



**Aandacht waar het nodig is  
en vrijheid waar het kan.**



# GEMEENTE STEENBERGEN

## Welstandsbeleidsplan

**DEEL II**

Wijzigingen vastgesteld oktober 2012

# WIJZIGINGEN

1 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2005
2 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2006
3 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2007
4 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2008
5 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2009
6 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2010
7 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2011
8 <sup>e</sup> wijziging	tot en met juni 2012





## INHOUD:

<b>1. 1. OBJECTCRITERIA</b>	<b>6</b>
<b>2. SNELTOETSCRITERIA</b>	<b>6</b>
2.1. Inleiding	6
2.1.1. Algemeen	6
2.1.2. Toepassingen en gebruik	7
2.1.3. Preventieve welstandstoetsing	7
2.1.4. Repressieve welstandstoetsing	7
2.1.5. Vrijwillige welstandstoetsing	7
2.2. Uitgangspunten	7
2.2.1. Relatie met het bestemmingsplan	7
2.2.2. Voor- en achterkant benadering (AMvB)	8
2.3. Sneltoetscriteria.	8
2.3.1. 'Objectieve' sneltoetscriteria	8
2.3.2. Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen	8
2.4. Algemeen.	8
2.5. Aan- en uitbouwen.	9
2.5.1. Omschrijving en uitgangspunten.	9
2.5.2. Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant.	9
2.5.3. Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant.	10
2.6. Bijgebouwen en overkappingen.	11
2.6.1. Omschrijving en uitgangspunten	11
2.6.2. Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en zijgevel.	11
2.6.3. Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant. <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	
2.7. Kozijn en gevelwijzigingen.	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.7.1. Omschrijving en uitgangspunten	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.7.2. Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.8. Dakkapellen.	12
2.8.1. Omschrijving en uitgangspunten	12
2.8.2. Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant.	12
2.8.3. Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij).	13
2.8.4. aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm	14
2.9. Erfafscheidingen.	14
2.9.1. Omschrijving en uitgangspunten	14
2.9.2. Welstandscriteria voor erfafscheidingen	15
2.10. Dakramen.	15
2.10.1. toelaatbaar zijn de dakramen welke als vergunningsvrij zijn omschreven	15
2.11. Zonnepanelen en --collectoren.	15
2.11.1. Toelaatbaar zijn de zonnepanelen en --collectoren welke als vergunningsvrij zijn omschreven.	15
2.12. Spriet-, staaf- en schotelantennes.	15
2.12.1. Toelaatbaar zijn de spriet-, staaf- en schotelantennes welke als vergunningsvrij zijn omschreven.	15
2.13. Rolhekken, luiken en rolluiken.	15
2.13.1. Omschrijving en uitgangspunten	15
2.13.2. Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken	16

2.14. Reclame objecten.	16
2.14.2. Overgangsregeling.	16
<b>3. BEGRIPPENLIJST</b>	<b>18</b>
<b>4. LIJST WAARDEVOLLE PANDEN</b>	<b>23</b>
4.1. Waardevolle panden kom De Heen	23
4.1.1. Rijksmonumenten.	23
4.1.2. Gemeentelijke monumenten.	23
4.1.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	23
4.1.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	23
4.1.5. Doorgaande wegen.	23
4.2. Waardevolle panden De Heensemolen	24
4.2.1. Rijksmonumenten.	24
4.2.2. Gemeentelijke monumenten.	24
4.2.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	24
4.2.4. Inventarisatie gemeentelijke monumenten.	24
4.2.5. Doorgaande wegen.	24
4.3. Waardevolle panden kom Dinteloord.	25
4.3.1. rijksmonumenten.	25
4.3.2. gemeentelijke monumenten.	25
4.3.3. provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	25
4.3.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	25
4.3.5. Doorgaande wegen.	25
4.4. Waardevolle panden kom Kruisland	26
4.4.1. Rijksmonumenten	26
4.4.2. Gemeentelijke monumenten.	26
4.4.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	26
4.4.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	26
4.4.5. Doorgaande wegen.	26
4.5. Waardevolle panden kom Nieuw-Vossemeer.	27
4.5.1. Rijksmonumenten.	27
4.5.2. Gemeentelijke monumenten.	27
4.5.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	27
4.5.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	27
4.5.5. Doorgaande wegen.	27
4.6. Waardevolle panden kom Steenberg	28
4.6.1. Rijksmonumenten.	28
4.6.2. Gemeentelijke monumenten.	28
4.6.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	28
4.6.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	28
4.6.5. Doorgaande wegen.	29
4.7. Waardevolle panden buitengebied De Heen	30
4.7.1. Rijksmonumenten.	30
4.7.2. Gemeentelijke monumenten.	30
4.7.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	30
4.7.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	30
4.7.5. Doorgaandewegen (200m zone)	30
4.8. Waardevolle panden buitengebied Dinteloord	31
4.8.1. Rijksmonumenten.	31
4.8.2. Gemeentelijke monumenten.	31
4.8.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	31
4.8.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	31
4.8.5. Doorgaandewegen (200m zone)	31

4.9.	Waardevolle panden buitengebied Kruisland	32
4.9.1.	Rijksmonumenten.	32
4.9.2.	Gemeentelijke monumenten.	32
4.9.3.	Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	32
4.9.4.	Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	32
4.9.5.	Doorgaandewegen (200m zone)	32
4.10.	Waardevolle panden buitengebied Nieuw-Vossemeer.	33
4.10.1	Rijksmonumenten.	33
4.10.2.	Gemeentelijke monumenten.	33
4.10.3.	Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	33
4.10.4.	Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	33
4.10.5.	Doorgaandewegen (200m zone)	33
4.11.	Waardevolle panden buitengebied Steenberg	34
4.11.1.	Rijksmonumenten.	34
4.11.2.	Gemeentelijke monumenten.	34
4.11.3.	Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.	34
4.11.4.	Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.	34
4.11.5.	Doorgaandewegen (200m zone)	34
<b>5.</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>37</b>
5.11.	Kaart materiaal behorende bij het welstandsbeleidsplan.	37
5.12.	Overige beleidsstukken behorende bij het welstandsbeleidsplan	37

## 1. OBJECTCRITERIA

Het bouwen in Nederland bestaat voor een belangrijk deel uit verbouwingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen en het plaatsen van standaard (vaak prefab-) bouwwerken. In de loop der jaren is door gemeenten en welstandsorganisaties veel beleid met betrekking tot standaard bouwopgaven en het kleine bouwen vastgelegd in notities, die vaak voorzien zijn van voorbeelden.

Elke welstandscommissie of organisatie heeft zijn eigen set met notities ontwikkeld. Vaak lijken ze sterk op elkaar qua inhoud, maar verschillen ze qua methodiek en structuur.

De objectcriteria bestaan voor een belangrijk deel uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen. Een deel van de objectgerichte criteria zal bestaan uit de omschrijving van maximale maten en verhoudingen, minimale afstanden en objectieve vormaspecten (zoals plat of hellend). Voldoet het plan hieraan dan zal het geen bezwaren oproepen. Wanneer het plan daarvan afwijkt zal het plan moeten worden getoetst aan minder meetbare criteria: de afstemming op de bestaande toestand, enz. Deze criteria worden zo eenduidig mogelijk beschreven.

## 2. SNELTOETSCRITERIA

Voorliggende notitie biedt gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen ten behoeve van woningen, als basis voor het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van deze kleine bouwplannen. Daarmee wordt de mogelijkheid geschapen voor ambtelijke afhandeling van omgevingsvergunningen voor kleine bouwwerken.

Het betreft bouwplannen in gebieden aangeduid met niveau 2 en niveau 3. De criteria gelden niet voor de gebieden niveau 1, monumenten en waardevolle panden en uiteraard niet voor de welstandsvrije gebieden. De aanvragen dienen te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan en betreffen bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakramen, erf- en perceelsafscheidings, kozijn- en gevelwijzigingen op het achtererf- of zijerfgebied, c.q. aan achter- en zijgevel voor zover niet gericht naar de openbare weg of openbaar groen.

De notitie is daarmee een uitwerking van de bij algemene maatregel van bestuur verplicht gestelde "loketcriteria".

Door middel van een standaardisering van veel voorkomende kleine bouwplannen wordt helderheid nagestreefd voor de aanvrager, de gemeente en de welstandscommissie. Getracht is overeenstemming te bereiken die na opmerkingen van diverse partijen uiteindelijk heeft geleid tot een 'grote gemene deler'. Op deze manier is een verzameling gestandaardiseerde criteria ontstaan.

De voorkeur is gegeven aan de term "sneltoetscriteria" boven "loketcriteria" omdat de term "loketcriteria" ten onrechte de indruk zou kunnen wekken dat aan het loket op basis van deze criteria stante pede een vergunning kan worden afgegeven. Ze zijn echter wel "dermate concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan die criteria".

### 2.1. Inleiding

#### 2.1.1. Algemeen

De Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Aangezien de welstandsnota tot doel heeft het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is het wenselijk de regelgeving t.a.v. het welstandstoezicht openbaar te maken in een welstandsnota en te plaatsen in een begrijpelijke context.

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking.

De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.



### 2.1.2. Toepassingen en gebruik

De sneltoetscriteria kunnen gebruikt worden voor:

1. preventieve toetsing van bouwplannen
2. repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen
3. vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

### 2.1.3. Preventieve welstandstoetsing

Alle vergunningplichtige bouwplannen dienen in ieder geval getoetst te worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand voor zover niet gelegen in een welstandsvrij gebied. Bij de procedure voor de kleinere aanvragen hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het gemeentebestuur zal daarvoor de beleidsmedewerker Bouw- en woningtoezicht mandateren met verwijzing naar de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in deze gevallen met inachtneming van de gestelde sneltoetscriteria en met onder andere de gebiedsgerichte of de algemene welstandscriteria beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Op deze manier kunnen de kleinere bouwwerken die in eerste instantie niet voldoen aan de sneltoetscriteria alsnog door de welstandscommissie gezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het bouwplan geplaatst wordt.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval altijd sprake in door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en bij, op of aan door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten.

### 2.1.4. Repressieve welstandstoetsing

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Vaak heeft dit betrekking op het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerken in ernstige mate met die criteria in strijd is.

### 2.1.5. Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dus ook dienen als adviserend kader.

## 2.2. Uitgangspunten

Bij het opstellen van de sneltoetscriteria zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### 2.2.1. Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 2.10 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingplan of redelijke eisen van welstand.

De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria. Dit houdt in dat welstandscriteria in beginsel geen eisen kunnen stellen aan zaken die al geregeld zijn in het bestemmingsplan of Bouwbesluit. Wel is het mogelijk dat welstandscriteria een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan of Bouwbesluit.

Voor de opgenomen sneltoetscriteria is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan altijd maatgevend is. Dat wil echter niet zeggen dat er geen sneltoetscriteria over plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

**Deze sneltoetscriteria zijn niet van toepassing op percelen behorende bij monumenten en beschermde panden en op deze panden zelf, met andere woorden deze criteria zijn niet van toepassing op percelen aangeduid met niveau 1.**

#### *2.2.2. Voor- en achterkant benadering (AMvB)*

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

### **2.3. Sneltoetscriteria.**

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandscriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.

#### *2.3.1. 'Objectieve' sneltoetscriteria*

De intentie van de wet is dat gemeenten een toetsbaarder, objectiever en transparanter welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht, en anderzijds dat de criteria een bepaalde eenduidigheid moeten hebben; met andere woorden 'objectief' toetsbaar moeten zijn.

Dit hoeft niet te betekenen dat de sneltoetscriteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op terwijl objectieve sneltoetscriteria ook relatief van aard kunnen zijn, dus naar verhouding meer mogelijke oplossingen bieden in relatie tot omgeving, tijdsbeeld en/of gewenste ontwikkelingen.

#### *2.3.2. Helderheid en herkenbaarheid van gebouwen*

Een gebouw heeft vaak een herkenbare hoofdvorm, of is opgebouwd uit meerdere in samenhang ontworpen delen. Elk deel is meestal zelf ook weer zorgvuldig opgebouwd uit massa's en vlakken, en die zijn vervolgens ook zelf weer in samenhang met de rest ontworpen. Bij de toetsing van plannen wordt gekeken of deze samenhang en zorgvuldigheid in het plan aanwezig zijn, dan wel gerespecteerd worden. In de sneltoetscriteria is dit thema als uitgangspunt gehanteerd. Bij de sneltoetscriteria is meestal uitgegaan van een standaardplan voor het betreffende bouwwerk. Alle uitzonderingen daarop verdienen extra aandacht.

### **2.4. Algemeen.**

In paragraaf 2.5 worden sneltoetscriteria gegeven voor bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken, kozijnen, gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf

en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder als zodanig door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Als er voor een bepaald type bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan in eerste instantie door het gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien wenselijk zal het ontwerp worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB (beleidsregels).

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten. Herhalingsplannen worden in de regel niet aan de welstandscommissie voorgelegd.

## **2.5. Bijbehorende bouwwerken.**

### *2.5.1. Omschrijving en uitgangspunten.*

Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een hoofdgebouw of vrijstaand op het erfgebied bij het hoofdgebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Bijbehorende bouwwerken worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

De voorkeur gaat uit naar het bouwen van dergelijke bouwwerken op het achtererfgebied of het zijerfgebied voor zover het zijerf niet gekeerd is naar de openbare weg of het openbaar groen.

### *2.5.2. Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken aan de voorkant.*

*Onder voorkant wordt ook verstaan de zijgevel die grenst aan de openbare weg en/of openbaar groen.*

Een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Onder voorgevel wordt ook verstaan de zijgevel die grenst aan de openbare weg en/of het openbaar groen. Voldoet een bijbehorend bouwwerk niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *2.5.2.1. algemeen:*

- het bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- het bijbehorend bouwwerk dient, voor zover van toepassing, te voldoen aan de gebiedsgerichte beoordelingscriteria;
- een uitbouw aan de voorgevel met een breedte van meer dan de helft van de gevelbreedte dient te worden voorgelegd aan de welstandscommissie;
- indien de diepte van de voortuin minder dan 4,00 meter bedraagt dient het ontwerp voor een uitbouw aan deze gevel te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

#### *2.5.2.2. plaatsing en aantal:*

- de afstand van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel of op het zijerfgebied tot de voorgevel dient minimaal 2,00 meter te bedragen;
- er is na realisering van het aangevraagde bijbehorende bouwwerk maar één bijbehorend bouwwerk aan deze gevel of op dit gebied aanwezig;
- een uitbouw aan de voorgevel mag maximaal 2,50 meter diep zijn;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,00 meter bedragen en de nokhoogte van maximaal 5,00 meter.

#### *2.5.2.3. vormgeving:*

- indeling en profielen van de kozijnen en ramen gelijk aan die van de hoogbouw

#### *2.5.2.4. materiaal en kleur:*

- materiaal- en kleurgebruik gevels gelijk aan die van het hoofdgebouw;
- bij aangebouwde bijgebouwen bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door het aanbrengen van bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant;
- bij integratie met een erfafscheiding dient het materiaal en kleurgebruik gelijk te zijn.

#### *2.5.3. Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken aan de achterkant.*

*Onder achterkant wordt ook verstaan een zijgevel die niet grenst aan de openbare weg en/of openbaar groen.*

Een bijbehorend bouwwerk aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijbehorend bouwwerk niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *2.5.3.1. algemeen:*

- een bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- een bijbehorend bouwwerk dient, voor zover van toepassing, te voldoen aan de gebiedsgerichte Beoordelingscriteria.

#### *2.5.3.2. vormgeving:*

- indeling en profielen van de kozijnen en ramen gelijk aan die van de hoofdbouw;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,00 meter bedragen en hoogte maximaal 5,00 meter.

#### *2.5.3.3. plaatsing en aantal;*

- er is na realisering van het gevraagde bijbehorende bouwwerk maar één bijbehorend bouwwerk aan deze gevel aanwezig.

#### *2.5.3.4. materiaal en kleur:*

- materiaal- en kleurgebruik gevels gelijk aan die van het hoofdgebouw;
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door het aanbrengen van bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant.

## **2.6. Kozijn- en gevelwijzigingen.**

### *2.6.1. Omschrijving en uitgangspunten*

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw. Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

### *2.6.2. Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen.*

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd. Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld.

#### *2.6.2.1. algemeen:*

- de kozijn of gevelwijziging dient, voor zover van toepassing, te voldoen aan de gebiedsgerichte beoordelingscriteria;
- maatvoering:
  - o oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
  - o diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
  - o de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

#### *2.6.2.2. vormgeving:*

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, met andere woorden verticale of horizontale indeling van gevel handhaven;
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord;
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- indeling raamhout behouden;
- eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes indien deze roedes in het pand aanwezig zijn;
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk;
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamljsten.

#### *2.6.2.3. maatvoering:*

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het

- hoofdgebouw
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

## **2.7. Dakkapellen.**

### *2.7.1. Omschrijving en uitgangspunten*

Een dakkapel is een uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### *2.7.2. Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant.*

*Onder voorkant wordt ook verstaan de zijgevel die grenst aan de openbare weg of het openbaar groen.*

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *2.7.2.1. algemeen:*

- de dakkapel is zo veel als mogelijk gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de breedte van de dakkapel tot maximaal 50% van de breedte van het dakvlak;
- geen dakkapel op bijgebouw of aanbouw;
- bij meerdere dakkapellen per dakvlak dient de tussenruimte minimaal 1,00 meter te bedragen;
- indien er reeds een dakkapel aanwezig is op het dak van het zelfde bouwblok die afwijkt van hetgeen is omschreven onder algemeen, plaatsing en aantal, vormgeving en materiaal en kleur, kan ook aansluiting worden gezocht bij deze bestaande situatie.

#### *2.7.2.2. plaatsing en aantal:*

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel mogelijk regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel;
- de onderkant van de dakkapel ligt meer dan een 0,50 meter maar minder dan 1,00 meter boven de dichts bij gelegen vloer;
- de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter onder de daknok of onder de onderkant van de dichts bij gelegen vloer;
- de hoogte van de dakkapel mag maximaal 1,75 meter bedragen.

#### 2.7.2.3. vormgeving:

- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- plat afgedekt of desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 20°.

#### 2.7.2.4. materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken;
- materiaal en kleurgebruik van kap bij een aangekapte dakkapel gelijk aan die van de kap van het hoofdgebouw.

#### 2.7.3. Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij).

*Onder achterkant wordt ook verstaan een zijgevel die niet grenst aan de openbare weg of het openbaar groen.*

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### 2.7.3.1. algemeen:

- de dakkapel zo veel als mogelijk gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de breedte van de dakkapel tot maximaal 70% van de breedte van het dakvlak;
- indien er reeds een dakkapel aanwezig is op het dak van hetzelfde bouwblok die afwijkt van hetgeen is omschreven is onder algemeen, plaatsing en aantal, vormgeving en materiaal en kleur, kan ook aansluiting worden gezocht bij deze bestaande situatie.

#### 2.7.3.2. plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel als mogelijk regelmatig rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1,00 meter. Het boven elkaar aanbrenge van dakkapellen is eveneens mogelijk waarbij de onderste dakkapel vergunningsvrij kan zijn en de bovenste dakkapel altijd vergunningsplichtig is;
- bij individuele woningen gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel;
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m;
- de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter maar minder dan 1,00 meter boven de dicht bij gelegen vloer;
- de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,50 meter onder de daknok of onder de onderkant van de dicht bij gelegen vloer.

#### 2.7.3.3. vormgeving:

- plat afgedekt of desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 20°;
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.

#### 2.7.3.4. materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw;
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen.

#### *2.7.4. aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm*

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

##### *2.7.4.1. zadeldak met een hellingshoek < 30°*

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een *dakopbouw*. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

##### *2.7.4.2. zadeldak met hellingshoek $\geq$ 30°*

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing.

##### *2.7.4.3. aanvullende sneltoetscriteria zadeldak met wolfseind*

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden. Dakopbouwen zijn daarom niet gewenst.

##### *2.7.4.4. schild-, tent- of piramidedak*

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

##### *2.7.4.5. mansardedak*

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

##### *2.7.4.6. lessenaardak*

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels.

##### *2.7.4.7. asymmetrisch dak*

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

## **2.8. Erfafscheidingen.**

### *2.8.1. Omschrijving en uitgangspunten*

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.



Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

### *2.8.2. Welstandscriteria voor erfafscheidingen*

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *2.8.2.1. maatvoering:*

- op het voorerf zijn alleen vergunningsvrije erfafscheidingen toegestaan;
- hoogte langs de openbare weg of openbaar groen maximaal 2.00 m. als de erfafscheiding 2.00 meter achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning wordt geplaatst.

#### *2.8.2.2. materiaal en kleur:*

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving;
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen;
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen en rietmatten;
- geen felle contrasterende kleuren.

## **2.9. Dakramen.**

### *2.9.1. toelaatbaar zijn de dakramen welke als vergunningsvrij zijn omschreven*

In uitzonderlijke gevallen kan een voorstel af te wijken van de eerder genoemde criteria aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

## **2.10. Zonnepanelen en -collectoren.**

### *2.10.1. Toelaatbaar zijn de zonnepanelen en -collectoren welke als vergunningsvrij zijn omschreven.*

In uitzonderlijke gevallen kan een voorstel af te wijken van de eerder genoemde criteria aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

## **2.11. Spriet-, staaf- en schotelantennes.**

### *2.11.1. Toelaatbaar zijn de spriet-, staaf- en schotelantennes welke als vergunningsvrij zijn omschreven.*

In uitzonderlijke gevallen kan een voorstel af te wijken van de eerder genoemde criteria aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

## **2.12. Rolhekken, luiken en rolluiken.**

### *2.12.1. Omschrijving en uitgangspunten*

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingsystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

### *2.12.2. Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken*

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *2.12.2.1. Plaatsing:*

- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
  - o voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - o ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
- aan de buitengevel, mits:
  - o plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
  - o voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - o rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
  - o ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

## **2.13. Reclame objecten.**

### *2.14.1. Omschrijving en uitgangspunten:*

Reclame is aanwezig in en gericht op de openbare ruimte en heeft vaak een dubbelfunctie te weten enerzijds de reclamefunctie en anderzijds een informatieve functie in de vorm van een verwijzing. Voor verwijzingsreclame is dit medium uitermate geschikt. Voor productreclame zonderverwijzing zijn andere media meer geëigend. Enerzijds genereren deze reclame uitingen inkomsten voor degene die de ruimte ter beschikking stelt maar anderzijds mag er ook geen onnodige hinder ontstaan voor derden of mag de beeldkwaliteit van de omgeving er door worden aangetast.

### *2.14.2. Overgangsregeling.*

Voorzover er thans reclameobjecten aanwezig zijn die niet passen binnen dit beleid, wordt de overgangsregeling gehanteerd. Dat wil zeggen dat geen nieuwe vergunningen worden verleend op basis van de oude regeling.

### *2.14.3. Algemeen.*

- plaatsing van de reclameobjecten om de minimaal 50 meter,
- het gebruik van sierlantaarnpalen is niet toegestaan,
- de lichtreclames mogen niet knipperend worden uitgevoerd,
- alleen tweezijdige of driehoeksreclameborden mogen worden toegepast (reclame borden dienen aan minimaal twee zijden van een reclameafbeelding te worden voorzien),
- de minimale lichtmasthoogte dient 6.00 meter te bedragen,
- bij de reclame objecten aangebracht op 0,50 meter of 3,50 meter dient de vrije ruimte tussen rijweg en/of fietspad minimaal 0,60 meter te bedragen,
- reclame is niet toegestaan op plaatsen waar de verkeersveiligheid op enigerlei wijze in het geding is,
- reclame is niet toegestaan binnen een afstand van 4,00 meter tot een raam van een woonruimte.

#### 2.14.4. Locaties.

De volgende locaties zijn te onderscheiden.

- woongebieden	lichtmastreclame niet toegestaan
- winkelconcentratiegebieden	lichtmastreclame niet toegestaan
- bedrijventerreinen	lichtmastreclame mogelijk
- invalswegen	lichtmastreclame mogelijk
- parkeerterreinen	lichtmastreclame mogelijk
- buitengebied	lichtmastreclame niet toegestaan

#### 2.14.5. Plaatsing.

- de hoogte van de reclameborden dient 0,50 meter boven het maaiveld te zijn of;
- 3,50 meter waarbij de reclame parallel aan de rijweg moet worden aangebracht of;
- 4,20 meter boven de rijweg indien de reclame haaks op de rijweg wordt aangebracht.

#### 2.14.6. Materiaal en kleur.

- de toepassing van een donker fond met een lichtkleurige afbeelding of tekst dient het uitgangspunt te zijn;
- signaalkleuren die gebruikt worden in het verkeer dienen te worden vermeden.

### 3. BEGRIPPENLIJST

## A

**Aanbouwen:** Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

**Aangekapt:** Met kap bevestigd aan dakvlak.

**Achterkant:** De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

**Afdak:** Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

**Antennedrager:** Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**Antenne-installatie:** Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**Asymmetrisch dak:** Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

**Authentiek:** Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

## B

**Band:** Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

**Beschot:** Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

**Bijgebouwen:** Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

**Boeiboord:** Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

**Borstwering:** Lage dichte muur tot maximaal borsthoogte.

**Bouwblok:** Een geheel van geschakelde of aaneen gebouwde gebouwen.

**Bouwen:** Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

**Bouwlaag:** Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

**Bouwperceel:** Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**Bouwwerk:** Elke constructie van enige omvang van hout, steen, staal of ander monument hetzij direct of indirect met de grond verbonden hetzij direct of indirect steun vindend in of op de grond.

**Bovenbouw:** Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

**Bungalow:** Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

**Bijbehorend bouwwerk:** Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van het hoofdgebouw of vrijstaand op het erfgebied bij het hoofdgebouw.

## C

**Classicisme:** Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

## D

**Dakkapel:** Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

**Daknok:** Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Dakopbouw:** Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

**Daktrim:** Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

**Dakvoet:** Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

**Damwandprofiel:** Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

**Drager en invulling:** De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

## E

**Ensemble:** Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

**Erf:** al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

**Voorerf:** gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

**Achtererf:** gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

**Zijerf:** gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

**Eerste verdieping:** Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

**Erker:** Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

## F

**Flat:** Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

## G

**Galerij:** Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

**Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Gepotdekseld:** Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

**Gevel:** Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

**(Gevel)geleding:** Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

**Gevelmakelaar:** Decoratieve bekroning van een geveltop.

**Goothoogte:** Afstand tussen bovenzijde goot en peil.

**Gootklos:** Zie klossen.

**Gootlijn:** Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten e gevel vormen.

## H

**Hoekaanbouw:** Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

**Hoek- en kilkeper:** snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

**Hoofdgebouw:** Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

## K

**Kap:** Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

**Kavel:** Grondstuk, kadastrale eenheid.

**Keper:** Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

**Klossen:** Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

**Kop:** In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

## L

**Landschappelijke waarde:** De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

**Latei:** Draagbalk boven gevelopening.

**Lessenaarsdak:** Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

**Lijst:** Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

**Lineair:** Rechthoekig, langgerekt.

**Lint(bebouwing):** Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

**Luifel:** afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

## M

**Maaiveld:** Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

**Mansardekap:** Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

**Markies:** Opvouwbaar zonnenscherm..

**Metselverband:** Het zichtbare patroon van metselwerk.

**Middenstijl:** Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

**Monument:** Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

**Muurdam:** Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

## N

**Natuurlijke waarde:** De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

**Negge:** Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

## O

**Omgevingsvergunning:** Een vergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet.

**Onderbouw:** Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

**Oorspronkelijke gevel:** Gevel behorend tot de oudste gevels van een gebouw, gevel van een gebouw in zijn oorspronkelijke staat.

**Openbaar groen:** Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

**Orthogonaal:** Rechthoekig.

**Overstek:** Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

## P

**Paneel:** Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

**Penant:** Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

**Pilaster:** Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

**Plint:** Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

**Profiel:** omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

**Portiek:** Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

## R

**Raamdorpel:** Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

**Raamhout:** Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

**Referentiekader:** Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

**Rijenwoningen:** Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

**Ritmiek:** Regelmatige herhaling.

**Rollaag:** Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

**Rooilijn:** Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

## S

**Schilddak:** Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

**Slagenlandschap:** Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

**Speklaag:** lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

**Stijl:** Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

## T

**Tent-, punt- of piramidedak:** Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

**Textuur:** De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

**Tympaan:** Driehoekige of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

## U

**Uitbouw:** zie bijbehorend bouwwerk.

## V

**Verdieping:** bouwlaag

**Volant:** Strook stof als afronding en versiering van zonnescerm of markies.

**Voorgevelrooilijn:** Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

**Voorkant:** De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

## W

**Weg:** Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

**Windveer:** Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

**Woning:** Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

**Wolfdak/wolfeinden:** Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

## Z

**Zadeldak:** Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

**Zijgevellijn:** Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.



## 4. LIJST WAARDEVOLLE PANDEN

### 4.1. Waardevolle panden kom De Heen

4.1.1. *Rijksmonumenten.*  
geen.

4.1.2. *Gemeentelijke monumenten.*  
Dorpsweg ongenummerd veldkruis (nabij nummer 58)  
Heensedijk ongenummerd Heensedijk, duiker onder rijweg (nabij nummer 57)

4.1.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*  
Dorpsweg huisnummer 87, 88, 93, 95, 132, 134, 136, 142.

4.1.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*  
Dorpsweg huisnummer 55, 61, 65, 89, 91, 92, 101, 105, 128, 130

4.1.5. *Doorgaande wegen.*  
Dorpsweg huisnummer 5 tot en met 105 en  
huisnummer 2 tot en met 144.  
Heensedijk huisnummer 18.

\* Behoudenswaard

\*\* Waardevol

\*\*\* Zeer waardevol

## 4.2. Waardevolle panden De Heensemolen

- 4.2.1. *Rijksmonumenten.*  
Rijksweg huisnummer 51.
- 4.2.2. *Gemeentelijke monumenten.*  
geen.
- 4.2.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*  
Rijksweg huisnummer 45, 67.
- 4.2.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumenten.*  
geen
- 4.2.5. *Doorgaande wegen.*  
Rijksweg huisnummers 1 tot en met 71 (oneven).  
Zeelandweg-Oost huisnummers 58 tot en met 80 (even).

- \* Behoudenswaard  
\*\* Waardevol  
\*\*\* Zeer waardevol

### 4.3. Waardevolle panden kom Dinteloord.

#### 4.3.1 *rijksmonumenten.*

Havenweg huisnummer 63, 65.  
Westvoorstraat huisnummer 1, 28.

#### 4.3.2. *gemeentelijke monumenten.*

duiker in molendijk (tussen haven en kreek).  
Steenbergseweg huisnummer 5, 7 en 28  
Zuideinde huisnummer 5  
Oostgroeneweg ongenummerd, oorlogsgraf op begraafplaats

#### 4.3.3. *provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*

Molendijk huisnummer 5, 18, 26.  
Oostgroeneweg ongenummerd, begraafplaats.  
Oostzijstraat huisnummer 2, 6.  
Stoofdijk huisnummer 22, 50.  
Westerstraat huisnummer 18, 38

#### 4.3.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*

Havenweg huisnummer 1, 55, 57, 59.  
Kade huisnummer 1, 4, 8, 12, 14, 16.  
Molendijk huisnummer 2, 9, 11, 15, 17, 58.  
Oosterstraat huisnummer 1, 3.  
Oostvoorstraat huisnummer 3, 7, 9, 11, 13, 17, 23.  
Oostzijstraat huisnummer 4.  
Raadhuisplein huisnummer 3, 7, 31, 45.  
Steenbergseweg huisnummer 1, 2, 8, 10, 18, 24, 38.  
Stoofdijk huisnummer 20  
Westerstraat huisnummer 4, 18, 51.  
Westgroeneweg huisnummer 1, 43, 74.  
Westvoorstraat huisnummer 2, 32.  
Westzijstraat huisnummer 1 (Westzijstraat 18)  
Wilhelminastraat huisnummer 1, 3, 20.  
Zuideinde huisnummer 7, 9.

#### 4.3.5. *Doorgaande wegen.*

Havenweg huisnummer 1 tot en met 65 (oneven).  
Oostvoorstraat huisnummer 1 tot en met 33 en huisnummer 2.  
Princehoff huisnummer 1 tot en met 20 doorlopend.  
Raadhuisplein huisnummer 1 tot en met 45 en  
huisnummer 2 en 4.  
De Ruyterstraat huisnummer 20 tot en met 72 en  
huisnummer 92 tot en met 108  
Steenbergseweg huisnummer 1 tot en met 97b en  
huisnummer 2 tot en met 106.  
Westgroeneweg huisnummer 84.  
Westvoorstraat huisnummer 1  
huisnummer 2 tot en met 84.

\* Behoudenswaard

\*\* Waardevol

\*\*\* Zeer waardevol

#### 4.4. Waardevolle panden kom Kruisland

4.4.1 *Rijksmonumenten*  
Geen.

4.4.2. *Gemeentelijke monumenten.*  
Markt huisnummer 20 en pomp op de Markt

4.4.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*  
Brugweg huisnummer 24, 36.  
Langeweg huisnummer 1, 2, 4, 5, 11, 17, 20, 21, 23, 25 en  
ongenummerd kerkhof.  
Markt huisnummer 7, 10, 12, 14, 16.  
Molenstraat huisnummer 2, 4, 7, 10, 16, 17, 19, 24, 131.  
Roosendaalseweg huisnummer 70, 98, 135, 147, 151.

4.4.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*  
Drietak huisnummer 2\*, 4\*.  
Langeweg huisnummer 12\*\*, 14\*\*, 51\*\*.  
Markt huisnummer 18\*.  
Meestooft huisnummer 60\*.  
Molenstraat huisnummer 5\*, 32\*, 147\*.  
Roosendaalseweg huisnummer 40\*, 42\*, 52\*, 56\*, 58\*, 86\*, 88\*, 116\*.

4.4.5. *Doorgaande wegen.*  
Brugweg huisnummer 1c tot en met 23 en  
huisnummer 10 tot en met 38.  
Drietak huisnummer 1 en nummer 2 tot en met 6.  
Gastelseweg huisnummer 2 en 4.  
Langeweg huisnummer 1 tot en met 55 en  
huisnummer 2 tot en met 28.  
Markt huisnummer 5 en 7 en  
huisnummer 2 tot en met 20.  
Molenstraat huisnummer 1 tot en met 169 en  
huisnummer 2 tot en met 138.  
Molenweg huisnummer 29, 31 en 36.  
Roosendaalseweg huisnummer 59 tot en met 151 en  
huisnummer 32 tot en met 130.

\* Behoudenswaard

\*\* Waardevol

\*\*\* Zeer waardevol

## 4.5. Waardevolle panden kom Nieuw-Vossemeer.

### 4.5.1 *Rijksmonumenten.*

Achterstraat huisnummer 11, 13.  
Voorstraat huisnummer 48.

### 4.5.2. *Gemeentelijke monumenten.*

Achterstraat huisnummer 21.  
Voorstraat huisnummer 42.

### 4.5.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*

Achterstraat huisnummer 3, 6, 8, 9, 10, 19, 20, 22, 24, 25.  
Hogendijk huisnummer 2, 24.  
Hoogte huisnummer 7.  
Julianastraat huisnummer 1 tot en met 7.  
Oslostraat huisnummer 1 tot en met 9 en  
huisnummer 2 tot en met 6.  
Rode Kruisstraat huisnummer 1 tot en met 7 en  
huisnummer 6 tot en met 10.  
Schoolstraat huisnummer 3, 5, 15, 17, 21, 23, 25, 25a, 27, 29.  
Voorstraat huisnummer 2, 4, 13, 21, 22, 23, 25, 28, 30, 32, beeld M. Gijzen, 35,  
42, 43, 60.

### 4.5.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*

Achterstraat huisnummer 5, 34.  
Hoogte huisnummer 3, 4, 6.  
Rode Kruisstraat huisnummer 24, 26.  
Schoolstraat huisnummer 9, 11, 47.  
Voorstraat huisnummer 24, 40 58.  
Wenerstraat huisnummer 10 t/m 32

### 4.5.5. *Doorgaande wegen.*

Achterstraat huisnummer 1 tot en met 25<sup>#</sup> en  
huisnummer 2 tot en met 38<sup>#</sup>.  
Hogendijk huisnummer 1 tot en met 51 en  
huisnummer 2 tot en met 74.  
Hoogte huisnummer 1 tot en met 25<sup>#</sup> en  
huisnummer 2 tot en met 10<sup>#</sup>.  
Schoolstraat huisnummer 3 tot en met 73<sup>#</sup> en  
huisnummer 2 tot en met 54<sup>#</sup>.  
Voorstraat huisnummer 1 tot en met 43<sup>#</sup> en  
huisnummer 2 tot en met 62<sup>#</sup>.

<sup>#</sup> Deze straten vallen geheel of gedeeltelijk in het beeldkwaliteitsplan.

\* Behoudenswaard

\*\* Waardevol

\*\*\* Zeer waardevol

## 4.6. Waardevolle panden kom Steenberg

### 4.6.1 *Rijksmonumenten.*

Kerkplein	huisnummer 7.
Welbergsedijk	huisnummer 22.
Westdam	huisnummer 83.

### 4.6.2. *Gemeentelijke monumenten.*

Berenstraat	huisnummer 30 en 46
Blauwstraat	huisnummer 41, 73 en 78.
Burg. Van Loonstraat	huisnummer 52 en 81
Doktersdreefje	huisnummer 2
Kaaistraat	huisnummer 14, 21, 24 en 47
Krommeweg	veldkruis ongenummerd.
Kruispoort	huisnummer 21 en 23
Laurentiusdijk	huisnummer 23
Nassaulaan	huisnummer 17
Visserstraat	huisnummer 5
Watertorenweg	huisnummer 1 (watertoren)

### 4.6.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*

Berenstraat	huisnummer 10, 12, 32, 34, 36, 44, 50, 52.
Blauwstraat	huisnummer 21, 23, 29, 45, 47, 51, 53, 56, 67, 71, 75, 79.
Corneliusstraat	huisnummer 2, 4.
Fabrieksdijk	sluisje met gewelf ongenummerd.
Grote Kerkstraat	huisnummer 5, 9, 11, 12, 15, 18, 25, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 37, 39.
Kaaistraat	huisnummer 2, 38, 39, 50, 57, 59, 63, 67, 69.
Kapelaan Kockstraat	huisnummer 42, 44, 46.
Kerkplein	huisnummer 3 en bevrijdingsmonument ongenummerd.
Klaverstraat	huisnummer 2.
Kromme Elleboog	huisnummer 7, 9, 11, 13, 15, 17.
Kruispoort	huisnummer 12, 18, 22, 42, 44, 46.
Laurentiusdijk	huisnummer 16, 18, 20, 22
Burgemeester Van Loonstr.	huisnummer 5, 11 loodsje, 27, 29, 31, 73, 75, 83, 85.
Markt	huisnummer 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18.
Nassaulaan	huisnummer 9, 11, 13, 19 en ongenummerd begraafplaats.
Nieuwstad	ongenummerd Mariabeeld.
Poststraat	huisnummer 5, 7, 9.
Geert Vinckestraat	huisnummer 2.
Visserstraat	huisnummer 3, 20, 32, 53.
Welbergsedijk	huisnummer 8, 23.
Welbergswegje	huisnummer 1.
Westdam	huisnummer 1, 32, 34, 36, 38.
West-Havendijk	ongenummerd berging nabij Zeelandweg-Oost 2.
Wouwsestraat	huisnummer 28, 54, 67, 69, 71.
Zeelandweg-Oost	huisnummer 2.

### 4.6.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*

Blauwstraat	huisnummer 77.
Corneliusstraat	huisnummer 33
Kerkplein	huisnummer 3
Westlandselangeweg	huisnummer 23.
Welbergsedijk	huisnummer 31.

4.6.5. *Doorgaande wegen.*

Boekhout	huisnummer 1 tot en met 12 (doorlopend)
Boomdijk	huisnummer 36.
J.L. Brooymansdreef	huisnummer 1 tot en met 5 en huisnummer 2 tot en met 6.
Bourgondië	huisnummer 2.
Van Boutershemstraat	huisnummer 2.
Corneliusstraat	huisnummer 2.
Drukkerij	huisnummer 1 tot en met 7 (oneven)
Pastoor Ermenstraat	huisnummer 53.
Eiland van Nassau	huisnummer 1 tot en met 21 (oneven).
Floraplein	huisnummer 2 tot en met 22 (even).
Franseweg	huisnummer 1 tot en met 109 en huisnummer 22 tot en met 120.
Graaf Hendrikstraat	huisnummer 1, 2 en 3.
Kade	huisnummer 2 tot en met 16 (even).
J.F. Kennedystraat	huisnummer 3 tot en met 23 (oneven).
Pastoor Kerckerstraat	huisnummer 60.
Kapelaan Kockstraat	huisnummer 5 tot en met 93 en huisnummer 42 tot en met 58.
Krommeweg	huisnummer 1 en 2.
Leerlooierij	huisnummer 15 en 17.
Burg. Van Loonstraat	huisnummer 1 tot en met 159 en huisnummer 2 tot en met 72.
Molenweg	huisnummer 1 tot en met 105 en huisnummer 2 tot en met 86.
Nassaulaan	huisnummer 1 tot en met 55 en huisnummer 2 tot en met 10
Oost-Havendijk	huisnummer 2 tot en met 180 (even).
Oranjewal	huisnummer 1 tot en met 10 (doorlopend)
Oudlandsestraat	huisnummer 167
Prins Reinierstraat	huisnummer 1 tot en met 7 en huisnummer 12 tot en met 18.
Seringenlaan	huisnummer 92 tot en met 184 (even)
Van Bredastraat	huisnummer 1
Van Nispenstraat	huisnummer 2 en 4
Watertorenweg	huisnummer 1 tot en met 5 en huisnummer 2 tot en met 26.
Westberg	huisnummer 1 tot en met 37 (oneven).
West-Havendijk	huisnummer 2 tot en met 116 (even).
Wouwsestraat	huisnummer 2, 24, 26 en 1 nummer tot en met 45.
Wipstraat	huisnummer 2 en 4 en huisnummer 11 tot en met 23.
Zeelandweg-Oost	huisnummer 1 tot en met 23 en huisnummer 2 tot en met 10.
Zilverhoek	huisnummer 1, 2 en 4.

\* Behoudenswaard

\*\* Waardevol

\*\*\* Zeer waardevol

## 4.7. Waardevolle panden buitengebied De Heen

- 4.7.1. *Rijksmonumenten.*  
Beneden Sasweg huisnummer 8 (sluis en woning en de nabij gelegen bunkers)  
Schansdijk nabij huisnummer 5, fort Henricus
- 4.7.2. *Gemeentelijke monumenten.*  
geen.
- 4.7.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*  
Beneden Sasweg huisnummer 6.  
Van Haaftenweg huisnummer 2.  
Heensedijk huisnummer 14, 15 en 16.  
Heensemolenweg huisnummer 6 en 33.  
Oude Heijdijk huisnummer 10, 16 en 59.  
Schansdijk huisnummer 1  
Waterweg huisnummer 2.  
Westgroeneweg huisnummer 4.  
Zeelandweg-oost huisnummer 43, 47 en begraafplaats (ongenummerd)  
Zuidgroeneweg huisnummer 10 en kazematten
- 4.7.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*  
Oude Heijdijk huisnummer 53
- 4.7.5. *Doorgaandewegen (200m zone)*  
Heensedijk huisnummer 2 en 4  
Heensemolenweg huisnummer 4  
Maarlo huisnummer 1  
Oude Heijdijk huisnummer 26  
Slaakdam huisnummer 1 en 2  
Zeelandweg-Oost huisnummer 33 tot en met 57 en  
huisnummer 44 tot en met 56  
Zeelandweg-West huisnummer 2 en 3
- \* behoudenswaard  
\*\* waardevol  
\*\*\* zeer waardevol



## 4.8. Waardevolle panden buitengebied Dinteloord

### 4.8.1. Rijksmonumenten.

Boompjesdijk	huisnummer 10.
Mariaweg	huisnummer 6
Noordzeedijk	huisnummer 113, 115 en 120.
Vlietdijk	huisnummer 2,4 en sluizencomplex met spuisluis.
Zuidlangeweg	huisnummer 12

### 4.8.2. Gemeentelijke monumenten.

Annaweg	huisnummer 4
Steenbergseweg	huisnummer 112

### 4.8.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.

Annaweg	huisnummer 10
Bloemendijk	huisnummer 3 en 20
Boompjesdijk	huisnummer 1, 12, 26, 50, 82, 86, 96 en 122
Kleinedijk	huisnummer 4, 5, 7, 10 en 12
Koningsoorddijk	huisnummer 2
Mariaweg	huisnummer 2, 4 en 8
Molendijk	huisnummer 117
Noordlangeweg	huisnummer 1, 2, 10, 12 en 14
Noordzeedijk	huisnummer 121
Postbaan	huisnummer 5
Sasdijk	huisnummer 1 en 1a
Schenkeldijk	huisnummer 6
Steenbergseweg	huisnummer 114
Stelleweg	huisnummer 2
Oudlandsedijk	huisnummer 6
Stoofdijk	huisnummer 41, 66, 96 en 96b/98 (voorheen 98)
Tweede kruisweg	huisnummer 2.
Vlietdijk	huisnummer 3, 11 en 12
Zuidlangeweg	huisnummer 3 en 6
Zuidzeedijk	huisnummer 1, 3, 5, 16 en 22.

### 4.8.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.

Sasdijk	sluizencomplex
Schenkeldijk	huisnummer 7.
Zuidlangeweg	huisnummer 13.

### 4.8.5. Doorgaandewegen (200m zone)

Molenweg	huisnummer 2 en 4 en het bedrijfsterrein nabij de Noordlangeweg
Noordlangeweg	huisnummer 4 tot en met 18
Noordzeedijk	huisnummer 125 en nummer 122 tot en met 132
Steenbergseweg	huisnummer 99 en nummer 110a, 112 en 114 en begraafplaats nabij nummer 106
Eerste Kruisweg	huisnummer 1
Zuidzeedijk	huisnummer 2 en 4

- \* behoudenswaard
- \*\* waardevol
- \*\*\* zeer waardevol

## 4.9. Waardevolle panden buitengebied Kruisland

### 4.9.1. Rijksmonumenten.

Kruislandsedijk	huisnummer 38
Langeweg	huisnummer 63

### 4.9.2. Gemeentelijke monumenten.

- Hanedreef	huisnummer 13
-------------	---------------

### 4.9.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.

Biezenstraat	huisnummer 1
Brugweg	huisnummer 1
Doornbosseweg	huisnummer 2, 5
Grote Bolspolder	huisnummer 11
Grote Spellestraat	huisnummer 1
Kleine Spellestraat	huisnummer 5
Langeweg	huisnummer 67, 93, 95, 97, 99
Lindenburgsebaan	huisnummer 1
Nieuwe Biezenweg	huisnummer 1
Princebosseweg	huisnummer 4, 6, 7, 11
Roosendaalseweg	huisnummer 15,17, 23
Stoofweg	huisnummer 3

### 4.9.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.

Holberbergsedijk	huisnummer 2***
------------------	-----------------

### 4.9.5. Doorgaandewegen (200m zone)

Engelseweg	huisnummer 2
Gastelseweg	huisnummer 6 tot en met 14 en 5
Grote Bolspolder	huisnummer 1
Herengoed	huisnummer 4
Kruislandsedijk	huisnummer 29
Langeweg	huisnummer 63 tot en met 101 en huisnummer 36 tot en met 46
Roosendaalseweg	huisnummer 1 tot en met 57 en huisnummer 2 tot en met 30
Stoofweg	huisnummer 3, 14a en 16
Tweede Boutweg	huisnummer 1
Vosberg	huisnummer 2 tot en met 12.

*	behoudenswaard
**	waardevol
***	zeer waardevol

#### 4.10. Waardevolle panden buitengebied Nieuw-Vossemeer.

##### 4.10.1 *Rijksmonumenten.*

Pelsendijk	huisnummer 12a
Tolsedijk	huisnummer 10
Veerweg	huisnummer 1

##### 4.10.2. *Gemeentelijke monumenten.*

geen.

##### 4.10.3. *Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.*

Hogendijk	huisnummer 24
Van Hoofsweg	huisnummer 4
Molenweg	huisnummer 1 en 3
Moorseweg	huisnummer 1b, 2 en 10
Notendaalsedijk	huisnummer 5a
Oude Heijdijk	huisnummer 53 en 53a
Pelsendijk	huisnummer 1
Platteweg	ongenummerd, kruisbeeld
Rolafseweg	huisnummer 7
Rijksweg	huisnummer 2, 4 en 8
Tolsedijk	huisnummer 1

##### 4.10.4. *Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.*

Veerweg	voormalig fort Oranje, ongenummerd
Veerweg	kruisbeeld, ongenummerd
Veerweg	voormalig fort Maurits, ongenummerd
Zeeweg	huisnummer 2

##### 4.10.5. *Doorgaandewegen (200m zone)*

Molenweg	huisnummer 1 tot en met 5 en huisnummer 2 en 4
Rijksweg	huisnummer 2 tot en met 8

\* behoudenswaard

\*\* waardevol

\*\*\* zeer waardevol

## 4.11. Waardevolle panden buitengebied Steenbergen

### 4.11.1. Rijksmonumenten.

Afgeslechedijk	huisnummer 8
Boomdijk	ongenummerd, archeologisch monument Padmos, terrein met daarin restanten van het slot
Halsterseweg	huisnummer 9, 13, 17 en het koetshuis (ongenummerd)

### 4.11.2. Gemeentelijke monumenten.

Zeelandweg-Oost	huisnummer 14
-----------------	---------------

### 4.11.3. Provinciale inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden.

Boomdijk	huisnummer 1
Boonhil	huisnummer 8
Boswijkdreef	huisnummer 2
Bovensasweg	huisnummer 1
Dinteloordseweg	huisnummer 2
Hoogstraat	huisnummer 19 (kapel).
Knapendreef	huisnummer 5
Koeveringsdijk	huisnummer 13, 15
Kruislandsedijk	sluizencomplex (in de dijk)
Oostgroeneweg	huisnummer 3
Nieuw Kromwielswegje	huisnummer 2
Oude sluis	huisnummer 5-7
Stoofdijk	huisnummer 2
Triangel	huisnummer 8 en 10
Vierhoeven	huisnummer 1
Waterhoefke	huisnummer 3, 6
Zoekweg	huisnummer 6 en 7 en kazematten.
Zonnekreekseweg	huisnummer 4

### 4.11.4. Inventarisatie gemeentelijke monumentencommissie.

geen

### 4.11.5. Doorgaandewegen (200m zone)

Afgeslechedijk	huisnummer 15 tot en met 51 en huisnummer 8 tot en met 12
Dinteloordseweg	huisnummer 47 tot en met 57 en huisnummer 2 tot en met 30
Franseweg	huisnummer 1 en 9
Graaf Hendrik Polderdijk	huisnummer 2 tot en met 10
Halsterseweg	huisnummer 3, 13 en 17 huisnummer 2 tot en met 8
Hoogstraat	huisnummer 37 en 50 tot en met 54
Kapelaan Kockstraat	huisnummer 91 en 93
Kerkegors	huisnummer 1
Kruislandsedijk	huisnummer 1 tot en met 27a en huisnummer 2 tot en met 36
Laurentiusdijk	huisnummer 17a
Moerstraatseweg	huisnummer 168
Oude Sluis	huisnummer 1
Stierenweg	huisnummer 15, 17 en 19
Stoofdijk	huisnummer 25 tot en met 35 en huisnummer 4 tot en met 10
Triangel	huisnummer 1 en 2
Waterhoefke	huisnummer 3 tot en met 13 en huisnummer 2 tot en met 12
Witte Ruitersweg	huisnummer 1, 2 en 4
Zeelandweg-Oost	huisnummer 12 tot en met 34 en huisnummer 27

\* behoudenswaard  
\*\* waardevol  
\*\*\* zeer waardevol



## 5. BIJLAGEN

### 5.11 Kaart materiaal behorende bij het welstandsbeleidsplan.

- Naam	- kaartnummer	- Schaal
- Overzichtkaart	- <a href="#">5734014 - 001</a>	- 1:25.000
- Kom De Heen	- <a href="#">5734014 - 007</a>	- 1:2.500
- Kom De Heensemolen	- <a href="#">5734014 - 006</a>	- 1:2.500
- Kom Dinteloord	- <a href="#">5734014 - 003</a>	- 1:2.500
- Kom Kruisland	- <a href="#">5734014 - 005</a>	- 1:2.500
- Kom Nieuw-Vossemeer	- <a href="#">5734014 - 004</a>	- 1:2.500
- Kom Steenberg (kern)	- <a href="#">5734014 - 002 A</a>	- 1:2.500
- Kom Steenberg (Zuid)	- <a href="#">5734014 - 002 B</a>	- 1:2.500
- Kom Steenberg (Reinierpolder-Welberg)	- <a href="#">5734014 - 002 C</a>	- 1:2.500
- Buitengebied De Heen [F]	- <a href="#">5734014 - 013</a>	- 1:10.000
- Buitengebied Dinteloord Oost [B]	- <a href="#">5734014 - 009</a>	- 1:10.000
- Buitengebied Dinteloord West [C]	- <a href="#">5734014 - 010</a>	- 1:10.000
- Buitengebied Kruisland [E]	- <a href="#">5734014 - 012</a>	- 1:10.000
- Buitengebied Nieuw-Vossemeer [D]	- <a href="#">5734014 - 011</a>	- 1:10.000
- Buitengebied Steenberg [A]	- <a href="#">5734014 - 008</a>	- 1:10.000

### 5.12 Overige beleidsstukken behorende bij het welstandsbeleidsplan

- Beeldkwaliteitsplan Centrum Steenberg en Centrum Nieuw-Vossemeer;
- Beeldkwaliteitplan "Buiten de Veste 1" te Steenberg;
- Beeldkwaliteitplan "Buiten de Veste 2" te Steenberg;
- Beeldkwaliteitplan "Westcreecke" te Dinteloord;
- Beeldkwaliteitplan "Landgoed De Vliet" te Dinteloord;
- Beeldkwaliteitplan "Zuiderhoeve" te De Heen;
- Beeldkwaliteitplan "Kern Dinteloord";
- Bestemmingsplan "Beltmolen" te Nieuw-Vossemeer, artikel 4.3 Beeldkwaliteit;
- Beeldkwaliteitplan "Ruimte voor Ruimte" aan de Hoogstraat te Welberg onderdeel van het BKP;
- Het vastgestelde tracé van rijksweg A29 is aangegeven op de welstandstekeningen. Omdat de weg is aangelegd in het (hoofdzakelijk) welstandsvrije buitengebied is aan beide zijden van de weg een 200 meter brede strook aangegeven. Deze strook is gebruikelijk bij doorgaande wegen in het buitengebied. Plannen voor verbouwwerkzaamheden aan panden binnen deze strook dienen te worden voorgelegd aan de welstandscommissie;
- Architectonische specificaties Rijksweg A4;
- Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan Agro en Food Cluster te Dinteloord.