

Welstand-gebiedscriteria 'Industrie- en Havenschap'

[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. Industrie- en Havenschap Moerdijk

1.1. Algemeen

Het Industrie- en Havenschap Moerdijk is gelegen in het noorden van de gemeente Moerdijk, aan het Hollandsch Diep. Drie steden grenzen aan het terrein: aan de oostkant Moerdijk, aan de zuidkant Zevenbergen en aan de westkant Klundert.

Het terrein is van een aanzienlijke omvang (2600 ha met vier havens) en heeft een (boven) regionale functie. In het bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk 1993 en de 1e herziening 1994 en de 2e herziening 1998 zijn de ruimtelijke mogelijkheden op de locatie vastgelegd. Bij bouwplannen moet getoetst worden aan dit bestemmingsplan en de opgestelde structuurschets.

1.2. Geschiedenis

Het bedrijventerrein Moerdijk is opgericht als overloop van het bedrijventerrein in Rotterdam. Met name grotere industriecomplexen, zoals Shell, hebben een plaats gevonden op het bedrijventerrein. Juist doordat het bedrijventerrein gelegen is aan het Hollandsch Diep kunnen bedrijven bereikt worden per schip. Dit heeft grote voordelen bij de aan- en afvoer van goederen.

1.3. Monumenten

Er komen geen monumenten voor op het bedrijventerrein en havenschap Moerdijk

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Moerdijk

Het bedrijventerrein Moerdijk is gelegen ten noorden van de A17 in de nabijheid van de aansluiting op de A16 en A 59. Vanaf de A17 is een verbinding gemaakt naar de Zuidelijke randweg, de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Aan deze weg ligt een aantal doodlopende straten waaraan de bedrijfscomplexen gelegen zijn. De interne ontsluitingsstructuur maakt dat het gebied beperkt toegankelijk is. Daarbij komt dat visueel gezien helder is aangegeven wanneer men het bedrijventerrein betreedt. Zo is bij de oostelijke entree een brug aangelegd en de omgeving aangepast aan het bedrijfsmatige karakter. Door het gebied loopt tevens een spoorverbinding.

Het bedrijvenpark is verdeeld in zes gebieden. De gelijk- soortige bedrijven liggen dicht bij elkaar ter bevordering van de samenwerking. Het betreft hier:

- Industrial Park (chemische en zware industrie);
- Seaport (havencomplex);
- Ecopark (bedrijven die actief zijn in milieu- en energietechnologie);
- Distriboulevard (distributie – en productiebedrijven);
- Europark (distributiebedrijven);
- Servicepoint (zakelijke dienstverleners).

De eerste drie gebieden zijn gelegen aan de rand van het bedrijventerrein met het Hollandsch Diep en centraal binnen het bedrijventerrein. De laatste drie gebieden zijn meer gelegen aan de buitenrand van het bedrijventerrein en het omliggend landelijk gebied. Juist de bedrijven in de buitenrand zijn afhankelijk van goede transportmogelijkheden.

Ontwikkelingen moeten passend zijn binnen de opgestelde kaders van het bestemmingsplan Moerdijk en de daarin opgestelde structuurschets.

2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Moerdijk

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

1. Industrierrein (B1)

2. Bedrijventerrein (B2)
3. Groengebied (G1)
4. Water (G12)
5. Haven (T6)

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- Hoofdaspecten;
- Deelaspecten;
- Detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

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 cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 bijzonder	Niveau 2 regulier	Niveau 3 soepel
A Hoofdaspecten	Plaatsing Massa/vorm Gevelopbouw Materiaal hoofdvlakken Kleur hoofdvlakken	Volledig	Volledig	Volledig
B Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C Detailspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. Industrierterrein (grote schaal) (B1)

Ligging

Het industrierterrein is ten noordoosten van de Westelijke randweg en aan de noordzijde van de Zuidelijke randweg gelegen. Het terrein strekt zich uit over de Westelijke insteek haven en de Centrale insteekhaven. Rondom deze havens liggen omvangrijke complexen gericht op chemische en zware industrie. Ontwikkelingen moeten passend zijn binnen de opgestelde kaders van het bestemmingsplan Moerdijk en de daarin opgestelde structuurschets.

Gebiedsbeschrijving

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

Het industrierterrein is een op zichzelf staand gebied dat sterk gericht is op de aan- en afvoer van goederen via scheepsvervoer (100-102, 114). Het aantal entrees per weg is zeer beperkt (20). Bovendien zijn de terreinen waar de chemische en zware industrie op gevestigd zijn ruim afgezet met hekwerk (3). Het geheel is weinig toegankelijk (71, 75).

De bebouwing naast de zware industrie bestaat uit grote complexen. De bebouwing bestaat uit drie tot vier lagen en is volumineus (74). Daarnaast komen enkele petrochemische bouwwerken, zoals pijpen en schoorstenen, voor (72, 76, 5). Deze steken over het algemeen boven de gebouwen uit en zijn goed zichtbaar vanuit de omgeving (3, 18, 65, 68, 70).

De meeste bedrijfshallen zijn uit plaatmateriaal opgetrokken (98).

Naast grijze betonsteen, grijze platen en bakstenen in natuurtinten komt plaatwerk in diverse kleuren voor, zoals blauw en groen (109, 112).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

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

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is beperkt. Overwegend zijn er grote kale wanden waarop vlakindelingen in verschillende kleuren zijn aangebracht (108, 112, 117). Het gebruik van reclame is sober, enkele namen zijn op panden geschilderd (108).

Welstandsniveau: 2 en 3

Welstandscriteria

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

- Het hoofdgebouw moet bestaan uit een doosvormig volume;
- Bebouwing moet plat, met een maximale dakhelling van 15% afgedekt zijn, passend in de omgeving;
- Indien grote vlakken worden toegepast moeten deze in gedekte kleuren worden uitgevoerd.

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 m moeten duidelijk verticaal geled zijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen moeten in het vlak van de gevel liggen en niet boven de gootlijn uitsteken of gesitueerd zijn.

Aanbevelingen

- Extra aandacht voor de inrichting van het gebied tussen de bebouwing en de openbare weg;
 - indien geplaatst op de voorgevelrooilijn middels een haag;
 - indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn middels een open transparant hekwerk;
- Wanden en gevelvlakken van plaatmateriaal bij voorkeur in grijs-blauwe tinten uitvoeren.

2.2. Bedrijventerrein (B2)

Ligging

Aan de buitenrand van het bedrijventerrein liggen bedrijven met een meer publieksgerichte vorm van bedrijvigheid. Deze bedrijven liggen aan dwarswegen van de Vogelweg en aan de randen van de Zuidelijke randweg en de Oostrandweg.

Ontwikkelingen moeten passend zijn binnen de opgestelde kaders van het bestemmingsplan Moerdijk en de daarin opgestelde structuurschets.

Gebiedsbeschrijving

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

Het bedrijventerrein heeft een toegankelijke en open uitstraling in vergelijking tot het achtergelegen industrietrein. De gebouwen liggen op ruime percelen waarbij aan de voorzijde kantoorruimte en showrooms aanwezig zijn (6, 22, 24, 30, 47). De particuliere omliggende terreinen zijn veelal netjes aangekleed en hebben een functie als parkeerplaats of opslagruimte (12, 40, 51). De bebouwing is georiënteerd op de straat en geeft een representatief beeld (6, 22, 24).

De bedrijven bestaan veelal uit grote loodsen met platte daken (13, 35, 43, 60) of gebouwen met aan de voorzijde een ingang of kantoor met parkeerplekken (24, 29, 40, 47). De gebouwen bestaan over het algemeen uit twee lagen voorzien van een plat of licht hellend dak (22, 30, 33, 44, 47).

De meeste bedrijfshallen zijn uit plaatmateriaal opgetrokken (36, 43, 59, 93) maar enkele hebben ook bakstenen en betonstenen vlakken (29, 82). Sommige voeten van de hallen zijn uit baksteen/betonsteen opgetrokken (17, 38, 45).

Naast grijze betonsteen, grijze platen en bakstenen in natuurtinten komen felle kleuren voor zoals blauw en geel (6, 38, 61, 93).

De meeste terreinen zijn van metalen, transparante hekwerken voorzien en kunnen afgesloten worden (18, 30, 34, 42, 56, 86-88).

Deelaspecten (Geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Er komen zowel gesloten als open gevels voor. De open zijn meestal kantoren (30, 33, 44, 47) en de gesloten de bedrijfshallen en opslagloodsen (8, 35, 63, 93). De grote hallen en loodsen hebben geen dakkapellen of andere vormen van dakopbouw.

Detailaspecten (Materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is matig. De bedrijfcomplexen met een publieksfunctie zijn over het algemeen meer gedetailleerd en voorzien van grotere glaspartijen (32). Het gebruik van reclame is sober, enkele namen zijn op panden geschilderd (38, 43, 57), en enkele vlaggen wapperen in de wind (44). Het geheel doet vriendelijk aan.

Welstandsniveau: 1 2 en 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.

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 m moeten duidelijk verticaal geled zijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen moeten in het vlak van de gevel liggen en niet boven de gootlijn uitsteken.
- Bij voorkeur de onderste 1,5 m van het pand in baksteen uitvoeren;
- De onbebouwde ruimte van het perceel moet afgestemd worden op de inrichting van de openbare ruimte en of de inrichting van de onbebouwde ruimte van aangrenzende percelen;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte;
 - indien geplaatst op de voorgevelrooilijn middels een haag;
 - indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn middels een open transparant hekwerk;

- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen of grijze en blauwe tinten.

2.3. Parken, groengebieden en sportcomplexen (G1)

Ligging

Rondom het bedrijventerrein is een brede groenzone gelegen. Deze zone vormt de visuele afscheiding tussen het bedrijventerrein en het omliggend landelijk gebied. Vanuit het landelijke, groene gebied kan op vier plaatsen het bedrijventerrein bereikt worden, de Langeweg (ook wel groene poort genoemd) de Zuidelijke Randweg vanaf de N285 (1), de Entree (hoofdpoort), en de Veerдам (127)(waterpoort).

Gebiedsbeschrijving

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

Het groengebied omsluit het Industrierrein geheel vanaf de landkant. Dit groengebied valt uiteen in 3 deelgebieden.

De eerste is de westelijke groenstrook die tussen Klundert en het Industrierrein ligt. Dit gebied fungeert als uitloopgebied van Klundert. Dit gebied is een brede zone die uit bos en open delen bestaat. Het geheel heeft een landelijke uitstraling en oogt vriendelijk. Het gebied dient voornamelijk als afscheiding tussen de kern Klundert en het achtergelegen bedrijventerrein Moerdijk. In het groengebied liggen tevens enkele sportvelden (130, 138).

De tweede groenstrook fungeert als zuidelijke buffer tussen het Industrierrein en Zevenbergen en herbergt onder meer de regionale vuilnisstortplaats.

De derde groenstrook ligt ten oosten van het industrierrein en fungeert als uitloopgebied van de kern Moerdijk. In de brede groenzone zijn geen gebouwen aanwezig (14, 15, 130-132, 134-136). De sfeer wordt bepaald door opgaand groen, al dan niet met onderbeplanting.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Voor dit gebied gelden geen specifieke deelaspecten.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Voor dit gebied gelden geen specifieke detailaspecten.

Welstandsniveau: 1 en 3

Welstandscriteria

Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

2.4. Water (G12)

Ligging

Ten noorden van het bedrijventerrein Moerdijk ligt het Hollandsch Diep en het Hellgat. Dit grote water is open van karakter en wordt bevaren door schepen. Dit deelgebied bevat weinig bouwwerken. De bouwwerken die al in dit gebied voorkomen zijn zo divers van karakter (Volkeraksluizen, steigers, vuurtorens) dat er geen gebiedsspecifieke beschrijving van gegeven kan worden.

Welstandsniveau: 1

Welstandscriteria

Hierop zijn de "algemene criteria" van toepassing.

2.5. Haven (T6)

Ligging

In het industriegebied/bedrijfsgebied van Moerdijk bevindt zich één plezierhaven.

Gebiedsbeschrijving

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

Aan de Roode Vaart tussen Zevenbergen en het Hollandsch Diep ligt tussen de spoorbrug en de Veerдамbrug een jachthaven.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Voor dit gebied gelden geen gebiedsspecifieke deelaspecten.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Voor dit gebied gelden geen gebiedsspecifieke detailaspecten.

Welstandsniveau: 1

Welstandscriteria

Hierop zijn de “algemene criteria” van toepassing.

Bijlage

