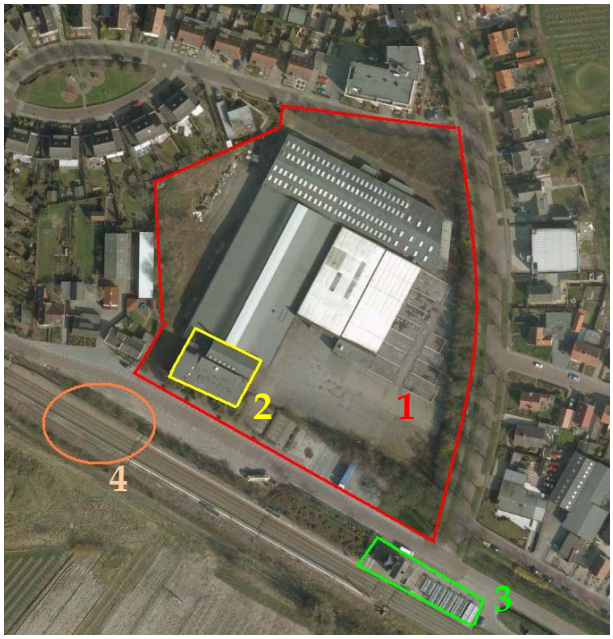
Welstandscriteria ontwikkelingsplan Oude Veiling II

Gebiedsbeschrijving
Het terrein van de voormalige fruitveiling dat omsloten wordt door de Van der Biltlaan, Oude Veiling en Stationstraat is een ontwikkelgebied. De Van der Biltlaan en de Stationsstraat zijn twee belangrijke ruimtelijke structuurdragers van de kern Kapelle.
Op het terrein is nog een gedeelte van de voormalige veilinggebouwen aanwezig. Deze zijn niet meer als zodanig in gebruik. In het oude kantoorgebouw aan de Stationsstraat is sinds 2010 een school gevestigd. Tegenover de locatie is het karakteristieke stationsgebouw van de spoorwegen gelegen. Naast dit station wordt in 2011 de fiets- en voetgangerstunnel naar de wijk 'Zuidhoek' gerealiseerd.
De bebouwing aan de Van der Biltlaan is gevarieerd. Het zijn merendeels vrijstaande gebouwen van wisselende grootte op grote kavels, hetgeen samen met de laanbomen resulteert in een groen landelijk karakter. De bouwstijl is traditioneel. Kapvorm en nokrichting variëren. De bebouwing aan de Stationsstraat is met het stationsgebouw en het schoolgebouw grootschalig van aard. De bebouwing van de Oude Veiling is begin jaren negentig gerealiseerd in traditionele hoofdvormen. Op de hoek met de Van der Biltlaan staat een appartementengebouw van vier bouwlagen.



Afbeelding 1 - betreffende gebied

1 = terrein Oude Veiling
2 = School gebouw
3 = Station Kapelle/Biezelinge
4 = Locatie tunnel

Initiatief
Voor het gebied is een stedenbouwkundige opzet gemaakt dat ruimte biedt aan een diversiteit aan woningtypes. Aan de binnenstraat zijn met name rijenwoningen, tweekappers en nultredewoningen voorzien. Aan de Van der Biltlaan zijn tweekappers en vrijstaande woningen voorzien, terwijl de bebouwing aan de Stationsstraat zal bestaan uit een bouwmassa met op de begane grond maatschappelijke functies en op de verdieping starterswoningen. Het gebied wordt ontsloten op de Oude Veiling en de Van der Biltlaan.
De grond is eigendom van een ontwikkelaar. De woningen worden projectmatig gerealiseerd. Alleen aan de Van der Biltlaan bestaat de mogelijkheid voor uitgifte aan particulieren. Er moet enige samenhang worden geboden om als wooncluster een eigen identiteit te krijgen. Het moet meer zijn dan een appendix met een aantal bouwkavels. Zowel aan de bebouwingswijze als aan de open ruimte worden daarom eisen gesteld.

Welstandscriteria
Voor de ontwikkeling voor woningbouw wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke opzet die zich past in het karakter van de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar diversiteit in een onderlinge afstemming van architectuur zodat één samenhangend gebied ontstaat met een eigen identiteit. De toepassing van voldoende groen en natuur draagt bij aan een hoogwaardige ruimtelijke opzet.

<u>Ligging</u>
- Bebouwing per straatwand in één samenhangende strakke of vloeiende rooilijn situeren, behoudens aan de Van der Biltlaan, waar verspringen mogelijk zijn.
- Aan de randen van het gebied stedenbouwkundige aansluiting zoeken met de aanwezige ruimtelijke structuur (korrel, massa, etc.).
- Parkeren op eigen terrein waarborgen door de garage of aanbouw minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te plaatsen, zodat de oprit voldoende lengte krijgt.
- Royale straatprofielen met ruimte voor groen.
- Straatruimte uitvoeren in gebakken straatklinkers, kleur en formaat van de verhardingsmaterialen dienen beoordeeld en goedgekeurd te worden door de welstandscommissie.
- Voor de openbare groenvoorziening dient een groene, dorpse sfeer nagestreefd te worden zoals gras met bomen, groene inkadering van parkeerstroken en dergelijke.
- Bestaande bomen waar mogelijk behouden of hergebruiken zodat direct een 'volwassen' groenvoorziening ontstaat.

Massa en vorm

- Bebouwingshoogte voor woningen maximaal 2 bouwlagen met een kap, of in beperkte mate een terugliggende 3e laag. Voor het appartementen gebouw ten hoogste 4 bouwlagen met een maximum van 13 meter.
- Kappen uitvoeren in zadeldaken; platte daken zijn bij uitzondering toegestaan voor specifieke woningtypes of ter accentuering van een bijzondere plek.
- Bij de architectonische uitwerking is het van belang diversiteit aan te brengen in een onderlinge samenhang. In bouwstijl en materialisering is een eigentijdse uitwerking mogelijk.
- Transparantie in de gevels van het binnengebied door toepassen van grote raamopeningen bepalen mede de identiteit van het gebied.
- De bebouwing aan de Stationsstraat, welke de begrenzing is met de openbare ruimte, als een zelfstandig object vormgeven, passend tussen de grote volumes van het stations- en schoolgebouw.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie in te nemen.
- Alle vanuit de openbare ruimte zichtbare erfafscheidingen dienen door middel van ontworpen erfafscheidingen (gemetseld, groen) vormgegeven te worden, deze dienen beoordeeld en goedgekeurd te worden door de welstandscommissie.

Detaillering, kleur en materiaal

- Gevels uitvoeren in kwalitatief hoogwaardige materialen, de kleur(en) van de gevels in het gebied op elkaar afstemmen zodat dit bijdraagt aan de samenhang, eenheid en identiteit van het gebied. De gevels aan de Van der Biltlaan bij voorkeur met onderlinge kleurvariatie.
- Zadeldaken voorzien van antraciet gebakken dakpannen en zichtbare platte daken in een dakbedekking met grind of 'groendak' uitvoeren.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorzijden.
- Schoorstenen op de woningen bepalen mede de identiteit van het gebouw, deze dienen op traditionele wijze uitgevoerd te worden.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van de bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 5;
- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen of toevoegingen aan het dakvlak bij voorkeur situeren aan de achterzijde van de hoofdbebouwing en in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de vormgeving van gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.
- Er dient te worden gestreefd naar een verzorgd en samenhangend beeld van erfafscheidingen.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 7 december 2010.