

## Welstandscriteria nieuwbouwlocatie Bonzijweg West

### **Gebiedsbeschrijving**

Het grote binnenterrein tussen de Bonzijweg, Chezeeweg, Spoorlaan en Oranjeboomstraat is een ontwikkelingsgebied. De huidige boomgaarden zullen verdwijnen. Het binnengebied wordt grotendeels als park ingericht. Het gedeelte nabij de Bonzijweg en de Oranjeboomstraat wordt voor woningbouw aangewend. Dit gebied wordt ontsloten vanaf de Bonzijweg. Het gebied ligt ingeklemd tussen de achterkanten van de bebouwing aan de omringende straten. Aan de noordkant grenst het gebied aan het park. De bebouwing aan de Bonzijweg is gevarieerd. Het zijn merendeels vrijstaande gebouwen van wisselende grootte op grote kavels, hetgeen resulteert in een groen landelijk karakter. De bouwstijl is traditioneel. Kapvorm en nokrichting variëren. De daken zijn merendeels grijs. Aan de Oranjeboomstraat is de bebouwing compact. De woningen zijn nagenoeg aaneen gebouwd. Karakteristiek zijn de dwarskappen, de lage goothoogte en de rode pannen.



### **Initiatief**

De stedenbouwkundige opzet van het gebied biedt ruimte voor 9 vrijstaande woningen. Deze worden gegroepeerd aan een pleintje. Eén woning is gesitueerd aan het park. Samen met de bestaande schuur ontstaat een open parkrand met veel groen en losse bebouwing. Het pleintje heeft aan één zijde een rechte vorm in het verlengde van de ontsluiting op de Bonzijweg en aan de andere kant een gebogen vorm. Deze ruimtevorm geeft het woongebied zijn identiteit. De samenhang van de inrichting van deze ruimte en de bebouwingwijze is belangrijk voor de kwaliteit van dit woongebied.

De woonkavels grenzen met de achterzijde aan de bestaande tuinen van de bebouwing aan de Bonzijweg en Oranjeboomstraat.

De grond is eigendom van de gemeente. De kavels worden particulier uitgegeven. Er moet ruimte zijn voor een eigen individuele invulling, maar daarnaast is ook enige samenhang geboden om als wooncluster een eigen identiteit te krijgen tussen Bonzijweg en park. Het moet meer zijn dan een appendix met een aantal bouw kavels. Zowel aan de bebouwingwijze als aan de open ruimte worden eisen gesteld.



## Randvoorwaarden

### *Ligging*

- Strakke rooilijn aan de westzijde realiseren.
- Aan oostzijde woningen in de rooilijn van het bestemmingsplan situeren, zodat gebogen vorm wordt geëffectueerd.
- Parkeren op eigen terrein waarborgen door garage of aanbouw minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn te plaatsen, zodat de oprit voldoende lengte krijgt.
- Parkeren voor bezoekers aan de gebogen pleinrand situeren. Deze integreren met bomenrij en inritten naar de woningen aan de westzijde.
- Bomenrij in groen lint van de Bonzijweg tot aan de parkrand maken als aanhechting aan de Bonzijweg en als verbinding naar het park.

### *Massa en vorm*

- Lage goothoogte van maximaal 3.50 meter aan de oostzijde vanwege afstand tot de woningen aan de Oranjeboomstraat en 4 meter voor de woningen aan de westzijde van het pleintje.
- Kap verplicht voor de woningen. Kapvorm vrij, voorkeur voor zadeldak. Nokrichting variabel.
- Aanbouwen (garage) bij voorkeur met plat dak.

### *Kleur, materiaal en detaillering*

- Antraciet- of grijskleurige, bij voorkeur gebakken, dakbedekking voor woningen aan plein vanwege relatie met Bonzijweg en de onderlinge samenhang.
- Gevelmateriaal bij voorkeur baksteen.
- Onderlinge afstemming van woningen aan plein ten behoeve van samenhang.
- Zijgevel van kopwoning bij parkrand als 2<sup>e</sup> voorgevel vormgeven.
- Losse woning aan parkrand vrij.

*Vastgesteld door de raad van de gemeente Kapelle op 7 december 2010*