

Beeldkwaliteitsplan Catsand Island

22 april 2021

Inleiding

Catsand Island is een landgoed gelegen aan de Tienhonderdse Middenweg. Op Catsand Island worden 10 landhuizen gerealiseerd met bijbehorende bijgebouwen:

1. **Type 1:** 4 stuks van 1000m³ met bijgebouw van 120m²;
2. **Type 2:** 4 stuks van 1900m³ met bijgebouw van 200m²;
3. **Type 3:** 2 stuks van 2500m³ met een bijgebouw 70m² en 130m²;
(totaal aan bijgebouwen 200m²)

Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plangebied van Catsand Island is een landschappelijk inrichtingsplan uitgewerkt. De groenaanleg vormt één groot natuurgebied met daarin de inbedding van de landgoederen. Uitgangspunt is dat na enkele jaren de natuurlijke inpassing volledig de boventoon voert en de landhuizen ondergeschikt worden aan deze natuur. Zie hiervoor de bijgevoegde uitwerking van OMNA.

Een woning met bijgebouw gelegen aan het Jagerspad in Knokke is de referentie voor de realiseren beeldkwaliteit.



Bebouwing woning als langgerekt volume. Een laag volume met kap maximaal 2 bouwlagen.



Bebouwing als ondergeschikt onderdeel in het landschap.



Ontsluiting bebouwing is een geheel met het landschap.

Bebouwing

De bebouwing van elk landhuis krijgt een eigen herkenbare uitstraling. De daken van de landhuizen en bijgebouwen vormen hierin een belangrijk onderdeel. De woningen worden uitgewerkt als langgerekte volumes bestaand uit 1 bouwlaag met kap. Dakhelling van 45 tot 60 graden zijn toegestaan. Door middel van de bijgebouwen wordt verschil gemaakt tussen de verschillende types. De vorm van het dak is een belangrijk

onderdeel voor de integratie in het landschap. Kenmerkend hieraan zijn de lessenaarsdaken, wolfseinden en mansarde daken. Per dakvlak mag maximaal 1 dakkapel worden toegepast. De dakkapel is onderdeel van het dak. Voor de verschillende types zijn specifieke uitgangspunten bedacht om verschil tussen de types te waarborgen.

Bij type 1 zijn landhuis en bijgebouw architecturaal op elkaar afgestemd. Er wordt wel differentiatie aangebracht in dakvorm en kleuren en materialen van de daken en gevels tussen de 4 verschillende uitvoeringen van type 1 onderling.

De landhuizen van type 2 worden vormgegeven als een langgerekt eenduidig hoofdvolume. Er wordt differentiatie aangebracht in dakvorm en kleuren en materialen van de daken en gevels. De bijgebouwen van type 2 worden uitgewerkt in een hedendaagse vertaling van de typologie van de Zeeuwse schuur. Verschil wordt gemaakt door variatie in afwerking van gevels en daken. De bijgebouwen van type 2 krijgen een kloeki kap die hoger is dan de woning.

Bij de landhuizen van type 3 wordt gewerkt met 2 bijgebouwen om hier een duidelijk "boerenerf" te realiseren. De landhuizen worden uitgewerkt in langgerekte volumes. Er wordt differentiatie aangebracht in dakvorm en kleuren en materialen van de daken en gevels. De twee bijgebouwen worden anders uitgewerkt ter versterking van de uitstraling van het erf. Ook hier wordt verschil gemaakt door variatie in afwerking van gevels en daken.

Voor de materialisering van de woningen en bijgebouwen wordt gebruik gemaakt van rieten daken en dakpannen. De gevels worden uitgewerkt in wit of grijs gekeimd metselwerk. Accenten in de gevels van de woningen en de gevels van de bijgebouwen mogen worden uitgevoerd in hout. Hout kan in zwarte kleur of naturel worden toegepast.

De beslotenheid van de landgoedkavels (beschutting, privacy) wordt bereikt door beplantingen en glooien met struwelen in het landschap toe te voegen. Schuttingen en hekken rondom de percelen zijn niet nodig en ook niet gewenst. Op het landgoed zijn enkel sobere afrasteringen voor vee toegestaan. De beplanting is streekeigen en bij voorkeur authentiek. Daarbij is in de privétuin ruimte voor eigen inbreng.

Staalkaart materialen

De materialisering van de woningen en bijgebouwen dient te passen binnen een staalkaart van materialen. De staalkaart van materialen is bedoelt om rust te creëren in het landschap en uitspattingen in kleurgebruik te voorkomen. Hierna zijn de verschillende materialen omschreven:

Metselwerk

Metselwerk wordt voorzien van keimwerk en toegepast in de kleuren wit en lichte grijs tinten. Verfijningen in de vorm van plinten in zwart schilderwerk of hardsteen mogen worden toegepast.



Dakbedekking

Hoofdgebouwen worden bij voorkeur voorzien van rieten dakbedekking voor de bijgebouwen kan worden gewerkt met dakpannen in rood- en grijs tinten. Ook zwarte leien mogen worden toegepast.



Houten gevelbekleding

De woningen en bijgebouwen mogen worden voorzien van een houten gevelbekleding. Gevelbekleding in lichte kleuren zoals eiken en donkere zwarte houten delen. Hout mag horizontaal als verticaal worden toegepast.

