

ARCADIS LANDSCHAPSARCHITECTUUR & STEDENBOUW

26 november 2021

john.boon@arcadis.com

Waterlandgoed De Noorden

Hendrik-Ido-Ambacht | Beeldkwaliteitsplan 2.0





Inleiding

Aanleiding

Aan de noordwestzijde van Hendrik-Ido-Ambacht ligt het nieuw te ontwikkelen Waterlandgoed De Noorden. Het te ontwikkelen gebied ligt tussen enkele boerderijen aan de Achterambachtseweg en een oude rivierarm: 'het Waaltje'. Op 3 december 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' vastgesteld. Voor het gebied is destijds door RoosRos Architecten het 'Beeldkwaliteitsplan Waterlandgoed De Noorden' opgesteld. Omdat het grote landhuis, dat in het oorspronkelijke plan voorzien was, niet gerealiseerd bleek te kunnen worden en omdat er veel vraag is naar iets kleinere kavels, is in 2020 een herziening van het plan gemaakt. Hiertoe is het bestemmingsplan aangepast en dient ook het beeldkwaliteitsplan te worden aangepast.

Het beeldkwaliteitsplan legt de verbinding tussen het stedenbouwkundige plan en de daarbinnen te realiseren bebouwing en structuren. In het plan is aangesloten bij de bouwstenen zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit' (zie paragraaf 3.4). Vergunningaanvragen zullen door de gebruikelijke welstandscommissie én door een supervisor worden beoordeeld. De supervisor zal in overleg met de initiatiefnemers de ruimtelijke kwaliteit bewaken en de onderlinge samenhang binnen het plangebied bewaken. De uitgangspunten ten aanzien van de uitstraling en de beeldkwaliteit van de woningen zullen in het ontwerpproces en de (bouw)planontwikkeling nader worden uitgewerkt. Hierna wordt kort ingegaan op de beoogde kavels/deelgebieden.

Doelstelling

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is enerzijds om eigenaren en hun architecten te inspireren bij het ontwerpen aan woningen voor het Waterlandgoed De Noorden. Anderzijds is dit beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de welstandsnota van Hendrik-Ido-Ambacht en vindt op basis van de criteria in dit plan de welstandstoets plaats.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie hoofdstukken:

1. algemene welstandseisen: zie disclaimer hieronder
2. gebiedsgerichte welstandseisen: beoordelen het bouwwerk op de relatie met zijn omgeving en zijn gebaseerd op de beschrijving van de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken binnen het samenhangende gebied.
3. objectgerichte welstandseisen: zijn objectgerichte welstandscriteria welke zijn opgesteld voor kleine, veelvoorkomende bouwwerken, die vergunningsplichtig zijn.

Disclaimer

De algemene welstandseisen zijn overgenomen uit de Welstandsnota 2015 van Hendrik-Ido-Ambacht. Mocht er een nieuwe versie van de Welstandsnota worden vastgesteld, dan gelden de algemene welstandseisen die daar worden beschreven.



Vogelvlucht perspectief

Algemene welstandseisen

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 gezien van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. 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.

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 schaffen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid.

Betekenenissen van vormen in 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 wordt 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.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

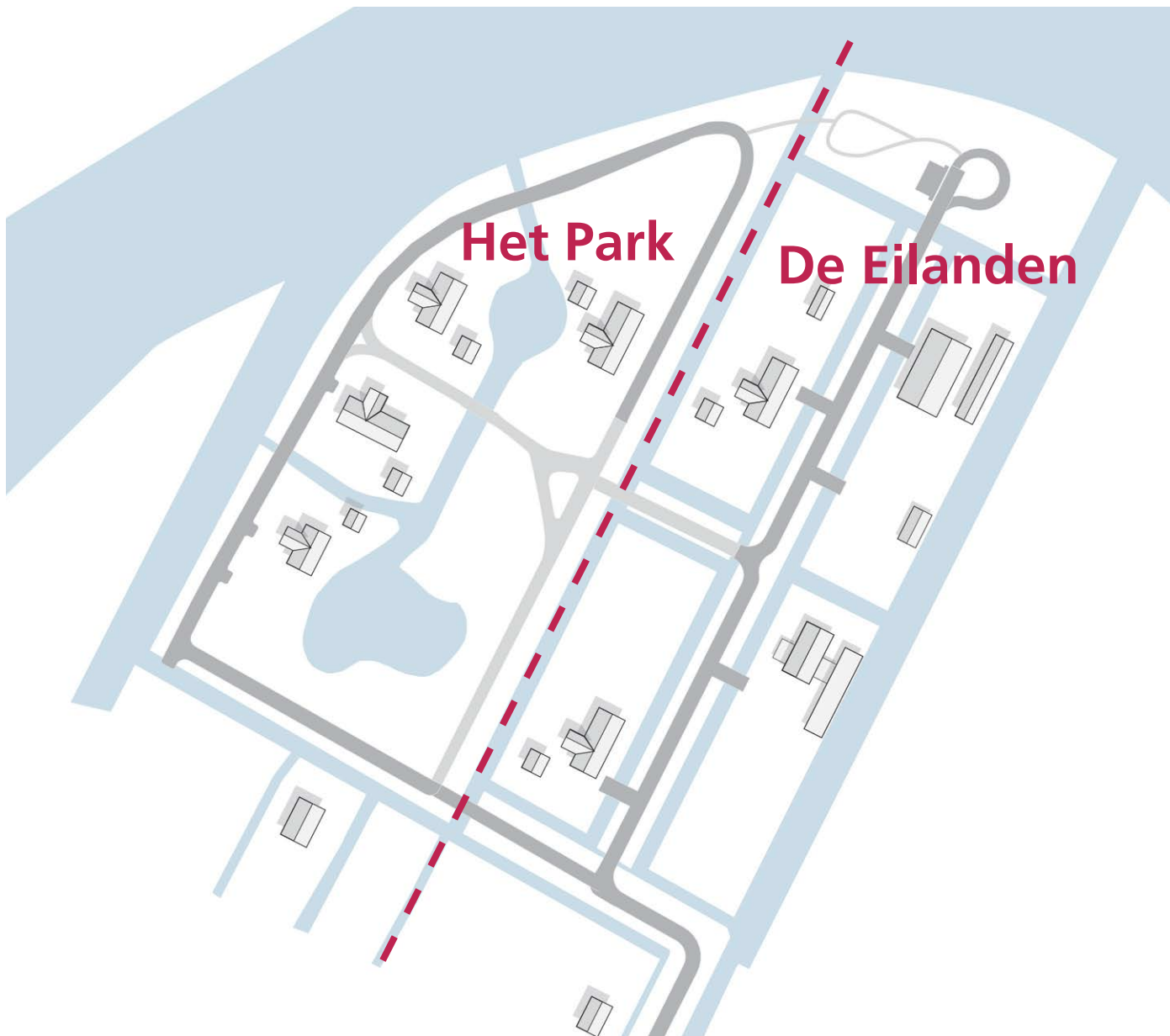
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht 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 maatreeksen 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.

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 hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

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 onsamenhangend 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 het 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 ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



Stedenbouwkundige situatie

Gebiedsgerichte welstandseisen

Gebiedsbeschrijving

Waterlandgoed De Noorden ligt in het welstandsgebied 'Historische bebouwing 'landelijk''. De lintbebouwing langs de Achterambachtseweg vormt samen met de Waal en enkele boomgaarden en kassen een waardevolle landschappelijke eenheid. De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend in dit landschap. De boerderijen bepalen daarmee mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. In dit gebied is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk. Het welstandstoezicht levert hier een bijdrage aan het behouden en versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Daarom worden voor dit waardevolle gebied uitgebreidere criteria gesteld die meer in detail treden. Bovendien worden bouwwerken in dit gebied niet ambtelijk, maar door de welstandscommissie beoordeeld.

Langs de Achterambachtseweg komt lintbebouwing voor met dorpsachtige panden, tuinderswoningen, oorspronkelijke (monumentale) boerderijen en arbeiderswoningen. De Achterambachtseweg verbindt het historische dorpslint van Hendrik-Ido-Ambacht en Rijsoord. Richting Rijsoord ligt langs de weg een monumentale begraafplaats. Tussen de oudere panden staan ook recenter gebouwde woningen (uit de tweede helft van de 20e eeuw), die in maat en schaal verschillen van de oudere panden. De bebouwing staat overwegend vrij en is gericht op de weg. Kenmerkend zijn de doorzichten naar achtergelegen terreinen en het achterliggende landschap, waardoor de structuur van het lint relatief open is. De bebouwing wisselt in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. Seriebouw komt niet voor. De gebouwen hebben een individueel karakter. De panden hebben een traditionele opbouw, een onderbouw van één tot twee lagen en een wisselende kapvorm. Nieuwere panden hebben soms een samengestelde onderbouw. Kapvormen als een (samengesteld) zadeldak, schilddak en mansardekap komen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. Bedrijfsgebouwen hebben in het algemeen een opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Gevels zijn representatief, verticaal geled en hebben veelal een traditionele opbouw met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere panden zijn veelal voorzien van siermetselwerk. Houtwerk zoals kozijnen, deuren, dakgoten en gevelijsten heeft vaak een fijne detaillering. Bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen is de detaillering meestal soberder en seriematig van aard. Zowel traditionele als moderne materialen komen voor. De meeste gevels zijn van baksteen en soms geverfd, gepleisterd in een witte tint of uitgevoerd in gepotdekselde planken. Kozijnen zijn overwegend van hout en geschilderd in traditionele tinten als crèmewit en donkergroen. Daken zijn afgedekt met donkere of rode pannen. Eigentijdse materialen als betonsteen en plaatmateriaal komen met name bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen voor.

Algemene uitgangspunten

Vanwege het waardevolle karakter van de lintbebouwing langs de Achterambachtseweg geldt een gedetailleerde welstandstoetsing, die uitgevoerd wordt door de welstandscommissie. Het beleid is gericht op behoud van de kleinschaligheid en individualiteit. Bij wijzigingen zal worden beoordeeld op representativiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik. De dynamiek varieert van gemiddeld tot hoog. Het gaat daarbij zowel om wijzigingen, uitbreiding of vervanging van panden als het verdichten van de structuur.

Welstandscriteria

Op basis van de landschappelijke kenmerken worden twee deelgebieden onderscheiden:

1. De Eilanden
2. Het Park

Het deelgebied De Eilanden betreft een voormalig weiland waar, door middel van het graven van sloten en het ophogen van de grond, vier eilanden gerealiseerd zijn. Per eiland is er ruimte voor één vrijstaande woning (met bijgebouwen). De bebouwing refereert in dit deelgebied (op een eigentijdse manier) aan agrarische bebouwing ('schuurwoningen').

Het deelgebied Het Park betreft een voormalige, parkachtige tuin waar op de open plekken een viertal vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden en de bestaande bebouwing (theehuis) gehandhaafd wordt. De bebouwing refereert hier meer aan burgerwoningen in de vorm eigentijdse villa's/landhuizen in het groen.

Welstandscriteria De Eilanden

Algemene uitgangspunten

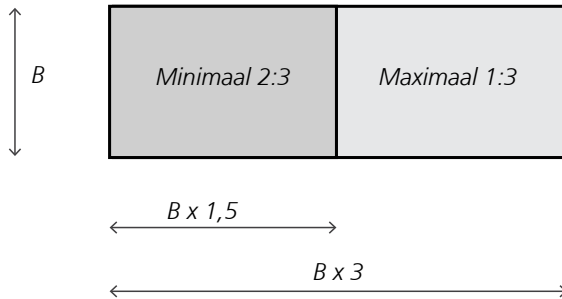
- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten als voorgevel behandeld worden.

Ligging

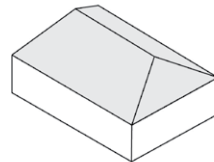
- Per erf of kavel is er één hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw is gebouwd in de richting van de kavel.
- Rooilijnen liggen parallel aan het water
- Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden.
- Doorzichten naar het achterliggende landschap handhaven en waar mogelijk versterken.
- De bebouwing wordt door middel van bruggetjes over het water ontsloten.

Massa

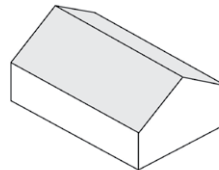
- Gebouwen zijn vrijstaand en individueel.
- Bebouwing voegt zich in maat en schaal naar omliggende panden.
- Gebouwen hebben een eenvoudige langwerpige hoofdvorm met een verhouding tussen 1:3 en 2:3. De lengte van de bebouwing is dus minimaal 1,5x de breedte en maximaal 3x de breedte.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van maximaal twee lagen met een zadeldak, schilddak of zadeldak met wolfseind.
- De kaprichting is parallel aan de weg.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Het bouwvolume past bij de sfeer, maat en schaal van het landschap en de kavel.



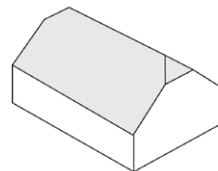
Footprint hoofdgebouw



Schilddak



Zadeldak



Zadeldak met wolfseind



Schuurwoning met zadeldak aan het water



Schuurwoning van hout en baksteen met gehele gevel als venster



Schuurwoning van hout

Architectonische uitwerking

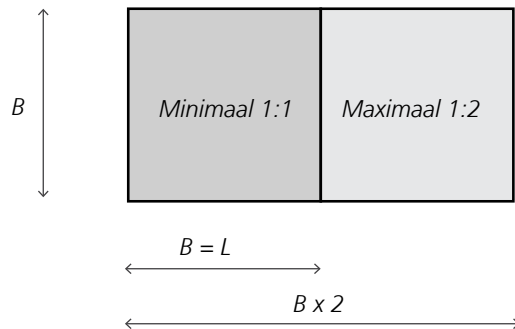
- De architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd.
- Grote gevelopeningen zijn staand (hoogte > breedte), vierkant of over de gehele gevel.
- Zij- en achtergevels hebben vensters.
- Bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maatvoering en afwerking zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het kleurgebruik is traditioneel (gedekte kleuren), terughoudend en in onderlinge overeenstemming.
- Houtwerk is geschilderd in kleuren als crème, grijsinten of houttinten.
- Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing in het plangebied.
- Het materiaalgebruik is traditioneel.
- Gevels zijn van hout of gemetseld in bruin getinte baksteen.
- Hellende daken zijn gedekt met bruine of antraciete keramische pannen of riet
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materialen kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.



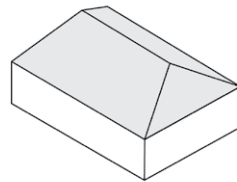
Houten gevel met rieten dak



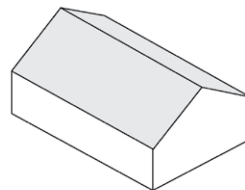
Footprint hoofdgebouw



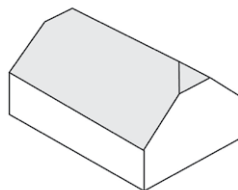
Woning met zadeldak omringd door water



Schilddak



Zadeldak



Zadeldak met wolfseind

Welstandscriteria Het Park

Algemene uitgangspunten

- De voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de algemene uitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten als voorgevel behandeld worden.

Ligging

- Per erf of kavel is er één hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg.
- Voorgevelrooilijnen liggen parallel aan de weg.
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden.
- Doorzichten naar het achterliggende landschap handhaven en waar mogelijk versterken.

Massa

- Gebouwen zijn vrijstaand en individueel.
- Bebouwing voegt zich in maat en schaal naar historische panden.
- Gebouwen hebben een eenvoudige langwerpige of vierkante hoofdvorm met een verhouding tussen 1:1 en 1:2. De lengte van de bebouwing is dus gelijk aan de breedte en maximaal 2x de breedte.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één, soms twee lagen met een zadeldak, schilddak of zadeldak met wolfseind.
- De kaprichting mag haaks of parallel op de weg zijn.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Het bouwvolume past bij de sfeer, maat en schaal van het landschap en de kavel.



Woning met schilddak aan het water



Bakstenen of houten gevel



Bakstenen gevel met keramische antraciete pannen

Architectonische uitwerking

- Grote gevelopeningen zijn staand (hoogte > breedte), vierkant.
- Zij- en achtergevels hebben vensters.
- Bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maatvoering en afwerking zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.

Materiaal- en kleurgebruik

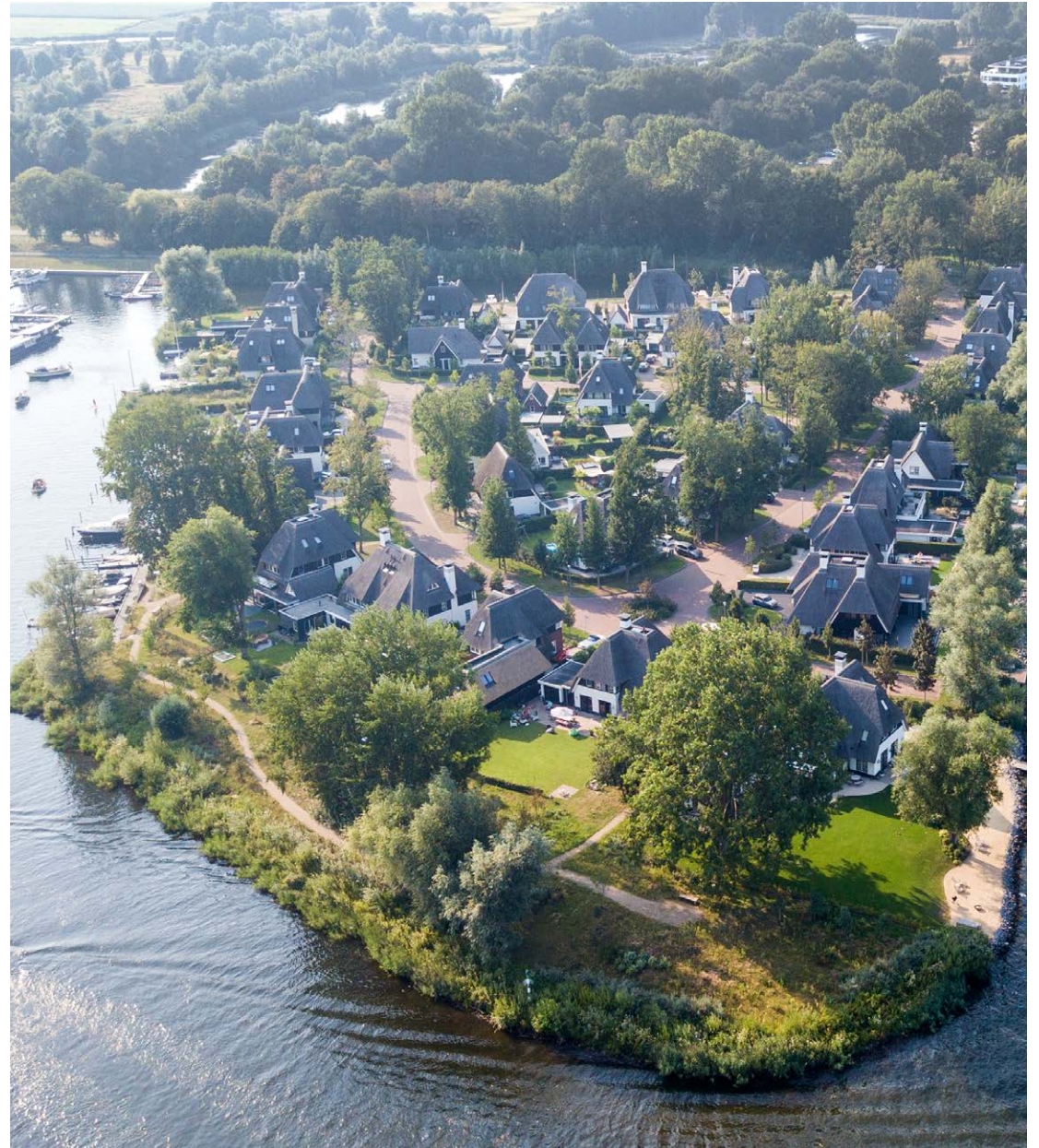
- Het kleurgebruik is traditioneel (gedekte kleuren), terughoudend en in onderlinge overeenstemming.
- Houtwerk is geschilderd in kleuren als crème, grijsinten of houttinten.
- Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing in het plangebied.
- Het materiaalgebruik is traditioneel.
- Gevels zijn bij voorkeur gemetseld in bruin getinte baksteen of houten elementen
- Hellende daken zijn gedekt met bruine of antraciete keramische pannen of riet
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij verbouwing of renovatie dient men het oorspronkelijke materialen kleurgebruik tot uitgangspunt te nemen.



Houten lamellen aan de gevel



Beplanting als erfafscheiding



Beplanting en bomen als erfafscheiding

Objectgerichte welstandseisen

De beschreven algemene uitgangspunten en toetsingscriteria zijn eveneens van toepassing voor de kleine veel voorkomende bouwplannen die onder dit thema vallen. Verder gelden de volgende aanvullende criteria:

Vrijstaande bijgebouwen of overkappingen

- Maximaal één bouwlaag. Goothoogte maximaal 3m. en nokhoogte maximaal 5m.
- Wordt gebruikt als schuur, tuinhuis, garage, carport of luifel.
- Materialisatie en volume conform hoofdgebouw.
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak, schilddak of zadeldak met wolfseind

Aan- en uitbouwen

- Maximaal één bouwlaag. Goothoogte maximaal 3m. en nokhoogte maximaal 5m.
- Aan- en uitbouwen hebben een plat dak of zadeldak, schilddak of zadeldak met wolfseind.

Dakkapellen

- De totale lengte van alle dakkapellen op een dakvlak mag niet langer zijn dan 40% van de lengte van het dakvlak
- Alle dakkapellen moeten geplaatst worden in het ritme van de gevel.

Dakopbouwen

- Hoofdvorm dakvlak (zadeldak, schilddak of zadeldak met wolfseind) blijft behouden.

Dakramen

- Hoofdvorm dakvlak blijft behouden.
- Het dakraam moet ondergeschikt aan het dakvlak zijn

Zonnepanelen en -collectoren

- De zonnepanelen en -collectoren zijn niet zichtbaar vanaf de straat

Spriet, staaf- en schotelantennes

- De spriet, staaf- en schotelantennes zijn niet zichtbaar vanaf de straat

Gevelwijzigingen

- Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen.

Erfafscheidingen

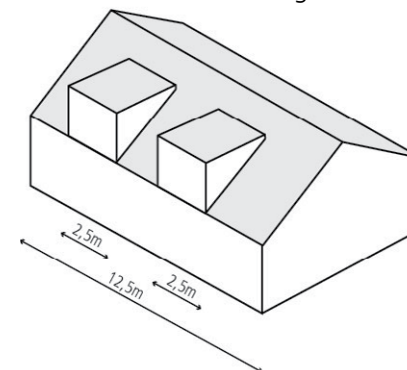
- Natuurlijke erfafscheiding van beplanting. Grenzend aan de weg maximaal 120cm. hoog, grenzend aan het water geen erfafscheiding en de overige erfafscheiding maximaal 180cm. hoog.

Rolhekken, luiken en rolluiken

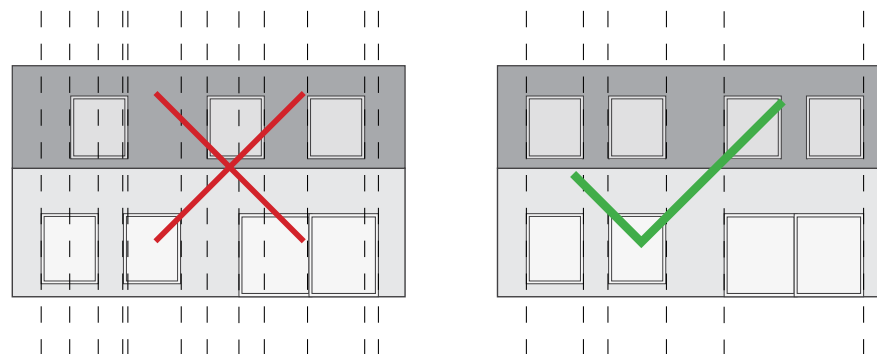
- Rolluiken zijn aan de voorzijde en aan de zijgevels niet toegestaan, hier mogen wel houten luiken en houten lamellen toepast worden. Deze zijn houtkleurig of in grijstinten.

Reclame

- Geen reclame toegestaan op kavel met een woonbestemming.



Dakkapellen max. 40% van de lengte van het dak



dakkapellen in het ritme van de gevel

Waterlandgoed De Noorden

Hendrik-Ido-Ambacht

john.boon@arcadis.com
liza.vanalphen@arcadis.com