

Beeldkwaliteitsplan seniorenhofje Abdijstraat, Biezelingse

Bestaand gebied

Het gebied is gelegen aan de Abdijstraat in Biezelingse (kadastraal, gemeente Kapelle, sectie E, nummer 3385) en ligt tussen de Abdijstraat, Ganshoekweg en het Schotwegje. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de kern van Biezelingse waar woningen staan. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een detailhandel locatie. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Abdijstraat. Aan de andere zijde van de Abdijstraat staat een rij woningen die grenst aan het bedrijventerrein Smokkelhoek.



Ligging van het gebied via Geoweb met de bestaande situatie

Initiatief

Het plan gaat uit van 10 levensloop woningen in de vorm van een hofje. De bestaande traditionele boerderij wordt getransformeerd tot een woning met ondersteunende voorzieningen voor het woonconcept.



Globale inrichting van het gebied via Structuurplan Fruitschuur Kapelle-Biezeling (KORTGEYTENBEEK architecten)

Hoofdkenmerken

- De nieuwbouw moet aansluiten op het dorpse woonmilieu van Biezeling.
- Een woonhofje in een boerderij-setting als bijgebouwen bij de traditionele boerderij als hoofdbouw.

Welstandsbeleid

Aan de hand van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Kapelle heeft het plangebied het beoordelingsniveau 'Normaal'.

Buitenruimte

De beeldkwaliteitsaspecten van de buitenruimte dragen voor een groot deel bij aan de beleving van het gebied.

Groen & Verharding

- a) De groenvoorzieningen in de openbare ruimte van het gebied versterken de uitstraling van het boerenerf.
- b) De groenvoorziening maakt het mogelijk om tijdelijk hemelwater op te vangen.
- c) Verbindingen van de openbare ruimte naar de gebouwen verwijzen naar de boerderij-setting. Deze verharding wordt uitgevoerd in gebakken of natuurlijke materialen.
- d) Bebouwing en erf(inrichting) in samenhang en vergelijkbare schaal wordt vormgegeven passend bij het agrarische karakter van Zeeuwse boerenerven.
- e) Herinrichting van het voorerf in samenhang met de binnenruimte op het terrein (het hofje).

Parkeren

- Neem het ensemble van een boerenerf als basis, met één hoofdinrit.

Straatmeubilair en energiesystemen

- Straatmeubilair en energiesystemen passen bij de uitstraling van het boerenerf.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ligging

- De twee gebouwen waarin de nieuwe woningen worden gerealiseerd situeren als twee bijgebouwen in de boerderij-setting.

Massa en vorm

- Hoofdvormen moeten in evenwichtige verhoudingen en éénduidige typologieën worden vormgegeven;
- Voorkom dat rijwoningen ontstaan met een individuele uitstraling. Maak meerdere woningen in gebouwen die als zelfstandige eenheden herkenbaar zijn met eenvoudige en samenhangende hoofdvormen (rechthoekig met kap);
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bebouwing met naar de openbare ruimte gekeerde gevels hebben een representatieve uitstraling.

Kleur, materiaal en detaillering

- Materialen, kleuren en detaillering dienen de hoofdvorm en het architectonisch concept te versterken en te verwijzen naar streekeigen bebouwing. Materialen en kleuren dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd.
- De daken worden bedekt met niet glanzende keramische dakpannen dan wel met zink, riet of een bij het concept passend materiaal.
- Kozijnen, deuren, ramen en panelen worden in hout (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) uitgevoerd en hebben terughoudende kleuren.
- Materiaaltoepassing dient hoogwaardig en duurzaam te zijn.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte uitvoeren in hagen of groenstroken. Onder een haag wordt ook verstaan een openrasterwerk met groenblijvende klimplanten; gemetselde penanten met rastervulling of muur passend bij de architectuur van de woning is ook toegestaan;
- Energie-/klimaatinstallaties (uitgezonderd zonnepanelen) binnen 5m van de voorgevel of zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen opgenomen te worden in het ontwerp.
- Bijbehorende bouwwerken dienen passend te zijn bij de architectuur van de hoofdgebouwen.

Vastgesteld in de raadsvergadering van xx