



2016.13087

Welstandcriteria ontwikkelingsgebied De Moolhoek

Gebiedsbeschrijving

In de kern Kapelle is aan de oostzijde door de sloop van een schoolgebouw, een locatie beschikbaar gekomen voor woningbouw. Het gebied wordt aan drie zijde begrensd door woonstraten. Aan de oostzijde wordt zij begrensd door een groenstrook met wandelpad.

Aan de westzijde zijn bestaande tweekappers gelegen, aan de noordzijde rij(huur)woningen. Aan de zuidzijde, de Lange meet, is slechts één vrijstaande woning gesitueerd. De bouwstijl van de woningen in de directe omgeving is divers. De daken zijn rood en grijs.

Het gebied biedt de mogelijkheid als aanvulling op de bestaande woningen te worden ontwikkeld. Door het aanpassen van de openbare ruimte van De Doolhof kan het gebied een groene uitstraling krijgen.



Initiatief

Op de ontwikkellocatie zullen woningen worden gerealiseerd. Aan De Doolhof zijn levensloopwoningen en sociale huurwoningen voorzien. De woningen aan de Langemeet zijn bij voorkeur levensloopwoningen. De openbare ruimte in De Doolhof zal worden aangepast aan de nieuwbouw op de ontwikkellocatie.



Inrichtingsschets ontwikkelingsgebied

Welstandsbeleid

Het ontwikkelgebied ligt in welstandsgebied 4.3; woongebieden. Dit gebied is een neutraal gebied. Vanwege de omvang van de ontwikkeling kan de locatie worden aangemerkt als ontwikkelingslocatie.

Gezien de ligging in de bestaande woonomgeving met een diversiteit aan hoofdvormen, kan de locatie als welstandsarm worden gewaardeerd en met de vormgeving van de hoofdvormen op de ontwikkellocatie vrij worden omgegaan.

Welstandscriteria

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.
- Aan- en bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorste perceelgrens te worden geplaatst.

Massa en vorm

- Hoofdvormen moeten in evenwichtige verhoudingen en éénduidige typologie worden vormgegeven.
- Aan de Langemeet een voorkeur voor een kap, kapvorm vrij.
- 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;
- Bij toepassing van dakpannen dienen deze keramisch te zijn;
- Zichtbare platte daken in een dakbedekking met grind of 'groendak' uitvoeren;
- Het kleurgebruik moet worden afgestemd op de omgeving.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 14 maart 2017