

Beeldkwaliteitsplan Detailhandel Abdijsstraat Biezeling

Gebiedsbeschrijving

De ontwikkellocatie is gelegen aan de zuidoostzijde van Biezeling, aan de Abdijsstraat. Het gebied is in gebruik als boomgaard. Ten noorden van het gebied staat een boerderij bestaande uit woonhuis, schuur en bedrijfsloodsen. Deze boerderijlocatie wordt ontwikkeld tot een seniorenhofje met 10 nieuwe woningen. Ten zuiden en oosten van het gebied staan woningen. Ten westen van het gebied ligt een agrarisch perceel, waarna het buitengebied van Biezeling begint.



Ligging plangebied (via ruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

Initiatief

Het initiatiefplan bestaat uit twee bouwvolumes voor winkelruimtes met daartussen en daarvoor parkeerterrein. Het geheel is omsloten met een beplantingszone.

Welstandsbeleid

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 wordt de locatie getypeerd als lintbebouwing of woongebied met het beoordelingsniveau "normaal". Op basis van de nota zijn voor ontwikkelingslocaties nieuwe criteria noodzakelijk. Dit beeldkwaliteitsplan bevat deze criteria. Het beoordelingsniveau voor de criteria uit dit plan blijft "normaal".



Situatie met nieuwbouwplan en groenplan

Buitenruimte

De beeldkwaliteitsaspecten van de buitenruimte ruimte dragen voor een groot deel bij aan de beleving van het gebied, daarom is onder andere aan alle randen van de locatie een groenstrook voorzien.

Groen & Verharding

- a) De groenvoorzieningen op de buitenruimte van het gebied bestaan uit park/verblijfgroen met een natuurlijke uitstraling.
- b) De groenvoorzieningen aan de randen van het gebied worden uitgevoerd in robuust groen.
- c) Het (robuuste) groen in de randen van het plangebied dient afgestemd te zijn op de bouwhoogte van de bebouwing.
- d) In de groenvoorziening is ruimte voor het tijdelijk opvangen van hemelwater. Daarnaast tis zoveel als mogelijk, doch minimaal de eerste rij parkeervlakken evenwijdig aan de Abdijsstraat voorzien van open verharding.
- e) Langs de bestaande weg het behouden van een fruitbomenrij of nieuw aan te planten hoogstammige bomenrij (inheems, 1^e/2^e grootte) om de overgang naar de omgeving te verzachten.
- f) De buitenruimte opdelen in meerdere gebieden om eenvormigheid te voorkomen.
- g) Verbindingen van de buitenruimte naar de gebouwen wordt uitgevoerd in een representatieve verharding.

Straatmeubilair en energiesystemen

- Winkelwagenvoorzieningen en fietsenstallingen worden uitgevoerd passend bij de architectuur van het bijbehorende gebouw.

Welstandscriteria

Ligging

- De nieuwbouw is terug gelegen gesitueerd ten opzichte van de weg.
- Een verspringing van de rooilijn van de gebouwen onderling is gewenst.

Massa en vorm

- De bouwhoogte van de bebouwing dient afgestemd te zijn op de hogere bebouwing in de omgeving (de bestaande voormalige boerderij).
- Streven naar eenduidige hoofdvormen van de gebouwen in het plangebied.
- Gevelindelingen dienen een evenwichtige compositie te zijn tussen de verschillende gevelopeningen. Ramen moeten een passende indeling en verhouding hebben. Grote openingen, zoals laad- en losdeuren, zijn zorgvuldig opgenomen in de gevelindeling.

Kleur, materiaal en detaillering

- Een hoogwaardige architectuur passend in het landschappelijke karakter, is vereist om de bijzondere functie te rechtvaardigen. Omdat de gebouwen van verschillende kanten kunnen worden waargenomen, dienen de gebouwen aan alle zichtbare zijden een representatief karakter te krijgen.
- Kleur en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.
- Materiaalkeuzes uitvoeren in natuurlijk en/of duurzame materialen zoals hout, (natuur)steen gecombineerd met glas en staal. Metalen profielplaten hebben een gedekte kleur en een matte textuur. Een sterke wens voor (deels) begroeide gevels.
- Contrasterende kleuren zijn uitgesloten.
- Een zorgvuldige detaillering van het gebouw is vereist als kwaliteitselementen voor de architectuur.
- Klimaat- en energiesystemen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw, en passend te zijn bij de architectuur.
- De hekwerken en fietsenstallingen maken onderdeel uit van het complex en dienen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw te vormen.

Reclame

- De welstandscriteria omtrent reclame uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 zijn onverminderd van kracht voor dit plangebied.

Op 21 september 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Vastgesteld in de gemeentevergadering van 24 mei 2022