

# Welstandcriteria ontwikkelingsgebied Vroonlandseweg

## Gebiedsbeschrijving

De kern Kapelle wordt aan de oostzijde voor een groot deel begrensd door de Vroonlandseweg. Aan de Vroonlandseweg wordt ten noorden van Sportcomplex Groene Woud ruimte geboden voor de nieuwbouw van een Multi Functionele Accommodatie en een aantal woningen. In het zuidelijke deel van het gebied is een cluster van recreatieve (sport)voorzieningen aanwezig; tennisbanen, een jongerencentrum, een tennishal en Sportcomplex Groene Woud met een sporthal en zwembad. Midden in het gebied is het archeologisch waardevolle gebied Poucques gelegen. De noordzijde van het gebied sluit aan op een lintbebouwing met vrijstaande woningen en diepe achtertuinen. Aan de westzijde van de Vroonlandseweg staan voor het merendeel vrijstaande woningen van één bouwlaag met een dwarskap. De bouwstijl is overwegend traditioneel. De daken zijn rood en grijs. De Vroonlandseweg is een geasfalteerde weg met aan weerszijden een fietssuggestiestrook en aan een zijde een parkeerstrook en een trottoir.

Het gebied biedt de mogelijkheid als overgangsgebied te fungeren tussen de huidige woonkern, het speelpark, het bos en het buitengebied. Het gebied heeft een groene uitstraling door de ligging aan de rand van de kern en de aanwezigheid van groenstroken.



Vroonlandseweg

## Initiatief

In het gebied zal een Multi Functionele Accommodatie (MFA) worden gerealiseerd, grenzend aan het parkeerterrein van het sportcomplex. Aan de Vroonlandseweg zijn een aantal bouwpercelen voor vrijstaande woningen in een lintbebouwing voorzien. Midden op de locatie wordt het archeologisch gebied Poucques als openbaar park ingericht. Aan de oostzijde van het gebied zijn een aantal grote percelen voorzien voor vrijstaande woningen in een groene kamer.

## Welstandsbeleid

De Vroonlandseweg en de bebouwing aan de westzijde van deze weg liggen in welstandsgebied 25; planmatige woonwijken. Dit gebied is een neutraal gebied. De ontwikkelingslocatie ligt in welstandsgebied 23; landelijk gebied. Dit gebied is een aandachtsgebied. Vanwege de omvang van de ontwikkeling kan de locatie worden aangemerkt als ontwikkelingslocatie.

Gezien de ligging aan de buitenrand van de kern Kapelle biedt de locatie mogelijkheden autonome bebouwing aan het parkeerterrein te realiseren en de woningen aan de oostzijde als welstandsarm te waarderen. Het groen in de straat en in het gebied vormt een verbindende factor. Met de positionering en de vorm van de bebouwing kan daardoor wat vrijer worden omgegaan.

## Welstandscriteria

### Gebied 1. Woningen Vroonlandseweg

#### *Ligging*

- De woningen als lintbebouwing gesitueerd in de rooilijn van het bestemmingsplan.
- Parkeren op eigen terrein waarborgen door garage of aanbouw minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te plaatsen, zodat de oprit voldoende lengte krijgt.

#### *Massa en vorm*

- Kap verplicht voor de woningen.
- Kapvorm vrij, voorkeur voor zadeldak. Nokrichting variabel.
- Aanbouwen zijn in hoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bij voorkeur met plat dak om doorzicht naar het achtergebied te waarborgen.
- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte uitvoeren in hagen of groenstroken. Onder een haag wordt ook verstaan een open rasterwerk met groenblijvende klimplanten.

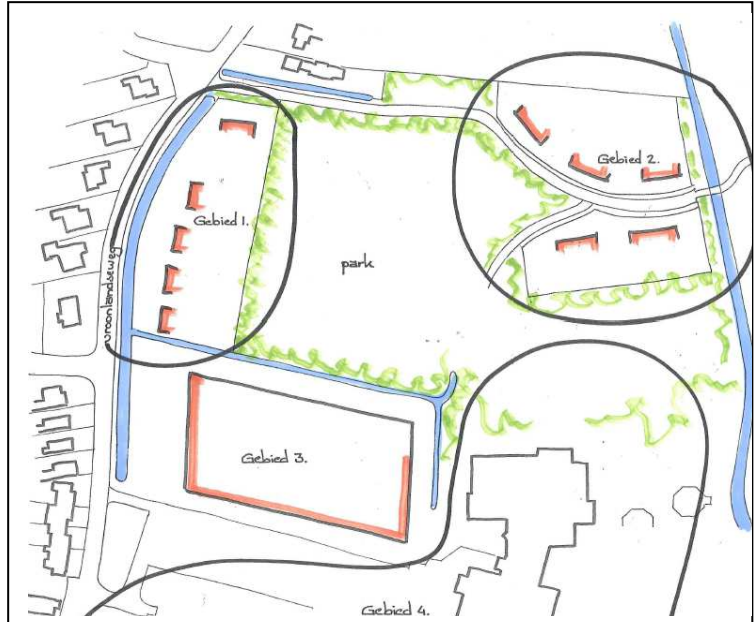
#### *Kleur, materiaal en detaillering*

- Het kleur- en materiaalgebruik in een ensemble van de nieuwbouw afstemmen op de omgeving. Het groene kader is meer bepalend dan de bestaande omgeving. Een te groot contrast (witte of contrasterende kleuren, reflecterende materialen) moet worden vermeden.
- Gevelmateriaal bij voorkeur baksteen in aardtinten.

### Gebied 2. Woningen Oostzijde

#### *Ligging*

- De woningen dienen te worden georiënteerd op de ontsluitingsweg.



- De situering van het hoofdgebouw is binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak, waarbij de voorgevel in de rooilijn staat.
- Bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel te worden geplaatst.
- Parkeren op eigen erf.

#### *Massa en vorm*

- Hoofdvormen moeten in evenwichtige verhoudingen en éénduidige typologie worden vormgegeven.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte uitvoeren in hagen of groenstroken. Onder een haag wordt ook verstaan een open rasterwerk met groenblijvende klimplanten.

#### *Kleur, materiaal en detaillering*

- De materialen kunnen vrij worden toegepast in relatie tot de gekozen typologie;
- Het kleurgebruik moet worden afgestemd op de omgeving.

### Gebied 3. Multi Functionele Accommodatie

#### *Ligging*

- Het gebouw moet worden opgenomen in het groene karakter van het gebied.
- Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten.
- De oriëntatie van het gebouw is met name gericht op de zuidzijde en op de Vroonlandseweg.
- Het parkeren in principe aan de voorzijde oplossen zodat het gebouw in een zo groen mogelijke omgeving komt te staan.

#### *Massa en vorm*

- Vorm en massa zijn vrij maar mogen niet te zwaar contrasteren met de bestaande bebouwing.
- Functie en vorm van het gebouw moeten samenhangen. De typologie is niet bepalend.
- Het gebouw kent een balans tussen eenheid en de diversiteit van de gebruikers.

#### *Kleur, materiaal en detaillering*

- Een hoogwaardige architectuur is vereist om de plek en de bijzondere functie te rechtvaardigen.
- De architectuur is aanspreekbaar voor met name de doelgroep kinderen.
- Het kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving. Het groene kader is meer bepalend dan de bestaande bebouwing.
- Een zorgvuldige detaillering van het gebouw is vereist als kwaliteitselementen voor de architectuur.
- De hekwerken en fietsenstallingen maken onderdeel uit van het complex en dienen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw te vormen.

### Gebied 4. Bestaande (sport)gebouwen

- De welstandscriteria voor dit deelgebied zijn opgenomen in de welstandsnota, gebied 23.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 18 december 2012.