

Bijlage 1

Welstandsparagraaf

Landgoed Schore

Gemeente Kapelle

mei 2010

Welstandsparagraaf

Landgoed Schore

Gemeente Kapelle

mei 2010

Welstandsparagraaf

Landgoed Schore

inhoudsopgave

- I** Locatie en programma
- II** Ruimtelijke structuur
- III** Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten
- IV** Welstandsbeleid
- V** Erfinrichting
- VI** Locatiegerichte welstandscriteria
 - Algemeen*
 - Hoofdvorm/Massavorm*
 - Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering*
 - Kleuren en materialen*



*Karakteristiek van het landschap:
Smalle landwegen met bomen.
Akkerland en boomgaarden met
windsingels wisselen elkaar af.*

I Locatie en programma

Deze welstandsparagraaf is in opdracht van de gemeente Kapelle gemaakt voor de mogelijke herbestemming van een agrarische bestemming naar het Landgoed Schore. Basis voor de welstandsparagraaf is de door bureau Compositie 5 gemaakte Wijzigingsplan Landgoed Schore (December 2009).

De betreffende gronden zijn gelegen tussen de Maartenbroersweg, de Steenweg, de Langstraat en de Zandweg. Voor het landgoed wordt een aantal gebouwen voorgesteld, waarbinnen in totaal 8 wooneenheden gerealiseerd worden. Het landgoed wordt in totaal 7 ha groot. Vanaf de Zandweg wordt een oprijlaan voorgesteld, die de bebouwing ontsluit. Delen van het landgoed worden toegankelijk voor wandelaars.

II Ruimtelijke structuur en karakteristiek

Het huidige landschap 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'. Echter de aanwezigheid van de hoge scheldedijk, het kanaal met de sluis, de brug, de hoogspanningsmasten karakteriseert in grote mate deze locatie. De hoogspanningslijn loopt zelfs over het toekomstig landgoed. 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.



inrichtingsvoorstel

III Stedenbouwkundig uitgangspunt

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit bospercelen aansluitend aan de rand van het dorp Schore en omsloten door landbouw percelen. Het landhuis is gelegen aan het einde van een oprijlaan. De bebouwing heeft een carrévorm waardoor een voorplein ontstaat en daarmee behoort tot het openbare deel. De privé terreinen liggen achter de bebouwing van het landgoed. De bebouwing is zo gesitueerd op het terrein dat er zichtlijnen zijn naar het polderlandschap en de zeedijkstructuur. Er wordt een duidelijke hiërarchie in de bebouwing aangebracht op het landgoed.



Luchtfoto van de omgeving;



Zicht naar Schore vanaf de Schoorse Zeedijk. Oude en nieuwe elementen vormen samen het landschap.

IV Welstandsbeleid

De ontwikkelingslocatie voor het landgoed Schore ligt in het landelijke gebied (welstandsgebied 23) van gemeente Kapelle. Dit is door de gemeente gewaardeerd als aandachtgebied. Er worden dan ook hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld. Het ontwerp van het landhuis dient architectonisch voorbeeldig en hoogwaardig te zijn (er worden hoge eisen gesteld aan het resultaat van de ontwerpogave).

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

- Behouden van de ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm van het landelijk gebied, met gesloten gebieden omgeven door open graslanden.
- Nieuwbouw in het landelijk gebied beperkt houden.
- Er dient extra aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de bebouwing en het omliggende landschap zodat de bebouwing als onderdeel van het landschap wordt ervaren en niet als een object op zichzelf.

Voor de specifieke criteria van het landelijk gebied wordt verwezen naar de welstandsnota.



Kaartfragment uit de welstandsnota



V Erfinrichting

Een goede landschappelijke inpassing is voor de locatie met de toegestane bouwmogelijkheden noodzakelijk. Afscherming van de randen van de kavel en handhaving van de bestaande beplanting zijn primaire stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Vanzelfsprekend is de terreininrichting integraal onderdeel van de ontwerpogave. Een deskundig ontworpen inrichtingsplan wordt dan ook in de plantoetsing/-adviesing meegenomen.

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 een 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 hoofdmassavorm van het landhuis is eenduidig en in architectonische zin klassiek vormgegeven. Het onderscheid tussen plint, tussenbouw en dak is evident aanwezig en een symmetrische opbouw heeft de voorkeur.
- Er dienen zuivere kapvormen (zadel-, schild- of mansardekap) toegepast te worden. Platte of afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Toepassing van wolfseinden is slechts denkbaar als deze onlosmakelijk verbonden zijn met de architectuur/stijl van het complex.
- De nokrichting van de hoofdmassa is parallel of haaks aan de verkaveling. Eventuele accenten in de hoogte kunnen worden vormgegeven door plaatselijke goot- en nokverhoging dan wel een verdraaiing van de kap.
- De dakvlakken hebben een hellingshoek van minimaal 45 graden (zadeldaken of schilddaken) en minimaal 60 en 20 graden voor respectievelijk het onderste en bovenste schild van de mansarde.

Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering

- Het complex dient de uitstraling te hebben van een landhuis met bijgebouwen en dient derhalve niet herkenbaar zijn als appartementencomplex.
- De voorgevel van het hoofdvolume dient in architectonische zin representatief en duidelijk herkenbaar te zijn (met een zorgvuldig vormgegeven entreepartij).
- Goten, boeiboorden, dakranden en luifels zijn slank vormgegeven. Schoorstenen zijn gemetseld en installatievoorzieningen zijn aan de buitenzijde niet zichtbaar.
- De stijl van de gebouwen dient consistent te zijn tot in de architectonische details. Bij een klassieke vormgeving is een detaillering naar historisch voorbeeld geëist.

Kleuren en materialen

- Materialen, kleuren en detaillering dienen de hoofdvorm en het architectonisch concept te versterken en te verwijzen naar streekeigen bebouwing. Bakstenen en dakpannen dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd.
- Het landhuis en bijgebouwen worden uitgevoerd in handvorm baksteen met oranje-rode-bruine tot rood-paarse kleur.
- De daken worden bedekt met niet glanzende keramische dakpannen in een rode, antraciet grijze of bruin-zwart gesmoorde kleur.
- 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 pand.
- Eventuele houten (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) gevelbekleding dienen in een op de architectuur van het pand afgestemde kleur te worden behandeld.

Het plan dient naast de voor deze locatie opgenomen criteria ook – mits niet strijdig met de specifieke locatie criteria - te voldoen aan de in de welstandsnota opgenomen criteria voor landelijk gebied (welstandsnota Kapelle, blz. 125). Bij mogelijke tegenstrijdigheid prevaleren de hierboven opgenomen locatie criteria.



Dorp Stad en Land

adviseurs in ruimtelijke kwaliteit
Stationsplein 45 (hoofdingang A)
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 280 94 45
W www.dorpstadenland.nl
E dsl@dorpstadenland.nl

Westsingel 90a
Postbus 2291
4460 MG Goes
T 0113 25 01 11