

## Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2021

### Ligging

Deze welstandscriteria zijn van toepassing voor het gebied wat gelijk is aan het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk' 2018 inclusief alle herzieningen en wijzigingen binnen het oorspronkelijke vaststellingsgebied..

### Gebiedsbeschrijving

De gemeente wil de regeldruk voor de initiatiefnemers die een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of gebouw aanvragen verminderen. Daarnaast is de gemeente van mening dat gebruikers en betrokkenen bij zo'n omgevingsvergunningaanvraag tot op zekere hoogte zelf de verantwoordelijkheid van de kwaliteit voor de leefomgeving kunnen dragen voor wat het aspect welstand betreft.

Het buitengebied wordt gezien als een gebied wat weinig kwetsbaar is waar het welstand betreft.

Een uitzondering wordt gemaakt voor gemeentelijke- en rijksmonumenten en objecten met een vastgestelde cultuur-historische waarde. Deze laatste categorie is gebaseerd op een actualisatie van de objecten die zijn aangewezen in het kader van het MIP (monumenten inventarisatie project; in 1994 uitgevoerd door de provincie Noord Brabant), een basis voor het gemeentelijke monumentenbeleid.

Daarnaast geldt voor het hele gebied de excessenregeling zoals opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid: *"Deze regeling beschrijft de aanschrijvingsmogelijkheid van B en W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand ( Ww 2002 art 19 ).*

*Volgens artikel 19 Ww 2002 kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is."*

### Criteria

Voor gemeentelijke- en rijksmonumenten en daarnaast de panden en/of objecten met cultuurhistorische waarde zoals opgenomen in het MIP op de adressen zoals hieronder vermeld gelden de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid.

Voor objecten en of panden op de hieronder vermelde adressen ZONDER cultuurhistorische waarde zoals vastgesteld in het MIP geldt enkel de excessenregeling.

In alle andere gevallen gelden geen specifieke welstandscriteria en is er sprake van welstandsvrijheid, uitgezonderd de al genoemde excessenregeling.

## MIP objecten binnen het bestemmingsplan buitengebied

*Gemeentelijke- en Rijksmonumenten zijn niet in deze lijst opgenomen.*

### Fijnaart

|                             |                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| Appelaarseweg 28            | Boerderij                                          |
| Blaaksedijk 7               | Boerderij                                          |
| Blaaksedijk 9               | Boerderij                                          |
| Blaaksedijk 11              | Boerderij                                          |
| Blaaksedijk 26              | Woonhuis                                           |
| Boerendijk 23               | Boerderij                                          |
| Boerendijk 29               | Woonhuis                                           |
| Boerendijk 52               | Boerderij                                          |
| Drogedijk 2                 | Woonhuis                                           |
| Drogedijk 30                | Boerderij                                          |
| Kadedijk 126                | Woonhuis                                           |
| Kadedijk 130                | Boerderij                                          |
| Kadedijk 148                | Boerderij                                          |
| Kwartiersedijk 3            | Boerderij                                          |
| Molenstraat 88              | Woonhuis                                           |
| Molenstraat 94              | Woonhuis                                           |
| Oudemolensedijk 14          | Bedrijfswoning, fabriekswoning                     |
| Oudemolensedijk 24          | Bedrijfswoning, fabriekswoning                     |
| Tonsedijk ongenummerd (1/2) | Woonhuis                                           |
| Tonsedijk 5                 | Onderwijs en wetenschap (voormalige lagere school) |
| Tonsedijk 11                | Woonhuis                                           |
| Tweede Kruisweg 2           | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 10       | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 14       | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 22       | Boerderij                                          |

### Heijningen

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Kraaiendijk 3            | Woonhuis                           |
| Kraaiendijk 35           | Woonhuis                           |
| Kraaiendijk 37           | Woonhuis                           |
| Kreekweg ongenummerd     | Waterkering en waterdoorlaat       |
| Kreekweg 1               | Boerderij                          |
| Kreekweg 3               | Boerderij                          |
| Markweg Zuid ongenummerd | Waterkering en waterdoorlaat       |
| Oude Heijningsdijk 30    | Nijverheid                         |
| Postbaan ongenummerd     | Brug                               |
| Postbaan ongenummerd     | Bomvrij militair object (keerbeer) |
| Slobbegorsdijk 24        | Boerderij                          |
| Slobbegorsdijk 30        | Woonhuis                           |
| Sluisweg ongenummerd     | Graanpakhuis                       |
| Stadsdijk 93             | Boerderij                          |
| Stadsdijk 153            | Woonhuis                           |

### Helwijk

|            |           |
|------------|-----------|
| Helsdijk 8 | Boerderij |
| Steenpad 4 | Woonhuis  |

### Klundert

|                             |                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Blauwe Hoefsweg ongenummerd | Begraafplaats en -onderdelen                                 |
| Blauwe Hoefsweg 28          | Boerderij                                                    |
| Buitendijk West ongenummerd | Nijverheid (voormalige griendkeet)                           |
| Buitendijk West 2; 3        | Woonhuis                                                     |
| Buitendijk West 7           | Boerderij                                                    |
| Markdijk 1                  | Boerderij                                                    |
| Noordschans ongenummerd     | Gemaal (restant)                                             |
| Noordschans 1               | Boerderij                                                    |
| Noordschans 3               | Boerderij                                                    |
| Noordschans 5; 7            | Boerderij                                                    |
| Noordschans 31              | Woonhuis                                                     |
| Noordschans 49; 51          | Woonhuis                                                     |
| Noordschans 52              | Boerderij                                                    |
| Noordschans 54              | Woonhuis                                                     |
| Noordschans 58              | Woonhuis                                                     |
| Noordschans 95              | Bedrijfswoning, fabriekswoning (voormalige stoomhoutzagerij) |
| Noordschans 99              | Woonhuis                                                     |
| Pelikaan 2                  | Boerderij                                                    |
| Pelikaan 3                  | Boerderij                                                    |
| Pelikaan 5                  | Boerderij                                                    |
| Pelikaan 23                 | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 14               | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 19               | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 24; 25           | Woonhuis                                                     |
| Zevenbergseweg 11           | Boerderij                                                    |
| Zevenbergseweg 23           | Boerderij                                                    |
| Zevenbergseweg 29           | Boerderij                                                    |

#### **Langeweg**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| De Langeweg 13      | Boerderij                      |
| De Langeweg 15      | Boerderij                      |
| De Langeweg 18      | Boerderij                      |
| De Langeweg 19      | Boerderij                      |
| Hazeldonk 4         | Woonhuis                       |
| Hazeldonk 8         | Woonhuis                       |
| Hoge Zeedijk 48     | Boerderij                      |
| Hoge Zeedijk 60     | Boerderij                      |
| Hokkenberg 1        | Boerderij                      |
| Hokkenberg 2        | Bedrijfswoning, fabriekswoning |
| Hokkenberg 6        | Boerderij                      |
| Krauwelgors 2       | Boerderij                      |
| Krauwelgors 5 (1/2) | Boerderij                      |
| Krauwelgors 5 (2/2) | Schuur                         |
| Pootweg 4           | Boerderij                      |
| Pootweg 11          | Boerderij                      |

#### **Moerdijk**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Arenbergsesingeldijk 3 | Boerderij (schuur) |
| Blokdijk 1             | Fundering          |
| Koekoekendijk 10       | Boerderij          |
| Koekoekendijk 11       | Gemaal             |
| Koekoekendijk 14       | Boerderij          |

Koekoekendijk 15  
Krukweg 6  
Lapdijk 15  
Lapdijk 16  
Lapdijk 18  
Lapdijk 22

Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij

### **Noordhoek**

Buitendijk ongenummerd

Buitendijk 8  
Manciadijk ongenummerd  
Manciadijk 2

Waterkering en waterdoorlaat (gedenksteen, onderdeel van de  
afdamming van de Mark)  
Boerderij  
Waterkering en waterdoorlaat (sluisje)  
Boerderij

### **Standdaarbuiten**

Barlaaksdijk 2  
Eerste Kruisweg 2  
Eerste Kruisweg 7  
Kreekdijk 10  
Kreekdijk 41  
Langeweg-Zuid ongenummerd  
Langeweg-Zuid 4  
Langeweg-Zuid 6  
Molendijk 15  
Molendijk 24  
Oude Kerkstraat 34  
Oude Kerkstraat 37  
Oude Kerkstraat 38  
Oudendijk 1  
Sluissedijk 2

Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Kerk en kerkonderdeel (restant van schuurkerk)  
Boerderij  
Boerderij  
Kapel (Mariakapelletje)  
Boerderij

### **Willemstad**

Droge Dijk 53  
Droge Dijk 59  
Noordlangeweg 8  
Noordlangeweg 21  
Oostdijk 22 (1/2)  
Oostdijk 1  
Stadsdijk 20  
Stadsdijk 28  
Stadsdijk 44  
Stadsdijk 51  
Stadsdijk 52  
Stadsdijk 54  
Stadsdijk 91  
Stadsdijk 95  
Stadsdijk 99  
Stadsdijk 119  
Stadsdijk 121  
Stadsdijk 143  
Stadsdijk 155  
Zuidlangeweg 3  
Zuidlangeweg 4

Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Fort, vesting en onderdelen (legeringsgebouw)  
Dienstwoning (voormalig sluiswachterhuis)  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Onderwijs en wetenschap (voormalig schoolgebouw)  
Woonhuis  
Boerderij  
Woonhuis  
Woonhuis  
Nijverheid (voormalige smederij)  
Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij

Zuidlangeweg 6  
Zuidlangeweg 7

Boerderij  
Boerderij

### **Zevenbergen**

Achterdijk 16  
Achterdijk 89  
Achterdijk 107  
Allenweg 36  
De Langeweg 9  
Dikkendijk 2  
Hazeldonkse Zandweg 36  
Klundertseweg 31  
Markdijk 1  
Nieuwe Weg ongenummerd  
Nieuwe Weg 7  
Schansdijk ongenummerd

Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Brug  
Boerderij  
Gemaal

### **Zevenbergschen Hoek**

Achterdijk 119  
Achterdijk 121  
Achterdijk 125  
Achterdijk 147 (1/2)  
Achterdijk 147 (2/2)  
Achterdijk 157  
Achterdijk 171  
Bredaschedijk 4  
De Langeweg 74  
Derde Weg 7  
Driehoefijzersstraat 31  
Driehoefijzersstraat 53  
Driehoefijzersstraat 86  
Ewoudsdam 4  
Ewoudsdam 13  
Hoge Zeedijk 28  
Hoge Zeedijk 30  
Hoge Zeedijk 36  
Landekensdijk 1  
Landekensdijk 3  
Moerdijkseweg 19  
Pelgrimsdijk 7  
Voogdeweg 1  
Voogdeweg 3

Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Waterkering en waterdoorlaat (sluisje)  
Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Woonhuis  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Woonhuis  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij  
Boerderij