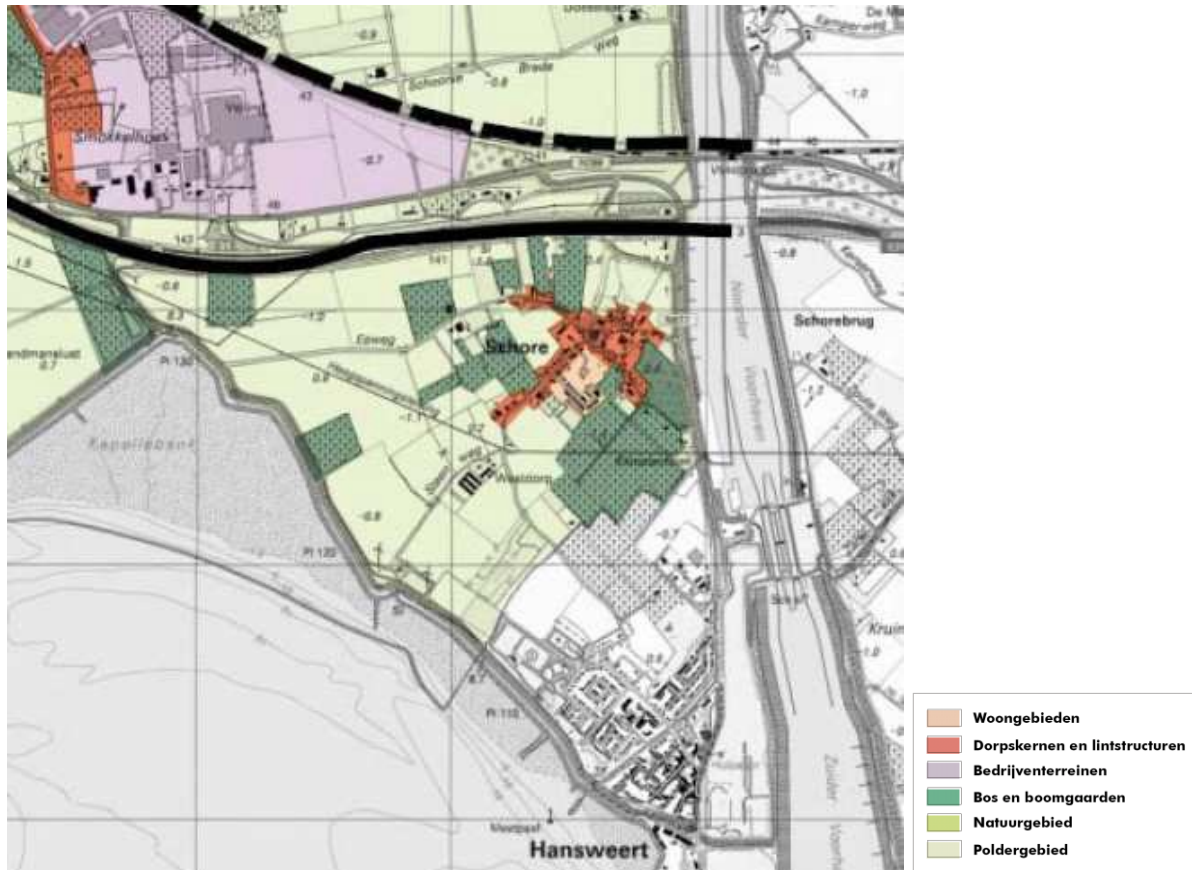
De gemeente Kapelle heeft de nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld (januari 2016). In deze nota ligt de ontwikkelingslocatie voor het landgoed Schore in het gebied 4.6 Landelijk gebied. Dit gebied is door de gemeente gewaardeerd met het welstandsniveau "bijzonder".

Het beleid is vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke uitstraling en de zichtbaarheid van bebouwing over een grote afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend.

In de welstandsnota zijn voor het Landelijk gebied de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Waarborgen van de aanwezige landschappelijke setting.

- Bij iedere toevoeging of verandering is de bestaande landschappelijke structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt.
- Behouden van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtrelaties met het landschap.
- Bijzondere functies kennen een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



V Inrichting Landgoed en erven(of Landgoedinrichting?)

Een goede landschappelijke inpassing is voor de locatie met de toegestane bouwmogelijkheden noodzakelijk. De terreininrichting van de landhuizen is integraal onderdeel van de ontwerp opgave. Een deskundig ontworpen inrichtingsplan wordt dan ook in de plantoetsing/-adviesing meegenomen. Erfafscheidingen zijn groen (beplanting) wat overgaat in het groen van de landgoedinrichting.

VI Locatiegerichte Welstandscriteria

Algemeen

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht van het architectonisch ontwerp en het vakmanschap van de ontwerper. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte (stedelijk en landschappelijk). Daarnaast bepalen materiaal, kleur en textuur voor een groot deel het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het landgoed is steeds dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Reeds aanwezige cultuur-, landschappelijke- of natuurwaarden dienen versterkt te worden.



Hoofdvorm/Massavorm

- De hoofdmassa van ieder landhuis is gebaseerd op één of een samengesteld volume met zadeldak(en). De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met (zadel)dak. Het onderscheid tussen plint, tussenbouw en dak is duidelijk aanwezig.
- Er dienen zuivere kapvormen (zadeldak) toegepast te worden. Platte of afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Toepassing van incidentele onderbrekingen en de toepassing van wolfseinden is slechts denkbaar als deze onlosmakelijk verbonden zijn met de architectuur/stijl van het landhuis.
- De nokrichting van de hoofdmassa is parallel of haaks aan de oprijlaan. Eventuele accenten in de hoogte kunnen vormgegeven door plaatselijke goot- en nokverhoging dan wel een verdraaiing van de kap.
- De dakvlakken hebben een hellingshoek van minimaal 45 graden.
- Een landhuis heeft een minimale inhoud van 1.000 m³ en een maximale inhoud van 1.500 m³.

Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering

- De stijl van de landhuizen met een klassieke hoofdvorm is hedendaags. De drie landhuizen worden zo ontworpen dat ze in verschijningsvorm familie van elkaar zijn.
- De stijl van de gebouwen dient consistent te zijn tot in de architectonische details.
- De opbouw van het hoofdvolume dient duidelijk herkenbaar te zijn met een voor- en achterzijde en daarmee een herkenbare opbouw van de functies. Dit is ook zichtbaar in de inrichting van het voor- en achtererf.
- Elk landhuis en zijn bijgebouwen worden voor het grootste gedeelte uitgevoerd in baksteen of hout.
- Goten, boeiboorden, dakranden en luifels zijn slank vormgegeven.
- Vrijstaande bijgebouwen sluiten qua architectonische uitstraling, materialisatie en kleurgebruik aan bij het hoofdvolume op het perceel.
- Installatieonderdelen worden opgenomen in de architectonische detaillering.



Kleuren en materialen

- a. Materialen, kleuren en detaillering dienen de hoofdvorm en het architectonisch concept te versterken en te verwijzen naar streekeigen bebouwing. Materialen en kleuren dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd. Hoofdzakelijk witte gevel niet zijn toegestaan.
- b. De daken worden bedekt met niet glanzende keramische dakpannen dan wel met zink, riet of een bij het concept passend materiaal.
- c. Kozijnen, deuren, ramen en panelen worden in hout (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) uitgevoerd en hebben terughoudende kleuren, afgestemd op het geheel van het landhuis.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Kapelle op 06-10-2020