

Welstand-gebiedscriteria 'Moye Keene 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](#).]

Ligging

De locatie 'Moye Keene' wordt aan de noordzijde begrensd door twee woonpercelen die gelegen zijn aan de Blauwe Sluisdijk. Aan de oostzijde ligt de straat Moye Keene met daarachter een brede groenstrook met daarachter vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde ligt een deel van de Klundertse vestingwerken en aan de westzijde ligt een watergang die aantakt op de vetsingwerken met daarchter de Keenestraat waarop tegenover de locatie geen bebouwing is gericht.

Gebiedsbeschrijving

De voormalige bedrijfslocatie is nu bestemd voor woningbouw, meer specifiek: één appartementsgebouw met circa 25 appartementen. De locatie kent een hoogteverschil van ongeveer 2 meter van de hogere Blauwe Sluisdijk aan de noordzijde tot de lagere vestingwerken aan de zuidzijde. De appartementen worden gerealiseerd in 3 woonlagen waarvan de bovenste voor het grootste deel moet zijn. Onder de woonlagen wordt een deels verdiepte parkeerkelder gerealiseerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van het aanwezige hoogteverschil in het terrein.

De locatie wordt aan oost-, zuid- en westzijde omringt door openbaar gebied en enkel aan de noordzijde grenst het direct aan de achterzijde van twee woonpercelen. De relatie met de naastgelegen vestingwerken maakt de locatie bijna uniek in Klundert.

De welstandscriteria zijn ingezet om het gebied enerzijds in te passen in de, wat bebouwing betreft, kleinschalige omgeving maar anderzijds om de ligging aan, en bijna op, de monumentale vestingwerken optimaal in de architectuur terug te laten komen. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie is te waardevol en gevoelig om een met de omgeving contrasterend gebouw te kunnen herbergen. Er is dan ook gekozen voor criteria die traditionele, ambachtelijke architectuur voorschrijven met daarnaast criteria die kleinschaligheid waarborgen zodat kwaliteit van de overige omliggende bebouwing niet verminderd.

WELSTANDSNIVEAU 1		V	VN	NR
Hoofdaspecten (plaatsing, massa / vorm, gevelopbouw, materialen / kleuren hoofdvlakken)				
1.	Kleurgebruik, materiaalgebruik, gevelindeling en bouwmassa, voorzover de onder hoofdaspecten vallen, moeten worden ingezet om een traditionele en ambachtelijke uitstraling van het gebouw te bewerkstelligen.			
2.	de hoeken van het gebouw moeten zicht als bouwmassa onderscheiden van het overige gebouw, bijvoorbeeld door in- of uitspringen of hoogte (zie figuur 1)			
3.	om de privacy van de naastgelegen woningen aan de Blauwe Sluisdijk optimaal te respecteren moet zicht vanuit de woonruimten aan de noordgevel geminimaliseerd worden.			
4.	wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.			
5.	bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.			
6.	aan-, uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouw-massa hebben.			
Deelaspecten (geleidingen, gevelindeling, vormgeving gevelementen)				
1.	kleurgebruik, materiaalgebruik, gevelindeling en bouwmassa, voorzover die onder deelaspecten vallen, moeten worden ingezet om een traditionele en ambachtelijke uitstraling van het gebouw te bewerkstelligen.			

2.	elke gevel moet, uitgezonderd gevelopeningen, voor minimaal 75% in één type rode baksteen zijn uitgevoerd.			
3.	alle gevels moeten architectonisch vormgegeven zijn als zijnde een voorgevel.			
4.	het gebouw moet aan de bovenzijde een expliciet architectonische vormgegeven beëindiging hebben, dit geldt voor zowel de beëindiging van de tweede bouwlaag als die van de terug liggende derde bouwlaag.			
5.	er moet verticale geleding van de gevels toegepast worden om kleinschaligheid te bevorderen, horizontale geleding moet vermeden worden.			
6.	het bovengronds zichtbare gedeelte van de parkeergarage moet vormgegeven worden als een plint die zich in gevelopbouw, maar niet in kleur of materiaal, onderscheidt van de verdere gevels (zie figuur 1)			
7.	wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw			
8.	bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.			
9.	aan-, uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouw-massa hebben.			
Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)				
1.	Details mogen niet identiek zijn aan details van direct naastliggende panden;			
2.	Er moet binnen één pand een eenheid in detaillering te herkennen zijn;			
3.	Binnen één pand moet het kleurgebruik eenduidig toegepast worden;			
4.	Binnen één pand moet het materiaalgebruik eenduidig toegepast worden;			
5.	De kleuring van de details moet ondergeschikt zijn aan de sfeer van de groene omgeving;			
6.	Het pand moet rijk gedetailleerd zijn.			
Aanbevelingen				
1.	kleurgebruik, materiaalgebruik, gevelindeling en bouwmassa, voorzover die onder detailaspecten vallen, moeten worden ingezet om een traditionele uitstraling van het gebouw te bewerkstelligen.			
2.	gebruikte detaillering moeten bijdragen aan de kleinschalige uitstraling van het gebouw			
3.	wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.			
4.	bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.			
5.	aan-, uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouw-massa hebben.			

Behandelingsnummer: XXX

