

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Steenberg tot vaststelling van de Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenberg (de Welstandsnota)

De raad van de gemeente Steenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020;

overwegende dat,

het gewenst is om een welstandsnota vast te stellen, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 12a van de Woningwet;

Inspraak heeft plaatsgevonden op basis van artikel 12, lid 4 van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. de Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenberg, met bijbehorende lijst waardevolle bouwwerken en de overzichtskaarten;
2. de volgende beeldkwaliteitsplannen in te trekken:
 - a. Buiten de Veste
 - b. Centrum Steenberg-Nieuw-Vossemeer
 - c. Hoogstraat Welberg
 - d. Centrum Dinteloord
 - e. Zuiderhoeve
3. Het Welstandbeleidsplan, voor het laatst in 2012 gewijzigd vastgesteld, in te trekken.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Steenberg in de vergadering van 25 juni 2020.

1. ALGEMEEN

De Steenbergse samenleving is nuchter en gastvrij. Mensen begroeten elkaar en maken tijd voor een praatje. De gemeente heeft veel te bieden. Je kan hier genieten van de rust, ruimte en natuur. Daarnaast zijn er volop culturele en sportieve activiteiten en een gevarieerd horeca- en winkelaanbod. De kernen De Heen, Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer, Steenberg en Welberg hebben ieder een eigen karakter en dynamiek, maar samen zijn ze één. Want de inwoners voelen zich sterk verbonden met de streek.

Dit is verwoord in de volgende missie:

‘We gaan voor een gemeente Steenberg waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Een plek waar je jezelf kunt zijn. Daar werken we samen aan.’

Doelstelling

Als we deze missie toepassen op de gebouwde omgeving en vertalen in een doelstelling, dan is het doel regie te kunnen voeren op de ruimtelijke verschijningsvorm van bouwwerken. Iedereen wil namelijk prettig wonen, werken en recreëren en een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt daar aan

bij. Het verhoogt bovendien de economische waarde van de gebouwen en versterkt het vestiging- en woonklimaat.

Coalitieakkoord 2019-2022 Aan de slag!

In het coalitieakkoord 'Aan de slag!' is opgenomen dat we huizen die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode in de geschiedenis van de kernen proberen te behouden. Op het gebied van kunst, cultuur en erfgoed is de belangrijkste doelstelling dat alle kernen hun eigen identiteit en karakter behouden. Een actuele welstandsnota is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

Het huidige Welstandsbeleidsplan is voor het laatst in 2012 gewijzigd vastgesteld en voldoet in hoofdlijnen nog steeds. Wel zijn er mogelijkheden om nog meer ruimte te bieden aan initiatieven van onze inwoners en bedrijven. Een actualisatie van het huidige Welstandsbeleidsplan wordt hiervoor het meest passend geacht. Deze nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Steenbergen vervangt het Welstandsbeleidsplan 2012.

Deze nota vormt niet alleen een toetsingskader om te beoordelen of een bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Het is vooral bedoeld om samen met u te kijken naar de mogelijkheden om het door u gewenste bouwplan te realiseren. Niet vanuit een verbiedende houding ('nee, tenzij'), maar oplossingsgericht ('ja, mits'). U bent dan ook van harte welkom om met uw bouwplannen, zowel vergunningplichtige als vergunningsvrije, bij de gemeente langs te komen!

1.1 Wettelijk kader

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of het plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12a van de Woningwet (Ww) gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria, die zijn opgenomen in deze welstandsnota. Daarnaast heeft deze welstandsnota ook betrekking op het beoordelen van eventuele excessen bij bouwwerken (artikel 12, eerste lid en 13a Ww).

Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Voordat zij een besluit nemen kunnen zij advies vragen aan een welstandcommissie. In de gemeente Steenbergen is de welstand- en monumentencommissie geïntegreerd in één commissie, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de commissie is opgenomen in de "Verordening regelende de samenstelling en taak van de commissie ruimtelijke kwaliteit gemeente Steenbergen 2015".

Aanvragen die betrekking hebben op monumenten, waardevolle bouwwerken en beeldkwaliteitplannen worden eveneens voorgelegd aan de CRK. Deze commissie baseert haar advies op de criteria die in deze nota staan.

Omgevingswet

De Omgevingswet zal na 2021 in werking treden en vervangt meerdere wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening en deels de Woningwet. Deze nieuwe wet omvat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan zal het bestemmingsplan vervangen en gaat meer bevatten dan alleen regels over een goede ruimtelijke ordening. Met het opstellen van deze nota is rekening gehouden met de bedoelingen van de Omgevingswet. Deze nota vormt een basis voor het omgevingsplan of concreter voor beleidsregels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

1.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Relatie met bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het uiterlijk van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt in de welstandsnota geregeld. Criteria in deze nota kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan open laat invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Naarmate een bestemmingsplan gedetailleerder is, is de ruimte voor welstandsbeoordeling beperkter. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief advies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de nota of vastgesteld beeldkwaliteitplan daartoe de argumentatie leveren.

Relatie met beeldkwaliteitplannen

Naast een welstandbeleid is voor sommige gebieden binnen onze gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan beschrijft welke landschappelijke of stedelijke kernkwaliteiten centraal staan en behouden moeten blijven voor de toekomst. Daarnaast fungeren de beeldkwaliteitplannen als formeel toetsingskader bij de diverse bouwplannen die ontwikkeld zullen gaan worden. De beeldkwaliteitplannen staan vermeld op de overzichtskaarten, die als bijlage 2 onderdeel uitmaken van deze nota.

Monumenten

In de gemeente Steenbergen zijn 32 rijksmonumenten en 37 gemeentelijke monumenten aangewezen. Deze monumenten worden beschermd door de Erfgoedwet, respectievelijk de gemeentelijke erfgoedverordening. Een extra bescherming in bestemmingsplannen of in het welstandsbeleid is voor deze monumenten niet nodig.

Erfgoednota gemeente Steenbergen 2018-2022

Vanwege de energietransitie, de komst van de omgevingswet en een nieuwe erfgoedwet heeft in 2018 een actualisatie van de erfgoednota 2010-2020 plaatsgevonden. Hierin is het volgende opgenomen:

Ambities voor monumenten en beeldbepalende panden:

- duurzaam behouden en ontwikkelen van de voor Steenbergen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor nu en in de toekomst
- het behouden en versterken van de beeldkwaliteit van de historische kernen en het buitengebied
- duurzaam behouden en ontwikkelen van religieus erfgoed in Steenbergen

Beeldbepalende panden worden waardevolle bouwwerken

Met betrekking tot beeldbepalende panden is in de erfgoednota als uitgangspunt opgenomen om het behoud en het versterken van de beeldkwaliteit van beeldbepalende panden af te stemmen, te uniformeren en indien nodig te actualiseren. Het werd daarbij raadzaam geacht om het behoud en het versterken van de beeldbepalende panden te betrekken bij de actualisatie van het welstandsbeleid. Omdat het niet alleen om panden gaat, maar om meer bouwwerken die niet alleen beeldbepalend maar ook waardevol zijn, is ervoor gekozen om in het vervolg te spreken over waardevolle bouwwerken. De lijst met waardevolle bouwwerken is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

Ten behoeve van de actualisatie van het welstandbeleid zijn alle bekende waardevolle bouwwerken opnieuw bekeken. Niet meer bestaande bouwwerken zijn van de lijst afgevoerd en de overgebleven bouwwerken zijn op de bij deze nota behorende overzichtskaarten aangegeven. Aan de percelen waarop deze waardevolle bouwwerken gelegen zijn, is welstandniveau 1 toegekend. Sloop van deze bouwwerken kan hiermee niet voorkomen worden. Wel dient bij nieuwbouw voldaan te worden aan welstandniveau 1.

Behoud en versterking vindt eveneens plaats door alle waardevolle bouwwerken periodiek te controleren, waardoor een actueel beeld van de staat van deze bouwwerken behouden blijft. Indien een bouwwerk in verval dreigt te geraken, wordt de eigenaar hierop aangesproken en al dan niet met inzet van handhavinginstrumenten verzocht om maatregelen te treffen dit verval tegen te gaan.

Verpauperde bouwwerken

Ook van bouwwerken die niet als waardevolle bouwwerken worden beschouwd, willen we voorkomen dat ze verpauperen. Door middel van de excessenregeling, opgenomen in paragraaf 5.3, kan opgetreden worden tegen bestaande bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

1.3 Algemene kwaliteitsprincipes

De beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het bouwwerk in zijn omgeving, het bouwwerk op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de kwaliteitsbeoordeling van alle bouwplannen. De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de in deze nota gestelde criteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra.

1.4. Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vragen bijzondere aandacht. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke

structuur en karakteristiek doorbreken. Het opstellen van welstandsrichtlijnen voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandsrichtlijnen worden in dat geval opgesteld in overleg met de CRK in de vorm van een beeldkwaliteitsvisie. Na gedeeltelijke realisatie van het (her)ontwikkelingsgebied vervalt het ontwikkelgericht karakter en vervallen daarmee de richtlijnen. Het resterende (her)ontwikkelingsgebied beoordeelt de CRK op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

1.5 Communicatie

Communicatievraag

De belangrijkste communicatie uitdaging is hier **het verbeteren van het imago van welstand**. Veel mensen weten niet waar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) zich mee bezighoudt. Steeds vaker klinkt de roep om welstand maar helemaal af te schaffen. Regelmatige en duidelijke communicatie over het belang van welstand, zowel intern als extern, is dan ook op zijn plaats.

Doelgroepen

- Primaire doelgroep: **Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties** in de gemeente Steenberghe met nieuw- of bouwplannen.
- Primaire doelgroep: **Gemeenteraad**
- Primaire doelgroep: **Interne organisatie**
- Secundaire doelgroep: **Pers**

Communicatiestrategie

In de communicatie zal onderstaande strategie gevolgd worden:

- Het proces rondom ter visie legging en vaststellen herziene nota aangrijpen om te communiceren over belang welstand en inhoud en proces Welstand bij bouwplannen.
- Welstandsprijs aangrijpen om concrete voorbeelden te geven over hoe het in de praktijk werkt en inwoners/ondernemers een platform te geven om hun persoonlijke verhaal te vertellen. Hiermee toont de gemeente betrokkenheid bij de gemeenschap.
- Richting inwoners en ondernemers met (ver)bouwplannen nadrukkelijk inzetten op een persoonlijke aanpak. In bepaalde gevallen kan de CRK en aanvragers op locatie met elkaar in gesprek gaan over de (on) mogelijkheden. Zo laat de gemeente zien dat zij betrokken is en actief naar de mensen toe gaat en graag samen tot een bevredigende oplossing komt.
- In de communicatie via alle gemeentelijke kanalen uitleggen waarom Welstand belangrijk is en de vertaalslag maken naar 'wat betekent dit voor inwoners en ondernemers met (ver)bouwplannen?'
- Veel concrete voorbeelden laten zien, met een persoonlijk verhaal.

Inzet communicatiemiddelen

Persoonlijk gesprek met aanvragers

De herziene nota Welstand laat zich niet in een paar regels uitleggen. De regelgeving is nog vrij complex, met allerlei (lokale) uitzonderingen. Daarom wordt iedereen met (ver)bouwplannen uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met CRK op de locatie, of als dat op bezwaren stuit, op het gemeentehuis. Dit geldt ook voor plannen die in principe vergunningsvrij zijn.

Samen met de CRK wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn om gewenste bouwplannen te realiseren, met oog voor kwaliteit en uitstraling.

Welstandsprijs

Het is de bedoeling om periodiek een welstandsprijs uit te reiken, waarvoor alle ingediende bouwplannen in aanmerking komen. Dit plan moet nog nader worden uitgewerkt. Dit levert mooie communicatiemomenten op die via alle gemeentelijke kanalen uitgebreid aan bod kunnen komen.

Informatiekanalen gemeente

Via de informatiekanalen van de gemeente wordt, aan de hand van concrete voorbeelden, regelmatig kort toegelicht wat het belang is van Welstand, wat de werkwijze van de gemeente is en wat dat betekent voor inwoners en ondernemers. Content die nu al te voorzien is:

- Item over ter visie legging aangepaste nota welstand en wat dat betekent voor inwoners en ondernemers met (ver)bouwplannen.
- Item na ter visie termijn over vaststellen nota en wat dit betekent voor inwoners en ondernemers met (ver)bouwplannen. De persoonlijke aanpak van de gemeente Steenberghe waarbij eenieder met (ver)bouwplannen wordt uitgenodigd om met de CRK in gesprek te gaan wordt nogmaals benadrukt.

- Item als welstandsprijs een feit is. Hierin nogmaals benadrukken belang welstand, persoonlijke aanpak gemeente en hoe men kan meedingen naar de Welstandsprijs.
- Item bij bekendmaken winnaar Welstandsprijs. Hierbij duidelijk aangeven waarom het plan in de prijzen is gevallen. Nogmaals benadrukken belang welstand en persoonlijke aanpak gemeente.
- Item bij verschijnen jaarverslag voor publiek en waar deze is te vinden.

Ikpraatmee.nl

Onderwerp welstand aankaarten op dit forum aan de hand van prikkelende stellingen en concrete voorbeelden. De Welstandsprijs kan aanleiding zijn voor een stelling op dit forum.

Jaarverslag

Bij het aanbieden van het jaarverslag zal de CRK voortaan persoonlijk in gesprek gaan met het college en een toelichting geven op het jaarverslag. Indien uit evaluatie van het welstandsbeleid blijkt dat de welstandsnota aangepast dient te worden, dan zal dit aangegeven worden door de CRK. Het jaarverslag wordt duidelijk en makkelijk toegankelijk geplaatst op de website.

Lunchlezing

De werkwijze van CRK waarbij op locatie met aanvragers in gesprek wordt gegaan over bouwplannen is een mooi voorbeeld om te laten zien hoe medewerkers van de gemeente meer actief met inwoners en ondernemers in gesprek kunnen gaan. Dit is een geschikt onderwerp voor een lunchlezing, waarin uiteraard een aantal concrete casussen de revue passeren.



HH. Petrus en Paulus kerk in Dinteloord en Woonzorgcentrum De Vossemeren in Nieuw-Vossemeer

2. DE WELSTANDSCRITERIA

Het formuleren van de aspecten en de daarbij behorende criteria waarop een plan beoordeeld wordt tezamen met het vaststellen van het ambitieniveau voor specifieke gebieden, zal moeten leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de CRK.

Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

De duidelijkheid die ontstaat met het vaststellen van de beoordelingsaspecten, criteria, en de openbare besluitvorming die daaraan ten grondslag ligt, moet de welstandstoetsing een groter maatschappelijk draagvlak geven.

2.1 Wettelijke basis van het welstandsadvies

Artikel 12, eerste lid van de Woningwet luidt:

Het uiterlijk van:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
- b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.

Artikel 12a, eerste lid van de Woningwet luidt:

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

“Uiterlijk en plaatsing”

Er dient niet alleen te worden gekeken naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering: Staat het op logische wijze op het kavel gesitueerd? Past de plaatsing van het object in deze omgeving of in de ontwikkeling van die omgeving?

“Op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan”

De kern van welstandszorg ligt in het feit dat bouwen een maatschappelijke daad is, die het leven van anderen, de leef- en werkomgeving, beïnvloedt. Het particuliere belang kruist in Nederland vrijwel altijd het algemene of maatschappelijke belang. Elke burger mag van de overheid verwachten dat zij een zorgvuldige afweging van belangen maakt bij het verlenen van vergunningen. Het is in het algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont.

Vandaar dat de welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving dient te onderzoeken.

De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom ook belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

“redelijke eisen van welstand”

Met “redelijk” bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van “gemiddeld”. Het is afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, of de eisen hoog, gemiddeld of laag zullen zijn. Zoals ook verderop in tekst zal worden uitgelegd kan van een plan dat zich onderscheidt van zijn omgeving in redelijkheid verwacht worden dat het aan hoge architectonische en stedenbouwkundige eisen voldoet. Het ambitieniveau wordt door de ontwikkelaars van het bouwplan zelf immers al hoog gelegd.

“De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast”

Deze zinsnede vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota.

2.2 Een samenhangend stelsel van criteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. In principe kan elke gemeente zijn eigen criteria hanteren, zolang dit wordt gedragen door de gemeenteraad. Als het gaat om de karakteristieken die de gemeente haar eigen identiteit verlenen is dat een goede zaak. Het specifieke karakter van een gemeente is echter in het algemeen vooral regiogebonden (denk aan nederzettingsstructuur), en wordt voor het overige door enkele karakteristieke gebouwen of ensembles bepaald. Een groot deel van het grondgebied omvat bebouwing zonder specifiek plaatselijke kenmerken. Voorts bestaat het bouwen in Nederland voor een groot deel uit (standaard-)objecten: kleine gebouwen, verbouwingen en uitbreidingen, waarvoor een maatschappelijk geaccepteerd scala aan oplossingen en vormen is ontwikkeld, en waarvoor objectieve, meetbare criteria op te stellen zijn. Het is dus logisch dat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria zal bevatten onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- gebiedscriteria
- objectcriteria
- algemene criteria

De algemene criteria en de objectcriteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, de gebiedscriteria zullen van gemeente tot gemeente verschillen, en zullen gekoppeld zijn aan specifieke gebieden binnen de gemeente.

Met het vaststellen van de criteria zal de welstandstoetsing objectiever worden. Echter niet alle aspecten van het bouwen zijn op basis van volledig geobjectiveerde criteria te toetsen. Architectuur laat zich niet vangen in louter meetbare eigenschappen. Vandaar dat de toetsing van bouwplannen ook in de toekomst door een onafhankelijke commissie moet plaatsvinden.

De toetsing kan wel inzichtelijker worden door:

de algemene criteria te expliciteren: deze algemene architectonische criteria worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria.

de kenmerkende waarden van een gebied te omschrijven (gebiedsgerichte criteria): met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden? Hoeveel vrijheid is er om daarvan af te wijken?

Een gebiedscriterium is de beschrijving van de vergelijking van het planaspect met de maten, marges of hoedanigheid van de overeenkomstige gebiedskarakteristiek. Bij de beoordeling wordt getoetst of het planaspect voldoet aan die vergelijking. (zie paragraaf 2.3.)

het ambitieniveau van de gemeente voor het specifieke gebied vast te stellen (welstandsniveau): hoe waardevol is het gebied en hoe kwetsbaar? Wat zijn de toekomstplannen van de gemeente met het gebied?

Het welstandsniveau is de mate waarin de aspectgroepen relevant geacht worden voor de planbeoordeling. (zie tabel 2.3.6.)

standaardregels (objectcriteria) op te stellen voor veel voorkomende, kleine plannen: de aanvrager kan zich zo vooraf duidelijkheid verschaffen over de haalbaarheid van zijn plan. Dit is feitelijk een formalisering en uniformering van een bestaande praktijk bij veel welstandscommissies (zie paragraaf 2.4).

een excessenregeling te formuleren die criteria bevat die te maken hebben met de aanschrijvingsmogelijkheid van B&W indien een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (zie paragraaf 5.3).

Samenhang van de criteria

Bouwaanvragen in een bepaald gebied worden met behulp van de (indien aanwezig) beschreven gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen en op basis van het vastgestelde niveau beoordeeld. Bouwwerken die niet met de gebiedscriteria en de objectcriteria te adviseren zijn omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria (zie hoofdstuk 3). Het gaat dan immers om de vraag of dit te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.3 Welstandsniveaus (Gebiedscriteria)

De gebiedscriteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebepaling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het betreffende gebied, de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en het ambitieniveau kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), een regulier

(niveau 2), een laag (niveau 3) of beperkt (niveau 4) welstandsniveau worden vastgesteld. Het niveau bepaalt hoe streng de aspecten beoordeeld worden.

2.3.1 Niveau 1

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn. Niveau 1 is toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische-, architectonische-, landschappelijk- of stedenbouwkundige waarde. Onder niveau 1 zal de CRK op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria nauwgezet toepassen. Streng zal worden gekeken naar hoofdaspecten, streng naar deelaspecten en kritisch naar detailaspecten. Naast de beoordeling door de CRK zullen aanvragen om omgevingsvergunning voor werkzaamheden aan rijksmonumenten eveneens worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In voorkomende gevallen dient zo nodig deskundigheid te worden ingeschakeld. Te denken valt aan deskundigen op het gebied van molens, boerderijen en dergelijke. Het plaatsen van telecommunicatiemasten in gebieden aangeduid met niveau 1 is NIET acceptabel.

2.3.2 Niveau 2

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. In onze gemeente kunnen de volgende gebieden onder niveau 2 vallen;

- buurt- en ontsluitingswegen,
- (nieuwe) woonbuurten,
- zichtlocaties op bedrijventerreinen,
- buitengebied gedeeltelijk.

Streng wordt gekeken naar hoofdaspecten. Kritisch naar deelaspecten en licht naar detailaspecten. Telecommunicatiemasten zijn in principe voorstelbaar onder voorwaarde dat de CRK heeft besloten dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.3.3 Niveau 3

Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte of gebieden waar bewust gekozen is voor een grote mate van vrijheid. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Onder dit niveau vallen de volgende gebiedsoorten:

- Op zichzelf gelegen gebieden die weinig invloed uitoefenen op de omgeving.
- Gebieden waar de beeldwaarde weinig prioriteit heeft.

Telecommunicatiemasten zijn toegestaan nadat de CRK heeft besloten dat het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Alleen als de hoofdcontour ingrijpend wordt gewijzigd zal het ontwerp aan de CRK worden voorgelegd. In andere gevallen zal het ontwerp worden beoordeeld door medewerkers Vergunningen. De mogelijkheid blijft aanwezig het ontwerp toch aan de commissie voor te leggen. Kritisch wordt gekeken naar hoofdaspecten. Licht naar deelaspecten en niet naar detailaspecten. Nieuwbouw van hoofdgebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, gebouwen voor bijzondere doeleinden, geluidsschermen, kunstwerken in rij- en vaarwegen en masten voor telecommunicatie vallen onder de eisen als omschreven in niveau 2.

2.3.4 Niveau 4

In gebieden met niveau 4 worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, met uitzondering van reclame-uitingen en nieuwbouw van hoofdgebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, gebouwen voor bijzondere doeleinden, geluidsschermen, kunstwerken in rij- en vaarwegen en masten voor telecommunicatie. Deze nieuwbouw valt onder niveau 2. Ook zijn uitgezonderd het bouwen van landgoederen en vergelijkbare projecten. Deze vallen onder niveau 1. Onder niveau 4 vallen de volgende gebiedsoorten:

- Bedrijventerreinen, met uitzondering van de zichtlocaties;
- buitengebied gedeeltelijk;
- bestaande woonbuurten.

Buiten bovengenoemde uitzonderingen wordt het plan op geen enkel beoordelingsaspect preventief getoetst. Met deze vrijheid dient weloverwogen te worden omgegaan. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

2.3.5 Toepassing van de welstandsniveaus

Om de welstandsniveaus in de praktijk te kunnen toepassen dienen deze te worden gekoppeld aan de eerder vermelde beoordelingsaspecten.

- **Streng;** Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die hierna zijn genoemd onder A, B en C. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer

- het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de CRK.
- **Kritisch;** De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria als genoemd onder A, B en C. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
 - **Licht;** Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria als genoemd onder A, B en C. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.
 - **Niet.** Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

2.3.6 Tabel welstandsniveaus

Aspectgroepen	beoordelings aspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 regulier	niveau 3 laag	niveau 4 beperkt
A hoofdaspecten	plaatsing / situering massavorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen				
C detailaspecten	materialen (onderdelen) kleuren (onderdelen) 1. detaillering (onderdelen)				

streng: Alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 2.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de CRK.

kritisch: De meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 2.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

licht: Enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 2.4 beschreven zijn. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

niet: Het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende "vrijheidsgraden" hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.

2.4 Beoordelingsaspecten (Objectcriteria)

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 hieronder zo eenduidig mogelijk beschreven.

2.4.1 A hoofdaspecten

Plaatsing / situering

- afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen;
- overeenstemming van de plaats van het object op het kavel met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object;
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving*. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Massavorm

- afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteits-eisen;
- afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen;
- een evenwichtige compositie van de massavorm van het object;
- wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.

aandachtspunten:

schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving*. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Gevelopbouw

- afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteits-eisen;
- afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen;
- een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.

aandachtspunten:

verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht-verhouding

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving*. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen;
- consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw;
- evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving*. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

** Om te grote contrasten met bestaande omgeving te voorkomen kan er in het algemeen slechts van een aspect tegelijk worden afgeweken. Welstandshalve kunnen er, bij een van de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen afwijkend bouwplan, nadere eisen gesteld worden t.a.v. situering, voor zover passend binnen het bestemmingsplan.*

2.4.2 B Deelaspecten

Compositie massaonderdelen (geledingen)

- afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen;
- evenwichtige verhouding van massaonderdelen tot de hoofdmassavorm(en);
- evenwicht en samenhang in de compositie van de massaonderdelen op zich.

aandachtspunten:

structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling

- afstemming van de gevelindeling op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de gevelindeling op de belendingen;
- evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.

aandachtspunten:

plaatsing gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit - horizontaliteit hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling

Vormgeving gevelelementen

- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen;
- vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak;
- evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevelelementen op zich.

2.4.3 C Detailspecten

Materialen onderdelen

- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren onderdelen

- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detailtering onderdelen

- afstemming van de detaillering van onderdelen op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen;
- afstemming van de detaillering van onderdelen op die van de belendingen;
- consistente detaillering van onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- evenwicht en samenhang in de detaillering van onderdelen op zich.

2.5 Monumenten en welstandscriteria

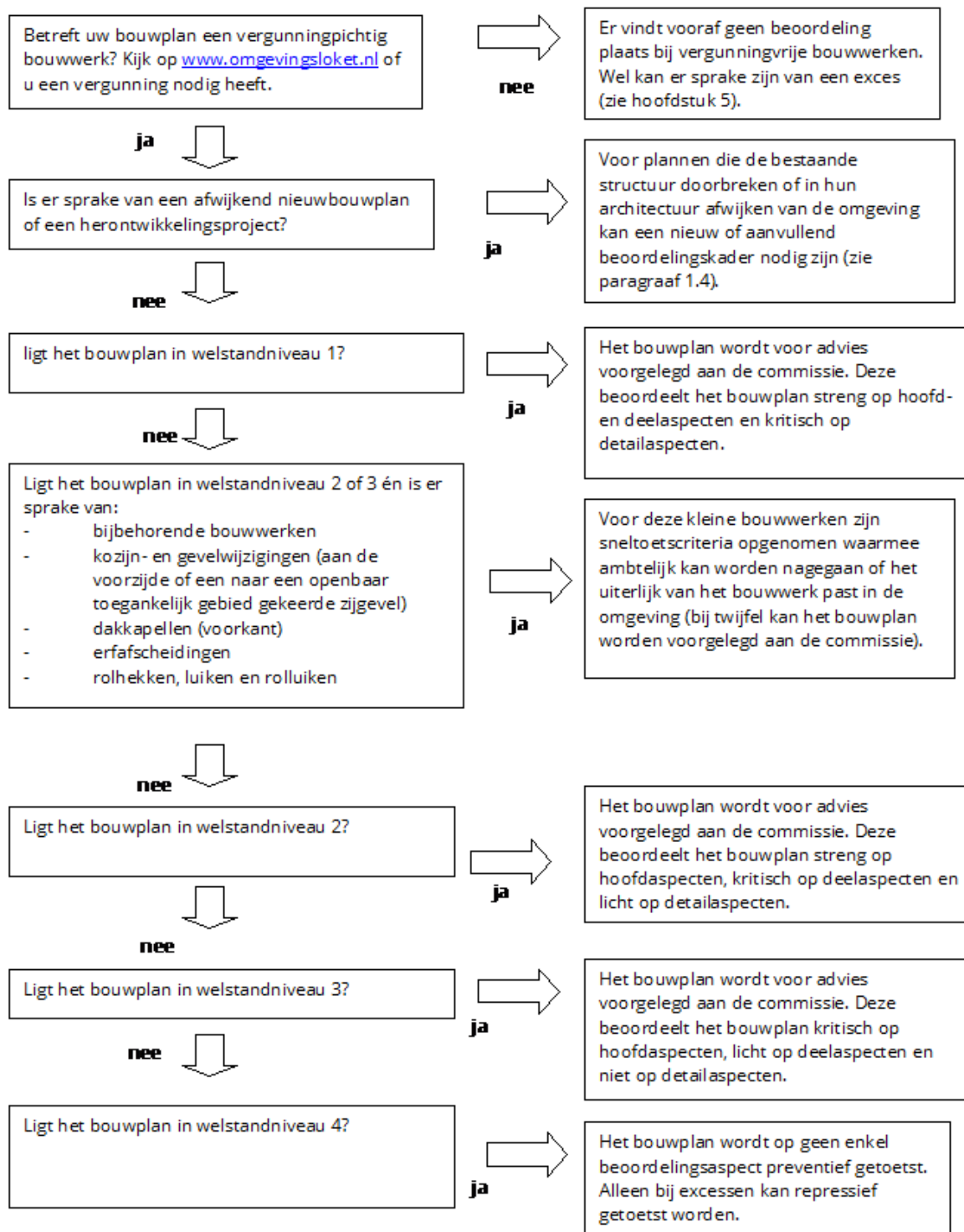
De gemeente Steenbergen heeft zowel rijks- als gemeentelijke monumenten. Die monumenten vormen een belangrijk onderdeel van het DNA van de kernen en daarmee onze gemeente. Via de Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening is de bescherming van deze bouwwerken gereguleerd. Door middel van een vergunning worden de belangen vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentenzorg meegewogen bij veranderingen aan deze bouwwerken. Het doel van deze bescherming is de instandhouding van monumentale en cultuurhistorische waarden. Alle monumenten zijn gezien hun belang geclassificeerd in welstandsniveau 1. Dit betekent het hoogste welstandsniveau. Naast de welstandscriteria die zijn gekoppeld aan niveau 1, vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. De redengevende beschrijving is het document op basis waarvan een bouwwerk wordt aangewezen als monument.



Oud gemeentehuis in Kruisland

2.6. Stroomschema ter bepaling of een welstandsadvies nodig is

2.6. Stroomschema ter bepaling of een welstandsadvies nodig is



3. ALGEMENE CRITERIA

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, de heer Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid". Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de CRK bij de argumentatie van het welstandsadvies.

3.1 Toepassing algemene criteria

In situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontleenen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggesproken op de algemene welstandscriteria. De CRK kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

3.2 Beoordelingsaspecten en criteria

3.2.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen.

Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3.2.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

3.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

3.2.5 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

3.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



Vakantiewoningen in De Heen

3.3 Reclame objecten

3.3.1 Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In centrumgebieden en bedrijventerreinen zijn reclame-uitingen op hun plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Reclame-uitingen kunnen de beeldkwaliteit ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn op het straatbeeld als geheel. Duidelijke regels voorkomen dat winkeliers of bedrijven “tegen elkaar op gaan bieden” met nog grotere en opvallender reclame-uitingen waardoor de winkelomgeving als geheel achteruit gaat.

3.3.2 Overgangsregeling

Een reclame object dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze nota aanwezig of in uitvoering is, dan wel gerealiseerd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van deze nota, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, worden gehandhaafd. Reclame objecten die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze nota, maar zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunning en in strijd met deze nota, vallen niet onder de overgangsregeling.

3.3.3 Centrumgebieden

Bepalingen en criteria

Plaatsing en aantal

- In beginsel is één reclame evenwijdig aan de gevel en één uithangbord of lichtbak loodrecht op de gevel toegestaan. Indien er sprake is van een hoekpand is het toegestaan dat aan één van beide gevels een reclame wordt aangebracht boven de toegangsdeur en in de andere gevel één reclame boven een etalageraam. Tevens is het toegestaan aan beide gevels een reclame loodrecht op de gevel aan te brengen;
- Indien het pand is voorzien van een brede luifel dan mag in plaats van het uithangbord of de lichtbak loodrecht op de gevel een reclame-uiting tegen de voorrand van de luifel worden aangebracht;
- Bij voorkeur worden reclame-uitingen aangebracht op daarvoor in de architectuur opgenomen koofborden of reclamevelden;
- Reclame-uitingen evenwijdig aan de gevel dienen te worden aangebracht op maximaal 1 meter boven de eerste verdiepingvloer waar daadwerkelijk detailhandel plaats vindt.
- Reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken of dakgoten of bevestigd aan erkers of balkons, zijn niet toegestaan.

Maatvoering

- Bij plaatsing evenwijdig aan de gevel mag het geheel niet breder worden dan één etalageraam of toegangsopening, niet hoger dan 0,60 meter en niet dikker dan 0,20 meter zijn;
- Over meerdere panden doorlopende reclame is niet toegestaan;
- Bij plaatsing loodrecht op de gevel mag het geheel (inclusief draagconstructie) niet groter dan 0,75 m²;
- De plaatsing van meer dan één reclame loodrecht op de gevel per 10 meter gevellengte is niet toegestaan;
- Verticale reclames mogen niet hoger zijn dan één verdieping en afhankelijk van de situatie niet breder dan 0,50 meter. Dit type is niet toegestaan aan gevels van woningen die zich boven winkels bevinden.

Vorm

- In de voorgevel dient de reclame-uiting als zelfstandig element te worden vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- In de voorgevel dienen door de reclame-uitingen de samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoord te worden;
- De reclame-uitingen dienen zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de architectuur en beperkt tot het hoogst noodzakelijke;
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

Materiaal en kleur

- Lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame zijn niet toegestaan.

Overige

- Reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk verkocht worden, is niet toegestaan;
- De plaatsing van meer dan één vlaggen of reclamevlaggen per 6,0 meter gevellengte is niet toegestaan;
- Reclames tegen of achter ramen of glazen deuren, zichtbaar vanaf de openbare weg, worden ook als reclame aangemerkt.

3.3.4 Bedrijventerreinen en overige gebieden

Bepalingen en criteria

Plaatsing en aantal

- In beginsel is per gevel één reclame evenwijdig aan de gevel en één uithangbord of lichtbak loodrecht op de gevel toegestaan;
- Indien het pand is voorzien van een brede luifel dan mag in plaats van het uithangbord of de lichtbak loodrecht op de gevel een reclame-uiting tegen de voorrand van de luifel worden aangebracht;
- Reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken zijn toegestaan tot 1,50 meter er boven.

Maatvoering

- Bij plaatsing evenwijdig aan de gevel mag het geheel niet breder worden dan 75 % van de gevelbreedte.

Vorm

- In de voorgevel dient de reclame-uiting als zelfstandig element te worden vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- In de voorgevel dienen door de reclame-uitingen de samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoord te worden;
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

Materiaal en kleur

- Lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame zijn niet toegestaan.

Overige

- Reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk verkocht worden, is niet toegestaan;
- De plaatsing van meer dan één vlag of reclamevlaggen per 6,0 meter gevellengte is niet toegestaan;
- Reclames tegen of achter ramen of glazen deuren, zichtbaar vanaf de openbare weg, worden ook als reclame aangemerkt.

4. 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 3. De criteria gelden niet voor de gebieden niveau 1, monumenten en waardevolle bouwwerken en uiteraard niet voor de welstandsvrije gebieden (niveau 4). De aanvragen dienen te voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan en betreffen bijbehorende bouwwerken, kozijn- en gevelwijzigingen (aan de voorzijde of een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel), dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

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 CRK. 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".

4.1 Inleiding

4.1.1. 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 be-

spreekbaar 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 omgevingsvergunningaanvraag 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.

4.1.2 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

4.1.3 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 CRK. Er vindt dan een toets aan de sneltoetscriteria plaats. 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 CRK worden voorgelegd. De CRK 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 CRK 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.

4.1.4 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 bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

4.1.5 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.

Artikel 4.2 Uitgangspunten

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

4.2.1 Relatie met het bestemmingsplan

In artikel 2.10 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht wordt geregeld dat een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen slechts mag en moet worden geweigerd als deze niet voldoet aan onder andere de bouwverordening, bestemmingsplan 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.

4.2.2 Voor- en achterkant benadering (Besluit omgevingsrecht)

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.

4.3 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 begrepen door het Besluit omgevingsrecht zijn vastgelegd.

4.3.1 '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.

4.3.2 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.

4.4 Algemeen

In paragraaf 4.5 tot en met 4.9 worden sneltoetscriteria gegeven voor bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en 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.

Indien wenselijk zal het ontwerp worden voorgelegd aan de CRK. 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 CRK voorgelegd.

4.5 Bijbehorende bouwwerken

4.5.1 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.

4.5.2 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 CRK worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads-of dorpsgezicht zal altijd de CRK om advies worden gevraagd.

4.5.2.1 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 en een grotere diepte dan 1 meter dient te worden voorgelegd aan de CRK;

4.5.2.2 plaatsing en aantal:

- de afstand van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel of op het zijerfgebied tot de voorgevel dient minimaal 1,00 meter te bedragen;
- er is na realisering van het aangevraagde bijbehorende bouwwerk maar één bijbehorend bouwwerk aan deze gevel of op dit gebied aanwezig;

4.5.2.3 vormgeving:

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

4.5.2.4 materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels gelijk aan die van het hoofdgebouw;
- bij integratie met een erfafscheiding dient het materiaal en kleurgebruik gelijk te zijn.

4.6 Kozijn- en gevelwijzigingen

(aan de voorzijde of een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel)

4.6.1 Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvolving, 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 CRK voorgelegd.

4.6.2 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 CRK worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de CRK om advies worden gevraagd. Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld.

4.6.2.1 algemeen:

- de kozijn of gevelwijziging dient, voor zover van toepassing, te voldoen aan de gebiedsgerichte beoordelingscriteria;
- maatvoering:

oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden

diepte van negge gelijk aan bestaande situatie

de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

4.6.2.2 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, raamlijsten, 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 raamlijsten.

4.6.2.3 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

4.7 Dakkapellen

4.7.1 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.

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.

4.7.2 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 gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de CRK

worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorps-gezicht zal altijd de CRK om advies worden gevraagd.

4.7.2.1 algemeen:

- de dakkapel is zo veel als mogelijk gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- geen dakkapel op bijgebouw of aanbouw;
- 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.

4.7.2.2 plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel mogelijk regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- 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.

4.7.2.3 vormgeving:

- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;

4.7.2.4 materiaal en kleur:

- 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.

4.8 Erfafscheidingen

4.8.1 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.

4.8.2 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 gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwvraag voor advies aan de CRK worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorps-gezicht zal altijd de CRK om advies worden gevraagd.

4.8.2.1 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;

- minimaal 1/3 van de toegepaste lengte heeft een open karakter.

4.8.2.2 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, damwand-profielen en rietmatten;
- geen felle contrasterende kleuren.

4.9 Rolhekken, luiken en rolluiken

4.9.1 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 beveiligingssystemen.

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.

4.9.2 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 gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de CRK worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de CRK om advies worden gevraagd.

4.9.2.1 Plaatsing

- aan de buitengevel, mits:
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
 - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.



Wit herenhuis in Welberg

5 Afwijken, handhaving en excessen

Steenbergen is niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. De in deze nota opgenomen criteria kunnen ontoereikend zijn bij situaties die we nu niet voorzien. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de richtlijnen en zelfs van de gestelde ambities.

5.1 Mogelijkheden om af te wijken

5.1.1 Afwijken van het advies (hardheidsclausule)

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van duurzaam of maatschappelijk belang. Het gevolg van toepassing van het advies zou dan tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg leiden voor de aanvrager. Dit wordt de hardheidsclausule genoemd. De aanvrager moet zelf een beroep op de hardheidsclausule doen. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

5.1.2 Afwijken van de criteria

Het kan voorkomen dat de criteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van deze criteria. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Ook wanneer een bouwwerk past binnen de criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden van de criteria. De commissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria.

5.2 Handhaving

De gemeente geeft met deze nota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief advies van de commissie, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

De welstandsniveaus hebben een relatie met repressief welstandstoezicht en met handhaving. Het mag duidelijk zijn dat vanuit een oogpunt van welstandstoezicht, in verband met het aanzien van de gebouwde omgeving, het welstandsniveau van gebieden een redelijke graadmeter is voor de inspanningen op het gebied van handhaving en het optreden tegen excessen van bouwen dat ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarom zullen bij handhaving, gericht tegen illegaal bouwen (dat wil zeggen bouwen zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning Bouwen) en bij de aanpak van excessen, betreffende bouwen ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand, de welstandsniveaus gebruikt worden bij het stellen van prioriteiten.

5.3 Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze nota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een exces. Volgens artikel 13a Woningwet kan het bevoegd gezag, indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden zoals zeer openbare gebieden of bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere waardevolle bouwwerken.

Een exces heeft in ieder geval betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afsluiten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;

- het beplakken / dichtplakken van ruiten met folie, reclames met plakletters, etsglas etc. bij bedrijven en winkels op een zodanige wijze dat sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
 - verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door;
 - gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
 - een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladdering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk of wenselijk is.

De CRK kan advies worden gevraagd hoe een excès kan worden opgeheven.

Steenbergen, 25 juni 2020
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. E.P.M. van der Meer, RA R.P. van den Belt, MBA

Bijlage 1 Lijst waardevolle bouwwerken

kern	Adres	Nummer	Bouwtrant	Jaar	huidige situatie	Cult.his.waar-de	toegevoegd	Huis-naam	opmer-king
Kruisland	Bovensas-weg	1	eenlaags woonhuis	1822	woonfunctie	***		Sas-huis	
Kruisland	Brugweg	1	boerderijcom-plex	eind 18e eeuw	boerenbedrijf	***		Darink-huisen	
Kruisland	Brugweg	24	eenlaags woonhuis	ca.1948	woonfunctie	**			
Kruisland	Doornbosse-weg	2	boerderijcom-plex	ca.1900	boerenbedrijf	**		Steen-heul	
Kruisland	Engelseweg	1	boerderijcom-plex	1721	boerenbedrijf	***		Hoge Werf	oor-spr.woon-stalhuis, nu woon-huis + houten schuur.
Kruisland	Hanendreef	13	woonstalhuis	eind 19e eeuw	woonfunctie	Gem.monu-ment			
Kruisland	Kleine Spel-lestraat	5	boerderijcom-plex	18e +19e eeuw	boerenbedrijf	***		Grim-mer-schors	
Kruisland	Kruislands-edijk	ong.	inundatiesluis	1758	spui en inlaat-sluis	***		onder-deel ge-maal Brooij-mans	
Kruisland	Kruislands-edijk	ong.	schutsluis	1938	dichtgestort	***		Beatrix-sluis	
Kruisland	Kruislands-edijk	38	boerderijcom-plex	1914 / 1939	boerenbedrijf	Rijksmonu-ment		Heen-werf	
Kruisland	Langeweg	2	RK.kerk	1885/1920/1947	gebedshuis	***		H.Gre-orgius	
Kruisland	Langeweg	4	kloosterge-bouw	1905	woonvoorzie-ning	**		Plus-punt	
Kruisland	Langeweg	5	tweelaags win-kelwoonhuis	1911	woonfunctie	**		Twee Deuren	
Kruisland	Langeweg	11	eenlaags woonhuis	1872	woonfunctie	**			
Kruisland	Langeweg	12	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**			siermet-selwerk-gevel
Kruisland	Langeweg	14	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**			siermet-selwerk-gevel
Kruisland	Langeweg	17	eenlaags woonhuis	1902	woonfunctie	**			
Kruisland	Langeweg	20	tweelaagse vil-la	ca. 1935	woonfunctie	***			
Kruisland	Langeweg	25	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	***		Ge-meente-huis	
Kruisland	Langeweg	63	boerderijcom-plex	19e eeuw	boerderij	Rijksmonu-ment		Zeven Provin-ciën	schuur af-gebrand
Kruisland	Langeweg	67	eenlaags boe-renwoonhuis	ca.1900	boerderij	**		De Noord	
Kruisland	Langeweg	93	boerderijcom-plex	ca.1830, schuur ca.1950	boerenbedrijf	**		De Klei-ne Vos-berg	
Kruisland	Langeweg	95 (91)	villa-achtige boerderijcom-plex	ca.1930	boerenbedrijf	**		De Gro-te Vos-berg	19e eeuwse schuur ver-nieuwd
Kruisland	Langeweg	99	boerderijcom-plex	1910	boerenbedrijf				
Kruisland	Lindenbur-sebaan	1	boerderijcom-plex	18e eeuw + ca.1965	boerenbedrijf / installatie	**		Linden-burg	
Kruisland	Markt	ong.	drinkwater-pomp	1891	water tbv pas-santen	Gem.monu-ment			

Kruisland	Markt	5a + 7	RK.pastorie	1939	twee woonhuizen	***	De Pastorie	
Kruisland	Markt	10	eenlaags woonhuis	ca.1955	woonfunctie	*		
Kruisland	Markt	12	eenlaags woonhuis	ca.1950	woonfunctie	*		
Kruisland	Markt	14	tweelaags winkelwoonhuis	ca.1920	woonfunctie	*		
Kruisland	Markt	16	tweelaags woonhuis	ca.1930	woonfunctie	**		
Kruisland	Markt	20	NH.kerk	1947	museum	Gem.monument	Holle Roffel	
Kruisland	Molenstraat	2	eenlaags winkelwoonhuis	ca.1900	woonfunctie	*		
Kruisland	Molenstraat	4	pakhuis / smederij	ca.1900	magazijn / garage	**		
Kruisland	Molenstraat	7	tweelaags woonhuis	ca.1915	woonfunctie	**		
Kruisland	Molenstraat	10	tweelaagse villa	1903	woonfunctie	***	Dies diem docet	was de woning v/d dominee
Kruisland	Molenstraat	24	boerenwoonhuis + aanbouw	1896	woonfunctie	**		
Kruisland	Molenstraat	131	boerderijcomplex	ca.1878	schuur vernieuwd	***	Blauw-hoef	
Kruisland	Nieuwe Biezenweg	1	woonstalhuis + schuur	tweede helft 19e eeuw	woonfunctie	***		ged. gerestaureerd
Kruisland	Princebosseweg	4	boerderijcomplex	ca.1915	installatiebedrijf	**		
Kruisland	Princebosseweg	7	boerderijcomplex	1926	boerenbedrijf	**		
Kruisland	Princebosseweg	11	boerenschuur	ca.1890	woonfunctie	**	t Haantje	sterk gerestaureerd
Kruisland	Roosendaalseweg	15	boerderijcomplex	1910	boerenbedrijf	**	Welstand Le Mouton	
Kruisland	Roosendaalseweg	17	boerderijcomplex	ca.1920	woonfunctie	**		
Kruisland	Roosendaalseweg	70	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	**		
Kruisland	Roosendaalseweg	98	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**		
Kruisland	Roosendaalseweg	147	eenlaags boerenwoonhuis	ca.1890	woonfunctie	**		
Kruisland	Roosendaalseweg	151	eenlaags winkelwoonhuis	1924	woonfunctie	**		
Kruisland	Stoofweg	3	boerderijcomplex	ca.1950	woonfunctie	**		
Kruisland	Stoofweg	ong.	coupure	19e eeuw	geen	***		
Kruisland	Triangel	ong.	spuisluisje	1789	waterdoorlaat	**		
Kruisland	Triangel	8	boerderijcomplex	19e eeuw + 1920	boerenbedrijf	**		woonhuis ca.1920, schuur 19e eeuw
Kruisland	Triangel	10	boerderijcomplex	19e eeuw	boerenbedrijf	**		
Kruisland	Vierhoeven	1	boerderijcomplex	ca.1915	boerenbedrijf	**		
Steenbergen	Afgeslechedijk	8	boerderijcomplex	1923	boerenbedrijf	Rijksmonument		
Steenbergen	Berenstraat	10+12	dubbel eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	***		
Steenbergen	Berenstraat	30	eenlaags woonhuis	17e eeuw	woonfunctie	Gem.monument	Het Berengebouw	
Steenbergen	Berenstraat	32	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	**		

Steenbergen	Berenstraat	34	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	**	
Steenbergen	Berenstraat	36	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	**	
Steenbergen	Berenstraat	46	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	Gem.monument	
Steenbergen	Berenstraat	50	tweelaags woonhuis met bedrijfsruimte	ca.1850	woonfunctie	***	Het Witten Kruis
Steenbergen	Blauwstraat	41	tweelaags woonhuis+overbouwde zijpoort	ca.1890	woonfunctie	Gem.monument	Fortuin
Steenbergen	Blauwstraat	45	eenlaags winkelwoonhuis	ca.1880	woonfunctie	***	schijngel
Steenbergen	Blauwstraat	54+56	tweelaags woonhuis+kantoor	1902	winkelwoonfunctie	***	
Steenbergen	Blauwstraat	67	tweelaags woonhuis	ca.1880	woonfunctie	***	
Steenbergen	Blauwstraat	71	twee en een halfaags winkelwoonhuis	ca.1885	winkelbedrijf	***	
Steenbergen	Blauwstraat	73	drielaags woonhuis	ca.1880	woonfunctie	Gem.monument	
Steenbergen	Blauwstraat	78	tweelaags winkelwoonhuis	ca.1900	winkelbedrijf	Gem.monument	Het Broekenhuis
Steenbergen	Boomdijk	ong.	landgoed Padmos (Moated sites)	mogelijk 13e eeuw	omwaterd terrein	Rijksmonument	Padmos
Steenbergen	Boswijkdreef	2	boerderijcomplex	1863	woonfunctie	***	Hoeve Boswijk
Steenbergen	Dinteloordseweg	2	boerderijcomplex	1909	boerenbedrijf	**	
Steenbergen	Doktersdreefje	2	boerderijcomplex	1895	woonfunctie	Gem.monument	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	5	tweelaags winkelwoonhuis	ca.1890	winkelwoonhuis	**	De Engel
Steenbergen	Grote Kerkstraat	9	tweelaags woonhuis	ca.1890	winkelbedrijf	**	De Zwaan
Steenbergen	Grote Kerkstraat	11	tweelaags woonhuis	ca.1890	winkelbedrijf	**	Kartouw
Steenbergen	Grote Kerkstraat	15	tweelaagse pastorie	1892	winkelbedrijf	***	Oude Pastorie
Steenbergen	Grote Kerkstraat	25	tweelaags woonhuis	1894	woonfunctie	***	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	28	eenlaags woonhuis	17e eeuw+ca.1880	woonfunctie+tandartspraktijk	***	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	33	tweelaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	**	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	34	tweelaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie+tandartspraktijk	***	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	35	tweelaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	37	tweelaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	38	tweelaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	**	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	39	tweelaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**	
Steenbergen	Grote Kerkstraat	40 (kerkpl3)	tweelaags woonhuis	17e+18e eeuw	gesloopt		Napoleonhuis
Steenbergen	Halsterseweg	5t/m9?	boswachterswoning + villa + kapel	ca.1890	woon- en bedrijfsfunctie	Rijksmonument	Landgoed Dassenberg
Steenbergen	Halsterseweg	13					

Gemeentebld 2020 nr. 171059 6 juli 2020

Steenbergen	Kruispoort	18	dubbel tweelaags woonhuis	eind 19e eeuw	woonfunctie	***	Stads- doelen
Steenbergen	Kruispoort	21	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Kruispoort	22	tweelaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	***	was oor- spronke- lijk een dokters- praktijk
Steenbergen	Kruispoort	23	eenlaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Laurentius- dijk	23	boerenwoon- huis	eind 17e +18e eeuw	woonwerkfunc- tie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	5	tweelaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	**	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	52					
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	73	tweelaagse vil- la	ca.1930	woonfunctie	**	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	75	een en tweelaagse vil- la	ca.1930	woonfunctie	***	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	81	tweelaagse vil- la	ca.1935	woonfunctie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	83	tweelaags woonhuis	ca.1885	woonfunctie	***	
Steenbergen	Bur- gem.v.Loan- straat	85	tweelaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	***	
Steenbergen	Markt	10	tweelaags woonhuis	18e eeuw+ca.1890	woonfunctie	***	Oranje- boom
Steenbergen	Markt	11+13	twee tweelaagse (winkel)woon- huizen	ca.1905	woonwerkfunc- tie	**	
Steenbergen	Markt	15+17	twee tweelaagse woonhuizen	ca.1905	woonfunctie	**	
Steenbergen	Markt	16+18	tweelaags kan- toorwoonhuis	ca.1900	caféwoonhuis	**	
Steenbergen	Nassaulaan	9	eenlaags woonhuis	ca.1895	woonfunctie	***	
Steenbergen	Nassaulaan	11	eenlaags woonhuis	ca.1905	woonfunctie	***	
Steenbergen	Nassaulaan	13	eenlaags woonhuis	ca.1905	woonfunctie	***	
Steenbergen	Nassaulaan	17	tweelaagse vil- la	ca.1930	woonfunctie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Nassaulaan	19	tweelaagse NH.pastorie	ca.1950	woonfunctie	**	
Steenbergen	Nassaulaan	ong.	RK.kerkhof	1828	begraafplaats	***	
Steenbergen	Nieuw Kromwiels- wegje	2	boerderijcom- plex	19e eeuw	boerenbedrijf	**	
Steenbergen	Nieuwstad	ong.	Mariabeeld met kind	1933	gedenkteken	***	
Steenbergen	Geert Vinc- kestraat	2	kantoorge- bouw, post & telegraaf	ca.1960	gebedshuis	***	
Steenbergen	Visserstraat	5	woonhuis	ca. 1890/1920	woonfunctie	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Visserstraat	20	dienstvertrek- ken gemeente- huis	1939	atelierwoonhuis	Gem.monu- ment	
Steenbergen	Visserstraat	32	tweelaagse werkplaats	ca. 1900	opslag/garage	**	
Steenbergen	Watertoren- weg	1	watertoren	1950	kinderdagver- blijf	Gem.monu- ment	

Steenbergen	Watertoren- weg	3	dienstgebouw watertoren	1950	woonfunctie	**		
Steenbergen	Wel- bergsedijk	8	langgevelboer- derij	ca.1800+20e eeuw	woonfunctie	**		schuur ver- nieuwd ca.2000
Steenbergen	Wel- bergsedijk	22	smederijwoon- huis	1861+1947	leegstand	Rijksmonu- ment		
Steenbergen	Westdam	1	villa	1895	leegstand	Gem.monu- ment		
Steenbergen	Westdam	32	eenlaags woonhuis	ca. 1925	woonfunctie	**		
Steenbergen	Westdam	34	eenlaags woonhuis	ca. 1925	woonfunctie	**		
Steenbergen	Westdam	36	eenlaags woonhuis	ca. 1925	woonfunctie	**		
Steenbergen	Westdam	38	eenlaags woonhuis	ca. 1925	woonfunctie	**		
Steenbergen	Westdam	83	R.K.Kerk	1902	gebedshuis	Rijksmonu- ment		
Steenbergen	Wouwse- straat	54	tweelaagse vil- la	4e kwart. 19e eeuw	woonfunctie	***		
Steenbergen	Zeeland- weg-oost	2	stoomgemaal	eind 19e eeuw	woonfunctie	***		relict van een indu- strieel monu- ment
Steenbergen	Zeeland- weg-oost	14	eenlaagse dijk- woning	ca.1915	woonfunctie	Gem.monu- ment	X	uniek voor- beeld van een dijk- huis in oorspron- kelijke vorm
Steenbergen	Zoekweg	ong.	vier flanke- ringskazemat- ten, twee met tobruk	1944	leegstand	Gem.monu- ment		type 612
Steenbergen	Zonnekreek- weg	4	boerderijcom- plex	19e eeuw	boerenbedrijf	**		
De Heen	Benedensas- weg?	8	tweelaags heemraadshuis + saswoning	1838	kantoor+wonen?	Rijksmonu- ment		
De Heen	Benedensas- weg	6	boerderijcom- plex	1881	boerenbedrijf	**		
De Heen	Benedensas- weg?	ong.	flankeringkaze- mat	1944	leegstand	***		type 612
De Heen	Benedensas- weg	ong.	lichte man- schappenbun- ker	1944	leegstand	***		type 2a
De Heen	Benedensas- weg	ong.	twee tobruk- ken	1944	leegstand	***		
De Heen	Dorpsweg	ong.	veldkruis	1939	herkenningste- ken	Gem.monu- ment	X	heeft bij- zondere cultuur- histori- sche waarde
De Heen	Dorpsweg	88	boerderijcom- plex	midden 19e eeuw	woonfunctie	**		Helena Hoeve
De Heen	Dorpsweg	95	eenlaagse werkplaats	ca.1900	berging	**		schuur gesloopt en huis ged. ver- nieuwd
De Heen	Dorpsweg	132	eenlaagse RK.pastorie	1848	pastorie?	***		
De Heen	Dorpsweg	134	RK.Kerk	1884+1951	gebedshuis	***		Maria Hemel- vaart

De Heen	Dorpsweg	136	boerderijcom- plex	17e eeuw+19e eeuw	restaurant+cam- ping	***		Uitwijk
De Heen	Heensedijk	ong.	spuisluis	1785	waterdoorlaat	Gem.monu- ment		
De Heen	Heensedijk	14	boerderijcom- plex	1885	boerenbedrijf	***		
De Heen	Heensedijk	15	boerderijcom- plex	ca.1890+1907	boerenbedrijf	**		
De Heen	Heense Mo- lenweg	6	eenlaags woonhuis	ca.1910	woonfunctie	**		
De Heen	Heense Mo- lenweg	33	boerderijcom- plex	1644+19e eeuw	boerenbedrijf	***		Sas
De Heen	Oude Hey- dijk	16	boerderijcom- plex	18e eeuw	boerenbedrijf	**		
De Heen	Schansdijk	ong.	fort	1626	ged.gerestau- reerd	Rijksmonu- ment		Henri- cus
De Heen	West Groe- neweg	4	boerderijcom- plex	ca.1900	boerenbedrijf	**		
De Heen	Zeeland- weg-oost	43	boerderijcom- plex	19e eeuw	boerenbedrijf	**		Rebec- ca Hoe- ve
De Heen	Zeeland- weg-oost	47	boerderijcom- plex	1910	boerenbedrijf	***		
De Heen	Zeeland- weg-oost	ong.	kerkhof	1865	begraafplaats			
De Heen	Zuid Groene- weg	ong.	4 kazematten, twee met een tobruk	1944	berging			type 669
De Heen	Zuid Groene- weg	10	boerderijcom- plex	18e eeuw	boerenbedrijf	***		Snelle Hoeve
								op dit erf staan drie van de vier kazemat- ten
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	3	eenlaags woonhuis	1880	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	9	tweelaags woonhuis	begin 19e eeuw	woonfunctie	Rijksmonu- ment		
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	6+8+10	eenlaagse woonhuizen	ca.1880	woonfunctie	**	X	alle drie in am- bachtelij- ke stijl passen goed in het straat- beeld
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	11	tweelaags woonhuis	ca.1885	woonfunctie	***		Pasto- rie RK
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	13	RK.kerk	1873 + 1929	gebedshuis	Rijksmonu- ment		H.Jo- hannes de Do- per
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	19	eenlaags woonhuis	1909	woonfunctie	***		
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	20+22+24	eenlaagse woonhuizen	ca.1910	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	21	tweelaags woonhuis	ca.1885	woonfunctie	Gem.monu- ment		Pasto- rie NH
Nieuw - Vos- semeer	Achterstraat	25	eenlaags win- kelwoonhuis	ca.1915	woonfunctie	***		etalage vervan- gen door twee raamkozij- nen
Nieuw - Vos- semeer	Hoek Veer- weg	ong.	gedenkkruis watersnood			**		
Nieuw - Vos- semeer	Hogendijk	24	boerderijcom- plex	ca.1910	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Hoogte	7	eenlaags woonhuis	ca.1915	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Molenweg	3	boerderijcom- plex	ca.1850	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Molenweg	6	boerderijcom- plex	ca.1890	boerenbedrijf	**		

Nieuw - Vos- semeer	Moorseweg	1a	boerderijcom- plex	1901 + 1912	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Moorseweg	2	schuur	eind 19e eeuw	opslag	**		
Nieuw - Vos- semeer	Moorseweg	10	boerderijcom- plex	twee helft 19e eeuw + ca.1950	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Notendaals- edijk	5a	boerderijcom- plex	eerste helft 19e eeuw + ca.1900	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Oude Hey- dijk	53a	boerderijcom- plex	ca.1890 + 1926	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Pelsendijk	12	boerderijcom- plex	1803	woonfunctie	Rijksmonu- ment		
Nieuw - Vos- semeer	Platteweg	ong.	kruisbeeld	ca.1960		*		
Nieuw - Vos- semeer	Rijksweg	2	boerderijcom- plex	ca.1900	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Rijksweg	4	boerderijcom- plex	eind 19e eeuw	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Rijksweg	8	boerderijcom- plex	4e kwart 19e eeuw	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	Rijksweg	45	motormaalderij	1894	buiten gebruik	Rijksmonu- ment		uniek en- semble
Nieuw - Vos- semeer	Rijksweg	49+51	korenmolen	1714	maalvaardig	Rijksmonu- ment	De Vos	
Nieuw - Vos- semeer	Rolafseweg	7	boerderijcom- plex	1935	boerenbedrijf	**		
Nieuw - Vos- semeer	School- straat	1+3	eenlaags woonhuis	3e kwart 19e eeuw	woonfunctie	***		
Nieuw - Vos- semeer	School- straat	5	eenlaags woonhuis	eind 19e eeuw	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	School- straat	9+11	tweelaags woonhuis		bed & break- fast	**		nieuwe gevel
Nieuw - Vos- semeer	Tolsedijk	1	boerderijcom- plex	1874	woonfunctie		Pieters- hoeve	
Nieuw - Vos- semeer	Tolsedijk	10	boerderijcom- plex	eind 19e eeuw + 1911	boerenbedrijf?	Rijksmonu- ment		
Nieuw - Vos- semeer	Veerweg	1	korenmolen	1780 + 1897	molenmuseum	Rijksmonu- ment	Assum- burg	
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	2	eenlaags woonhuis	1857	woonfunctie	**		gevelan- kers
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	4	eenlaags woonhuis	1904	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	25	eenlaags woonhuis	ca.1900	woonfunctie	***		
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	28 t/m 32	eenlaagse woonhuizen	ca. 1910	woonfunctie	**		
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	ong.	beeldje	1967		***	Marijn- tje Gij- zen	
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	42	gemeentehuis	eind 19e eeuw	woonfunctie	Gem.monu- ment	Het Raad- huis	
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	43	eenlaags woonhuis	ca.1890	woonfunctie	*		
Nieuw - Vos- semeer	Voorstraat	48	NH.kerk	1649	gebedshuis	Rijksmonu- ment		
Nieuw - Vos- semeer	Zeeweg	ong.	fort	17e eeuw	restant	***	Maurits	
Dinteloord	Annaweg	4	boerderijcom- plex	huis 19e eeuw, schuur 1915	boerenbedrijf	Gem.monu- ment	Nooit Ge- dacht	
Dinteloord	Annaweg	12	dubbel boeren- woonhuis	19e eeuw	gesloopt			
Dinteloord	Bloemendijk	3	boerderijcom- plex	woonhuis 1921, schuur 1852	boerenbedrijf	***	Bern	spant- werk v/d meestof Kruis- lands Welvaren
Dinteloord	Boompjes- dijk	1	boerderijcom- plex	huis ca. 1960 schuur ca. 1800	boerenbedrijf	**	Hoeken- burg	
Dinteloord	Boompjes- dijk	10	eenlaagse dijk- woning	1898	woonfunctie	Rijksmonu- ment		

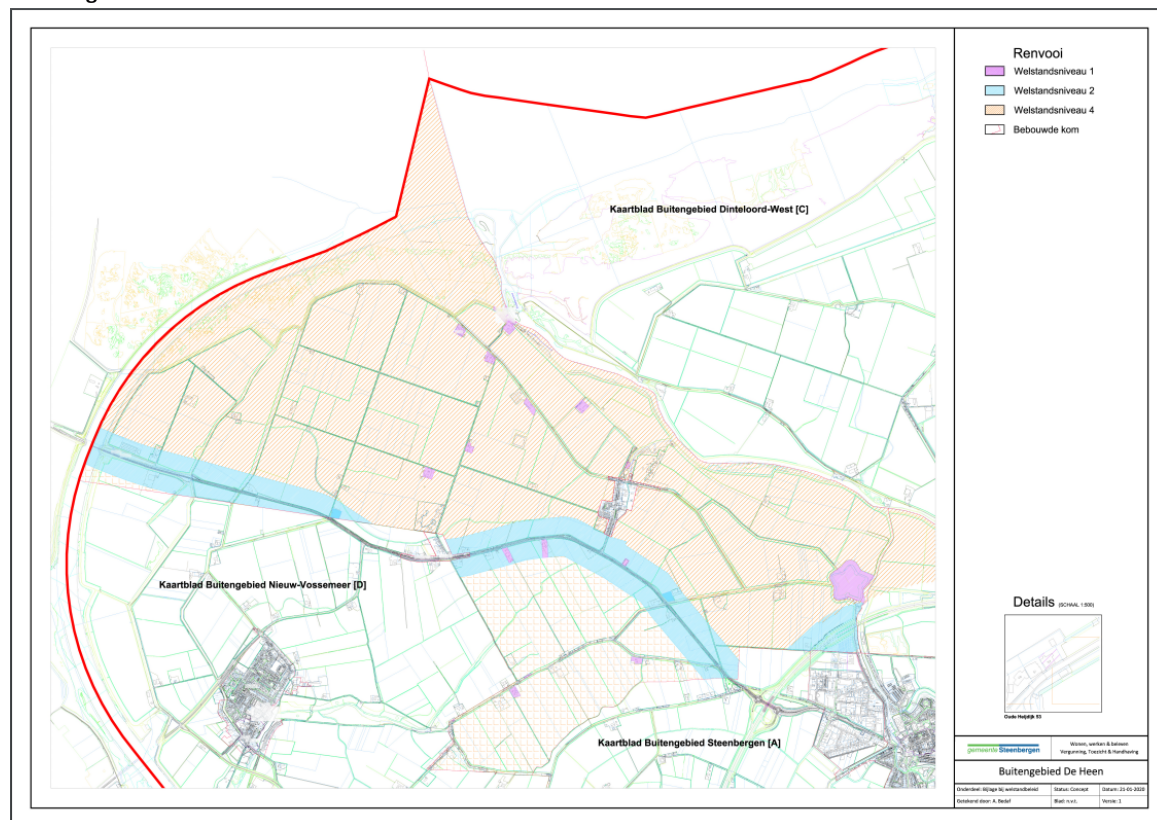
Dinteloord	Boompjesdijk	12	eenlaags woonhuis met bedrijfsruimte	19e eeuw	woonfunctie	***		
Dinteloord	Boompjesdijk	82	eenlaagse dijk-woning	19e eeuw	woonfunctie	**		
Dinteloord	Boompjesdijk	84/86	eenlaagse dijk-woning	1911	woonfunctie	**		
Dinteloord	Boompjesdijk	122	dijkwoning	eind 19e eeuw	woonfunctie	**		
Dinteloord	Galgendijk	1	bedrijfsgebouw	ca. 1945	woonfunctie	**		Maalderij
Dinteloord	Havenweg	1	overheidsgebouw	ca. 1951	woonfunctie	**		Rijkspolitie
Dinteloord	Havenweg	55	tweelaags woonhuis	4e kwart. 19e eeuw	woonfunctie	***		
Dinteloord	Havenweg	59	tweelaagse villa	1897	woonfunctie	***		Jachtlust
Dinteloord	Havenweg	63	boerenvilla	ca. 1890	woonfunctie	Rijksmonument		Petronella
Dinteloord	Havenweg	65	boerenschuur	1889	woonfunctie	Rijksmonument		Veelust
Dinteloord	Kade	4	eenlaagse dijk-woning	4e kwart. 19e eeuw	woonfunctie	**		
Dinteloord	Kleinedijk	10	boerderijcomplex	woonhuis begin 19e eeuw, schuur ca. 1930	boerenbedrijf	**		
Dinteloord	Kleinedijk	12	boerderijcomplex	ca. 1910	boerenbedrijf	**		
Dinteloord	Mariadijk	1	boerderijcomplex	ca. 1900 / 1946				Plantinhoeve
Dinteloord	Mariadijk	5	een en tweelaagse villa	ca. 1935	woonfunctie	**	X	goed voorbeeld van de traditionele stijlgroep uit die tijd
Dinteloord	Mariaweg	2	boerderijcomplex	1930 / ca. 1970				
Dinteloord	Mariaweg	4	eenlaags woonhuis	ca. 1910	boerenbedrijf	***		Maurits-Oord
Dinteloord	Mariaweg	6	boerderijcomplex	18e eeuw	boerenbedrijf	Rijksmonument		Alexanderhoeve
Dinteloord	Mariaweg	8	boerderijcomplex	huis 19e eeuw schuur ca. 1930	boerenbedrijf	***		Sluiszicht
Dinteloord	Molendijk	ong.	spuisluis	1773	waterdoorlaat	Gem.monument		
Dinteloord	Molendijk	58a	watergemaal	1889+1930	opslag	***		
Dinteloord	Noordlangeweg	10	boerderijcomplex	woonhuis ca. 1920, schuur 19e eeuw	woon en bedrijfsfunctie	**		
Dinteloord	Noordzeedijk	113 + 115	kantoor suikerfabriek	ca. 1920	kantoor suikerfabriek	Rijksmonument		
Dinteloord	Noordzeedijk	120	boerenwoonhuis	ca. 1800	leegstand	Rijksmonument		Blauwe Hoef
Dinteloord	Oostgroeneweg	ong.	RK.Kerkhof, oorlogsmonument	na 1944	herinneringsfunctie	Gem.monument		
Dinteloord	Oostvoorststraat	7	tweelaags woonhuis	ca. 1900	woonfunctie	**		
Dinteloord	Oostvoorststraat	9 + 11	tweelaags winkel-woonhuis	ca. 1890	woonfunctie	**		
Dinteloord	Oudlandsdijk	6	boerderijcomplex	ca. 1850	boerenbedrijf	**		Rust na Arbeid genoemd Timmersweg 4
Dinteloord	Sasdijk	ong.	kazemat voor antitankkanon	ca. 1944	berging	***		type 680
Dinteloord	Sasdijk	ong.	flankeringskazemat met tobruk	ca. 1944	berging	***		type 612

Dinteloord	Schenkel-dijk	6	boerderijcom-plex	1928	boerenbedrijf	**		Caroli-na Hoe-ve	
Dinteloord	Steenberg-seweg	2	Geref. Kerk	1950	gebedshuis	**			
Dinteloord	Steenberg-seweg	5	tweelaags woonhuis	1927	woonfunctie	Gem.monu-ment		Welge-legen	
Dinteloord	Steenberg-seweg	7	villa	1928	woonfunctie	Gem.monu-ment		Helio-troop	
Dinteloord	Steenberg-seweg	8	eenlaags woonhuis	1910	woonfunctie	***		Huize Antoi-nette	
Dinteloord	Steenberg-seweg	28	villa	1928	woonfunctie	Gem.monu-ment			
Dinteloord	Steenberg-seweg	38	villa	ca.1930	woonfunctie	**	X	In de Bocht	goed voor-beeld van expressio-nisme
Dinteloord	Steenberg-seweg	112	boerderijcom-plex	woonhuis 1879, de schuren 1920	boerenbedrijf	Gem.monu-ment		Anna Hoeve	alleen het boeren-woonhuis is monu-ment
Dinteloord	Vlietdijk	2							
Dinteloord	Vlietdijk	4							
Dinteloord	Vlietdijk	3	boerderijcom-plex	huis ca 1910, schuur ca 1945	boerenbedrijf	**		Willem Alexan-der Hoeve	
Dinteloord	Vlietdijk?	ong.	sluizencom-plex	1823 / 1883 / 1913	open doorvaart	Rijksmonu-ment		Bene-densas	
Dinteloord	Vlietdijk?	5a + b	dubbel een-laags woon-huis	midden 19e eeuw	kantoor+wonen	Rijksmonu-ment		Schip-pers-huis	bij het complex hoort ook het Heem-raad- en sashuis
Dinteloord	Vlietdijk	11	boerderijcom-plex	ca. 1900	boerenbedrijf	**			
Dinteloord	Wester-sstraat	4	tweelaags kloosterpand	ca. 1950	bedrijfspan	**		Het Kloos-ter	
Dinteloord	Westvoor-sstraat	1	raadhuis	begin 19e eeuw	bedrijfspan	Rijksmonu-ment		Stad-huis	
Dinteloord	Westvoor-sstraat	2	R.K.Kerk	1950	gebedshuis	***		Petrus en Pau-lus	
Dinteloord	Westvoor-sstraat	26	N.H.Kerk	1693	gebedshuis	Rijksmonu-ment			
Dinteloord	Wilhelmi-nastraat	20	kerkgebouw	ca. 1930	gebedshuis	**			
Dinteloord	Zuideinde	5	tweelaags woonhuis	ca. 1915	woonfunctie	Gem.monu-ment	X		goed voor-beeld van een gave traditione-le am-bachtelij-ke bouw-trant
Dinteloord	Zuidlange-weg	2	boerenwoon-huis + schuur-tje	eind 19e eeuw	boerenbedrijf?	**	X		
Dinteloord	Zuidlange-weg	3	boerderijcom-plex	huis 2e helft 19e eeuw, schuur ca.1950	boerenbedrijf?	**			sloopver-gunning woning
Dinteloord	Zuidlange-weg	12	boerderijcom-plex	19e eeuw	boerenbedrijf	Rijksmonu-ment			
Dinteloord	Zuidzeedijk	ong.	sluizencom-plex	1822 / 1913	ged. open door-vaart	***		Bo-vensas	
Dinteloord	Zuidzeedijk	1	eenlaags boe-renwoonhuis	1859, gevel ca.1950		*			

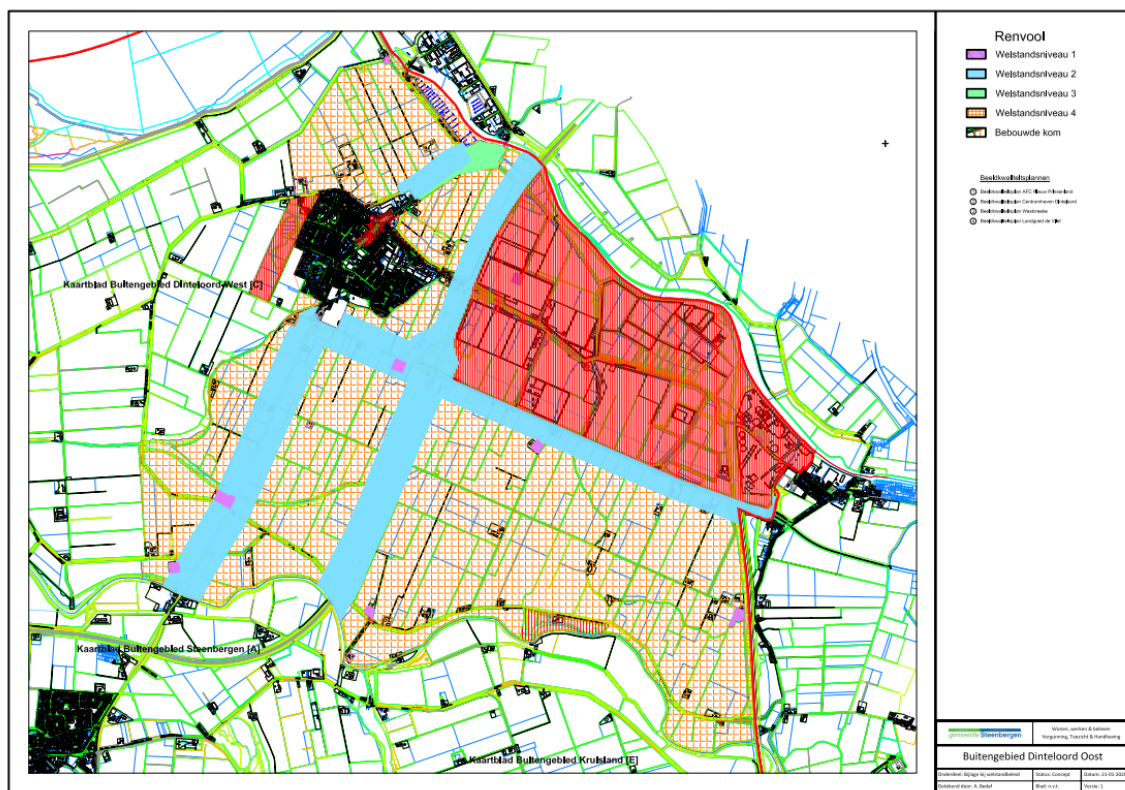
Dinteloord	Zuidzeedijk	22	meestoof	1846+ca.1900	boerenbedrijf	***	De Mee- stoof
						*= beeldbepa- lend	
						**= behou- denswaard	
						***= zeer be- houdens- waard	

Bijlage 2 Overzichtskaarten

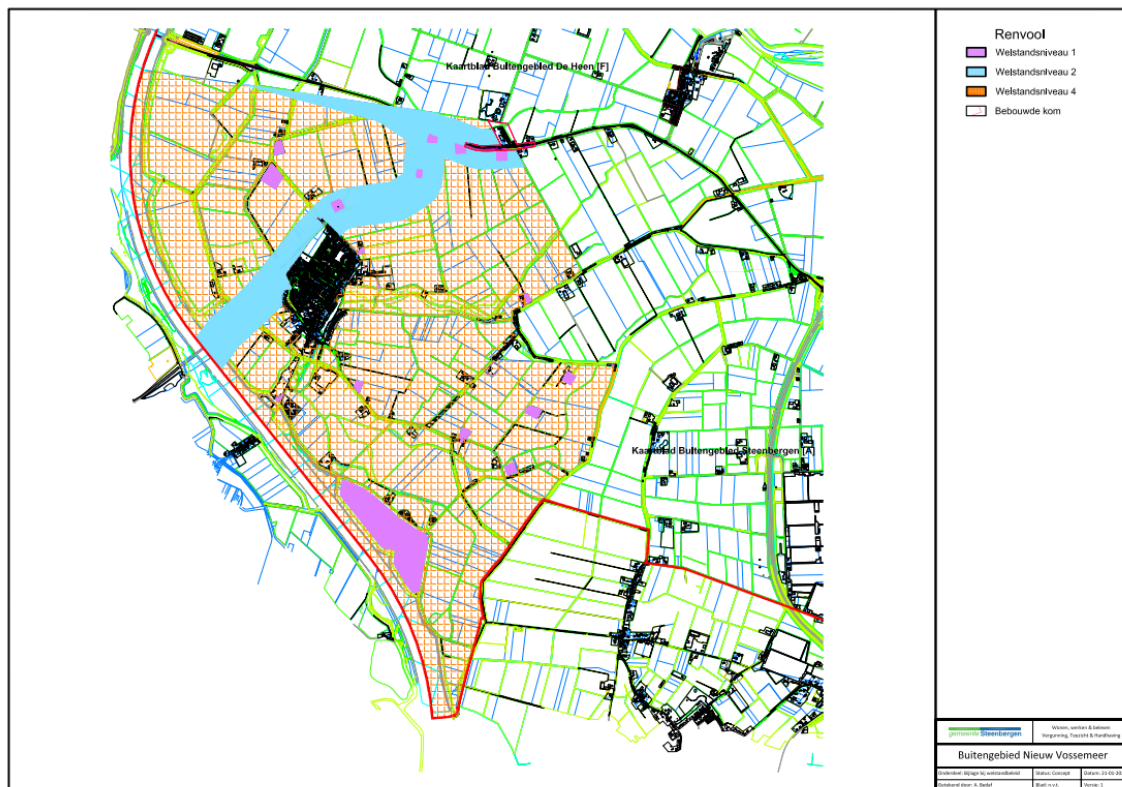
Buitengebied de Heen



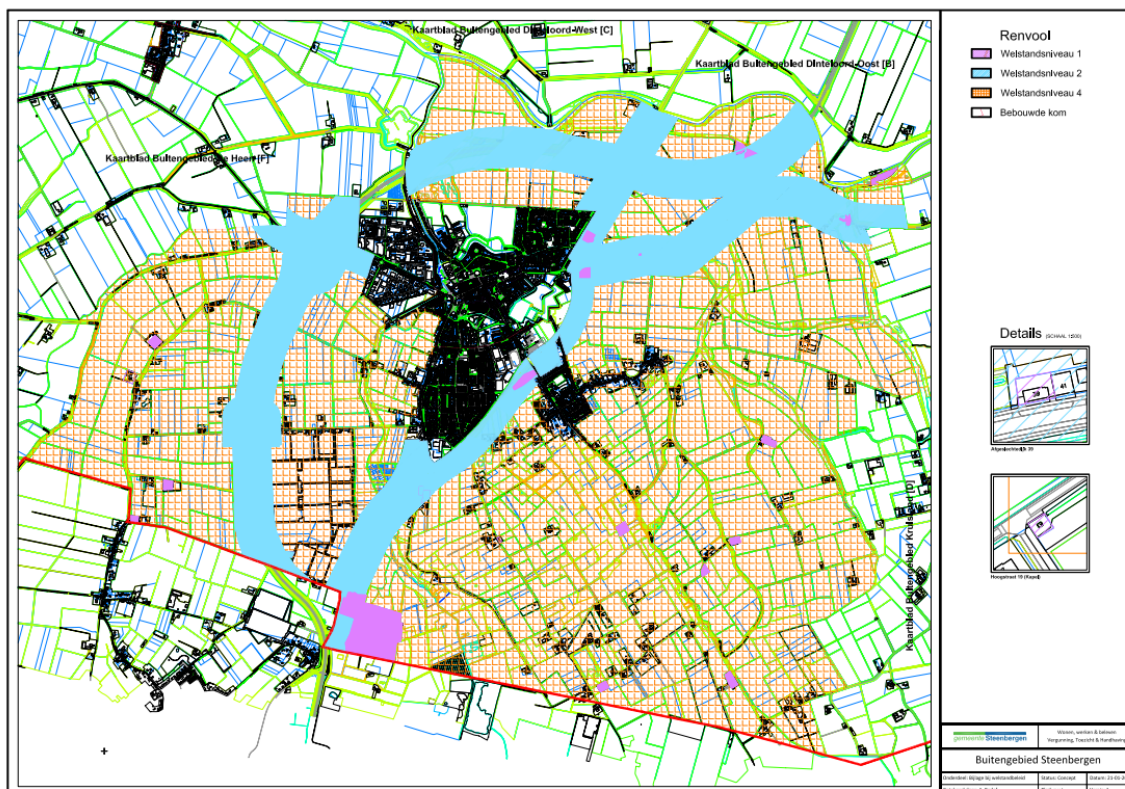
Buitengebied Dinteloord Oost



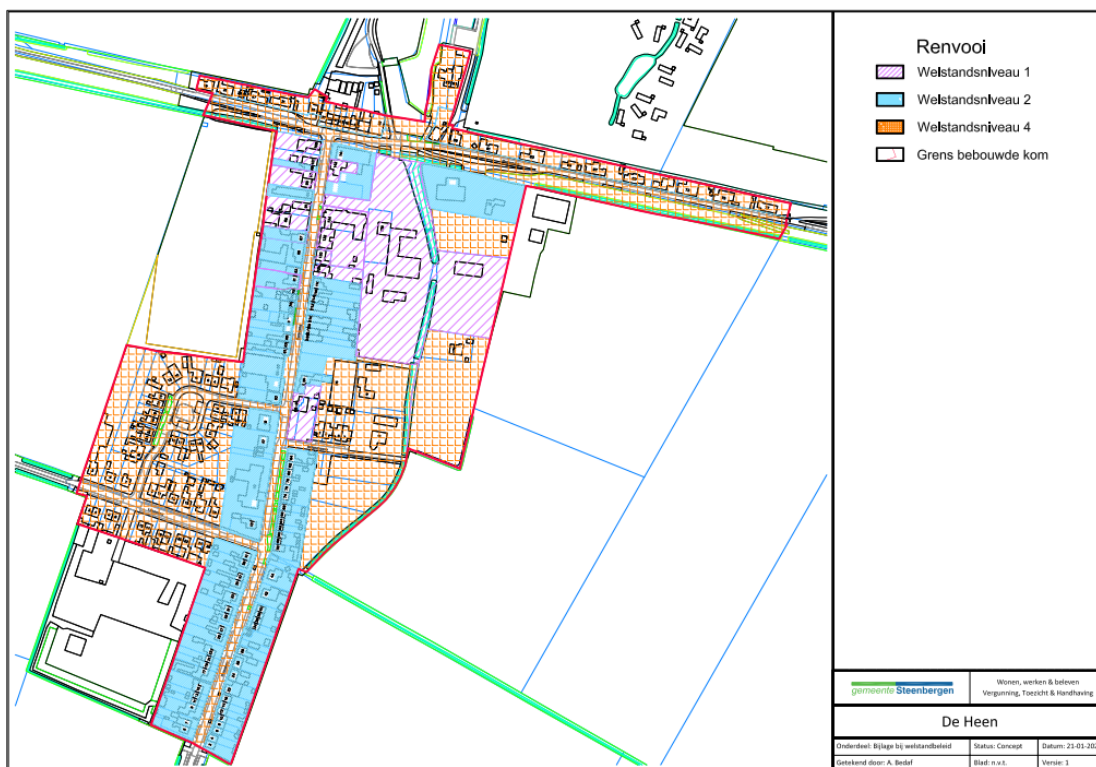
Buitengebied Dinteloord West



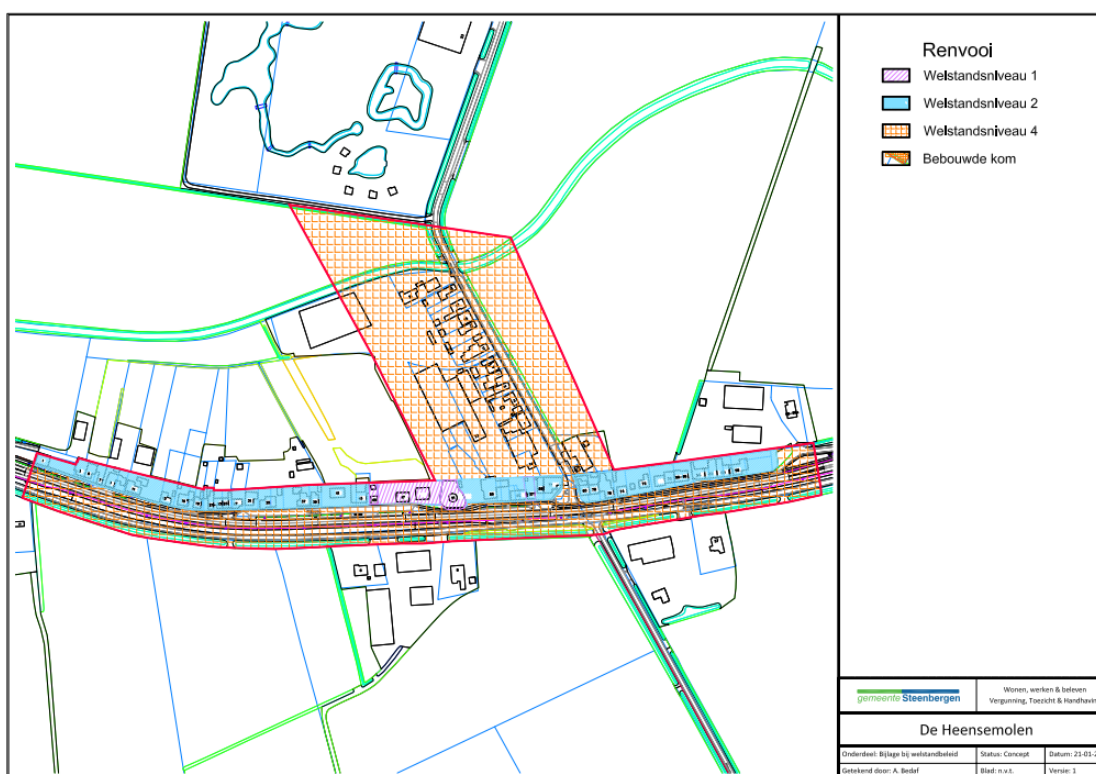
Buitengebied Steenbergen



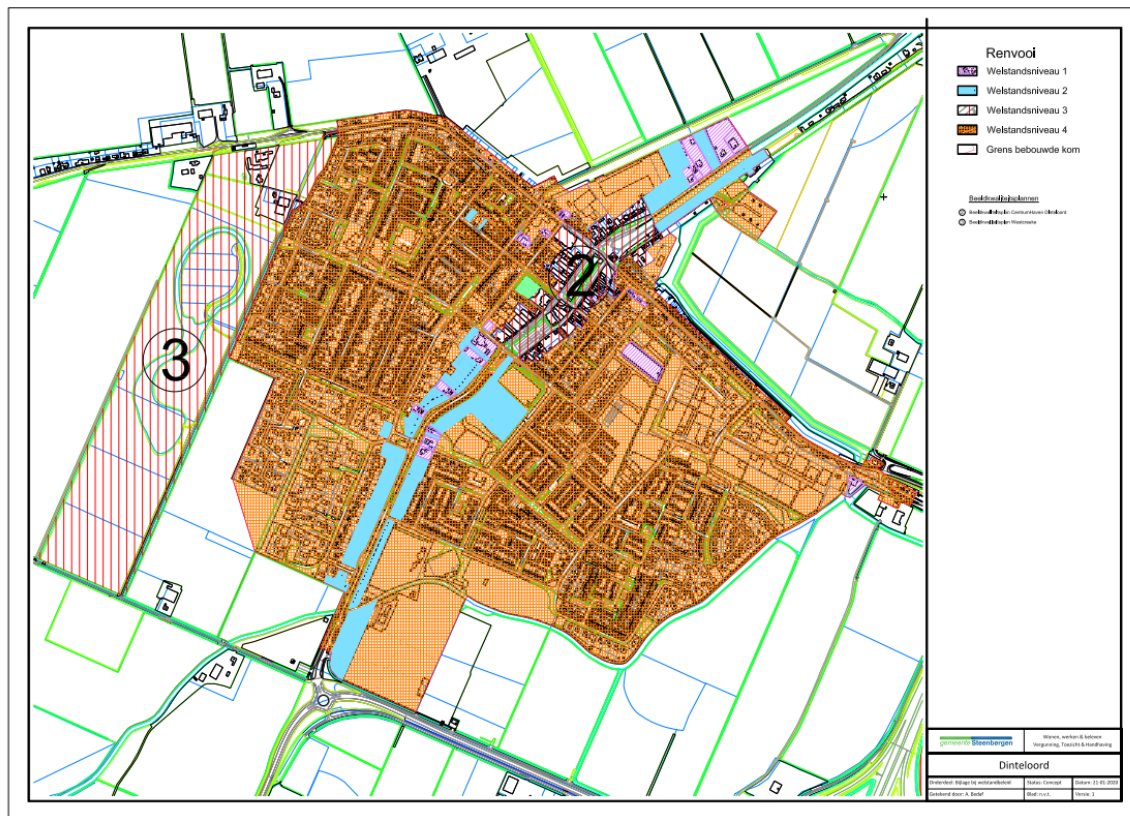
De Heen



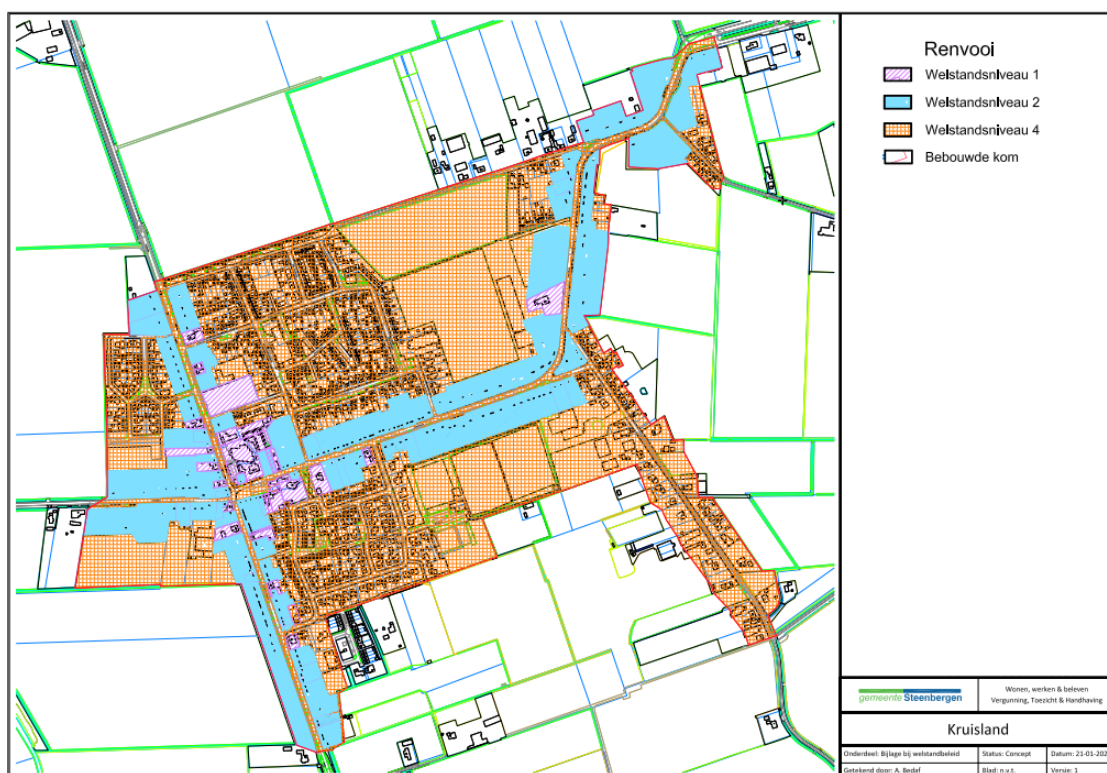
De Heensemolen



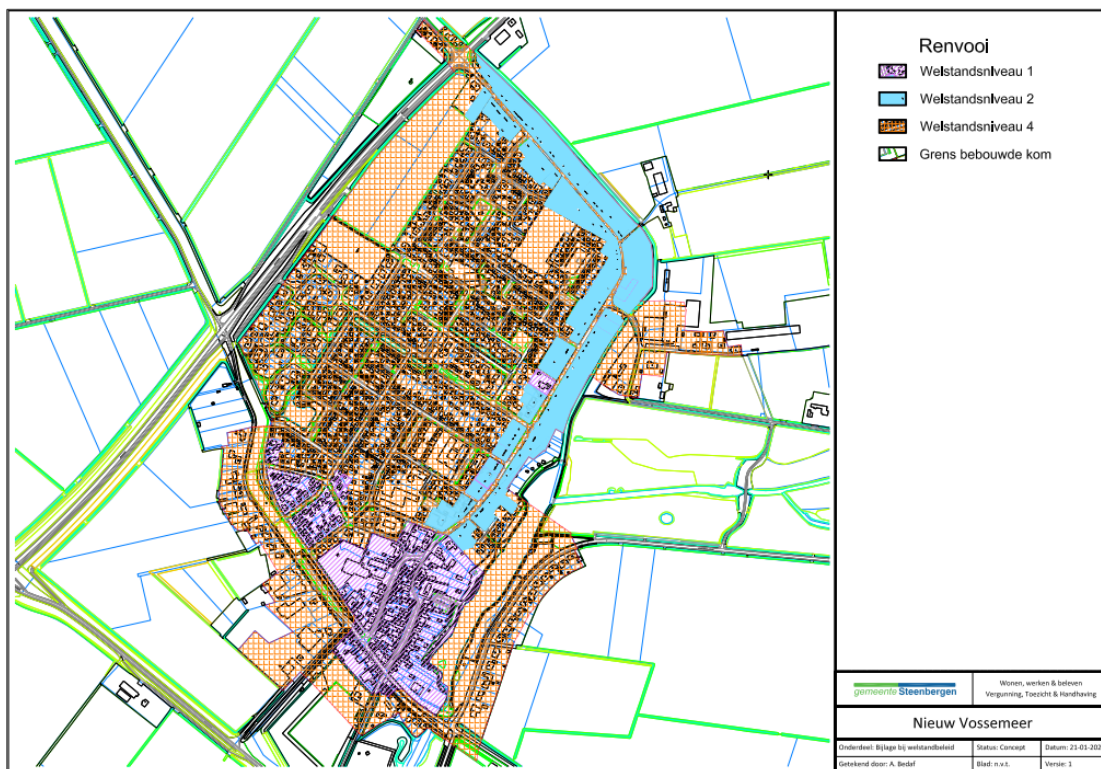
Dinteloord



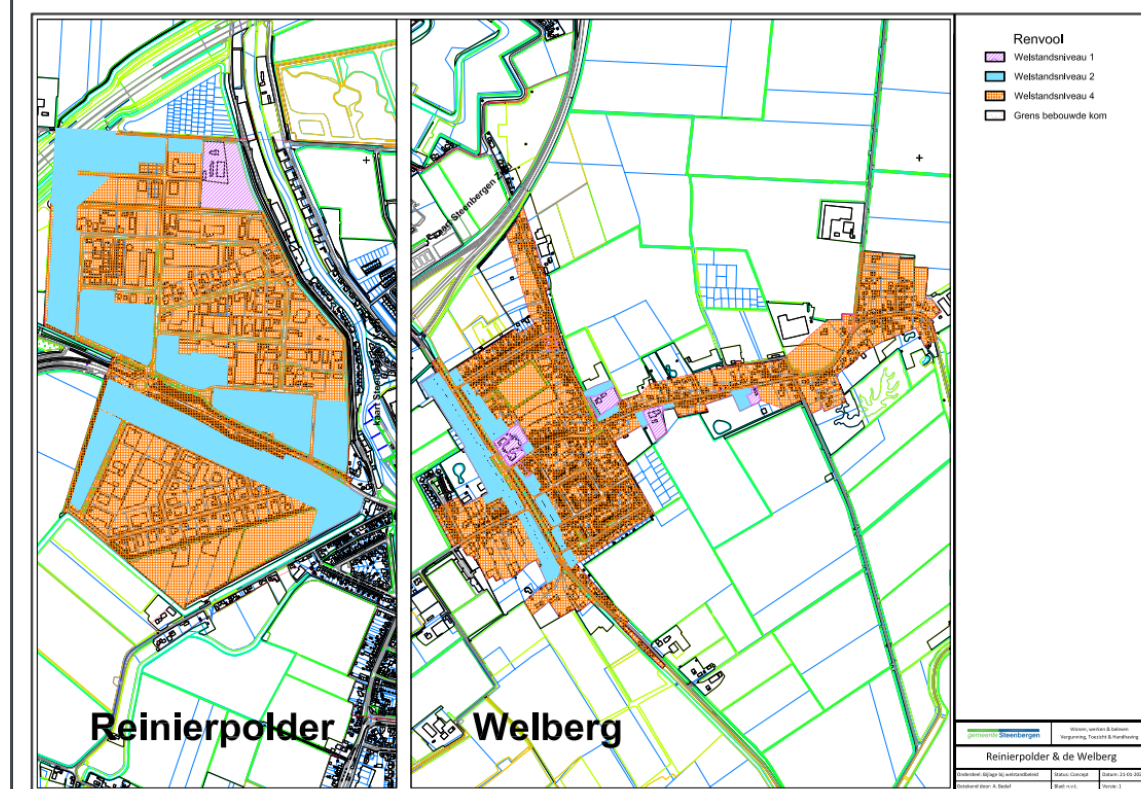
Kruisland



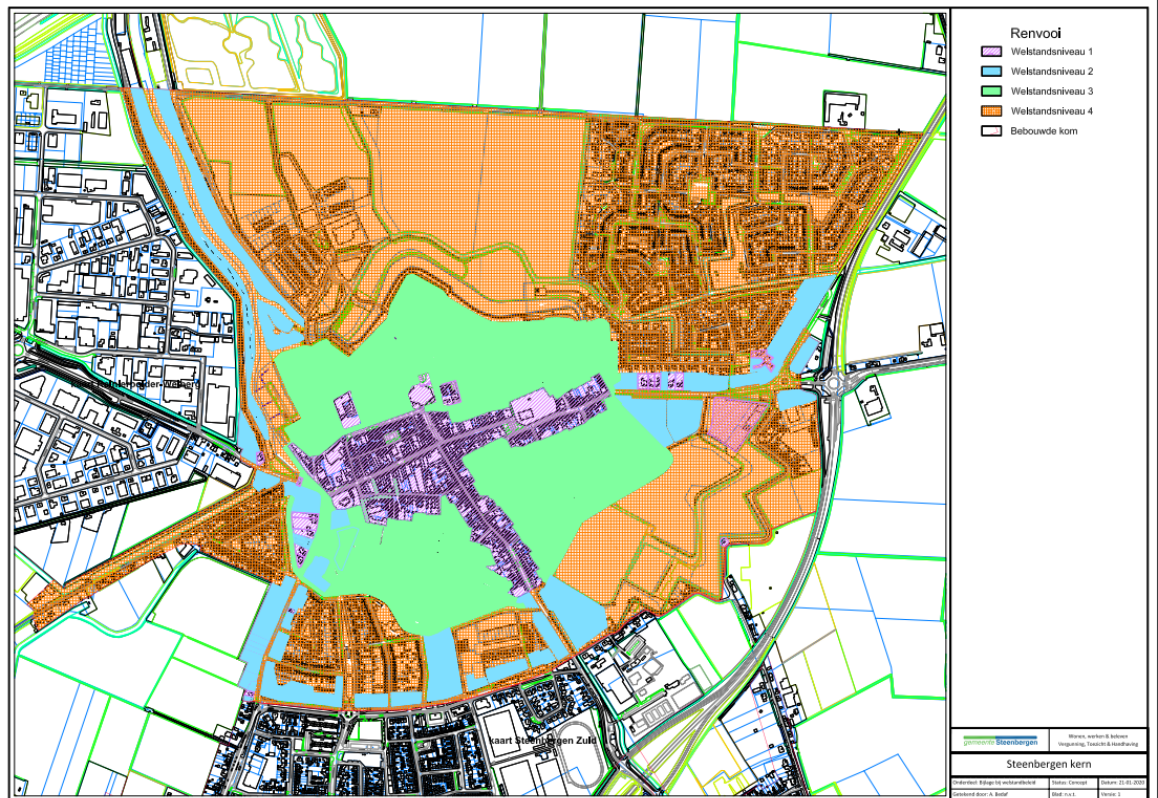
Nieuw-Vossemeer



Reinierpolder & Welberg



Steenbergen kern



Steenbergen Zuid

