

Welstand-gebiedscriteria 'Noordhoek'

[Deze regeling is oorspronkelijk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk en is op 13 maart 2025 bekrachtigd door de gemeenteraad. Dit besluit is bekendgemaakt op 17 april 2025 in Gemeenteblad 2025, 166934.]

1. Noordhoek

1.1. Algemeen

Noordhoek is een dijkdorp ten westen van de waterloop de Keenehaven en ten noorden van knooppunt Noordhoek waar de A59 en de A17 bij elkaar komen. Het grondgebied van de gemeente Moerdijk, waartoe Noordhoek behoort, bestaat uit een rivierkleilandschap. Het landschap rondom Noordhoek is open met veel weide- en akkerlanden.

1.2. Geschiedenis

Noordhoek is van oorsprong een 'dijkdorp'. De occupatiegeschiedenis begint met de oude veenontginningen uit de 12e eeuw. Door het enorme landverlies tijdens de Elisabethsvloed in 1421 zijn in het westen van de gemeente Moerdijk van deze ontginning vrijwel geen sporen meer terug te vinden. Na deze vloed is het gebied opnieuw in gebruik genomen.

De vele kreken in dit landschap werden aan banden gelegd door ze te omgeven met dijken. Zo ontstonden velen polders. De kreken en dijken liggen thans nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Langs de oude polders werden kleinere polders toegevoegd; aanwaspolders. De oorspronkelijke structuren met oude polderwegen, verkavelingen en dijken zijn nu nog herkenbaar in het landschap. Daarmee is de poldergeschiedenis beleefbaar gebleven.

Langs vele dijken zijn bebouwingslinten ontstaan. De Noordhoekse dijk en de Klundertsedijk dienden om het wassende water van de Keenehaven te keren. Op de kruising van deze dijk met de Groeneweg, de scheiding tussen de polders het Oudland van Standdaarbuiten en de Bloemendaalse polder, ligt het dorp Noordhoek.

1.3. Monumenten

De gemeente Moerdijk heeft meerdere rijksmonumenten op haar grondgebied, waarvan één binnen de kern Noordhoek.

Adres	Type pand
Bisschop. Hopmanstraat 3-5	kerk en voormalige pastorie

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Noordhoek

De ruimtelijke structuur van Noordhoek hangt sterk samen met het landschap en de ontstaansgeschiedenis. De structuurdrager van Noordhoek wordt gevormd door de Noordhoeksedijk, die overgaat in de Klundertsedijk. Deze dijk beschermde de achterliggende polders Bloemdaal en Het Oudland van Standdaarbuiten tegen het wassende water uit de Keenehaven. Aan de zijde van de dreiging van het water staan de dijkhuizen op de kruin van de dijk, terwijl aan de veilige kant de boerderijen gewoon op maaiveld staan. Ook vandaag is deze asymmetrische bebouwing van dijken te herkennen in het veld.

Zo staan aan de westkant van de Noordhoeksedijk de panden vrij dicht op elkaar boven aan de dijk, zonder voortuinen zo dicht mogelijk bij de weg, terwijl aan de oostzijde van de dijk geen huizen op de kruin van de dijk staan, maar juist onder aan de dijk met een grotere onderlinge afstand.

Aan de veilige kant van de dijk, de oostzijde is logischerwijs de eerste uitbreiding gebouwd van Noordhoek. Hier staan de kerk en de in architectuur bijpassende pastorie en school. Deze drie gebouwen met hun karakteristieke grote rode (oranje) daken maken Noordhoek van een afstand herkenbaar. Rijdend over de snelweg contrasteert dit oranje zo met de omliggende groene velden en weiden dat je oog er automatisch naartoe getrokken wordt. Pas in de 70-er jaren is men ten westen van de dijk gaan bouwen. Hier ligt nu het sportveld en ook de allernieuwste uitbreidingen vinden hier plaats.

2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Noordhoek

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een zevental gebieden benoemd met een specifiek eigen gebiedskarakteristiek. Deze gebieden worden in de volgende paragrafen beschreven, gewaardeerd en tenslotte worden de welstandsniveaus toegekend en de welstandscriteria beschreven. De gebieden zijn:

1. Gemengd historisch woongebied (H4)
2. De dijk (H5)
3. Woongebied (W4)
4. Uitbreiding in forumstijl (W6)
5. Individuele woningbouw (W9)
6. Bedrijventerrein (B2)
7. Sportterrein (G1)

Beschrijving en criteria

De beschrijving en de criteria geschieden aan de hand van de aspecten:

- Hoofdaspecten;
- Deelaspecten;
- Detailspecten.

Hoofdaspecten

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige beeldaspecten. Daarbij gaat het vooral om de situering van een gebouw ofwel de positie van het gebouw in relatie tot de omringende gebouwen en de publieke ruimte. Tevens wordt de massa en vorm van de gevelopbouw, de kapvorm en het aantal bouwlagen en het materiaal en de kleur van de hoofdvlakken belicht.

Deelaspecten

Het gaat hier om de compositie van de massa en de verschillende onderdelen. Met name wordt aandacht besteed aan de gevelindeling en de vormgeving van de verschillende gevelelementen. Daarnaast komen onder dit kopje ook de aan- en bijgebouwen aan de orde. Het gaat met name om de karakteristiek van het gebouw als object.

Detailspecten

In deze paragraaf gaat het over het materiaalgebruik, de gebruikte kleur en de mate van detaillering, op onderdelen. Er wordt aandacht besteed aan de mate van oorspronkelijkheid / toevoegingen en decoraties.

Welstandsniveaus

Na de inventarisatie van de ruimtelijk samenhangende gebieden is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst.

Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied is voor elk gebied een niveau vastgesteld: bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2), soepel (niveau 3). In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau. Deze waarde wordt per kern beoordeeld. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

Welstandsniveau 1 is van toepassing op gebieden waar een strikte hantering van criteria noodzakelijk is om de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldbepalende objecten te beschermen. Monumenten vallen altijd onder welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 2 is van toepassing op gebieden waar reguliere hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Welstandsniveau 3 is van toepassing op gebieden waar een soepele hantering van de criteria de aanwezige cultuur- historische waarden en beeldbepalende objecten voldoende beschermt.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 bijzonder	Niveau 2 regulier	Niveau 3 soepel
A Hoofdaspecten	Plaatsing Massa/vorm Gevelopbouw Materiaal hoofdvlakken Kleur hoofdvlakken	Volledig	Volledig	Volledig

B Deelaspecten	Compositie massa-onderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelelementen	Volledig	Volledig	Meer dan de helft
C Detailspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. Gemengd historisch woongebied (H4)

Ligging

Het gemengde historische woongebied van Noordhoek ligt ten oosten van de dijk met de naam St. Jozefstraat.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Aan de veilige kant van de dijk heeft zich rond de kerk een gevarieerde wijk ontwikkeld met vrijstaande panden (6-8). In deze panden zitten zowel woningen, als boerderijen, als bedrijfspanden en kantoren. De panden zijn vrijwel allemaal individueel ontwikkeld en hebben daardoor een sterk eigen karakter. Enige uitzondering hierop vormen de drie in serie gebouwde twee-onder-één kappers aan de Hopmansstraat.

De eenheid binnen dit deelgebied wordt gevormd door het veelvuldige gebruik van rode, matte keramische dakpannen in dezelfde tint als degene die op het grote prominent aanwezige kerkdak liggen (11, 12). Als tweede dakpankleur wordt het antraciete accent uit het kerkdak ook gebruikt voor het bedekken van een heel dakvlak van een woning of schuur (4).

De overwegend vrijstaande woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een zadeldak en een schoorsteen. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit gebakken stenen in een rode tint (6). Sommige gevels zijn gewit (7). Alle panden hebben een voortuin.

Qua ouderdom vormen de vier vrijstaande woningen aan de Kerkring waarvan één geen kap heeft een uitzondering. Deze panden zijn namelijk van jongere leeftijd dan de omliggende panden (12).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De meeste panden hebben nog een origineel gevelbeeld met hoge ramen en deuren die omgeven zijn door metselwerk.

Aan de voorzijde van de woningen in dit gebied komen vrijwel geen uitbouwen voor. Er komen verschillende dakkapellen voor, die al dan niet voorzien zijn van een zadeldak loodrecht op het hoofddakvlak (6, 9). De hoofdmassa staat iets terug op de kavel, opdat er een voortuin tussen het pand en de weg past. Garages liggen vaak als losse panden verder terug dan het hoofdgebouw. De boerderijen in dit deelgebied hebben vaak één grote schuur die dwars op het woonhuis staat. Vaak is het woonhuis d.m.v. een tussenschuur aan de hoofdschuur verbonden (8). Hierdoor ontstaat er een erfruimte tussen de verschillende panden. Karakteristiek aan de schuren is de grote houten schuurdeur, die in een donkergroene tint geschilderd is. Het woonhuis staat vaak loodrecht op de weg, met een zadeldak ook loodrecht op de weg. De grote schuur ligt met de weg mee en is meestal voorzien van een groot en hoog zadeldak, al dan niet met wolfseinden.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Veel woningen zijn voorzien van detailleringen (4), zoals trasramen (onderplint van een afwijkende kleur), fraaie goot en daklijsten, luiken en sierlijsten rondom de voordeur. Alle woningen hebben houten kozijnen, die in traditionele kleuren geschilderd zijn.

Welstandsniveau: 1 en 3

Dit deelgebied valt onder niveau 3, met uitzondering van de kerk en de pastorie met bijpassend schoolgebouw die onder niveau 1 vallen. Binnen dit deelgebied ligt één rijksmonument: de kerk en de voormalige pastorie (2, 3, 4, 5, 49, 50, 64, 69).

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- De gevels van het pand moeten onder haakse hoeken op elkaar staan;

- De bebouwing moet worden afgerond met een kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- De hoofdbebouwing moet uitgevoerd zijn met een langskap (zadeldak, al dan niet met wolfseinden);
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;
- De kleur van de houten planken moet donkerbruin of donkergroen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmasse maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Ramen moeten hoger dan breed zijn;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Bebouwing die direct naast rijksmonument ligt moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor- en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van traditionele materialen is verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;
- Nieuwe roedeverdeling moet een staand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is niet toegestaan.

2.2. De dijk (H5)

Ligging

De oudste bebouwing van Noordhoek staat langs de dijken. Zowel de Noordhoeksedijk als de St. Jozefstraat, de Noordhoek en de Buitendijk worden in deze paragraaf beschreven.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Typisch aan de dijkbebouwing is dat de dijken asymmetrisch bebouwd zijn. Aan de zijde van de vroegere dreiging van het water staan de dijkhuizen op de kruin van de dijk (62), terwijl aan de veilige kant

de boerderijen en andere panden op maaiveld staan (84, 87). Zo staan aan de westkant van de Noordhoeksedijk de panden vrij dicht op elkaar boven aan de dijk, zonder voortuinen zo dicht mogelijk bij de weg, terwijl aan de oostzijde van de dijk geen huizen op de kruin van de dijk staan, maar juist onder aan de dijk met een grotere onderlinge afstand.

Deze historisch gegroeide dijkbebouwingen zijn opgebouwd uit individuele woonhuizen van één en soms twee lagen (gezien vanaf de dijk) met een kap. Tussen de echt oude gebouwen zijn veel nieuwbouw invullingen te herkennen (53, 59). Elke woning is individueel ontwikkeld en heeft een eigen karakter. Hierdoor is het beeld langs de dijk divers. In het centrum van Noordhoek, aan de St. Jozefstraat staan de panden dichter bij elkaar dan elders aan de dijk en is door een breder straatprofiel geen ruimte voor voortuinen (61).

Naar de uiteinden van Noordhoek wordt de bebouwingsdichtheid van de dijk lager en is er ruimte voor privé stoepen en kleine voortuinen (76, 77). De geslotenheid van de gevelwanden wordt hier minder en de tussenliggende ruimten tussen percelen groter. Met name de woningen aan de westkant zijn gebouwd in een strakke rooilijn terwijl aan de oostkant van de dijk een wisselende beeld is ontstaan doordat onder aan de dijk zowel boerderijen, als schuren als woningen staan.

Nagenoeg alle panden hebben een zadeldak in de lengterichting van de straat met schoorstenen (62). De daken bestaan voor het merendeel uit grijze keramische pannen.

Incidenteel komen ook rode ongeglazuurde keramische pannen voor (66). De hoofdvlakken zijn in de St. Jozefstraat uitgevoerd in rode baksteen. Sommige panden zijn wit gekalkt (63). Door de open lintbebouwing en het gebogen verloop van de dijk is er regelmatig zicht op de zijgevels van de bebouwing vanaf de openbare ruimte c.q. vanaf de straat (54).

Tussen de voor het merendeel uit woningen bestaande bebouwing aan de dijk komen naast bedrijven en schuren incidenteel nog kleine commerciële functies en horeca voor (51). Vaak staan op het achtererf onder aan de dijk grote bedrijfspanden en schuren. Een enkele schuur of garage staat aan de weg (54, 55, 56, 57, 67). Sommige schuren zijn niet van gebakken stenen gebouwd maar van karakteristieke donker bruin gebeitste houten, brede planken (60).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Historisch gegroeide panden hebben vaak verticaal gerichte ramen en deuren en dat is hier goed te herkennen (66, 70). Er zijn meer hoge dan brede ramen met duidelijke gemetselde tussenruimten tussen de afzonderlijke gevelopeningen. Hier en daar is er een dakkapel met hellend of vlak dak toegevoegd. De panden hebben geen erkers.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Het stuk St. Jozefstraat is voorzien van de meeste details. Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische pannen en houten details (62, 51). Incidenteel zijn versieringen aan de gevel aangebracht. De meeste panden hebben traditionele kenmerken (zoals glas in loodramen) en gevelindeling. Alle raamkozijnen zijn van hout.

Welstandsniveau 1, 2 en 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De voorgevel van het pand moet evenwijdig aan de openbare weg gebouwd worden;
- De voorgevel van het pand moet op dezelfde lijn staan als de voorgevels van de belendende panden;
- Bij nieuwbouw moet er verdichting van bouwmassa richting het centrum plaatsvinden;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- Het pand mag niet identiek zijn aan andere panden binnen 100 meter;
- De diversiteit van de gebouwen onderling mag niet afnemen;
- Seriematige bouw is niet toegestaan;
- De gevels van het pand moeten onder haakse hoeken op elkaar staan;
- De bebouwing moet worden afgerond met een Kroonlijst (daklijst of gootlijst), die minimaal 20 centimeter uitsteekt ten opzicht van de gevel;
- De hoofdbebouwing moet uitgevoerd zijn met een langskap (zadeldak, al dan niet met wolfseinden);
- Bestaande beslotenheid vanaf de weg moet minimaal gehandhaafd blijven; (een woning mag wel breder, maar niet smaller gemaakt worden);
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten minimaal één raam of deur hebben;
- De muren moeten uitgevoerd zijn in baksteen zonder glazuur, natuursteen of houten planken;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en bij uitzondering in een lichte tint geverfd of gestuukt;

- De kleur van de houten planken moet donker bruin of donker groen zijn;
- De daken moeten van ongeglazuurde keramische pannen zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Het onderscheid tussen hoofd- en bijbouwen moet worden gehandhaafd;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbouw;
- Grote contrasten tussen hoofd- en bijbouwen zijn niet toegestaan;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de architectonische eenheid en niet als een accent;
- Een opbouw moet in het gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- Bij uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw moet worden gekozen voor materialen en kleuren die reeds gebruikt zijn binnen de architectonische eenheid. Indien materialen niet meer voorhanden zijn, moet worden gezocht naar een materiaal dat in kleur, textuur en maat sterk lijkt op bestaande materialen.
- De gevelindeling van de overige lagen moet zijn afgestemd op de indeling van de onderste bouwlaag;
- De traditionele gevelindeling moet minimaal gehandhaafd blijven;
- Ramen moeten hoger dan breed zijn;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Bebouwing die direct naast rijksmonument ligt moet zo vormgegeven zijn dat de waarde van het monument overeind blijft;
- Geleding in het gevelvlak van het individuele pand moet minimaal gehandhaafd blijven. Bij bouwkundige ingrepen aan de voorkant moet hier op worden ingespeeld met situering en kleur- en materiaalgebruik.
- De bebouwing moet aan de voor- en zijkanten voorzien zijn van een trasraam;
- Gevelelementen die sterk contrasteren met de gevel zijn niet toegestaan.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Het gebruik van traditionele materialen is verplicht. Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlakte structuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moeten naturel gelaten worden of geschilderd worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel, bordeaux rood, donkerblauw en donkergroen;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De mate van detaillering mag niet verminderen;
- Ramen met roedeverdeling moeten deze roedeverdeling behouden;
- Nieuwe roedeverdeling moet een stand karakter hebben (hoger dan breed);
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van roeden verboden;
- Bestaande roeden mogen alleen vervangen worden door een traditionele roedeverdeling;
- Bij gevelwijzigingen is het verwijderen van bestaande glas in loodramen, ankerpunten en bovenlichten verboden;
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij de architectuur van het betreffende gebouw;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en terughoudend toegepast opdat de architectuur van het gebouw niet aangetast wordt;
- Reclame op de gevel mag de gevelindeling niet verstoren;
- Blinderen van ramen door reclame, is niet toegestaan;
- Uithangreclame moet tussen de eerste en de tweede verdieping geplaatst worden en "traditioneel" van aard zijn of transparant;
- Het ten behoeve van reclame-uitingen beschilderen van de gevelwand is niet toegestaan.

Aanbevelingen

- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene / gemetselde) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Bij nieuwbouw moet de eerste bouwlaag hoger of gelijk aan 3.00 meter zijn;
- Bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen (minimum hoogte binnen 2,6 m).
- Geen voortuinen aan de openbare weg, maar maximaal een 1,5 m breed individueel stoepje (al dan niet verhoogd). De ruimte die dan nog over is tussen het stoepje en de openbare weg, bij voorkeur verhard met halfverharding.

2.3. Woongebied (W4)

Ligging

Noordhoeks oudste woonwijken liggen aan de oostzijde van de dijk. De Witte Weideweg en de Groeneweg zijn beide straten, die zich kenmerken door een gemengde opbouw. De straat is in de loop van vele tientallen jaren opgebouwd en niet homogeen van verschijningsvorm. Toch heeft dit gebied een aantal gemene delers die hieronder beschreven zijn.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

De Witte Weideweg en Groeneweg hebben nabij de oude Dijk een aantal individueel ontwikkelde woningen met een historisch karakter. Ze staan vrij op hun kavel, hebben allen een dak en zijn opgebouwd met traditionele materialen als baksteen, keramische pannen en houten kozijnen en deuren. Hoe verder van de kern hoe nieuwer de panden. Zo staan er aan de Groeneweg iets verder op vijf vrijstaande woningen van maximaal één bouwlaag en een kap (20). Ook deze woningen zijn uit traditionele materialen opgebouwd en zijn allemaal voorzien van een zadeldak met keramische pannen (20). Na de grote schuur aan de Groeneweg volgen vijf twee-onder-één kappers van twee lagen en een zadeldak, die eveneens uit traditionele materialen opgebouwd zijn (18). Deze twee- onder-één kappers hebben garages die achter de woningen liggen. De overzijde van de Groeneweg bestaat uit agrarisch gebied met bijbehorende agrarische bebouwing.

Alle woningen beschikken over een voortuin, staan evenwijdig aan de weg en zijn opgetrokken uit baksteen. De entree van de meeste woningen is aan de voorzijde gelegen.

Aan de Witte Weideweg staan enkele twee-onder-één kappers opgetrokken uit lichtere baksteen dan de overige panden (26, 27). De kleur van de dakpannen varieert van grijs tot gemêleerd grijs met rood en is vaak van keramische pannen, maar ook van modernere materialen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De woningen zijn niet uitgebreid met erkers aan de voorzijde. Wel hebben vele voordeuren een luifel boven de deur, die bedekt is met dezelfde dakpannen als het hoofddakvlak (19). Opvallend zijn de gemetselde schoorstenen, die aan de uiteinden van een zadeldak het dakvlak markeren. Minder karakteristiek zijn de schoorstenen, die niet aan de uiteinden, maar midden op het dak geplaatst zijn (26). Vele woningen hebben bijgebouwen in de vorm van schuren en garages. Deze liggen op ongeveer drie meter terug ten opzichte van het hoofdgebouw (19). De garages hebben een plat dak. De paar dakpellen die voorkomen hebben vaak een hellende kap, die bedekt is met keramische dakpannen. De twee-onder-één kappers aan de Groene Weg hebben een verticale gevelgeleding. Tussen de ramen op de beneden- en de bovenverdieping is een terugliggend vlak in een andere kleur dan het hoofdvak gemetseld (18).

Detailsaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn overwegend sober van karakter en er zijn weinig accenten aangebracht in de gevel. Opvallend zijn de subtiele dakgoten met dragers (21, 22).

Het kleurgebruik is overwegend wit of een natuurlijke tint.

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met dubbele en vrijstaande woningen moet gehandhaafd blijven;
- (Vervangende) nieuwbouw moet zich voegen in de huidige heldere stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door een eenvoudig patroon van rechte straten;
- De panden moeten op de openbare weg gericht zijn;
- Huidige mate van open- en geslotenheid is bepalend bij nieuwe ontwikkelingen;
- Elk pand moet voorzien zijn van een zadeldak in de lengterichting van de openbare weg;
- Elk pand moet bestaan uit één of 2 bouwlagen en een kap;
- Behoud van samenhang (kapvormen, onderlinge afstand en breedte van de woningen) per architectonische eenheid in de bebouwing is verplicht;
- De gevelopbouw moet binnen één architectonische eenheid voor elke woning gelijk zijn;
- Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen voor- en zijgevels;
- Alle zijgevels binnen één architectonische eenheid moeten op eenzelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;

- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal één raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter;
- Binnen één architectonische eenheid moet één soort en kleur dakpan, en gevelsteen gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een aardetint of grijze tint hebben;
- De gevels moeten van baksteen zijn;
- De gevelbakstenen moeten in aardetinten zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa maar daarnaast ook architectonisch sterk lijken op de vormgeving van de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen en opbouwen moeten worden vormgegeven als deel van de bouwkundige eenheid en niet als een accent;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen evenals aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Uitbreidingen moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de hoofdbebouwing;
- Aanbouwen aan de voorzijde zoals portalen en erkers moeten op een transparante wijze vormgegeven worden;
- Bij toevoegingen en/of aanpassingen aan de bestaande gevel van de gebouwen is de traditionele hoofdindeling (sobere detaillering en strakke gevelindeling) van de gevel van de betreffende architectonische eenheid maatgevend;
- Een opbouw moet in gevelbeeld een directe relatie hebben met de onderliggende bouwlagen;
- De gevelindeling moet in overeenstemming zijn met de gevelindeling van de gehele rij;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- Kozijnen en ander houtwerk moeten in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen geschilderd zijn;
- Accenten bij ramen en deuren moeten terughoudend van vormgeving en kleur zijn.

Aanbevelingen

- De bebouwing moet op de rooilijn gebouwd worden;
- De bijgebouwen liggen op een minimale afstand van één meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-een kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde niet toegestaan, een uitzondering hierop wordt gevormd door de luifel boven de entree. Deze dient ingetogen te zijn en qua materiaal aan te sluiten op de hoofdmassa;
- Dakkapellen en dakramen aan de voorzijde van de woningen moeten met de onderzijde in een horizontale lijn (de afstand tot de onderkant van het dak, verticaal gemeten) zijn geplaatst. Per straat en/of architectonische eenheid zal één type maatgevend zijn;
- Uitbreidingen aan de voorzijde en de zijde van de bebouwing grenzend aan de openbare weg moeten ondergeschikt zijn aan de massa en vorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur open hoeken houden in de stedenbouwkundige opzet. Dus op hoeken geen garages en extra kamers toestaan als ze hierdoor de open hoek verdichten. Karakteristiek voor W4 straten is dat op hoeken de kopse kanten van de woningen besloten van karakter;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden.

2.4. Uitbreiding in forumstijl (W6)

Ligging

Binnen de meest nieuwe en buitenste schil van Noordhoek, liggen een vijftal projectmatig ontwikkelde woningclusters. Deze projecten bevinden zich rond de Kapellenhof, de Blauwboei, Vlasaard, Repelweg, Revelaar, Droogweide en 't Reekje.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Dit westelijke deelgebied van Noordhoek bestaat hoofdzakelijk uit panden die voorzien zijn van een zadeldak dat evenwijdig aan de straat ligt. De Revelaar kent gekantelde zadeldaken (37). De straten bestaan hoofdzakelijk uit twee- onder-één kapwoningen. Alle woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak en zijn voorzien van voortuinen. Uitzondering hierop vormen de 7 twee-onder-één kappers van één bouwlaag aan de Kapellenhof (30). Per architectonische eenheid verspringt de rooilijn, waardoor er grotere en kleinere voortuinen ontstaan. Alle panden liggen evenwijdig aan de weg en zijn opgetrokken uit gebakken stenen in lichte tinten. Het hoofdvak bestaat uit één tint. Het dakvlak bestaat eveneens uit één tint, vaak grijs.

Aan de Blauwboei liggen twee-onder-één kappers met garages terugliggend ertussen, die al dan niet voorzien zijn van een zadeldak (36).

De Revelaar straalt met haar gekantelde daken, zonder schoorstenen, en doorlopende dakkapellen in hout een meer wooneerfachtige sfeer uit, maar ook deze panden staan allen aan een straat met stoep (43). De garages zijn integraal opgenomen in het woonhuis en liggen iets naar achter met een zadeldak. Alle daken van deze woningen zijn bedekt met rode keramische pannen. De voordeuren zitten aan de zijkant.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De woningen aan de Kapellenhof hebben per unit één voordeur en één groot raam en één wc raampje naar de openbare weg gericht (31). De daken hebben geen dakkapellen en zijn allen voorzien van schoorstenen (30). Het trasraam aan de onderzijde is van een donkerdere baksteen dan de gele baksteen van de rest van het pand. In de Blauwboei vallen de brede dakgoten op en zijn er incidenteel dakkapellen aan de voorzijde gebouwd (33, 35). Sommige ingangen zijn in een aanbouw gerealiseerd, die integraal in het huisontwerp is opgenomen.

De Revelaar kent integraal ontworpen dakkapellen (geïntegreerde gevelwand in het dakvlak), waarbij het voorvlak van de dakkapel doorloopt tot aan de bovenzijde van het grote raam op de begane grond (37, 39). Dit voorvlak is uitgevoerd in hout en in een donker groene tint geschilderd.

Ook de zijkanten van de dakkapel en eveneens de zijkanten van het huis heeft deze donkergroene houten vlakken (41).

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn uitgevoerd in baksteen en hout. Het houtwerk is veelal uitgevoerd in wit of traditionele kleuren. De dakvlakken zijn overwegend donker van kleur, grijs of zwart. Incidenteel zijn rolluiken aangebracht (35, 41). Het houtwerk aan de Kapellenhof is beige en donker groen geschilderd en de ramen zijn voorzien van lekdorpels.

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het karakter van de strakke, rechte straten met dubbele woningen moet gehandhaafd blijven;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben.
- De bebouwing moet uitgevoerd worden met een kap. Maatgevend is de kapvorm en –richting van naastliggende percelen (zadeldak);
- Het dak van de bijbouw moet doorlopen in de hoofdbouw (met dezelfde dakhelling en richting) of er moet een sprong in het dakvlak plaatsvinden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is het maken van een gevel zonder verspringingen niet toegestaan;
- Elke woning moet minimaal één aan of uitbouw hebben.

Gevelopbouw

- Elke woning moet één of twee bouwlagen met een kap hebben;
- Binnen een architectonische eenheid moeten materialen van de hoofdmassa (gevels, daken, houten gevelpanelen en aangebouwde gedeeltes) op elkaar worden afgestemd;
- Gevels moeten opgetrokken worden in aardetinten baksteen;
- De dakpannen moeten donker van kleur zijn.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, moeten aansluiten bij het karakter van de architectonische eenheid;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van de woning moeten afgestemd worden op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. Dit geldt onder meer voor entrees, bergingen en opgangen aan de voorzijde van de woningen;
- De gevels en kappen van aan-, uit- en bijgebouwen moeten in dezelfde kleuren en materialen worden uitgevoerd als die van de hoofdmassa;

- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten op een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn geplaatst worden, waarbij de eerste dakkapel maatgevend is voor de daarop volgende;
- Voor bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorzijde, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers, is per straat en/of architectonische eenheid één type maatgevend;
- Zijgevels van het hoofdgebouw die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten minimaal één raam of deur hebben;
- Houten gevelelementen moeten in naturel uitgevoerd worden of beschilderd zijn in traditionele kleuren;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel moeten qua kleur en vorm passen binnen de architectuur van de architectonische eenheid;
- De kleur van de houten en plaatwerken toevoegingen moeten donker van karakter zijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- De (relatief) sobere architectuur van de bebouwing vereist een sobere vormgeving van details.

Aanbevelingen

- Variatie in bebouwingstypen en specifieke hoekoplossingen, alsmede verspringingen in de voorgevels en aanbouwen aan de voorzijde ondersteunen het gevarieerde beeld en zijn uitgangspunt voor ontwikkelingen;
- De hoogte van de in de architectuur opgenomen aanbouwen mag niet hoger zijn dan de hoofdbouw.

2.5. Individuele woningbouw (W9 vrije sector)

Ligging

De meest nieuwe en buitenste schil van Noordhoek bestaat bijna geheel uit woningen in de vrije sector. De Keetel, 't Weeltje en de Repelweg hebben vrijstaande woningen.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het woongebied is ruim opgezet, met veel groen in de openbare ruimte. De verschillende hoofdmassa's liggen midden op de kavel en zijn niet aan naastliggende panden gekoppeld, enkele uitzonderingen (twee-onder-één kapwoningen en door garages aan elkaar geschakelde woningen) daar gelaten. Alle panden zijn individueel gebouwd en geven zo deze schil een divers karakter (44, -48). De meeste panden hebben een kap, niet zijnde een lessenaarskap. De hoofdmassa's zijn recht en hoekig en bestaan meestal uit één of twee woonlagen met een kap. De meeste woningen staan evenwijdig aan de straat en zijn opgetrokken uit traditionele materialen zoals rode, bruine maar ook gele baksteen en hebben daken van keramische pannen en modernere materialen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De garages liggen terug (47). Enkele woningen hebben dakkapellen met een scheef dak, dat met de hoofddakhelling meeloopt (47). Er komen op de vrije sector panden meer details voor dan op de meeste projectmatig gebouwde rijtjes- en twee-onder-één kapwoningen. Zo vinden we erkers, schoorstenen, trasramen, accenten in afwijkende kleur baksteen rond deuren en ramen. Overwegend lichte raamkozijnen en daklijsten.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn uitgevoerd in baksteen en hout. Bij de woningen wordt de individualiteit benadrukt door het gebruik van diverse kleuren en accenten. Het houtwerk is veelal uitgevoerd in witte of traditionele kleuren. De dakvlakken zijn overwegend donker van kleur, grijs of zwart (47, 48).

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De woning moet georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- Een vrijstaande woning is een individuele bouwkundige eenheid en staat op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen.
- Maximaal één gesloten gevelwand, niet zijnde de voorkant.

- Bij vrijstaande woningen, die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen, moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Gebruik van veel detaillering is verplicht;
- De individualiteit van de afzonderlijke woningen moet worden bevorderd.

Aanbevelingen

- Veel groen in de voor- en zijtuinen, bij voorkeur niet verhard;
- Voorop staat de individuele uitstraling van een hoofdgebouw met bijhorende aan- en bijgebouwen. Bij (vervangende) nieuwbouw moeten de positie en oriëntatie aansluiten op het karakter en beeld van de openbare ruimte.

2.6. Bedrijventerrein (B2)

Ligging

Aan de noordzijde van de Witte Weide liggen enkele vrijstaande woonhuizen met bedrijfspanden daarachter

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Aan deze doodlopende weg vanaf de Groeneweg liggen verschillende bedrijfshallen, werkplaatsen en woonhuizen (25- 27, 84). De bedrijfshallen zijn veelal uit plaatmateriaal opgetrokken, maar enkele hebben bakstenen vlakken. Met name de voeten van de hallen zijn uit baksteen opgetrokken.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevels van de bedrijfscomplexen zijn gesloten. Zowel verticale als horizontale geleding komt voor. Aan de voorzijde van de panden is de entree gelegen (25).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De mate van detaillering is zeer beperkt. Overwegend zijn er grote kale wanden waarop geen enkele detaillering aanwezig is. Kozijnen en houtwerk bij de entree zijn in kleuren geschilderd (25).

Welstandsniveau: 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve / publieke gevel en/of de representatieve bebouwing (kantoor, showroom, e.d.) gericht op de openbare ruimte;
- Hoekgebouwen moeten een tweezijdige oriëntatie hebben;
- De dakvorm van bedrijfsgebouwen moet passen bij de functie van het gebouw. Hierbij moet gekozen worden voor (een combinatie van) platte daken, sheddaken, zadeldaken met een maximale helling van 15% of lichtgebogen daken;
- Indien grote vlakken worden toegepast dienen deze in gedekte kleuren te worden uitgevoerd;
- Bedrijfswoningen moeten georiënteerd zijn op de openbare weg;
- Bedrijfswoningen zijn individuele bouwkundige eenheden en staan op zichzelf. Eenheid moet gevonden worden per woning, dit geldt voor zowel de hoofdmassa als de aan- en bijgebouwen;
- Een woning mag maximaal één gesloten gevelwand hebben, niet zijnde de voorkant;
- Bij vrijstaande woningen die onderling in architectuur en verschijningsvorm verschillen moeten het kleur- en materiaalgebruik de zelfstandige uitstraling van het gebouw ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Verschillende onderdelen van het gebouw, zoals kantoorgedeelte en bedrijfshal, moeten visueel herkenbaar als aparte onderdelen gebouwd worden; te denken valt aan onderscheid in materialen, vormen en kleuren;
- Gevels langer dan 20 meter moeten duidelijk verticaal geled zijn;

- Aan de voor- en zijkant van de woningen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen toegestaan die aansluiten bij de architectuur van het desbetreffende gebouw, zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers;
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woningen moeten binnen één dakvlak regelmatig gerangschikt zijn op een horizontale lijn.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen moeten in het vlak van de gevel liggen en mogen niet boven de gootlijn uitsteken.

Aanbevelingen

- Bij voorkeur de onderste 1,5 meter van het pand in baksteen uitvoeren;
- De onbebouwde ruimte van het perceel moet afgestemd worden op de inrichting van de openbare ruimte en of de inrichting van de onbebouwde ruimte van aangrenzende percelen;
- Extra aandacht voor de overgang naar de openbare ruimte;
 - Indien geplaatst op de voorgevelrooilijn middels een haag;
 - Indien geplaatst achter de voorgevelrooilijn middels een open transparant hekwerk;
- De basiskleur per gebouw is die van de gebruikte materialen.

2.7. G1 Sportterrein

Ligging

Tussen de Kapellenhof en de Repelweg ligt een groen gebied waarop gesport wordt.

Gebiedsbeschrijving

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

Het sportcomplex is omgeven door opgaand groen en bestaat hoofdzakelijk uit grasvelden en kunst-grasvelden. De clubgebouwen en omkleedruimtes bevinden zich aan de Kapellenweg. Dit één bouwlaag hoge pand is voorzien van een zadeldak (28).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De kopgevels zijn voorzien van rood plaatmateriaal (29). Dit materiaal komt terug in vlakken boven deuren en ramen.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Het pand is sober van karakter en er zijn weinig accenten aangebracht in de gevel.

Welstandsniveau 3

Welstandscriteria

Hoofdaspecten (plaatsing, massa/vorm, gevelopbouw, materialen/kleuren hoofdvlakken)

- Het groene karakter van het gebied moet behouden worden;
- De positie en oriëntatie van een bouwwerk moeten vanuit functionele gronden worden bepaald.
- Voorop staat een individuele uitstraling van de bebouwing, inclusief de bijbehorende aan- en bijbouwen. Dit houdt in: een eigen architectonische vormgeving en uitstraling die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw;
- De functie van het gebouw moet tot uiting komen in de vorm van het gebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik moeten de zelfstandige uitstraling van de bebouwing ondersteunen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Voor nieuwbouw is een eenheid in gevelindeling verplicht.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame moet intern gericht zijn (op de sportvelden) en mag niet extern gericht zijn (op de omgeving van de sportvelden).

Aanbevelingen

- Aan de randen van percelen moet ruimte worden vrijgehouden voor het aanplanten van groen;
- Extra aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.

