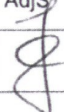

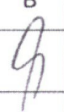

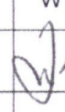
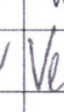
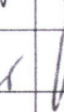


Zaaknummer:

2.039.81

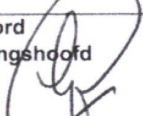
Registratiedatum: 12 JAN. 2018	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Conform							
Onderwerp: Evaluatie welstandsnota 2012 en verantwoording welstandsbeleid over het jaar 2016	Behandelen							

Advies

1. Kennis te nemen van de reacties op de evaluatievragen;
2. In te stemmen met het uitgangspunt dat bij het opstellen van de nieuwe welstandsnota de huidige welstandsnota (2012) de basis is en het vertrekpunt blijft en verder in te stemmen met voorstellen die zich richten op:
 - a. meer welstandstoezicht bij nieuwbouw van hoofdgebouwen;
 - b. verdere deregulering en een (meer) liberaal welstandsregime voor alle overige bebouwing, die in de welstandsnota van 2012 is geregeld, waaronder dus ook de erfafscheidingen in het oude dorp;
 - c. de aspecten handhaafbaarheid en capaciteit in relatie tot het uiteindelijke welstandsregime;
3. In te stemmen met een ruimer mandaat van de secretaris van de welstandscommissie (voor bebouwing waar loketcriteria van toepassing zijn);
4. In te stemmen met de voorstellen voor verduidelijking van de welstandsnota;

Beslissingsdatum: [Klik hier](#) **26 JAN. 2018**

Openbaar: Ja- passief		RIS: Ja	Fk: Omg/VTH/FransW., Omg/VTH/HenkJ., Omg/VTH/RinusZ., Comm/WilmaV.	
Auteur	: T.M.H. van Zundert	Port. Houder	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 9 januari 2018	Verbeek en Pas		
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar TvZ		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd 	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier



Toelichting:

Aanleiding

Bij de vaststelling van de welstandsnota 2012 is besloten dat die na vijf jaar zou worden geëvalueerd, zodat kan worden bekeken en besloten of aanpassing daarvan gewenst is.

Collegeprogramma, 2.5.3:

In 2017 wordt het welstandsbeleid geëvalueerd. Met die evaluatie wordt de vraag beantwoord of de beperking van het welstandstoezicht vanaf 2012 heeft geleid tot ongewenste effecten en of dit moet leiden tot een bijstelling van het welstandsbeleid. De welstandscommissie wordt vanzelfsprekend nadrukkelijk bij dit evaluatieproces betrokken.

De evaluatievragen zijn, gehoord de commissie fysiek domein, tot stand gekomen waarna ze voor beantwoording zijn uitgezet bij de afdeling Omgeving en de leden van de welstandscommissie. Ook de Vrienden van het Oude Dorp zijn betrokken bij de evaluatie en hebben gelegenheid gehad en benut om hun wensen kenbaar te maken.

Deze adviesnota heeft als doel dat u beslist over de uitgangspunten van nieuwe welstandsbeleid, waarbij ook gekozen wordt voor meer of minder (liberaal) welstandstoezicht.

Zo wordt duidelijk wat volgens u de koers zou moeten zijn bij de vaststelling van een geactualiseerd welstandsbeleid (in 2018).

Kaders

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Woningwet

Besluit omgevingsrecht

Welstandsnota 2012

Argumentatie

1. Welstandsbeleid is wettelijk vereist – de inhoudelijke invulling ervan staat de gemeente vrij

In de Woningwet is bepaald dat een gemeente in een welstandsnota het beleid neerlegt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken in relatie tot zichzelf en in relatie tot de omgeving. Dat beleid is dan het toetsingskader bij omgevingsaanvragen en de vraag of de ontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Is dat niet het geval, dan is dat een wettelijk dwingende weigeringsgrond voor de vergunning.

De inhoudelijke invulling van dat beleid is volledig vrij, dat is aan de gemeente zelf om daar invulling aan te geven. Let wel, het beperkt zich tot het aspect bouwen en dan alleen het deel waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

1b. De reacties van de leden van de welstandscommissie, de Vrienden van het Oude Dorp en de afdeling Omgeving op een rij

In bijlage AA zijn de reacties op de evaluatievragen bij de welstandsnota (2012) voor u inzichtelijk gemaakt.

1c. De reacties van de bevrageden vertaald naar voorstellen

In de bijlagen A tot en met F zijn de reacties van de leden van de welstandscommissie, de Vrienden van het Oude Dorp en de afdeling Omgeving vertaald naar voorstellen tot aanpassing van de huidige welstandsnota.

Daarbij is onderscheid gemaakt in:

Bijlage A - voorstellen voor verduidelijking van de welstandsnota;

Bijlage B - voorstellen voor minder welstandstoezicht;

Bijlage C - voorstellen voor meer welstandstoezicht;

Bijlage D - voorstellen overig – mandaat secretaris welstandscommissie;

Bijlage E - voorstellen overig - excessenregeling;
 Bijlage F - voorstellen overig – welstandscommissie in zijn algemeenheid;
 Bijlage G - voorstellen overig – relatie bestemmingsplan/welstandstoezicht.

Bij elke categorie zijn zo veel mogelijk argumenten "voor" en "tegen" inzichtelijk gemaakt.

1d. Voorstellen bijlagen E t/m G - excessenregeling, welstandscommissie in zijn algemeenheid, relatie bestemmingsplan: alleen voor kennisgeving.

In de bijlagen E t/m G treft u voorstellen aan die al praktisch zijn dan wel niet uitvoerbaar en zodoende geen reden zijn om daarover een besluit te nemen. Ze zijn daarom niet opgenomen bij de beslispunten. U kunt volstaan met kennisneming daarvan.

2. Voorstellen voor meer en/of minder welstandstoezicht: ga voor invoering van meer welstandstoezicht bij nieuwbouw en voor de andere onderdelen voor minder welstandstoezicht en verruimde regels in bestemmingsplannen voor erfafscheidingen

In bijlage B en C treft u voorstellen aan voor meer en voor minder welstandstoezicht.

De afdeling adviseert u om:

1^e in te stemmen met het voorstel voor de introductie van (meer) welstandstoezicht voor nieuwbouw en:

2^e in te stemmen met voorstellen voor minder welstandstoezicht voor alle andere onderdelen, waarbij voor het oude dorp ook aangekoerst wordt op verruimde regels voor erfafscheidingen. De argumenten daarvoor treft u aan in de genoemde bijlagen en hierna in de adviesnota.

2.1 Wens bevroegden: meer welstandstoezicht om kwaliteit bebouwde omgeving te bewaken

Het algemene geluid onder de bevroegden bij de evaluatie: meer welstandstoezicht is vanuit een oogpunt van kwaliteit van de bebouwde en te bebouwen omgeving welkom.

Kijkend naar de reacties van de bevroegden (in het bijzonder door de leden van de welstandscommissie en de Vrienden van het Oude Dorp) is het beeld dat meer welstandstoezicht zeer welkom is. De welstandscommissie heeft dit ook tot uitdrukking gebracht in het jaarverslag over het jaar 2016. U treft dat als bijlage aan. De gemeenteraad heeft hierover op 20 april 2017 besloten dat dat betrokken moet worden bij de evaluatie.

Daar waar in het oude dorp de detaillering als belangrijk wordt ervaren, vinden de bevroegden dat er in elk geval meer welstandstoezicht zou moeten komen voor nieuwbouw. Dat is nu niet het geval.

2.2 De bestuurlijk ingezette koers weegt ook mee: die is tot nu toe gericht op minder regels en dus minder welstandstoezicht

Kijkend naar de totstandkoming van de huidige welstandsnota (motie M5 gemeenteraad in 2011) lijkt de wens van de Vrienden van het Oude Dorp (herintroductie welstandsnota 2010) voor bestaand bebouwd gebied niet haalbaar.

Met een welstandsnota wordt de kwaliteit van bebouwing in meerdere of mindere mate geborgd. De keus voor meer of minder welstandstoezicht is een bestuurlijk politieke afweging.

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad motie M5 aangenomen met als doel een verruiming van welstandsvrij bouwen. Dat was aanleiding om de welstandsnota van 2010 te herschrijven. Het resultaat is de huidige welstandsnota (2012). De wens om tot minder regels te komen is nadien niet gewijzigd. Zie voor het laatste voorbeeld het initiatief vanuit de raad om tot minder APV-regels te komen.

2.3 De huidige welstandsnota (2012): terughoudend welstandstoezicht

In de huidige welstandsnota zijn, in relatie tot de welstandsnota uit 2010, de welstandseisen beperkt. Voor grote delen van de gemeente geldt geen welstandstoezicht. Zo ook niet voor nieuwbouw.

Er geldt, globaal gezegd, welstandstoezicht voor bebouwing langs de doorgaande routes, het oude dorp, het hoofdwinkelcentrum, beschermd stads- en dorpsgezicht, en bepaalde bouwwerken (dakkapellen, dakhuisjes, erfafscheidingen en reclames).

2.4 Een realistische insteek bij de voorstellen voor meer welstandstoezicht is gewenst: alleen meer (regels) welstandstoezicht als dat ook handhaafbaar is

Extra regels, in de vorm van meer welstandstoezicht, impliceert dat de gemeente die regels belangrijk vindt en daaraan waarde hecht voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Een inwoner of bedrijf mag daar dan ook een beroep op doen en erop vertrouwen dat die regels worden gehandhaafd.

Meer regels in de vorm van meer welstandstoezicht, zonder de mogelijkheid van toezicht en handhaving leidt tot procedures en teleurstelling bij inwoners en bedrijven. Dat is een ongewenste situatie.

Oftewel, bij de introductie van meer welstandstoezicht is ook de vraag naar handhaafbaarheid raadzaam. En zo ook de beschikbare formatie binnen de organisatie.

Kijkend naar de huidige formatie van de afdeling Omgeving is het toezicht en de handhaving van de constructieve- en brandveiligheid en excessen in elk geval gegarandeerd. Daarnaast wordt jaarlijks bekeken wat op projectmatige basis mogelijk is om op te pakken. Jaarlijks dus keuzes van zaken die blijven liggen en zaken die worden opgepakt.

De ervaring leert dat in geval van nieuwbouw van hoofdgebouwen en wat grotere uitbreidingen een initiatiefnemer zich op tijd bij de gemeente meldt. Sturing van de klant op de juiste procedure, de juiste stappen (waaronder welstand) is dan geen issue. De bestaande formatie voorziet daar ook in.

Dat geldt niet voor kleinere bouwsels, in het bijzonder de erfafscheidingen.

Daar is de praktijk dat mensen bouwen (al dan niet bewust) in afwijking van regels en handhaving nodig is om de situatie aan de regels te laten voldoen.

Zo zijn er in het oude dorp 500 gevallen bekend waar handhaving en een procedure nodig is als de regels niet worden verruimd. Ter illustratie: De ervaring leert dat aanpak van één handhavingszaak (een erfafscheiding) al gauw zo'n 45 uur kost om te bereiken dat de situatie daadwerkelijk aan de regels voldoet.

De afdeling is er daarom voorstander van om alleen regels te stellen die we als gemeente "waar" kunnen maken, die we daadwerkelijk handhaven. Daarbij geldt ook de vraag hoe erg het is als een bepaalde categorie handhaving een lagere prioriteit geven. Kortom, nut en noodzaak afwegen ten opzichte van capaciteit, waarbij constructieve veiligheid en brandveiligheid altijd de hoogste prioriteit blijft.

De afdeling stelt zich op het standpunt dat, alles afwegende, de introductie van welstandstoezicht bij nieuwbouw vanuit het oogpunt van kwaliteit gewenst en haalbaar is. Dat is dus in afwijking van de bestuurlijke wens ten tijde van motie M5.

Voor de overige onderdelen, zo ook erfafscheidingen, is minder welstandstoezicht realistisch en aanvaardbaar, zo vindt de afdeling omgeving.

3. Voorstellen voor verruiming mandaat secretaris welstandscommissie: doen.

In de huidige situatie is het zo geregeld dat elk bouwplan, dat niet voldoet aan de welstandsnota voor advies wordt voorgelegd bij de welstandscommissie. Zo ook dus de bouwwerken waarvoor loketcriteria gelden (dakkapellen, erfafscheidingen, dakhuisjes), terwijl de ervaring leert dat de welstandscommissie dan alsnog een negatief advies uitbrengt (loketcriteria = bandbreedte).

De afdeling stelt voor om het mandaat voor de secretaris voor deze situaties te verruimen.

Voor de argumenten wordt u verwezen naar bijlage D.

4. Voorstellen ter verduidelijking van de welstandsnota: doen.

Uit de reacties van de bevrageden blijkt dat verduidelijking van de huidige welstandsnota op onderdelen gewenst is.

De afdeling adviseert om in te stemmen met die voorstellen en ze mee te nemen bij het opstellen van de nieuwe welstandsnota. Voor de argumenten wordt u verwezen naar bijlage A.

Conclusie evaluatie welstandsnota

Alles afwegende denkt de afdeling te zien dat de huidige welstandsnota heel goed het vertrekpunt kan blijven en dat de voorstellen tot verduidelijking van de welstandsnota en een groter mandaat voor de secretaris van de welstandscommissie in elk geval meegenomen moeten worden bij de herziening.

Vanuit het oogpunt van kwaliteit van bebouwing is meer welstandstoezicht realistisch bij nieuwbouw van hoofdgebouwen, maar niet bij kleinere bouwsels, dat geldt zeker voor erfafscheidingen. Voor erfafscheidingen is onderzoek naar een verruiming van de regels, zo ook minder welstandstoezicht raadzaam. Dat is dan ook het advies van de afdeling.

Alternatieven

Afhankelijk van de politieke voorkeur is een groot scala aan alternatieven mogelijk.

De meest voor de hand liggende is te beslissen dat u hecht aan maximaal behoud van de te bebouwen omgeving. U bent voorstander van voorstellen voor meer welstandstoezicht. U wilt ook geen verruiming van regels voor erfafscheidingen. U ziet daarom graag een aangepast voorstel tegemoet, zo ook over de benodigde extra formatie om dat te kunnen borgen op het terrein van toezicht en handhaving. Wij stellen dat om de hiervoor vermelde redenen dus niet voor.

Financiën

n.v.t.

CommunicatieUitvoering en evaluatie

1. Het besluit dat u nu neemt wordt met een mededeling van wethouder Verbeek en wethouder Pas (samen) aan de commissie fysiek domein toegestuurd. Het is dan de keus aan de leden van de commissie om het desgewenst voor behandeling aan te melden.

Nota bene, in de mededeling wordt opgenomen dat de commissie voor nu in kennis wordt gesteld van de uitkomsten van de evaluatie en dat de raad op een later moment, ook via de commissie fysiek domein, nog een voorstel krijgt voor een herziening van de welstandsnota zelf. Via mededeling kan de commissie dus al wel kennis nemen van de hoofdopzet van het nieuwe welstandbeleid en dit desgewenst voor behandeling in de commissie aanmelden.

2. Beslist u conform dit advies dan wordt begin 2018 gestart met de opmaak van een herziene welstandsnota die opnieuw voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd, samen met een concept raadsvoorstel om de herziene welstandsnota door de gemeenteraad te laten vaststellen;

3. Ook voor die delen waar sprake wordt/is van geen/minder welstandstoezicht in de welstandsnota, wordt langs de lijn van voorlichting nog wel bekeken of er extra handreikingen aan inwoners en bedrijven kunnen worden gegeven in de vorm van informatie op de website, brochures en informatie aan het omgevingsloket. Denk bijvoorbeeld aan materiaal- en kleurgebruik bij zonnepanelen en bij reclames. Dit heeft de aandacht van de afdeling bij het opstellen van de welstandsnota zelf. Immers, ook langs de lijn van voorlichting bestaat nog een ingang om in te zetten op kwaliteit.

Bijlagen

- AA:** Overzicht reacties leden van de welstandscommissie, Vrienden van het Oude Dorp en afdeling Omgeving op de evaluatievragen
A t/m G: Vertaling reacties naar voorstellen over welstandstoezicht
H: Welstandsnota 2012
I: Jaarverslag welstandscommissie 2016

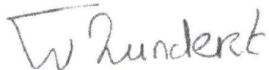
*TV2:
bylage I + m k
zitten er nu niet bij
Overt te ver terug,
niet meer
relevant.*

Gemeente Huizen
-vervolgblad-

- 6 -

J: Verslag inzake gevoerd welstandsbeleid
K: Berichtgeving vanuit de raad van 20/4/17 over verantwoording welstandsbeleid, te weten: betrekken bij evaluatie welstandsnota.

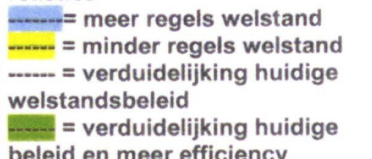
Omgeving
Beleid,



T.M.H. van Zundert

bylage AA

1

Evaluatievragen	Reacties Vrienden van het oude Dorp (afgekort: SVOD), leden van de welstandscommissie en afdeling Omgeving <i>N.B. De reacties zijn opgenomen, naar volgorde van ontvangst</i>	Regeling huidige welstandsnota (2012)	Voorstellen op basis van de reacties 
Welstandsplichtige gebieden 1. Moeten we de welstandsvrije gebieden uitbreiden, inperken of gelijk houden?	Afdeling Omgeving: Het bijzondere welstandsniveau (op de kaart) doorzetten tot en met nautisch kwartier. Voor overige zo laten. Afdeling Omgeving: De Ambachtsweg welstandsvrij maken, is nu ook niet wezenlijk anders dan de andere industriewegen. Er kan ook gekeken worden naar de Bestevaer. Kan 6B niet 1 welstandsvrij gebied worden? Op de Ambachtsweg staan nu ook veel auto's wat vanuit welstand gezien ook niet fraai is. KVO houdt ook toezicht op het gebruik van de ruimte. SVOD: Het welstandsplichtige gebied moet worden uitgebreid, omdat alle gebieden die (mede) bepalend zijn voor het karakter en beleving van het dorp de individuele toets van belanghebbende te boven gaat. Voorbeeld is de route Baanbergerweg/Eemlandweg/Gooilandweg. Deze zone vormt de overgang tussen het oude dorp en recente uitbouw met hoogteverschillen en confronterende bestemmingen. Nu is het een welstandsvrij gebied. Waar dit o.a. aan de Eemlandweg toe kan leiden hebben we in onze eerdere	De welstandsplichtige gebieden zijn nu de winkelcentra, de kustzone, het Oude Dorp en de hoofdroutes.	Het bijzondere welstandsniveau (op de kaart) doorzetten tot en met nautisch kwartier. De Ambachtsweg welstandsvrij maken. Welstandstoets bij gebieden uitbreiden, in het bijzonder naar: 3a. Baanbergerweg 3b. Eemlandweg 3c. Gooilandweg 3d. Havenstraat 3 ^e aangrenzende deel Havenstraat (Plaveen) 3f. Nautisch Kwartier 3g. Nieuwbouw Vosterrein 3h. Aangrenzende gebied Eemlandweg 4. Herintroductie uitgangspunten

	<p>reactie (hier opnieuw gevoegd) met een foto duidelijk gemaakt. Door de (positieve) ontwikkelingen rondom de Havenstraat/Krachtcentrale vinden wij het belangrijk dat niet alleen de Havenstraat maar ook het aangrenzende deel van het Plaveen, nu welstandvrij, wordt beschermd. Het betreft een belangrijke 'levensader' tussen Oude haven en het Oude dorp waarmee zorgvuldig moet worden omgegaan nu er nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Wij pleiten ervoor hier een publiek karakter aan te geven zodat de Krachtcentrale niet alleen komt te staan in een industriële omgeving en zouden dus graag zien dat het aangemerkte deel van de Havenstraat verbreed wordt ten koste van het Plaveen. Het gebied Oude haven omvat het Nautisch kwartier en de nieuwbouw op het zgn. Vosterrein niet, wij pleiten ervoor dit gebied uit te breiden.</p> <p>Grote delen van de gemeente zijn welstandsvrij. Dit werkt ongelijkheid van beoordeling in de hand. Waarom is een deel van de bebouwing aan de Haardstedelaan welstandsvrij en een ander deel niet? Het gebied rond o.a. de Eemlandweg is welstandsvrij. Toch is het een karakteristiek gebied met eigen architectuur. Stel dat de eigenaar (woningbouwvereniging?) besluit om in het belang van de klimaatdoelstellingen tot vervangende bebouwing over te gaan, geldt er dan geen welstandstoets? Ander voorbeeld: waarom is het oude gemeentehuis met omgeving wel welstand plichtig en de omgeving van de Nieuwe Kerk niet? We adviseren u om de</p>		welstandsnota 2010 voor gebieden.
--	--	--	-----------------------------------

	<p>uitgangspunten van de welstandsnota 2010 te hanteren (geef in dat geval ook aan welk gebied erbij moet komen).</p> <p>Welstandscommissie: Het welstandsplichtige gebied moet worden uitgebreid, omdat met het uitsluiten van grote gebieden, oudere wijken zoals Flevo, Bikbergen en Crailo maar ook jongere wijken zoals Bovenmaat en Huizermaat volledig verstoken zijn van toezicht op de gebouwde kwaliteit. Zowel de gebouwde kwaliteit die beleefd wordt vanuit de openbare ruimte als de openbare ruimte zelf. Zelfs het handhaven van een zekere basiskwaliteit in deze welstandsvrije gebieden is niet gewaarborgd.</p>		<p>Het welstandsplichtige gebied uitbreiden.</p>
<p>Nieuwbouw 2. Wel/geen toetsing van nieuwbouw aan redelijke eisen van welstand?</p>	<p>Afdeling Omgeving: -Toetsing aan redelijke eisen van welstand bij elke nieuwbouw én uitbreidingen die groter zijn dan 500 m2 is raadzaam.</p> <p>En bij de grens wel/geen toetsing uitgaan van m³ ipv m². Bij hoge woningen is de bebouwde oppervlakte minder, maar de impact op de omgeving juist groter. Door uit te gaan van een inhoudsmaat in plaats van een oppervlakte maat begrenst je deze beter.</p> <p>SVOD: Bij elke nieuwbouw is toetsing van het complete plan aan welstand gewenst. Alleen al vanuit een oogpunt van gelijke behandeling komt ons dit als gewenst voor.</p> <p>SVOD: Niet elke nieuwbouw heeft impact, alleen</p>	<p>Nieuwbouw in welstandsvrije gebieden mag volgens de huidige nota niet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, tenzij het groter is dan 500m². Bij het merendeel van de nieuwbouw mogen uitsluitend zaken als dakkapellen en erfafscheidingen worden getoetst.</p>	<p>Introductie toetsing aan redelijke eisen van welstand bij elke nieuwbouw én uitbreidingen die groter zijn dan 500 m2 en/of een nader te bepalen inhoud van een gebouw.</p> <p>Bij elke nieuwbouw toetsing van het complete plan aan welstand.</p> <p>Gradatie van toetsing mogelijk.</p>

	<p>bepaalde soorten nieuwbouw hebben impact en vragen dus om een regeling, namelijk: in de mate van beoordeling van een bouwplan kan een gradatie worden aangebracht b.v: Plannen zonder uiterlijke wijzigingen zijn welstandsvrij, bouwplannen die voldoen aan de welstandscriteria kunnen ambtelijk worden afgedaan. (Nieuw) bouwplannen voor zover deze niet aan de openbare ruimte grenzen, binnen een bepaalde oppervlakte c.q. hoogte blijven volstaan vaak met een lichte toets. Plannen voor nieuwbouw die de openbare ruimte mee vormen lopen via de welstandscommissie.</p> <p>Op blz. 11 staat dat voor de (her)ontwikkeling van een gebied welstandscriteria worden opgesteld en vastgesteld. Zijn die voor de Keucheniusstraat opgesteld en vastgesteld? Wij kennen het beeldkwaliteitsplan van de gemeente maar heeft de Welstandscommissie hier ook een eigen visie op ontwikkeld?</p> <p>Welstandscommissie: Wanneer slechts (ondergeschikte) delen van een groot geheel mogen worden getoetst ontstaat er een vreemde situatie zoals ook omschreven in het Jaarverslag van 2013. De commissie raadt aan om in de gebieden die nu welstandsvrij zijn eerder de kleinere ondergeschikte toevoegingen, zoals dakkapellen en erfafscheidingen ambtelijk af te handelen, aangezien daar zeer duidelijke criteria voor zijn opgesteld. En juist meer ingrijpende bouwwerkzaamheden zoals bijvoorbeeld</p>		<p>afhankelijk van situatie die wel/niet aan openbaar gebied grenst.</p> <p>Uitbreiding mandaat secretaris welstandscommissie voor bouwplannen die voldoen aan welstandscriteria</p> <p>Introductie toetsing aan redelijke eisen van welstand bij nieuwbouw waar de toetsing aan redelijke eisen van welstand zich ook uitstrekt tot openbare ruimte als het nieuwbouwplan daarvoor consequenties heeft.</p> <p>Uitbreiding mandaat secretaris welstandscommissie afdoening bouwplannen die niet voldoen aan toetscriteria (oftewel afwijzing namens welstandscommissie, geen behandeling meer hiervan in een vergadering.</p> <p>Als sprake van nieuwbouw dan voorleggen aan de welstandscommissie.</p>
--	---	--	--

	<p>nieuwbouw van een complete woning voor te leggen aan de commissie. Op basis van opgestelde (of op te stellen) gebiedscriteria kunnen deze plannen naar gelang de basiskwaliteit van de wijk strenger of liberaler getoetst worden.</p> <p>(UIT JAARVERSLAG 2013) Zowel aan de Lage Laarderweg als aan de Patrijslaan werd een aanvraag gedaan voor het bouwen van een grote nieuwe woning. In beide gevallen mocht de welstandscommissie alleen adviseren over de te plaatsen dakkapellen op het voorgevelvlak van de nieuw te bouwen woning. Deze situatie deed zich ook voor bij uitbreidingen van bestaande panden waarbij een dakkapel werd geplaatst op de uitbreiding. Over de uitbreiding mag niet worden geadviseerd, over de dakkapel moet wel worden geadviseerd.</p>		
<p>Dakkapellen 3. Aanpassing loketcriteria dakkapellen?</p>	<p>Afdeling Omgeving: Huidige nota op dit punt in stand laten. Verruiming aan voorzijde is in elk geval niet gewenst, omdat anders te veel doorbrekingen van dakvlakken het gevolg kan zijn, dat is ongewenst.</p> <p>Afdeling Omgeving: Als een dakkapel voldoet aan het horizontaal rangschikken, maar daardoor niet aan de afstand tot de nok of goot voldoet, is het plan dan wel akkoord? En erbij vermelden alleen rangschikken met vergunde dakkapellen (dus niet de illegaal geplaatste).</p> <p>Welstandscommissie: Een aanscherping</p>	<p>Volgens de huidige nota gelden alleen voor dakkapellen aan de voorzijde welstandscriteria.</p>	<p>Huidige nota in stand laten.</p> <p>Introductie redelijke eisen van</p>

	<p>van het beleid op dit punt is nodig, omdat sommige dakkapellen op het zij- of achterdakvlak eveneens een grote impact op de openbare ruimte kunnen hebben. Hier staat tegenover dat sommige dakkapellen op het voordakvlak nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte</p> <p>SVOD: De huidige regeling is prima, omdat die dakkapellen (meestal) aan de openbare ruimte grenzen. De vrijheid die een initiatiefnemer zich toeigent kan een dissonant voor het straatbeeld zijn waardoor anderen (bv in marktwaarde woning) kunnen worden benadeeld Stelling 3b: Een aanscherping van het beleid op dit punt is nodig, omdat die voor de welstandsvrije gebieden niet geldt.</p>		<p>welstand dakkapellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan achterzijde en zijkant; • schuin (aan)gekapte dakkapellen; • dakkapellen achterzijde die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied. <p>Introdactie redelijke eisen van welstand voor dakkapellen aan de voorzijde in welstandsvrije gebieden.</p>
<p>Dakhuisjes 4. Aanpassing voorwaarden dakhuisjes?</p>	<p>Afdeling Omgeving: Geen</p> <p>Welstandscmissie: - Het huidige beleid is prima, omdat dakhuisjes volgens het huidige beleid slechts geplaatst kunnen worden op eenvoudige rijenwoningen met een beperkte dakhelling. Dit zijn belangrijke handvatten op basis waarvan een mogelijke wildgroei aan dakhuisjes voorkomen wordt. Bovendien wordt in de nota aangegeven dat, evenals bij dakkapellen, vergunningen verleend voor vergelijkbare situaties als uitgangspunt dienen voor herhalingsplannen. Trendsetters dus.</p>	<p>Dakhuisjes zijn tot een bepaalde maat toegestaan, uitgezonderd in het gebied dat is geduid als beschermd dorpsgezicht.</p>	<p>Geen voorstel tot aanpassing. Welstandsnota op dit punt in stand laten.</p>

	<p>SVOD: Het huidige beleid is prima, omdat op relatief eenvoudige en verantwoorde manier (vooral bij kleinere oudere woningen) meer woongenot kan worden verkregen.</p>		
<p>Erfafscheidingen 5. Aanpassing voorwaarden erfafscheidingen?</p>	<p>Afdeling Omgeving: De huidige regeling is niet handhaafbaar en lang niet altijd uit te leggen. Bij de regels voor erfafscheidingen is een afweging tussen kwaliteit en handhaafbaarheid nodig. Voorkeur voor een praktische en handhaafbare regeling.</p> <p>De hoogtemaat van 2 meter is aanvaardbaar, zo ook in het oude dorp. Aanpassing van de welstandnota op dit punt is dan nodig. Wel dient dan een groen aanzicht vanaf openbaar gebied in de vorm van beplanting gewaarborgd te zijn.</p> <p>In stand lating van de vangnetregeling in de apv (verkeersveiligheid bij hinderlijke beplanting/gevaarlijke objecten) is wel echt nodig.</p> <p>We realiseren ons terdege dat elke grens die wordt gesteld opnieuw ter discussie wordt gesteld. Initiatiefnemers zijn creatief, wensen van bewoners en bedrijven veranderen voortdurend.</p> <p>Hoe zien we de uitwerking binnen team beleid voor ons? Antwoord: a. Wat dit betekent voor de uitwerking</p>	<p>De bestemmingsplannen laten tot een hoogte van 2 meter toe, uitgezonderd de voorerven van het oude dorp. Daar is een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan.</p> <p>Daar waar een hoogte van 2 meter mag zegt de welstandnota: constructie die 85% open is (bouwstaalmatten/spijlen) in combinatie met begroeiing. Uitgezonderd hiervan zijn de voorerven in het oude dorp, daar is een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan. Dat is vergunningvrij en zodoende gelden dan ook geen welstandseisen.</p>	<p>Verruiming regels in oude dorp; hoogte van 2 meter ook hier toestaan, net als in overige delen van de gemeente. Voor wat betreft uitvoering (materialen) nader te bepalen.</p> <p>Verruiming mogelijkheden uitvoering (materialen).</p>

	<p>(vasthouden aan regeling 85% open en ingroenen of ook dichte constructies en geheel groene beplanting aan zijde openbaar gebied met vangnet excessenregeling) nog ter discussie. Vanuit stedenbouw is qua uitwerking voorkeur uitgesproken voor bebouwing, die ondersteunend is aan het groen. En in die gevallen waar de initiatiefnemer ook het argument van geluidsreductie heeft gaat de gedachte uit naar wilgentakken/kokos. Geen gesloten constructies (schuttingen, gemetselde muren o.i.d.). Binnen het team is ook besproken: een groen aanzicht, dus beplanting aan openbaar gebied is echt nodig voor het beeld, maar laat materiaalkeuze vrij, die is niet zichtbaar vanaf straatzijde los. Wel vangnet via excessenregeling.</p> <p>Tot slot is bij dit punt ook expliciet meegegeven om de stemming (gemeenteraad) ten tijde van de vaststelling van de huidige welstandsnota te betrekken bij de evaluatie en tzt ook het opstellen van een nieuwe nota. -> geeft goed beeld van bestuurlijke wensen in die periode.</p> <p>Nota bene, Tot 1 meter is vergunningvrij. Tot 1 meter daarom geen regels in welstandsnota, ook niet als uiteindelijk voor 2 meter wordt gekozen.</p> <p>Welstandscommissie: Het huidige beleid is op dit punt werkbaar, maar niet ideaal. Erfafscheidingen zijn meestal de directe wanden van de openbare ruimte. Het zijn</p>		
--	---	--	--

	<p>de objecten in de openbare ruimte waarmee de gebruikers van die ruimte het meest direct geconfronteerd worden. In die zin zou ideaal gezien elke erfafscheiding individueel getoetst moeten worden op basis van kwaliteit en de impact daarvan op die openbare ruimte. Dit zou echter een zeer omvangrijke opgave opleveren.</p> <p>Het huidige beleid is strikt en daardoor wellicht beklemmend te noemen maar is in ieder geval duidelijk en zorgt voor een basiskwaliteit van de openbare ruimte. Overigens kan de commissie, gemotiveerd, alsnog afwijken van de criteria. Namelijk wanneer de kwaliteit van het aangevraagde:</p> <ul style="list-style-type: none"> -de welstandscriteria overstijgt, -de locatie het toelaat en -de risico's van precedentvorming op andere niet gewenste locaties uit te sluiten zijn. <p>SVOD: Het huidige beleid is op dit punt prima, omdat via het laten groeien van de beplanting voldoende privacy kan worden gecreëerd. Fraaie karakterbepalende gebouwen weggestopt achter hoge erfafscheidingen doen afbreuk aan het dorp als geheel. Dit blijven we jammer vinden. Stelling 5b: Een strikter beleid is op dit punt nodig, omdat de handhaving vaak te wensen overlaat.</p>		<p>In stand laten huidige beleid en met name in oude dorp meer handhavende maatregelen</p>
<p>Reclames 6. Aanpassing welstandsnota?</p>	<p>Afdeling Omgeving: De huidige regeling is in principe prima. Voor wat betreft de winkelcentra heeft te</p>	<p>Het huidige welstandsbeleid gaat uit van vlakke reclames aan gevels die heel ondergeschikt zijn. Geen</p>	

	<p>gelden dat dat ook aan de ondernemers zelf is, we zijn zodoende benieuwd wat de ondernemers zelf voor ideeën hierover hebben.</p> <p>Afdeling Omgeving: momenteel 1 reclame per gebruiker, dit is niet handig bij grote panden. Wellicht per gevel segment zou beter zijn om meer gelijkwaardigheid in het straatbeeld te krijgen (denk aan Oostermeent)</p> <p>Bij beroep aan huis is het mogelijk om een kleine reclame te plaatsen (besloten in een welstandsvergadering) die strekking graag overnemen in de nieuwe nota. Naam aanduiding bij beroep aan huis moet mogelijk zijn afhankelijk van de afmetingen.</p> <p>Specifiek opnemen dat er geen reclame in woonwijken in het openbaar gebied.</p> <p>Reclame in openbaar gebied alleen maar toestaan langs toegangswegen. Dit aan de hand van de zaak van Kenmerk. Onderzoeken of de maatvoering van 30 % strookt met de werkelijkheid. Bij het hoofdwinkelcentrum loopt de reclame vaak over de gehele breedte van de winkel. Dit wordt niet als storend ervaren. Monumenten uitzonderen om reclame te plaatsen.</p> <p>Vergunningvrij reclames (geen bouwwerken) geen welstandseisen toepassen is een wens van de technische mannen. Voorstel om het industrieterrein welstandsvrij te maken voor de reclames.</p>	<p>reclames voor beroep aan huis toegestaan. Als al een vrijstaande reclame nodig is dan meerdere combineren op 1 voorziening (bedrijventerrein)</p>	<p>Bij grote panden: Introductie maatvoering reclame per segment van een gevel.</p> <p>Welstandsbeleid voor reclame bij beroep aan huis in stand laten.</p> <p>Reclame in openbaar gebied alleen maar toestaan langs toegangswegen.</p> <p>Monumenten uitzonderen om reclame te plaatsen.</p> <p>Voor reclames op industrieterrein geen welstandseisen.</p>
--	---	--	---

	<p>Welstandscommissie: Aanvulling van het huidige beleid is nodig, omdat het heldere en goed hanteerbare criteria zijn, maar worden nieuwe technologieën zoals LED-schermen met bewegende reclame-uitingen of reclame-projecties nog niet expliciet in ogenschouw genomen. Ook is er geen beleid opgenomen voor het (volledig) dichtzetten van glazen puien dmv raamfolies aan de binnenzijde, bijvoorbeeld tbv reclames. Overigens heeft de commissie voor aanduidingen voor beroepen aan huis een aanvulling op de nota geformuleerd.</p> <p>SVOD: Aanpassing van het huidige beleid is nodig, omdat de handhaving nog wel eens te kort schiet. Allerlei losse reclame bordes zijn (voor blinden) nog wel eens een sta in de weg.</p>		<p>Beleid opnemen dat meer inspeelt op nieuwe technologieën, zoals Led en folie.</p> <p>Introductie meer regels welstand voor reclames gemeentebreed</p>
<p>Onduidelijkheden nota 7.Waar is de nota niet duidelijk genoeg?</p>	<p>Afdeling Omgeving: Geen</p> <p>Welstandscommissie: De nota behoeft op de volgende punten verduidelijking zonder het beleid te wijzigen: Er is een hoofdstuk gewijd aan het Lucentterrein hierin wordt verwezen naar het BKP-plan. Zonder de toelichting uit dit BKP-plan is dit hoofdstuk zeer moeilijk te hanteren. Er wordt bijvoorbeeld verwezen naar kwaliteitszones en geveltypes, maar het is niet duidelijk waar deze zones en types zich zouden moeten bevinden.</p> <p>SVOD:</p>		<p>Verduidelijking welstandsnota bij verwijzing naar BKP plan.</p> <p>Verduidelijking nota voor wat betreft verwijzing naar traditionele kleuren</p>

	<p>- Er wordt gesproken over traditionele kleuren. Maar nergens staat vermeld hoe die er dan uit zien. Is grijs soms het nieuwe groen?</p> <p>- Wij verbazen ons over de omvang en criteria voor het zgn. Hoofdwinkelgebied. Het gebied ten oosten van de Langestraat zien wij niet als winkelgebied maar als leefomgeving. Het hybride karakter van het Hoofdwinkelcentrum wordt in de nota beschreven en kennelijk voor lief genomen. Dat maakt dat haast alle veranderingen acceptabel lijken. Ons inziens is er onzorgvuldig omgegaan met dit gebied en dit is nauwelijks te corrigeren. Er is weinig eenheid in het gebied en het sluit zeer slecht aan bij het historische karakter van de omliggende straten en bijvoorbeeld de Oude kerk. Meer eenheid is wellicht te creëren door het verplicht verven (in gedekte tinten wit-grijs-zwart) van alle nieuwere baksteengevels zoals nu al bij enkele panden gebeurd is. Daardoor wordt de uitstraling en eenheid sterk verbeterd. Iedere ver- en nieuwbouw in dit gebied zou veel strenger moeten worden getoetst aan inpassing in het historische karakter van de kern. Wij stellen dus voor de criteria aan te scherpen.</p> <p>SVOD: De nota heeft op de volgende punten verduidelijking zonder het beleid te wijzigen: zie het eerder hierover gestelde. De nota beschrijft het karakter van allerlei woongebieden en stelt in zijn algemeenheid dat nieuw- en verbouw daarin inpasbaar moet zijn, veel hangt daarbij af van de inzichten van de leden van de commissie.</p>		<p>Introduceer specifieke eisen hoofdwinkelgebied (zo ook kleuren gevels).</p> <p>Afhankelijk van het soort gebied een nadere omschrijving van wat inpasbare nieuw- en verbouw is.</p>
--	--	--	--

	Wij zouden per de diverse gebieden graag explicietere criteria zien.		
<p>Excessenregeling 8. Voldoet de excessenregeling? Is de regeling duidelijk geformuleerd?</p>	<p>Afdeling Omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij voornemen tot handhaving eerst het geval voor te leggen aan 2 onafhankelijke welstandcommissies en alleen bij unaniem welstandexces over te gaan tot handhaving? Omdat excessen weinig voorkomen en een second opinion ons sterker doet staan in een procedure zou een wijziging op dit punt fijn zijn. - Toelichtingen zouden de burger helpen, hierbij ervoor waken om lichte strijdigheden geen exces te benoemen (nu wordt er soms aangegeven dat wanneer de criteria overschreden worden dat het dan een exces zou zijn) Bij de uitleg dat er beoordeeld wordt naar een minimumniveau wordt aangegeven dat er gekeken wordt naar geëigend materiaalgebruik. Is de voorbeelden die genoemd worden een exces? Dit staat niet duidelijk aangegeven. Deze voorbeelden vertalen naar wat nu gebruikelijk is. Er zijn nu betonplanken op de markt die lijken op houten delen, mogen die wel? - In de paragraaf bij de excessen wordt in de 3e alinea gesproken over geëigend materiaal gebruik. Onduidelijk is of de genoemde materialen nu juist wenselijk zijn of juist niet. (bijvoorbeeld kozijn van hout lijkt me juist kunnen, maar een bijgebouw van betonplanken niet). 		<p>In geval van voornemen tot handhaving: kwestie voorleggen aan 2 onafhankelijke welstandcommissies en alleen bij unaniem welstandexces over te gaan tot handhaving.</p> <p>Verduidelijking/nadere toelichting in welke gevallen (zo ook benoemen materialen) sprake kan zijn van een exces.</p> <p>De excessenregeling beperken tot situaties die grote impact hebben.</p> <p>Bij de excessenregeling een toelichting opnemen over geëigende materiaalgebruik.</p>

	<p>Welstandscommissie: De commissie staat positief over het toevoegen van toelichtingen dan wel voorbeelden (van buiten de gemeente). Echter is het genoemde "geëigende materiaalgebruik" verwarrend: is dit rijtje materialen nu wel of juist niet geëigend. Als voorbeeld wordt bij erfafscheiding namelijk betonplanken genoemd terwijl dit een materiaal is dat juist niet wordt genoemd bij de objectcriteria voor erfafscheidingen. Voorstel om deze materiaal opsomming op pagina 11 te verwijderen.</p>		Verwijdering opsomming materiaalgebruik.
<p>Grote ontwikkelingen 9. Aanpassing welstandsnota?</p>	<p>Afdeling Omgeving: De ervaring leert dat het college graag eerst zaken wil zien voordat ze "naar buiten gaan". Maatwerk per project is gewenst, geen algemene regels hiervoor.</p> <p>Welstandscommissie: - Aanpassing van deze regeling is nodig, omdat soms plannen kleiner dan 500m2 op een cruciale plek meer impact op de openbare ruimte hebben dan plannen met een groter oppervlak op een meer onbeduidende plek. Op dit moment kijkt de welstandscommissie al regelmatig in een vroeg stadium naar plannen in ontwikkeling. Wanneer plannen nog niet dusdanig ver ontwikkeld zijn dat ze publiek gemaakt kunnen worden, kan dit ook tijdens een besloten deel van de vergadering behandeld worden. Het vroeg betrekken van de commissie kan een soepele planbehandeling aan het eind</p>	<p>Nu staat in de welstandsnota dat bij grotere ontwikkelingsprojecten en inbreidingsprojecten bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding door B&W nieuwe welstandscriteria worden opgesteld. Hiervan is in ieder geval sprake bij plannen met een bebouwd oppervlak van 500 m2 of meer. Nadat B&W de welstandscommissie hebben geraadpleegd stellen ze de criteria vast. Voor welstandscriteria geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.</p>	

	<p>van het proces bevorderen.</p> <p>SVOD: - Wij zouden graag zien dat dit geldt voor alle grote ontwikkelingen in het hele dorp. Grote, lelijke ontwikkelingen buiten de beschermde gebieden schaden de uitstraling van het hele dorp. Volgens ons moet de welstandscommissie zo vroeg mogelijk betrokken worden bij grote ontwikkelingen. Zoals nu wordt gedaan bij toetsing plannen van de Keuhof. In principe vinden wij dat de vergaderingen van de Welstandscommissie openbaar moeten zijn. In speciale gevallen, kunnen wij ons voorstellen dat er somtijds iets achter gesloten deuren wordt besproken, bijv. als het gaat om veiligheidsaspecten bij de opzet van een bankgebouw of als er in de cie. grote meningsverschillen zijn.</p> <p>SVOD: Aanpassing van deze regeling is nodig, omdat als het achteraf wordt afgestemd op het te realiseren plan, dit mosterd na de maaltijd is.</p> <p>SVOD: Betrek de "buren" bij de (definitieve) behandeling door ze voor de welstandsbespreking uit te nodigen. Of vraag van de initiatiefnemer een verklaring dat hij met de burens over het voornemen heeft overlegd en of er wel/niet bezwaren waren.</p>		<p>Bij grote ontwikkelingen de welstandscommissie in een vroeger stadium erbij betrekken.</p> <p>Behandeling achter gesloten deuren alleen in geval veiligheidsaspecten.</p> <p>Uitnodiging burens bij welstandsvergaderingen.</p>
--	--	--	--

<p>Afstemming bestemmingsplan – welstandsnota 10. Zijn de bestemmingsplannen en de welstandsnota goed op elkaar afgestemd?</p>	<p>Afdeling Omgeving: Conflicterende regels/eisen zijn ongewenst en moeten daarom daar waar kan worden voorkomen. Voor wat betreft Buitenwijken is in elk geval gewenst dat het huidige (groene) karakter met ruime kavels in stand blijft.</p> <p>Welstandsc commissie: Er is sprake van een zodanig conflicterende situatie dat afstemming/aanpassing van het bestemmingsplan bij een toekomstige herziening wenselijk is, bijvoorbeeld in geval van de Oude Linten en Hoofdwegen.</p> <p>(UIT JAARVERSLAG 2013) De commissie spreekt haar zorg uit over het feit dat in de nagenoeg welstandsvrije gebieden het bestemmingsplan de vrijheid geeft tot het bouwen van behoorlijke massa's op grote –kavelbrede- bouwvlekken, wat tot gevolg heeft dat het groene karakter van deze gebieden aan verstening onderhevig is. Aan de Oude Linten en Hoofdwegen waar wél welstandstoetsing van kracht is kan het betekenen dat een bouwplan bestemmingsplanmatig toegestaan is terwijl het vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is. Met name "het groene karakter van de linten behouden en versterken" is een welstandscriterium dat moeilijk te handhaven is onder het vigerend bestemmingsplan. Nu men, in tijden van recessie, eerder geneigd is de bestaande woning te vergroten dan om te verhuizen naar een grotere woning, zou dit kunnen leiden tot een geleidelijk niet wenselijk</p>	<p>Bijvoorbeeld: bebouwingsmogelijkheden buitengebied. De welstandsnota schrijft een open karakter van het buitengebied voor. Door vergunningvrij bouwen is er veel mogelijk. De bestemmingsplannen staan ook diverse uitbreidingsmogelijkheden toe.</p>	<p>Bij de introductie van een nieuw bestemmingsplan meer bewustwording/betrekken welke consequenties dat heeft op gebied van welstand en de aanvaardbaarheid daarvan.</p>
---	--	--	---

	<p>proces van verstening, dat niet gemakkelijk omkeerbaar zal zijn. Vreemd genoeg worden dakkapellen en erfafscheidingen/poorten wel getoetst in dit gebied terwijl het bouwen van een geheel nieuwe woning muv de dakkapel vergunningsvrij is.</p> <p>SVOD: Wij hebben de indruk dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan welstandstechnisch wenselijk is. In een bestemmingsplan wordt nog vaak een systeem van gelijke bouwrechten gehanteerd. Dit doet vaak afbreuk aan de diversiteit van een straat (wand). Voor een nieuwe wijk is dit nog acceptabel maar voor een gebied met nagenoeg uitsluitend bestaande (soms oud) zou het bestemmingsplan meer van geval tot geval de nog resterende bouwmogelijkheden moeten vastleggen. Het maakt verschil of je doordat één woning dicht op de weg staat alle woningen uitbreidingsmogelijkheden tot dezelfde rooilijn geeft of dat een woning haaks op de weg staat of in de lengte of wanneer er een ruime zijtuin is of er een monument in de straat aanwezig is. Stem ook de hoogten af op de gerealiseerde bouwhoogten, dit voorkomt dat er nog een extra bouwlaag op komt. Als het bestemmingsplan bouwmogelijkheden geeft dan is het zeer lastig om als welstandscommissie te zeggen, dat deze uitbreiding gelet op het</p>		<p>Meer maatwerk in bestemmingsplan die recht doet aan de bestaande bebouwde omgeving.</p>
--	---	--	--

	<p>straatkaraker onwenselijk is. Beter is in dit soort gevallen te bestemmen als een deken om een gebouw en via vrijstelling uitbreidingen toe te staan. Dan heb je meer grip op het bewaren van een dorpskarakter. De mate van vrijstelling kun je dan zelfs op straatniveau doseren.</p>		
<p>Relatie welstandsnota - Omgevingswet 11. Hoe wordt omgegaan met de welstandseisen en welstandsnota tegen het licht van de komende Omgevingswet?</p>	<p>Afdeling Omgeving: Onderdeel maken van omgevingsplan.</p> <p>Welstandscommissie: Er zijn in het algemeen nog onduidelijkheden over de invoering van de omgevingswet, het opstellen van de omgevingvisie en het vormgeven daarvan dmv het omgevingsplan. Bij de commissie is tot nu toe bekend dat er een omgevingsvisie opgesteld gaat worden waarin de overheid samen met de inwoners de waardering voor de bestaande leefomgeving bepaalt- waar is het al goed en willen we het zo houden, en waar is een verbetering dringend gewenst?</p> <p>Naast de landelijke Algemene Regels kan de gemeente algemene regels opstellen die een plaats krijgen in het omgevingsplan. Dit omgevingsplan moet ervoor zorgen dat de omgevingvisie behaald wordt.</p> <p>Wanneer aan de Algemene (nationale, provinciale en gemeentelijke) regels voldaan wordt, mag er zonder vergunning gebouwd worden.</p>		

	<p>Er mag (met vergunning) van regels afgeweken worden wanneer blijkt dat twee (of meer) regels elkaar voor het bouwinitiatief bijten. Maar dan moet wel blijken dat wanneer er afgeweken wordt van een regel, doelen van de omgevingsvisie dichterbij komen. Wanneer regels overtreden worden is het aan de vergunningverlener om dat goed te motiveren. De meerwaarde moet een integrale meerwaarde zijn.</p> <p>Een onafhankelijke gemeentelijke adviescommissie, die advies geeft over verbouwingen van rijksmonumenten en voor veranderingen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, is dan verplicht.</p> <p>Welstandscommissies zijn straks niet verplicht, zoals dat nu wel is wanneer er een welstandsbeleid is. Het beleid van gebiedsgerichte welstandscriteria kan ook onder de omgevingswet doorgezet worden (de zogenaamde bruidsschat) en kan er een welstandscommissie ingeschakeld worden.</p> <p>Opmerkelijk is dat de regels niet geformuleerd dienen te worden als verboden; het zijn stimulansen. Insteek van de wet is dat het achteraf toetsen op basis van welstandscriteria zal worden vervangen door het in een vroeg stadium ondersteunen van, en verleiden tot het realiseren van kwaliteit dmv een bouwactiviteit.</p> <p>Ook al wordt het huidige welstandsbeleid nu toetsend gehanteerd, het kan (met</p>		
--	--	--	--

	<p>eventuele aanpassingen nav de evaluatie) uiteraard wel de basis vormen voor advieskaders tbv het behalen van de omgevingsvisie.</p> <p>De vele vooroverleggen die de commissie nu voert met planindieners en de adviesaanvragen die de commissie behandelt zijn in die zin al een aanzet van het implementeren van de omgevingswet: vooraf verleiden tot kwaliteit in plaats van achteraf toetsen maakt onderdeel uit van een positief proces.</p>		
<p>Naar aanleiding van de evaluatievragen:</p> <p>12. Toegangspoorten</p>	<p>Afdeling Omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleur en materiaal gebruik toegangspoorten zijn niet genoemd bij voorerven, wel bij zijerven - Toegangspoorten (smal) in een groene haag, dit komt veel voor in het oude dorp Het is wenselijk om deze toe te staan, tot een hoogte van 2 meter. - Bij de huidige regeling hebben rijtjes huizen, 2 onder 1 kap en vrijstaande huizen, geen voorschriften voor een toegangshek. Het woord half zou tussen haakjes moeten en rijenwoningen moet worden toegevoegd als wij dat willen. Of "bij half vrijstaande woningen" geheel weg laten? <p>Bij het oude dorp staan ook geen regels over de kleurstelling.</p> <p>De hoogte van toegangspoorten zou voor de overige gebieden en het oude dorp gelijk getrokken kunnen worden, hoogte 1.50 oplopend tot 1.80 meter op voorerven en 2 meter op zij-erven.(misschien is het</p>		<p>Introductie kleur en materiaal gebruik toegangspoorten bij zijerven.</p> <p>Smalle toegangspoorten (tot een meter breed) in een groene haag toestaan tot een hoogte van 2 meter, zo ook in oude dorp.</p> <p>Voor brede toegangspoorten (tot 5 meter breed) identieke regels, uitgezonderd de villawijken (daar huidige, ruimere regels in stand laten)</p>

	<p>mogelijk om het in zijn geheel voor voor- en zij-erven gelijk te trekken). Dat er voor buitenwijken een andere regeling geldt, is goed uit te leggen. Die percelen zijn over het algemeen anders, groter.</p> <p>- Bij de criteria voor erfafscheidingen ontstaat wel eens onduidelijkheid over hoeveel toegangspoorten er mogen (meerdere toegangspoorten van 1,50 meter hoog zijn toegestaan waardoor een hogere erfafscheiding kan worden gerealiseerd bestaande uit toegangspoorten. Bovendien ontbreken criteria voor een toegangshekje bij rijtjes woningen.</p>		<p>Verduidelijking regels over hoeveelheid toegangspoorten per adres.</p>
Overig	<p>Afdeling Omgeving: Bij de index staat Excessen blz 12, dit moet 11 zijn Op pagina 43, toegangshekken alleen geregeld bij half vrijstaande woningen</p>		<p>Bij de index staat Excessen blz 12, dit moet 11 zijn Op pagina 43, toegangshekken alleen geregeld bij half vrijstaande woningen</p>
	<p>Afdeling Omgeving: Hoofdstuk 3 geeft aan bij het kopje niveaus dat er bijzondere gebieden zijn aangegeven en dat de overige gebieden geen preventieve toetsing kennen met uitzondering van de object criteria. Volgens mij geldt voor gebied 6b ook voor deze zaken geen preventieve welstandstoetsing.</p>		<p>Hoofdstuk 3 geeft aan bij het kopje niveaus dat er bijzondere gebieden zijn aangegeven en dat de overige gebieden geen preventieve toetsing kennen met uitzondering van de object criteria. Volgens mij geldt voor gebied 6b ook voor deze zaken geen preventieve welstandstoetsing.</p>
	<p>Afdeling Omgeving: Omschrijving zichtbaar vanaf de openbare weg soms onduidelijk. Bijvoorbeeld bij een eindwoning waarbij een ander blok dwars opstaat. Een aanbouw met verdieping is dan tussen de woningen door wel zichtbaar vanaf de openbare weg. En indien gesitueerd achter een haag of erfafscheiding?</p>		<p>Omschrijving "zichtbaar vanaf de openbare weg" verduidelijken.</p>

	<p>Afdeling Omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onduidelijk is of er een dakkapel is toegestaan op een dakhuisje. De nota verbied dit namelijk niet concreet in de objectcriteria. • In het straatnaamregister komt het aangegeven welstandsgebied niet altijd overeen met de kaart. • Op de kaarten is niet altijd goed zichtbaar in welk gebied een perceel valt als het op de grens van 2 gebieden zit (wellicht met een digitale kaart beter zichtbaar) • Moeten alle dakkapellen in gebied 4 worden voorgelegd aan de commissie? Ook indien niet zichtbaar vanaf openbaar gebied? • De term bescherm dorpsgezicht. Dorpsgezichten zijn niet officieel vastgelegd binnen de gemeente Huizen. 		<p>Verduidelijking vraag of een dakkapel is toegestaan op een dakhuisje.</p> <p>Straatnaamregister aanpassen aan kaart.</p> <p>Introductie digitale verbeelding welstandsgebieden</p> <p>Verduidelijking nota over de vraag of alle dakkapellen in gebied 4 worden voorgelegd aan de commissie</p> <p>Verduidelijking duiding en betekenis beschermd dorpsgezicht.</p>
	<p>Afdeling Omgeving: In welstandsvrije gebieden zijn enorme gootafvoeren mogelijk tegen zijgevels en achtergevels van woningen en horecabedrijven. Is dat wenselijk?</p>		<p>Onderzoek eventuele aanpassing gootafvoeren zijgevels en achtergevels van woningen en horecabedrijven</p>
	<p>Welstandscommissie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toepassen van zonnepanelen (vergunningvrij in beschermd dorpsgezicht, denk aan de boerderij in het dorp die het beeld in de openbare ruimte ernstig aantast); - In het kader van verduurzaming: toepassen van "triple glass" waardoor kozijnen dikker worden zeker in combinatie met "wienersprossen"; - Toepassen van wienersprossen in het algemeen om het historische beeld te behouden van roederamen: vaak een behoorlijke aantasting van de detaillering; 		<p>Introductie beleid voor zonnepanelen, in het bijzonder binnen beschermd dorpsgezicht</p> <p>Introductie regels over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toepassen van "triple glass" • toepassen wienersprossen • toepassen isolerende materialen aan buitenzijde gebouwen • witkeimen/witstucen gevels

	<p>- In het kader van verduurzaming: isoleren / inpakken van de woning met isolatie aan de buitenzijde met STO of ander materiaal waardoor karakteristieke metselwerkgevels verdwijnen;</p> <p>- Beschermd dorpsgezicht: witkeimen/witstukken van gevels is nu vergunningvrij, hoe is het beschermd dorpsgezicht bepaald?</p> <p>- Beschermd dorpsgezicht: trend van het ook veranderen, hoe is het beschermd dorpsgezicht bepaald?;</p> <p>- Dakkapel: afstand tot zijkant dakvlak vanaf de wang gemeten, niet vanaf het overstek;</p> <p>- Dakkapel: beperking geven voor overstek;</p> <p>- Dakhuisje: omschreven moet worden dat de oorspronkelijke nok leidend is bij het plaatsen van een dakkapel op een dakhuisje. Hierdoor wordt het onmogelijk om dakhuisje en dakkapel te stapelen;</p> <p>- Pagina 41 huidige nota: "extra objectcriteria zijn opgesteld voor de gebieden 2, 3, en 5." >> Waarom gelden deze criteria niet in gebied 4?</p> <p>- Pagina 43 huidige nota: "Voorerven. Erfafscheiding; hoogte maximaal 2,00m en 1,5 m bij scholen en vergelijkbare gebouwen." >> Hoog.</p> <p>- Pagina 43 huidige nota: "Voorerven. Toegangshekken en –partijen bij half vrijstaande woningen (...)" >> en bij andere woningen dan half vrijstaande?</p>		<p>binnen beschermd dorpsgezicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • vervangen van pannendaken naar rietendaken in combinatie met dakisolatie en aanpassing gootdetails • bij dakkapellen: introductie afstand tot zijkant dakvlak vanaf de wang, niet meer vanaf het overstek; • bij dakkapellen: introductie maximale overstek; • -bij dakhuisjes: introductie beleid dat de oorspronkelijke nok leidend is bij het plaatsen van een dakkapel op een dakhuisje • Introductie extra objectcriteria (blz. 41 nota) voor gebied 4
	<p>SVOD: Meer handhaving op erfafscheidingen</p>		
<p>Zonnepanelen</p>	<p>SVOD: Wij zien graag dat de gemeente een</p>		<p>Introductie beleid zonnepanelen in</p>

	<p>eigen beleid voert t.a.v. zonnepanelen in de bijzondere welstandsgebieden. Dat moet dus gelden voor monumenten en voor beschermde dorpsgebieden.</p> <p>Onze opvatting t.a.v. zonnepanelen als er een aanvraag komt is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Geen zonnepanelen op riet, <input type="checkbox"/> Ondergrond niet een rood pannendak en dan donkere zonnepanelen er op. Dan ook de kleur van de pannen aanpakken (Princes Irenestraat voorbeeld) <input type="checkbox"/> Geen lappendeken (zo van hier kan nog een stukje en daar nog een puntje. <p>Aandacht voor nieuwe ontwikkelingen op dit gebied zoals dakpannen waarin de zonnepanelen zijn geïntegreerd.</p>		de bijzondere welstandsgebieden, voor monumenten en voor beschermde dorpsgebieden
Airconditioning	<p>SVOD:</p> <p>- In de welstandsnota staat wel een passage over Airconditioning. Wij vinden dat voor airco's op monumenten en voor gebouwen in de beschermde dorpsgebieden een vergunning moet worden aangevraagd. Volgens ons moeten ze weggewerkt/gecamoufleerd worden.</p>		Nadere regels voor airco's op monumenten en voor gebouwen in de beschermde dorpsgebieden
Hooibergen	<p>SVOD:</p> <p>- Wat ons opvalt is dat er over Hooibergen niets is opgenomen in de Welstandsnota. Wij willen graag dat dit wordt hersteld. De weinige hooibergen in het Oude Dorp, kenmerken van het agrarisch verleden, mogen volgens ons niet worden gesloopt.</p>		Introductie beleid voor hooibergen.
	<p>SVOD:</p> <p>Verder blijven wij voorstander van:</p> <p>a. Uitbreiding van de beschermde dorpsgebieden. Nu valt soms de ene kant van de weg</p>		Hele oude dorp duiden als beschermd dorpsgezicht.

	<p>onder een andere regelgeving dan de andere kant (bijv. Langestraat) en zijn sommige gebouwen, die vallen onder categorie 5 niet beschermd tegen sloopgrage eigenaren. (Valkenaarstraat 56 gelukkig heel goed afgelopen). Onze aanbeveling is om het gehele oude dorp binnen een beschermd dorpsgezicht te brengen. Zie onze brief van 13december 2016</p> <p>b. Blijven wij pleiten voor het laten verrichten van een bouwhistorisch onderzoek bij verbouw of restauratie van rijks- en gemeentelijke monumenten door de initiatiefnemers.</p> <p>c. De Welstandsnota beperkt zich tot gebouwen en geldt dus niet voor openbaar gebied. Toch zou het o.i. goed zijn als er in de welstandsnota ook iets gezegd wordt over bomen, met name die langs de oude linten staan, parkeerplaatsen/vakken in voortuinen, hekwerken die uit veiligheids- of privacyoverwegingen verschijnen, straatmeubilair en verkeersborden. (Voorbeeld; op de Kerkstraat tussen Gooilandweg en Raadhuisplein staan 38 palen met verkeersborden waarvan vele met meerdere borden).</p> <p>d. Reclame uitingen. Om de kwaliteit van het openbare gebied te promoten is het zeer gewenst om een reclamebeleid in de welstandsnota op te nemen. Omvang (al of</p>		<p>Introdactie vereiste van bouwhistorisch onderzoek bij verbouw of restauratie van rijks- en gemeentelijke monumenten door de initiatiefnemers.</p> <p>Introdactie welstandsbeleid voor openbaar gebied in/rondom oude dorp. Zo ook dus over beplanting, parkeerplaatsen, voortuinen, hekwerken, straatmeubilair en verkeersborden.</p>
--	---	--	--

	<p>niet in relatie tot een gebouw), kleuren, knipperend etc. heb je dan niet alleen achter de hand als het mis gaat maar je hebt dan ook een voorbeeld mogelijkheid. Vraag de welstandscommissie om bij het beoordelen van winkels en gebouwen met een publieksfunctie aandacht te schenken aan reclame-uitingen.</p>		
	<p>SVOD: Wij zijn gelukkig met het huidige beleid van de Welstandscommissie en stellen het op prijs dat wij als stichting Vrienden van het Oude dorp aanwezig kunnen zijn bij de vergaderingen van de commissie. Besluitvorming is evenwel behoorlijk afhankelijk van de inzichten van de leden en hoewel de Welstandsnota een kader biedt vinden wij de nota op verschillende punten niet expliciet genoeg. Daarom pleiten wij, met name voor het behoud van historische en karakteristieke elementen of zelfs de toevoeging daarvan. 'Historiserend bouwen' zou op verschillende plekken in het hoofdwinkelcentrum en oude dorp ons inziens kwaliteit toevoegen aan de leef- en verblijfsomgeving.</p>		<p>Meer historiserend bouwen op verschillende plekken in het hoofdwinkelcentrum en oude dorp</p>
	<p>SVOD: Vind je het huidige welstandsbeleid wel/niet uit te leggen aan de klant? In grote lijnen goed uit te leggen. In sommige gevallen wel erg streng, bijv. Als het om dubbel glas gaat. Mag dan niet en het advies is om met voorzetramen te werken. De vraag is hoe fraai dat is. In het verlengde daarvan: als veranderingen niet worden in/aangebracht hoe wordt er dan</p>		

	gehandhaafd?		

BIJLAGE A

Voorstellen voor verduidelijking welstandsnota:

1. Verduidelijking welstandsnota bij verwijzing naar Beeldkwaliteitsplan.
2. Verduidelijking nota voor wat betreft verwijzing naar traditionele kleuren.
3. Afhankelijk van het soort gebied een nadere omschrijving van wat inpasbare nieuw- en verbouw is.
4. Verduidelijking/nadere toelichting in welke gevallen (zo ook benoemen materialen) sprake kan zijn van een exces.
5. Bij de excessenregeling een toelichting opnemen over geëigende materiaalgebruik.
6. Introductie kleur en materiaal gebruik toegangspoorten bij zijerven.
7. Verduidelijking regels over hoeveelheid toegangspoorten per adres.
8. Bij de index staat Excessen blz 12. Dit wijzigen in 11.
9. Op pagina 43, toegangshekken alleen geregeld bij half vrijstaande woningen.
10. Hoofdstuk 3 geeft aan bij het kopje niveaus dat er bijzondere gebieden zijn aangegeven en dat de overige gebieden geen preventieve toetsing kennen met uitzondering van de object criteria. Geldt ook voor gebied 6b geen preventieve welstandstoetsing? Verduidelijken.
11. Omschrijving "zichtbaar vanaf de openbare weg" verduidelijken.
12. Verduidelijking vraag of een dakkapel is toegestaan op een dakhuisje.
13. Straatnaamregister aanpassen aan kaart.
14. Introductie digitale verbeelding welstandsgebieden.
15. Verduidelijking nota over de vraag of alle dakkapellen in gebied 4 worden voorgelegd aan de commissie.
16. Verduidelijking duiding en betekenis beschermd dorpsgezicht.

Argumenten om wel medewerking te verlenen aan verduidelijking: Meer zekerheid en duidelijkheid voor initiatiefnemers.

Argumenten om geen medewerking te verlenen aan verduidelijking: Geen.

BIJLAGE B

Voorstellen voor minder welstandstoezicht:

1. De Ambachtsweg welstandsvrij maken.
2. Bij erfafscheidingen verruiming regels in oude dorp naar (hoogte van) 2 meter, net als in overige delen van de gemeente. Voor wat betreft uitvoering (materialen) nader te bepalen.
Opmerking afdeling Omgeving: Nota bene, hiervoor is ook een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan Dorp nodig van 1 meter naar 2 meter. Een herziening van het bestemmingsplan is dus nodig.
3. Bij erfafscheidingen verruiming mogelijkheden materiaalgebruik.
4. Voor reclames op industrieterrein geen welstandseisen.
5. De excessenregeling beperken tot situaties die grote impact hebben.
6. Voor brede toegangspoorten (tot 5 meter breed) identieke regels in de gemeente (1.50 en oplopend tot 1.80 meter). Nota bene, voor de villawijken geldt al een ruimere regeling die passend is gelet op omvang kavels. Die regels in stand laten.
7. Smalle toegangspoorten (tot een meter breed) in een groene haag toestaan tot een hoogte van 2 meter, zo ook in oude dorp.

Argumenten die pleiten voor minder welstandstoezicht:

1. Dit strookt met de politieke wens ten tijde van de opmaak van de welstandsnota 2012. Op 30 juni 2011 heeft de raad namelijk motie M5 aangenomen met als doel een verruiming van welstandsvrij bouwen. Dat was aanleiding om de welstandsnota van 2010 te herschrijven. Voorstellen met als resultaat minder welstandstoezicht passen geheel in die lijn.
2. Het past bij de uitgangspunten van de Omgevingswet (namelijk: minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven).
3. Voor erfafscheidingen in het bijzonder:
 - 3.1 Nu is in het oude dorp tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan en in overige delen van de gemeente een hoogte van 2 meter. Dat geldt alleen als sprake is van bebouwing. Beplanting is in hoogte niet beperkt. Oftewel, door hoge groene hagen worden gevels van woningen ook aan het gebied onttrokken.
 - 3.2 De introductie van minder welstandstoezicht met de welstandsnota 2012 heeft niet tot "grote ongelukken geleid".
 - 3.3 De regels voor erfafscheidingen worden zeker door inwoners niet begrepen. Het is niet uit te leggen dat er wel allerlei voorwaarden gelden als sprake is van bouwen, maar niet als het een groene haag/beplanting betreft.

Argumenten die pleiten voor meer welstandstoezicht:

1. Strookt niet met de wensen van de Vrienden van het Oude Dorp die graag een herintroductie van de welstandsnota uit 2010 zien.
2. Strookt niet met de wens van de welstandscommissie om meer welstandstoezicht in te voeren bij nieuwbouw en gebieden, zo ook op microniveau in het oude dorp.
3. Voor de erfafscheidingen in het bijzonder:

- 3.1 De Vrienden van het Oude Dorp doen een nadrukkelijke oproep om meer handhaving aan het gemeentebestuur van de huidige regels;
- 3.2 In het gebied "het oude dorp": Introductie van ruimere regels en minder welstandstoezicht druist in tegen in stand lating van het dorps karakter;
- 3.3 In het gebied "het oude dorp": Introductie van ruimere regels en minder welstandstoezicht
- 4. De afgelopen jaren was sprake van een terugloop van bouwinitiatieven. Een relatie met de crisis is waarschijnlijk. De huidige welstandsnota dateert van 2012 (13 december 2012 vastgesteld). Mede hierdoor zijn de effecten van het welstandstoezicht in de gemeente Huizen nog niet goed zichtbaar.
- 5. Eén van de doelen van de Omgevingswet is om een goede omgevingskwaliteit in stand te houden.

BIJLAGE C

Voorstellen voor meer welstandstoezicht

1. Het bijzondere welstandsniveau (op de kaart) doorzetten tot en met nautisch kwartier.
2. Welstandstoets bij gebieden uitbreiden, in het bijzonder naar:
 - Baanbergerweg
 - Eemlandweg
 - Gooilandweg
 - Havenstraat
 - Aangrenzende deel Havenstraat (Plaveen)
 - Nautisch Kwartier
 - Nieuwbouw Vosterrein
 - Aangrenzende gebied Eemlandweg
3. Herintroductie uitgangspunten welstandsnota 2010 voor gebieden.
4. Introductie toetsing aan redelijke eisen van welstand bij elke nieuwbouw én uitbreidingen die groter zijn dan 500 m2 en/of een nader te bepalen inhoud van een gebouw.
5. Introductie welstandstoezicht bij nieuwbouw waar de toetsing aan redelijke eisen van welstand zich ook uitstrekt tot openbare ruimte als het nieuwbouwplan daarvoor consequenties heeft.

Opmerking afdeling Omgeving: Welstandstoezicht geldt alleen voor bouwen. Voor die gebieden waar het vereiste van een aanlegvergunning geldt (denk bijvoorbeeld aan bestraten voortuinen in oude dorp) kunnen wel in het bestemmingsplan regels worden opgenomen, na raadpleging en met advisering welstandscommissie. Dat is aan de orde bij de herziening van het bestemmingsplan. Het is gezien de warmtekaart ook zeker een aandachtspunt bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Dorp.
6. Introductie welstandstoezicht voor dakkapellen aan achterzijde gebouwen, schuin (aan)gekapte dakkapellen, dakkapellen achterzijde die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied.
7. Bij grote panden: Introductie maatvoering reclame per segment van een gevel.
8. Reclame in openbaar gebied alleen maar toestaan langs toegangswegen.
9. Monumenten uitzonderen om reclame te plaatsen.
10. Introductie meer regels welstand voor reclames gemeentebreed
11. Introductie specifieke eisen welstandseisen hoofdwinkelgebied (zo ook kleuren gevels).
12. Onderzoek eventuele aanpassing gootafvoeren zijgevels en achtergevels van woningen en horecabedrijven
13. Introductie welstandstoezicht voor zonnepanelen, in het bijzonder binnen beschermd dorpsgezicht.

Opmerking afdeling omgeving: Zonnepanelen zijn onder voorwaarden (er gelden voorschriften voor maatvoering en positionering) vergunningvrij,, ook binnen beschermd dorpsgezicht en bij monumenten. De gemeente kan voor de vergunningvrije delen geen regels stellen. Zonnepanelen zouden hooguit onder de excessenregeling kunnen worden gebracht. Dat is gelet op de praktijk (veelal maken initiatiefnemers gebruik van de vergunningvrije collectoren) een

theoretische optie, dat is niet realistisch, het voegt niets toe. Wel is het uiteraard langs de lijn van voorlichting (bij zonnepanelen heeft gemeente ook een rol vanwege subsidie) mogelijk te bekijken welke extra handreikingen aan inwoners kunnen worden gegeven.

14. Introductie welstandstoezicht voor toepassen van "triple glass, toepassen wienerprossen, toepassen isolerende materialen aan buitenzijde gebouwen, witkeimen / witstucen gevels binnen beschermd dorpsgezicht, vervangen van pannendaken naar rietendaken in combinatie met dakisolatie en aanpassing gootdetails

15. Bij dakkapellen: introductie afstand tot zijkant dakvlak vanaf de wang, niet meer vanaf het overstek.

16. Bij dakkapellen: introductie maximale overstek;

17. Bij dakhuisjes: introductie beleid dat de oorspronkelijke nok leidend is bij het plaatsen van een dakkapel op een dakhuisje

18. Introductie extra objectcriteria (blz. 41 nota) voor gebied 4

19. Introductie beleid zonnepanelen in de bijzondere welstandsgebieden, voor monumenten en voor beschermde dorpsgebieden.

Opmerking afdeling Omgeving: Zie onder punt 13.

20. Nadere regels voor airco's op monumenten en voor gebouwen in de beschermde dorpsgebieden

21. Introductie beleid voor hooibergen.

Opmerking afdeling omgeving: Dit zijn bouwwerken, zodoende is welstandstoezicht hiervoor mogelijk in geval van verbouw en nieuwbouw. Het biedt geen bescherming tegen sloop. Dat is hooguit mogelijk door ze als monumenten aan te wijzen. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de aanwijzing van nieuwe monumenten. Bestuurlijke besluitvorming hierover is naar verwachting in 2019.

22. Hele oude dorp duiden als beschermd dorpsgezicht.

Opmerking afdeling omgeving: De herziening van een bestemmingsplan is het aangewezen instrument voor aanwijzing/uitbreiding als beschermd dorpsgezicht. Niet het welstandstoezicht. Dit aspect gaat daarom buiten het kader van de evaluatie van de welstandsnota om.

23. Introductie vereiste van bouwhistorisch onderzoek bij verbouw of restauratie van rijks- en gemeentelijke monumenten door de initiatiefnemers.

24. Introductie welstandsbeleid voor openbaar gebied in/rondom oude dorp. Zo ook dus over beplanting, parkeerplaatsen, voortuinen, hekwerken, straatmeubilair en verkeersborden.

Opmerking afdeling omgeving: Werkzaamheden in openbaar gebied vallen vaak onder aanlegactiviteiten. Met een aanlegvergunningstelsel kan het e.e.a. in elk geval worden geregeld voor bestrating en voortuinen. Het juiste instrument daarvoor is de herziening van het bestemmingsplan. Straatmeubilair en verkeersborden zijn bouwwerken, waarvoor meestal geen vergunningplicht geldt. Voor werkzaamheden in het openbaar gebied is de gemeente wel meestal de opdrachtgever. En zodoende de mogelijkheid om expliciet aandacht hiervoor te hebben en afspraken te maken. Die zijn voor inwoners niet afdwingbaar.

25. Meer historiserend bouwen op verschillende plekken in het hoofdwinkelcentrum en oude dorp.

Argumenten om medewerking te verlenen aan meer welstandstoezicht:

1. Meer bescherming kwaliteit te bebouwen en bebouwde omgeving.
2. Wens van zowel de welstandscommissie als de Vrienden van het oude dorp (vanuit de afdeling Omgeving wens voornamelijk wat betreft nieuwbouw).
3. Het strookt met één van de doelen van de Omgevingswet namelijk: een goede omgevingskwaliteit in stand houden.

Argumenten om geen medewerking te verlenen aan meer welstandstoezicht:

1. Op 30 juni 2011 heeft de raad motie M5 aangenomen met als doel een verruiming van welstandsvrij bouwen. Dat was aanleiding om de welstandsnota van 2010 te herschrijven. Voorstellen met als resultaat meer welstandstoezicht passen niet in die lijn.
2. Het past bij de uitgangspunten van de Omgevingswet (namelijk: minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven).

BIJLAGE D

Voorstellen overig – mandaat

1. Uitbreiding mandaat secretaris welstandscommissie voor bouwplannen die voldoen aan welstandscriteria.
2. Uitbreiding mandaat secretaris welstandscommissie afdoening bouwplannen die niet voldoen aan loketcriteria (oftewel afwijzing namens welstandscommissie, geen behandeling meer hiervan in een vergadering).

Argumenten (bij beide voorstellen) om medewerking te verlenen:

1. Efficiency met als resultaat kortere doorlooptijd van de omgevingsaanvraag (de zaak hoeft niet apart te worden geagendeerd voor een vergadering, dat scheelt al gauw zo'n drie weken tijdens een procedure).
2. Wens van de leden van de welstandscommissie en de afdeling Omgeving.

Argumenten om geen medewerking te verlenen:

1. Een initiatiefnemer heeft dan niet meer zo makkelijk de mogelijkheid het plan te bespreken tijdens een vergadering van de welstandscommissie.

BIJLAGE E

Voorstellen overig - excessenregeling

In geval van voornemen tot handhaving: kwestie voorleggen aan twee onafhankelijke welstandcommissies en alleen bij unaniem welstandexces over te gaan tot handhaving.

Reactie afdeling Omgeving: De welstandscommissie van de gemeente Huizen is een onafhankelijke commissie met deskundigen die geen banden hebben met de gemeentelijke organisatie. Een advies van deze commissie is een deskundigenadvies dat juridisch gezien goed genoeg is om op basis daarvan beslissingen te nemen. Raadpleging van een andere welstandscommissie als standaard werkwijze invoeren impliceert dat de gemeente vraagtekens zet bij de deskundigheid van de zittende commissie. Ten onrechte.

Het voorgaande neemt niet weg dat het een initiatiefnemer vrij staat zelf een tegenadvies van een deskundige in te dienen waar de welstandscommissie dan ook naar kijkt in het kader van de advisering.

BIJLAGE F

Voorstellen overig – welstandscommissie in zijn algemeenheid

1. Bij grote ontwikkelingen de welstandscommissie in een vroeger stadium erbij betrekken (wens van Vrienden van het Oude Dorp).

Reactie afdeling Omgeving: Daarvan is al sprake. Waarom?

De welstandscommissie wordt allereerst betrokken voor overleg en advies bij de opmaak van een nieuw beeldkwaliteitsplan voor een ontwikkeling. Dat is hét instrument om te sturen op nieuwe ontwikkelingen (architectuur).

Ook wordt de welstandscommissie om advies gevraagd bij het stedenbouwkundig plan voor een concrete locatie. Hierbij wordt opgemerkt dat de welstandscommissie reageert op plannen. Als er nog niets ligt, is de welstandscommissie ook niet in de gelegenheid een advies uit te brengen. Overigens, in geval van het plan Keucheniushof is de welstandscommissie ook nog bij het inrichtingsplan betrokken.

2. Behandeling achter gesloten deuren alleen in geval veiligheidsaspecten (wens van Vrienden van het Oude Dorp).

Reactie afdeling Omgeving: Het vertrekpunt in de huidige welstandsnota is al zo dat vergaderingen openbaar zijn, tenzij.

Wanneer is sprake van "tenzij"? Daarvan is sprake als de initiatiefnemer zelf met argumenten komt en het verzoek doet om behandeling achter gesloten deuren. Denk bijvoorbeeld aan veiligheidsaspecten. In zo'n situatie wordt bekeken of het verzoek van de initiatiefnemer echt reden is om het achter gesloten deuren te behandelen.

3. Uitnodiging burenen bij welstandsvergaderingen.

Reactie afdeling Omgeving: Dit is niet raadzaam. Waarom niet?

Burenen hebben in deze fase geen rol, zij hebben geen inspraak in deze fase.

Een welstandsvergadering is openbaar en de agenda is vooraf bekend. Het staat een belangstellende vrij om een bezoek te brengen aan de vergadering, maar heeft uitsluitend de mogelijkheid om aan te horen wat er wordt besproken (voldoet plan wel/niet aan redelijke eisen van welstand?).

Overigens, vanuit de afdeling Omgeving wordt bij initiatiefnemers nadrukkelijk aangekoerst op nut en noodzaak van overleg tussen initiatiefnemer en omliggende burenen om procedures te voorkomen en aandacht te hebben voor een goed nabuurschap.

BIJLAGE G

Voorstellen overig – relatie bestemmingsplan welstandstoezicht

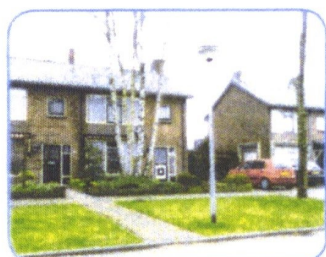
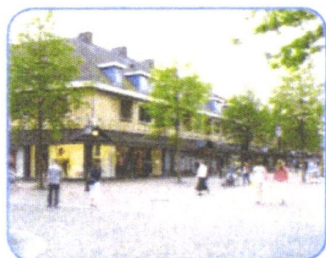
1. Meer maatwerk in bestemmingsplan die recht doet aan de bestaande bebouwde omgeving.
2. Bij de introductie van een nieuw bestemmingsplan meer bewustwording/betrekken welke consequenties dat heeft op gebied van welstand en de aanvaardbaarheid daarvan. Beide voorstellen zijn wensen van de Vrienden van het Oude Dorp.

Reactie afdeling Omgeving: Vertrekpunt bij de herziening van alle bestemmingsplannen in de gemeente Huizen is de in stand lating van de rechten die er al op perceelsniveau zijn onder het oude bestemmingsplan (planschade) en het conserveren van het bestaande. Zaken die wel worden verwerkt bij herzieningen zijn bijvoorbeeld aanpassingen als gevolg van gewijzigde landelijke wetgeving. Denk bijvoorbeeld aan de regels van vergunningvrij bouwen. Het voorgaande in aanmerking genomen, luidt de conclusie van de afdeling dat de voorstellen onder de punten 1 en 2 niet uitvoerbaar zijn.

bijlage H



Welstandsnota 2012



INHOUD

Voorwoord	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	
Doel van de welstandsnota	7
Gebruik	7
Hoofdstuk 2 Welstandscriteria	
Gebieden	9
Niveaus van welstand	9
Bouwen aan of nabij monumenten	9
Algemene criteria	10
Hardheidsclausule	11
Excessen	12
Criteria bij (her)ontwikkeling	12
Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden	
Gebieden en niveaus	13
Overzichtskaarten gebieden en niveau's	14
Deelkaart Het Oude Dorp	15
2a Oude linten	16
2b Hoofdroutes	18
2c Kustzone	20
3a Hoofdwinkelcentrum	22
3b Omgeving Gemeentehuis (Graaf Wichman)	24
3c Winkelcentrum Oostermeent en omgeving	24
3d Havenstraat tussen Eemlandweg en Bestevaer	26
3e Oude Haven	26
4 Beschermde dorpsgezichten	28
4a Piet Prinsstraat en omgeving	30
4b Eerste Woningbouwstraat	30
4c Vissersbuurten en omgeving	32
4d Plaveenseweg en omgeving	32
4e Haardstedelaan en omgeving	34
5 Overig oude dorp	36
6a Lucentterrein	38
6b 't Plaveen	38
Hoofdstuk 4 Welstandscriteria objecten	
Inleiding	41
1 Erfafscheidingen	42
2 Dakkapellen aan voorkanten	44
3 Dakhuisjes	46
4 Reclame	48
5 Airco-installaties	50
Bijlagen	
• Straatnaamregister (bijlage 1)	53
Colofon	59

VOORWOORD

De gemeenteraad van Huizen heeft besloten **een terughoudend welstandsbeleid** te willen voeren. Alleen daar waar dit voor het aanzien van de gemeente van belang is, zou moeten worden voldaan aan vooraf gestelde welstandscriteria. De nu voor u liggende Welstandsnota 2012 is de vertaling van het besluit van de gemeenteraad.

Daar waar vrijheid in uiterlijk aanzien mogelijk is, is de welstand losgelaten. Daardoor zijn belangrijke delen van de gemeente vrijwel welstandsvrij geworden. Vrijwel omdat voor erfafscheidingen, dakkapellen en dakhuisjes aan de voorzijde en reclames in de gehele gemeente wel welstandseisen gelden. Voor een aantal specifieke, wijkoverstijgende delen van de gemeente blijft het bijzonder welstandstoezicht bestaan, omdat die van belang zijn voor het beeld van de gemeente Huizen. Het gaat dan om het Oude Dorp, de centrumgebieden, de hoofdontsluitingswegen alsook projecten. De welstandscriteria voor deze gebieden zijn in deze nota opgenomen.

Dat deze nota toch omvang heeft, komt omdat de gebieden die onder bijzonder welstandstoezicht blijven, niet alle dezelfde kenmerken bezitten. Daarom zijn passende gebiedsomschrijvingen opgenomen en gebiedseigen criteria geformuleerd.

Ik meen dat met het in deze Welstandsnota 2012 geformuleerde beleid enerzijds de burger meer vrijheid wordt gegeven bij bouw en verbouw en anderzijds het uiterlijk aanzien van de, voor het beeld van de gemeente Huizen, belangrijke bebouwing kan worden gewaarborgd.

Petra J. van Hartkamp - de Jong

Wethouder

(Nagenoeg) welstandsvrij of bijzonder welstandsgebied



Nagenoeg welstandsvrije gebieden
(geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame)
overig Huizen

Bijzondere welstandsgebieden

-  hoofdwegen
-  kernen
-  oude dorp
-  ontwikkellocatie Lucentterrein

Welstandsvrije gebieden
industrieterreinen

aanduidingen

water



INLEIDING Hoofdstuk 1

In deze nota is het welstandsbeleid van de gemeente Huizen vastgelegd. De inmenging van de lokale overheid met de gebouwde omgeving is met de komst van deze nota aanmerkelijk beperkt. De invloed van deze nota beperkt zich tot de invalswegen, hoofdwegen, het oude dorp en de centrumgebieden. Het welstandstoezicht is in geheel Huizen wel gebleven voor de monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclames.

Doel van de welstandnota

Bouwplannen moeten voldoen aan onder meer bestemmingsplannen, technische eisen (het Bouwbesluit) en voorwaarden uit oogpunt van welstand. Deze nota gaat in op die voorwaarden van welstand.

Voor grote delen van Huizen is de invloed van de nota beperkt. Voor andere delen van de gemeente legt de gemeente nadrukkelijker vast op welke manier bouwplannen in het grote geheel passen. De nota vertaalt wat "redelijke eisen van welstand" zijn.

In de nota wil de gemeente zoveel mogelijk zekerheid bieden over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling, maar tegelijkertijd ruimte kunnen blijven geven aan vernieuwing en flexibiliteit.

Gebruik

De initiatiefnemer van een bouwplan vindt in de nota of er voor zijn bouwplan welstandseisen gelden en zo ja, welke.

In praktijk kan het best eerst worden gekeken naar de tekeningen aan het begin van hoofdstuk 3. Daar is op te vinden of een bouwactiviteit al of niet welstandsvrij is.

Zijn er welstandscriteria van toepassing dan kunnen de gebiedsomschrijvingen in hoofdstuk 3 worden geraadpleegd. Via het straatnamenregister achterin deze nota is na te gaan in welk gebied een straat is gesitueerd. Per gebied gelden verschillende toetsingsniveaus.

Voor diverse kleinere plannen als erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes, reclame en installaties bevat hoofdstuk 4 aanwijzingen.

In hoofdstuk 2 zijn algemene criteria opgenomen, die het vakmanschap beschrijven dat van een ontwerper mag worden verwacht. Uitzonderlijk goede plannen, die niet binnen de gebiedscriteria passen, kunnen op basis de hardheidsclausule een positieve welstandsbeoordeling krijgen. Verder worden in dit hoofdstuk besproken het bouwen aan of nabij monumenten, en de excessenregeling.

Op basis van de beschrijvingen en criteria zal de welstandscommissie plannen van een onderbouwd advies kunnen voorzien.

Zaak- en documentnummer: Z.039191 / D.704004

Verstadsnota Huizen 2012, pagina 8

Ontvangstdatum: - Verzenddatum: 9 januari 2018

Ontvangstdatum: - Verzenddatum: 30 oktober 2018

WELSTANDSCRITERIA Hoofdstuk 2

Dit hoofdstuk gaat in op de welstandscriteria die gebruikt worden voor het ontwikkelen en beoordelen van bouwplannen. Diverse aspecten van welstand passeren de revue.

In Huizen zijn drie welstandsniveaus van toetsing te onderscheiden: welstandsvrij, nagenoeg welstandsvrij (uitgezonderd zijn monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame) en bijzonder welstandstoezicht.

De algemene criteria gaan over die aspecten van een plan die te maken hebben met goed vakmanschap op het vlak van vormgeving. Vervolgens wordt aandacht geschonken aan het bouwen aan en nabij monumenten.

Aan het eind van het hoofdstuk wordt ingegaan op de hardheidsclausule en welke aspecten ertoe leiden dat er sprake is van een exces.

Gebieden

Voor het opstellen van de gebiedscriteria is de gemeente in gebieden verdeeld. Bepalend voor de begrenzingen van de gebieden is in welke mate welstandstoezicht gewenst is.

Niveaus van welstand

Op de kaarten met welstandsniveaus in hoofdstuk 3 wordt duidelijk gemaakt in welke gebieden welk niveau van welstandstoetsing van toepassing is.

In grote delen van Huizen blijft het toezicht beperkt tot enkele specifieke, kleine bouwactiviteiten. Het zijn gebieden waar de gemeente ervoor kiest het initiatief bij de burger te leggen in het vertrouwen, dat die in staat is zijn plannen voldoende op de omgeving af te stemmen. Voor plannen die niet preventief worden getoetst, geldt alleen de excessenregeling.

Voor de hoofdwegen, het oude dorp en de centrumgebieden wordt de lat hoog gelegd omdat de (historische) kwaliteit hierom vraagt.

Behalve op de bij de nota behorende kaart is ook bij de gebiedsomschrijvingen vermeld welke toetsingsniveaus van toepassing zijn.

Bijzonder welstandstoezicht

Het welstandstoezicht is gericht op een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder zijn begrepen de stroken bebouwing langs de hoofdwegen, in de kernen, het oude dorp en de ontwikkellocatie. Het toezicht richt zich op hetgeen dat vanaf het openbaar gebied waarneembaar is.

Nagenoeg welstandsvrij

In deze gebieden wordt vooraf alleen aandacht geschonken aan erfafscheidingen, dakkapellen aan voorkanten, dakhuisjes en reclames. (Zie pagina 41 voor een toelichting op het begrip 'voorkant'.)

Welstandsvrij

Bij de afhandeling van bouwplannen wordt vooraf geen welstandsadvies ingewonnen.

Bouwen aan of nabij monumenten

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van een monument zelf of de directe omgeving daarvan. Een bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument.

Voor welstand betekent dit dat bouwplannen in de invloedssfeer van monumenten ook worden getoetst aan de volgende aanvullende criteria:

- het plan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het plan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het plan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren
- het plan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden
- uitgangspunt is het behoud van het karakter van het huidige monument als optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details

Vergunningplichtige plannen aan of bij monumenten worden aan de welstandscommissie voorgelegd.

Algemene criteria

De algemene criteria bestaan uit een beschrijving van de ontwerpaspecten die het vakmanschap beschrijven waarmee een plan tot stand komt.

Relatie tussen vorm gebruik en constructie

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in elke cultuur regels. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Schaal en maatverhoudingen

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies van de welstandscommissie afwijken van de gebieds- en objectcriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde welstandscriteria maar wél aan de algemene criteria. In de praktijk betekent dit dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria met overtuiging kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog want het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Excessen

Voor Huizen geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen dat het een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte of als een bouwwerk zich in de invloedssfeer van cultureel erfgoed bevindt. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen. Ook is eerder sprake van een exces in beschermde en bijzondere welstandsgebieden dan in de overige gebieden.

Van een exces is in ieder geval sprake wanneer:

- een bouwwerk is afgesloten voor zijn omgeving (zoals het dichtmaken van gevelopeningen),
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden zijn ontkend of vernietigd ,
- niet geëigend materiaal is toegepast,
- felle of contrasterende kleuren zijn toegepast,
- een te grove inbreuk is gepleegd op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Wanneer geconstateerd wordt dat daadwerkelijk sprake is van een exces, zal bij de beoordeling een minimumniveau worden aangehouden. Er wordt in ieder geval gekeken naar geëigend materiaalgebruik zoals:

- aan- of uitbouwen: hout, hout- en volkernplaatmaterialen
- bijgebouwen: betonplanken
- kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel: hout, hout- en volkernplaatmaterialen
- dakkapellen: hout, hout- en volkernplaatmaterialen
- erfafscheidingen: betonplanken of vlechtmatten

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria voor kleine plannen zijn per definitie niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Criteria bij (her)ontwikkeling

Bij grotere ontwikkelingsprojecten en inbreidingsprojecten worden bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding door Burgemeester en wethouders (B&W) nieuwe welstandscriteria opgesteld. Hiervan is in ieder geval sprake bij plannen met een bebouwd oppervlak van 500 m² of meer.

Nadat B&W de welstandscommissie hebben geraadpleegd stellen ze de criteria vast. Voor welstandscriteria geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN Hoofdstuk 3

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Gebieden

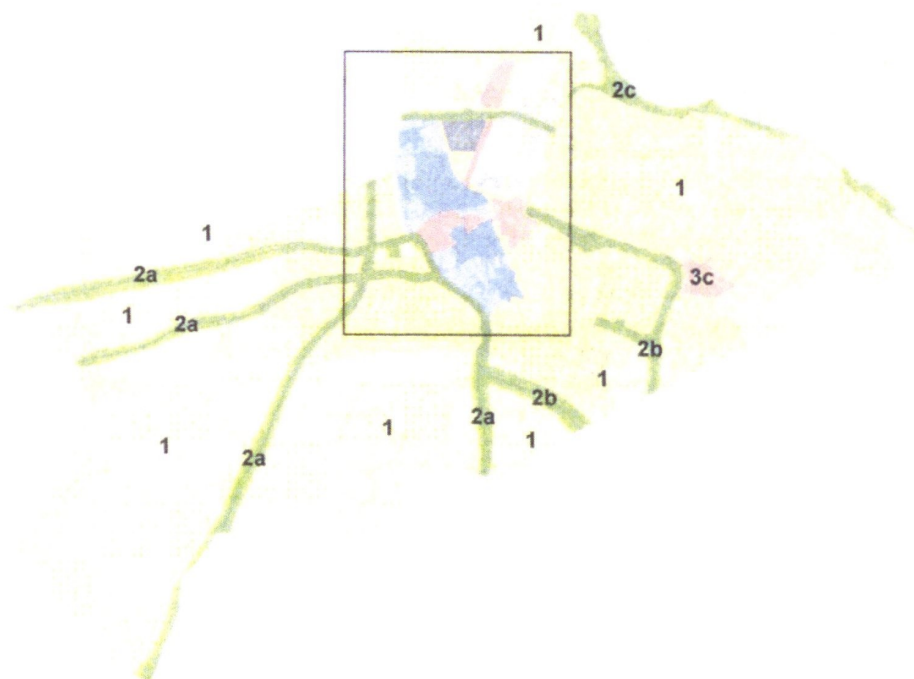
De gebiedsgerichte criteria zijn op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het deelgebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.


Niveaus

Op de kaart zijn de bijzondere gebieden aangegeven. De overige gebieden kennen geen preventieve welstandstoetsing, behalve voor erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Overzichtskaart gebieden en niveaus



Legenda

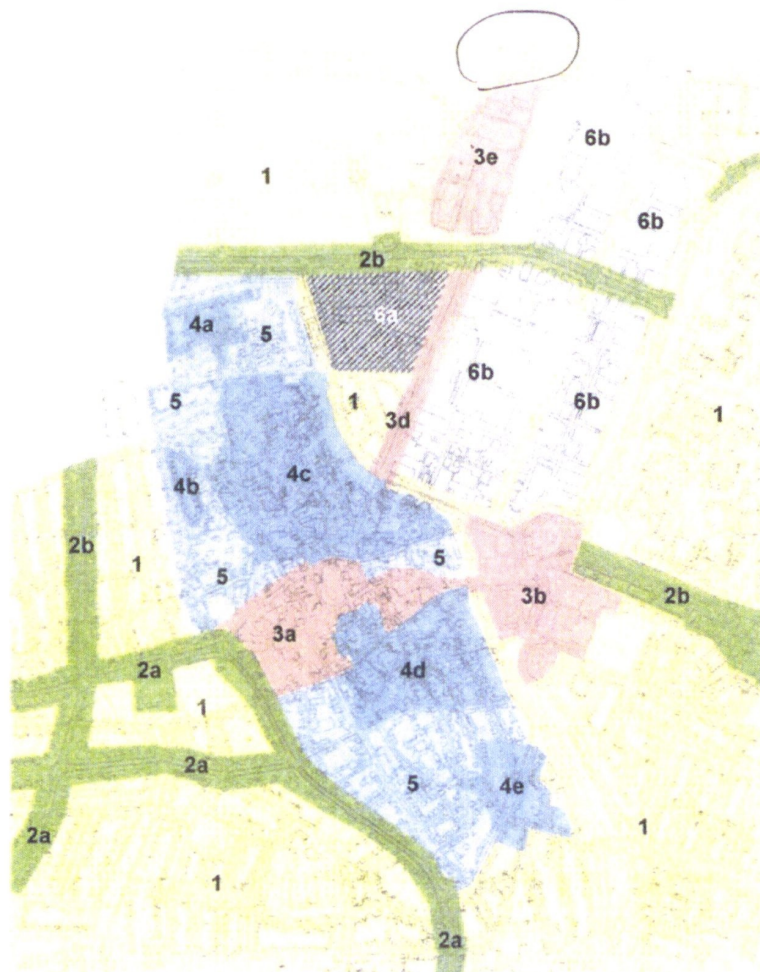
- 1 nagenoeg welstandsvrij (geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame)
- 2a bijzonder oude linten
- 2b bijzonder hoofdroutes
- 2c bijzonder kustzone
- 3a bijzonder hoofdwinkelcentrum
- 3b bijzonder omgeving gemeentehuis
- 3c bijzonder winkelcentrum Oostermeent
- 3d bijzonder Havenstraat vanaf Eemlandweg
- 3e bijzonder Oude Haven
- 4 bijzonder Beschermd gezicht
- 5 bijzonder overig oude dorp
-  bijzonder Lucentterrein
- 6b welstandsvrij 't Plaveen

aanduidingen

water



Deelkaart Het Oude Dorp en omgeving



Legenda

- 1 nagenoeg welstandsvrij (geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame)
- 2a bijzonder oude linten
- 2b bijzonder hoofdroutes
- 3a bijzonder hoofdwinkelcentrum
- 3b bijzonder omgeving gemeentehuis
- 3c bijzonder winkelcentrum Oostermeent
- 3d bijzonder Havenstraat vanaf Eemlandweg
- 3e bijzonder Oude Haven
- 4a bijzonder Piet Prinsstraat en omgeving
- 4b bijzonder Eerste Woningbouwstraat
- 4c bijzonder Vissersbuurten en omgeving
- 4d bijzonder Plaveenseweg en omgeving
- 4e bijzonder Haardstedelaan en omgeving
- 5 bijzonder overig oude dorp
- Lucentterrein bijzonder Lucentterrein
- 6b welstandsvrij 't Plaveen



Oude linten

Gebied 2a

De linten liggen ten westen van het Oude Dorp en vormen de overgang naar de bos- en heidegebieden en de enggronden. De linten bestaan hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Naarderstraat, Nieuwe Bussummerweg, Crailoseweg, Ceintuurbaan en Blaricummerstraat.

Gebied

De linten Naarderstraat (circa 1838), de Ceintuurbaan/ Blaricummerstraat (1917) en de Nieuwe Bussummerweg (circa 1923) zijn van oudsher belangrijke entrees van Huizen. De Crailoseweg (circa 1960) is een entreeroute van recentere datum en is minder van betekenis, mede doordat er weinig bebouwing langs staat.

Bebouwing

De bebouwing bestaat voor het grootste gedeelte uit vrijstaande en dubbele woningen. Voor het grootste gedeelte te kenmerken als villa's of kleine landhuizen.

Er bestaat een grote diversiteit aan bebouwing en stijlen. Het lint van de Naarderstraat is het oudst. Hier staan villa's met een romantisch karakter en invloeden van Amsterdamse School en Gooise villa-elementen, maar evengoed een enkele dubbele villa met Frank Lloyd Wright kenmerken en Engelse invloeden. Veel hout, erkers, geïntegreerde dakkapellen, complexe dakvormen met verschillende goothoogten en forse schoorstenen bepalen het beeld. Daartussen staan bungalows, forse twee-onder-eenkapblokjes en incidenteel ook modernere bebouwing. Langs de Nieuwe Bussummerweg wordt het beeld vooral beheerst door vooroorlogse bebouwing met stijlkenmerken uit de Amsterdamse School of tuinvijken met mansardekappen en rode pannen.

In de linten liggen enkele monumenten, met name aan de Naarderstraat en Nieuwe Bussummerweg.

Ontwikkelingen

Binnen de linten zijn geen kavels meer te bebouwen. Hier en daar wordt een vrijstaande woning gesloopt en vervangen.

Oude linten

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het groene karakter van de linten behouden en versterken
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het parkachtige karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend of maken deel uit van een architectonisch ensemble
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met dominante kap, bijvoorbeeld samengestelde kappen en mansardedaken
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en daarbij aandacht schenken aan verbijzonderingen zoals erkers en entreepartijen
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en representatief
- de architectuur volgt het beeld van de dorps bebouwing met een fijne detaillering en aandacht voor ornamentiek
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief met een evenwichtige indeling
- kozijnwijzigingen respecteren het gevelbeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint gekeimd danwel gepleisterd
- hellende daken afdekken met keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Gebied 2a



Naarderstraat



Crailoseweg



Crailoseweg



Naarderstraat

Hoofdroutes

Gebied 2b

De meeste hoofdroutes liggen ten oosten van het Oude Dorp en vormen de recente invalswegen van Huizen. De hoofdroutes hebben de bebouwing aan (een deel van) de Bestevaer, Huizermaatweg, 't Merk, Gemeenlandslaan en Randweg. De Karel Doormanlaan is een oudere weg aan de westzijde van Huizen met bebouwing aan weerszijden.

Gebied

De hoofdroutes zijn entrees van recente datum met bebouwing in variërende dichtheden en met verschillende functies langs brede wegen. Een deel van de routes is aan twee kanten bebouwd, een deel aan één kant.

Bebouwing

De bebouwing is zeer divers en bestaat voor het grootste deel uit gevarieerde bedrijfsbebouwing en urban villa's. De vrijstaande gebouwen staan in een verspringende rooilijn en zijn georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoren liggen aan de voorzijde. De bebouwing is individueel en eenvoudig van opzet. Binnen een cluster is de bebouwing in samenhang. De opbouw is één of meerdere lagen hoog met een plat dak of flauw hellende kap. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of zelfstandige volumes. Ze heeft een grote variatie in maat en schaal.

Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees en representatieve ruimten accenten. De gevelgeleding is horizontaal of verticaal en per cluster in samenhang. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Gevels bestaan gedeeltelijk uit baksteen. Het kleurgebruik is terughoudend en per cluster in samenhang.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals kerken en de winkels aan de Gemeenlandslaan. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en kunnen afhankelijk van hun plek in de omgeving afwijken in massa, vorm en uitwerking.

Uitzondering zijn de seriematige rijwoningen aan Karel Doormanlaan, Bestevaer en Gemeenlandslaan. Deze woningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met plat dak of een zadeldak, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. Materialen en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig, kleuren onderling in samenhang. De seriematige woningen aan Gemeenlandslaan zijn onderling geschakeld door garages en hebben een bijzondere opbouw met flauw hellend lessenaarsdak.

Ontwikkelingen

De hoofdroutes zijn een visitekaartje voor de gemeente. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en hebben een representatieve uitstraling.

Hoofdroutes

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er in beginsel één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en in verband met de vrije plaatsing aan meerdere zijden vergelijkbare kwaliteiten geven
- rooilijnen liggen terug en volgen de weg
- gebouwen zodanig plaatsen, dat het parkeren een ondergeschikte rol speelt in het straatbeeld
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan een achterkant van het gebouw en uit het zicht situeren

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel met een sprekende (maar niet schreeuwende) hoofdvorm
- gebouwen hebben een onderbouw van één of meerdere lagen met plat dak of flauw hellende kap
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en op het maaiveld
- entreepartijen en kantoorgedeeltes vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste bouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn afgewogen en afgestemd op belendingen

Gebied 2b



De Regentesse



Bestevaer



Gemeenlandsaan

Kustzone

Gebied 2c

De Kustzone ligt aan het Gooimeer tussen het havenhoofd en de A27.

Gebied

Het gebied is een parkzone met enkele gebouwen aan beide uiteinden. De bebouwing is in een beperkt aantal relatief grote projecten tot stand gekomen in de jaren tachtig. Kenmerkend is de grote samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Het gebied valt uiteen in een deel ten westen en een deel ten oosten van de Wedekuיל met ter plaatse van het Gooierdijkpark een lager gelegen openbare ruimte voor sport en spel als scharnierpunt in de boulevard.

Het westelijk deel heeft aaneengesloten, meerlaagse bebouwing met op de begane grond horeca en op de verdiepingen wonen. Aan de voet daarvan liggen ruime terrassen met zicht over het Gooimeer. Het brede straatprofiel combineert een verkeersfunctie met (geconcentreerde) parkeergelegenheid. De overgang naar het strand bestaat hier uit een steil talud.

Het oostelijk deel bestaat uit lage eengezinswoningen en meerlaagse appartementengebouwen. Ook hier is sprake van aaneengesloten bebouwing. De boulevard heeft hier een verblijfsfunctie. De overgang tussen het strand en de straat bestaat hier uit een forse keermuur.

Bebouwing

Ook in de bebouwing valt de tweedeling binnen dit gebied goed te herkennen. Het westelijke deel van de Zomerkade heeft een krachtig, stedelijk karakter, passend bij de horecafuncties. De bebouwing ten oosten van de Wedekuיל heeft daarentegen een meer dorps en minder formeel karakter, passend bij de (eenduidige) woonfunctie. De keuze voor plat afgedekte bebouwing aan de westkant en de met kappen afgedekte bebouwing aan de oostkant bevestigt dat verschil nog eens.

De bebouwing in het westelijke gedeelte bestaat uit vier lagen met een platte afdekking, op de kop met de Zuiderzee(weg) oplopend tot zes lagen met plat dak. Er is sprake van een behoorlijke aaneengeslotenheid van de bebouwing. Bij het gedeelte waar andere functies dan horeca op de begane grond liggen, zijn de halfronde 'luifels' als overgang tussen de begane grond en de terugliggende woonverdiepingen opvallend. Bij de horecavoorzieningen vormen de terrassen met de terrasschermen opvallende elementen in het straatbeeld.

De bebouwing in het centrale deel bestaat uit een gebogen rij eengezinshuizen van twee en drie lagen met een kap, te midden van twee kopgebouwen (de appartementen) van vier tot zes lagen met een kap.

Het beeld in het oostelijke deel wordt gedomineerd door de 'sfinxen' die in het water liggen en een markant beeld vormen. Daarachter staat een wand van eengezinswoningen van drie lagen met een plat dak, deels in getrapte rooilijn. De gevels van deze woningen zijn ingevuld met strookramen en leivormige elementen.

Opvallend zijn de nadrukkelijke sfeerverschillen binnen deze bebouwing: de woningen aan de ingang van de aanloophaven hebben een bijna dorps karakter door hun lage goot, de nadrukkelijke kapvormen en de aangebouwde en aangekapte entrees aan de voorzijde, terwijl op de overgang van Zomerkade en Westkade massieve, zeer stedelijke bebouwing met hoge poorten staat.

Ontwikkelingen

Er is hier sprake van een dynamisch gebied omdat horecavoorzieningen vaak en veel aan vernieuwingen en modernisering onderhevig zijn en omdat de kustzone vanuit de ambitie van de toekomstvisie een levendig en aantrekkelijk recreatiegebied moet kunnen worden.

Kustzone

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. De semi-permanente bebouwing op het strand (strandwacht en douchegelegenheid) en de terrasschermen bij de horecaondernemingen bepalen mede het karakter van de boulevard. De kwaliteit daarvan is nu te laag en moet verbeterd worden. Bij de terrasschermen zijn transparantie (behoudens een lage borstwering), kwaliteit en een terughoudende toepassing van reclame belangrijk. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, dat aan de ene zijde een duidelijke wand maakt naar de boulevard en het water en aan de andere zijde overgaat in het meanderende stratenpatroon van Huizermaat
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijzondere gebouwen zoals strandbebouwing kunnen vrij op de kavel staan en zijn rondom representatief in lijn met de functie van de boulevard als vrijetijdsgebied

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster met een veelal samengestelde hoofdvorm en wisselende richtingen, waarbij de hogere bebouwing is ingezet als stedenbouwkundig accent aan de boulevard
- gestapelde bouw heeft in beginsel een onderbouw van vier tot zes lagen met een zadeldak of plat dak
- grondgebonden woningen hebben een onderbouw van twee lagen voorzien van een zadeldak met doorgaande nok
- overige gebouwen hebben een onderbouw van één laag
- uitbreidingen als dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen op strand bescheiden vormgeven als paviljoens met flauw hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij in het straatbeeld het evenwicht bewaard moet blijven
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals raampartijen een rol laten spelen
- alleen paviljoens aan het strand hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd en terughoudend in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid en de straat
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puin, houten beslot of panelen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken bij voorkeur voorzien van dakpannen met reliëf

Overig

- terrasschermen zijn transparant met eventueel een gesloten lage borstwering, eventuele belettering is terughoudend en bestaat in verband met de transparantie uit losse letters of logo's

Gebied 2c



Westkade



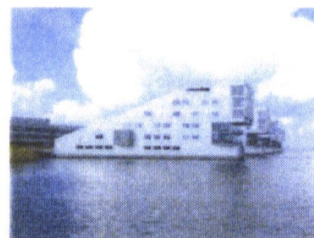
Wedekuil



Wedekuil



Zomerkade-oost



Gooimeerpromenade (sfinx)

Hoofdwinkelcentrum

Gebied 3a

Het hoofdwinkelcentrum ligt centraal in het Oude Dorp en wordt begrensd door de Havenstraat, Gooilandweg, Tuinstraat, een deel van de Meentweg en de Ceintuurbaan.

Gebied

Tot diep in de twintigste eeuw ontbrak het Huizen aan een centraal plein of brink. Daarom werd omstreeks 1935 een plein aangelegd op de kruising van twee belangrijke wegen, respectievelijk de Voorbaan-Lindenlaan (de weg naar Blaricum) en de Kerkstraat (de weg naar Naarden en Bussum). In de omliggende straten werden in de loop der tijd diverse winkels gevestigd, zonder dat een feitelijk winkelcentrum tot ontwikkeling kwam. De algemene verkaveling met duidelijke en langgerekte noord-zuidverbindingen en overwegend kortere en bochtiger oost-westverbindingen bleef hier gehandhaafd. Hier vond een verdergaande verdichting plaats, waardoor in gedeelten van de Voorbaan, Lindenlaan en Havenstraat vrijwel gesloten straatwanden tot stand kwamen. Bovendien werd bebouwing in de rooilijn geplaatst, in tegenstelling tot in de rest van het dorp. Ook in het straatprofiel komt het centrumkarakter meer tot uiting: het openbare gebied loopt vaak door tot de gevel. Het karakteristieke dorpse beeld van tuintjes, hagen en leibomen is hier grotendeels verdwenen.

Verder zijn in dit gebied enige grootschaliger complexen te vinden, zoals aan de Oranje Weeshuisstraat en de winkelwoningen aan het Oude Raadhuisplein. In de jaren zeventig en tachtig kwamen in de Kerkstraat en het noordelijke deel van de Lindenlaan enige winkelstroken en een postkantoor tot stand. Medio jaren negentig werd het centrum aanzienlijk uitgebreid door de bouw van winkelcomplexen aan de Achterbaan, Kerkstraat en Oude Raadhuisplein. Het complex van de Hema kreeg op de hoek een torenvormig accent, dat op afstand zichtbaar is. Kenmerkend voor het gebied rond de Oude Kerk is het aanwezige hoogteverschil. De kerk is als het ware op een terp gebouwd.

Bebouwing

Dit gebied laat een opvallende mix zien van traditionele, vrijstaande bebouwing in een open verkaveling ("verdichte boerenerven"), winkelhuizen en complexmatige winkelbebouwing in de rooilijn van straten en pleinen. Ten opzichte van de rest van het dorp is de bebouwing relatief hoog (twee en soms drie lagen) en zijn kapen minder dominant aanwezig. Baksteen is het voornaamste bouw materiaal in de gevels, aangevuld met een diversiteit van andere materialen voor accenten en puin. De bebouwing is sterk op de openbare ruimte gericht. In het gebied zijn enkele parkeergarages en laad- en losplaatsen voor de winkelvoorzieningen opgenomen, die de verblijfskwaliteit van de aangrenzende wegen negatief beïnvloeden. Duidelijk merkbaar is dit in de Keucheniusstraat, Middenweg en Havenstraat.

Ontwikkelingen

Voor een belangrijk deel van het gebied is onlangs het bestemmingsplan hoofdwinkelcentrum vastgesteld.

Met de komst van deze welstandsnota vervalt het eerder voor het winkelcentrum vastgestelde beeldkwaliteitplan. Voor de ontwikkeling van het gebied rond de Keucheniusstraat zal de gemeente een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opstellen.

Hoofdwinkelcentrum

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in het gehele gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet is het handhaven van de schaal en maat van het hoofdwinkelcentrum, ook bij (eventuele) uitbreidingen, en het versterken van de kwaliteiten van de openbare ruimte met inbegrip van parkeervoorzieningen en diensttoegangen. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- bebouwing inpassen in het kleinstedelijk karakter van het gebied
- aaneengesloten winkelfronten en grotere projecten zijn mogelijk aan de Kerkstraat, Oude Raadhuisplein en Lindenlaan (noordelijk deel), terwijl voor het overige de bebouwing een duidelijke geleding of parcellering moet hebben als overgang naar de open structuur van het oude dorp
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied en leiden niet tot zichtbare schaalvergroting
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd, waarbij accenten in de hoogte een stedenbouwkundige aanleiding hebben
- gevels vormen de overgang naar de straat (geen arcades, grote luifels, uitstekende balkons of galerijen)
- hoekpanden hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn met name op de begane grond wenselijk
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- technische installaties opnemen in de architectuur van het gebouw

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn samenhangend met een accent op baksteen
- hellende daken afdekken met keramische pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Gebied 3a



Oude Raadhuisplein



Kerkstraat-west



Kerkstraat-oost



Lindenlaan



Voorbaan

Oostermeent, Graaf Wichman

Gebied 3b en 3c

Naast het hoofdwinkelcentrum heeft Huizen twee clusters met voorzieningen. Ten eerste het gebied aan en in de omgeving van Graaf Wichman, waar ook het gemeentehuis is gesitueerd, en ten tweede het wijkwinkelcentrum Oostermeent.

Gebied

De bebouwing dateert van ongeveer 1980 tot 2003. De clusters hebben een duidelijke compacte vorm rond een of meer herkenbare openbare ruimten zoals pleinen. Het gebied bevat een veelheid aan functies. Oostermeent is een wijkwinkelcentrum en de nadruk aan en rond Graaf Wichman ligt op openbare-, maatschappelijke- en uitgaansfuncties.

Bebouwing

De bebouwing bestaat over het algemeen uit verscheidene bouwlagen, met hoogteaccenten van ongeveer vijf lagen. De veelheid aan functies in dit gebied vertaalt zich in een grote variëteit aan bebouwing.

De doosvorm overheerst, maar in vorm en expressie zijn duidelijke verschillen te herkennen. Sommige panden zijn opgetrokken in een lichte steensoort of juist in verschillende kleuren metselwerk. Verder zijn er gebouwen met een gesloten karakter tegenover gebouwen waar transparantie of toepassing van glas overheerst.

Door de lange bouwtijd mist het gebied een gemeenschappelijk karakter en een gezamenlijke noemer. Het gemeenschappelijke ligt in de omvang van de bebouwing, de alzijdigheid en de individualiteit, waardoor elk gebouw vanuit de eigen tijdgeest om aandacht lijkt te schreeuwen. Die individualiteit is in de praktijk geen probleem gebleken, omdat er geen grote uitschieters zijn.

Een gemeenschappelijk karakter is daarentegen wel duidelijk aanwezig in het winkelcentrum Oostermeent. Dit gebied is voor het grootste gedeelte in een keer gebouwd naar het ontwerp van een architect, en valt als eenduidig te kenmerken.

Ontwikkelingen

Er is sprake van dynamische gebied omdat kantoren en winkels vaak en veel aan vernieuwingen en modernisering onderhevig zijn.

Oostermeent, Graaf Wichman

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in deze gebieden geldt een bijzondere welstandstoetsing. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte en in verband met de vrije plaatsing aan meerdere zijden vergelijkbare kwaliteiten geven
- rooilijnen liggen terug en volgen de weg
- gebouwen zodanig plaatsen, dat het parkeren een ondergeschikte rol speelt in het straatbeeld
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan een achterkant van het gebouw en uit het zicht situeren

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel met een sprekende (maar niet schreeuwende) hoofdvorm
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw van meerdere lagen met plat dak of flauw hellende kap
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en op het maaiveld
- entreepartij en kantoorgedeelte vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn afgewogen en afgestemd op belendingen

Reclame

- reclame is terughoudend en past in de architectuur van de gevel
- aan de pleinbinnenzijde van het uitgaanscentrum is uitbundiger reclame mogelijk

Gebied 3b en 3c



Plein 2000



Havenkom

Havenstraat en Oude Haven

Gebied 3d en 3e

Het gebied aan de westzijde van de haven is in ontwikkeling. Tot voor kort lag de nadruk op bedrijvigheid, maar met de oplevering van de nieuwbouw aan de kop van de haven komen de nieuwe contouren in beeld. Het gebied wordt begrensd door de haven, IJsbankade en IJsselmeerstraat.

Ook de verbinding tussen het Oude Dorp en de Oude Haven, de Havenstraat, is een dynamisch gebied. De bebouwing langs deze straat wordt deels vervangen door meer representatieve panden.

Gebied

De haven van Huizen is een smalle insteekhaven uit 1854 met aan de westzijde aan de haven gerelateerde gebouwen zoals een botterwerf, de ondertussen herbouwde kalk-ovens en een voormalige visrokerij. Het gebied heeft betekenis voor de geschiedenis van de gemeente, is een bijzonder element in de ruimtelijke structuur en wordt steeds meer ook een entree tot Huizen.

Tot voor kort maakte het gebied deel uit van het bedrijventerrein. Aan de IJsselmeer- en Havenstraat is bedrijvigheid gebleven, maar de rest van het gebied is op de schop gegaan. De eerste fase van de woningbouw aan de IJsbankade is gerealiseerd.

De haven met de aangrenzende kaden en de Havenstraat zijn belangrijke historische elementen, die hoewel niet formeel beschermd toch het behouden waard zijn. Beschermd monumenten zijn de kalkovens aan de Havenstraat 113 en een voormalige visrokerij aan de Havenstraat 81.

Bebouwing

De woningbouw bij de IJsbankade is gerealiseerd in een afwisselende baksteen-architectuur met gestapelde bouw, geschakelde individuele panden en rijtjeshuizen. De nieuwbouw is zoveel mogelijk georiënteerd op het water en vormt naar buiten toe een front. De voormalige visrokerij aan de Havenkade is in deze nieuwe stedenbouwkundige opzet opgenomen.

De resterende bedrijfsbebouwing kent een zeer grote diversiteit en een sterk individueel karakter, zowel in schaal, materiaalgebruik, kleurafwerking als uitstraling. Het merendeel heeft een sobere architectuur met als uitzondering de baksteen-gevels van IJsselmeerstraat 314. De belangrijkste accenten van de bedrijfsbebouwing bestaan uit de kleurrijke reclames.

Ontwikkelingen

Het gebied is in ontwikkeling. Het zal geruime tijd vergen voordat het gebied volledig is omgezet naar wonen en recreëren aan het water. Ook de transformatie van de Havenstraat heeft tijd nodig.

Havenstraat en Oude Haven

Bijzonder gebied

Voor de bebouwing in het Havenkwartier geldt een bijzondere welstandstoetsing. Het is een gebied, dat sterk verandert en van een achteraf gelegen bedrijventerein verandert in een woongebied met een bijzondere kwaliteit. Voor de nieuwe delen is aandachtig beheer nodig, om het zorgvuldig gecomponeerde bebouwingsbeeld op niveau te houden. Voor het aanzien van de bestaande bebouwing geldt, dat deze niet verder af mag glijden. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- nieuwbouw is georiënteerd op de haven en maakt een waterfront met doorzichten, de overige bebouwing volgt het stratenpatroon
- een individueel pand binnen een cluster voegt zich naar het geheel
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte en eventueel meerdere voorgevels geven
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn onderdeel van een gedifferentieerd stedenbouwkundig patroon met een aanzienlijke mate van afwisseling en zorgvuldig geplaatste stedenbouwkundige accenten (met uitzondering van het bedrijvendeel)
- rijwoningen hebben in het algemeen een onderbouw tot twee lagen met steile kap
- pakhuizen hebben een onderbouw van meerdere lagen met een plat of hellend dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding zoals het waterfront in het zuidelijk deel van het gebied
- vrijstaande gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen en opbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element en met name bij woningen grenzend aan de openbare ruimte per woningtype gelijksoortig uitvoeren
- dakopbouwen op tweelaagse bebouwing zijn denkbaar met behoud van de collectieve gootlijn

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en modern klassiek
- gevarieerde herhaling is de leidraad voor het ontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume en ensemble gelijk uitvoeren
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven, bijvoorbeeld met gemetselde erfafscheidingen

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bestaan bij voorkeur uit rode baksteen, vergelijkbaar steenachtig materiaal of houten beschot, eventueel in combinatie met puin of panelen
- kleuren zijn bij voorkeur samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen in kleur en materiaal aanpassen aan het hoofdgebouw

Gebied 3d en 3e



Ijsbaankade



Ijsbaankade



Havenstraat

Beschermd dorpsgezichten

Gebied 4

Het Oude Dorp is de kern van Huizen, zowel ruimtelijk als functioneel. Binnen het oude dorp waren twee deelgebieden aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Nagenoeg gelijktijdig met de vaststelling van deze welstandsnota wordt het gebied aanmerkelijk uitgebreid. Het noordelijk deel zal dan worden vergroot met drie kleinere gebieden aan de westkant van het huidige gebied. Het zuidelijke deel zal dan ongeveer verdubbeld worden aan de oostkant van het huidige beschermd gezicht. Wat betreft welstand vallen deze gebieden onder één noemer.

Het Oude Dorp wordt globaal begrensd door de Bestevaer, Baanbergenweg, Eemlandweg, Gooilandweg (ventweg), Zuiderweg, Blaricummerstraat, Ceintuurbaan, Koningin Julianastraat en Grenspad. De beschermde gezichten beslaan een groot deel van het grondgebied van het Oude Dorp.

Deelgebieden

De verkaveling en bebouwing binnen het gebied van het Oude Dorp zijn tamelijk gedifferentieerd, zodat een aantal deelgebieden wordt onderscheiden zoals aangegeven op de kaart op pagina 15. Twee van deze gebieden zijn aangewezen als (gemeentelijk) beschermd dorpsgezicht, die weliswaar dezelfde karakteristiek hebben, maar minder zijn gewijzigd door twintigste eeuwse ontwikkelingen. De volgende deelgebieden worden beschreven:

Piet Prinsstraat en omgeving	gebied 4a
Vissersbuurten en omgeving	gebied 4b
Eerste Woningbouwstraat	gebied 4c
Plaveenseweg en omgeving	gebied 4d
Haardstedelaan en omgeving	gebied 4e

De overige delen van het Oude Dorp maken geen deel uit van de beschermde gezichten en zijn beschreven in de volgende gebieden:

Hoofdwinkelcentrum Oude Dorp	gebied 3a
Overig Oude Dorp	gebied 5

Aanvullende criteria beschermd dorpsgezicht

Voor beschermd dorpsgezichten gelden meer regels. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Het gaat daarbij om de historische structuur en de invulling die daar in architectuur en detaillering aan is gegeven. Om kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Beschermde dorpsgezichten

Aanvullende criteria

Voor het gehele beschermde dorpsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of in de straatwand opnemen

Bijgebouwen

- op tenminste 1,00 m van hoofdgebouw plaatsen en op achtererf tenminste 1,00 m uit het openbaar toegankelijk gebied
- uitvoeren met rechthoekige plattegrond en zadeldak met nokhoogte tot 3,50 m
- gevels uitvoeren in hout of baksteen, daken dekken met keramische pannen
- kleuren afstemmen op de historische bebouwing

Gevelwijzigingen

- alleen toepassen als behoud of herstel van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn in beginsel staand
- kozijnen zijn in beginsel van hout en liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen blijven minimaal 1,00 meter onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met de onderliggende gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfgrenzen worden bij voorkeur gemarkeerd door (groenblijvende) hagen

Gebied 4



Vissersstraat (Beerendshoeve)



Langestraat



Elleboogstraat



Lindenlaan



Valkenaarstraat

Piet Prinsstraat, 1e Woningbouwstraat Gebied 4a en 4b

Deze gebieden liggen aan de noordwestelijke rand van het Oude Dorp. Het zuidelijke deel omvat de bebouwing aan de 1e Woningbouwstraat en een deel van de Koningin Julianastraat. Het noordelijke deel omvat de bebouwing aan en in de omgeving van de Piet Prinsstraat, Wolfskamerstraat, Magdaleenweg en een deel van het Grenspad en de Noorderweg.

Gebied

De gebieden kunnen worden beschouwd als de eerste planmatige uitbreiding aan de noordzijde van het Oude Dorp. De bebouwing is in 1915 gerealiseerd door de "Woningbouwvereniging Huizen" en bestond uit 42 woningen en twee winkelwoningen. Deze uitbreiding heeft het karakter van een tuindorp, hetgeen zich kenmerkt door een gepland bochtig stratenpatroon en kleinschalige bebouwing met voortuintjes.

Ook het noordelijke deel heeft het karakter van een tuindorp. De aanleg heeft omstreeks 1925 plaatsgevonden. Het gebogen beloop van de straten valt zeer goed te herkennen op de kruising van de Piet Prinsstraat en de Magdaleenweg. De bebouwing is expressiever dan in het zuidelijke deel.

Bebouwing

De woningen in het zuidelijke deel zijn geschakeld in korte, maar wel bijna aaneengesloten blokjes met afwisselende kapvormen en kaprichtingen. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk.

In het noordelijke deel staan vooral vrij lange, min of meer gesloten woningblokken. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een steile mansardekap. Door de lage goten wordt het straatbeeld sterk beheerst door de daken met de grijze pannen (Muldenpan). De hoeken worden benadrukt door markante blokbeëindigingen met specifieke kapvormen en incidenteel forse schoorstenen. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk, de vensters en ramen vrijwel alle vernieuwd. De indeling van de gevels is over het algemeen vrij eenduidig en daardoor weinig opvallend. Op een aantal plaatsen bevindt de woningentree zich aan de achterzijde, door een poort in het blok te bereiken. De voortuintjes bezitten lage gemetselde voetmuren.

Ontwikkelingen

Voor een gebied aan de Piet Prinsstraat dat nu in gebruik is als kwekerij is een plan voor twee vrijstaande woningen in voorbereiding. Voor dat plan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

De kwaliteit van de overige bebouwing in dit gebied is dusdanig hoog dat er geen grote ontwikkelingen zijn te verwachten.

Piet Prinsstraat, 1e Woningbouwstraat Gebied 4a en 4b

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in deze gebieden geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van de bestaande kwaliteiten in de samenhang tussen de stedenbouwkundige verkaveling en de bijpassende opzet en architectuur van de woningen. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorps- en groene karakter behouden
- de rooilijnen aan de straatzijde met inbegrip van de variatie behouden
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmasa harmonieert met het kleinschalige karakter en de veelal gevarieerde compositie, waarin de woning vaak een herkenbare eenheid is
- gebouwen zijn onderdeel van stedenbouwkundige ensembles en voegen zich daarnaar
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met een nadrukkelijke en doorgaande kap die op de koppen verbijzonderd is en schoorstenen een duidelijke rol spelen
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als ondergeschikt toegevoegd element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en verfijnd passend bij de baksteenarchitectuur van het gebied
- wijzigingen passen bij de stijl en in de ritmiek van de architectonische of stedenbouwkundige eenheid, waarbij onder meer te denken valt aan doorgaande gootlijsten en de herhaling in de gevelgeleding
- verbijzonderingen in de architectuur hebben in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte passen binnen de architectuur van de rij of het blok

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel en afgestemd op de baksteenarchitectuur, waarbij aandacht dient te worden geschonken aan de samenhang per stedenbouwkundig of architectonisch ensemble
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in schoonmetselwerk van baksteen met eventueel kleurnuances
- hellende daken dekken met keramische pannen (mat) met reliëf
- eventuele kunststof of aluminium vensters passen in de gevelkarakteristiek van de architectonische eenheid
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, die harmoniëren met de omliggende bebouwing



Wolfskamerstraat



Wolfskamerstraat-Piet Prinsstraat



Eerste Woningbouwstraat

Vissersbuurten en Plaveenseweg

Gebied 4c en 4d

Deze gebieden liggen ten noorden en ten zuiden van het centrum van Huizen aan de noordwestelijke rand van het Oude Dorp en bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel bevat de Vissersbuurten met de bebouwing aan en in de omgeving van de Visserstraat en een deel van de Havenstraat. Het zuidelijke deel omvat de bebouwing aan en rond de Plaveenseweg.

Gebied

In deze beschermde gezichten zijn de stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristiek van het oude dorp goed bewaard gebleven, aangezien hier in de tweede helft van de twintigste eeuw geen grote ruimtelijke veranderingen hebben plaatsgevonden. Kenmerkend zijn onder meer het oorspronkelijke reliëf, het gebogen wegepatroon, de verkaveling in grote boerenerven met een secundaire verdichting ten behoeve van (vissers)woningen, de afwisselende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de weg, de groene voortuinen, de boomaanplant en de erfafscheidingen in de vorm van smeedijzeren hekken en heggen. Behalve het oorspronkelijke reliëf zijn er met name twee duidelijke hoogteverschillen kenmerkend voor dit gebied. Het betreft de Molenberg en de overgang van het Oude dorp naar de Baanbergenweg, ter plaatse van de vroegere dijk.

Bebouwing

De bebouwing in de beschermde dorpsgezichten is tamelijk divers van karakter, aangezien er grote verschillen zijn in datering (zeventiende tot twintigste eeuw), grootte en functie (boerderijen, woningen en bedrijfjes). Van wezenlijk belang zijn de vrijstaande, schijnbaar willekeurige situering van de bebouwing op de voormalige boerenerven, de tuinen en de erf- en perceelsgrenzen in de vorm van hagen en ijzeren smeedhekkens. In vrijwel elk door wegen omsloten gebied bevindt zich een dominant gebouw in de vorm van één soms twee boerderijen, omgeven door kleinschaliger bebouwing. De oriëntatie van de dominante bebouwing is in het algemeen opvallend zuidwest-noordoost. Door de schijnbaar willekeurige plaatsing van de bebouwing op de terreinen is er vaak nauwelijks sprake van voor- en achterkanten. Het merendeel van de gebouwen bestaat uit slechts één bouwlaag met een (zadel)dak. De dakvlakken zijn nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld, mede door de lage goten. De dakbedekking bestaat uit riet of gesmoorde keramische pannen als oudhollandse en diverse soorten platte pannen.

De architectuur is traditioneel en sober, maar verzorgd tot in het detail. Het merendeel van de gebouwen is uitgevoerd in schoon metselwerk. De plint is vaak gepleisterd, als bescherming tegen opspattend vocht. Geheel gepleisterde woningen komen incidenteel voor en zijn ondergeschikt in het straatbeeld. In het metselwerk van de oude boerderijen zijn bouwsporen van wijzigingen af te lezen, die het gevolg zijn van de herindeling in woningen of herbestemming ten behoeve van andere functies. In de eenvoudige architectuur vormen het reliëf en detaillering van de houten vensters en ramen een belangrijk gegeven. Het gebied kent veel karakteristieke bebouwing, waaronder een groot aantal monumenten.

Ontwikkelingen

De planvorming voor het perceel Havenstraat 39 (ingrijpende renovatie van de monumentale boerderij, vervanging van de hooiberg en de bouw van twee vrijstaande woningen op het terrein) is afgerond.

Verder is de kwaliteit van de bebouwing in dit gebied dusdanig hoog dat er geen grote ontwikkelingen zijn te verwachten.

Momenteel is er nog één bouwkaavel beschikbaar, gelegen aan de Vissersstraat.

Vissersbuurten en Plaveenseweg

Gebied 4c en 4d

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven en versterken van het historische karakter van de beschermde gezichten, zowel in de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en tuinen, de bebouwingskarakteristiek, materiaaltoepassing, detaillering en kleurgebruik. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- voor het bouwen of verbouwen binnen het beschermd dorpsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- er is een vergunning nodig voor sloop van (gedeelten van) bouwwerken
- bij verbouwing en herbouw in beginsel bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen handhaven

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tussen gebouwen behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij de historische plaatsing van boerderijen tot gewenste uitzonderingen kan leiden
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend, maar kunnen ook deel uitmaken van een ensemble
- gebouwen hebben in beginsel een lage rechthoekige onderbouw met een nadrukkelijk aanwezige kap
- goothoogtes zijn wisselend ten behoeve van de versterking van de individualiteit
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- de begane grondlaag afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van hele gevel
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en aangepast aan het historisch karakter
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing met zijn agrarische oorsprong aangevuld met visserswoningen en andere gebouwen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- materiaalgebruik, textuur en kleurstelling zijn terughoudend en sluiten aan op het beeld van de historische bebouwing
- gevels zijn van schoon metselwerk of beplanking en incidenteel gepleisterd
- vensters, deuren en kozijnen hebben oud-hollands profielen en zijn in beginsel van hout
- hellende daken in beginsel dekken met riet of keramische pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing



Schipperstraat

Haardstedelaan en omgeving

Gebied 4e

Deze wijk wordt beschouwd als de eerste planmatige uitbreiding van het Oude Dorp in zuidelijke richting. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van (een deel van) de Haardstedelaan, Bloemenstraat, Rozenstraat, Crocusstraat en het Koningin Wilhelminaplein.

Gebied

De buurt aan weerszijden van de Haardstedelaan is voornamelijk in de jaren twintig van de twintigste eeuw tot stand gekomen. Zowel in verkaveling als in bebouwing heeft de buurt het karakter van een tuindorp, dat zich kenmerkt door de planmatig aangelegde bochtige straten, de ruime straatprofielen, voortuinen, de royale achtertuinen en de typologie van de bebouwing.

Ter plaatse van de gevorkte aansluitingen van de wegen bevinden zich enkele bijzondere pleinruimten. Wezenlijk verschillend zijn de dichtheid en bebouwingstypologie. De woningen zijn gekoppeld tot rijen, waarbij accenten zijn gemaakt ter plaatse van enkele pleintjes. Langs de Haardstedelaan bevinden zich enkele aanvullingen uit de jaren vijftig en zestig. Dit zijn gekoppelde tweelaagse woningen met zadeldaken. De voortuinen worden afgezoomd door middel van lage gemetselde muurtjes.

Bebouwing

Er is een duidelijk verschil in de bebouwingstypologie in het noordelijke gebied (tussen Haardstedelaan en Koningin Wilhelminaplein) en het zuidelijke gebied.

Het noordelijke gebied kenmerkt zich door vrijstaande dubbele woningen op ruime percelen, uitgevoerd in verschillende typen. Deze dubbele woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak (en een overstekende goot), veelal met de nok evenwijdig aan de straat. Met name aan de Haardstedelaan bevinden zich ook dubbele panden met complexere dakvormen, waarbij de voorgevel gedomineerd wordt door een topgevel. Er zijn zowel rode als grijze pannen toegepast. Op enkele hoeken zijn bijzondere hoekoplossingen gekozen ten behoeve van winkelruimten (intussen herbestemd voor woondoeleinden). De gevels zijn opgetrokken in genuanceerde baksteen. De uitvoering van het metselwerk is zeer sober, afgezien van enig sierverband in de geveltoppen. Het merendeel van de bergingen behoort tot de oorspronkelijke opzet.

Het zuidelijke gebied is kleiner in omvang en wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in rijen van verschillende lengte. Deze rijen hebben veelal één laag met een nadrukkelijk kap, zoals een mansarde- en zadeldak. Ook hier is er zowel sprake van rode als van grijze pannen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, sporadisch in combinatie met houten delen.

Ontwikkelingen

Op korte termijn worden geen ontwikkelingen verwacht.

Haardstedelaan en omgeving

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van het karakter van een tuinvijk, zowel in de verkaveling als de opzet en architectuur van de bebouwing. De verkaveling en bebouwing vormen een duidelijke eenheid. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorps- en groene karakter van de tuinvijk behouden
- de rooilijnen aan de straatzijde met inbegrip van de variatie behouden, eventuele verbijzonderingen hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa harmonieert met het kleinschalige karakter en de gevarieerde compositie van de tuinvijk
- gebouwen zijn onderdeel van stedenbouwkundige eenheden, verbijzonderingen zoals dwarskappen hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een nadrukkelijke en in beginsel doorgaande kap voorzien van schoorstenen en bescheiden dakkapellen
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als ondergeschikt toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bij woningen met een hoge mansardekap is aan de achterzijde een dakkapel op het hoge gedeelte van de kap mogelijk (aan de Eemnesserweg, Seringstraat, Dahliastraat en Haardstedelaan)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en verfijnd passend bij de baksteenarchitectuur van de tuinvijk
- wijzigingen passen bij de stijl en in de ritmiek van de architectonische of stedenbouwkundige eenheid, waarbij onder meer te denken valt aan doorgaande gootlijsten en de herhaling in de gevelgeleding
- verbijzonderingen in de architectuur hebben in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte een stedenbouwkundige aanleiding of passen binnen de architectuur van de rij of het blok

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel en afgestemd op de baksteenarchitectuur
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in schoonmetselwerk van baksteen met eventueel kleurnuances
- hellende daken dekken met keramische pannen (mat) met reliëf
- eventuele kunststof of aluminium vensters passen in de gevelkarakteristiek van de architectonische eenheid
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, die harmoniëren met de omliggende bebouwing

Gebied 4e



Vijfhoekstraat



Bloemenweg



Tulpstraat



Haardstedelaan

Overig Oude Dorp

Gebied 5

De Kern Oude Dorp bestaat uit drie gebieden. Het noordelijke deel bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Prinses Irenestraat, Botterstraat, Beemsterboerstraat en Oranje Weeshuisstraat. Het zuidelijk deel bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van (een deel van) de Lindenlaan, Kerklaan, Wijgert Kooijlaan en de Rozenstraat. Hiertussenin ligt nog een klein gebied dat voornamelijk bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Verbindingsweg en Valkenaarstraat.

Gebied

Het oude Huizen ligt op de overgang van hooggelegen landbouwgronden van de Eng en de laaggelegen Meent. Het groeide vanuit de Oude Kerk tot een langgerekt dorp. De wegenstructuur wordt bepaald door natuurlijke reliëf, waarbij de voornaamste straten als de Lindenlaan min of meer de hoogtelijnen volgen. Daartussen ligt een fijnmazig, kronkelig net van kortere paden en wegen, die grote boerderijpercelen omsloten. Binnen het schijnbaar ongestructureerde stratenpatroon is de Wijgert Kooijbuurt een uitzondering door zijn consequente rechthoekige stratenpatroon en de overeenkomstige situering van de bebouwing.

De boerderijen kenmerken zich door rechthoekige plattegronden, grote bouwmasa's en (grote) zadeldaken haaks op de hoofdwegen. In de negentiende eeuw kwam de visserij op, waardoor boerderijen werden opgedeeld in kleine woningen en erven verkaveld. Dit leidde tot verdichting in met name het noordelijke deel van de dorpskern. Aan het begin van de twintigste eeuw zijn veel woningen vernieuwd en is oorspronkelijk reliëf geëgaliseerd. In die tijd vonden ook uitbreidingen plaats, zoals de Wijgert Kooijbuurt.

Op diverse plaatsen is bedrijfsbebouwing herkenbaar, die zich vaak goed voegt in zijn omgeving. Na de Tweede Wereldoorlog vond verdere verdichting plaats, waarbij incidenteel tweelaags woningen zijn gebouwd. Ook kwamen er grootschaligere functies zoals het artspraktijkcentrum, seniorencomplexen en scholen.

Bebouwing

De bebouwing is divers van karakter, grootte en type (boerderijen, woningen en bedrijven). Van belang zijn de vrijstaande, schijnbaar willekeurige situering van de bebouwing op de voormalige boerenerven, tuinen en perceelsgrenzen met hagen. Binnen vrijwel elk door wegen omsloten gebiedje bevindt zich een dominant in de vorm van een boerderij omgeven door meer kleinschalige bebouwing. Door de schijnbaar "willekeurige plaatsing" is er vaak nauwelijks sprake van voor- en achterkanten. De bebouwing is zoveel mogelijk op de wegen georiënteerd. Het merendeel van de gebouwen bestaat uit slechts één bouwlaag met een (zadel)dak en geringe goothoogte (incidenteel ook woningen van twee bouwlagen). Vrijwel alle gebouwen zijn voorzien van een kap gedekt met riet of pannen. De architectuur is traditioneel, sober en verzorgd tot in detail. Aan een aantal belangrijke straten in het dorp zoals de Lindenlaan staan woningen met een meer uitgesproken architectuur. In het metselwerk van de oude boerderijen zijn vele wijzigingen af te lezen, die het gevolg zijn van de herindeling in woningen of herbestemming. In de eenvoudige architectuur vormen het reliëf en detaillering van de houten vensters en ramen een belangrijk gegeven. Uitzondering zijn de seriematige woningen in de Wijgert Kooijbuurt. Hier worden vrijwel identieke symmetrische dubbele woningen herhaald. Opvallend is het duidelijke onderscheid tussen een voorkant enerzijds en de zijkanten en achterkant van de blokken anderzijds, wat terugkomt in de gebruikte materialen en kleuren.

Ontwikkelingen

Te verwachten zijn kleinschalige ontwikkelingen zoals bedrijfsverplaatsingen en uitbreiding van woningen. Plannen voor de bouw van appartementen op de hoek Havenstraat-Oranje Weeshuisstraat zijn in uitvoering genomen. Aan de Koningin Wilhelminastraat is de transformatie van een school en een bedrijf in voorbereiding.

Overig Oude Dorp

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van het bestaande en historische karakter van het Oude Dorp, zowel in verkaveling als bebouwing. De veelvormigheid van de bebouwing geeft een hoge tolerantie voor verbouwingen en nieuwbouw, mits de situering, massa en karakteristiek (waaronder materiaal en kleur) gerespecteerd worden. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- bebouwing inpassen in het dorpse karakter met een halfopen verkaveling
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij de historische plaatsing van boerderijen tot gewenste uitzonderingen kan leiden
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmasa en opbouw harmoniëren met het dorpse karakter en wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend, maar kunnen ook deel uitmaken van een ensemble
- gebouwen hebben in beginsel een nadrukkelijke kap
- goothoogtes zijn wisselend ten behoeve van de versterking van de individualiteit
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig met aandacht voor de gevelindeling en ornamenten
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel in aansluiting op het beeld van de historische bebouwing
- gevels uitvoeren in schoon metselwerk of beplanking (incidenteel pleisteren), daken voorzien van matte keramische pannen (incidenteel riet), vensters en deuren uitvoeren in hout met oud-hollandse profielen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Gebied 5



Langestraat



Koningin Wilhelminastraat



Wijert Kooylaan

Lucentterrein

Gebied 6a

Het Lucentterrein ligt tussen Baanbergweg en Havenstraat en is een bedrijventerrein waarvan de herontwikkeling in 2010 gestart is. Er is sprake van een dynamisch gebied.

Ontwikkelingen

De herontwikkeling van dit terrein is in eerste instantie gericht op de vestiging van een groot aantal kleinere, arbeidsintensieve bedrijven en met name langs de Havenstraat bedrijven die publiek trekken en die het gebied aantrekkelijker moeten maken. Inmiddels is met de uitvoering van twee grote projecten (Lidl, Karwei) gestart. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, die aanvullend van toepassing is. Onder eerder geformuleerde voorwaarden is verkleuring naar wonen niet uitgesloten.

Voor de bebouwing in dit gebied is door de ontwikkelaar/eigenaar in nauw overleg met de gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit plan wordt voor de belangrijke straat- en gevelwanden gerefereerd aan industrieel erfgoed, veel metselwerk, rijk aan gemetselde details, eerder verticaal dan horizontaal gevelbeeld en dergelijke.

Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid in drie kwaliteitszones:

- | | | |
|---|-----------------|---|
| A | hoge kwaliteit | langs doorgaande en belangrijke wegen / kantoren |
| B | middenkwaliteit | tweede lijn van doorgaande wegen / bedrijfsgebouwen |
| C | neutraal | niet in het oog lopende gevels / bedrijfsgebouwen |

't Plaveen

Gebied 6b

Bedrijventerreinen 't Plaveen is welstandsvrij.

Attentie voor de randen van de welstandsvrije gebieden

Hier zijn welstandscriteria van diverse gebieden van toepassing zoals de deeltaart op pagina 15 vermeldt; de richtlijnen voor erfafscheidingen, dakkapellen en dakhuisjes, en reclame gelden hier ook (zie bij object 1, 2 en 3 van deze nota).

Lucenterein

Gebied 6a

Bijzonder welstandsgebied

Voor dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is de realisatie van de kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen geveltypes

- alle gebouwen ontwerpen als alzijdige objecten met een prominente ingang
- uitgangspunt zijn bakstenen gebouwen in de sfeer van industrieel erfgoed
- baksteen is als materiaal in principe expressief in kleur, plastic en gevelreliëf

Geveltype A

- gevelmateriaal is baksteen, waterstrich of vergelijkbaar; de klei is kleurecht
- duidelijke plastic in metselwerk, expressieve neggen, uitstekende penanten, plint, dakrand of uitbouw
- gedetailleerde uitwerking: mooie details, rollagen, verspringend metselwerk, boogjes, staand werk, versierde raamopeningen
- combinaties mogelijk met ondergeschikte toepassing van keimwerk, natuursteen, beton en translucente materialen
- mogelijkheden van baksteen in stalen frame, bakstenen penanten in 1 kleur en tussenvlakken anders
- kozijnen aluminium, staal of hout; deels begroeide gevels toegestaan
- installaties uit zicht vanaf de openbare ruimte; ombouwd met baksteen of in zwart
- toegevoegde elementen zoals noodtrappen, regenpijpen in kleur zwart uitvoeren
- gearticuleerde en gemarkeerde entrees
- dakopbouw en liftschachten meenemen als integraal onderdeel van het gebouw

Geveltype B

- gevelmateriaal is baksteen, waterstrich of vergelijkbaar; de klei is kleurecht
- enige plastic in metselwerk, gearticuleerde penanten, plint, dakrand of voorbouw
- combinaties mogelijk met ondergeschikte toepassing van keimwerk, natuursteen, beton en translucente materialen
- mogelijkheden van baksteen in stalen frame, penanten in andere kleur als tussenvlakken
- kozijnen aluminium, staal of hout; begroeide gevels toegestaan
- installaties uit zicht vanaf de openbare ruimte; ombouwd met baksteen of in zwart
- toegevoegde elementen (noodtrappen, regenpijpen e.d.) in kleur zwart uitvoeren
- gearticuleerde en gemarkeerde entrees
- dakopbouw en liftschachten meenemen als integraal onderdeel van het gebouw

Geveltype C

- baksteen in kleur zoals boven omschreven
- plaatmateriaal in kleur zwart
- ook translucente en begroeide gevels zijn toegestaan
- toegevoegde elementen (noodtrappen, regenpijpen e.d.) in kleur zwart uitvoeren
- installaties uit zicht vanaf de openbare ruimte

Kantoren (geveltype A)

- de sfeer is romantisch; inspiratie bij industrieel erfgoed 1800-1960
- de hoofdkleur is een menging van rood/oranje/gesinterd/roodpaars

Bedrijfsgebouwen (alle geveltypen)

- de sfeer is romantisch; inspiratie bij industrieel erfgoed 1800-1960
- de hoofdkleur is een menging van rood/oranje/gesinterd/roodpaars, accenten in andere kleur toegestaan; zoals ondergeschikte vlakken, dakranden, penanten
- kleur gevelbeplating is zwart

WELSTANDSCRITERIA OBJECTEN Hoofdstuk 4

In heel Huizen geldt welstandstoezicht voor erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes, reclames. Andere veel voorkomende, kleinere bouwactiviteiten vallen onder de vergunningvrije bouwactiviteiten. Op basis van die regelgeving is veel mogelijk. Passen plannen niet binnen de vergunningvrije kaders dan worden ze om advies aan de welstandscommissie voorgelegd. Omdat daar behoefte aan bestaat is alleen voor airco-installaties omschreven welke randvoorwaarden gelden. Op basis van de omschrijvingen in dit hoofdstuk kunnen kleine bouwactiviteiten zonder omhaal worden beoordeeld. Deze duidelijkheid is prettig voor de inwoners van onze gemeente. Bouwplannen die aan deze criteria voldoen, mogen op een positief welstandsadvies rekenen.

Objectcriteria zijn opgesteld voor heel Huizen voor:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. Erfafscheidingen | 3. Dakhuisjes |
| 2. Dakkapellen aan de voorzijde | 4. Reclame |

Extra objectcriteria zijn opgesteld voor de gebieden 2, 3 en 5

5. Airco-installaties

Vergunning

De bovengenoemde bouwactiviteiten zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat brengt met zich mee dat een deel van deze plannen (met name aan een achterkant) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

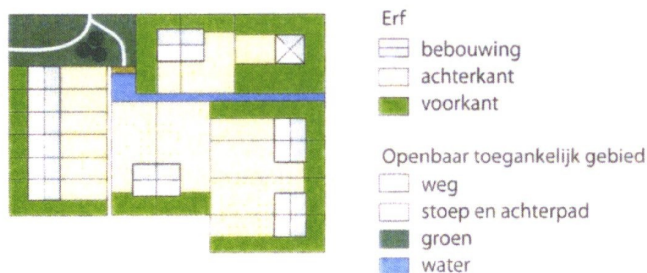
Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd. Hierbij is een welstandstoets nodig. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een positief welstandsadvies gegeven worden. Een plan waarvoor concrete criteria zijn opgenomen, kunnen ambtelijk afgehandeld worden zodra de wet daartoe ruimte biedt. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie, zoals een plan aan een monument, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in voor- en achterkanten van bouwwerken.

Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Onder *achterkant* wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.



Erfafscheidingen

Object 1

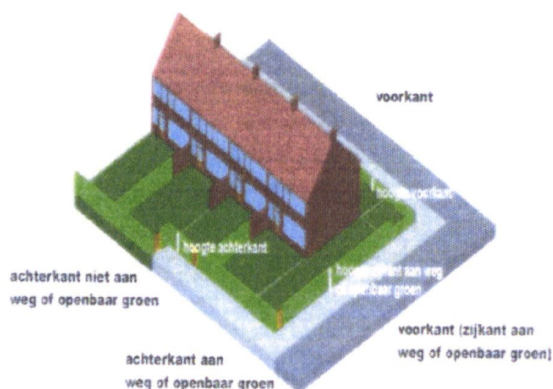
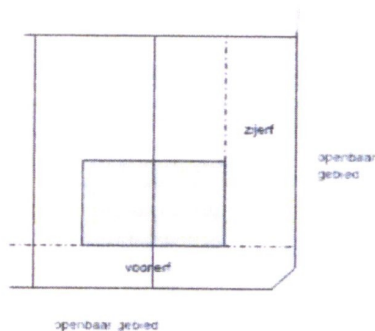
Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloederding en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een meer open en vriendelijke uitstraling.

Beoordeling

Een erf- of perceelafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



Erfafscheidingen bijvoorbeeld in de vorm van tuinmuur met daarboven een hekwerk, of een afscheiding van met klimop begroeide bouwstaalmatten

Erfafscheidingen

Object 1

Welstandscriteria gebieden 1, 2, 3, 5 en aan de randen van 6 (met uitzondering van gebied bestemmingsplan Buitenwijken)

Een erfafscheidingen wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria: (begrippen 'voorerv' en 'zijerv' zijn toegelicht op pagina 41 en 42)

Voorerven

- erfafscheiding:
 - hoogte maximaal 2,00 m en 1,50 m bij scholen en vergelijkbare bebouwing
 - rechte en horizontale bovenbeëindiging; minimaal 85% open
 - uitvoeren als met klimop (Hedera) te begroeien metalen bouwstaalmatten; onderste meter kan in de vorm van een muur; bij schoolgebouwen in de vorm van een spijlenhekwerk; op bedrijventerreinen als spijlen- of gaashekwerk
 - terughoudende, donkere kleurstelling
- toegangshekken en -partijen inclusief kolommen bij half vrijstaande woningen:
 - breedte maximaal 5,00 m
 - hoogte maximaal 1,50 m, hek eventueel schuin/gebogen oplopend tot 1,80 m

Zijerven

- erfafscheiding:
 - hoogte maximaal 2,00 m
 - rechte en horizontale bovenbeëindiging; minimaal 85% open
 - uitvoeren als met klimop (Hedera) te begroeien metalen bouwstaalmatten; of afscheiding van metalen spijlenhekwerk, of gaashek; onderste meter kan in de vorm van een muur; bij schoolgebouwen in de vorm van een spijlenhekwerk; op bedrijventerreinen als spijlen- of gaashekwerk
 - terughoudende, donkere kleurstelling
- toegangshekken en -partijen inclusief kolommen bij half vrijstaande woningen:
 - breedte maximaal 5,00 m, hoogte maximaal 2,00 m
 - terughoudende, donkere kleurstelling

Welstandscriteria gebied 4 (beschermde dorpsgezichten)

Een erfafscheiding in een beschermd dorpsgezicht wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Voorerven

- hoogte erfafscheiding en toegangspartij maximaal 1,00 m (is vergunningvrij)

Zijerven

- erfafscheiding:
 - hoogte maximaal 2,00 m
 - rechte en horizontale bovenbeëindiging; minimaal 85% open
 - uitvoeren als met klimop (Hedera) te begroeien metalen bouwstaalmatten
- toegangshekken en -partijen inclusief kolommen bij half vrijstaande woningen:
 - breedte maximaal 5,00 m, hoogte maximaal 2,00 m

Welstandscriteria bestemmingsplan Buitenwijken (de tuin heeft bestemming Tuin III)

Een erfafscheidingen wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Voorerven en zijerven

- erfafscheiding:
 - hoogte maximaal 2,00 m
 - rechte en horizontale bovenbeëindiging; minimaal 85% open
 - afscheiding van metalen spijlenhekwerk, of gaashek; onderste meter kan in de vorm van een tuinmuur
- toegangshekken en -partijen inclusief kolommen bij (half) vrijstaande woningen:
 - breedte maximaal 6,00 m
 - hoogte maximaal 2,00 m, hek eventueel schuin/gebogen oplopend tot 2,50 m

Dakkapellen

Object 2

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de kapvorm of het silhouet domineren. Het is gewenst de noklijn van het dak zichtbaar te houden. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl is wenselijk om rust en samenhang te brengen.

Beoordeling

Alleen dakkapellen aan voorkanten worden preventief op welstand getoetst. Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Dakkapellen

Welstandscriteria gebied 1, 2, 3, 5 en aan de randen van 6

Een dakkapel wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- alleen dakkapellen aan voorkanten worden preventief getoetst (zie pagina 41 voor een toelichting op het begrip voorkant)
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria voor kleine plannen genoemd bij het betreffende gebied

plaatsing

- onderzijde tussen 0,50 en 1,00 m van de dakvoet
- bovenzijde meer dan 0,50 m onder de daknok
- zijkant meer dan 0,50 m uit de zijkanten van het dakvlak
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn

maatvoering

- hoogte kozijn inclusief dakrand maximaal 1,50 m
- breedte hoogstens 50% van de dakvlakbreedte met een maximum van 5,00 m

vormgeving

- verzorgd en voorzien van een plat dak

Welstandscriteria gebied 4 (beschermde dorpsgezichten)

Een dakkapel in een beschermd dorpsgezicht wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- plannen worden ter beoordeling aan de welstandsc commissie voorgelegd
- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dak of staat in de goot en maakt deel uit van de gevelcompositie
- geen dakkapellen aan de voorzijde op bouwlagen waarvan de vloer meer dan 5,00 m boven maaiveld ligt

plaatsing

- onderzijde tussen 0,50 en 1,00 m van de dakvoet

maatvoering

- hoogte kozijn inclusief dakrand maximaal 1,50 m
- breedte hoogstens de breedtemaat van de gevelkozijnen

vormgeving

- verzorgd en voorzien van een plat dak
- afgestemd op hoofdgebouw

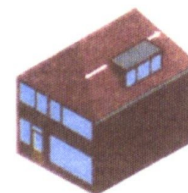
matenaal en kleur

- bij voorkeur uitvoeren in hout

Object 2



Dakkapel niet op het wolfseind plaatsen



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Dakhuisjes

Object 3

Een dakhuisje, zoals hier bedoeld, heeft in Huizen de vorm van een kapje, waarvan één dakvlak in het verlengde van het voor- of achterdakvlak van de woning ligt. Dakhuisjes op een woning komen met name voor bij seriematige woningbouw. Plannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. Zijn er in vergelijkende situaties al vergunningen verleend dan zullen die in principe als uitgangspunt gelden.

De ambitie is deze aanpassingen aan het profiel van de woning een ondergeschikte rol te laten spelen in het straatbeeld.

Beoordeling

Een dakhuisje voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Dakhuisjes

Object 3

Welstandscriteria gebied 1, 2, 3, 5 en 6

Een dakhuisje wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing

- op eenvoudige rijenwoningen met een lage zolder; dat wil zeggen te laag voor het plaatsen van een dakkapel die voldoet aan de maatvoeringseisen van een vergunningvrije dakkapel; de zolderhoogte onder de nokgording is minimaal 2,00 m en maximaal 2,50 m
- het dakhuisje heeft een kozijn aan de achterkant van de woning, tenzij de indeling van de woning (aanwezig trapgat) zich daartegen verzet

Maatvoering

- kozijnhoogte maximaal 0,90 meter; goot dakhuisje sluit aan op bovenkant kozijn
- aan weerszijden minstens 1,00 m uit het hart van de bouwmuur of het hart van de eindgevel
- onderkant kozijn 1,00 meter boven de zoldervloer

Welstandscriteria gebied 4 (beschermde dorpsgezichten)

Een dakhuisje is niet passend op oudere bebouwing in de gebieden van de beschermde dorpsgezichten.



De Savorin Lohmanlaan

Reclame

Object 4

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een instelling o.d., een product of een dienst.

Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Reclames zijn soms nuttig (herkenbaarheid) en kunnen de visuele aantrekkingskracht positief beïnvloeden, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

Reclame is in veel gevallen vergunningplichtig (een omgevingsvergunning). Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Beoordeling

Een reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Reclame

Object 4

Welstandscriteria gebieden 1, 2, 3, 4, 5 en aan de randen van 6

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- afhankelijk van schaal gebouw en omgeving kan de maatvoering afwijken van onderstaande maten
- geen reclame voor een beroep aan huis

plaatsing en aantal

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in de andere gebieden
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke/evenwijdige en één uitstekende reclame per gevel of gebruiker; bij grote gevellengten kan daarvan worden afgeweken
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- driehoeksborden en lichtmastreclames alleen aan doorgaande routes

vormgeving en maatvoering

- vlakke reclame tot een breedte van 30% van het pand met een maximale hoogte van 0,40 m, en voor een incidenteel logo 0,75 m; in de gebieden 4a tot en met 4e reclame tot een breedte van 25% van het pand met een maximale hoogte van 0,30 m en voor een incidenteel logo 0,50 m
- vlakke reclame steekt hoogstens 0,25 m uit de gevel
- haakse reclame hoogstens 0,65 m²; in de gebieden 4a t/m 4e hoogstens 0,5 m²
- vorm en maat afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkomende naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen; in de gebieden 4a tot en met 4e reclames tegen de gevel alleen in de vorm van losse letters
- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of verlicht met onveranderend licht (geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of veranderlijk licht)
- lichtmastreclame is rechthoekig en de maat is afhankelijk van hoogte lichtmast

aanvulling winkelgebieden

- platte reclame centreren onder de raamdorpels van de eerste verdieping
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevellengte

aanvulling bedrijventerreinen (voor zover niet welstandsvrij)

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen/ bedrijfsterreinen uniform vormgeven (alleen naam-, adres en beroepsaanduidingen)

aanvulling overige gebieden

- bij bedrijven in bijvoorbeeld woongebieden is reclame in beperkte mate mogelijk
- bij sportcomplexen zijn op het complex gerichte reclames mogelijk (onverlicht)
- in het buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en vormgeving afstemmen op de omgeving (donkere kleuren en onverlicht)

Airco-installaties

Object 5

Beschrijving

Units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie op het achtererf aan te brengen. De criteria voor installaties gelden met name bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend.

Beoordeling

Een airco-installatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Airco-installaties

Object 5

Welstandscriteria

Airco-installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

plaatsing

- installaties bij voorkeur aan een achterkant plaatsen of op het platte dak (zie pagina 41 voor een toelichting op het begrip 'achterkant')
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (dus niet aan een gevel of kozijn)
- hoogstens één installatie aan, op of bij een pand

vormgeving

- bij bevestiging aan een gebouw: installatie en bijbehorende voorzieningen opnemen in de architectuur van het gebouw

materiaal en kleur

- materiaal en kleur onopvallend en in harmonie met de omgeving, dus geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet, donker grijs of gegalvaniseerd

STRAATNAAMREGISTER Bijlage 1

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

A		Beursweg	5
A1	1	Bever	1
Aak	1	Bezaan	1
Aalberselaan	1	Bierweg	1
Abbert	1	Bies	1
Achterbaan	3a, 4c	Biggekruid	1
Achterhuis	1	Bijvangweg	1
Akkerweg	1	Bikbergerweg	1
Alaskastroom	1	Blad	1
Albardastraat	1	Blaricummerstraat	2a
Albert Schweitzerlaan	1	Blei	1
Abblas	1	Bloemenweg	4e
Aletta Jacobslaan	1	Bloesem	1
Alidalaan	5	Boeg	1
Ambachtsweg	1, 6b	Boeier	1
Ambonlaan	1	Boerensteeg	4c
Amer	1	Booket	1
Amersfoortsestraatweg	1	Borneolaan	1
Amstel	1	Boslaan	1
Amstenrade	1	Botterstraat	1, 4c 5, 6a
Andoorn	1	Botterwijneweg	1
Anker	1	Bovenlangewijnseweg	1
Anne Franklaan	1	Bovenmaatweg	1
Antennestraat	1	Bovenweg	1
Antillenstroom	1	Braam	1
Antilope	1	Branding	1
Antoni van Leeuwenhoekhof	1	Brasem	1
Archipelplein	1	Brasempad	1
Arie de Waalstraat	1	Brede Englaan	1
Aristoteleslaan	1	Brederode	1
Atelierweg	1	Breezand	1
Augustinuslaan	1	Bremweg	1
		Brunel	1
		Bunt	1
B		Burg Munnikhuizenstraat	4d
Baanbergenweg	1, 4c, 5, 6a	Burgemeester Fonteinlaan	1
Baars	1	Bussummerweg	1
Baarspad	1		
Bachlaan	1	C	
Bakboord	1	Ceintuurbaan	2a
Balilaan	1	Celebeslaan	1
Banjaard	1	César Francklaan	1
Bark	1	Colijnlaan	1
Beemsterboerstraat	4b, 4c, 5	Confuciusshof	1
Beethovenlaan	1	Constructieweg	1
Belle van Zuylenhof	1	Crailose Hof	1
Bereklaauw	1	Crailoseweg	2a
Berkel	1	Crocusstraat	4e
Berkenlaantje	1		
Berlagestraat	1	D	
Bestevaer	2b	Dahliastraat	1
Betuining	1, 3c	Damwand	1
Beukenlaan	1		

De Drifter	5	Elleboogstraat	3a, 4d
De Drost	1	Ellertsveld	1
De Geldersman	1	Emmerrek	1
De Gincellaan	1	Energieweg	1
De Haar	1	Engweg	5
De Hofstede	1	Enkhuizerzand	1
De Kléncke	1	Erasmushof	1
De Maten	1	Ereprijs	1
De Noord	1	Ericaweg	1
De Pier	3e	Estrikweg	1
De Regentesse	3c	Etty Hillesumlaan	1
De Ruyterstraat	1		
De Savornin Lohmanlaan	1	F	
De Staken	1	Fabrieksweg	6b
Deelweg	1	Falklandstroom	1
Deining	1	Fauna	1
Dekemastate	1	Flevolaan	1
Delfland	1	Floraplantsoen	1
Delta	1	Floridastroom	1
Dieze	1	Fluitekruid	1
Dinkel	1	Fok	1
Disselweg	1	Forel	1
Donge	1	Forellepad	1
Doolhofje	4c	Frans Halslaan	1
Doolhofstraat	4c	Frieseval	1
Dr A Plesmanlaan	1	Fuut	1
Dr de Vissertaan	1		
Dr Jan Schoutenlaan	1	G	
Dr Kuyperlaan	1	Gaast	1
Dr Lelylaan	1	Galjoen	1
Dr Willem Dreeslaan	1	Gazelle	1
Draaikom	1	Gebint	1
Drafnalaantje	1	Geelgors	1
Driftweg	1, 5	Gemeenlandsiaan	1
Droogdok	1	Gems	1
Drossaardlaan	1	Gerbrandylaan	1
Duiker	1	Giek	1
Duinweg	1	Godelinde	1
Duivenvoorde	1	Goederenweg	6b
Dukdalf	1	Goethehof	1
		Golfstroom	1
E		Gooierserf	1, 2b
E Ludenstraat	3b, 4d	Gooilandweg	1, 3b
Edelhert	1	Gooimeerpromenade	2c
Edisonstraat	1	Gooisekust	1
Eek	1	Gouwe	1
Eekhoorn	1	Graaf Floris	1
Eem	1	Graaf Gerolf	1
Eemlandweg	3b, 4c, 6b	Graaf Wichman	3b
Eemnesserweg	4d	Graaf Willem	1
Eerste Woningbouwstr	4b, 5	Grasweg	1
Eeshof	1	Gravenstraat	5
Eierlanden	1	Gravin Gertrude	1
Eikenlaantje	1	Grenspad	4a, 5
Eksterlaan	1	Greppelweg	1
Eland	1	Griend	1

Grift	1	Imkerweg	1
Groen van Prinstererlaan	1	Impala	1
Groeneveld	1	Industrieweg	6b
Groenhof	1	Installatieweg	1
Groenlandstroom	1		
Grondel	1	J	
Grutto	1	J L van Osstraat	4d
		J van Woensel Kooijlaan	1
H		Jacob van Campenstraat	1
Haardstedelaan	1, 4e, 5	Jacob van Heemskerkstr	1
Hagedis	1	Jacob van Wassenaerstr	1
Hallehuis	1	Jagersweg	1
Hamster	1	Jan Steenlaan	1
Händellaan	1	Jan van Brakelstraat	1
Handelsweg	1	Jan van Galenstraat	1
Hangenweg	4d	Javalaan	1
Hannie Schaftlaan	1	Johan Evertsenstraat	1
Harderwijkerzand	1	Johannes Vermeerlaan	1
Havenstraat	3d, 3e, 4c	Jol	1
Havik	1	Joost Banckertstraat	1
Hazewind	1	Jotterpad	5
Heidelaantje	1		
Hellingstraat	4c	K	
Helm	1	K P C de Bazelstraat	1
Helmhout	3e	Kaap Hoornstroom	1
Hendrick de Keyserstraat	1	Kabelweg	1
Henri Dunantpark	1	Kajuit	1
Herdersweg	1	Kalmoes	1
Herik	1	Kamperzand	1
Hermelijn	1	Kaper	1
Het Spijk	1	Karakiet	1
Hinde	1	Karel Doormanlaan	2a
Hoefblad	1	Karrekamer	1
Hoeker	1	Kastanjelaan	1
Hoeweweg	1	Kattestaart	1
Hoge Kampweg	1	Kauw	1
Hoge Laarderweg	1	Keizer Otto	1
Holleblok	1	Kemphaan	1
Hoofdweg	1	Kerkstraat	3a
Hooghuizenweg	1	Keucheniusstraat	3a, 5
Hooibrug	1	Kielzog	1
Hooiweg	1	Kierkegaardhof	1
Hoomsehop	1	Kievit	1
Houtrib	1	Kikkerpad	1
Hugo de Grootssingel	1	Klaver	1
Huizermaatweg	2b	Kleinejanstraat	5
Hulweg	5	Klipper	1
Hunsingo	1	Koedijk	1
Hunze	1	Koers	1
Hyacintstraat	1	Kogge	1
		Koggewagen	1
I		Kombuis	1
Iepenlaan	1	Kompas	1
IJsbaankade	3e	Koningin Julianastraat	4b, 5
IJsselmeerstraat	1, 3e	Koningin Wilhelminaplein	4e, 5
IJzeren Veldweg	1	Koningin Wilhelminastr	4d, 4e, 5

Kooizand	1	Marconistraat	1
Koperslagerplein	1	Marga Klompéhof	1
Koppelweg	1	Maria Montessorilaan	1
Korbeel	1	Mark	1
Korenwolf	1, 3c	Marter	1
Korf	1	Martin Luther Kingpark	1
Korhoenlaan	1	Mastspoor	3e
Kornwerd	1	Meentweg	3a, 4d
Korte Langewijnseweg	1	Meerkoet	1
Kortenaerstraat	1	Meerpaal	1
Korvet	1	Meeuw	1
Kostmand	1	Melkweg	4c, 5
Kotter	1	Menwagen	1
Krib	1	Merino	1
Kronenburgerdwarstr	4d	Messchaertlaan	1
Kronenburgerstraat	4d	Middelgronden	1
Kroos	1	Middenweg	3a, 4c, 4d
Kropaar	1	Moeflon	1
Kruin	1	Molenberg	4c
Kuinder	1	Monnickskamp	1, 3c
Kweek	1	Morsestraat	1
		Mos	1
L		Mozartlaan	1
Labradorstroom	2c	Muiderzand	1
Lage Laarderweg	1	Munnikplaat	1
Lama	1	Museumlaan	1
Lamantijn	1		
Lamoeweg	1	N	
Landweg	1	Naarderhop	1
Langerhuizenweg	1	Naarderstraat	2a
Langestraat	4d, 4e, 5	Naardingerland	1
Langwagen	1	Narcisstraat	1, 4e
Leekerhoek	1	Nieuwe Blaricummerweg	1
Leeuwebek	1	Nieuwe Bussummerweg	2a
Leeuwerik	1	Nieuwe Kerklaan	5
Leonardo da Vincihof	1	Nijenrode	1
Lepelaar	1	Nijverheidsweg	6b
Levensboom	1	Nolenslaan	1
Lieven de Keystraat	1	Noord Crailoseweg	1
Lijzij	1	Noorderbuurt	5
Lindenlaan	1, 3a, 5	Noorderweg	4c
Lis	1	Noordwal	1
Loefzij	1		
Loevestein	1	O	
Logger	1	Omroepaan	1
Look	1	Onderwei	1
Loot	1	Oostergo	1
Loswal	1	Oostermeent-Noord	3c
Lumeystraat	1	Oostermeent-Oost	3c
Lijzij	1	Oostermeent-West	3c
		Oostermeent-Zuid	3c
M		Oostkade	1, 3c
Maaierweg	1	Oppergeweg	1
Machineweg	1	Oranje Nassauplein	1
Mackaylaan	1	Oranje Weeshuisstraat	3a, 4c, 5
Magdaleenweg	4c, 4d, 5	Oranjehof	3a

Oud Blaricummerweg	1	Ruysdaellaan	1
Oud Bussummerweg	1		
Oude Blaricummerweg	1	S	
Oude Raadhuisplein	3a	Salamander	1
		Salamanderpad	1
P		Salland	1
Paardebloem	1	Schaarweg	1
Palingpad	1	Schaepmanlaan	1
Parkweg	1	Schans	1
Pascalsingel	1	Schapegras	1
Patrijslaan	1	Schapendrift	1
Paviljoenweg	1	Scheepswerf	3e
Phohistraat	1	Schieland	1
Piersonlaan	1	Schipbeek	1
Piet Heinstraat	1	Schipperstraat	4c
Piet Prinsstraat	4a, 5	Schoener	1
Plaat	1	Schokker	1
Plaggewagen	1	Schokkinglaan	1
Platohof	1	Schoolstraat	5
Plaveenseweg	4d, 5	Schors	1
Plecht	1	Schouw	1
Plein 2000	3b	Seringstraat	1, 4e
Ploegweg	1	Sijsjesberglaan	1
Poolvos	1	Simone de Beauvoirlaan	1
Populierenlaantje	1	Slangekruid	1
Prins Bernhardplein	2a, 3a	Slieten	1
Prinses Irenestraat	4a, 5	Slinger	1
Produktieweg	6b	Sloep	1
Professor Slothouwerstr	1	Slootweg	1
Punter	1	Slotplaats	1
Pythagoraspark	1	Sluis	1
		Smallelaan	5
R		Snip	1
Ra	1	Snoek	1
Raadhuisstraat	3a	Socrateshof	1
Raat	1	Spaanderbank	1
Radboud	1	Spaarne	1
Radiolaan	1	Sparrenlaan	1
Randweg	2b	Sporkehout	1
Ree	1	Spui	1
Reiderland	1	Stam	1
Reiger	1	Steenkarper	1
Reigerpad	1	Steenplaat	1
Rembrandtlaan	1	Sterreboslaan	1
Rendier	1	Stichtseweg	1
Riet	1	Stobbe	1
Rijnland	1	Strekdam	1
Rijsbergenweg	1	Studiostraat	1
Roef	1	Stukkenlaan	1
Roerdomp	1	Stuurboord	1
Roerstraat	1	Stuw	1
Rokerijweg	6b	Sumatralaan	1
Rousseaulaan	1		
Rozenhof	5	T	
Rozenstraat	4e, 5	't Erf	1
Ruwaardlaan	1	't Grachtje	1

't Harde	1	Voormaat	1
't Hardestraat	1	Voorn	1
't Hilder	1	Vooronder	1
't Merk	1	Vossestaart	1
't Schaar	1	Vrouwenzand	1
Taandersdwarsweg	4c		
Taandersstraat	4c	W	
Talmastraat	1	Wadden	1
Teylingen	1	Wagenweg	1
Thameslaan	1	Walstro	1
Thomas Mooresingel	1	Want	1
Thorbeckestraat	1	Warandeburgstraat	6a
Tijm	1	Warmelo	1
Tjalk	1	Wasbeer	1
Tjonger	1	Waterbalk	3e
Transistorweg	1	Waterhoen	1
Transportweg	6b	Waterland	1
Treiler	1	Waterpad	1
Trekkerweg	1	Waterstraat	4c, 5
Troelstralaan	1	Wedekuיל	2c
Trompstraat	1	Weegbree	1
Tuinstraat	3a, 5	Weg door Parrewijn	1
Tulpstraat	1, 4e	Weg langs de 12 schepels	1
Tussenweg	5	Weideweg	1
Twickel	1	Westergo	1
Twijg	1	Westhove	1
Twijgerpad	1	Westkade	1
		Wetering	1
U		Wijert Kooijlaan	5
Uilebord	1	Wikke	1
		Wildweg	1
V		Wilhelmina Druckerhof	1
Vaarboom	3e	Wimpel	1
Valk	1	Windvang	1
Valkenaarstraat	3a, 4d, 5	Wintergroen	1
Valkeveenselaan	1	Witbol	1
Van Driellaan	1	Witte de Withstraat	1
Van Hogendorpplan	1	Woensbergweg	1
Van Hoorns Houtweg	1	Wolfskamerstraat	4a
Van Houtenlaan	1		
Van Limburg Stirumstraat	1	Z	
Van Speykstraat	1	Zadelrob	1
Van Treslongstraat	1	Zalm	1
Vd Duyn van Maasdamin	1	Zeelt	1
Vecht	1	Zeeweg	4c, 5
Veenpluis	1	Zegge	1
Veldweg	4b, 5	Zeilstraat	1
Verbindingsweg	3a, 5	Zeisweg	1
Verdilaan	1	Zenderlaan	1
Vijfhoekstraat	4d, 4e, 5	Zomerkade	2c
Vissersstraat	4c	Zuiderweg	1, 2a
Vletstraat	4c, 5	Zuiderzee	1, 2b
Vlie	1	Zuidwal	1
Vliegheiweg	1	Zusterlaantje	1
Vloedwal	1	Zwaardklamp	3e
Voorbaan	3a, 4c, 5	Zwarte Bergweg	1
		Zwin	1

Colofon

De herziening 2012 van de welstandsnota is op basis van de oorspronkelijke nota uitgevoerd door Architectenwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van de gemeente Huizen.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

www.welstand.com