

Welstand-gebiedscriteria 'Kavels Steenweg'

[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

In het centrum van Moerdijk ligt de locatie Kavels Steenweg tussen de huisnummer 41 en 45. De gemeente heeft op deze locatie de bouw van een tot vier woningen mogelijk gemaakt. De locatie ligt tussen solitaire bebouwing die zeer divers van aard is. Zo is de locatie omringd door een voormalig kruisgebouw, een kerk, een appartementencomplex van begin 2000 en een voormalig kloostergebouw. Tegenover de locatie ligt een zeer recent gebouwd dorpshuis.

Gebiedsbeschrijving

De locatie ligt aan de steenweg, één van de hoofdstraten door het dorp Moerdijk. De locatie biedt planologisch de mogelijkheid voor 1 tot 4 woningen in vrijstaande of 2-onder-1-kap vorm. De kavel(s) zijn diep en afhankelijk van de uitgifte breed of juist voldoende voor de mogelijke woningtypes.

Welstandsniveau 1

Criteria:

De architectonische kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving van de locatie biedt geen eenduidig beeld waaraan architectonische elementen kunnen worden ontleend om aanwezige ruimtelijke kwaliteit te versterken. De diversiteit en functie van die bebouwing is simpelweg te divers. Wel kan gesteld worden dat de voornamelijk uit woningen bestaande wijdere omgeving traditioneel van aard is. Voornamelijk met pannen bedekte zadeldaken en bakstenen gevels.

Met dit in gedachten is voor het gebied gekozen om individuele bewoners de optimale vrijheid te geven in het verwezenlijken van hun woonwensen. Slechts enkele basale eisen op het gebied van kleur en materiaalgebruik zijn voldoende om te voorkomen dat de aanwezige ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. Daarnaast zijn er enkele criteria geformuleerd die waarborgen dat bijgebouw en aan-, uit- en opbouwen aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. Daarnaast is voorgeschreven dat (toekomstige) wijzigingen van de woning moeten aansluiten bij de architectuur van de woning zelf.

In figuur 1 is het gebied weergegeven waarvoor de hier beschreven gebiedscriteria van toepassing zijn.

Hoofdaspecten

- Het materiaal voor de gevels van hoofdgebouw moet bestaan uit baksteen.
- Baksteen moet rood van kleur zijn tenzij de gevel met witte silicaatverf wordt behandeld.
- De verplichte dakvorm is een zadeldak.
- Het dak moet bedekt zijn met pannen in een rode of antracietkleur.
- Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- 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

- 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.
- Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Detailaspecten

- 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.

-

Gemeentebld 2025 nr. 167486 **17 april 2025**