

Welstandscriteria wijzigingsgebied Hillewerfweg

Gebiedsbeschrijving

De Hillewerfweg is gelegen aan de noordzijde van Kapelle. Het eerste deel van de weg wordt gebruikt als toegangsweg voor de woonwijk Eliwerve. Hierna gaat de weg over in een smalle geasfalteerde weg met aan weerszijde een sloot en een bomenrij (knotwilgen). Ter plaatse van het wijzigingsgebied gaat de weg over in een fiets/wandelpad. De bebouwing aan de Hillewerfweg begint aan de noordzijde met grote kavels met riante (nieuwere) woningen met een lage goot, uitgevoerd in metselwerk en houten potdekselwerk in combinatie met overwegend rood/oranje dakpannen. Verder naar het wijzigingsgebied liggen er meer begroeide kavels. Aan de zuidzijde van de Hillewerfweg begint de weg met twee-onder-een-kapwoningen. Deze bebouwing gaat na de aansluiting met de wijk over naar achterkantsituaties van de woningen aan de Conferencestraat. Aan de noordzijde van het wijzigingsgebied ligt de Noordweg. Dit is een Provinciale weg die intensief gebruikt wordt voor autoverkeer van en naar Goes. Hieraan is nauwelijks bebouwing gelegen.

Het perceel van het wijzigingsgebied is een enigszins tapslopend perceel dat als weiland gebruikt wordt. De kavel is rondom ingeplant met knotwilgen en in het midden van het perceel ligt een grote waterput.



Initiatief

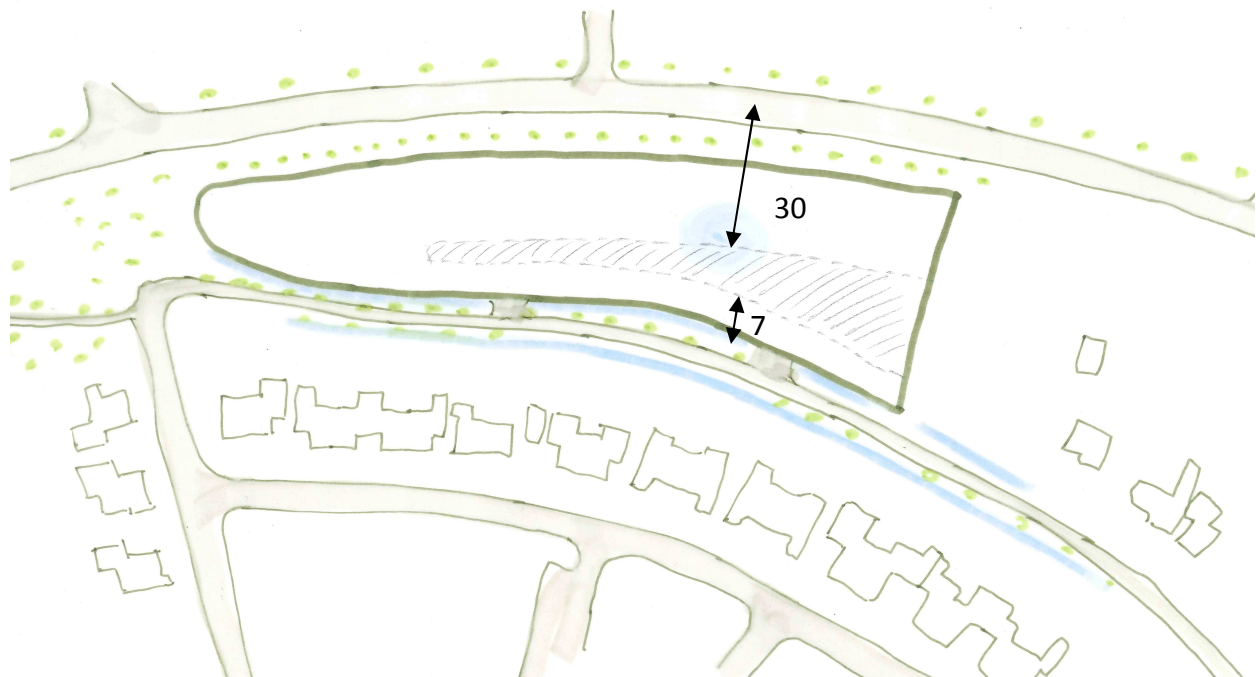
De grond is in eigendom van een particulier. Hierop kan volgens het bestemmingsplan Kapelle/Biezelingse een bouwplan ontwikkeld worden voor één woning.

Welstandsbeleid

Het wijzigingsgebied ligt in welstandsgebied 23; Landelijk gebied. Dit gebied is een aandachtsgebied.

Welstandscriteria

Voor de ontwikkeling van het perceel wordt gestreefd naar een kwalitatieve hoogwaardige ruimtelijke opzet die past in de groene en landschappelijke omgeving. De samenhang tussen de perceelsinrichting en de bouwwijze is belangrijk voor de kwaliteit naar de omgeving.



= gebied voor hoofdgebouw

— = plangrens

Ligging

- De woning moet tenminste 7 meter uit de voorste perceelsgrens en 30 meter uit de as van de Noordweg worden gebouwd (dit is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan);
- De woning dient te worden gerealiseerd ten oosten van de huidige waterpartij;
- De ontsluiting van het perceel via de Hillewerfweg;
- Parkeren op eigen terrein waarborgen;
- Het ritme van bomen op en rond het perceel zijn bepalend voor het karakter van de omgeving, deze bomen behouden;
- De waterput bepaald mede de identiteit van het perceel, deze wat omvang betreft behouden op een plaats op het perceel;
- Bij aanleg van een geluidswal of scherm deze uitvoeren in een landschappelijke inpassing.

Massa en vorm

- Bebouwingshoogte maximaal 1.5 bouwlaag met een kap. Een ondergeschikt deel of element van de gevels mag uitgevoerd worden met een hogere goot-/ boeibordhoogte;
- Als Kapvorm van het hoofdgebouw een zadeldak met een nokrichting bij voorkeur evenwijdig met de weg. In overleg met de welstandscmissie is een andere kapvorm mogelijk;
- Bijbehorende bouwwerken dienen een ondergeschikte positie in te nemen;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitvoeren met een kap, hiervan is de nokrichting variabel.

Kleur, materiaal en detaillering

- Gevels van het hoofdgebouw met aan- uitbouwen uitvoeren in kwalitatief hoogwaardige materialen. In hoofdzaak bestaande uit baksteen in aardtinten. Ondergeschikt kunnen geveldelen uitgevoerd worden in stucwerk, hout of een kwalitatief gelijkwaardig materiaal;
- Gevels van vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitvoeren in baksteen in aardtinten of donker gedekte houten potdekseldelen. Een kwalitatief gelijkwaardig materiaal is in overleg met de welstandscommissie ook toegestaan;
- Kappen van zowel het hoofdgebouw als bijbehorende bouwwerken te beleggen met donkere of rode keramische dakpannen;
- Grotere platte daken van aan- uitbouwen uitvoeren met grind of "groendak";
- Zorgvuldige detaillering aansluitend aan de oorspronkelijke detaillering van de bebouwing;
- Garagedeuren uitvoeren in een donker gedekte kleur.

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 van de welstandsnota;
- Gelet op de zichtbare ligging van het perceel, erfafscheidingen zo transparant mogelijk uitvoeren met een landschappelijk inpassing, bij voorkeur met streekeigen beplating;
- Eventuele erkers, dakkapellen, dakopbouwen, dakramen en installatiedoelvoeren ondergeschikt vormgeven in de stijl van het hoofdgebouw.

Vastgesteld in de raadvergadering van 27 maart 2012