

Welstand-gebiedscriteria 'Bosselaar Zuid'

[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.]

Ligging

De woonwijk Bosselaar Zuid ligt aan de zuidzijde van Zevenbergen. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de wijk Bosselaar, aan de oostzijde aan het trainspoor Dordrecht-Roosendaal, aan de westzijde aan de watergang de Roode Vaart en aan de zuidzijde aan agrarisch gebied.

Gebiedsbeschrijving

De wijk sluit aan op de wijk Bosselaar, die is omgeven door een singel van groen en water. Via een brug over de Roode Vaart sluit de nieuwe wijk aan op de wijk Molengors. Deze aansluiting, de Verlengde Zuidrand, vormt tevens de hoofdontsluiting van Bosselaar-Zuid. In de toekomst zal deze weg Mogelijk onder het spoor door worden verbonden met de N285 (Oostrand). Aan de zuidzijde van Bosselaar-Zuid ligt de open polder, waarin de Markdijk een verhoogde horizon vormt.

Hoofdstructuur

Het woongebied Bosselaar-Zuid wordt aan de omgeving verankerd door de randen en door een tweetal "assen". Aan de noordzijde vormt de groene rand rond de bestaande wijk Bosselaar de hechting met Zevenbergen. Aan de oostzijde is een groene zone langs de spoorlijn geprojecteerd. De zuidzijde is open: vanuit de wijk is zicht over de open polder. De westelijke rand hecht zich via een groene openbare zone aan de dijk langs de Roode Vaart. De twee belangrijkste structuurdragers van het woongebied Bosselaar-Zuid zijn de oost-westas van de Verlengde Zuidrand en noord-zuidas van een open schegvormige ruimte. Hiermee wordt niet alleen de hechting aan de omgeving bereikt maar worden ook de ruimtelijke verschillen in het woongebied tot uitdrukking gebracht waardoor er verschillende en bijzondere woonomgevingen ontstaan. De Verlengde Zuidrand vormt de hoofdontsluiting van Bosselaar-Zuid. De open schegvormige ruimte vormt de open verbindinglijn tussen de twee gebiedsdelen. Deze groene as sluit aan op de Kuringen in de bestaande wijk Bosselaar en sluit aan op het open landschap ten zuiden van Bosselaar-Zuid. De open ruimte is ingericht als een verwijdende watergang.



Figuur 1 Stedenbouwkundige opzet Bosselaar Zuid

Criteria:

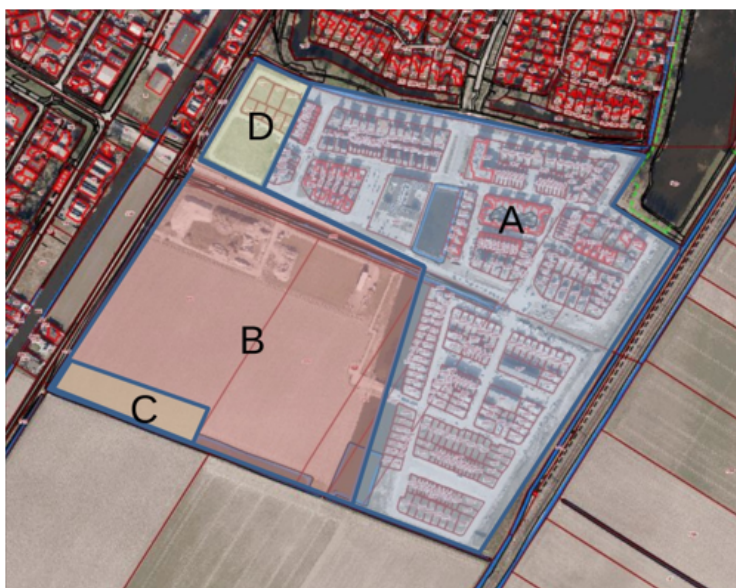
Een deel van de wijk Bosselaar Zuid is al gebouwd, een deel is in aanbouw en een deel moet nog gebouwd worden. De oorspronkelijke welstandscriteria die voor het plangebied zijn vastgesteld stammen

uit 2012 en zijn niet meer helemaal geschikt om de huidige inzichten op de ontwikkeling van de wijk te faciliteren.

Nieuwe criteria voor het plandeel wat al gebouwd, of in aanbouw is, faciliteren behoud van de aanwezige architectuur maar beperken bewoners niet onnodig in individuele initiatieven om hun woonomgeving naar eigen behoefte aan te passen. Deze criteria gelden voor gebied A (figuur 2)

Nieuwe criteria voor het plandeel wat nog gebouwd moet worden zijn gericht op het creëren van samenhang in hoofdlijnen. Hierdoor kan de architectuur in dit plandeel aansluiten bij het afzonderlijke deel wat het stedenbouwkundig ook op een aantal vlakken is. Deze criteria zijn uitgebreider dan die voor gebied A en gelden voor gebied B zoals aangegeven in figuur 2. Daarbij zijn voor de zelfbouwkavels binnen gebied B (aangegeven als gebied C) een beperktere set criteria opgesteld. Voldoende om de samenhang te waarborgen maar zonder de vrijheid voor zelfbouwers onnodig te beperken.

Daarnaast is er voor een deel van het plangebied vanwege milieutechnische redenen nog geen woningbouw mogelijk. Hier ligt een wijzigingsbevoegdheid op. Dit plandeel sluit aan bij het al gebouwde deel van Bosselaar Zuid. Hiervoor geldt een vereenvoudigde set van criteria gebaseerd op oorspronkelijke criteria voor de gehele wijk. Deze gelden voor het gebied D (figuur 2)



Figuur 2 Gebiedsindeling ten behoeve van welstandgebiedscriteria

Gebied A

Hoofdaspecten

- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdbouw.
- 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 hoofdbouw.
- 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 hoofdbouw.
- 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.

Gebied B

Hoofdaspecten

- De gevels zijn van baksteen in hetzij een grijswitte tint, hetzij in een roodachtige tint (zie figuur 3). Waarbij de kleuren worden gebruikt per stedenbouwkundige eenheid (of een straatbeeld, of een ruimtelijk bij elkaar horend woningtype zoals een blok rijwoningen, een appartementengebouw e.d.).
- Woningen hebben of een schilddak, of een zadeldak, of een plat dak.
- 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

- Gevelopeningen zijn hoger dan breed of worden door een roedeverdeling opgedeeld in elementen die hoger dan breed zijn.
- Dakbedekking van hellende daken bestaat uit antraciet gekleurde ongeglazuurde pannen.
- Woningen met een zadeldak hebben geen overstekken aan de kopgevel
- Trasramen zijn bij grondgebonden woningen verplicht en van antraciet gekleurde baksteen.
- 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.

Gebied C**Hoofdaspecten**

- De gevels zijn van baksteen in hetzij een grijswitte tint, hetzij in een roodachtige tint (zie figuur 3).
- 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

- Dakbedekking van hellende daken bestaat uit antraciet gekleurde ongeglazuurde pannen.
- 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.

Gebied D**Hoofdaspecten**

- Het hoofdmateriaal (minimaal 80% per gevel uitgezonderd de gevelopeningen) van elke gevel is baksteen (handvorm, waalformaat). De bakstenen mogen wit gekeimd worden.
- Bij een kap is dakbedekking met ongeglazuurde keramische dakpannen verplicht.
- Bij drie of meer bouwlagen is geen (optische) kap toegestaan.
- Kleur van de gebruikte materialen:
 - o Gevelbaksteen: rood, roodbruin, wit gekeimd
 - o Dakpannen: zwart/antraciet, bij een wit gekeimde gevel is ook rood mogelijk
- 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

- Kozijnen moeten van hout of van een materiaal met minimaal een gelijke uitstraling gemaakt zijn
- De kleur van de gebruikte materialen:
 - o Kozijnen en overig draaiende delen: wit
 - o Gootontimmering en dakranden: wit
- 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.



Figuur 3 voorbeeld roodachtige tint gevels z.g. aubergine rood zoals ook gebruikt is in deelgebied A