

B e e l d k w a l i t e i t

6

6.1

Inleiding

6.1.1

Noodzaak van beeldkwaliteitsrichtlijnen in het buitengebied

Dit hoofdstuk over beeldkwaliteit wordt om twee redenen toegevoegd aan het plan. Ten eerste vereist de provincie Noord-Holland dat in beginsel bij elk ruimtelijk plan dat ontwikkelingsmogelijkheden biedt aandacht moet worden besteed aan beeldkwaliteit. Daarnaast dient dit hoofdstuk beeldkwaliteit als aanvullend toetsingskaders voor een aantal binnen het bestemmingsplan geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Ook bestaat dit hoofdstuk naast de voor het buitengebied geldende welstandsnota. Waar de welstandsnota zich met name richt op de hoofdlijnen van het uiterlijk van de bebouwing richt een bestemmingsplan zich vooral op de maatvoering en de situering van bebouwing. Dit hoofdstuk beeldkwaliteit richt zich met name op het stellen van aanvullende eisen ten aanzien van de plek van bebouwing op een perceel en op de inrichting van een perceel die kunnen dienen als toetsingskader bij het stellen van nadere eisen bij het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, dan wel bij omgevingsvergunningen ten behoeve van het afwijken van bouwen/of gebruiksregels.

Door verbreding van de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven, is sprake van een verschuiving van een landbouw- naar een bredere plattelandseconomie. Een aantal bedrijven zal inzetten op verdere specialisatie en schaalvergroting, andere bedrijven zullen veranderen van functie dan wel hun bedrijf beëindigen.

In de komende jaren zal het proces van schaalvergroting in de landbouw onverminderd doorgaan. Een belangrijk gevolg is dat veel (kleine) agrarische bedrijven zullen stoppen en dat vrijkomende bedrijven een nieuwe functie krijgen. Wonen is hierbij de belangrijkste functie, maar ook bedrijfsfuncties zijn denkbaar en wenselijk. Beide vormen extra dragers voor de plattelandseconomie. Bij deze wijzigingen in het buitengebied dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van het landschap en zal bij voorkeur de landschappelijke kwaliteit versterkt moeten worden.

Om te zorgen dat de kwaliteit van het buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp wordt gehandhaafd en wellicht wordt versterkt, is in dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

6.1.2

Werking van de beeldkwaliteitsrichtlijnen

Dit hoofdstuk bevat beeldkwaliteitsrichtlijnen voor een aantal aspecten. Deze richtlijnen vormen een handvat bij de toepassing van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit hoofdstuk vormt een toetsingskader voor het stellen van nadere eisen dan wel het afwijken van bouw- of gebruiksregels”.

Paragraaf 6.3, waarin de beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn opgenomen, vormt feitelijk de kern van het beeldkwaliteitshoofdstuk. In de uitwerking van de beeldkwaliteitsrichtlijnen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de methode van de welstandsnota. De opbouw van het beeldkwaliteitsparagraaf is gebaseerd op de handreiking die door de provincie Noord-Holland is opgesteld.

6.1.3

Opbouw van de beeldkwaliteitsparagraaf

Zoals hiervoor al gesteld is, vindt de gemeente dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten passen bij het bestaande beeld. Daarom is in deze beeldkwaliteitsparagraaf aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap van de voormalige gemeente Niedorp kan worden verklaard:

- de ontwikkelingsgeschiedenis;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de relatie met de ruimere omgeving;
- de bestaande kwaliteiten en de mogelijke negatieve effecten als gevolg van veranderingen.

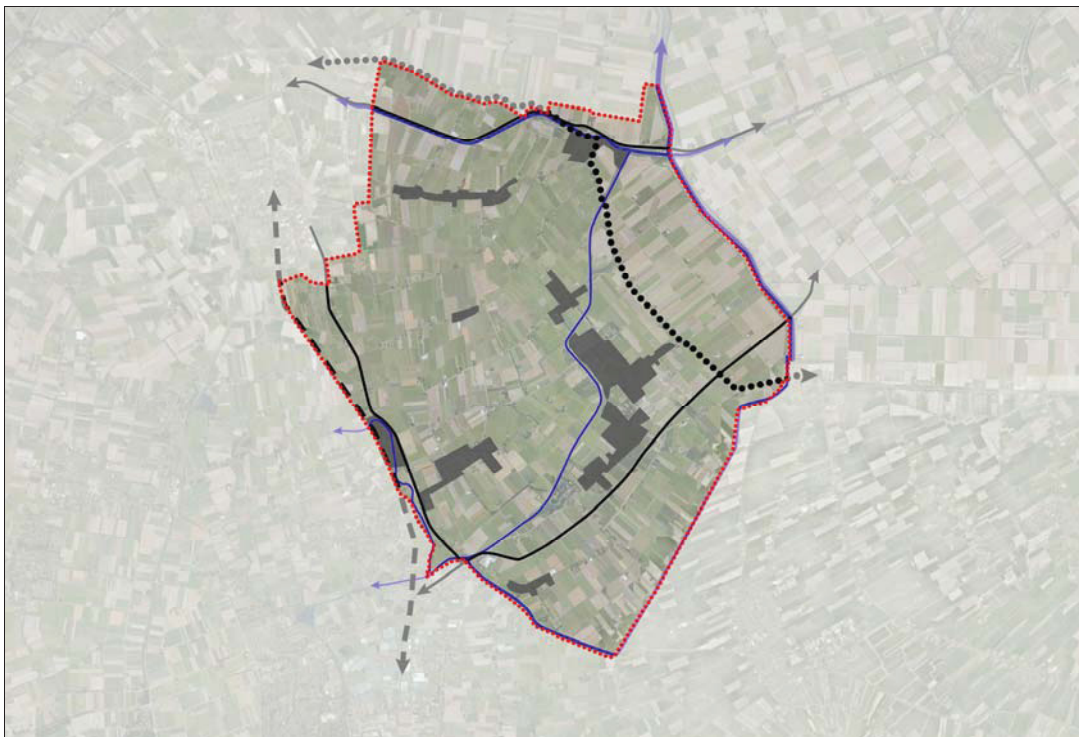
Daarna worden in paragraaf 6.3 de gestelde richtlijnen genoemd. Hierin zijn de aspecten opgenomen die door het college toegepast kunnen worden bij de beoordeling van initiatieven waaraan nadere eisen kunnen worden gesteld, dan wel waarvoor een binnenplanse planologische procedure moet worden doorlopen.

6.2

Analyse

De voormalige gemeente Niedorp ligt in het midden van de Kop van Noord-Holland. Belangrijke ontsluitingswegen voor de gemeente zijn in noord-zuidrichting de N241 van Schagen naar de A7 en in oost-westrichting de N242 van de A9 naar de A7 en de N248 welke ook aansluit op de A7. De belangrijkste waterstructuur in de gemeente bestaat uit 2 kanalen, namelijk het Kanaal Alkmaar-Kolhorn en het Kanaal Schagen-Kolhorn. Ten oosten van de gemeente loopt het Waard- en Groetkanaal. Langs de westelijke gemeentegrens loopt de spoorlijn Den Helder-Alkmaar. De voormalige gemeente Niedorp bestaat uit

9 kernen; Barsingerhorn, Haringhuizen, Kolhorn, Lutjewinkel, Winkel, Nieuwe Niedorp, Oude Niedorp, 't Veld en Zijdewind, De Weel.



Figuur 15. Analyse voormalige gemeente Niedorp

6.2.1

Ontwikkelingsgeschiedenis

De voormalige gemeente Niedorp ligt in de provincie Noord-Holland. Het landschap van Noord-Holland is het resultaat van een lange geschiedenis van bewoning en inrichting. Deze geschiedenis voert terug naar de ijstijd, het pleistoceen, waarin heuvelruggen zijn ontstaan en kleilempakketten zijn afgezet. Door de klimaatverandering smolt het landijs af waardoor de zeespiegel steeg. Er ontstonden rivieren, er trad op grote schaal veenvorming op en door de zee en wind ontstonden strandwallen.

Het voormalige Niedorp ligt in een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van Niedorp bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen.

In de zevende eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van het achter de kust liggende veenland. In het gebied is in die tijd een streekdorp ontstaan, Geddingmore genaamd. In de twaalfde eeuw werd er wederom overlast ondervonden van water. Mede doordat wegens de eeuwenlange bewerking van het veen een sterke verlaging van het landoppervlak had plaatsgevonden, kon zeewater gemakkelijk het land binnendringen. In deze periode werd het

nodig bestaande waterkeringen te verhogen en nieuwe aan te leggen, zoals de Zijdwende en de Westfriesedijk. Door de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren.

De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw gaat men de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbinden en zo ontstaat omstreeks 1300 de Westfrieze Omringdijk. In de periode daarna worden verschillende meren drooggelegd en ontstaan polders. In de 20e eeuw ontstaan, na aanleg van de Afsluitdijk, de grote Zuiderzeewerken. De mogelijkheid om dijken aan te leggen luidde een lange periode in waarin in de Kop van Noord-Holland steeds meer gebieden werden bedijkt en drooggelegd.

De polder Burghorn en de Zijpe- en Hazepolder in de 15e en 16e eeuw, de Wieringerwaard en Schagerwaard in de 17e eeuw, de Anna Paulownapolder, de Groetpolder en de Waardpolder in de 19e eeuw en ten slotte de Wieringerwaard in de 20e eeuw. De kernen in dit gebied zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. De ontginning van het gebied vond plaats vanaf de terpen, langs ontginningsassen haaks op de dijk. Langs deze ontginningsassen ontwikkelde zich lintbebouwing. De linten van Winkel, Nieuwe Niedorp, Lutjewinkel, 't Veld en Barsingerhorn liggen dan ook allemaal oost-west georiënteerd. De linten werden onderling verbonden door de (aanvankelijk) onbebouwde wegen haaks op de lintbebouwing.

De dorpen Kolhorn en Haringhuizen zijn niet als agrarische nederzetting ontstaan maar als dorpen die in verbinding stonden met de Zuiderzee. In beide plaatsen speelde visserij een belangrijke rol, waar echter na het inpolderen van de Wieringermeer een einde aan kwam.



Gemeente Niedorp 1950

Gemeente Niedorp 2004

Figuur 16. Westfrieze Omringdijk

6.2.2

Ordeningsprincipes in het landschap

De voormalige gemeente Niedorp bestaat uit twee soorten landschap: voor een klein deel uit het aandijkingenlandschap en grotendeels uit het oude zeeland-schap. Deze typen landschappen worden van elkaar gescheiden door de West-friese Omringdijk.

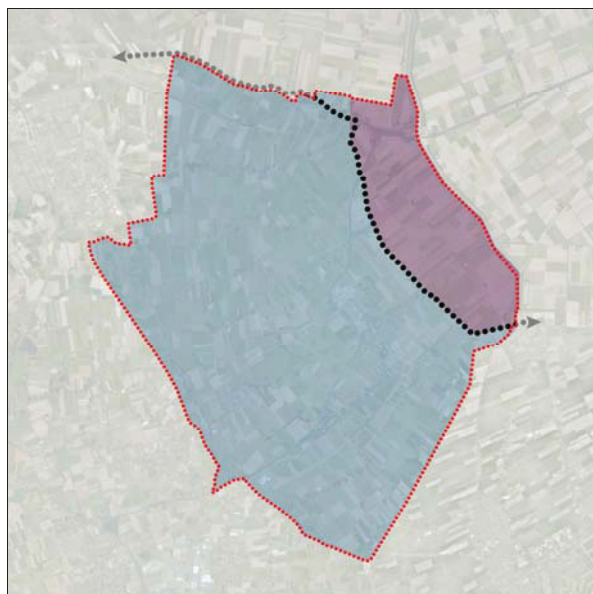
De Westfriese Omringdijk is een belangrijk element in Noord-Holland. Het is een historisch resultaat van de strijd tegen het water en de gevolgen voor het landschap van de inpoldering. Ooit beschermde de Westfriese Omringdijk mens en dier tegen het zoute water. Tegenwoordig vormt de dijk een scheiding tus-sen de verschillende landschappen in deze regio. Vanuit de provincie gezien is de Omringdijk de landschappelijke grens van de regio en heeft de dijk nog een functie als waterkering. Nog steeds omringt en verbindt de dijk de historische Westfriese steden Alkmaar, Hoorn en Enkhuizen met elkaar. De dijk heeft het zowel cultuurhistorisch als landschappelijk een grote waarde.



Figuur 17. Kaart Westfriese Omringdijk

De dijk is zeer markant en zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van gro-te waarde. Dit is de reden geweest waarom deze dijk is aangewezen als pro-vinciaal monument. De provincie zet actief in op behoud en ontwikkeling van de Westfriese Omringdijk.

Kenmerkend zijn het kronkelige verloop, het steile grastalud, het water aan de dijkvoet in de vorm van een sloot met op sommige plaatsen kleine watertjes (kleiputten). Het feit dat een zone aan de dijkvoet overwegend open is, onder-steunt de ervarbaarheid van de dijken.



Figuur 18. Landschapstypen in de voormalige gemeente Niedorp

Aandijkingenlandschap

Aandijkingen zijn angeslibde zand en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn. Deze zand en slibplaten zijn vanaf de aangrenzende hogere gronden ingedijkt en toegevoegd aan het land. Zo ontstond een grootschalig, geometrisch en open gebied. Dijken en hoofdwatergangen vormen de hoofdstructuur. Het deel van het voormalige Niedorp wat valt onder het aandijkingenlandschap is de Groetpolder. Dit gebied wordt gekenmerkt door de noordoost-zuidwest ver- kavelingsrichting.

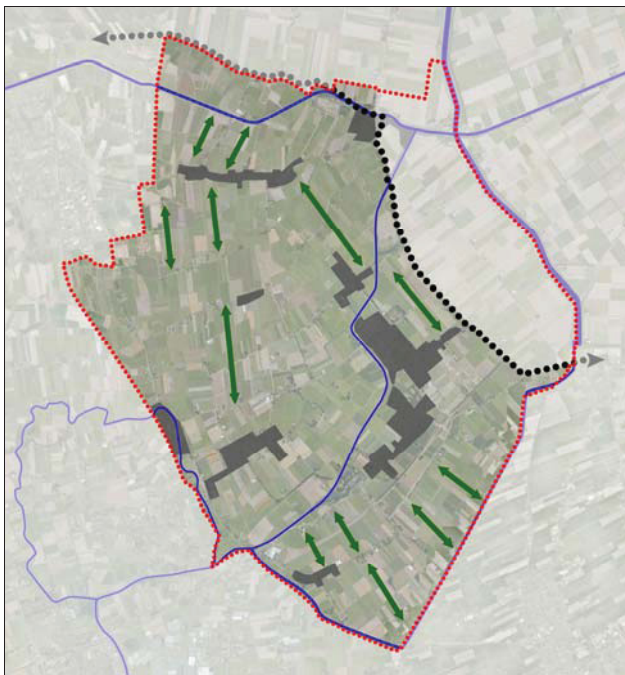


Figuur 19. Aandijkingslandschap

Het oude zeekleilandschap

Naast het aandijkingenlandschap bestaat de voormalige gemeente Niedorp grotendeels uit het oude zeekleilandschap. In het pleistoceen bestond Noord Holland voor een groot deel uit wadvlakten, doorsneden door krekens. Na de ijstijd heeft zich op deze kleibodem een veenkussen ontwikkeld. Omdat dit gebied regelmatig wateroverlast had, werd er gewoond op terpen. In de 11^e en 12^e eeuw werd het gebied omdijkt, zodat het beschermd werd tegen het water. Deze dijk, de Westfriese Omringdijk, vormt nog steeds een markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Het gebied is ontgonnen als veengebied en kent ook de ruimtelijke karakteristieken van het veengebied. Het zeekleilandschap is vlak en open. Karakteristiek aan het gebied zijn de langgerekte lintdorpen, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Van de oorspronkelijke krekensstelsels is door ruilverkaveling en egalisatie in het huidige zeekleilandschap nauwelijks meer iets te zien.



Figuur 20. Oude zeekleilandschap

6.2.3

Bebouwingskarakteristiek

Ook de bebouwingskarakteristiek is in te delen in twee verschillende gebieden. Het gebied in de Groetpolder en de rest van de gemeente. De Westfriese omringdijk vormt de scheiding tussen de twee gebieden.

Het gebied ten westen van de Westfriese omringdijk is de Groetpolder. De polder is vooral in gebruik voor de landbouw. Het gebied wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ont-

sluitingswegen met haaks daarop diepe en smalle kavels met kenmerkende kavelsloten.

De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk aan de ontsluitingswegen. De bebouwing bestaat grotendeels uit (voormalige) boerderijen en boerenbedrijven met een kleine woning. De verkaveling in smalle lange stroken zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de bebouwing en de inrichting van de erven. De hoofdbebouwing staat voornamelijk aan de korte zijde van de diepe kavels haaks of loodrecht op de weg, met daarachter de bijgebouwen en/of stallen. De spreiding van de bebouwing in de polder is groot. Er zit veel ruimte tussen de erven.

Het gebied ten zuidwesten van de Westfriese omringdijk is het zeekeileiland-schap. Dit landschap is vrij vlak en open. Karakteristiek aan het gebied zijn de langgerekte lintdorpen, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Door de ruilverkaveling is het gebied geëgaliseerd.

De dorpen in dit gebied kenmerken zich door lintbebouwing. Deze lintbebouwing is niet meer overal zichtbaar door diverse uitbreidingen. De bebouwing in het lint heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid varieert evenals de soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg.

6.2.4

Inpassing in wijdere omgeving

Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat de gemeente bestaat uit twee verschillende landschapstypen. De verschillende landschappen zijn duidelijk begrensd en hebben hun eigen ruimtelijke kwaliteit. Het is dan ook van belang om bij ingrepen op perceelniveau te zorgen voor een goede relatie tot de wijdere omgeving met het oog op de specifieke kwaliteiten en kenmerken.

6.2.5

Bestaande kwaliteiten versus mogelijk negatieve effecten

Bij het uitwerken van de beeldkwaliteitsrichtlijnen wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor het spanningsveld tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. In het buitengebied van de gemeente Niedorp vervult de agrarische sector een dominante rol. Een aantal bedrijven zal inzetten op verdere specialisatie en schaalvergroting, andere bedrijven zullen veranderen van functie dan wel hun bedrijf beëindigen. De vraag naar herbestemmingen van agrarische bedrijfspanden zal groeien, wat betekent dat een zekere bedrijvigheid in het buitengebied zich zal aandienen naast het gegeven dat veel boerderijen als woning zullen worden gebruikt.

Deze ontwikkelingen hebben mogelijk gevolgen voor het ruimtelijke beeld. De inzet is om negatieve effecten te voorkomen door het stellen van beeldkwaliteitsrichtlijnen.

6.3

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

In deze paragraaf worden de beeldkwaliteitsrichtlijnen behandeld. Deze uitwerkingen zijn gebaseerd op de analyse uit paragraaf 6.2. Allereerst is aangegeven hoe de gemeente bij het stellen van een nadere eis, met betrekking tot de bij recht gegeven bouw en gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteitseisen kan betrekken. Daarna worden de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het afwijken van de regels benoemd. De richtlijnen die in dit hoofdstuk worden gegeven, vormen het ruimtelijke afwegingskader om wel of geen medewerking te verlenen.

Er wordt een voorzet gegeven hoe om te gaan met perceelsgebonden ruimtelijke ontwikkelingen. Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan bod:

1. Nadere eis:
 - opbouw van het agrarische erf.
2. Afwijken van de regels:
 - uitbreiding bij niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
 - vrijkomende agrarische bebouwing;
 - mantelzorgwoning.

Deze ontwikkelingen komen verspreid over het hele gemeentelijke grondgebied voor. In dit hoofdstuk zijn daarom specifiek voor deze ontwikkelingen richtlijnen opgenomen welke het toetsings- en afwegingskader vormen.

De hier genoemde richtlijnen vullen de huidige welstandsnota van de voormalige gemeente Niedorp aan. Voor ontwikkelingen in de zone van de Westfrie Omringdijk wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Westfrie Omringdijk van de Provincie Noord-Holland.

6.3.1

De nadere eis

De nadere eis is niet te beschouwen als een afzonderlijk te doorlopen procedure. Het betreft hier een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan bij recht biedt wel enige sturingsmogelijkheden te bieden op de precieze invulling van een perceel. In dit hoofdstuk beeldkwaliteit wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd die dienen als toetsingskader voor de in een concreet geval te stellen nadere eisen. In het geval van dit bestemmingsplan spitsen deze toetsingscriteria zich toe op de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de plaats van bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen opbouw agrarisch erf

Ligging:

- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf of bedrijfsge-deelte bestaat.
- De (bedrijfs)woning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar.
- De ingreep houdt voldoende rekening met zichtlijnen van de naastgele-gen woningen.
- Voor het bouwen van bedrijfs- /bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn geldt:
 - de woning blijft goed in het zicht;
 - de afstand tot het woonhuis blijft ten minste 5 meter;
 - het voorerf wordt zorgvuldig ingericht en in ieder geval niet gebruikt voor opslag van goederen;
 - er wordt geen hogere maatvoering voor goot- en nokhoogte toege-staan.
- Aan- en/of uitbouwen aan een woning blijven ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn.

Massa:

- Nieuwe bouwmassa's mogen geen abrupte overgang naar het buitenge-bied veroorzaken. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door toepas-sing van een lage gootlijn aan de zijde van het buitengebied.
- Nieuwe kapvormen dragen bij voorkeur bij tot een sterke samenhang in het bebouwingsbeeld.
- De onderlinge samenhang van de bouwmassa's op het erf wordt versterkt.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.

Detailtering:

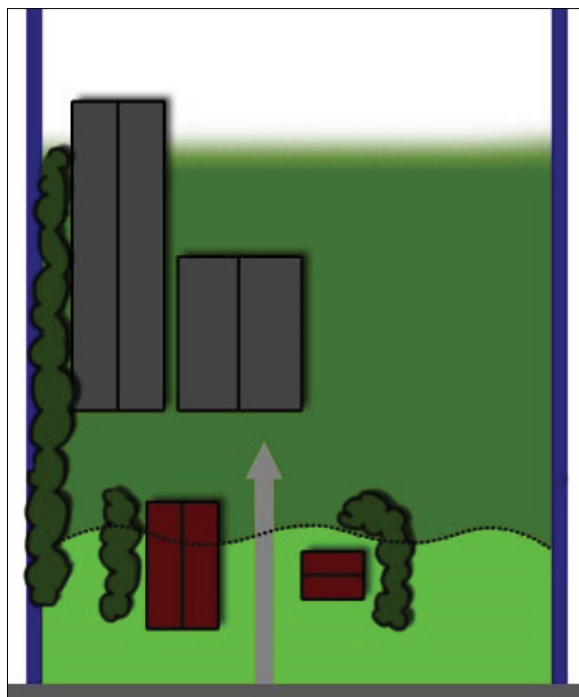
- De detailtering bij aanpassingen aan bestaande bebouwing is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande.
- De detailtering van representatieve bouwwerken varieert van sober tot rijk.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en sober.

Kleur- en materiaalgebruik:

- Op het aspect "kleur en materiaal" biedt de welstandsnota voldoende criteria.



Figuur 21. Grootschalig bedrijf in de Groetpolder



Figuur 22. Opzet boerenbedrijf

6.3.2

Afwijken van de regels

In een aantal bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan komen bevoegdheden voor om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bij recht geldende bouwregels en gebruiksregels. In een aantal gevallen betreft dit bevoegdheden die mogelijkheden bieden die de inrichting van een perceel en de daarop voorkomende bebouwing fors kunnen beïnvloeden. Om ook bij gebruikmaking van die bevoegdheden te beschikken over een wat uitgebreider ruimtelijk toetsingskader, biedt dit hoofdstuk Beeldkwaliteit daarvoor handvatten.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid

Ten aanzien van incidentele uitbreidingen voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied van de gemeente, zijn de volgende richtlijnen gegeven:

Ligging:

- Opzet, oriëntatie en organisatie van de kavel afstemmen op de richting van het landschap en de directe omgeving, zodat een logische en passende ordening ontstaat.
- Indien mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur.
- Inpassing op bestaande kavels met respect voor de aanwezige beplanting.
- Ontwikkelen van een goede overgang van de kavel naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Massa:

- De richting van de bebouwing volgt de verkavelingsrichting van het landschap.
- De representatieve gevel is naar de openbare weg gekeerd.
- Geen opslag aan de zijde van de openbare weg.
- De bebouwing heeft een rechthoekige basisplattegrond.
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur mee-ontworpen met het hoofdgebouw en zijn in ligging en/of massaondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bebouwing wordt voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.

Detailtering:

- De lichtuitstraling van de bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt in omvang en in tijdsduur.
- Detailtering afstemmen op de bestaande bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik:

- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen (gedekte kleuren, natuurlijke materialen) en afgestemd op de omgeving.

Diversen:

- Reclame-uitingen staan in de nabijheid van de toegang van het perceel en zijn ingetogen van aard (geen lichtreclame, geen reflecterende of felle kleuren, geen mechanisch bewegende delen en niet meer dan 2 reclame-uitingen per perceel).

Beeldkwaliteitsrichtlijnen vrijkomende agrarische bebouwing

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente zijn de volgende richtlijnen gegeven:

Ligging:

- Wijzigingen in bouwmassa's zorgvuldig inpassen in het bestaande erf, waarbij waardevolle erfbeplanting wordt gespaard.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met eventuele bijgebouwen) en bestaande rooilijnen respecteren.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.
- Bij beëindiging agrarische functie wordt agrarische bedrijfsbebouwing die overbodig is gesaneerd.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw of andere erf opzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Massa:

- De hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij moet herkenbaar blijven.
- De vorm van de eventuele nieuwe bebouwing refereert aan de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing en heeft een rechthoekige basisplattegrond en is voorzien van een kap.
- Bijgebouwen zoveel mogelijk beperken.

Detaillering:

- Lichtuitstraling zoveel mogelijk beperken en mag in ieder geval geen hinder geven voor omringende bestaande bebouwing.
- Detaillering afstemmen op de bestaande bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik:

- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking).

Diversen:

- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen mantelzorgwoning

Als toetsingskader voor het verlenen van medewerking aan de bouw van tijdelijke bebouwing ten behoeve van mantelzorg worden in deze beeldkwaliteitsparagraaf nadere eisen gesteld aan de situering van de bebouwing. Voor de aard en vorm van de bebouwing zelf blijft bij de toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag de Welstandsnota het toetsingskader.

Ligging:

- De mantelzorgwoning is gesitueerd op het bestaande boerenerf, binnen de bestaande erfbeplanting.
- De mantelzorgwoning is door de plaatsing ondergeschikt in het ruimtelijk beeld.
- De mantelzorgwoning moet zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwingsclusters.
- Er wordt vastgehouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met eventuele bijgebouwen) en bestaande rooilijnen worden respecteert.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw of andere erf opzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.
- De mantelzorgwoning dient plaats te vinden achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw.