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 Heijningsedijk 30	Nijverheid
Postbaan ongenummerd	Brug
Postbaan ongenummerd	Bomvrij militair object (keerbeer)
Slobbegorsdijk 24	Boerderij
Slobbegorsdijk 30	Woonhuis
Sluisweg ongenummerd	Graanpakhuis
Stadsedijk 93	Boerderij
Stadsedijk 153	Woonhuis

Helwijk

Helsedijk 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	Boerderij
Krukweg 6	Boerderij
Lapdijk 15	Woonhuis
Lapdijk 16	Woonhuis
Lapdijk 18	Boerderij
Lapdijk 22	Boerderij

Noordhoek

Buitendijk ongenummerd	Waterkering en waterdoorlaat (gedenksteen, onderdeel van de afdamming van de Mark)
Buitendijk 8	Boerderij
Manciadijk ongenummerd	Waterkering en waterdoorlaat (sluisje)
Manciadijk 2	Boerderij

Standdaarbuiten

Barlaaksedijk 2	Woonhuis
Eerste Kruisweg 2	Boerderij
Eerste Kruisweg 7	Boerderij
Kreekdijk 10	Boerderij
Kreekdijk 41	Boerderij
Langeweg-Zuid ongenummerd	Boerderij
Langeweg-Zuid 4	Boerderij
Langeweg-Zuid 6	Boerderij
Molendijk 15	Boerderij
Molendijk 24	Woonhuis
Oude Kerkstraat 34	Kerk en kerkonderdeel (restant van schuurkerk)
Oude Kerkstraat 37	Boerderij
Oude Kerkstraat 38	Boerderij
Oudendijk 1	Kapel (Mariakapelletje)
Sluissedijk 2	Boerderij

Willemstad

Droge Dijk 53	Boerderij
Droge Dijk 59	Woonhuis
Noordlangeweg 8	Boerderij
Noordlangeweg 21	Boerderij
Oostdijk 22 (1/2)	Fort, vesting en onderdelen (legeringsgebouw)
Oostdijk 1	Dienstwoning (voormalig sluiswachterhuis)
Stadsedijk 20	Boerderij
Stadsedijk 28	Boerderij
Stadsedijk 44	Boerderij
Stadsedijk 51	Boerderij
Stadsedijk 52	Boerderij
Stadsedijk 54	Onderwijs en wetenschap (voormalig schoolgebouw)
Stadsedijk 91	Woonhuis
Stadsedijk 95	Boerderij
Stadsedijk 99	Woonhuis
Stadsedijk 119	Woonhuis
Stadsedijk 121	Nijverheid (voormalige smederij)
Stadsedijk 143	Boerderij
Stadsedijk 155	Woonhuis
Zuidlangeweg 3	Boerderij
Zuidlangeweg 4	Boerderij

Zuidlangeweg 6	Boerderij
Zuidlangeweg 7	Boerderij

Zevenbergen

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

Zevenbergschen Hoek

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