

Welstand–gebiedscriteria Locatie voormalige 7 Bergsche Hoeve Schansdijk Zevenbergen

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 2 april 2024;

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent:

Aan de Schansdijk in Zevenbergen heeft jaren lang restaurant de 7 Bergsche Hoeve gelegen. Omdat de eigenaar zijn horeca-activiteiten wilde stoppen heeft hij het pand en het perceel verkocht aan een ontwikkelende partij die er woningen, specifiek appartementen, wil realiseren. In deze Welstandgebiedscriteria worden de kaders voor de architectuur van de woningen voor het project 7 Bergsche Hoeve vastgelegd.

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 welstand–gebiedscriteria:

Welstand– gebiedscriteria ‘Locatie voormalige 7 Bergsche Hoeve Schansdijk Zevenbergen’ van de gemeente Moerdijk

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. De Ligging

Het gebied ligt aan de Schansdijk, de westgrens wordt gevormd door de provinciale weg. De zuid en oost grenzen door de Schansdijk en aan de noordzijde ligt een hotel met bijbehorende parkeerplaatsen.

Artikel 2. Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van dit gebied is het resultaat van meerdere factoren.

- De naastgelegen provinciale weg brengt milieutechnisch een geluidscontour met zich mee die heeft bijgedragen aan de situering van de appartementenblokken.
- Het noordoosten van Zevenbergen is een bedrijventerrein wat op diverse plekken in een transformatieproces naar woningbouw zit. Daar wordt vooral aan de Roode Vaart stedelijker gebouwd dan voorheen gebruikelijk was in Zevenbergen. Dit is al te zien in het bedrijfspand aan de andere zijde van de Schansdijk als de voorliggende locatie. Samen heeft dit aanleiding gegeven tot de opbouw van de bouwmassa zoals die ook planologisch is mogelijk gemaakt.
- Het parkeren is op de begane grond geregeld, deels in en buiten het gebouw.

Artikel 3. Locatie

Locatie (binnen blauwe markering) waarvoor de criteria in dit document gelden.



Hoofdstuk 2. Welstandscriteria (niveau 1)

Artikel 1

De welstandscriteria zijn objectief toetsbaar.

Artikel 2. Criteria woningen

Hoofdaspecten

- De zichtbare gevels aan de buitenzijden van het gebouw (zie figuur 1, 4b en 4c) moeten bestaan uit metselwerk in de kleur zoals aangegeven in figuur 2.
- De zichtbare gevels aan de binnenzijden van het gebouw (zie figuur 1 en 4a) moeten bestaan uit hout in één van de kleuren zoals aangegeven in figuur 3.
- Gevelopeningen en balkons moeten gerealiseerd worden conform de opbouw zoals aangegeven in figuur 4a, 4b en 4c.
- Bijgebouwen moeten aansluiten bij de kleur en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten dezelfde kleur en materiaal gebruik hebben als de hoofdbouwmassa.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij het bestaande kleur en materiaalgebruik van dat gebouw.

Deelaspecten

- De buitengevels worden op de hoeken afgerond, danwel met scherpe hoeken zoals aangegeven op figuur 1.
- Kozijnen en balkons aan de buitenzijden van het gebouw (figuur 1, 4b en 4c) worden uitgevoerd in een kleur die vergelijkbaar is met die van het metselwerk.
- Kozijnen en balkons aan de binnenzijde van het gebouw (figuur 1 en 4a) worden uitgevoerd in een kleur die vergelijkbaar is met die van vergrijsd hout (figuur 5).
- Bijgebouwen moeten aansluiten bij de kleur en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten dezelfde kleur en materiaal gebruik hebben als de hoofdbouwmassa.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij het bestaande kleur en materiaalgebruik van dat gebouw

Detailaspecten

- Waterslagen en balustrades aan de buitenzijden van het gebouw (figuur 1, 4b en 4c) worden uitgevoerd in een kleur die vergelijkbaar is met die van het metselwerk.
- Waterslagen en balustrades aan de binnenzijde van het gebouw (figuur 1 en 4a) worden uitgevoerd in een kleur die vergelijkbaar is met die van vergrijsd hout (figuur 5).
- Gesloten vlakken in het metselwerk van de gevels aan de buitenzijden van het gebouw liggen minimaal 2 cm terug (figuur 1, 4b en 4c).

- Ter plaatse van de daktuin en de parkeergarage op de begane grond worden openingen tussen het metselwerk gevuld met hekwerk of spandraden waartegen opklimbaargroen kan groeien (figuren 1, 4a, 4b en 4c)
- Bijgebouwen moeten aansluiten bij de kleur en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen moeten aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Artikel 3. Referentiebeelden

De referentiebeelden dienen enkel als illustratie van de eerder beschreven welstandscriteria. Elementen die wel in de referentiebeelden maar niet in de welstandscriteria terugkomen, zijn dus geen onderdeel van de te toetsen criteria.



Figuur 1: Overzicht gebouw



Figuur 2: Kleur metselwerk



Figuur 3: Hout kleuren



Figuur4a: Binnen gevels



Figuur 4b: Noord en zuid gevels.



Figuur 4c: Oost en west gevels



Figuur 5: Zilver-grijs kleuren

Artikel 4. Intrekking oude welstand–gebiedscriteria

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

Artikel 5. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op **de dag van bekendmaking**.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Welstand– gebiedscriteria Locatie voormalige 7 Bergsche Hoeve Schansdijk Zevenbergen van de gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Moerdijk in de vergadering van 2 april 2024.

De secretaris,

Ir. J.C. Slagboom,

De burgemeester,

A.J. Moerkerke,