



KAVELPASPOORT

KIEVITSHOEK WEG - OOSTKAPELSE WEG 83

SEROOSKERKE

RHO ADVISEURS

APRIL 2022

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. HISTORISCHE ONTWIKKELING	4
3. HUIDIGE SITUATIE	5
4. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING EN BEELDKWALITEITSEISEN	8

1. INLEIDING

AANLEIDING

Er zijn voornemens om de huidige kavel aan de Oostkapelseweg 83 (perceel 3332) te splitsen. De nieuwe kavel dat ontstaat is georiënteerd aan de Kievitshoekweg. Voor het nieuwe kavel is dit kavelpaspoort gemaakt. Bij het tot ontwikkeling brengen van de kavel zal het ontwerp van de geplande bebouwing getoetst worden aan dit kavelpaspoort.

CRITERIA

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan dit kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort is een uitwerking van het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect beeldkwaliteit. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en adviezen gegeven voor de terreininrichting. Het kavelpaspoort is opgesteld met als doel om:

- De ruimtelijke kwaliteit aan de Oostkapelseweg en Kievitshoekweg te waarborgen;
- Te zorgen dat het ontwerp passend is in de omgeving
- De welstandscommissie en de gemeente een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats vinden.

RELATIE TOT BESTEMMINGSPLAN

Het kavelpaspoort is onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlak en positie. Het kavelpaspoort borgt binnen de kaders van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit.

GEEN RECHTEN

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik als de inrichting van de openbare ruimte.



PERCEEL NIEUWE WONING MAAKT DEEL UIT VAN HUIDIG PERCEEL NR 3332, ALS ONDERDEEL VAN PERCEEL OOSTKAPELSEWEG 83

2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

PLANGEBIED

De Ooskapelseweg in Serooskerke is een oude verbindingsweg richting Ooskapelle en Domburg. Deze weg ligt al decennia lang op deze plek. Een historische lint, heeft sinds begin 20e eeuw, organische kunnen groeien. Het huidige boerenerf kent een oorspronkelijk bouwjaar van 1890. Hiermee is het (voormalige) boerenerf een herkenbare plek geworden in het landschap.

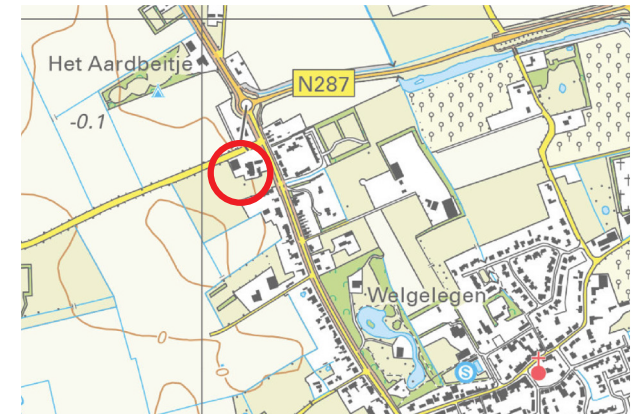
Sinds de realisering van de N287 is het perceel Oostkapelseweg 83 met de damwandloods een beeldbepalende locatie geworden aan de noordelijke entree van Serooskerke. De Oostkapelseweg is na de realisatie van de Eeperkweg en de N57 in 2014 afgewaardeerd en heringericht als 30 km/uurweg.



PLANGEBIED IN 1920



PLANGEBIED IN 1970



PLANGEBIED IN 2020

3. HUIDIGE SITUATIE

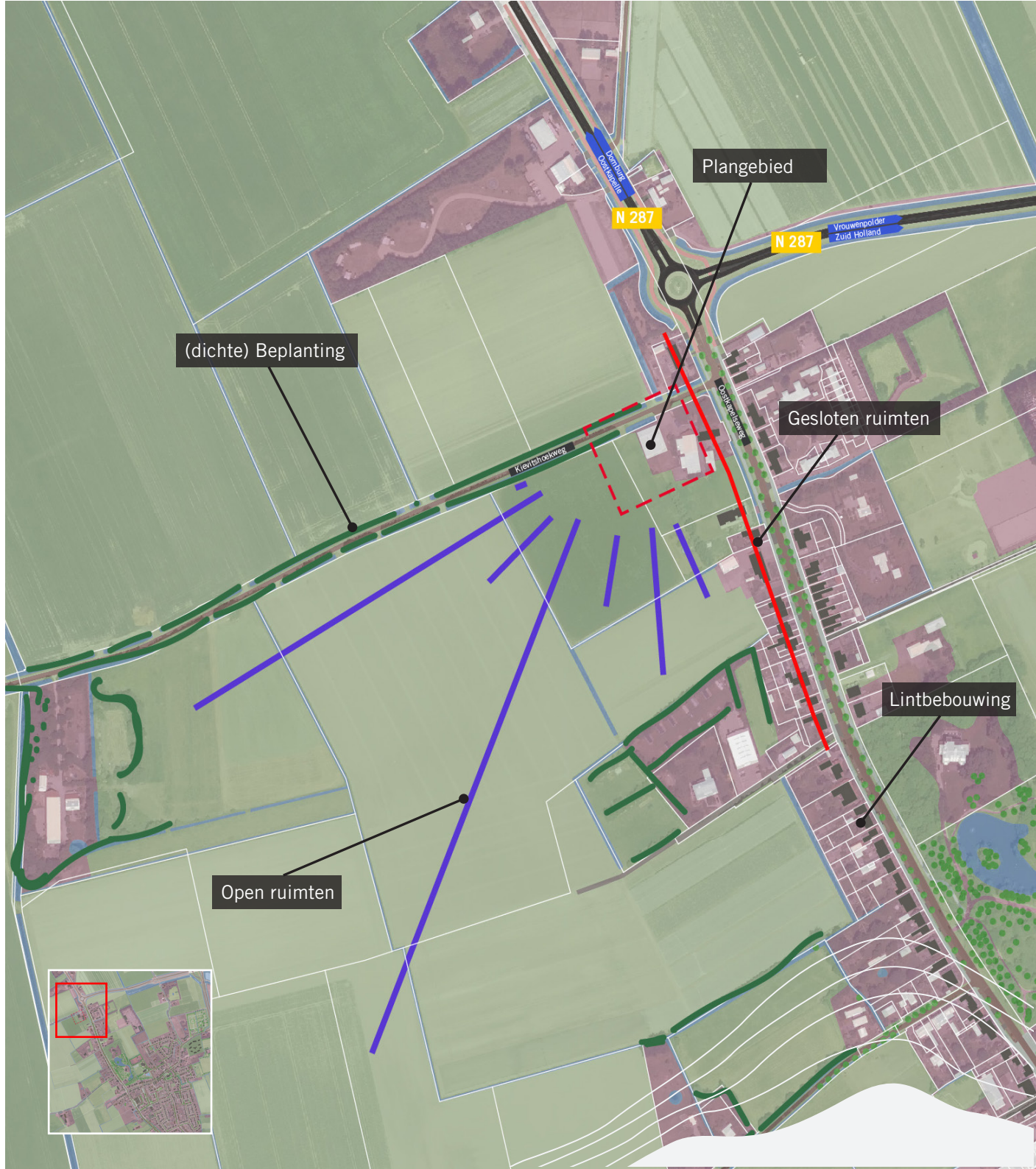
Het bouwperceel aan de Kievitshoekweg ligt op de grens van twee sferen: het buitengebied van Serooskerke en het bebouwingslint van de Oostkapelseweg. Beide sferen worden kort beschreven als referentie voor de beoogde ontwikkeling.

OMGEVING, HET BEBOUWINGSLINT

Zoals aangegeven maakt het huidige perceel aan de Oostkapelseweg 83 onderdeel uit van het historische lint. Kenmerkend van de bebouwing aan het lint zijn, met name in het noordelijke deel van de Oostkapelseweg, de oranje pannendaken met zadel- en mansardekappen. De woningen zijn elk afzonderlijk van elkaar duidelijk te onderscheiden en hebben over het algemeen een duidelijke oriëntatie naar de weg. De woningen kennen elk een vergelijkbare opbouw die bestaat uit één woonlaag met een kap, haaks of evenwijdig aan de weg. De goothoogte komt in principe niet boven ca 5 meter uit. Parkeren gebeurt op eigen terrein

OMGEVING, HET BUITENGEBIED

De bouwlocatie aan de Kievitshoekweg is gelegen aan de achterzijde van het erf van het voormalige agrarische bedrijf Oostkapelseweg 83, aan het begin van de Kievitshoekweg. De bouwlocatie is gelegen aan de rand van het buitengebied en ademt de sfeer



van het buitengebied. De Kievitshoekweg heeft het karakter van een smalle landweg met aan weerszijden een windsingel met onderbeplanting, een 'Zeeuwse haag'. De Kievitshoekweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom die aansluit op de Oostkapelseweg en onderdeel uitmaakt van een 60 km/uur-gebied.

De bouwlocatie is gelegen in de noordoostelijke hoek van een open akkerbouwgebied, dat door erven en beplanting wordt omzoomd. De ruimtemaat bedraagt een aantal honderden meters (200-500m).



ENTREE VAN DE KIEVITSHOEKWEG. EEN LANDELIJK KARAKTER, MET AAN WEERSZIJDEN VAN DE WEG EEN ZEEUWSE HAAG.

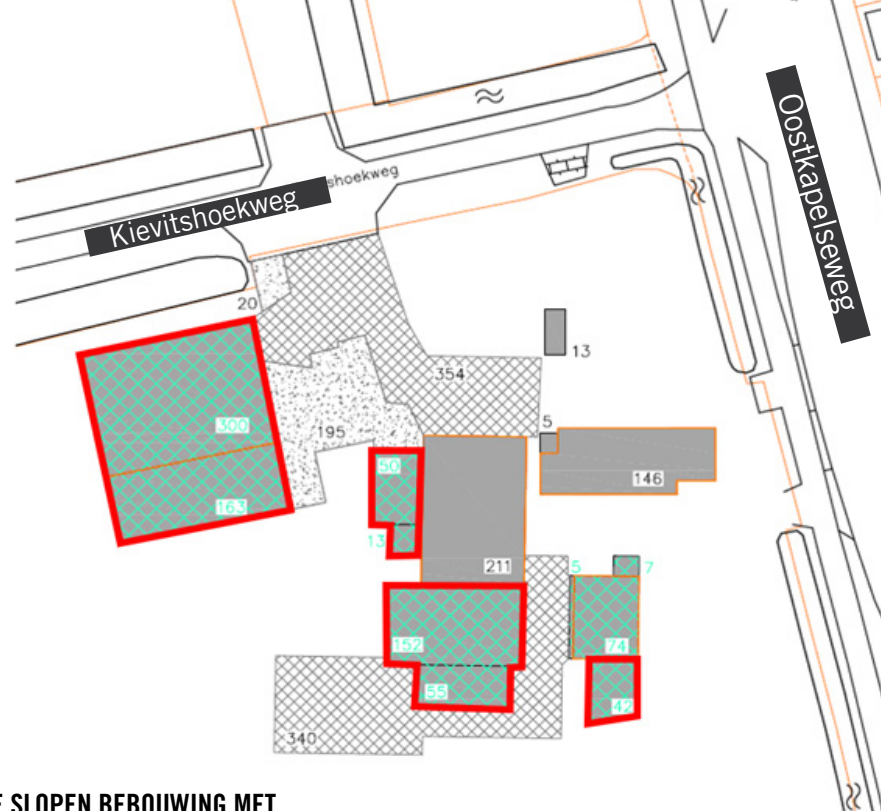
ORANJE ZADELDAKEN EN MANSARDEDAKEN AAN DE OOSTKAPELSEWEG



HET BOUWPERCEEL

De locatie waar de bouw van de nieuwe woning is beoogd, ligt aan de Kievitshoekweg en heeft betrekking op het kadastraal perceel bekend onder gemeente Veere, Sectie G, nummer 3332. Hier bevindt zich een damwandloods, voorheen onderdeel van het op Oostkapelseweg 83 gevestigde agrarisch bedrijf. De damwandloods heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteitswaarde, er is eerder sprake van een detonerend beeld, in relatie tot de noordelijke entree van Serooskerke, de traditionele boerenschuur en het voormalige varkenshok op het voormalig agrarisch bedrijf. Daarbij speelt een rol dat de Oostkapelseweg in 2014 verkeerskundig is afgewaardeerd en heringericht volgens de principes van Belvedere.

Om de bouw van een woning mogelijk te maken zal 800 m² bebouwing worden gesloopt. Met de sloop van deze bijgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd. De te slopen bebouwing is hiernaast op kaart weergegeven.



DE TE SLOPEN BEBOUWING MET
ROOD OMKADERD

DE DAMWANDLOODS



4. GEWENSTE ONTWIKKELRICHTING EN BEELDKWALITEITSEISEN

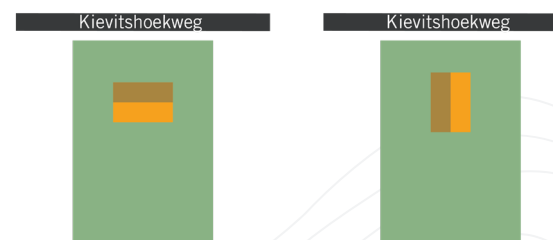
De nieuwe woning krijgt een landelijke uitstraling en dient daarvoor aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- **De woning wordt evenwijdig of haaks op de Kievitshoekweg gebouwd.**
- **De woning heeft een opbouw die bestaat uit één laag met een zadeldak zonder wolfseinden.** Als uitgangspunt heeft het dak geen afgeplatte delen. De helling van het dak ligt tussen de 30 en 60 graden. Bij een gecombineerde kap is er een duidelijk verschil in nokhoogte en wordt de hoofdrichting van het hoofdvolume niet onevenredig aangetast.
- **Een aan- of uitbouw past in maat en schaal bij de hoofdvorm** en doet geen afbreuk aan de verhoudingen van de hoofdvorm.
- **Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur van de woning** en zijn (deels) opgetrokken uit hout.
- **De woning, inclusief het dak, wordt gebouwd met omgevingseigen kleuren.** Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een oranje- of rode kleur (voorkeur) of eventueel zwart. Geglazuurde pannen zijn niet passend.
- **Metselwerk, of hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels.** In lijn met de bebouwing in de omgeving en passend in de historische structuur.
- **Bebouwing is duidelijk én uitnodigend op de**

Kievitshoekweg georiënteerd. Een herkenbare entree en voldoende raamopeningen zorgen voor een uitnodigende uitstraling richting de Kievitshoekweg.

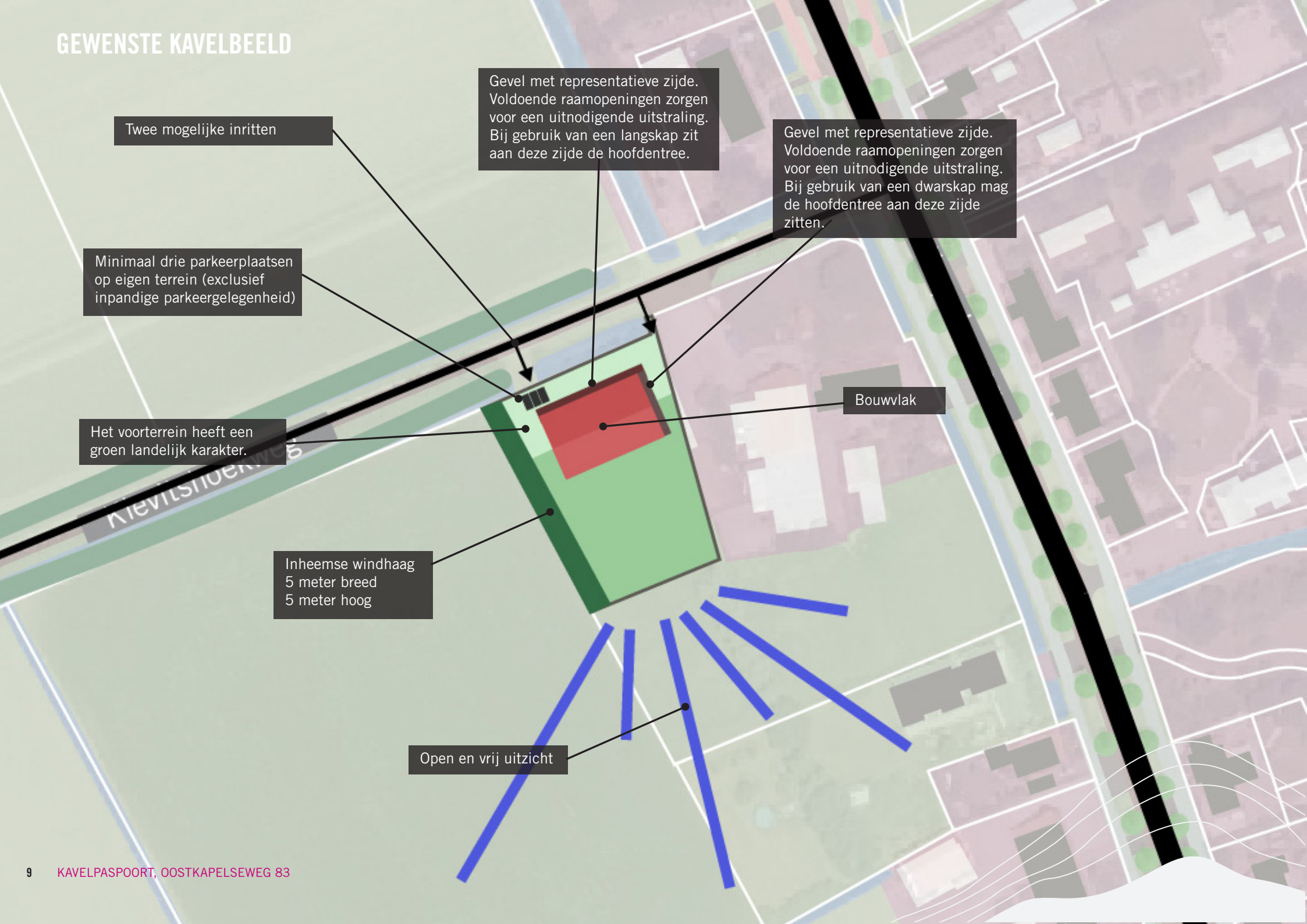
- **Wanneer gerefereerd wordt aan kleinschalige traditionele Walcherse boerderijen (woning met aangebouwde schuur), dient deze op traditionele Walcherse manier, al dan niet in een moderne uitvoering, uitgevoerd te worden** met inachtneming van juiste verhoudingen in bouwmassa, goothoogte, dakhelling en gevelindeling.
- **Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld glas, zink en staal worden ondergeschikt aan het metselwerk of houtwerk toegepast.**
- **Het toepassen van kunststof plaatmateriaal, stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn in de gevel- en dakvlakken niet toegestaan.**
- **Kunststofkozijnen zijn enkel toegestaan** wanneer voor een op een houten kozijn gelijkend blokprofiel wordt gekozen.
- **Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet uitloobbare materialen.**
- **Hoofdgebouw dient minimaal drie meter afstand te houden tot de oostelijke en westelijke erfgrans.**
- **Er worden minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.**

- **Het voterrein heeft een groen landelijk karakter.** Verharding wordt zo veel als mogelijk geminimaliseerd.
- **Erfafscheidingen zijn groen** in de vorm van inheemse hagen, die goed aansluiten op het omliggende landschap.
- **De nieuwe woning is levensloopbestendig.**
- **Hemelwater wordt opgevangen en gebruikt, overtollig hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd.**
- **Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.**
- **Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak in een verzorgde compositie met eventuele dakkapellen en dakvensters.**
- **Panelen liggen circa 50 cm van de dakrand** en bij voorkeur in het dakvlak geïntegreerd.
- **Het inschakelen van een architect wordt aanbevolen.**



EVENWIJDIG VS HAAKS OP DE
KIEVITSHOEKWEG

GEWENSTE KAVELBEELD



Twee mogelijke inritten

Minimaal drie parkeerplaatsen
op eigen terrein (exclusief
in pandige parkeergelegenheid)

Het voorterrein heeft een
groen landelijk karakter.

Gevel met representatieve zijde.
Voldoende raamopeningen zorgen
voor een uitnodigende uitstraling.
Bij gebruik van een langskap zit
aan deze zijde de hoofdentree.

Gevel met representatieve zijde.
Voldoende raamopeningen zorgen
voor een uitnodigende uitstraling.
Bij gebruik van een dwarskap mag
de hoofdentree aan deze zijde
zitten.

Bouwvlak

Inheemse windhaag
5 meter breed
5 meter hoog

Open en vrij uitzicht



Moderne woning met een opbouw die bestaat uit één laag met een zadeldak

Moderne woning met oranjerood zadeldak en geïntegreerd zonnepanelen in het dakvlak



Metselwerk en hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. In lijn met de bebouwing in de omgeving .

Klassieke woning met oranjerood zadeldak en hout als hoofdbestanddeel van de gevels



Hout en metselwerk als hoofdbestanddeel van de gevels



Klassieke woning met een opbouw die bestaat uit één laag met een zwart langsdak en hoofdentree aan de voorzijde.



Referentie naar kleinschalige traditionele Walcherse boerderijen (woning met aangebouwde schuur),

Moderne woning met een opbouw die bestaat uit één laag met een oranjerood zadeldak en metselwerk als hoofdbestanddeel van de gevels.



Referentie naar kleinschalige traditionele Walcherse boerderijen (woning met aangebouwde schuur).

woning met een opbouw die bestaat uit één laag met een oranjerood zadeldak en hout en metselwerk als hoofdbestanddeel van de gevels

