

Welstand-gebiedscriteria Het Bolwerk Klundert van de gemeente Moerdijk

[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.]

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 28 februari 2023;

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent:
de locatie Het Bolwerk Klundert, omdat deze criteria voor de locatie slechts welstandscriteria beschikbaar waren die ook een groot gebied in de omgeving betroffen zijn nieuwe welstandscriteria, toegespitst op het gekozen plan, noodzakelijk.;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 12 e.v. van de Woningwet en het Welstandsbeleid;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende welstand-gebiedscriteria:

Welstand-gebiedscriteria Het Bolwerk Klundert van de gemeente **Moerdijk**

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. Gebiedsbeschrijving

De locatie is bijna 5000m² groot en grenst aan de zuidzijde aan de Oliemolenstraat. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Westerstraat en de achterzijde van een detailhandelslocatie terwijl de west- en noordzijde aan private terreinen met een grote diversiteit aan bebouwing grenzen.

De locatie maakt deel uit van het grensgebied wat als het centrum van Klundert beschouwd kan worden. Het centrum ligt aan de oostzijde van de locatie terwijl aan de andere zijden voornamelijk woongebieden liggen.

Artikel 2. Plangebied

Het plan voor de locatie bestaat uit een appartementengebouw wat de hoek van de Westerstraat-Oliemolenstraat markeert. Dit gebouw bevat 24 appartementen. Daarnaast zijn er 11 grondgebonden woningen, die voornamelijk dieper in het gebied liggen en maar beperkt aan de Oliemolenstraat.

PLANKAART



Figuur: opzet plangebied

Parkeergelegenheid voor deze nieuwe woningen wordt voorzien op het terrein zelf en onder het appartementengebouw.

Het ontwerp van de bebouwing, en met name het appartementengebouw, refereert aan het vestingkarakter van Klundert en de vestingwerken die ooit op de locatie lagen.

De onderstaande afbeelding geeft een impressie van het appartementengebouw gezien vanaf de hoek Westerstraat-Oliemolenstraat.



Bron Visiedocument De Realisatie; 3D capacity

Hoofdstuk 2. Welstand- gebiedscriteria

Artikel 1.

Omdat het plan voor deze locatie via een openbare verkoopprocedure is gekozen waarbij het uiterlijk en de cultuurhistorische en archeologische vertaling een belangrijke rol speelden, is het gekozen ontwerp in hoofdlijnen uitgangspunt voor de welstandscriteria. De grote lijnen zijn dus al vastgelegd, wat niet wegneemt dat op detailniveau nog beoordeeld moet worden of een uitwerking van het ontwerp passend is bij de grote lijn zoals die gekozen is. De welstandscriteria zijn bedoeld voor het blauw gemarkeerde gebied in de onderstaande figuur.



Figuur: Gebied waarvoor de welstandscriteria in dit document gelden

In de bijbehorende bijlage 'Architectuur Bolwerk Klundert' zijn afbeeldingen opgenomen die laten zien welke elementen van het ontwerp al vast liggen.

Artikel 2. Welstandscriteria

De hierna geformuleerde criteria zijn bedoeld om de uitwerking van het in de afbeeldingen zichtbare ontwerp te kunnen beoordelen op consistentie met de ingezette architectuur.

Daarnaast zijn de criteria vanzelfsprekend ook bedoeld om aanpassingen van de bebouwing in de toekomst te kunnen beoordelen op het aspect welstand.

Hoofdaspecten

- Wat hoofdaspecten betreft zijn de afbeeldingen in 'Architectuur Bolwerk Klundert' leidend in architectonische kenmerken
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Deelaspecten

- Wat deelaspecten betreft zijn de afbeeldingen in 'Architectuur Bolwerk Klundert' leidend in architectonische kenmerken
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Detailaspecten

- Wat detailaspecten betreft zijn de afbeeldingen in 'Architectuur Bolwerk Klundert' leidend in architectonische kenmerken
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Artikel 3. Intrekking oude welstand- gebiedscriteria

De welstandscriteria die gelden voor dit gebied wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze nieuwe welstandscriteria in werking treden.

Artikel 4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op **na de dag van bekendmaking**.

2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Welstand-gebiedscriteria Het Bolwerk Klundert van de gemeente Moerdijk.

Aldus vastgesteld door college van de gemeente Moerdijk in de vergadering van 28 februari 2023.

*De secretaris,
ir. J.C. Slagboom,*

*de burgemeester,
A.J. Moerkerke*

Bijlage 1 Architectuur Bolwerk Klundert



KLUNDERT **HET BOLWERK** VISIE

DR
DE REALISATIE











GEVELAANZICHTEN

Gevels - appartementen



Oost (entree Westerstraat)



Noord (entree parkergarage)

ONTWIKKELING HET SOUWERK KLINGERT DE REALISATIE

SCHAAL
1:500

Gevels - appartementen



West (schootveld zijde)



Noord (Oliemolenstraat)

ONTWIKKELING HET BOUWBEELD KLUNDERT DE REALISATIE

SCHAAL
1:100

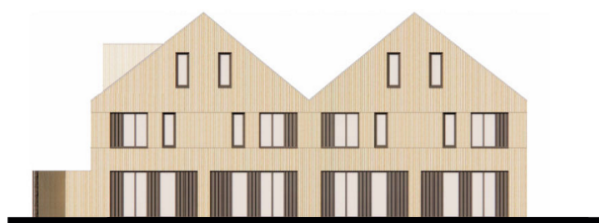
Gevels - rijwoningen



Oost (voorgevel)



Noord (rechter zijgevel)



West (achtergevel)



Zuid (linker zijgevel)

ONTWIKKELING HET BOUWBEELD KLUNDERT DE REALISATIE

SCHAAL
1:100



Gevels - rijwoningen



Zuid (voorgevel)



Oost (rechter zijgevel)



Noord (achtergevel)



West (linker zijgevel)

SCHAAL
1:100

ONTWIKKELING HET BOLWERK KLUNDERT | DE REALISATIE

GEVELAANZICHTEN

Zuidergevel - dijkwoningen twee-onder-een-kap

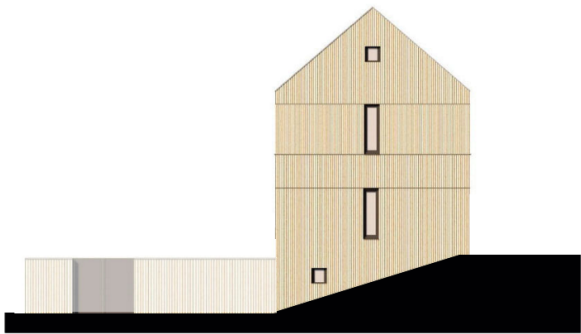


Herziene gevel (nieuw)

SCHAAL
1:100

ONTWIKKELING HET BOLWERK KLUNDERT | DE REALISATIE

Westergevel - dijkwoningen twee-onder-een-kap



Herziene gevel (nieuw)

ONTWIKKELING HET BOLWERK KLUNDERT | DE REALISATIE | 9

SCHAAL
1:100

Noordergevel - dijkwoningen twee-onder-een-kap

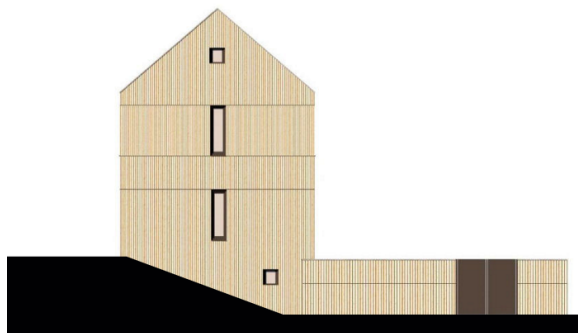


Herziene gevel (nieuw)

ONTWIKKELING HET BOLWERK KLUNDERT | DE REALISATIE | 10

SCHAAL
1:100

Oostergevel - dijkwoningen twee-onder-een-kap



Herziene gevel (nieuw)

SCHAAL
1:100

ONTWIKKELING HET BOLWERK KLUNDERT | DE REALISATIE | 11

DR
DE REALISATIE



SVP

DE-REALISATIE.NL 085 877 1293 INFO@DE-REALISATIE.NL