

Welstand-gebiedscriteria 'Woningen Kasteeltuin - Neerhofstraat Zevenbergen'

[Deze regeling is oorspronkelijk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk en is op 13 maart 2025 bekrachtigd door de gemeenteraad. Dit besluit is bekendgemaakt op 17 april 2025 in Gemeenteblad 2025, 166934.]

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 14 juni 2016,

overwegende dat,

het gewenst is om een welstandscriteria vast te stellen omtrent 'Woningen Kasteeltuin – Neerhofstraat Zevenbergen', omdat het gebied bestemd is voor het bouwen van vijf vrijstaande woningen en een deel van 'het gat' in het straatbeeld aanvult;

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 beleidsregel[s]:

Welstandscriteria 'Woningen Kasteeltuin – Neerhofstraat Zevenbergen' van [de gemeente Moerdijk

Hoofdstuk 1.**Paragraaf 1. Ligging en gebiedsbeschrijving****Artikel 1. Ligging**

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Zevenbergen. Direct aan de noordzijde van de woonstraat Neerhofstraat op korte afstand van het station. Het gebied ten noorden van de locatie is bestemd voor het parkeerterrein Kasteeltuin, bedoeld voor langparkeerders van het centrum. Aan de westzijde ligt het verzorgingstehuis De 7 Schakels op korte afstand, aan de oostzijde de grote kavels van de woningen aan de stationsstraat.

Artikel 2. Gebiedsbeschrijving

Het gebied is bestemd voor vijf vrijstaande woningen en vult een deel van 'het gat' in het straatbeeld aan de noordzijde van de Neerhofstraat. De Neerhofstraat bestaat voor het merendeel uit vrijstaande woningen gebouwd vanaf de jaren zeventig tot de jaren tachtig. Op de locatie stond voorheen de Neerhofschool met op enige afstand aan de westelijke zijde een tweelaags kantoor 'chalet' met een maatschappelijke functie.

Paragraaf 2. Welstansniveau 1**Artikel 3. Welstandscriteria****Criteria:**

Het doel van de woningen is het doorzetten van het beeld van de huidige Neerhofstraat. Hoewel de woningen ook grenzen aan het thematisch vormgegeven parkeerterrein Kasteeltuin is zowel de ruimtelijke als functionele relatie met de Neerhofstraat vele malen groter.

Hoewel de Neerhofstraat een wat gedateerde indruk maakt, is het collectieve beeld toch sterk bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit.

Met dit in gedachten is voor de locatie gekozen om aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristieken van de woningen aan de Neerhofstraat. De keuze die in het bestemmingsplan is gemaakt voor vrijstaande woningen is daar al een eerste stap in.

Contrast met de bestaande woonomgeving zou afbreuk doen aan bestaande kwaliteit en de ontwikkeling van vijf vrijstaande woningen is onvoldoende groot om een eigen sfeer neer te zetten. Ook aansluiting bij de kenmerken van de aangrenzende bebouwing van De 7 Schakels is niet goed mogelijk vanwege het verschil in woningtype en bouwmassa (De 7 Schakels is een verzorgingstehuis met appartementen vanaf 4 lagen hoog).

Om echter het ontwerp van de woningen wel de mogelijkheid te bieden om allerlei vernieuwingen in het bouwen sinds de jaren 70/80 te benutten is er voor gekozen om slechts in kleur en materiaal aan te sluiten bij de aanwezige sfeer van de Neerhofstraat. Daarbij gelden de woningen met de huisnummers 2, 4, 5, 5a, 7 en 12 t/m 24 als referentiewoningen.

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

Hoofdaspecten

Het materiaal voor de gevels moet bestaan uit baksteen;
De voor de gevels gebruikte baksteen moet wat kleurstelling betreft identiek zijn aan de stenen van een van de referentiewoningen in de Neerhofstraat;
De verplichte dakvorm is een zadeldak;
Dakbedekking moet bestaan uit pannen in de kleur antraciet;
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

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. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel[s] treden in werking op de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 14 juni 2016.
2. Deze beleidsregel[s] worden aangehaald als: Welstandscriteria 'Woningen Kasteeltuin – Neerhofstraat Zevenbergen' van de gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld door college van de gemeente Moerdijk in de vergadering van 14 juni 2016.

*De secretaris,
A.E.B Kandel,*

*De burgemeester,
J.P.M. Klijs*

Bijlage 1 Tekening (figuur 1)

