

Welstand-gebiedscriteria 'Herontwikkeling Zoetendaal, 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 Gemeentebblad 2025, 166934.]

Ligging

Het gedeelte van Zoetendaal dat herontwikkeld wordt is gelegen midden in een diverse woonwijk met karakteristieke jaren tachtig kenmerken.

Gebiedsomschrijving

De functies van het herontwikkelde gebied zijn min of meer gelijk aan de functies van voor de herontwikkeling: woningen, detailhandel en scholing. Alleen het buurthuis is verdwenen en er is een zorgfunctie bij gekomen.

Het herontwikkelde gebied heeft wel geheel andere ruimtelijke kenmerken in vergelijking tot de, nog in oorspronkelijke staat verkerende, omgeving. De openbare ruimten zijn groter van formaat dan voorheen, kleine openbare ruimten zijn verdwenen, en de eigendomssituaties (openbaar vs. Privé) zijn duidelijker geworden. Wat architectuur betreft is naar een divers beeld gestreefd. Zowel in vergelijking tot het ruimtelijke beeld van de buurt als tussen de drie te onderscheiden onderdelen van het herontwikkelingsplan.

Er wordt voor de gebiedscriteria onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- A. De grondgebonden woningen. Hierbij is aansluiting gezocht bij enkele kenmerken van de omliggende grondgebonden woningen zodat de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied ook benut wordt voor de nieuwbouw
- B. De school. Hierbij is architectonisch veel vrij gelaten zodat naar keuze aansluiting bij de omgeving gezocht kan worden of een autonoom object gerealiseerd kan worden.
- C. De appartementen en detailhandel grenzend aan De Meeren. Hierbij is veel nadruk gelegd op het beperken van de schaal van deze gebouwen om zo het contrast met de veel kleinschaligere omgeving te minimaliseren. Daarvoor zullen ook de beide gebouwen onderling duidelijk moeten verschillen in architectonische uitwerking.

Alle drie de deelgebieden zijn welstandsniveau 1

Gebied A

Hoofdaspecten

- Baksteen in gele tot rode tinten zijn het hoofdmateriaal van de gevel (minimaal 75%, uitgezonderd gevelopeningen).
- Daken van hoofdgebouwen zijn hellend en gedekt met antraciet tot zwarte dakpannen.
- Wijzigingen van het gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de woning
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- Rondom gevelopeningen moet de gevel van baksteen zijn.
- Wijzigingen van het gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de woning
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailspecten

- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de woning
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Gebied B

Hoofdaspecten

- De oostzijde van het gebouw moet zo weinig mogelijk de privacy van de woonpercelen ernaast aantasten.
- De zuidoostzijde moet aansluiten op de bebouwingswand van de naastliggende woningbouw.

- Wijzigingen van het gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- Wijzigingen van het gebouw op deelaspectenniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Gebied C

Hoofdaspecten

- Minimaal 75% van de gevels (uitgezonderd de gevelopeningen) moet uitgevoerd worden in baksteen.
- De diversiteit van verschillende bebouwingsblokken moet benadrukt worden door zowel kleurgebruik, materiaalgebruik (uitgezonderd het hierboven beschrevene), opbouw bouwmassa als gevelindeling.
- Materiaalgebruik, kleurgebruik en geleding van de bouwmassa's moeten allen in het teken staan van het voorkomen van een grootschalige uitstraling van het gebouw.
- Zowel de feitelijke hoogte als de ervaren hoogte van het gebouw moet met alle architectonische middelen worden geminimaliseerd.
- Gevelopeningen en routing moeten de sociale controle aan de "binnengebieden" achter de bouwblokken optimaliseren, zonder de uitstraling aan de voorzijden als voorkant aan te tasten.
- Wijzigingen van het gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Deelaspecten

- De diversiteit van bouwmassa's moet benadrukt worden door zowel kleurgebruik, materiaalgebruik, opbouw bouwmassa als gevelindeling.
- Materiaalgebruik, kleurgebruik en geleding van de bouwmassa's moeten allen in het teken staan van het voorkomen van een grootschalige uitstraling van het gebouw.
- Zowel de feitelijke hoogte als de ervaren hoogte van het gebouw moet met alle architectonische middelen worden geminimaliseerd.
- Architectonische middelen moeten optimaal worden ingezet om rommelige achterzijden van de detailhandel op de begane grond te voorkomen.
- Wijzigingen van het gebouw die niet onder de hoofdmassa te rekenen zijn, maar ook geen detail zijn moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

Detailaspecten

- De diversiteit van bouwmassa's moet benadrukt worden door zowel kleurgebruik, materiaalgebruik, opbouw bouwmassa als gevelindeling.
- Materiaalgebruik, kleurgebruik en geleding van de bouwmassa's moeten allen in het teken staan van het voorkomen van een grootschalige uitstraling van het gebouw.
- Zowel de feitelijke hoogte als de ervaren hoogte van het gebouw moet met alle architectonische middelen worden geminimaliseerd.
- Wijzigingen van het gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van de bebouwing
- Aan- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

