

## Welstandgebiedscriteria Grote bedrijventerreinen 2017

### Ligging

Veel van de bedrijventerreinen in de gemeente liggen verweven met andere functies, in de directe nabijheid van andere functies of zijn goed zichtbaar vanaf veel gebruikte vervoersroutes zoals spoor of (snel)wegen. Welstandstoezicht is daar noodzakelijk om de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken. Bij de terreinen Dintelmond, Zwanegat in Zevenbergen en Zeehaven en industrieterrein Moerdijk is echter sprake van een (deels) geïsoleerde ligging. Delen van deze terreinen zijn weinig kwetsbaar waar het om het aspect welstand gaat.

Deze drie locaties zijn hieronder specifiek beschreven en in respectievelijk figuur 1,2 en 3 aan het einde van dit document ruimtelijk bepaald.

1. Dintelmond (figuur 1)

Adressen aan de:

- 1 Februariweg
- Glasweg
- Metaalweg
- Arbeidsweg
- Markweg zuid
- Markweg noord
- Industrieweg
- Sluisweg
- Mannesmannweg

2. Terrein Zwanegat in Zevenbergen (figuur 2)

Adressen aan de:

- Wagenmakerij
- Schoenmakerij
- Munterij
- Looierij
- Stoelerij
- Industrieweg uitgezonderd tot en met nr 16a en nr 29, uitgezonderd nr. 1
- Koperslagerij vanaf nr 15 en nr. 28

3. Zeehaven en industrieterrein Moerdijk (figuur 3)

Adressen aan de:

- Wielewaalweg
- Houtsnipweg
- Fuutweg
- Parelhoenweg
- Fazantweg
- Vogelweg
- Kwartelweg
- Patrijsweg
- Kievitweg
- Korhoenweg
- Westelijke randweg
- Chemieweg
- Middenweg
- Jupiterweg
- Orionweg

- Zeehavenweg
- Graanweg
- Vlasweg
- Apolloweg
- Komeetweg
- Oostelijke randweg
- Appelweg
- 't Gors
- Veerdam
- Sluisweg
- Zuidelijke randweg
- Transitoweg
- Mark S Clarkelaan
- Energieweg
- Megajoule

#### 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 waar het het aspect welstand betreft.

De beschreven bedrijfsterreinen worden gezien als gebieden die weinig kwetsbaar zijn waar het welstand betreft.

#### Criteria:

Voor de beschreven gebieden gelden geen specifieke welstandscriteria en is er sprake van welstandsvrijheid.

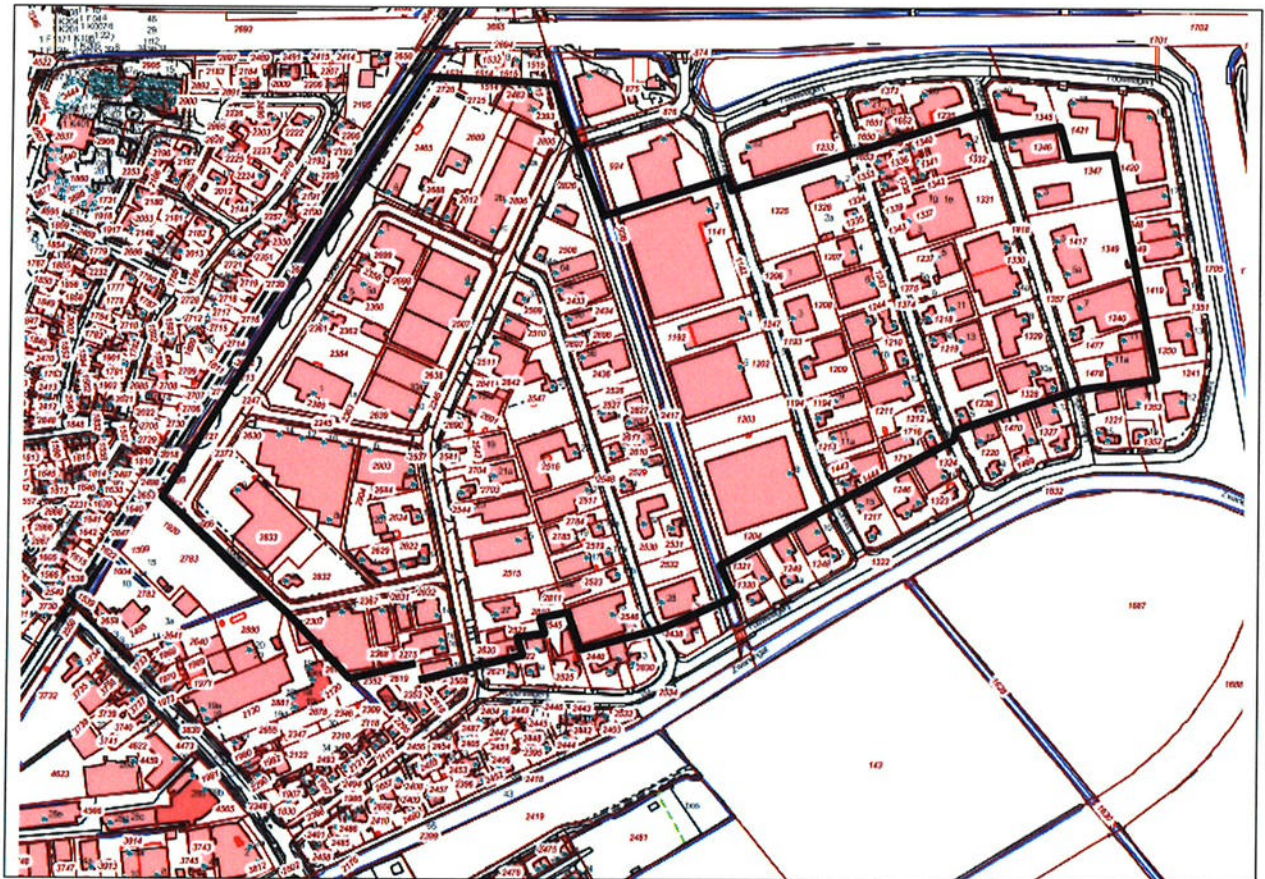
Wel geldt voor alle beschreven gebieden de excessenregeling zoals opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid: *"Deze regeling beschrijft de aanschrijvingsmogelijkheid van B en W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand ( Ww 2002 art 19 ).*

*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."*

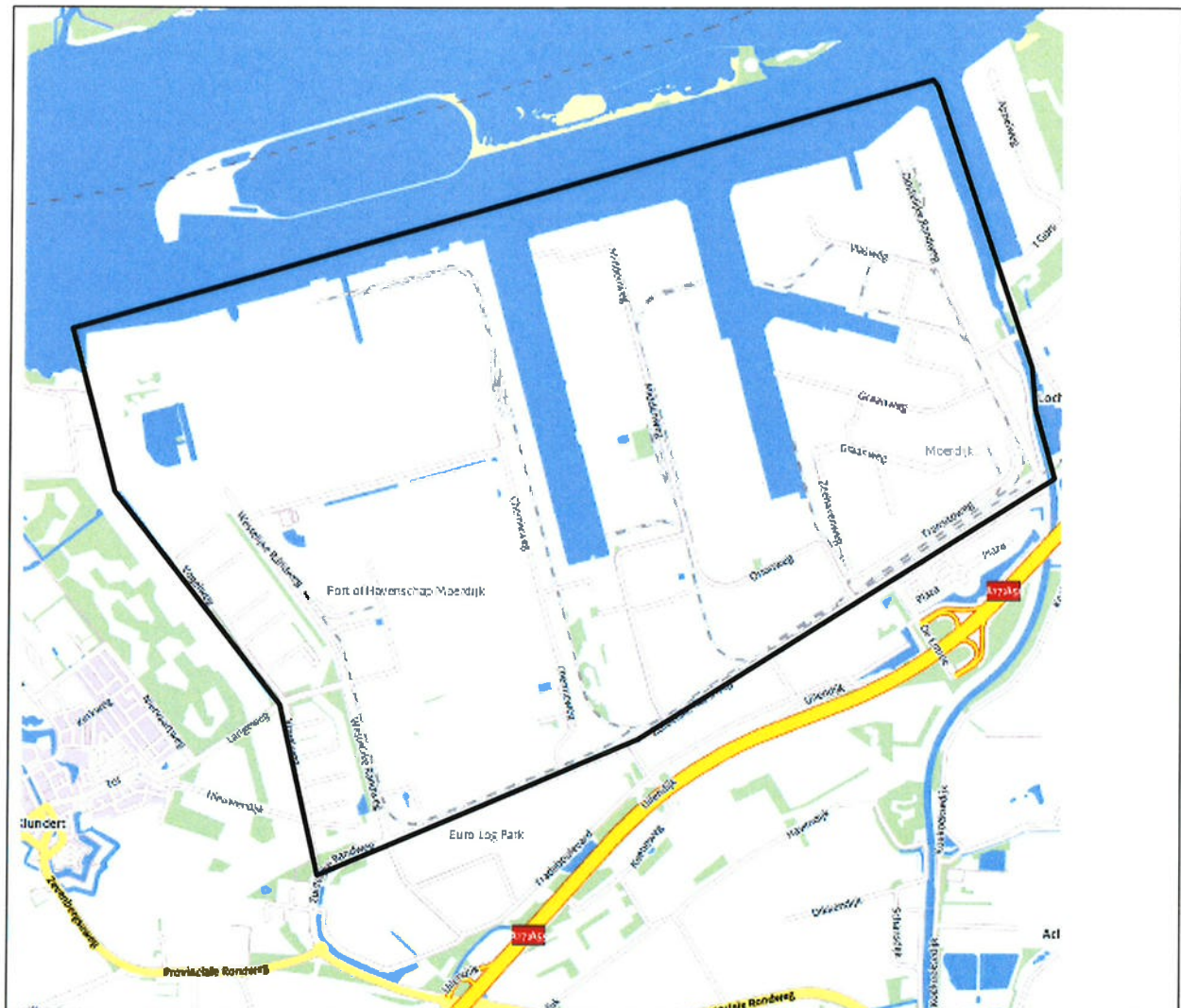
Figuur 1 Dintelmond



Figuur 2 Zevenbergen; terrein 'Zwanegat'



Figuur 3 Zeehaven en industrieterrein Moerdijk



## **Welstandgebiedscriteria Buitengebied 2017**

### **Ligging**

Deze welstandscriteria zijn van toepassing voor het gebied wat gelijk is aan het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Moerdijk bestemmingsplan buitengebied 2004' inclusief alle herzieningen en wijzigingen.

### **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 waar het 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), tevens 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 objecten op de adressen zoals hieronder vermeld gelden de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid.

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                                           |
| Oudemolensdijk 14           | Bedrijfswoning, fabriekswoning                     |
| Oudemolensdijk 16           | Molenromp en -huis                                 |
| Oudemolensdijk 24           | Bedrijfswoning, fabriekswoning                     |
| Tonsedijk ongenummerd (1/2) | Woonhuis                                           |
| Tonsedijk ongenummerd (2/2) | Nijverheid (voormalige vlasroterij)                |
| Tonsedijk 5                 | Onderwijs en wetenschap (voormalige lagere school) |
| Tonsedijk 11                | Woonhuis                                           |
| Tweede Kruisweg 2           | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 10       | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 14; 16   | Boerderij                                          |
| Zwingelspaansedijk 22       | Boerderij                                          |

**Heijningen**

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Hoge Heijningsdijk ongenummerd | Gedenkteken                        |
| 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 ongenummerd (1/2) | Brug        |
| Steenpad ongenummerd (2/2) | Gedenkteken |

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                                                    |
| Schansweg 32                | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 14               | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 19               | Boerderij                                                    |
| Tonnekreek 24; 25           | Woonhuis                                                     |
| Tonnekreek 27               | 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 1         | Woonhuis                       |
| 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  
 Blokdijk 1  
 Gorsdijk 1  
 Koekoekendijk 10  
 Koekoekendijk 11  
 Koekoekendijk 14  
 Koekoekendijk 15  
 Krukweg 6  
 Lapdijk 15  
 Lapdijk 16  
 Lapdijk 18  
 Lapdijk 22

Boerderij (schuur)  
 Fundering  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Gemaal  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Woonhuis  
 Woonhuis  
 Boerderij  
 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 ongenummerd

Sluisrestant

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 22 (2/2)

Gemaal (voormalig stoomgemaal)

Oostdijk 1

Dienstwoning (voormalig sluiswachterhuis)

Stadsdijk 20

Boerderij

Stadsdijk 28

Boerderij

Stadsdijk 44

Boerderij

Stadsdijk 51

Boerderij

Stadsdijk 52

Boerderij

Stadsdijk 54

Onderwijs en wetenschap (voormalig schoolgebouw)

Stadsdijk 91

Woonhuis

Stadsdijk 95  
 Stadsdijk 99  
 Stadsdijk 117  
 Stadsdijk 119  
 Stadsdijk 121  
 Stadsdijk 143  
 Stadsdijk 155  
 Zuidlangeweg 3  
 Zuidlangeweg 4  
 Zuidlangeweg 6  
 Zuidlangeweg 7

Boerderij  
 Woonhuis  
 Boerderij  
 Woonhuis  
 Nijverheid (voormalige smederij)  
 Boerderij  
 Woonhuis  
 Boerderij  
 Boerderij  
 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  
 Driehefijzersstraat 31  
 Driehefijzersstraat 53  
 Driehefijzersstraat 72  
 Driehefijzersstraat 86  
 Ewoudsdam 4  
 Ewoudsdam 13  
 Hoge Zeedijk ongenummerd  
 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  
 Boerderij  
 Woonhuis  
 Woonhuis  
 Woonhuis  
 Industrie- en poldermolen (molenromp)  
 Woonhuis  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Woonhuis  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Boerderij  
 Boerderij



## **Welstandgebiedscriteria Achtererven woonbestemmingen 2017**

### **Ligging**

Deze welstandscriteria gelden voor de achtererven van alle woningen op een perceel met een woonbestemming. Deze criteria zijn dus een aanvulling op / wijziging van welstandscriteria die woonbestemmingen betreffen.

Voor de definitie van wat achtererf is wordt aangesloten bij het actuele besluit omgevingsrecht. Dit mede omdat deze definitie ook bepalend is voor o.a. waar vergunningsvrij gebouwd mag worden.

### **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 waar het het aspect welstand betreft.

De achtererven van woningen op percelen met een woonbestemming worden gezien als weinig kwetsbaar waar het welstand betreft.

### **Criteria.**

Wanneer een gebouw(deel) of bouwwerk geheel op het achtererf is gesitueerd of, indien het deel uitmaakt van het hoofdgebouw, volledig en enkel grenst aan het achtererf, gelden geen specifieke welstandscriteria en is er sprake van welstandsvrijheid.,

Een uitzondering wordt gemaakt voor gemeentelijke- en rijksmonumenten. Voor gemeentelijke- en rijksmonumenten gelden de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid.

Daarnaast geldt voor achtererven 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."*