Welstandscriteria

Kop Roode Vaart Zevenbergen

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 29/10/2026

mij bekend,
de raadsgriffier,

MOERDIJK

Inhoud

1. Ligging....2
2. Gebiedsbeschrijving....2
3. Welstand....3
3.1. Welstandscriteria....4



Projectlocatie Kop Roode Vaart Zevenbergen

1. Ligging

Het project Kop Roode Vaart ligt ten zuidwesten van het centrum van Zevenbergen. De locatie links en rechts op de oevers van de Roode Vaart waar die nog open is, bijna tot het punt waar de ondergrondse verbinding met de haven in het centrum van Zevenbergen start.

2. Gebiedsbeschrijving

Het project Kop Roode Vaart betreft het bouwen van woningen op gronden waarop ooit bedrijfspanden lagen, maar die nu voor het grootste deel braak liggen.



Figuur 1: Stedenbouwkundige opzet project Kop Roode Vaart

De ontwikkeling bestaat enkel uit woonfuncties in verschillende types. Drie appartementengebouwen aan de kop van de Roode Vaart en grondgebonden woningen aan de oevers richting het zuidwesten.

De herontwikkeling van deze locatie aan de Roode Vaart verdient het om het verhaal van vroegere functies op deze plek op een symbolische manier terug te laten komen. Het onontkoombare aanknopingspunt is daarbij de architectuur zoals die te zien was bij de (suiker)fabrieken die op/bij de locatie hebben gestaan. Fabrieken die decennia het beeld en leven van inwoners van Zevenbergen hebben beïnvloed. Voorbeelden hiervan zijn de panden genaamd Phoenix, Azelma en Amelia.



Suikerfabriek Azelma (bron Heemkundekring Zevenbergen)

Zoals de afbeelding laat zien was de architectuur destijds 'weelderiger' dan de hedendaags woningbouw mogelijk is. Het is in de huidige tijd niet erg realistisch om een dergelijke, volop van details voorziene, architectuurstijl te herhalen. Ook omdat het nu om een woonfunctie gaat met volstrekt onvergelijkbare bouwmassa's. Toch is deze architectuur het uitgangspunt voor de welstandscriteria voor het project Kop Roode Vaart. In de nu volgende objectieve welstandscriteria zijn de elementen in de architectuur vastgelegd die zo goed mogelijk een relatie leggen met dit deel van de voormalige historische gebouwen in Zevenbergen.

3. Welstand

Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. Het werkingsgebied voor de criteria is rood omlijnd weergegeven in figuur 2 hieronder.



Figuur 2: Werkingsgebied welstandscriteria in rood omlijnd

3.1. Welstandscriteria

1. Daken van hoofd-, bij- en aanbouwen zijn voorzien van een plat dak.
2. De volledige gevels van hoofd-, bij- en aanbouwen (uitgezonderd gevelopeningen) bestaan uit rode/roodbruine baksteen (of een visueel niet te onderscheiden ander materiaal) in 1 van de 2 kleuren die visueel gelijkwaardig zijn aan die in figuur 3 en 4. Per perceel mag slechts 1 van deze 2 kleuren worden toegepast
3. Gevelopeningen moeten hoger dan breed zijn.
4. Gevelopeningen liggen 'terug' in de gevel zoals getoond in figuur 3 en 4.
5. Ramen moet een roedeverdeling hebben.
6. Hoeken van hoofdgebouwen hebben een verbijzondering conform figuur 3 en 4.
7. Bovenzijde van de gevel van hoofdgebouwen hebben een verbijzondering conform figuur 3 en 4.
8. De gevels van de hoofdgebouwen van de gestapelde woningen hebben tussen de hoeken een gemetselde (of visueel niet te onderscheiden) verbijzondering zoals te zien is in figuur 5 en 6
9. De bebouwing van de gestapelde woningen hebben een gemetselde verbijzondering (zie figuren 7 en 8) in de gevel van de entree waarin hetzij de naam Azelma, hetzij de naam Amelia, hetzij de naam Phoenix is aangebracht. Waarbij elke naam maar 1 keer mag voorkomen.
10. Entreepartij en balkons van de gestapelde woningen zijn vormgegeven zoals te zien is op figuren 3 en 8.
11. Erkers bij grondgebonden woningen zijn vormgegeven conform figuur 9.
12. In uitzondering op punt 2 zijn bij de gestapelde woningen gemetselde verbijzonderingen (of visueel niet te onderscheiden ander materiaal) rondom gevelopeningen toegestaan (conform het voorbeeld in figuur 10).



Figuur 3: Eén van twee toegestane kleuren voor de gevels



Figuur 4: Eén van twee toegestane kleuren voor de gevels



Figuur 5: Verticale verbijzondering in de gevels van de gestapelde woningen



Figuur 6: Verticale verbijzondering in de gevels van de gestapelde woningen



Figuur 7: Naam op entreegevel



Figuur 8: Naam op entreegevel



Figuur9: Erkers bij grondgebonden woningen



Figuur 1: Verbijzonderingen rond de gevelopeningen bij gestapelde woningen