



2015.08337

Welstandscriteria ontwikkelgebied 'De Grenadier' te Biezelingse

Gebiedsbeschrijving

De Klinker is de historische route van het gehucht Eversdijk naar het centrum van Biezelingse en begrensd de voormalige haventoeegang van Biezelingse toen het voor 1900 een open verbinding had met de Westerschelde. Deze route kent een kronkelend verloop met hoogteverschillen. De Klinker is gelegen in een landelijke omgeving.

De openbare ruimte is eenvoudig ingericht. Een geasfalteerde rijbaan zonder trottoir wordt begeleid door een groenstrook waar de voortuinen van de woningen aan zijn gelegen. De bebouwing langs deze route is organisch gegroeid en daardoor gevarieerd van karakter. Er zijn woningen op dijkniveau en woningen onder aan de dijk gelegen. Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk van aardkleurige tinten maar ook gepleisterde en wit geschilderde gevels komen voor. De kapvormen zijn overwegend zadeldaken met donkere of rode dakpannen.

De bebouwing langs de Oude Dijk , Oude Havenstraat en Veerweg bestaat voornamelijk uit projectmatige woningbouw en particuliere woningen uit de jaren 70. Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk van aardkleurige tinten. De kapvorm is overwegend een zadeldak voorzien van donkere dakpannen met de kaprichting evenwijdig of loodrecht op de weg.

De Biezelingse Oude Dijk is de oostelijke begrenzing van de voormalige haventoeegang van Biezelingse. Aan de dijk is een weel gelegen. De dijk fungeert als een groene langzaam verkeersroute tussen de Rijksweg N289 en de kern Biezelingse.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De Grenadier, gelegen in het binnengebied, is een aandachtsgebied. In het plangebied is een langgerekte waterpartij die refereert aan de vroegere verbinding met de Westerschelde. Deze waterpartij heeft een natuurlijk karakter met rietkragen, natuurlijke oevers en bijpassende steigers . Aan de noordzijde grenst de waterpartij aan de openbare ruimte.

Het is van belang de landschappelijke karakteristiek van de omgeving te behouden. De nieuwbouw in het binnengebied dient zich hierin te voegen. De ruimte tussen de waterpartij en de Havenweg dient zo open mogelijk, met groene randen, te worden vormgegeven. Verstoringen van het beeld door verkeerde toepassingen van kleine bouwwerken, toevoegingen en / of gevelwijzigingen dienen te worden voorkomen.

Welstandsniveau

De Grenadier is een aandachtsgebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- De wandelroute in haar groene setting dient gehandhaafd en versterkt te worden;
- Behoud van transparantie door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen;
- Parkeren op eigen erf.

Massa en vorm

- Voor de bebouwing aan de westzijde van De Grenadier is het bij de architectonische uitwerking van belang de relatie met de natuurlijke setting en de gerealiseerde waterwoningen te zien.
- Maximaal 2 bouwlagen, waarbij de 2^e bouwlaag terugliggend is.
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie in te nemen;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorzijden;
- Alle erfafscheidingen dienen te worden uitgevoerd in hagen of groenstroken.

Detailering, kleur en materiaal

- Architectuur van de woningen aan De Grenadier eigentijds, niet historiserend;
- Baksteen in roodtinten. Hellende daken voorzien van antraciet gebakken dakpannen;
- Platte daken van de eerste bouwlaag voorzien van grind of grasdak;
- Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.

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;
- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen of toevoegingen aan het dakvlak bij voorkeur situeren aan de achterzijde van de hoofdbebouwing en in maatvoering, architectuur en detailering afstemmen op de vormgeving van gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing;
- Architectuur en detailering afstemmen op de vormgeving van gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing;
- Er dient gestreefd te worden naar een verzorgd en samenhangend beeld van erfafscheidingen en steigers;

Vastgesteld in de raadsvergadering van 29 juni 2010.

Gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 1 september 2015.

Welstandscriteria ontwikkelingsplan 'De Klinker' te Biezelingse.

De Klinker

Gebiedsbeschrijving

De Klinker is de historische route van het gehucht Eversdijk naar het centrum van Biezelingse en begrensd de voormalige haventoeegang van Biezelingse toen het voor 1900 een open verbinding had met de Westerschelde. Deze route kent een kronkelend verloop met hoogteverschillen. De Klinker is gelegen in een landelijke omgeving.

De openbare ruimte is eenvoudig ingericht. Een geasfalteerde rijbaan zonder trottoir wordt begeleid door een groenstrook waar de voortuinen van de woningen aan zijn gelegen. De bebouwing langs deze route is organisch gegroeid en daardoor gevarieerd van karakter. Dit komt tot uitdrukking in de verspringingen in rooilijn en verschillen in de vormgeving en bebouwing. Kop- en langsegevels wisselen elkaar af. Er zijn woningen op dijkniveau en woningen onder aan de dijk gelegen. Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk van aardkleurige tinten maar ook gepleisterde en wit geschilderde gevels komen voor. De kapvormen zijn overwegend zadeldaken met donkere of rode dakpannen.

Vanwege de verhoogde ligging van De Klinker is er een grote mate van beleving van de landelijke omgeving.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De Klinker is een aandachtsgebied. Het dijkje kent een gevarieerd beeld door haar kronkelende verloop, de hoogteverschillen en de gevarieerde bebouwing. Het is van belang deze uitstraling en het karakter van het dijkje, inclusief de groenstructuur, te behouden. Het zicht naar het achterliggende landschap dient te worden behouden. Het is daarom van belang om bij ontwikkelingen een grote mate van transparantie te realiseren.

Welstandsniveau

De Klinker is een aandachtsgebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Het oorspronkelijke gevarieerde karakter van het dijkje, met een kronkelend verloop en hoogteverschillen moet worden behouden en zonodig worden versterkt;
- Behoud van transparantie door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen;
- Verspringingen in de rooilijn zijn wenselijk;
- Hoofdontsluitingen van de woningen via de Klinker;
- Parkeren op eigen erf.

Massa en vorm

- Van de nieuwbouw dient de hoofdvorm zich te voegen in de bestaande bebouwde omgeving met zijn gevarieerde karakter;
- Bij de architectonische uitwerking is het van belang de relatie te zien van de bestaande omgeving met het gevarieerde karakter. In bouwstijl en materialisering is een eigentijdse uitwerking mogelijk;
- Maximaal 1,5 bouwlaag en een kap (vanaf bovenkant dijkniveau), waarbij de kaprichting ondergeschikt is, maximale bouwhoogte 9.00m (vanaf bovenkant dijkniveau);
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorzijden;
- Aanbouwen en bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie in te nemen;
- Aanbouwen met een plat dak en bijgebouwen met een zadeldak vormgeven;
- Alle erfafscheidingen dienen te worden uitgevoerd in hagen of groenstroken.

Detaillering, kleur en materiaal

- Onderlinge kleurvariaties tussen de woningen gewenst;
- Baksteen in aardtinten. Dakbedekking voorzien van rode of antraciet gebakken dakpannen;
- Een scheiding in materiaal en/of kleur is mogelijk op het niveau bovenkant dijk;
- Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving;

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;
- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen of toevoegingen aan het dakvlak bij voorkeur situeren aan de achterzijde van de hoofdbebouwing en in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de vormgeving van gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing;
- Er dient gestreefd te worden naar een verzorgd en samenhangend beeld van erfafscheidingen.