

Welstand-gebiedscriteria 'Zevenbergschen hoek'

[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.]

1. Zevenbergschen hoek

1.1. Algemeen

De kern Zevenbergschen hoek is gelegen aan de verbindingsweg (Hoge Zeedijk – Bloemendaalse zeedijk) tussen de plaatsen Zevenbergen en Lage Zwaluwe. Aan de westzijde van de kern zijn de spoorlijnen Dordrecht – Zevenbergen en Dordrecht - Breda en de snelweg A16 Dordrecht – Breda gelegen. Momenteel wordt een nieuwe spoorverbinding aangelegd ten behoeve van de Hoge Snelheidslijn (HSL). Om de aanleg mogelijk te maken, zijn woningen geamoveerd aan de Van Gilsstraat en De Wieken.

1.2. Geschiedenis

Van oorsprong is Zevenbergschen hoek een lintdorp. Dit lint is in noord- zuidelijke richting op een hoger gelegen rug ontstaan en nu herkenbaar als de Hoofdstraat en de Driehoefijzersstraat. Haaks op dit lint zijn dijken gelegen. Het betreft hier de Hoge Zeedijk en de Bloemendaalse Zeedijk.

1.3. Monumenten in Zevenbergschen hoek

Er komen twee monumenten voor in Zevenbergschen hoek

Bloemendaalse Zeedijk 2	boerderij
Bloemendaalse Zeedijk 39	"Huis Bloemdaal"

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Zevenbergschen hoek

De kern bestaat uit een lint met aan weerszijde historische bebouwing. Vanuit de beide zijden van het lint wordt er een hogere dichtheid van bebouwing richting het centrum bereikt. Centraal binnen de kern, loodrecht op het historisch lint, ligt de kerk aan een plein met een groene setting. Haaks op het lint ligt een dijk. In het noordelijke deel van het lint "de Hoofdstraat" staan naast woningen ook winkels en voorzieningen. Na verloop van tijd zijn aan weerszijden van het historisch lint en de dijk woonwijken gerealiseerd. Aan de westzijde heeft de eerste uitbreiding plaatsgevonden in de vorm van traditionele rijtjeswoningen en twee-onder-één kapwoningen. Later is aan de oostzijde een meer gemêleerde woonwijk ontstaan.

De westzijde van de kern is begrensd door de nieuw aan te leggen HSL. Ten behoeve van de aanleg zijn 125 woningen geamoveerd, die aan de zuidzijde van de kern, aan de Driehoefijzersstraat, gecomposeerd worden.

2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Zevenbergschen hoek

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een zevental gebieden benoemd met een specifiek eigen Gebiedsbeschrijving. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen beschreven, gewaardeerd en tenslotte worden de welstandsniveaus toegekend en de welstandscriteria beschreven. De gebieden zijn:

1. Historische lintbebouwing (H2)
2. Woonwijken in traditionele blokverkaveling (W4)
3. Houten huizen (W8)
4. Individuele woningbouw (W9)
5. Bedrijventerrein (B2)
6. Parken sport en groen (G1)
7. Nieuwe ontwikkelingen (Ontw)

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- Hoofdaspecten;
- Deelaspecten;
- Detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte.

Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

Detailaspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk samenhangende gebieden is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied is voor elk gebied een niveau vastgesteld: bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2), soepel (niveau 3). In het algemeen geldt: hoe waardevoller de Gebiedsbeschrijving, hoe hoger het welstandsniveau. Deze waarde wordt per kern beoordeeld. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

Welstandsniveau 1 is van toepassing op gebieden waar een strikte hantering van criteria noodzakelijk is om de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten te beschermen. Monumenten vallen altijd onder welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 2 is van toepassing op gebieden waar reguliere hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 bijzonder	Niveau 2 regulier	Niveau 3 soepel
A Hoofdaspecten	Plaatsing Massa/vorm Gevelopbouw Materiaal hoofdvlakken Kleur hoofdvlakken	Volledig	Volledig	Volledig
B Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C Detailaspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. Historische dorpse bebouwingslinten (H2)

Ligging

De centrale as binnen het dorp wordt gevormd door de Hoofdstraat, die doorloopt in de Driehoefijzersstraat. De straten vormen het historisch lint waarin, in de loop der jaren, bebouwing is ontstaan. Haaks op de Hoofdstraat is het Kerkplein met de kerk (3) en het Plein 1940 gelegen (16-18, 58). Beide pleinen kunnen beschouwd worden als het centrum van de kern.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het lint heeft een belangrijke functie als verbinding tussen Moerdijk en het zuidelijk gelegen landelijk gebied. De bebouwing aan het lint is in verschillende tijdspannen ontstaan waardoor het beeld langs

het lint divers is (10, 11, 16-18). Elke pand heeft een eigen identiteit door vorm, materiaalgebruik en kleur. In het gebied is de belangrijkste functie wonen, maar incidenteel komen enkele commerciële functies (10) of boerderijen en voormalige (agrarische) bedrijfspanden voor (7).

De gebouwen zijn op korte afstand tot de straat gelegen in een licht verspringende rooilijn. In het centrum liggen de gebouwen direct aan de straat (10, 11). Aan de uiteinden van het lint staan de gebouwen verder uit elkaar en tevens verder van de straat. Daar is ruimte voor een kleine voortuin aan de voorzijde. Ten noorden van de Hoge Zeedijk liggen de panden zij aan zij en vormen ze een gesloten straatwand. Ver van het centrum liggen de panden ver uit elkaar en zijn zijtuinen aanwezig.

Het merendeel van de gebouwen bestaat uit één laag met een kap (1, 13). Op enkele plaatsen heeft vernieuwing plaatsgevonden en zijn complexen toegevoegd, bestaande uit twee lagen met een kap (14, 15). Een langskap is de meest voorkomende dakvorm. Maar daarnaast komen platte daken, schilddaken en zadeldaken haaks op de straat voor. De gevels zijn uitgevoerd in traditionele materialen zoals baksteen met houten accenten en keramische dakpannen. De hoofdvlakken zijn uitgevoerd in rode of donkere kleur steen en pan.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Historisch gegroeide panden hebben vaak verticaal gerichte ramen en deuren (11) en dat is hier goed te herkennen. Er zijn meer hoge dan brede ramen met duidelijke gemetselde tussenruimten tussen de afzonderlijke gevelopeningen.

Hier en daar is er een dakkapel met hellend of vlak dak toegevoegd (4, 13).

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Veel panden zijn voorzien van detailleringen, zoals trasramen (onderplint van een afwijkende kleur), fraaie goot en daklijsten, luiken en sierlijsten rondom de voordeur. Alle panden hebben houten kozijnen, die in traditionele kleuren geschilderd zijn (11).

Welstandsniveau: 1

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Bij nieuwbouw moet er verdichting van bouwmassa richting het centrum plaatsvinden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De gevels van het pand moeten onder haakse hoeken op elkaar staan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- Het hoofdgebouw moet een kap hebben, niet zijnde een lessenaarskap;
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Ramen moeten hoger dan breed zijn;

- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Bebouwing die direct naast rijksmonument ligt moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor- en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van traditionele materialen is verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlakte structuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moet naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- De mate van detaillering moet versterkt worden;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;
- Nieuwe roedeverdeling moet een stand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en terughoudend toegepast opdat de architectuur van het gebouw niet aangetast wordt;
- Reclame op de gevel mag de gevelindeling niet verstoren;
- Blinderen van ramen door reclame, is niet toegestaan;
- Uithangreclame moet tussen de eerste en de tweede verdieping geplaatst worden en "traditioneel" van aard zijn of transparant;
- Het ten behoeve van reclame-uitingen beschilderen van de gevelwand is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene/gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Het hoofdgebouw moet één of twee bouwlagen hebben (vanaf de openbare weg gekeken).

2.2. Woonwijken in traditionele blokverkeveling (W4)

Ligging

Aan de oostkant van de Hoofdstraat ligt een woongebied met vier twee-onder-één kapwoningen in een traditionele blokverkeveling.

Aan de westkant van de Hoofdstraat liggen grotere woongebieden die eveneens in traditionele blokverkeveling zijn opgericht. Het betreft hier de bebouwing aan de Frisostraat en De Wieken.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

In de jaren 50, 60 en 70 zijn veel uitbreidingen gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer. De oudere (één laag hoge) woningen staan in de Frisostraat. Deze beschikken over een langskap in rode keramische pannen (21, 22).

Tevens zijn twee-onder-één kapwoningen aanwezig, die vergelijkbaar zijn qua typologie en uitstraling met de rijtjeswoningen. De woningen zijn over het algemeen op korte afstand tot de straat gelegen en voorzien van een kleine voortuin. Over het algemeen wordt een strakke rooilijn gevolgd. Aan de Frisostraat staan alle complexen in een strakke lijn (227). De rijen in de straten variëren in grootte van twee tot zes woningen. In het oosten van het Kerkpad liggen twee-onder-één kappers aan een groen speeltuintje (5).

Aan De Wieken liggen de complexen meer geclusterd in blokken. Deze blokken hebben een licht verspringende rooilijn onderling.

De woningen bestaan aan De Wieken uit twee lagen met een kap in de langsrichting van de straat (26). Aan De Wieken staan onder andere boven-beneden-woningen (twee lagen) met een plat dak en rijwoningen van twee lagen met een kap (24).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De geleding is horizontaal. Per rij is deze horizontale geleding goed zichtbaar (19). Sommige architectonische eenheden hebben een groot glasvlak op de begane grond en kleinere ramen op de verdieping. Bij andere zijn de glaspartijen op de verdieping van een gelijke omvang als op de begane grond. Het merendeel van de woningen is uitgevoerd in een donkere kleur baksteen met een donkere of rode pan (22). Er zijn geen toevoegingen of uitbouwen aangebracht aan de voorzijde van de woning. Hierdoor is de gevelindeling nog in overeenstemming met het algemene gevelbeeld. Op het dakvlak hebben zich enkele aanpassingen voorgedaan, zoals de plaatsing van dakkapellen en vensters. De entree is veelal aan de voorzijde gelegen en bij de oudere woningen voorzien van een deurlijst (19, 20).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische pannen en houten details. De mate van gedetailleerdheid is wisselend per complex. Zo zijn bij enkele woningen verbijzonderingen aangebracht boven de raampartijen in het metselwerk (17). Ook zijn kleuraccenten aangebracht. Vrijwel alle raamkozijnen zijn van hout. Onder de ramen is bij het merendeel van de woningen een keramische lekdorpel aangebracht (21).

Welstandsniveau: 2

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen, dubbele en vrijstaande moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen.
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit één, twee of drie bouwlagen en een kap;
- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht.
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;
- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op een zelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;
- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal één raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen één architectonische eenheid moet één soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten op een transparante wijze vormgegeven worden;
- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdindeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;

- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn.
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn.

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van één meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmasa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten met de onderzijde in een horizontale lijn (de afstand tot de onderkant van het dak, verticaal gemeten) zijn geplaatst. Per straat en/of architectonische eenheid zal één type maatgevend zijn;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing grenzend aan de openbare weg moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten. Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen besloten van karakter zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden;
- Geen erkers aan de voorzijde.

2.3. Houten huizen (W8)

Ligging

Aan de Olavstraat zijn enkele houten huizen geplaatst.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (Plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Dit gebied gelegen aan de rand van Zevenbergschen hoek bestaat uit een klein aantal woningen. Deze woningen zijn in 1953 gebouwd met gelden vanuit Scandinavië. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen zijn allemaal gelijk gesitueerd ten opzichte van de weg (60). En zijn allen onder een hoek gelegen. De rooilijn is gelijk. De woningen beschikken over een ruime voortuin. De afscheiding tussen de erven onderling en de stoep bestaat uit groene heggetjes, ijzeren of houten lage hekjes (60).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Gevelindeling van de vrijstaande panden is door heel de gemeente Moerdijk identiek en ziet er als volgt uit. Het vooraanzicht wordt bepaald door één enkele raam midden in het vlak van de benedenverdieping met daarboven twee kleinere ramen op de bovenverdieping onder de schuine helling van het zadeldak (39). De voordeur, die zich in de geïntegreerde aanbouw bevindt, wordt bereikt d.m.v. een trapje. De zijgevel aan deze zijde heeft wederom één raam op de opgetilde begane grond en een vierkant klein wcraampje in de aanbouw.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De gevels zijn oorspronkelijk van hout gemaakt en de zadeldaken zijn bedekt met rode keramische pannen. De woningen zijn niet gelijk van kleur (60). De toegepaste kleuren voor de gevels zijn rood (oranje), groen, wit (39). De kozijnen zijn van hout en onder andere geschilderd in de kleuren wit en bruin.

Welstandsniveau: 2

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- (Vervangende) nieuwbouw moet een kopie zijn van de weggefallen woning;
- Binnen één architectonische eenheid moet één soort en kleur gevelsteen/plank gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd, rood en keramisch zijn;
- De gevels moeten van hout of van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetint tinten zijn;
- De houten gevels moeten traditioneel van kleur zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Er mogen geen bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenmin als aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, gebouwd worden;
- De luifel boven de entree moet een kopie zijn van de oorspronkelijke luifel;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke gevelindeling.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik moet terughoudend en traditioneel zijn;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn;
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn;
- Kozijnen moeten van hout zijn.

2.4. Individuele woningbouw (W9)

Ligging

Op een aantal plaatsen ten oosten van de Hoofdstraat zijn individuele woningen gebouwd in de jaren 90 en 2000. Het betreft hier woningen aan de Olavstraat, De Vier Uitersten en het Nonnenpad, met een sterk individueel karakter. Aan de zuidzijde van de kern zijn eveneens woningen van het type individuele bouw ontwikkeld. Het betreft hier De Vlijt met de aanliggende straten en het zuidelijk deel van De Vang. Deze laatste grenst aan het buitengebied.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Wonen in de kern

De woonwijken zijn overwegend ruim van opzet waarbij op grote percelen, ruime woningen vrijstaand gebouwd zijn. Deze woningen zijn over het algemeen traditioneel van karakter en uitstraling. Met name door de aanwezigheid van een groot privé terrein rondom de woningen heeft het woongebied een sterk groen karakter (36).

Wonen aan het water

De nieuwste uitbreiding van Zevenbergschen hoek is zo opgebouwd dat de groene uitstraling in het stedenbouwkundig plan geïntegreerd is. De verkeersstructuur en de waterstructuur bestaan uit een hoofdweg met loodrecht daarop, doodlopende zijwegen. De achtertuinen grenzen direct aan water. De structuur kan vergeleken worden met kammen. De kammen grijpen met de tanden in elkaar en vormen een waterrijke, ruim opgezette woonwijk (48, 49). Enkele woningen zijn onderling geschakeld met de garages of als twee-onder-één kapwoning gerealiseerd. Het betreft hier duidelijk een uitzondering op de algemene regel. De woningen bestaan uit één à twee lagen met een kap (27).

De woningen zijn uitgevoerd in baksteen, in verschillende kleuren. Nabij het centrumgebied is de kleurkeuze over het algemeen traditioneel, rood of donker. In de Vlijt zijn daarentegen meer lichte stenen toegepast (49). Ten aanzien van de kapvorm zijn zadeldaken veel voorkomend. De dakvlakken zijn overwegend rood of donker van kleur, grijs of zwart.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Overwegend zijn de woningen voorzien van een symmetrische indeling met de voordeur in het midden van de gevel of aan de zijkant. Op de eerste verdieping is incidenteel een dakkapel geïntegreerd in de hoofdmassa (37).

De vrijstaande woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van een afzonderlijk bijgebouw waarin de garage is gevestigd (040b). Deze zijn over het algemeen uitgevoerd met een plat dak of dak overeenkomstig aan de dakvorm van het hoofdbouw. Aanbouwen aan de voorzijde komen eveneens voor.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn overwegend uitgevoerd in baksteen en houten details. Bij de woningen wordt de individualiteit benadrukt door het gebruik van diverse kleuren en accenten (35). Het houtwerk is veelal uitgevoerd in wit of traditionele kleuren.

Welstandsniveau: 2 (zuidrand De Vlijt) en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (Plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen.
- Maximaal één gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant.
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor- en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.5. Bedrijventerrein (B2)

Ligging

Aan de oostzijde van de kern Zevenbergschen hoek ligt een bedrijventerrein. Dit terrein wordt ontsloten via de Bloemendaalse Zeedijk.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het bedrijventerrein heeft een beperkte omvang en biedt ruimte aan enkele bedrijven. De bebouwing op het terrein is goed zichtbaar, gezien de hoogte van de bouwmassa's en het vlakke omliggende landschap. De sfeer van het gebied is groots, bedrijfsmatig en in de weekenden verlaten. Bij dit complex komen enkele andere bouwwerken en gebouwen voor. Het bestaat uit ongeveer zes lagen en torent hoog boven de andere gebouwen uit. Aan de voor- en achterzijde liggen nog enkele gebouwen. Deze bestaan uit twee tot drie lagen voorzien van een platte afdekking (62). De gebouwen zijn opgetrokken uit grijze en witte betonsteen en plaatwerk. Op het terrein staat tevens een schoorsteen opgebouwd uit baksteen (6).

Het terrein is afgezet met metalen, transparante hekwerken en kan afgesloten worden.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De grote hallen hebben geen dakkapellen of andere vormen van dakopbouwen. Er komen zowel gesloten als open gevels voor (6).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is beperkt. Overwegend zijn er grote kale wanden waarop horizontale vlakindelingen zijn aangebracht. Het geheel heeft een zeer sobere uitstraling (6).

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve / publieke gevel en/of de representatieve bebouwing (kantoor, showroom, e.d.) gericht op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De dakvorm van bedrijfsgebouwen moet passen bij de functie van het gebouw. Hierbij moet gekozen worden voor (een combinatie van) platte daken, sheddaken, zadeldaken met een maximale helling van 15% of lichtgebogen daken;
- Indien grote vlakken worden toegepast dienen deze in gedekte kleuren te worden uitgevoerd;
- Bedrijfswoningen moeten georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Bedrijfswoningen zijn individuele bouwkundige eenheden en staan op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Een woning mag maximaal één gesloten gevelwand hebben, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Verschillende onderdelen van het gebouw, zoals kantoorgedeelte en bedrijfshal, moeten visueel herkenbaar als aparte onderdelen gebouwd worden; Te denken valt aan onderscheid in materialen, vormen en kleuren;
- Gevels langer dan 20 meter moeten duidelijk verticaal geled zijn;
- Aan de voor- en zijkant van de woningen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen moeten in het vlak van de gevel liggen en niet boven de gootlijn uitsteken.

Aanbevelingen

- Bij voorkeur de onderste 1,5 meter van het pand in baksteen uitvoeren;
- De onbebouwde ruimte van het perceel moet afgestemd worden op de inrichting van de openbare ruimte en of de inrichting van de onbebouwde ruimte van aangrenzende percelen;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte:
 - indien geplaatst op de voorgevelrooilijn middels een haag;
 - indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn middels een open transparant hekwerk;
- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen.

2.6. Parken, groengebieden en sportcomplexen (G1)

Ligging

Aan de Olavstraat en de Bloemendaalse Zeedijk liggen sportvelden met de daarbij behorende gebouwen van D.H.V. (44).

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Aan de randen van Zevenbergschen hoek liggen sportvelden. Op twee van de velden zijn gebouwen aanwezig. Op het voetbalveld aan de Sporenbergstraat is geen gebouw aanwezig. De terreinen worden gebruikt voor sportieve activiteiten. Het geheel heeft een rustige, groene, lege uitstraling (41).

Bij de velden aan de Bloemendaalse Zeedijk is een gebouw aanwezig. Dit gebouw is bedoeld voor opslag en als kleedruimte (42). De massa bestaat uit één laag voorzien van een plat dak. Er is een licht hoogteverschil aanwezig in het gebouw (43). Hierdoor is er sprake van een betere lichttoetreding in het gebouw. De baksteen die gebruikt is, heeft een donkere kleur.

Aan de Olavstraat is het tenniscomplex gelegen. Hier is eveneens een kleedruimte aanwezig opgebouwd uit baksteen. Door de ligging aan de rand van het terrein midden in het groen is het gebouw volledig uit het zicht onttrokken.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

In de gevels zitten enkele ramen en deuren over de gehele breedte van de ruimte. De opbouw bestaat uit glas met een rood boeiboord.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De kleuraccenten op deuren is rood. In de gevel staat de afkorting van de sportclub ingemetseld in een lichtere kleur baksteen (44).

Welstandsniveau: 3

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (Plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het groene karakter van het gebied moet behouden worden;
- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten zich voegen naar de landschappelijke structuur. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen;
- Voorop staat een individuele uitstraling van de bebouwing, inclusief de bijbehorende aan- en bijbouwen. Dit houdt in: een eigen architectonische vormgeving en uitstraling die recht doet aan het ruimtelijk en functionele belang van het gebouw;
- De functie van het gebouw moet tot uiting komen in de vorm van het gebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik moet de zelfstandige uitstraling van de bebouwing ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Massa en vorm moeten passen in het landschap, grootschalige maten zijn in die zin niet toegestaan;
- Voor nieuwbouw zijn sobere gevels verplicht.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame moet intern gericht zijn (op de sportvelden) en mag niet extern gericht zijn (op de omgeving van de sportvelden).

Aanbevelingen

- Aan de randen van percelen moet ruimte worden vrijgehouden voor het aanplanten van groen;
- Extra aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.

2.7. Nieuw te ontwikkelen gebieden (Ontw)

In Zevenbergschen hoek liggen twee nader uit te werken ontwikkelingsgebieden.

Eén op het huidige voetbalveld aan de Sparenbergstraat en één ten zuiden van De Vang, tussen het spoor en de Driehoefijzersstraat.

Zolang er voor deze gebieden geen Beeldkwaliteitsplannen bestaan worden voorstellen op een soepele manier (niveau 3) aan de “algemene criteria” getoetst.

Bijlage

