

# Welstandgebiedscriteria Oevers Roode Vaart Zevenbergen 2022

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 19 april 2022;

overwegende dat,

het gewenst is om welstandgebiedscriteria vast te stellen omtrent de locatie Oevers Roode Vaart Zevenbergen, omdat deze criteria kenmerken van de al aanwezige woningen de basis te laten zijn voor de welstandscriteria die gelden voor de nog te bouwen woningen in het gebied.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

artikel 12 e.v. van de Woningwet en het Welstandsbeleid;

**b e s l u i t**

vast te stellen de volgende welstandsgebiedscriteria:

Welstandsgebiedscriteria Oevers Roode Vaart Zevenbergen 2022 van de gemeente **Moerdijk**

## **Artikel 1. Ligging**

Aan de oostzijde van het gebied 'Oevers Roode Vaart' is de in ontwikkeling zijnde wijk Bosselaar-Zuid gelegen. Aan de westzijde van de locatie ligt de wijk Molengors. Dit woongebied is ontwikkeld in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Aan de noordzijde wordt het gebied begrenst door de wijkontsluiting van de wijk Bosselaar-Zuid. Ten noorden van het gebied liggen aan de Huizersdijk meerdere bedrijfspanden. Direct ten zuiden van het plangebied ligt aan de Roode Vaart een woning op een ruim perceel. Aan de overzijde van deze woning is een agrarisch bedrijf gevestigd. Hier overheerst het open agrarische landschap.

## **Artikel 2. Gebiedsbeschrijving**

Het gebied is gelegen aan weerszijden van de Roode Vaart te Zevenbergen, tussen de Huizersdijk (westzijde) en de Allenweg (oostzijde). Deze bestaande wegen vormen tevens de ontsluiting van het gebied. Tegenover de westzijde van het plangebied ligt noordelijk een historisch pand met een atelier en appartementen. Zuidelijk zijn onder aan de dijk de achtertuinen van vrijstaande woningen gelegen. Tegenover de oostzijde van het plangebied ligt onderaan de dijk de wijk Bosselaar-Zuid waarvan op dit moment het direct aangrenzende deel nog niet gebouwd is.

Het gebied 'Oevers Roode Vaart' is, naast de 6 al gebouwde woningen, bestemd voor maximaal 35 vrijstaande, geschakelde of twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen liggen tussen de openbare weg en het water van de Roode Vaart. Aan de zuidzijde van het gebied, aansluitend aan, maar wel buiten, de (toekomstige) kernrand zijn drie nog grote kavels gesitueerd.

### **Artikel 3. Welstandsniveau 1 – criteria**

In het plangebied zijn 6 woningen al geruime tijd voor de volledige ontwikkeling van het plangebied voor zelfbouw uitgegeven. Deze woningen hebben een samenhangend architectonisch karakter van hoge kwaliteit (zie figuur 2, bijlage 2). Door enkele belangrijke elementen van de al aanwezige woningen voort te zetten in de projectmatige ontwikkeling, wordt de hoge kwaliteit van de aanwezige woningen erkend, benut en uitgebouwd. De kleurstelling van deze woningen en de uit rechthoekige delen opgebouwde bouwmassa's en ondergeschikte delen vormen de uitgangspunten voor de architectuur van de projectmatig te bouwen/gebouwde woningen op deze locatie.

De omliggende gebieden liggen op dusdanig wijze en/of afstand dat er geen direct ruimtelijk verband met het gebied 'Oevers Roode Vaart' is. De woningen in plan Bosselaar-zuid liggen op dertig tot veertig meter afstand van de woningen van het gebied 'Oevers Roode Vaart'. De tussenliggende ruimte wordt in beslag genomen door een dijkwal, water en openbaar groen. De woningen in Molengors liggen enkel meters lager onder aan de dijk en met de achterkanten, afgescheiden door groen, richting de locatie van 'Oevers Roode Vaart'. Het historische pand ten noorden van de locatie heeft specifieke, bijna industriële, kenmerken die architectonisch niet vertaalbaar zijn naar eengezinswoningen.

Er is dus geen aanleiding om bij de architectuur van deze elementen aan te sluiten.

In figuur 1 (bijlage 1) is het gebied weergegeven waarvoor de hier beschreven gebiedscriteria van toepassing zijn.

#### **Hoofdaspecten**

- Het materiaal van de gevel bestaat uit zwarte, of zandkleurig gemêleerde, of wit gestuukte, of wit gekeimde baksteen. Let wel: wat hoofdaspecten betreft geen combinatie hiervan
- Hoofddelen van de hoofdbouwmassa zijn rechthoekig van vorm; gebogen vormen of elementen zijn niet toegestaan.
- De dakvorm is eenvoudig: plat, zadeldak of lessenaarsdak.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

#### **Deelaspecten**

- Ten opzichte van de hoofdbouwmassa mogen verbijzonderde delen van de gevel enkel wit, zwart, grijs van kleur zijn. Houten elementen zijn ook toegestaan.

- Deelaspecten zijn rechthoekig van vorm; gebogen vormen of elementen zijn niet toegestaan.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

#### Detailaspecten

- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

### Artikel 4 Intrekking oude welstandscriteria

De welstandscriteria die gelden voor dit gebied wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze nieuwe welstandscriteria in werking treden.

### Artikel 5. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze welstandgebiedscriteria treedt in werking op **na de dag van bekendmaking**.
2. Deze welstandgebiedscriteria wordt aangehaald als: Welstandgebiedscriteria Oevers Roode Vaart Zevenbergen 2022 van de gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld door college van de gemeente **Moerdijk** in de vergadering van 19 april 2022.

De secretaris,



ir. J.C. Slagboom,

de burgemeester,



A.J. Moerkerke

## Bijlage 1



Figuur 1 Gebied waarvoor de hierboven beschreven gebiedscriteria van toepassing zijn.

## Bijlage 2



Figuur 2 De al aanwezige woningen in het projectgebied