

Welstand-gebiedscriteria 'Dintelmond'

[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. Dintelmond

1.1. Algemeen

Dintelmond ligt in de meest zuidwestelijke hoek van de gemeente Moerdijk. Aan de noordoever van de Dintel, die hier het Volkerak instroomt, heeft zich in de 20-e eeuw het bedrijventerrein Dintelmond ontwikkeld. Dit bedrijventerrein is bereikbaar vanaf de A29 via de afslag Dinteloord, wat ten zuiden van de Dintel ligt, of via afslag Sabina, nabij het dorp Heijningen, dat ten noorden van de Dintel ligt.

Het grondgebied van de gemeente Moerdijk, waartoe Dintelmond behoort, bestaat uit een rivierklei-landschap. Het landschap rondom Dintelmond is open met veel weide- en akkerlanden. Ten noorden ligt een windmolenpark dat bij helder weer van verre zichtbaar is.

1.2. Geschiedenis

In 1900 bevond zich op deze plek, die Dintelsas genoemd wordt, slechts een schutsluis met een veerhuis. En aangezien het veerhuis aan de zuidoever van de Dintel staat/ stond zijn er geen oude gebouwen op dit terrein te vinden. Evenwijdig aan de Metaalweg is wel een oud dijklichaam terug te vinden, dat doorloopt tot aan het sluizencomplex.

1.3. Monumenten

Er zijn geen monumenten in Dintelmond

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Dintelmond

Bij de brug over de Dintel heeft de Postbaan twee afslagen; de Markweg-zuid en de Markweg-noord. Waar Markweg- noord een restant is van de agrarische ontsluiting, daar ontsluit Markweg-zuid het gehele industrieterrein Dintelmond. De Markweg-zuid heeft aan de zuidzijde, de kant van het water de Dintel, zeven doodlopende wegen richting de Dintel, terwijl de noordzijde van deze weg aan het open agrarische land grenst. Naast bedrijven van glas, metaal en houttoevoerende aard, liggen er twee havens in dit gebied.

Hiervan is één een jachthaven, die voor onbevoegden niet toegankelijk is. Het terrein is helder verkaveld en de bedrijven zijn grootschalig van aard en omvang.

2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Dintelmond

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een drietal 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. Bedrijventerrein (B2)
2. Jachthaven (T6)
3. Industriële haven (T6)

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

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 cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuurhistorische 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. B2 Bedrijventerrein

Ligging

Aan de Dintel ligt het bedrijventerrein Dintelmond. De hoofdontsluitingsweg is de Markweg-zuid. Hier komen van west naar oost gezien de volgende doodlopende wegen op uit: De Mannesmannweg, de 1 Februariweg, de Glasweg, de Metaalweg, de Sluisweg, de Arbeidsweg, Markweg-zuid en de Industrierweg.

Gebiedsbeschrijving

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

Dit bedrijventerrein is ruim en helder van opzet en ligt als solitaire eenheid in het buitengebied van Moerdijk. Er zijn nog enkele open ruimten (99) in het gebied waar de komende jaren meer bedrijven gevestigd kunnen worden. De sfeer van het gebied is groots, bedrijfsmatig en in weekenden verlaten (74). Doordat de verkeersstructuur eenvoudig is en de hoofdstraat (Markweg-zuid) met één zijde aan open, agrarisch gebied grenst, krijgt dit terrein een groen karakter mee (86, 103-107). De bedrijven zijn veelal grote loodsen met platte daken (80) of gebouwen met aan de voorzijde een ingang of kantoor met parkeerplekken (67, 87, 101). Enkele panden hebben sheddaken (3). De meeste terreinen zijn van metalen, transparante hekwerken voorzien en kunnen afgesloten worden. (49, 59) Er staan enkele woonhuizen (72) op dit bedrijventerrein, welke voorzien zijn van een kap.

De hoogte van de hallen is beperkt en bijna overal hetzelfde, namelijk 9 meter. (48, 53, 58, 65) De kantoren of ingangen bij de grote hallen zijn vaak anders van vorm met andere materialen (51) en in

hoogte variërend tussen één of twee lagen. De meeste bedrijfshallen zijn uit plaatmateriaal opgetrokken, maar enkele hebben ook bakstenen en betonstenen vlakken (47). Sommige voeten van de hallen zijn uit baksteen/betonsteen opgetrokken.

Naast grijze betonsteen, grijze platen en bakstenen in natuurtinten komen met name blauwe vlakken van plaatwerk op de gevels voor (48). Deze grijze en blauwe kleuren vormen met de achterliggende lucht een eenheid, waardoor de gebouwen soms wegvallen tegen de lucht. Dit maakt het geheel minder massief van uiterlijk.

Grote delen van het terrein worden gebruikt als opslag (2, 73, 83, 94).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De grote hallen en loodsen hebben geen dakkapellen of andere vormen van dakopbouwen. Er komen zowel gesloten als open gevels voor. De open gevels behoren meestal tot kantoren en de gesloten tot de bedrijfshallen en opslagloodsen. (63)

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is beperkt. Overwegend zijn er grote kale wanden waarop horizontale (87) of verticale vlakindelingen (48) zijn aangebracht. Gemetselde wanden hebben vaak trasramen. Een enkel gebouw maakt gebruik van rode accenten. (65, 85, 90). Het gebruik van reclame is sober, enkele namen zijn op panden geschilderd (70, 71, 80), en enkele vlaggen wapperen in de wind. Het geheel doet vriendelijk aan, zonder schreeuwende kleuren.

Welstandsniveau: 2 en 3

Welstandscriteria Bedrijfspannen

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 grijze en blauwe 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 de zowel de hoofdmassa als voor 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 geleed 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.

Welstandcriteria woningen

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 de zowel de hoofdmasse 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, dakopbouw, 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.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

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

2.2. T6 Jachthaven

Ligging

In bedrijventerrein Dintelmond liggen twee functioneel verschillende havens, een privé jachthaven en een industriële haven. Dit deelgebied omvat de privé jachthaven.

Gebiedsbeschrijving

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

Het betreft hier een privé jachthaven met een omsloten terrein en bewaakte toegang. Privé omdat er een vast aantal privé boten in de haven ligt. Er bevinden zich weinig gebouwen op het terrein, alleen een relatief nieuw informatiecentrum, een clubhuis en sanitaire voorzieningen (33, 34).

Het clubhuis is prominent aanwezig en valt op door de bijzondere vormgeving in de vorm van de boeg van een schip (29, 34). Het clubhuis en de sanitaire voorzieningen zijn door middel van een gang met elkaar verbonden. De driehoekige elementen komen telkens terug in de gebouwen. De rooilijn van de verschillende bebouwing verschilt. Op het terrein bevindt zich verder een oude boot die omgebouwd is tot café. Er is een botenloods aanwezig voor controle van en reparaties aan de boten (41, 43, 44, 45). Op het gehele terrein staan zeilboten opgesteld op houten bokken (39, 42).

Aanlegsteigers geven vanaf de wal toegang tot de boten in de Dintel (27, 32).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Het clubhuis kan beschouwd worden als het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn ondergeschikt in massa en hoogte (40). De bebouwing is één à twee lagen hoog met plat dak of kap. De gevel bestaat uit een regelmatige opbouw en is standaard uitgevoerd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit open gevels, bestaande uit glas met metalen gevelpanelen. De kap van het hoofdgebouw is een spits toelopende lessenaarskap (29, 33, 34).

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De hoofdbebouwing is voornamelijk uitgevoerd in metaal en glas, met veelal wit met rode kleuren en blauwe en grijze accenten. Het lessenaarsdak is uitgevoerd in zeer opvallend blauwe dakbedekking (29, 33, 34).

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

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

- De bedrijfsbebouwing moet met een representatieve / publieke gevel en/of de representatieve bebouwing (kantoor, showroom zeilboten, e.d.) gericht zijn op de openbare ruimte;
- De bebouwing moet aansluiten op de bestaande architectonische stijl en uitstraling;
- Het clubhuis (hoofdbebouwing) moet zijn prominente aanwezigheid behouden en als hoofdgebouw behouden blijven;
- Het havengebouw moet in totaliteit een eenheid vormen;

- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten zich voegen naar de landschappelijke structuur. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen;
- De gevels van het havengebouw moeten georiënteerd zijn op de openbare ruimte en op het water.
- Massa en vorm moeten passen in het landschap;
- Sterke contrasten tussen landschap en bebouwing zijn niet toegestaan;
- Kleuren die sterk contrasteren met de omgeving zijn niet toegestaan;
- De bebouwing mag geen afbreuk doen aan de sfeer van de jachthaven.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Nieuwe bebouwing bestaande uit meer dan één laag moeten uitgevoerd worden met lessenaarsdaken;
- Gevelelementen moeten aansluiten op de glazen gevelfaçade en de metalen gevelbekleding;
- Eenheid in vorm moet gezocht worden in een eenheid binnen de hoofdbouw en de aan- en bijgebouwen;
- Verschillende gebouwen met verschillende functies moeten verschillend vormgegeven worden;
- De gevels moeten de functie en het (representatieve) karakter van een gebouw ondersteunen;
- De gevels moeten een (grote) mate van openheid bezitten;
- Blinde gevels langer dan 10 meter (op de begane grond) zijn niet toegestaan;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd te zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing;
- Bij het toepassen van reclame-uitingen dienen deze een ondergeschikt onderdeel van de gevel te zijn en mogen deze niet beeldbepalend zijn in het gevelbeeld.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Nieuwbouw of renovatie dient zich te richten naar de bestaande kleuren van de bebouwing, zoals rood en wit, met blauwe en grijze accenten.

Aanbevelingen

- Speciale aandacht dient uit te gaan naar de verbinding en aansluiting van het gebouw met het water en de houten aanlegsteigers;
- Het behoud van de sfeer van een jachthaven is van belang. De bebouwing is ondergeschikt in het totale beeld.
- Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van een gebouw (begane grond) op het maaiveld;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen als onderdeel van de gevel;
- Vrijstaande reclamezuilen zijn toegestaan, evenals permanente vlaggen aan de bebouwing;
- De bestaande kleuren (rood, blauw en grijs) van de zeilclub en bebouwing moeten opgenomen worden als accentkleur;
- De (openbare) ruimte in de directe omgeving van de gebouwen moet als geheel worden gezien en ook als zodanig vormgegeven worden;
- Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw met de toegang naar het water;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte;
- Het groene karakter van het gebied moet behouden blijven.

2.3. T6 Industriële haven

Ligging

Gelegen naast het bedrijventerrein aan de rand van Dint尔蒙d.

Gebiedsbeschrijving

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

Een grootschalig havengebied gericht op de industrie. Het haventerrein is niet toegankelijk voor publiek. Er staat een aantal loodsen en er komen hoge kranen voor (4). De loodsen hebben een hoogte van minimaal 5 meter en zijn geplaatst in verschillende perioden. Er bestaat geen architectonische samenhang. Het gehele havengebied wordt omheind door gaas en hekwerken. Langs de oever bevindt zich een groot aantal opgestapelde pijpleidingen (7, 9, 10, 13, 14). Er is geen strakke rooilijn aanwezig (25). De rooilijn van de bebouwing is onderling verschillend. De bebouwing staat of apart of met een aantal in een rij geplaatst.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De grote loodsen hebben geen aan- of bijgebouwen. De loodsen zijn opgebouwd uit elementen met een regelmatige opbouw en standaard uitgevoerd (15, 21, 25). De indruk is overwegend gesloten behalve de ingang tot de loodsen. De ramen zijn aangebracht in horizontale banden. De daken zijn uitgevoerd in zowel plat als zadeldaken, variërend van een lichte tot sterke helling.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De constructie en de gevelbekleding van de hallen zijn uitgevoerd in staal, in een zacht grijze kleur. De metalen raamkozijnen zijn uitgevoerd in een bruine kleur. Het dak bestaat uit een donkergrijze of rode (oranje) dakbedekking (15, 21, 25).

Welstandsniveau: 3**Welstandscriteria***Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)*

- Nieuwbouw in het havengebied moet aansluiten op de grootschaligheid van de bestaande bebouwing;
- Bebouwing op het terrein dient te beschikken over een eigen architectonische vormgeving;
- Massa en vorm van nieuwbouw dienen zich te voegen naar de landschappelijke omgeving; grootschalige maten en hallen zijn in beperkte mate toegestaan, evenals sterke contrasten tussen landschap en bebouwing;
- De bebouwing van het havengebied moet aansluiten op de grootschaligheid van bestaande bebouwing;
- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten zich voegen naar de landschappelijke structuur. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen;
- Gebouwen op het terrein moeten een zadel- of plat dak hebben;
- Massa en vorm moeten passen in het landschap.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Eenheid in vorm moet gezocht worden in een eenheid binnen het gebouw; aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- De gevels moeten een mate van openheid bezitten, de functie is bepalend voor de gevelindeling;
- De opbouw van de bebouwing dient regelmatig te zijn en standaarduitvoering is toegestaan;
- Blinde gevels langer dan 10 meter (op de begane grond) moeten geleed worden;
- Elementbouwwijze met regelmatige opbouw en standaarduitvoering is toegestaan;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kleuren die sterk contrasteren met de omgeving zijn toegestaan;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten in alle gevallen passen bij de architectuur van het pand;

Aanbevelingen

- Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van een gebouw (begane grond) op het maaiveld;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen als onderdeel van de gevel;
- De nieuwbouw dient minstens 5 m hoog te zijn en uitgevoerd met een plat dak of zadeldak;
- Vrijstaande reclamezuilen zijn toegestaan, evenals permanente vlaggen aan de bebouwing;
- De (openbare) ruimte in de directe omgeving van de gebouwen moet als geheel worden gezien en ook als zodanig vormgegeven worden;
- Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw met de toegang naar het water;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte.

Bijlage

