

Welstand-gebiedscriteria 'Kloosterblokje IV Willemstad'

[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

Het gebied is gelegen aan de zuidzijde van Willemstad, aansluitend aan eerdere uitbreidingsgebieden buiten de vesting (zie figuur 1). De locatie wordt begrensd door de Noordlangeweg aan de zuidwest zijde, door het Steenpad aan de noordwest zijde, door een waterpartij met aansluitend de achterzijde van woonpercelen aan de Priorindreef aan de noordoost zijde en door akkergebied aan de zuidoost zijde.

Gebiedsbeschrijving

Naar de omgeving toe is de wijk een opzichzelfstaande eenheid (zie figuur 2). De wijk wordt aan alle zijden gescheiden van de omgeving door middel van openbare ruimte met daarin waterpartijen. Aan dit water grenzen in het gebied zelf voor het merendeel voorzijden van woningen, zodat naar alle zijden een voorkantsituatie ontstaat. De wijk is op twee plaatsen toegankelijk voor autoverkeer, zowel aan het Steenpad als aan de Priorindreef zijn aansluitingen voor auto- en langzaam verkeer.

De opzet van de wijk is eenvoudig, vier bebouwingsblokken zijn rondom een centraal groengebied en twee parkeercoffers gesitueerd. Het overgrote deel van de woningen ligt of aan de buitenzijde en kijkt uit op een ruim openbaar gebied met groen en water, of aan de binnenzijde en kijkt uit op het groene binnengebied. Het rechthoekige binnengebied ligt tussen twee parkeercoffers in en wordt aan de andere twee zijden begrensd door woonpaden waaraan rijwoningen liggen.

De noordoost zijde van het plan, grenzend aan de eerdere uitbreiding Kloosterblokje III, bestaat uit ruime kavels met vrijstaande woningen. Rondom het centrale plein liggen blokken rijwoningen en aaneengebouwde nul-treden woningen. De zuidoost, zuidwest en noordwestzijde van het plan bestaat uit twee-onder-een-kap woningen. Deze vormen het gezicht van het plan naar de nog onbebouwde omgeving toe.

Welstandsniveau 1

Criteria:

Willemstad is een kern die zich kenmerkt door een sterke historische uitstraling. De zeer waardevolle vestingstad is sterk historisch verankerd. Ook voor uitbreidingsgebieden is een historisch 'anker' een randvoorwaarde om de uitstraling van Willemstad van hoge kwaliteit te houden.

Een relatie leggen met de stijl van de vesting Willemstad lijkt voor de hand te liggen maar is vrijwel onmogelijk. De vesting kenmerkt zich vooral door aaneengesloten, ambachtelijke bebouwing met zeer veel details. De wijk Kloosterblokje IV bevat veel twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen op forse kavels die per definitie niet in vestingstijl gebouwd kunnen worden. Daarnaast zijn de vele details en de diversiteit aan bouwvormen van de vesting financieel niet of nauwelijks te realiseren in deze tijd. Onderzoek naar het verleden van Willemstad heeft opgeleverd dat in de jaren twintig van vorige eeuw Willemstad op het punt stond een forse uitbreiding, in de vorm van een z.g. tuindorp, buiten de vesting te realiseren. Dit was voor het eerst dat Willemstad buiten de vesting mocht bouwen, omdat pas in die jaren de militaire noodzakelijkheid voor vrije schootsvelden werd opgeheven. Deze uitbreidingsplannen hebben het op het nippertje niet gehaald en het is bij de bouw van enkele vrijstaande woningen in traditionele jaren twintig stijl gebleven.

Voor Kloosterblokje IV is gekozen om het beeld wat destijds niet gerealiseerd is, alsnog te realiseren. Deze keuze voor een jaren twintig stijl is daarmee verankerd in de historie van Willemstad.

De welstandgebiedscriteria bevatten de essentie van de jaren twintig bouwstijl, uitgezonderd de lage kap, zoals die bijvoorbeeld is te zien bij enkele woningen aan de Koningin Wilhelminalaan in Willemstad, maar ook in diverse tuindorpen in grotere steden in Nederland.

Het gebied is in twee delen verdeeld, A en B. Voor deel B, waar enkel vrijstaande woningen op grote kavels mogelijk zijn, zijn de gebiedscriteria iets terughoudender. Dit om de architectonische mogelijkheden van een vrijstaande woning niet onnodig te beperken. Dit vanzelfsprekend wel zonder de gewenste, zoals boven beschreven, uitstraling los te laten.

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.

- Indien een kap wordt toegepast dan is een zadeldakvorm verplicht.
- Indien een kap wordt toegepast dan begint de kap zo dicht mogelijk boven de gevelopeningen van de daaronder liggende bouwlaag.
- Elk afzonderlijk blok rijwoningen heeft minimaal 1 kapverdraaiing ter breedte van 1 of 2 woningen.
- Alle gevels van een woning, blok rijwoningen of twee-onder-een-kap woning bestaan uit baksteen in 1 uniforme kleur. De verplichte kleur, rood, is bij benadering aangegeven in figuur 4.
- De twee-onder-een-kap woningen hebben, tenzij anders aangegeven in figuur 2, een vrije keuze uit 5 types bouwmassa (zie figuur 3). In figuur 2 is voor een aantal kavels met nummers aangegeven welk type bouwmassa verplicht is.
- Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

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.

- De hoofdentree zit niet in het platte gevelvlak. De entree springt dus terug, vooruit, of zit in een uit- of aanbouw.
- Raampartijen in gevels worden per verdieping, van begane grond richting nok, zichtbaar geringer van hoogte.
- Bij bouwmassa's (of delen daarvan) van twee bouwlagen met een langskap geldt het volgende: de voorgevel wordt in baksteen uitgevoerd tot aan de gevelopeningen van de eerste verdieping. Tussen de onderzijde van de gevelopeningen van de eerste verdieping tot aan de dakrand wordt de gevel door middel van een 'fries-achtige' band in een witte kleur gevormd (enkel van toepassing voor deelgebied A).
- Gevels van een hoofdgebouw die gericht zijn op openbare ruimte zijn vormgegeven als zijnde voorgevel of vergelijkbaar daarmee.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.

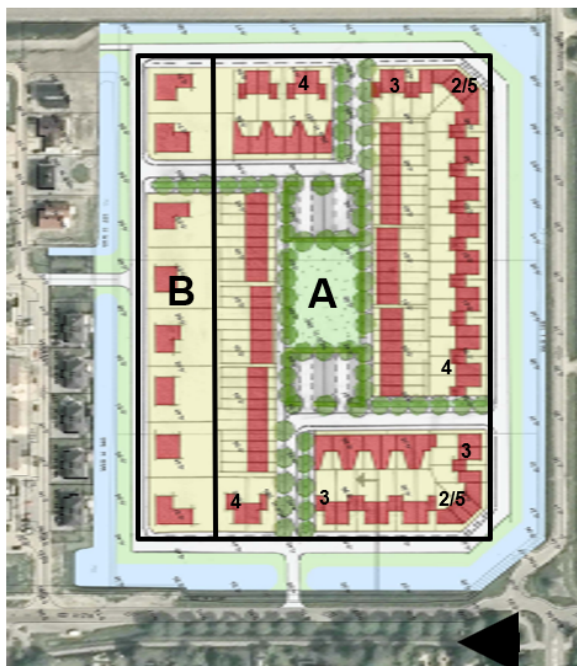
Detailaspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

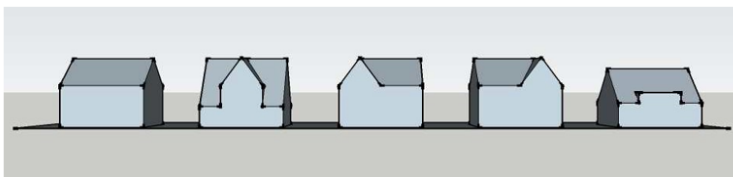
- Kozijnen zijn van hout en hebben een witte kleur.
- Dakgoten zijn van hout en hebben een witte kleur.
- Kapbeëindigingen worden gemarkeerd met een gemetselde schoorsteen (enkel van toepassing voor deelgebied A).
- Kappen worden bedekt met keramische ongeglazuurde dakpannen van een rode kleur. Deze kleur is bij benadering aangegeven in figuur 4.
- Gevelopeningen worden omzoomd door gemetselde rollagen (enkel van toepassing voor deelgebied A).
- Geen dakoverstekken bij kopgevels, expliciet wel bij overige gevels.
- Wijzigingen van een gebouw op detailniveau moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Aan- uit- en opbouwen moeten op het niveau van de detailaspecten wanneer functioneel mogelijk dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben.



Figuur 1 gebiedsligging



Figuur 2 indicatieve verkaveling, gebiedsindeling en aanduiding verplichte types bouwmassa



Figuur 3 met respectievelijk type bouwmassa 1,2,3,4 en 5



Figuur 4 Kleuraanduiding gevelsteen en dakpan.