

## Welstand-gebiedscriteria 'Klundert'

[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. Klundert

#### 1.1. Algemeen

Klundert is gesticht langs de Mooye Keene, daar waar de Aalskreek en de Keene samenkomen, aan de zuidkant van de Groote polder.

In het kader van de Brabantse waterlinie is de stad omgevormd tot vestingstad. In 1583 wordt de stad omwald, wat nu nog voor het grootste deel te herkennen is.

De Aalskreek loopt dwars door het centrum van Klundert. Waar nu vanaf de Molenstraat en de Voorstraat dit water te zien is en het centrum van Klundert een aangename groene sfeer meegeeft, daar stonden vroeger aan weerszijden van de Aalskreek huizen, met hun achterkanten uitkomend op het water, die het zicht op het water blokkeerden.

#### 1.2. Geschiedenis

De vestingstad Klundert vormde een onderdeel van de zuidelijke verdedigingslinie tegen de Spanjaarden in de 80-jarige oorlog. Willem van Oranje omringde in 1583 het stadje met wallen en grachten. Hoewel de wallen helaas niet compleet behouden gebleven zijn, herinneren bijvoorbeeld "De Stenen Poppen" nog aan die verdedigingswerken (289). De trots van Klundert is het voorname renaissance stadhuis, gebouwd in opdracht van Prins Maurits in 1621. Het is één van de weinige stadhuizen in Nederland dat geheel vrij op een plein staat (270).

#### 1.3. Monumenten

| Adres          | Type pand              |
|----------------|------------------------|
| Kerkring 1     | Toegangshek bij kerk   |
| Kerkring 21/22 | Dokterspraktijk        |
| Stadhuising 1  | Stadhuis               |
| Stadhuising 16 | Woonhuis               |
| Tonsedijk 27   | Vlasroterij            |
| Ongeadresseerd | Vestingwerken Klundert |

#### 1.4. Ruimtelijke karakteristiek Klundert

De ruimtelijke structuur van Klundert is het beste aan te duiden als een dubbel Flakkees type, met twee wegen loodrecht op de dijk, die naar twee pleintjes lopen. Aan het einde van de ene weg, de Molenstraat, ligt de kerkring met daarin de kerk, terwijl aan het einde van de Voorstraat de Stadhuising ligt, met daaraan het Stadhuis. Omdat Klundert als een vestingstad weinig uitbreidingskansen had, is Klundert pas in de 20e eeuw echt buiten haar wallen gaan bouwen.

Momenteel ziet Klundert eruit als een vlinder. Het lijf gevormd door de Voorstraat en de Molenstraat en de vleugels door het oostelijk gelegen bedrijventerrein en woongebied en het westelijk gelegen woongebied.

Van de oude vestingwerken zijn de waterlopen met wallen nog zichtbaar aan de noord- en zuidkant. Binnen deze werken is de historische bebouwing gelegen. Door het centrumgebied lopen twee waterlopen die aantakken op de Aalskreek en de Keenehaven. Het historische lint, de vroegere toegangsroute tot de stad, loopt van het noorden (Schansweg) door naar het zuiden (Zevenbergsepoort). Aan dit lint is bebouwing gelegen. Aan de westzijde van het centrumgebied van Klundert liggen de woonwijken Ravelijn Binnen en Ravelijn Buiten. Deze wijken zijn eind jaren 70 tot 90 ontwikkeld.

De oostzijde van de kern bestaat uit een divers beeld met woningbouw en een bedrijventerrein. Het woongebied Klundert Oost bestaat uit rijtjeswoningen afgewisseld met twee-onder-één kap- of vrijstaande woningen. Ten westen van de Schansweg komt het bedrijventerrein Schansweg – Vlietweg voor. De bedrijvigheid bestaat uit kleine tot middelgrote ondernemingen, met name gericht op handel en doorvoer. Op het terrein komen geen woningen voor.

Ten zuiden van de Blauwe Sluisdijk is het woongebied Moye Keene gelegen. Dit gebied is in twee tijdsperioden ontwikkeld en heeft hierdoor een divers karakter.

De belangrijkste verkeersaders tot de stad vanuit het westen zijn de Stoofdijk, de Oliemolenstraat die doorloopt in 't Walletje en de Zevenbergseweg. Hier vindt aansluiting plaats met het centrumgebied en de Voorstraat, Molenstraat, Kerkring en Stadhuising.

## **2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Klundert**

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er worden achttien gebieden benoemd met een specifieke gebiedskarakteristiek. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen beschreven, gewaardeerd en tenslotte worden de welstandsniveaus toegekend en de welstandscriteria beschreven. De gebieden zijn:

1. Historisch dorpslint (H2)
2. Gemengde, historisch stedelijke bebouwing (H4)
3. De dijk (H5)
4. Suikerberch (W2)
5. Mauritsweg, Ambachtsherenweg (W4)
6. Moye keene (W4)
7. Nieuwe bouwen (W5)
8. Woonerven rond 't Ravelijn (W6)
9. Woonerf houtzagerij (W6)
10. De Kweeklust (W7)
11. Molenberglaan (W7)
12. Verlaatstraat (W8)
13. Noorseplein (W8)
14. Klundert West (W9)
15. Vrijstaande woningen Oost Klundert (W9)
16. Bedrijventerrein (B2)
17. Groene gebieden (G1)
18. Instituten (T3)

### *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.

### *Detailspecten*

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 gebiedskarakteristiek, 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 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<br>bijzonder | Niveau 2<br>regulier | Niveau 3<br>soepel |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| A Hoofdaspecten | Plaatsing<br>Massa/vorm<br>Gevelopbouw<br>Materiaal hoofdvlakken<br>Kleur hoofdvlakken | Volledig              | Volledig             | Volledig           |
| B Deelaspecten  | Compositie massa-onderdelen<br>Gevelindeling<br>Vormgeving gevelelementen              | Volledig              | Volledig             | Meer dan de helft  |
| C Detailspecten | Materialen (onderdelen)<br>Kleuren (onderdelen)<br>Detaillering (onderdelen)           | Volledig              | Meer dan de helft    | Niets              |

## 2.1. Historisch dorpslint (H2)

### Ligging

Het lint bestaat uit de Schansweg, Schanspoort, Zevenbergsepoort en de Zevenbergseweg. Het gebied vormt de oorspronkelijke toegangsweg tot Klundert. Het gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, incidenteel komen commerciële functies in de benedenverdieping voor.

### Gebiedsbeschrijving

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

Het lint is historisch gegroeid en bestaat uit gebogen straten met individuele lintbebouwing (123, 247, 250). De bebouwing bestaat overwegend uit individuele gebouwen met een sterk historisch beeld. De bebouwing aan de Zevenbergsepoort (118) heeft een hoge dichtheid. Dit is verklaarbaar door de ligging binnen de vestingmuren. Verder richting het zuiden is de bebouwing op grotere afstand van elkaar gelegen waardoor de open, groene tussenruimten goed zichtbaar zijn. Aan de noordzijde bij de Schanspoort is eveneens een hogere dichtheid herkenbaar. Verder richting het noorden is de bebouwing ook van een lagere dichtheid (104, 108). Langs de Schansweg ligt de bebouwing in een strakke rooilijn langs de straat. Elke woning is voorzien van een kleine voortuin. De woningen staan afwisselend haaks en langs de straat. De hoofdmassa bestaat uit één tot twee lagen voorzien van een zadeldak. Aan de Schanspoort vormt de bebouwing een dichte, gesloten wand. De individuele woningen blijven wel zichtbaar. De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee lagen voorzien van een zadeldak in de langsrichting van de straat (101). Voortuinen komen vrijwel niet voor. De woningen aan de Zevenbergsepoort zijn divers van vorm en uitstraling. Diverse kapvormen komen voor waarop veelal dakkapellen zijn geplaatst (119, 122). Ook hier komen geen voortuinen voor en zijn de woningen direct aan de straat gelegen. Tussen de woningen liggen enkele schuren die in beeld aansluiten bij de woonbebouwing.

#### Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De bebouwing bestaat uit één of twee lagen die aaneengesloten of bijna aaneengesloten gebouwd zijn. De pandbreedte bedraagt 8 tot 15 meter. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en voorzien van een kap. De gevels zijn verticaal geled met een overwegend symmetrische indeling (118, 105).

Baksteen is het meest gebruikte materiaal. Deze komt zowel in een rode als een bruine tint voor. Aan de Schansweg zijn enkele woningen wit gepleisterd (252). Het beeld van de woningen aan deze straat is divers. Er komen zowel 'oudere' woningen voor als nieuwere varianten (262, 100).

Deze nieuwere woningen hebben veelal een dakoverstek (120, 121).

Aan de Schanspoort heeft ook vernieuwing plaatsgevonden.

#### Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Veel woningen zijn voorzien van karakteristieke details. Het betreft hier onder andere daklijsten, raam-omlijsting, voordeuromlijsting en kozijnen. De mate van detaillering en het gebruik van accenten in het metselwerk is verschillend per tijdperiode dat de woningen gebouwd zijn.

Aan de Schanspoort zijn enkele woningen rijkelijk voorzien van accenten (108, 110). Aan de Zevenbergsepoort komen trasramen in een afwijkende kleur en materiaal voor.

De kleur is overwegend licht waarbij traditionele kleuren (donkergroen) als accentkleur gebruikt zijn.

## **Welstandsniveau: 1 en 2**

### **Welstandscriteria**

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

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Groot contrast tussen naast elkaar liggende panden is niet toegestaan;
- 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;
- Gezien de grote variatie aan dakvormen zijn alle dakvormen, inclusief plat dak toegestaan;
- 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;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in een natuurtint en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- 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.

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Bij de historische bebouwing is het gebruik van traditionele materialen verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten 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;

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het beschilderen van de gevelwand in felle kleuren niet toegestaan.
- Bij nieuwbouw moet worden gekozen voor een verfijnde detaillering; Dit kan onder andere worden bereikt met trasramen, diepe neggen of gootlijsten;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- 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 en moeten in alle gevallen van hout gemaakt zijn;
- Bij nieuwbouw is het aanleggen van een smal, al dan niet verhoogd stoepje over de gehele voorzijde verplicht en bij wijzigingen aan de gevel is het verwijderen van bestaande stoepjes verboden;
- 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*

- Het pand moet op bebouwingslijn één gebouwd worden, opdat de huizen zo dicht mogelijk aan de weg komen te staan;
- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene / gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Als tussenmaat tussen twee woningen geldt een breedte van een deur of maximaal een 'enkele' garage (4 meter);
- Verspringingen in de gevel door erkers, deurportalen en balkons verlevendigen de gevel en worden aanbevolen;
- Het karakteristieke beeld met een afwisseling van open ruimte en bebouwing met variabele afstanden onderling en tot de openbare ruimte moet worden behouden.
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen.
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;

## **2.2. Gemengde, historisch stedelijke bebouwing (H4)**

### *Ligging*

Dit gedeelte van Klundert is voor een groot gedeelte het oude stadsdeel dat binnen de vestingwallen lag. Het gaat hier onder andere om de omgeving van de Voorstraat (256, 277), Molenstraat, Stadhuising (270, 271, 280), Kerkring (272) en Krugerstraat.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

Binnen het deelgebied is een duidelijk verschil in hoogte en dichtheid (274, 279, 73, 82, 278, 279). Aan de Westerstraat achter de panden aan de Voorstraat liggen panden met een commerciële en dienstverlenende functie (2). Er zijn geen voortuinen aanwezig en het stedelijke karakter overheerst in het gebied. De meeste panden zijn twee lagen en een kap, welke meestal een langsricting heeft. De daken bestaan afwisselend uit zadeldaken en schilddaken (278). Meestal zijn de panden opgetrokken uit rode/ roodbruine baksteen, met een aantal panden, die wit geschilderd zijn. De daken bestaan uit keramische dakpannen, die zowel oranje/ rood als donker/antraciet gekleurd zijn. De hoogte van de dakgoten wisselt per pand (266, 275).

De bebouwing langs de Voorstraat en de Molenstraat staat in een nagenoeg rechte rooilijn dicht tegen elkaar. Hierdoor ontstaat er een dichte gevelwand. De begane grond wordt veelal gebruikt voor commerciële doeleinden. Het oorspronkelijke gevelbeeld is hier aangetast (82).

Het gebied buiten de Voorstraat, de Molenstraat, de Oosterstraat, de Westerstraat, de Stadhuiskring en de Kerkring (hoofdstructuur), heeft een minder hoge dichtheid ten opzichte van de hoofdstructuur. De bebouwing is hier voornamelijk één laag met zadeldak. Soms is er een losse gevelwand aangebracht, waardoor het lijkt dat het gebouw een plat dak heeft. De panden komen uit verschillende perioden en zorgen voor diversiteit in het straatbeeld. De meeste ingangen zijn aan de straatkant gesitueerd.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De panden zijn afwisselend voorzien van dakkapellen, dakramen en schoorstenen. Bijgebouwen komen soms voor in het deel dat buiten de hoofdstructuur gelegen is. Het gaat dan om schuren/ garages die in de rooilijn staan tussen de bebouwing. Deze zijn vaak van baksteen en voorzien van een kap. Verder is er in de gevel soms een terugliggende ingang aanwezig. De gevelindeling van de panden, die nog als woning worden gebruikt, is vaak nog in originele staat. Dit in tegenstelling tot de panden met een commerciële functie. De gevel is veelal voorzien van grotere glaspartijen, kleuren en reclame-uitingen (278).

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De detaillering is afhankelijk van de periode waarin het pand gebouwd is. De oudere panden zijn veelal voorzien van meer details, zoals dakgootlijsten, trasramen, glas in lood ramen, verspringing van de baksteen richting, variatie in de steensoort en kleur binnen een pand (73, 75, 77, 80, 97).

**Welstandsniveau: 1, 2 en 3**

**Welstandscriteria**

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

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Groot contrast tussen naast elkaar liggende panden is niet toegestaan;
- 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;
- Gezien de grote variatie aan dakvormen zijn alle dakvormen, inclusief plat dak toegestaan;
- 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;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in een natuurtint en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- 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 hoofdbouw;
- 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.

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Bij de historische bebouwing is het gebruik van traditionele materialen verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten 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;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het beschilderen van de gevelwand in felle kleuren niet toegestaan.
- Bij nieuwbouw moet worden gekozen voor een verfijnde detaillering; Dit kan onder andere worden bereikt met trasramen, diepe neggen of gootlijsten;
- 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 staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling en moeten in alle gevallen van hout gemaakt zijn;
- Bij nieuwbouw is het aanleggen van een smal, al dan niet verhoogd stoepje over de gehele voorzijde verplicht en bij wijzigingen aan de gevel is het verwijderen van bestaande stoepjes verboden;
- 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*

- Het pand moet op bebouwingslijn één gebouwd worden, opdat de huizen zo dicht mogelijk aan de weg komen te staan;
- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene / gemetselde) vormgeving van de erf-afscheidingsen;
- Als tussenmaat tussen twee woningen geldt een breedte van een deur of maximaal een 'enkele' garage (4 meter);
- Verspringingen in de gevel door erkers, deurportalen en balkons verlevendigen de gevel en worden aanbevolen;
- Het karakteristieke beeld met een afwisseling van open ruimte en bebouwing met variabele afstanden onderling en tot de openbare ruimte moet worden behouden;
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen.
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;

### **2.3. De dijk (H5)**

#### *Ligging*

Het lint bestaande uit de Oliemolenstraat, Hoogstraat, Blauwe Sluisdijk en Tol, is een oud dijklint dat Klundert richting Fijnaart en het industrieterrein Moerdijk ontsluit.

#### **Gebiedsbeschrijving**

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

Het historisch gegroeide lint is afwisselend bebouwd en onbebouwd. De bebouwde delen bestaan uit individueel ontwikkelde bebouwingseenheden van één of twee bouwlagen met kap, waarbinnen gebouwen uit verschillende bouwperiodes door elkaar staan (uitgezonderd de rijtjeswoningen langs de Oliemolenstraat). Dit zorgt voor diversiteit binnen de verschillende bebouwde delen van het lint. De meeste bebouwing langs het dijklint bestaat uit woningen, op een aantal plaatsen komen commerciële functies en horeca voor (14). Langs de Oliemolenstraat en de Hoogstraat zijn de individuele gebouwen tegen elkaar gebouwd met een strakke rooijlijn evenwijdig aan de straat (15). De woningen staan op korte afstand tot de straat en beschikken niet over een voortuin.

De rijtjeswoningen langs de Oliemolenstraat vormen per rij een eenheid, waarbij de rijtjeswoningen aan de noordkant voorzien zijn van voortuinen.

De woningen langs de Tol zijn individuele, vrijstaande woningen, die vrij op de kavel gesitueerd zijn (3, 5). Deze woningen hebben een individueel karakter. De meeste gebouwen langs het lint hebben een zadeldak in de lengte richting met de weg. De hoofdvlakken zijn allemaal opgetrokken uit afwisselend rode en gele baksteen. Bij een aantal, voornamelijk oudere panden zijn de buitenmuren wit gekalkt. De daken bestaan uit antraciet/ grijze/ donkere of rode keramische dakpannen. De deuren zijn, op een paar uitzonderingen na, allemaal aan de voorzijde gelegen.

Als bijzonderheid is er aan de westkant van de Oliemolenstraat is een tankstation aanwezig.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Tussen de verschillende woningen is bijna geen ruimte voor bijgebouwen aan de voorkant. Op sommige plekken, waar ruimte is, is een pad aanwezig, dat afgeschermd wordt door een deur. Op de woningen zijn schoorstenen aanwezig, al verschilt de plaats van de schoorstenen op het dak per woning. Op de woningen is slechts sporadisch een dakkapel of dakraam aanwezig. Als er een dakkapel aanwezig is, is deze voorzien van een platdak.

Op de begane grond zijn er een groot raam en een deur aanwezig, welke dezelfde hoogte aanhouden. Op de eerste verdieping zijn meestal twee tot vier dezelfde ramen aanwezig (8, 9). De samenhang van de ramen en deur per verdieping zorgt voor een horizontaal georiënteerd en rustig beeld (11). Tussen de woningen is wel variatie aanwezig in vorm en omvang van de ramen en deuren (10, 13).

#### *Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische dakpannen en hout. Onder de ramen op de begane grond zijn op veel plaatsen natuurstenen lekdorpels aanwezig (12). Verder zijn er bij verschillende woningen rolluiken aangebracht. De ramen zijn op sommige plaatsen voorzien van een traditionele ruitonderverdeling. Opvallend is nog dat er veel wit is gebruikt bij de kleuring van onderdelen. Verder zijn bij beide rijtjeswoningen aan de Oliemolenstraat de deurposten geaccentueerd. Bij de oudere woningen is vaak nog traditionele versiering aanwezig zoals gootlijsten, trasramen en gekleurde baksteenranden.

### **Welstandsniveau: 1 en 2**

#### **Welstandscriteria**

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

- De voorgevel van een pand dat boven aan de dijk staat, moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Groot contrast tussen naast elkaar liggende panden is niet toegestaan;
- 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;
- De hoofdbebouwing moet uitgevoerd zijn met een langskap (zadeldak, al dan niet met wolfseinden);
- 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;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen 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)*

- Bij de historische bebouwing is het gebruik van traditionele materialen verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten 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;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het beschilderen van de gevelwand in felle kleuren niet toegestaan;
- Bij nieuwbouw moet worden gekozen voor een verfijnde detaillering. Dit kan onder andere worden bereikt met trasramen, diepe neggen of gootlijsten;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- Nieuwe roedeverdeling moet een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling en moeten in alle gevallen van hout gemaakt zijn;
- Bij nieuwbouw op de dijk is het aanleggen van een smal, al dan niet verhoogd stoepje over de gehele voorzijde verplicht en bij wijzigingen aan de gevel is het verwijderen van bestaande stoepjes verboden;
- 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 karakteristieke beeld met een afwisseling van open ruimte en bebouwing met variabele afstanden onderling en tot de openbare ruimte moet worden behouden;
- Het hoofdgebouw moet één of twee bouwlagen hebben (vanaf de openbare weg gekeken);
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen;
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn.

## 2.4. Suikerberch (W2)

### *Ligging*

Aan de zuidzijde van Klundert ligt een klein parkachtig woongebied omgegeven door de historische vestigingswerken en stadswallen. Het betreft hier de Suikerberch.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

De Suikerberch is een hof waar rondom woningen zijn gebouwd (124). Het gebied wordt omsloten door de vestingwerken en is daardoor scherp begrensd. Vanuit de woongebieden is er via de Molenberglaan een verbinding naar de hoofdonthutingsweg: de Zevenbergseweg – provinciale weg (N285). Bij de entree staan twee houten huizen (135, 136).

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die om een centraal, groen middenplein ontwikkeld zijn (131). Het geheel is gebouwd in de jaren '70 en heeft een traditionele, groene uitstraling. De woningen zijn op ruime kavels gesitueerd. Bij enkele woningen is onder de hoofdmassa van de woning de garage gelegen. Bij andere woningen is de garage in een aanbouw of in de hoofdmassa gerealiseerd. De entree is veelal boven het maaiveld gelegen waardoor de voordeur per trap bereikt wordt. Als dakvorm zijn zadeldaken aanwezig in de langsrichting van de straat (129).

De eerste vijf meter is ingericht als voortuin (133).

In afwijking tot de vrijstaande woningen zijn aan de westzijde twee-onder-één kapwoningen gebouwd die qua verschijningsvorm vergelijkbaar zijn met de vrijstaande woningen (132). Per eenheid van twee woningen is er een sterke samenhang herkenbaar. Qua sfeer zijn de twee-onder-één kapwoningen vergelijkbaar met de vrijstaande woningen.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee lagen met een dominant dakvlak (129, 130). De gevel is aan de voorzijde gesloten tot half open. Dit gesloten gevoel wordt mede bepaald door de overstekken van de dakvlakken. Iedere eenheid is voorzien van een schoorsteen.

Vernieuwing en toevoeging hebben op kleine schaal plaatsgevonden. Het betreft hier hoofdzakelijk dakkapellen en dakvensters. Deze zijn uitgevoerd conform de verschijningsvorm van het hoofdgebouw (125, 127).

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

Er is overwegend gebruik gemaakt van baksteen metselwerk in de kleuren zand en beige. Incidenteel zijn houten panelen of luiken toegevoegd ter decoratie. Het raamwerk bestaat uit hout. Trasramen en roeden komen voor. (128, 133)

De twee-onder-één kapwoningen zijn uitgevoerd in een lichtere steenkleur dan de vrijstaande woningen, namelijk geel. Het houtwerk is overwegend wit waar incidenteel een kleur aan is toegevoegd.

Het dak is uitgevoerd in rode of grijze pannen.

### **Welstandsniveau: 2**

#### **Welstandscriteria**

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

- Het pand moet vrij op de kavel staan, opdat elk pand rondom door groen omgeven kan worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Alle woningen vormen ieder een individuele bouwkundige eenheid en staan op zichzelf. Eenheid in vorm moet daarom gezocht worden per gebouw, dit geldt voor de hoofdmassa en de aan- en bijgebouwen;
- Eén of twee lagen en een kap of plat dak;
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- Een gebouw mag maximaal één blinde gevel hebben niet zijnde de voorgevel;
- De kleuring van de hoofdvlakken moet ondergeschikt zijn aan het groene karakter van de omgeving;
- De hoofdvlakken moeten uitgevoerd zijn in natuurlijke materialen zonder kleuring of kleuring met gedekte en/of traditionele kleuren.

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn ondergeschikte bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen;
- Aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers moeten op een transparante wijze vormgegeven worden;
- Gevelelementen moeten passen bij de architectuur van de hoofdbouw.

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Details mogen niet identiek zijn aan details van direct naastliggende panden;
- Er moet binnen één pand een eenheid in detaillering te herkennen zijn;
- Binnen één pand moet het kleurgebruik eenduidig toegepast worden;
- Binnen één pand moet het materiaalgebruik eenduidig toegepast worden;
- De kleuring van de details moet ondergeschikt zijn aan de sfeer van de groene omgeving;
- Het pand moet rijk gedetailleerd zijn.

#### *Aanbevelingen*

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde vormgeving van de erfafscheidingen (natuursteen, gemetselde muur, hout, hagen, heggen, klimoprasters);
- Voorop staat het behoud van de groene omgeving en overgang van dorp naar stadswal. De gebouwen en tuinen dienen dit te ondersteunen;
- Het pand moet aan de voorzijde minimaal 5 meter uit de kavelgrens staan;
- Deze 5 meter voorzijde moet als voortuin ingericht worden;
- Het pand moet aan beide zijanten minimaal 3 meter uit de kavelgrens gebouwd worden;
- Bij nieuwbouw moeten karakteristieke bomen gehandhaafd blijven;
- Materiaal van de bestrating op eigen terrein moet uit halfverharding of elementenverharding bestaan in natuurlijke kleuren;
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van het gebied;
- Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

## **2.5. Mauritsweg, Ambachtsherenweg (W4)**

### *Ligging*

Aan weerszijde van de Mauritsweg en aan de oostzijde van de Prins Willemstraat ligt het woongebied dat voornamelijk bestaat uit rijtjeswoningen. Dit in een setting van rechte straten, met veel openbaar-groen en een breed straat profiel. Ten oosten van het historisch lint, de Schanspoort ligt de Ambachtsherenweg. Aan deze weg zijn rijtjeswoningen gelegen die vergelijkbaar zijn met de naoorlogse woningen van de Mauritsweg.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

Het gebied bestaat uit rijtjeswoningen van vier tot acht woningen met een rechte, strakke rooilijn (59). De lengte van de rij bepaalt de mate van geslotenheid van de gevel ten opzichte van het straatbeeld. Alle woningen zijn twee lagen met een zadeldak welke langs de straat is georiënteerd. De woningen aan de Mauritsweg zijn opgetrokken uit zandkleurige bakstenen met donkere, bruine keramische dakpannen (47).

Beneden hebben de rijtjeswoningen een groot raam met, alleen voor de tussenwoningen, een deur in de gevel. De eerste verdieping bestaat uit twee kleinere ramen die geen verticaal geleed zijn (46). De voordeur voor hoekwoningen van de rijen is in een apart bijgebouw, tegen de zijgevel van de woning, geplaatst (51-53). Naast de rijtjeswoningen is er nog één twee-onder-één kapper aanwezig.

De rijtjeswoningen langs de Mauritsweg zijn niet voorzien van voortuinen. Daarentegen hebben de rijtjeswoningen aan de Prins Willemstraat wel voortuinen van ongeveer drie meter.

De Prins Willemstraat bestaat uit rijtjeswoningen die opgetrokken zijn uit rode bakstenen met rood (oranje) keramische dakpannen (58, 263).

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Er zijn geen garages aanwezig bij de rijtjeswoningen, wel bij de twee-onder-één kapper.

De bijgebouwen, aan de zijkant van de hoekwoningen aan de Mauritsweg, dienen als entree (54). Deze zijn terugliggend ten opzichte van de rooilijn en hebben een soort portiek. De deur ligt terug in een overkapt gedeelte. Dit bijgebouw heeft hetzelfde materiaalgebruik als het hoofdgebouw, zoals zandkleurige baksteen en donkere, bruine keramische dakpannen, alleen is de binnenkant van het portiekgedeelte wit geverfd. De kap op het bijgebouw is eveneens langs de straat gericht (51).

Slechts zeer sporadisch komen er dakkapellen voor met platte daken in de Mauritsweg. Aan de Prins Willemstraat is er één dakopbouw aanwezig, deze is van wit geverfd hout met rood (oranje) keramische dakpannen (56). In beide straten zijn schoorstenen aanwezig op de rijtjeswoningen, dit zorgt voor een geordend straatbeeld en een verticaal beeld van afscheidingen per woning (50).

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De kozijnen en deuren zijn vervaardigd uit hout.

De overheersende kleur is wit met donkere tinten zoals donkergroen of donkerblauw (49, 51-53, 286). Onder de ramen zijn lekdorpels van keramisch materiaal aanwezig, veelal uitgevoerd in rood. Verder zijn er rolluiken aanwezig en hebben de rijtjeswoningen langs de Prins Willemstraat een witte deurlijst (56, 57). Ook zijn er in de Prins Willemstraat enkele woningen met een deuroverkapping bestaande uit hout en rood (oranje) keramische dakpannen of groene dakplaten.

### **Welstandsniveau: 2 en 3**

#### **Welstandscriteria**

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

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijtjeswoningen, dubbele en vrijstaande woningen 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 eenzelfde, 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, en gevelsteen 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.

##### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen is niet toegestaan. Overige kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) 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;

- Kozijnen moeten van hout 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-een 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 hoofdmassa;
- 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.

## **2.6. Moye Keene (W4)**

### *Ligging*

In een latere tijdsperiode zijn woningen gebouwd aan de Moye Keene met kenmerken van de traditionele woonwijken.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

Het gebied bestaat uit rijtjeswoningen van vier tot acht woningen met een rechte, strakke rooilijn (148, 149). Naast de rijtjeswoningen komen ook twee-onder-één kapwoningen voor in de Moye Keene (151, 152). Deze zijn qua verschijningsvorm vergelijkbaar met de rijtjeswoningen. Alle woningen zijn twee lagen met een zadeldak welke langs de straat is georiënteerd. De woningen zijn opgetrokken uit zandkleurige bakstenen met donkere, bruine keramische dakpannen.

In de Moye Keene twee-onder-één kapwoningen voorzien van een garage aan de voorkant of een carport op de oprit (153). Alle woningen zijn voorzien van een voortuin.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De rijtjeswoningen zijn overwegend horizontaal geleed. Op de benedenverdieping zijn grote glaspartijen aanwezig (155).

Incidenteel loopt over de bovenzijde van het benedenraam een houten plint door over de gevel boven de voordeur.

Hierdoor wordt de horizontale geleiding benadrukt. Op de tweede verdiepingen komen één tot drie ramen voor.

Sommige woningen aan de Moye Keene zijn voorzien van een houten balkon aan de voorzijde (154, 158, 159). De twee-onder-één kapwoningen in deze straat beschikken over een garage aan de voorzijde of tussen twee woningen (152). Dit bijgebouw is geïntegreerd in de hoofdmassa en is voorzien van een plat dak. Incidenteel is er een carport geplaatst.

In beperkte mate zijn op de woningen dakkapellen en - vensters geplaatst. Deze hebben een traditioneel beeld en zijn wit geschilderd.

#### *Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De kozijnen en deuren zijn vervaardigd uit hout. Ook de toevoegingen zijn in wit met donkere tinten zoals donkergroen of donkerblauw uitgevoerd (157, 158). Onder de ramen zijn lekdorpels van keramisch materiaal aanwezig, veelal uitgevoerd in rood.

Verder zijn er rolluiken en markiezen aanwezig (148).

### **Welstandsniveau: 3**

#### **Welstandscriteria**

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

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijtjeswoningen, dubbele en vrijstaande woningen 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 of twee 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; (Hier moeten de panden 1 deur, raam etc.);
- 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 en gevelsteen gebruikt worden;
- 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 hoofdingdeling (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.

#### *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 gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen is niet toegestaan. Overige kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) 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 1 meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-een 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 hoofdmassa;
- 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.

## 2.7. Nieuwe Bouwen (W5)

### *Ligging*

De woongebieden met betrekking tot het Nieuwe Bouwen zijn gelegen aan de oostzijde van Klundert. De bebouwing in deze wijk bestaat uit rijtjeswoningen die in een heldere planmatige indeling zijn geplaatst. Het betreft hier de Niervaartweg, de Kerkweg en Boudewijnstraat en omgeving.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

Binnen de wijk is een scherpe scheiding aangebracht tussen functies. Zo vindt parkeren in een aparte hof plaats, gescheiden van de woningen. Een rij in de wijk bestaat over het algemeen uit zes eenheden (212). De woningen zijn geplaatst in een strakke rooilijn tot de straat (211). Elke woning is voorzien van een voortuin van ongeveer 5 meter. De hoofdmassa's zijn opgetrokken uit baksteen. Zadeldaken komen uitsluitend voor in de langsrichting van de straat.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De rij heeft een eenduidig beeld (213, 217). De gevelindeling wordt ritmisch herhaald. Tussen de benden en bovenverdieping zit bij enkele woningen een verspringing tussen de raampartijen. Bij andere woningen liggen deze grotere raamvlakken in elkaars verlengde. In de gevel is geen duidelijke scheiding tussen de verschillende woningen aangegeven. Rood (oranje) baksteen is gebruikt in de gevel. Op het dak komen donkere pannen voor. Op het dak zijn schoorstenen geplaatst (212). Bij enkele woningen zijn planmatig, dezelfde dakkapellen toegevoegd (217, 216).

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De woningen zijn voorzien van houten, wit geschilderde kozijnen (217, 218). Bij de entree is gebruik gemaakt van accenten in het metselwerk en met het kleurgebruik. Bij enkele woningen zijn ingetogen overkappingen aangebracht.

### **Welstandsniveau: 3**

#### **Welstandscriteria**

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

- Het karakter van de wijken met heldere functiescheidingen moet gehandhaafd blijven;
- De bebouwing van de hoofdmassa moet georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- De voorgevel van de bebouwing moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Er moet behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte) zijn per architectonische eenheid;
- De bebouwing moet uitgevoerd zijn met een kap. Maatgevend zijn de kapvorm en -richting in de directe omgeving;
- Elk pand binnen één architectonische eenheid moet eenzelfde gevelopbouw hebben;
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet de kleur van de hoofdmassa aansluiten op de kleuren van de bebouwing in de directe omgeving.

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Toegestane wijzigingen en toevoegingen moeten aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid. Dit zijn dakkapellen, dakramen, dakopbouwen en aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde moeten met de onderzijde in een horizontale lijn zijn geplaatst, dat wil zeggen dat onder de dakkapel de afstand tot de onderkant van het dak (verticaal gemeten) dezelfde moet zijn als bij dakkapellen van aangrenzende panden;
- 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;
- Zijgevels, zoals de koppen van de rijtjeswoningen, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, moeten passend bij de sobere vormgeving van de zijgevels in dit gebied, blind zijn of op een sobere wijze voorzien zijn van een enkele raam- en/of entreepartij;
- Binnen één zelfde gevelopbouw is variatie in raamvlakken toegestaan.

##### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Hierop zijn de algemene criteria van toepassing.

#### *Aanbevelingen*

- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen binnen de rechthoekige stempels van gebouwen rond openbare groene ruimten die kenmerkend zijn voor dit deelgebied.

## 2.8. Woonerven rond 't Ravelijn (W6)

### *Ligging*

Aan de westkant van Klundert ten westen van de Ravelijn en omgrens door water, ligt een projectmatig ontwikkeld woongebied (De Kreeck, Het Magesijn) met kenmerken van de forumstijl. In deze stijl komen veel woonerven voor, verspringende rooilijnen, en in de oorspronkelijke architectuur meeontworpen aan- en uitbouwen, doorlopende dakpartijen en gevelaccenten met hout. Dit gebied is een woonerf, waardoor de auto een ondergeschikte rol heeft. Er zijn veel smalle straten, met veel openbaar groen.

### Gebiedsbeschrijving

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

Het betreft hier een duidelijk woonervengebied met rijtjeswoningen en twee-onder-één kap woningen die, door elkaar, verdeeld zijn over het gebied (34, 29). Alle woningen zijn langs de openbare ruimte gericht met meestal een kap in de langsrichting van de straat. De bouwblokken staan onderling haaks op elkaar.

Eén van het type twee-onder-één kap woningen heeft een duidelijk forumbeeld: waar het verschil tussen voor- en achterkant ontbreekt. Deze woningen hebben de garages aan de voorzijde van de woning (31). Veelal zijn deze garages geïntegreerd met de hoofdbouw en geven vorm aan de hoofdmassa (33). Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. De hoofdvlakken van de gebouwen bestaan uit rode baksteen en donkerkleurige keramische dakpannen.

Bij de rijtjeswoningen is het vlak boven de deur en het raam voorzien van gele baksteen (34). De raampartijen op de eerste verdieping zijn van dezelfde omvang als die op de begane grond.

Bij de 'forum'-twee-onder-één kappers is de gevel voorzien van hout tussen de ramen, zowel verticaal als horizontaal. De houtvlakken zijn horizontaal gericht (37).

Ook de andere twee-onder-één kap woningen zijn voorzien van een houten vlak in de gevel (39). Het gaat hier om een deel dat begint op goothoogte en doorgaat tot in de nok.

Tussen de twee woningen is een horizontale relatie zichtbaar (40).

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De garages bij de 'forum' twee-onder-één kapwoningen zijn veelal geïntegreerd met de overkapping van de hoofdmassa, gecombineerd met een plat dak (31). Enkele garages zijn terugliggend, naast woningen gelegen.

De woningen die geen bijgebouw hebben, hebben een strakke voorgevel. Bij de twee-onder-één kapwoningen zijn de voorgevels symmetrisch ingedeeld.

Dakkapellen, erkers en andere voor-, uit- en aanbouwen komen niet voor. De rijtjeswoningen zijn voorzien van schoorstenen, waardoor er een duidelijke verdeling ontstaat tussen de verschillende woningen in de rijen (34). De gevel bij de 'forum' woningen is zowel naar voren als op de zijkant gericht (36). Bij de rijtjes- en andere twee-onder-één kapwoningen zijn de entrees meestal aan de voorkant gericht (39).

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De houtvlakken en de gekleurde bakstenen rand zijn detailonderdelen binnen het gebouw (37, 42, 43). Verder zijn er woningen die een brede en vaak gekleurde gootband hebben. De meeste ramen, kozijnen en deuren zijn van hout met een aantal uitzonderingen, welke kunststoffen of metalen kozijnen hebben. Het kleurgebruik verschilt per woning (44).

### Welstandsniveau: 3

#### Welstandscriteria

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

- Het introverte karakter van de woonerven moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen binnen de grillige straatpatronen met woningen, waarbij het onderscheid tussen voor en achterkant ontbreekt;
- De voordeur moet in een aanbouw of in de zijgevel zitten;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De bebouwing moet uitgevoerd worden met een kap. Maatgevend is de kapvorm en -richting van naastliggende percelen (zadeldak);
- Het dak van de bijbouw moet doorlopen in de hoofdbouw (met dezelfde dakhelling en richting) of er moet een sprong in het dakvlak plaatsvinden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het maken van een gevel zonder verspringingen niet toegestaan;

- Elke woning moet minimaal één aan- of uitbouw hebben.
- Elke woning moet één, twee of drie bouwlagen met een kap hebben;
- Binnen een architectonische eenheid moeten materialen van de hoofdmassa (gevels, daken, houten gevelpanelen en aangebouwde gedeeltes) op elkaar worden afgestemd;
- Gevels moeten opgetrokken worden in aardetinten baksteen;
- De dakpannen moeten donker van kleur zijn.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten op een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn geplaatst worden, waarbij de eerste dakkapel maatgevend is voor de daarop volgende;
- 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;
- Zijgevels van het hoofdgebouw die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten minimaal één raam of deur hebben;
- Houten gevelelementen moeten in naturel uitgevoerd worden of beschilderd zijn in traditionele kleuren.
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel moeten qua kleur en vorm passen binnen de architectuur van de architectonische eenheid;
- De kleur van de houten en plaatwerken toevoegingen moeten donker van karakter zijn.

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

#### *Aanbevelingen*

- Variatie in bebouwingstypen en specifieke hoekoplossingen, alsmede verspringingen in de voorgevels en aanbouwen aan de voorzijde ondersteunen het gevarieerde beeld en zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen;
- De hoogte van de in de architectuur opgenomen aanbouwen mag niet hoger zijn dan de hoofdbouw.

## 2.9. Woonerf houtzagerij (W6)

### *Ligging*

Grenzend aan het historisch centrum en het historische lint ligt aan de Blauwe Sluisdijk het woongebied Houtzagerij. De woningen in dit gebied worden gerekend tot de forumbeweging.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

De woningen in dit gebied zijn onderling geschakeld middels de garages. Er is sprake van een duidelijke architectonische eenheid van twee typen in het gebied. Per typologie hebben alle woningen dezelfde gevelindeling en verschijningsvorm (170, 168) of een gekanteld zadeldak (171). De woningen staan onderling in een licht verspringende rooilijn. De massa bestaat uit één laag voorzien van een scherp zadeldak dat haaks op de weg staat (168). In deze kap is voldoende ruimte voor een woonlaag. Tussen twee woningen is een garage met de entree van de woning gelegen (169). Dit deel van de woning ligt naar voren ten opzichte van de hoofdmassa.

Voor de woning ligt een voortuin en de oprit tot de garage.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Een woning bestaat uit een tamelijk gesloten benedenverdieping en een tamelijk transparante bovenverdieping. De geleding is horizontaal. Aan de voorzijde van de woningen zijn lange smalle ramen aanwezig.

Baksteen in combinatie met hout is gebruikt in de gevel (173).

Het dak bestaat uit pannen in een donkere tint (167). Onderdeel van het oorspronkelijk architectonisch ontwerp is een laag geplaatste dakkapel (173).

De garages aan de voorzijde zijn voorzien van een plat dak (166, 183, 170).

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De woningen zijn beperkt gedetailleerd. Het houtwerk maakt onderdeel uit van de hoofdmassa en is overwegend uitgevoerd in traditionele kleuren (169, 184, 178).

**Welstandsniveau: 3**

**Welstandscriteria**

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

- Het introverte karakter van de woonerven moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen binnen de grillige straatpatronen met woningen, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkant ontbreekt;
- De voordeur moet in een aanbouw of in de zijgevel zitten;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De bebouwing moet uitgevoerd worden met een kap. Maatgevend is de kapvorm en –richting van naastliggende percelen (zadeldak);
- Het dak van de bijbouw moet doorlopen in de hoofdbouw (met dezelfde dakhelling en richting) of er moet een sprong in het dakvlak plaatsvinden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het maken van een gevel zonder verspringingen niet toegestaan;
- Elke woning moet minimaal één aan of uitbouw hebben.
- Elke woning moet één, twee of drie bouwlagen met een kap hebben;
- Binnen een architectonische eenheid moeten materialen van de hoofdmassa (gevels, daken, houten gevelpanelen en aangebouwde gedeeltes) op elkaar worden afgestemd;
- Gevels moeten opgetrokken worden in aardetinten baksteen;
- De dakpannen moeten donker van kleur zijn.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten op een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn geplaatst worden, waarbij de eerste dakkapel maatgevend is voor de daarop volgende;
- 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;
- Zijgevels van het hoofdgebouw die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten minimaal één raam of deur hebben;
- Houten gevelelementen moeten in naturel uitgevoerd worden of beschilderd zijn in traditionele kleuren.
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel moeten qua kleur en vorm passen binnen de architectuur van de architectonische eenheid;
- De kleur van de houten en plaatwerken toevoegingen moeten donker van karakter zijn.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Hierop zijn de “algemene criteria” van toepassing.

*Aanbevelingen*

- Variatie in bebouwingstypen en specifieke hoekoplossingen, alsmede verspringingen in de voorgevels en aanbouwen aan de voorzijde ondersteunen het gevarieerde beeld en zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen;
- De hoogte van de in de architectuur opgenomen aanbouwen mag niet hoger zijn dan de hoofdbouw.

## 2.10. De Kweeklust (W7)

*Ligging*

Inbreidingslocatie bij de Kweeklust.

**Gebiedsbeschrijving**

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

Bij de Kweeklust zijn bejaardenwoningen gelegen van één bouwlaag met langs kap (60). Het zijn uitsluitend rijtjeswoningen met een verspringende rooilijn, bestaande uit eenheden van twee of vier woningen (62). Op de uiteinden van een woning is, in symmetrie met de woning ernaast, een schoorsteen geplaatst. De gevel bestaat uit een groot terugliggend raam en deur (63). Alle woningen hebben een voortuin (60, 62). De woningen zijn opgetrokken uit lichtrode/ oranje baksteen met een roodbruin zadeldak van keramische dakpannen.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

In de achtertuinen zijn houten schuurtjes aanwezig, die bij een aantal rijen zichtbaar zijn vanaf de Kweeklust. Ook zijn er zonneschermen en rolluiken aanwezig, die aan de buitenmuur bevestigd zijn (62). Verder zijn er geen dakopbouwen of dakkapellen aanwezig.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De terugliggende ramen in de voorgevel zijn een opmerkelijk detail in de gevel waardoor de gevel een sprekender en minder strak beeld krijgt (62). Boven het raam is een dikke witte multiplex plaat bevestigd. De deurpost en de kozijnen zijn van kunststof/ metaal en zijn wit.

**Welstandsniveau: 3**

**Welstandscriteria**

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

- Behouden en versterken van de eenheid per gebouw en/of de architectonische eenheid (aaneengesloten en twee-onder-een-kap woningen) is het uitgangspunt bij ontwikkelingen en ingrepen;
- De bebouwing c.q. de voorgevel van de hoofdmassa moet georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Binnen een architectonische eenheid (rijtjeswoningen of twee-onder-een-kap woning) zijn aan de voorzijde slechts identieke bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid, dit zijn dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, en aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde moeten met de onderzijde in een horizontale lijn zijn geplaatst, dat wil zeggen dat onder de dakkapel de afstand tot de onderkant van het dak (verticaal gemeten) dezelfde moet zijn als bij dakkapellen van aangrenzende panden.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Binnen één pand moet er een uniformiteit in het kleurgebruik waarneembaar zijn.

*Aanbevelingen*

- Aandacht voor groene erfafscheidingen.

**2.11. Molenberglaan (W7)**

*Ligging*

Aan de zuidzijde van Klundert ligt ten noorden van de Suikerbergch de Molenberglaan. In dit gebied zijn vrijstaande en rijtjeswoningen gelegen.

**Gebiedsbeschrijving**

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

De Molenberglaan is gelegen nabij de Zevenbergseweg en het centrumgebied van Klundert. De vrijstaande woningen zijn aan de zuidkant van het deelgebied gelegen en de rijtjeswoningen zijn meer aan de noordkant gelegen (134).

De vrijstaande woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak. De woningen zijn zowel in de langsrichting van de staat als haaks op de straat gebouwd.

De rijtjeswoningen bestaan uit twee lagen waarbij de tweede laag ingeklemd is in het dak. Het geheel heeft een sterke horizontale geleding, door de onderlinge verbindingen op de begane grond tussen de

woningen (139). Elke woning wordt met de volgende woning verbonden door een tussenliggende garage voorzien van een plat dak (141). De woningen zijn op een afstand van vijf meter tot de straat gebouwd. Hierdoor ontstaat er een voorterrein dat deels in gebruik is als voortuin en deels als oprit (138).

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De vrijstaande woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met grote glaspartijen. Er komen verschillende typen woningen voor met elk een eigen uitstraling en vorm.

In tegenstelling tot het diverse karakter van de vrijstaande woningen zijn de rijtjeswoningen voorzien van eenheid in uitstraling. De woningen zijn allen opgebouwd uit deze eenheden die ritmisch herhaald worden (139). De woningen zijn sterk horizontaal geleed en voorzien van grote openheid op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping, de ruimte die omsloten wordt door de het zadeldak, is een groot raam in bijzondere vorm ingebracht (141).

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De woningen zijn uitgevoerd in baksteen en/ of hout (137). Bij de vrijstaande woningen wordt de individualiteit benadrukt door het gebruik van diverse kleuren en accenten. Deze woningen zijn tevens voorzien van markiezen en rolluiken.

Ten aanzien van de kleur van het dak komt een bonte mix van verschillende kleuren pannen voor. Het kleurgebruik bij de rijtjeswoningen is beperkter. Er wordt gebruik gemaakt van een donkere baksteen en houtwerk dat wit geschilderd is (141). Deze combinatie maakt de rij tot een opvallend geheel. Als dakkleur komt grijs voor (138, 141).

**Welstandsniveau: 2**

**Welstandscriteria**

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

- Behouden en versterken van de eenheid per gebouw en/of de architectonische eenheid (aaneengesloten en twee-onder-een-kap woningen) is het uitgangspunt bij ontwikkelingen en ingrepen;
- De bebouwing c.q. de voorgevel van de hoofdmassa moet georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Binnen een architectonische eenheid (rijtjeswoningen of twee-onder-een kap woning) zijn aan de voorzijde slechts identieke bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid, dit zijn dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, en aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde moeten met de onderzijde in een horizontale lijn zijn geplaatst, dat wil zeggen dat onder de dakkapel de afstand tot de onderkant van het dak (verticaal gemeten) dezelfde moet zijn als bij dakkapellen van aangrenzende panden.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Binnen één pand moet er een uniformiteit in het kleurgebruik waarneembaar zijn.

*Aanbevelingen*

- Aandacht voor groene erfafscheidingen.

**2.12. Verlaatstraat (W8)**

*Ligging*

Dit deelgebied is aan de Verlaatstraat ten noorden van de Kerkring gelegen. Het betreft hier een unieke locatie aan de rand van Klundert, uitkijkend op de vestigingswerken en het water van de gracht.

**Gebiedkarakteristiek**

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

De Verlaatstraat is een lus ten noorden van de Kerkring en aan twee kanten aansluit op deze Kerkring. Het meest noordelijke deel van de Verlaatstraat bestaat uit een inbreidingslocatie. Dit zijn woningen die duidelijk uit een latere tijdperiode komen dan de woningen in het zuidelijke deel. De inbreiding bestaat uit een aantal twee-onder-één kapwoningen en rijtjeswoningen van vier woningen (65, 68). De

twee-onder-één kapwoningen bestaan uit twee lagen en een zadeldak. Het is een kap met donkere dakpannen in de langsrichting van de straat. Verder zijn deze woningen opgetrokken uit rode baksteen. De rijtjeswoningen zijn opgetrokken uit witte/ grijze baksteen met donkere antracieten dakpannen. De voornaamste kaprichting van de rijen is langs, met uitzondering van de linker hoekwoning, welke een dwarskap heeft. De rijtjeswoningen met de langsrichting zijn één laag met kap, de woning met dwarsrichting is twee lagen en kap. Binnen een rij is, ondanks het verschil in lagen, de nokhoogte hetzelfde. De rooilijn van de rijen is strak en recht, op de voorgevel van de linker hoekwoning na. De voordeur van de rijtjeswoningen is aan de voorkant gesitueerd en is terugliggend ten opzichte van de gevel (69). Verder is aan de voorkant op de begane grond een groot raam aanwezig (67). Op de eerste verdieping zijn ramen aanwezig. De dakramen zijn afwisselend klein en groot, terwijl de ramen van de linkerhoekwoning drie keer deze omvang hebben. De rijtjeswoningen en de twee-onder- één kapwoningen aan de noordkant van de Verlaatstraat zijn voorzien van een voortuin van ongeveer drie meter diep (70).

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Zowel de twee-onder-één kapwoningen als de rijtjeswoningen zijn voorzien van schoorstenen. De linkerhoekwoningen van de rij van vier woningen zijn voorzien van een bijgebouw, welke soms dient als garage (64). Dit bijgebouw is altijd voorzien van een platdak. Wanneer het bijgebouw dient als schuur met daarin een voordeur, ligt deze op dezelfde hoogte als de rooilijn.

De linker hoekwoning van de rij aan de noordkant van het deelgebied, heeft een garage als bijgebouw, welke de deur terugliggend heeft ten opzichte van de rooilijn maar de muren wel heeft doorlopen tot op deze lijn (66). Incidenteel zijn erkers aangebouwd ter verruiming van het woongenot.

Aan de achterkant komen in de tuin bijgebouwen voor en zijn op de daken aan de achterkant soms dakkapellen aanwezig. De deur en het raam op de begane grond lopen door tot aan de dakgoot (69). Onder de ramen zijn lekdorpels aanwezig, in rode kleur. Boven de gevelelementen van de woningen met de langskap zijn houten platen geplaatst welke de ruimte tussen de goot en het raam of deur opvullen. Bij een aantal woningen loopt deze door tussen de deur en het raam, waardoor er een duidelijk verband ontstaat tussen de deur en het raam.

#### *Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De meeste aspecten zijn van hout, een aantal woningen heeft kunstof/ metaal gebruikt. De kleuren zijn veelal wit met donkergroen of donkerblauw (71).

### **Welstandsniveau: 1**

#### **Welstandscriteria**

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

- Behouden en versterken van de eenheid per gebouw en/of de architectonische eenheid (aaneengesloten en twee-onder-één-kap woningen) is het uitgangspunt bij ontwikkelingen en ingrepen;
- De bebouwing c.q. de voorgevel van de hoofdmassa moet georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

- Binnen een architectonische eenheid (rijtjeswoningen of twee-onder-één kap woning) zijn aan de voorzijde slechts identieke bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid, dit zijn dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, en aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde moeten met de onderzijde in een horizontale lijn zijn geplaatst, dat wil zeggen dat onder de dakkapel de afstand tot de onderkant van het dak (verticaal gemeten) dezelfde moet zijn als bij dakkapellen van aangrenzende panden.

##### *Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

- Binnen één pand moet er een uniformiteit in het kleurgebruik waarneembaar zijn.

#### *Aanbevelingen*

- Aandacht voor groene erfafscheidingen.

## **2.13. Noorseplein (W8)**

### *Ligging*

Houten huisjes aan de Zweedsestraat en het Noorse Plein.

### Gebiedsbeschrijving

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

Al deze woningen zijn in 1953 gebouwd met gelden vanuit Scandinavië. De gevels zijn oorspronkelijk van hout gemaakt en de zadeldaken zijn bedekt met rode keramische pannen. Per woning is een andere kleur aangebracht op het gevelhoutwerk. Rood, groen en bruin komen als kleuren voor. De vrijstaande woningen bestaan uit een standaard vorm van een woonhuis van één bouwlaag met een zadeldak. Bijzonder is dat aan de achterste helft van één zijkant, het dak doorgetrokken is over de daar aanwezige aanbouw waarin de deur zich bevindt.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Er komen geen aanbouwen, dakkapellen, dakopbouwen, erkers of andere veranderingen aan de panden voor die het silhouet van de woning zouden kunnen veranderen. Wel bevinden zich in de achtertuinen enkele schuurtjes. De gevelindeling van de vrijstaande panden is door heel de gemeente Moerdijk identiek en ziet er als volgt uit: (214, 215, 296, 297, 298). 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. 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 WC-raampje in de aanbouw.

*Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De vierkante ramen zijn soms wel, soms niet geled in twee rechtopstaande vlakken. De kozijnen zijn allen van hout.

### 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 gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd, rood en keramisch zijn;
- De gevels moeten van hout of van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetint 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, evenals 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.

*Detailaspecten (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.

### 2.14. Klundert-west (W9)

#### Ligging

In de jaren '70 tot '80 heeft aan de westzijde van Klundert vernieuwing plaatsgevonden met woningbouw. Het betreft hier de omgeving Mauritsweg – Rondeel – 't Hoofd, inclusief de woonwagenlocatie aan de Blauwe Hoefsweg.

### Gebiedsbeschrijving

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

De wijk is de meest recente uitbreiding van Klundert. In verschillende jaren heeft er ontwikkeling plaatsgevonden waardoor er een divers beeld is ontstaan. In het gebied komen zowel vrijstaande, twee-

onder-één kap- en rijtjeswoningen voor. Overwegend zijn de woningen ruim qua volume. De sfeer is gemoedelijk en de wijk is bijzonder geschikt voor gezinnen met kinderen. De woningen die aan de rand van de wijk gelegen zijn, hebben een wijds uitzicht over het landelijk gebied. In het noorden van de wijk is het zorgcentrum 'de Mauritsshof' gelegen. De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee lagen voorzien van een zadeldak. Vrijwel alle woningen zijn in de langsrichting ten opzichte van de straat gelegen (142, 143, 145, 16-28).

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Er komen verschillende typen woningen voor met elk een eigen uitstraling en vorm. Overwegend zijn de woningen voorzien van een symmetrische indeling met de voordeur in het midden van de gevel. Aan beide zijden van de gevel zijn twee ramen aanwezig. Op de eerste verdieping is incidenteel een dakkapel geïntegreerd in de hoofdmassa. De vrijstaande woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van een afzonderlijk bijgebouw waarin de garage is gevestigd. Bij enkele woningen is de garage geïntegreerd in de hoofdmassa (142, 145).

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De woningen zijn uitgevoerd in baksteen en hout. Bij de woningen wordt de individualiteit benadrukt door het gebruik van diverse kleuren en accenten (144). De ramen op de begane grond zijn voorzien van roedes. Het houtwerk is veelal uitgevoerd in wit of traditionele kleuren. De dakvlakken zijn overwegend donker van kleur, grijs of zwart. Deze woningen zijn tevens voorzien van markiezen en rolluiken.

### **Welstandsniveau: 2 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 toegevoegd 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.

## **2.15. Vrijstaande woningen Oost Klundert (W9)**

### *Ligging*

In de jaren 80 heeft aan de Oostzijde van Klundert vernieuwing plaatsgevonden met woningbouw. Het betreft hier de omgeving Moya Keene (290-295) en Van Polanenpark.

### **Gebiedsbeschrijving**

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

Er heerst een uniform beeld van woningen bestaande uit één laag met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen zijn óf vrijstaand óf aan elkaar geschakeld door middel van garages die terugliggen ten opzichte van de hoofdbouw. Er is een lichte verspringing in de rooilijn. De voortuinen zijn gemiddeld ongeveer 8 meter diep. De sfeer is gemoedelijk en er is weinig verkeer. De woningen die aan de rand van de wijk gelegen zijn, hebben een wijds uitzicht over het landelijk gebied.

#### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De woningen zijn wat uitstraling en vorm betreft overeenkomstig. De woningen hebben een horizontale gevelindeling en de voordeuren zijn op de straat georiënteerd. De gevelindeling verschilt per woning. De hoofdbouw is één laag met zadeldak, evenwijdig aan de straat. Zelfs de aangebouwde garages zijn voorzien van een evenwijdig aan de straat gelegen zadeldak. In het zadeldak is incidenteel een dakkapel geïntegreerd in de hoofdmassa.

#### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De woningen zijn uitgevoerd in lichtrode (oranje) baksteen. Het kleurgebruik van de woningen is vrij sober. Het houtwerk van de kozijnen is veelal uitgevoerd in wit/crème. De dakpannen zijn uitgevoerd in rood/grijs. De voordeuren en garagedeuren zijn veelal uitgevoerd in wit of wit met een donkere kleur.

### **Welstandsniveau: 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.

## **2.16. Bedrijventerrein (B2)**

#### *Ligging*

In het noorden van Klundert ligt het bedrijventerrein Schansweg/Vlietweg. Het betreft hier een omvangrijk terrein geschikt voor kleinere en middelgrote bedrijven.

#### **Gebiedskarakteristiek**

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

De bedrijven zijn gevestigd in gesloten bedrijfscomplexen die aan de Vlietweg gelegen zijn. Het gehele terrein heeft een stenig, bedrijfsmatig karakter. Dit mede doordat woningen bij de loodsen ontbreken. Vrijwel alle bedrijfshallen zijn voorzien van dichte wanden uitgevoerd in plaatwerk (228, 229, 232). Aan de voorzijde zijn enkele open gedeelten aanwezig. Hier bevindt zich de ingang. De bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag voorzien van een plat dak of een zadeldak (303, 235, 237).

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De bedrijfsbebouwing is voorzien van een dichte gevelwand. Deze wand wordt incidenteel onderbroken door kleine ramen of grotere vrachtwagenentrees. Over het algemeen is de geleding horizontaal (232-234).

De daken hebben een overwegend platte karakteristiek, waarbij een gevelbeëindiging door een gevelijst of een luifel aanwezig is. Een flauwe dakhelling is aanwezig voor een goede afwatering. Er is overwegend gebruik gemaakt van een grijze of witte kleur (228, 234, 237).

##### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De mate van detaillering is zeer beperkt. Overwegend zijn er grote kale wanden waarop geen enkele detaillering aanwezig is. Kozijnen en houtwerk bij de entree zijn in kleuren geschilderd. Het betreft hier blauw, groen of wit. (301-303)

### 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 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 liggen in het vlak van de gevel en zijn niet boven de gootlijn gesitueerd;
- Kleuraccenten zijn toegestaan om het bedrijfsimago tot uiting te brengen.

##### *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.

## 2.17. Groene gebieden (G1)

### *Ligging*

Aan de rand van Klundert komen parkachtige groengebieden voor; gebieden met veel begroeiing en wandelmogelijkheden. Voorheen waren deze gebieden (288, 289) onderdeel van de vestingwerken rond Klundert (288, 289). Wallen en waterpartijen lagen als een krans rond Klundert. Vandaag zijn daarvan met name de zuid- en noorddelen nog als zodanig herkenbaar en geschikt om te bewandelen.

### Gebiedsbeschrijving

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

Het groengebied aan de zuidkant van Klundert is een brede zone die voornamelijk uit bos bestaat, met aangelegde wandelpaden. Het geheel oogt vriendelijk en vormt een overgang tussen bebouwing en landelijk gebied (228, 289).

##### *Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

Het zwembad kan gezien worden als een uniek element, maar dit gebouw geeft niet dé karakteristiek van alle groene gebieden aan en wordt dus niet hier omschreven.

##### *Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

Dit gebied kent geen karakteristieke detailspecten.

**Welstandsniveau: 1 en 3****Welstandscriteria**

Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

**2.18. Instituten (T3)***Ligging*

Aan de Gr. Florisstraat zijn basisschool "De Molenvliet" en een instituut gevestigd.

Het betreft hier een instituut met woonfunctie voor volwassen gehandicapten.

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

Het instituut is opgebouwd uit een aantal wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten. Het geheel vormt een duidelijke stedenbouwkundige en architectonische eenheid, die contrasterend is ten opzichte van de omliggende woongebieden. Het terrein is overwegend groen van karakter waarbinnen de verschillende panden gelegen zijn (191-193). Het hoofdgebouw op het perceel bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een bijzondere kapvorm (dubbel lessenaarsdak, 190). De overige gebouwen bestaan uit één laag met een plat dak (187, 188). Op de hoekpanden is een verdieping toegevoegd voorzien van een zeer schuin aflopend lessenaarsdak.

*Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)*

De gebouwen hebben een moderne uitstraling. Aan de voorzijde van de panden zijn grote glaspartijen aanwezig die het gebouw een vriendelijke, toegankelijke uitstraling geven. Baksteen in een lichte kleur is gebruikt in de gevels (192, 193). Het dak is in grijze kleurstelling afgewerkt. Incidenteel is er een overstek aanwezig.

De entree van de gebouwen is terugliggend ten opzichte van de rooilijn (193). Deze entree is voorzien van grote glaspartijen.

*Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)*

De gebouwen zijn strak ontworpen, waarbinnen geen ruimte is voor overmatige detaillering. Het geheel maakt hierdoor een sobere indruk. Het raamwerk bestaat uit kunststof / metalen kozijnen in een antracietkleur (198, 198). Aan de voorzijde zijn eveneens markiezen aangebracht in scherpe kleuren zoals groen en blauw (192, 194).

Bij het hoofdgebouw is rood als accentkleur gebruikt (190, 195).

**Welstandsniveau: 3****Welstandscriteria**

Gezien de unieke functie en vorm die dit instituut heeft, gelden voor dit gebied "algemene criteria"

## Bijlage

