

Welstand-gebiedscriteria 'Helwijk'

[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 Gemeentebblad 2025, 166934.]

1. Helwijk

1.1. Algemeen

Helwijk ligt ten noorden van de A29, A59 in polder Ruigenhil ten zuiden van Willemstad. Het Steenpad verbindt Helwijk met Willemstad.

1.2 Geschiedenis

Helwijk is in de jaren 60-70 gebouwd als uitbreiding van Willemstad. Helwijk ligt buiten het schietveld van deze oude vestingstad en wordt omgeven door agrarisch landelijk gebied. Waar de Helsedijk vroeger de Maltaweg met de Stadsedijk verbond, daar ligt nu, in de oksel van de Helsedijk met het Steenpad, Helwijk. De noordelijke rand wordt gevormd door een kreekrestant. Ten zuiden hiervan ligt een homogene traditionele woonwijk van straten met rijen huizen met zadeldaken. Helwijk heeft haar eigen lagere school, een benzinepompstation en enkele bedrijven.

1.3. Geen rijksmonumenten in Helwijk

1.4. Ruimtelijke karakteristiek Helwijk

De ruimtelijke structuur van Helwijk hangt sterk samen met het landschap en de ontstaansgeschiedenis. De structuur van Helwijk kan beschreven worden als een driehoek. De drie zijden van deze driehoek worden gevormd door de Helsedijk, het Steenpad en de Kreek. Vier bijzondere gebouwen markeren de uiteinden van Helwijk. Aan het einde van de Helsedijk liggen de restanten van fort de Hel, aan het Steenpad liggen twee markante boerderijen "Moria" en "Stadzicht" en aan de Stadsedijk ligt de Bierlhoeve.

Hiertussen ligt een woonwijk die zowel aan de Kreekzijde als aan het Steenpad gebruik maakt van de kwaliteit van het omliggende uitgestrekte landschap.

De Helsedijk beschermt de achterliggende polder Ruigenhil tegen het wassende water uit de oude Heijningsche haven. 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 Helsedijk 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.

2. Gebiedsindeling, gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus Helwijk

De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Er wordt een 6-tal 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. De dijk (H5)
2. Penanten (W4)
3. Terugliggend (W4)
4. Horizontaal (W4)
5. Bedrijventerrein (B2)
6. Agrarische buitengebied (G3)

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.

Detailaspecten

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 Detailaspecten	Materialen (onderdelen) Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Volledig	Meer dan de helft	Niets

2.1. De dijk (H5)

Ligging

De oudste bebouwing van Helwijk staat aan de Helsedijk.

Gebiedsbeschrijving

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

Typisch aan de dijkebebouwing 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 (9, 47), terwijl aan de veilige kant de boerderijen en andere panden op maaiveld staan (13, 46). Zo staan aan de westkant van de Helsedijk de panden vrij dicht op elkaar boven aan de dijk, met nauwelijks 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 (10, 11, 13, 45).

Deze historisch gegroeide dijkbebouwingen zijn opgebouwd uit individuele woonhuizen van één laag (gezien vanaf de dijk) met een kap. Elke woning is individueel ontwikkeld en heeft een eigen karakter. Hierdoor is het beeld langs de dijk divers (6, 7, 9).

Met name de woningen aan de westkant zijn aan de dijk gebouwd terwijl aan de oostkant van de dijk een wisselend beeld is ontstaan doordat onder aan de dijk zowel boerderijen (13), als schuren als woningen staan.

Nagenoeg alle panden hebben een zadeldak. Zowel in de lengterichting van de straat als loodrecht op de dijk staan de zadeldaken met schoorstenen. De daken bestaan voor het merendeel uit keramische pannen in rode en grijze tinten. De hoofdvlakken zijn uitgevoerd in baksteen. Sommige panden zijn wit of lichtgeel gekalkt/gestuukt (6). 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 (8). Ook is er regelmatig zicht op de achterliggende landerijen.

Tussen de voor het merendeel uit woningen bestaande bebouwing aan de dijk komen ook bedrijven en schuren voor. Vaak staan op het achtererf onder aan de dijk grote bedrijfspanden en schuren. Een enkele schuur of garage staat aan de weg. Sommige schuren zijn niet van gebakken stenen gebouwd maar van karakteristieke donkerbruin gebeitste houten, brede planken.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Historisch gegroeide panden hebben vaak verticaal gerichte ramen en deuren en dat is hier goed te herkennen. 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 (9). De panden hebben geen erkers.

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen, keramische pannen en houten details. Incidenteel zijn versieringen aan de gevel aangebracht. Een aantal panden heeft traditionele kenmerken (zoals glas in loodramen, luiken) en gevelindeling (9). Alle raamkozijnen zijn van hout. De roeden zijn vaak smal van breedte, wat het gehele raam een elegante uitstraling geeft.

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;
- 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 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 hoofdmassa 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;
- 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 oppervlaktestructuur) vergelijkbaar met traditionele materialen, zoals baksteen, natuursteen, hout en metaal.
- Kozijnen en ander houtwerk moet 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 moeten 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.

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;
- Geen erkers aan de voorzijde.

2.2. Penanten (W4)

Ligging

Helwijk bestaat voor het grootste deel uit woningen die in traditionele straten gebouwd zijn. Deze woningen verschillen met name van elkaar op het gebied van gevelindeling. Zo heeft dit deelgebied een verticale geleding, die de Kon.

Emmastraat, de Prinses Irenestraat en een deel van de Irenestraat onderscheidt van de rest van Helwijk.

Gebiedsbeschrijving

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

Dit deelgebied kent een traditionele blokverkaveling met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele woningen. De rijen staan strak in de rooilijn en zijn niet voorzien van bijgebouwen, schuren, garages, erkers en andere aanbouwen. Het ritme van de woningen binnen een rij wordt aangegeven door de gemetselde schoorstenen, die aan het uiteinde van elk dak en op de scheiding van elke woning binnen een rij gebouwd zijn (34).

De woningen hebben allemaal een zadeldak met de weg mee en zijn opgebouwd uit traditionele materialen. Zo hebben ze rode bakstenen, grijze keramische pannen en houten kozijnen en deuren in de

kleuren beige/wit en donkergroen. Alle woningen hebben een voortuin, maar geen garage. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte, op straat.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

Tussen elke woning is een vierkante penant (35) gebouwd in dezelfde baksteen als het hoofdvlak. De voordeuren zitten aan de straatzijde en zijn van hout met een raam. Vaak hebben ze een gemetseld accent rond de deur (36) De woningen zijn niet uitgebreid met erkers aan de voorzijde.

Een enkele dakkapel is aan de voorzijde van een pand gebouwd (15). Op de begane grond bevindt zich 1 voordeur en een groot raam dat al dan niet verticaal geleed is. Op de eerste verdieping bevindt zich eveneens 1 groot, geleed raam en een klein of groter badkamerraam (14) De kopse kanten van de woning hebben een blinde gevel.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn overwegend sober van karakter en er zijn weinig accenten aangebracht in de gevel. Het kleurgebruik is overwegend wit of een natuurlijke tint (17).

Welstandsniveau: 2 en 3

Welstandscriteria

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

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen, dubbele en vrijstaande, 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 1 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 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan en gevelsteen gebruikt worden;
- 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;
- Penanten tussen twee aaneengesloten woningen en op de hoeken van een rij moeten gehandhaafd blijven en zijn verplicht bij het bouwen van nieuwe woningen, binnen de architectonische eenheid waar deze penanten voorkomen;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel zijn niet toegestaan.

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 1 meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn 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 hoofdmasa;
- 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 zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden;
- Geen erkers aan de voorzijde.

2.3. Terugliggend (W4)

Ligging

Helwijk bestaat voor het grootste deel uit woningen die in traditionele straten gebouwd zijn. Deze woningen verschillen met name van elkaar op het gebied van gevelindeling. Zo heeft dit deelgebied een gevelindeling met terugliggende ramen in een afwijkende steenkleur, die de Kon. Julianalaan en de prinses Beatrixlaan van de rest onderscheidt.

Bijzondere elementen in deze woonwijk worden gevormd door de lagere school "Ruigenhil" aan de Prinses Irenestraat (12), blokhut (25), een rijtje woningen (24) en het autoverkoop- bedrijf met etalage aan de Koningin Julianastraat (27).

Gebiedsbeschrijving

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

Dit deelgebied kent een traditionele blokverkaveling met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele woningen. De rijen staan strak in de rooilijn en zijn niet voorzien van bijgebouwen, schuren, garages, erkers en andere aanbouwen. Het ritme van de woningen binnen een rij wordt aangegeven door de gemetselde schoorstenen, die aan het uiteinde van elk dak en op de scheiding van elke woning binnen een rij gebouwd zijn (18).

De woningen hebben allemaal een zadeldak met de weg mee en zijn opgebouwd uit traditionele materialen. Zo hebben ze rode bakstenen, grijze of rode (20) keramische pannen en houten kozijnen en deuren in de kleuren beige/wit en donkergroen. Alle woningen hebben een voortuin, geen garage, maar wel schuurtjes op hun achtererf, die uit hetzelfde materiaal zijn opgebouwd als de hoofdbouw (19). Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte, op straat (44). De kleur van de dakpannen is per architectonische eenheid gelijk. De kopse kanten van de woning hebben een blinde gevel (21).

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevelindeling kent bij elke woning een horizontaal naar achterliggend vlak tussen de ramen op de boven- en benedenverdieping. Hierdoor ontstaat er een horizontale geleding in het bakstenen vlak. Het materiaal van dit vlak is metselsteen van een tint lichter dan het hoofdvak (17). De voordeuren zitten aan de straatzijde en zijn van hout met een raam. De deuren zijn sober, zonder luifels (26). De woningen zijn niet uitgebreid met erkers aan de voorzijde. Een enkele dakkapel is aan de voorzijde van een pand gebouwd. Op de begane grond bevindt zich 1 voordeur en een groot raam dat al dan niet verticaal geleed is. Op de eerste verdieping bevindt zich eveneens 1 groot raam en een klein badkamerraam (16).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn overwegend sober van karakter en er zijn weinig accenten aangebracht in de gevel. Er komen trasramen voor van 4 rijen donkere baksteen (22). En in de nok van een blinde zijgevel zit

soms een gemetseld accent (23). Het kleurgebruik van het houtwerk is overwegend wit of een natuurlijke tint. Er komen ook velen aluminium raamkozijnen voor (17).

Welstandsniveau: 1 en 3

Welstandscriteria

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

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen, dubbele en vrijstaande 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 1 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 een zelfde, ingetogen wijze vormgegeven zijn;
- Alle zijgevels mogen per verdieping maximaal 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan 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;
- Terugliggende gevelvlakken rond ramen van boven- en benedenverdieping moeten gehandhaafd blijven en zijn verplicht bij nieuwbouw binnen deze architectonische eenheid, waar deze terugliggende raamvlakken voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (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 1 meter achter de voorgevel;

- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één 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 zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden.

2.4. Horizontaal (W4)

Ligging

Helwijk bestaat voor het grootste deel uit woningen die in traditionele straten gebouwd zijn. Deze woningen verschillen met name van elkaar op het gebied van gevelindeling. Zo heeft dit deelgebied een horizontale gevelindeling van een witte bies tussen de beneden- en de bovenverdieping, die de Prins Hendrikstraat, prins Johan Frisostraat en de Prins Constantijnstraat van de rest onderscheidt.

Gebiedsbeschrijving

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

Dit deelgebied kent een traditionele blokverkeveling met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele woningen. De rijen staan strak in de rooilijn en zijn op de hoeken soms voorzien van bijgebouwen, schuren of garages. Het ritme van de woningen binnen een rij wordt aangegeven door de gemetselde schoorstenen, die aan het uiteinde van elk dak en op de scheiding van elke woning binnen een rij gebouwd zijn (30).

De woningen hebben allen een zadeldak met de weg mee en zijn opgebouwd uit traditionele materialen. Zo hebben ze rode bakstenen, grijze keramische pannen en kozijnen en deuren in de kleuren beige/wit en donker rood. Alle woningen hebben een voortuin, en sommigen hebben een aangebouwde of terugliggende garage met een plat dak (32). Het parkeren vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte, op straat. De kleur van de dakpannen is per architectonische eenheid gelijk. De kopse kanten van de woning hebben een blinde gevel.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevelindeling kent bij elke architectonische eenheid een horizontale geleiding. Het hoofdvak is opgetrokken uit zandkleurige bakstenen en tussen de beneden- en bovenverdieping ligt een witte bies (31). Sommige woningen hebben eveneens een vooruitstekende vierkante penant tussen elke woning staan. Tussen de witte bies en de onderzijde van het raam op de benedenverdieping is gebruik gemaakt van rode baksteen. Dit kleurverschil benadrukt de horizontale geleiding van de voorgevel.

De voordeuren zitten aan de straatzijde en zijn van hout met een raam. De deuren zijn sober, zonder luifels. De woningen zijn niet uitgebreid met erkers aan de voorzijde. Een enkele dakkapel is aan de voorzijde van een pand gebouwd (33). Op de begane grond bevindt zich 1 voordeur en een groot raam, dat al dan niet verticaal geled is. Op de eerste verdieping bevinden zich of drie verticale ramen of 2 ramen, waarvan de ene breed is en de ander hoog (29).

Detailspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woningen zijn overwegend sober van karakter en er zijn weinig accenten aangebracht in de gevel. Het kleurgebruik van het houtwerk is overwegend wit of een natuurlijke tint. Er komen ook velen aluminium raamkozijnen voor.

Welstandsniveau: 1 en 2

Welstandscriteria

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

- Het karakter van de specifieke strakke rechte straten met rijen woningen, dubbele en vrijstaande 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 1, 2 of 3 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 1 raam hebben dat niet groter is dan 1 bij 1 meter.
- Binnen 1 architectonische eenheid moet 1 soort en kleur dakpan gebruikt worden;
- De dakpannen moeten ongeglazuurd zijn;
- De dakpannen moeten een 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;
- Penanten tussen twee aaneengesloten woningen en op de hoeken van een rij moeten gehandhaafd blijven en zijn verplicht bij het bouwen van nieuwe woningen, binnen de architectonische eenheid waar deze penanten voorkomen;
- De kenmerkende horizontale boven de raam doorlopende lateien moeten gehandhaafd blijven en zijn verplicht bij nieuwbouw binnen deze architectonische eenheid waar deze lateien voorkomen;
- Bij nieuwbouw is het bouwen van schoorstenen verplicht en bij dakwijzigingen is het verwijderen van bestaande schoorstenen verboden;
- Houten en plaatwerken toevoegingen op de gevel zijn niet toegestaan.

Detailspecten (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 1 meter achter de voorgevel;
- Uitbouwen zijn toegestaan mits er een eenheid ontstaat binnen de architectonische eenheid (rij of twee-onder-één kapwoning);
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn 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 zijn;
- Het gebruik van trasramen is aan te raden;
- Geen erkers aan de voorzijde.

2.5. Bedrijventerrein (B2)

Ligging

Aan het Steenpad liggen enkele bedrijfspanden.

Gebiedsbeschrijving

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

Aan deze weg liggen 5 verschillende bedrijfshallen, waarvan 1 benzinepomp (3). De bedrijfshallen zijn veelal uit plaatmateriaal en witte betonstenen (2) opgetrokken. De hallen zijn eenvoudig van vorm en hebben platte daken.

Uitzonderingen hierop zijn de hallen op foto 5, die zadeldaken hebben. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Elk bedrijf heeft zijn eigen terrein herkenbaar door groen of materiaalgebruik afgebakend.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De gevels van de bedrijfscomplexen zijn open van karakter. Zowel verticale (4) als horizontale geleding komen voor. Aan de voorzijde van de panden is de entree gelegen (2).

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 (4). Kozijnen en houtwerk bij de entree zijn in kleuren geschilderd (2).

Welstandsniveau: 1

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.

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 geleed 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.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- Reclame en bedrijfsnamen moeten in het vlak van de gevel liggen en 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.

2.6. Agrarisch gebied (G3)

Ligging

Een oude historische boerderij die tegenwoordig slechts dienst doet als woning, gelegen aan de rand van Helwijk naast het bedrijventerrein.

Gebiedsbeschrijving

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

Gelegen aan de rand van Helwijk ligt een groot erf dat vroeger dienst deed als agrarisch gebied en tegenwoordig slechts woonfunctie heeft (37). De bebouwing is gerenoveerd in de historische agrarische stijl. Het erf wordt omsloten door een groene heg en aan de voorzijde aan de straatkant loopt een beekje waarover een bruggetje loopt naar de woning (41). De voortuin bestaat voornamelijk uit een groot open terrein met kiezels en in het midden een groen perkje (38). Voor de bebouwing langs lopen kleine groene haagjes. De hoofdbebouwing bestaat uit één bouwlaag met zadeldak haaks op de weg. Het zadeldak is zeer hoog en beslaat twee verdiepingen (39). De aangelegen bebouwing bestaat eveneens uit één bouwlaag met zadeldak. Deze bebouwing doet dienst als woning en garage.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

De indeling van de gevel is traditioneel. Grote ramen op de begane grond en verder op elke verdieping een raam aan de voorzijde. Er bevinden zich geen dakramen of dakkapellen in het zadeldak (39).

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

De woning is opgebouwd uit baksteen. Een licht bruine baksteen voor de gerenoveerde boerderij met groene houten luiken, witte houten kozijnen met groene accenten (39) en grijze dakpannen als dakbedekking (42). De ramen zijn in vlakken verdeeld door middel van houten roeden.

Welstandsniveau 1

Welstandscriteria

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

- Hoofdgebouw en bijgebouwen moeten een compacte opzet hebben, waarbij de randen van de percelen worden vrijgehouden voor het aanplanten van groen;
- Bebouwing voegt zich naar de omgeving en is niet dominant aanwezig;
- De verschillende panden moeten eenduidige, éénlagige massavormen en zadeldaken hebben;
- Woningen moeten zadeldaken met of zonder wolfseinden bezitten;
- De gebruikte kleuren moeten passen bij de natuurlijke kleuren van de omgeving. Het gebruik van helle en felle kleuren is niet toegestaan;
- Voor de hoofdvlakken moet gebruik worden gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout, natuursteen en gebakken pannen.

Deelaspecten (geledingen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen)

- Aan de voor- en zijkant van de gebouwen zijn bouwkundige wijzigingen en toevoegingen (zoals dakkapellen, dakramen, dakopbouwen, evenals aanbouwen aan de voorzijde, zoals portalen en erkers) toegestaan die in architectuur, materiaal en kleurgebruik sterk lijken op het desbetreffende hoofdgebouw;
- Mestsilo's en sleufsilos moeten zo gunstig mogelijk worden gesitueerd ten opzichte van de bestaande bebouwing zodat deze vanaf de openbare weg zo min mogelijk in het zicht vallen en opgenomen worden in de bebouwing rond het erf;
- Schuren en stallen moeten passen in de landschappelijke omgeving. Een industrieel karakter moet worden voorkomen of beperkt. Het toepassen van kappen is verplicht. Daarnaast wordt een ongelede massavorm van maximaal 20x60 meter gehanteerd als richtlijn om de schaal te beperken. Bij een grotere omvang moet een geleding plaatsvinden in de lengterichting, waarbij de maat van deze geledingen groot genoeg moet zijn om betekenis te hebben in relatie tot het gehele bouwwerk. Bij schuren en stallen hoger dan 8 meter moet een geleding in de hoogte plaatsvinden, bijvoorbeeld door een onderrand in baksteen;
- Nieuwe bedrijfsbebouwing bij agrarische complexen moet functioneel en ingetogen worden vormgegeven en voorzien zijn van een zadeldak;
- Onopvallende materiaal- en kleurstelling zijn verplicht bij het bouwen van nieuwe bedrijfsbebouwing;
- Mestsilo's mogen in kleurstelling niet sterk contrasteren met de omgeving. Hetzelfde geldt voor de aan te brengen afdekkingen.

Detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering van onderdelen)

- De gebruikte kleuren moeten passen bij de natuurlijke kleuren van de omgeving. Het gebruik van helle en felle kleuren is niet toegestaan;
- Bedrijfswoningen bij agrarische complexen moeten in mate van detaillering en kleurgebruik passen bij het agrarische bedrijf als geheel. In het algemeen betekent dit een functionele en ingetogen vormgeving en gebruik van traditionele materialen en gedekte kleuren;
- Voor woningen is eenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik per individueel pand vereist;
- Bij woningen is het gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen niet toegestaan. Overige kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering en oppervlakte structuur) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Het kleurgebruik moet traditioneel zijn.

Aanbevelingen

- Om te vermijden dat de bedrijfsgebouwen zich als sterk afwijkende bouwwerken in het landelijke gebied manifesteren is een duidelijk verband tussen het bedrijf en het omringende landschap door middel van een erfbeplanting noodzakelijk;
- Schuren, stallen en kassen moeten op voldoende afstand van de perceelsgrenzen staan, zodat een landschappelijk maar ook functioneel aangepaste erfbeplanting mogelijk blijft;
- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde (en groene) vormgeving van de erfafscheidingen;
- Het voorterrein moet een landelijke uitstraling hebben, vrij van gestalde of opgeslagen goederen;
- De erfafscheiding moet traditioneel zijn zoals, hagen, heggen, gemetselde muren, metalen of houten lage hekken of een sloot.
- Bij verbouwing of splitsing van een boerderij moeten de karakteristieken van het pand en het erf gehandhaafd worden. Het karakteristieke onderscheid tussen het bedrijfsgedeelte en het oorspronkelijke woongedeelte moet als uitgangspunt genomen worden bij verbouwing. Noodzakelijke aanpassingen moeten bescheiden zijn en zich voegen naar het karakter van het pand en de bestaande gevelementen;
- Bij verbouwing of splitsing van een boerderij moeten oorspronkelijke staldeuren gehandhaafd blijven. Deze kunnen dienen als gevelopening om grotere ruimten b.v. een woonkamer aan te lichten. Het kozijn moet achter in de negge worden geplaatst met een sobere indeling, bijv. een enkele stijl in het midden. Door een donkere kleurstelling van het kozijn wordt het oorspronkelijke beeld zo min mogelijk aangetast;
- Bij verbouwing of splitsing van een boerderij mogen dakkapellen alleen op het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij geplaatst worden. De breedte van de dakkapellen dient in ieder geval beperkt te zijn en de afdekking moet afgestemd zijn op het karakter van de boerderij. Het toepassen van dakramen heeft de voorkeur omdat de oorspronkelijke massavorm hierdoor zo min mogelijk aangetast wordt.

Bijlage

