

Concept welstandsnota **2018**



INHOUD

Hoofdstuk 1 Voorwoord

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2018	3
Vergunningvrij en zichtbaarheid	3
Gebiedsgerichte regels of vrijstelling	3
Monumenten	3
Erfafscheidingen en nieuwbouw	3

Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen

Algemene criteria	5
Excessen	6
Criteria bij (her)ontwikkeling	6
Bouwen aan of nabij monumenten	7

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden

Gebieden en niveaus	9
Overzichtskaarten gebieden en niveau's	10
Deelkaart Het Oude Dorp	12
• Introductie beschermd gezicht	13
• Vissersbuurt en Plaveenseweg (Beschermd 1)	14
• Tuindorpen noord en zuid (Beschermd 2)	16
• Overig Oude Dorp (Bijzonder 1)	18
• Hoofdwinkelgebied (Bijzonder 2)	20
• Oude linten (Bijzonder 3)	22
• Hoofdroutes (Bijzonder 4)	24
• Kustzone (Bijzonder 5)	26
• Omgeving Gemeentehuis en winkels Oostermeent (Bijzonder 6)	28
• Havenstraat en Oude Haven (Bijzonder 7)	30
• Lucentterrein (Bijzonder 8)	32
• Woongebied (Minimaal 1)	36
• Buitengebied (Minimaal 2)	37
• Sport en recreatie (Minimaal 3)	38

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria objecten

Inleiding	39
1 Erfafscheidingen	40
2 Dakkapellen aan voorkanten	41
3 Dakhuisjes	42
4 Airco-installaties	43
5 Reclame	44

Bijlagen

• Algemene criteria (bijlage 1)	47
• Straatnaamregister (bijlage 2)	48

Colofon

54

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2018

De gemeenteraad van Huizen heeft in 2012 de welstandsnota vastgesteld met het doel om de kwaliteit van de bebouwde omgeving te duiden. Het gaat daarbij om de bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf het openbare gebied. Immers, de bebouwde omgeving vormt de muren van de woonkamer van de gemeente. Daarbij zijn grote delen van Huizen nagenoeg welstandsvrij. Dit beleid is in 2017 geëvalueerd en heeft geleid tot de wens om de nota op een aantal punten te herzien of te verduidelijken. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende nota 2018. De nota 2018 is afgestemd op de Omgevingswet en wordt daarom de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2018” genoemd.

Vergunningvrij en zichtbaarheid

Voorop gesteld is de vraag of een bouwwerk vergunningvrij of vergunningplichtig is. De welstandstoets wordt alleen toegepast bij vergunningplichtige bouwwerken. En dan nog alleen voor datgene wat zichtbaar is vanaf het openbare gebied.

Gebiedsgerichte regels of vrijstelling

Bij welstand gaat het niet om mooi of lelijk. Het gaat om een goede kwaliteit van het ontwerp en van de gekozen materialen en kleuren. Een goed ontwerp moet passen in de omgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het Oude Dorp, met daarbinnen het beschermd dorpsgezicht en de nieuwere woonwijken. Voor het Oude Dorp en het beschermd gezicht gelden meer regels voor welstand, voor de nieuwere woonwijken gelden weinig of geen regels. Laatst genoemde regels zijn opgenomen in objectcriteria die objectief en zonder tussenkomst van de welstandscommissie getoetst worden. Alleen wanneer afgeweken wordt van de vooraf gestelde regels, wordt de welstandscommissie om advies gevraagd. Het bedrijventerrein is welstandsvrij.

Monumenten

Wijzigingen van monumenten zijn vergunningplichtig en worden eveneens door de commissie getoetst (de monumentencommissie onderdeel van de welstandscommissie). Daarbij wordt bekeken of de plannen passen in de omgeving en of het monument niet wordt aangetast (maar behouden).

Erfafscheidingen en nieuwbouw

In deze nota staat het verminderen en vereenvoudigen van regels voorop. Vooral bij erfafscheidingen was dit een nadrukkelijke wens in de evaluatie. Toch wil de gemeenteraad de zorgvuldig opgebouwde kwaliteit behouden. Dit gebeurt door het stellen van duidelijke en handhaafbare regels. En door het toetsen van nieuwbouw in bestaande wijken. Dit wordt door deze nota beter mogelijk gemaakt.

Dit hoofdstuk bevat diverse welstandscriteria die in heel Huizen gebruikt kunnen worden bij het beoordelen van bouwplannen. Deze liggen ten grondslag aan de criteria voor gebieden en objecten uit hoofdstuk 3 en 4.

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de algemene criteria of van de criteria voor excessen. Daarnaast is in dit hoofdstuk een toelichting op de omgang met bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur opgenomen. Tot slot is aandacht geschonken aan het bouwen aan en nabij monumenten.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene criteria hebben betrekking op:

- Vorm, gebruik en constructie
- Bouwwerk en omgeving
- Vorm, betekenis en stijl
- Evenwicht, helderheid en complexiteit
- Verhouding, schaal en maat
- Materiaal, kleur en detail

In de bijlage is een toelichting opgenomen op deze begrippen.

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Het zijn situaties die grote impact hebben.

Plannen mogen niet excessief in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, waarbij in beginsel geen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van groen. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is in de regel minder van invloed op het aanzien van een buurt of straat dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een openbaar gebied zoals een doorgaande route. Bij de beoordeling van een exces worden om deze reden de (on)zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte en het belang van deze openbare ruimte voor het aanzien van de gemeente gewogen. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed, waaronder de beschermde dorpsgezichten.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
De plaatsing van een schuur of hoge schutting direct voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Dit geldt ook voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (dominant) bijgebouw naast een kerk of boerderij.

- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het bestaande of historische karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Hetzelfde geldt voor gedeeltelijke sloop of (ver)bouw. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik en vervallen materialen*
Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt. Dit kan ook het geval zijn bij ernstig verval.
- *Felle of contrasterende kleuren*
Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst. Het wit stucen of verven van een gevel is bijvoorbeeld in het gebied Oude Dorp gebruikelijk, maar kan in een andere situatie zoals bij één woning in een samenhangende rij zodanig afwijken van de omgeving dat het leidt tot een ongewenste situatie.
- *Te opdringerige reclames*
Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*
Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria (zie hoofdstuk 3) kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een gebouw. Voor de gebieden met een minimaal welstandsniveau zijn deze criteria wat grover gesteld en in de gebieden met een bijzonder of beschermd niveau juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij (her)ontwikkeling

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedskaart uit hoofdstuk 3, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente, in overleg met de commissie. Tijdens de (her)ontwikkeling van het betreffende gebied zijn deze criteria aanvullend van toepassing op de welstandsnota. Na oplevering vervalt het beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan en gelden de relevante criteria uit de welstandsnota.

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 welstandsc commissie voorgelegd.

Zonnepanelen en -collectoren

De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen bij erfgoed, zoals het plaatsen van zonnepanelen.

Voor de plaatsing van deze panelen en collectoren op monumenten is een omgevingsvergunning nodig.

Bij de beoordeling van een aanvraag worden voor welstand de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- plaatsing:
 - op het dak en uit het zicht van de openbare ruimte
 - in beginsel op niet monumentale onderdelen zoals schuren en andere bijgebouwen
 - onder dezelfde hoek als het dakvlak en in beginsel onderin het dakvlak
 - minstens 0,50 m dakvlak boven en naast de panelen en collectoren
 - tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de panelen en collectoren
 - minstens 1,00 m dakvlak boven de panelen en collectoren
 - reversibel (te verwijderen zonder schade aan het monument)
- panelen, collectoren en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven

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

Niveaus

Voor elk gebied in Huizen is het minimale toetsingsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Op de kaart op de volgende pagina staat aangegeven welk niveau van welstand waar van toepassing is. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Welstandsvrij

Een groot deel van industrieterrein 't Plaveen is welstandsvrij. Bij de afhandeling van bouwplannen in welstandsvrije gebieden wordt vooraf geen welstandsadvies ingewonnen. Ook de excessenregeling is hier niet van toepassing: vrij is vrij.

Minimaal welstandsniveau

Het merendeel van de bebouwing ligt in gebied met een minimaal welstandsniveau. Dit betreft de meeste woongebieden, het buitengebied en de sport- en recreatieterreinen. In gebieden met een minimaal niveau mogen bouwplannen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en de buurt of het perceel. De welstandsnota bevat voor gebieden met een minimaal welstandsniveau een overzichtelijke set criteria, waarbij de woordkeus en bandbreedte zich alleen richten op het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen. Naast de criteria voor nieuwbouw van hoofdgebouwen in dit hoofdstuk, worden ook enkele kleinere objecten (hoofdstuk 4) getoetst op welstand.

Bijzonder welstandsniveau

Het welstandstoezicht in gebieden met een bijzonder niveau is gericht op een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen onder meer de stroken bebouwing langs de hoofdwegen, de winkelgebieden en de oude haven. Bouwplannen in gebieden met een bijzonder niveau zullen ten opzichte van het minimale niveau met meer aandacht bekeken worden. De lat ligt hoger, gezien de beeldbepalende ligging en bijbehorende uitstraling op bezoekers en passanten. Het toezicht richt zich op hetgeen dat vanaf het openbaar gebied waarneembaar is: bouwplannen aan achterkanten kunnen hier veelal eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan voorkanten.

Beschermd welstandsniveau

In het gebied Oude Dorp is het beeld van openbare ruimte, erfinrichting in combinatie met het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang voor de identiteit van Huizen. Welstand ondersteunt de karakteristiek en kwaliteit van dit gebied met een beschermd welstandsniveau voor het beschermd gezicht. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De welstandsnota bevat voor gebieden met een beschermd niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in de omgeving. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Gebieden

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand zijn er gebieden te onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën.

Per gebied is een beschrijving en ambitie opgenomen. Afhankelijk van het gevraagde niveau zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven. De per gebiedstype opgestelde criteria moeten in samenhang met beschrijving en ambitie geïnterpreteerd worden.

Welstandskaat





Beschermd welstandsgebied

- Vissersbuurt en Plaveenseweg (Beschermd 1)
- Tuindorpbebouwing noord en zuid (Beschermd 2)

Bijzonder welstandsgebied

- Overig Oude Dorp (Bijzonder 1)
- Hoofdwinkelcentrum (Bijzonder 2)
- Oude linten (Bijzonder 3)
- Hoofdroutes (Bijzonder 4)
- Kustzone (Bijzonder 5)
- Gemeentehuis en winkels Oostermeent (Bijzonder 6)
- Havenstraat en Oude Haven (Bijzonder 7)
- Lucentterrein (Bijzonder 8)

Minimaal welstandsgebied

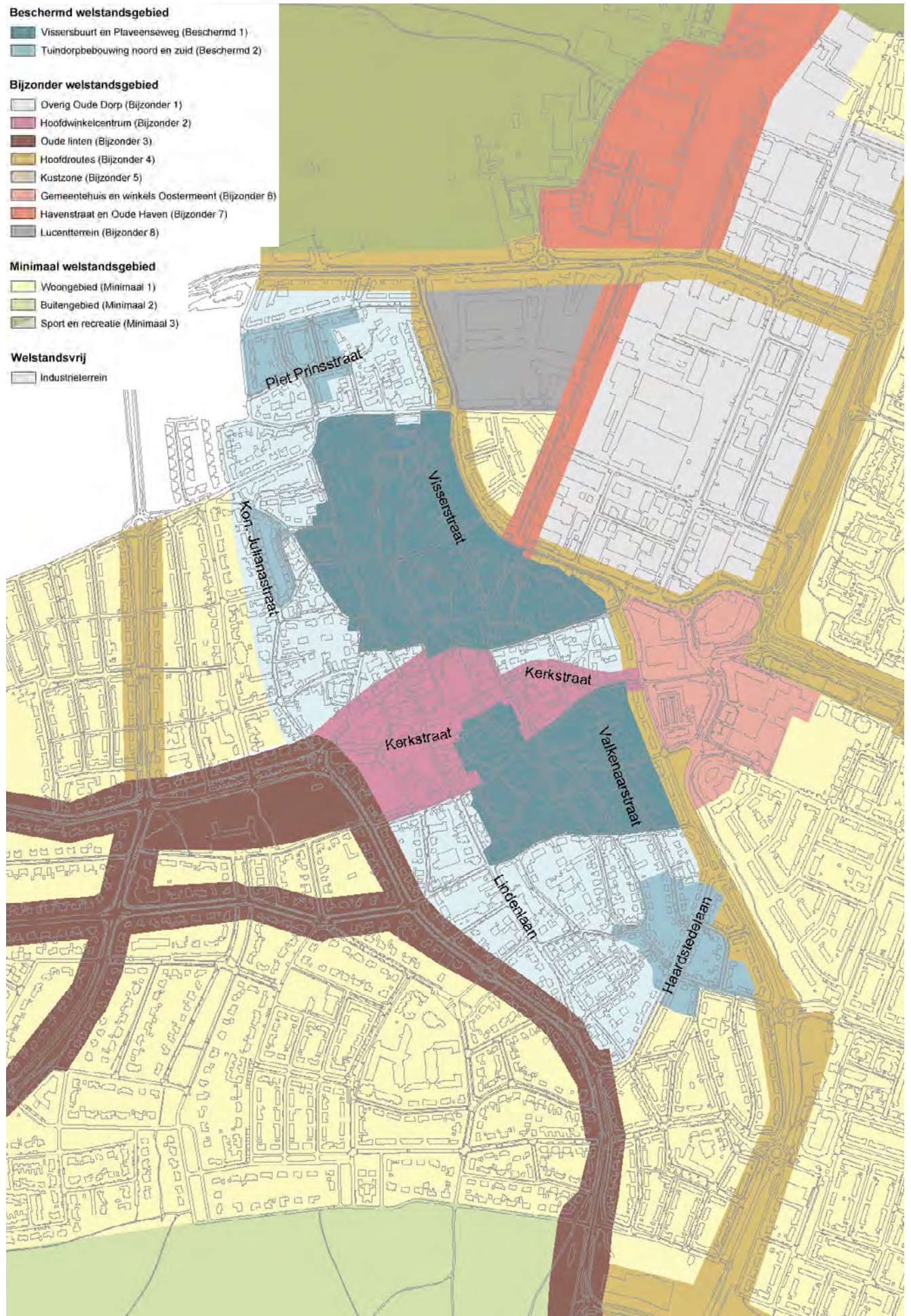
- Woongebied (Minimaal 1)
- Buitengebied (Minimaal 2)
- Sport en recreatie (Minimaal 3)

Welstandsvrij

- Industrierrein

Gemeente Huizen 2018

Deelkaart Het Oude Dorp en omgeving



Beschermd dorpsgezichten

Het gebied Oude Dorp is de kern van Huizen, zowel ruimtelijk als functioneel. Binnen het gebied Oude Dorp zijn diverse delen aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het gebied Oude Dorp wordt globaal begrensd door de Bestevaer, Baanbergenweg, Eemlandweg, ventweg Gooilandweg, Zuiderweg, Blaricummerstraat, Ceintuurbaan, Koningin Julianastraat en Grenspad. De beschermde gezichten beslaan een groot deel van het oude dorp.

Beschermd dorpsgezicht

Voor beschermde 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 gaan ook over enkele kleine objecten, zoals aanbouwen. Op een aantal punten wijken deze af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft in het beschermd gezicht herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit. Hierbij moet in ieder geval gedacht worden aan het benadrukken van het individuele, pandsgewijze karakter met verspringende rooilijnen, goot- en nokhoogten, het toepassen van gebiedseigen ornamenten en traditionele materialen en kleuren.

Naast de specifieke criteria voor de deelgebieden gelden voor het gehele beschermde dorpsgezicht de volgende criteria:

Algemeen

- voorafgaand aan bouwen en verbouwen binnen het beschermd dorpsgezicht 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
- 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 (geen dakhuisjes in het beschermd dorpsgezicht)

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 matte keramische pannen of riet
- 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 in beginsel verdiept in het gevelvlak

Dakramen

- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met de onderliggende gevelindeling

Beschermd



Vissersstraat (Beerendshoeve)



Langestraat



Elleboogstraat



Lindenlaan



Valkenaarstraat

Deze gebieden liggen ten noorden en ten zuiden van het centrum van Huizen. 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. Kenmerkend zijn onder meer het oorspronkelijke reliëf, het gebogen wegenpatroon, 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 gebied 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 en kapvormen 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.

Ambitie

De ambitie is het behoud van de goede herkenbaarheid van de historische structuur met bijbehorend gegroeid bebouwingspatroon en gevarieerd straatbeeld met afwisselende panden.

Bouwplannen voegen zich in de context en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoorientatie van de bebouwing, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Beschermd welstandsgebied

Dit gebied heeft een beschermd welstandsniveau. 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 en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

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 in beginsel 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 in beginsel 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-hollandse profielen en zijn in beginsel van hout
- hellende daken in beginsel dekken met riet of matte, keramische pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, zoals standgroen, mergelwit, Bentheimer geel, okergeel en ossenbloed rood



Schipperstraat

Tuindorpen noord en zuid

De gebieden kunnen worden beschouwd als de eerste planmatige uitbreidingen van het Oude Dorp. Ten noordwesten van het Oude Dorp omvat het de bebouwing aan en in de omgeving van de 1e Woningbouwstraat en aan en in de omgeving van de Piet Prinsstraat. Ten zuiden van het Oude Dorp bestaat het gebied uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Haarstedelaan.

Gebied

De bebouwing aan de 1e Woningbouwstraat is in 1915 gerealiseerd door de "Woningbouwvereniging Huizen" en bestond uit 42 woningen en twee winkelwoningen. De Piet Prinsstraat en omgeving en de buurt aan weerszijden van de Haarstedelaan zijn iets later aangelegd, omstreeks 1925. De eerste uitbreidingen hebben het karakter van een tuindorp, hetgeen zich kenmerkt door een gepland bochtig stratenpatroon en kleinschalige bebouwing met voortuinen en de bijbehorende kenmerkende typologie van de bebouwing. In het zuidelijke deel, ter plaatse van de gevorkte aansluitingen van de wegen zoals bij Eemnesserweg, bevinden zich enkele bijzondere pleinruimten. Voortuinen geven de smalle straten een groen karakter en worden afgezoomd met lage gemetselde muurtjes of lage heggen.

Langs de Haarstedelaan bevinden zich enkele aanvullingen uit de jaren vijftig en zestig in de vorm van gekoppelde tweelaags woningen met zadeldaken.

Bebouwing

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt.

De bebouwing bestaat zowel uit korte rijen, tweekappers als vrijstaande woningen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één laag met een steile kap. Met name hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met afwijkende kappen, erkers, balkons en serres. Ook tussenwoningen met een topgevel komen voor. Op enkele plekken bevindt de woningentree zich aan de achterzijde, door een poort in het blok te bereiken. De indeling van de gevels is over het algemeen vrij eenduidig en daardoor weinig opvallend.

De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. Door de lage goten wordt het straatbeeld sterk beheerst door de daken met overwegend grijze pannen (Muldenpan). Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. Er is variatie in expressiviteit, maar over het algemeen is de uitvoering vrij sober.

Ambitie

De ambitie is het behoud van het historische tuindorpkarakter met als basis de samenhangende combinatie tussen stedenbouwkundige verkaveling en bijpassende opzet en architectuur van de woningen. Verkaveling en bebouwing vormen een duidelijke eenheid.

Bouwplannen voegen zich in de context en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het samenhangende straatbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorïëntatie van de bebouwing, de mate van afwisseling in de massa's en een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Beschermd 2



Wolfskamerstraat



Wolfskamerstraat-Piet Prinsstraat



Eerste Woningbouwstraat

Tuindorpen noord en zuid

Beschermd 2

Beschermd welstandsgebied

Dit gebied heeft een beschermd welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorps- en groene karakter van de tuindorpen behouden
- de rooilijnen aan de straatzijde, met inbegrip van de variatie, behouden
- verbijzonderingen in de rooilijn 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 veelal gevarieerde compositie van de tuindorpen
- gebouwen zijn onderdeel van stedenbouwkundige ensembles en voegen zich hier naar
- gebouwen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met een nadrukkelijke en in beginsel doorgaande kap die op de koppen verbijzonderd is en schoorstenen een duidelijke rol spelen
- verbijzonderingen als dwarskappen hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- 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 achterkanten, uit het zicht van de openbare ruimte, 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 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 een stedenbouwkundige aanleiding of passen binnen de architectuur van de rij of het blok

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn in beginsel 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 schoon metselwerk 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, zoals standgroen, mergelwit, Bentheimer geel, okergeel en ossenbloed rood



Vijfhoekstraat



Bloemenweg



Tulpstraat



Haardstedelaan

Het overige woongebied van het 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, Wiggert 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 Wiggert Kooijbuurt een uitzondering door zijn consequente rechthoekige stratenpatroon en de overeenkomstige situering van de bebouwing.

De boerderijen kenmerken zich door rechthoekige plattegronden, grote bouwmassa'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 het oorspronkelijk reliëf geëgaliseerd. In die tijd vonden ook uitbreidingen plaats, zoals de Wiggert 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 bedrijfjes). 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 gebouw 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 herbesteding. 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 Wiggert 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.

Overig woongebied Oude Dorp

Bijzonder 1

Ambitie

De ambitie is het behoud van de historische structuur met bijbehorend gegroeid bebouwingspatroon en gevarieerd straatbeeld met afwisselende panden. 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.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorïentatie van de bebouwing, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 in beginsel uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa 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 hoofdmassa
- 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



Langestraat



Wijert Kooylaan

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

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 heeft een opvallende mix van traditionele, vrijstaande bebouwing in een open verkaveling ("verdichte boerenerven"), meer gesloten rijen bebouwing, 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 kappen minder dominant aanwezig. Baksteen is het voornaamste bouw materiaal in de gevels, aangevuld met een diversiteit van andere materialen voor accenten en puien. 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.

Ambitie

De ambitie is het behoud van de maat en schaal van het gebied en het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte met inbegrip van parkeervoorzieningen en diensttoegangen.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kenmerken van de traditionele bebouwing leidraad zijn voor nieuwe invullingen. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorientatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Hoofdwinkelcentrum

Bijzonder 2

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 in beginsel op achterterreinen
- bijgebouwen staan in beginsel 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 uit het zicht plaatsen of opnemen in de architectuur van het gebouw

Materiaal en kleur

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



Oude Raadhuisplein



Kerkstraat-west



Kerkstraat-oost



Lindenlaan



Voorbaan

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. De oude linten zijn een visitekaartje voor de gemeente.

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, die in de regel op enige afstand van elkaar geplaatst zijn. Voor het grootste gedeelte zijn deze te kenmerken als villa's of kleine landhuizen. Diverse objecten zijn cultuurhistorisch waardevol.

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 tweekappers en incidenteel ook modernere bebouwing. Langs de Nieuwe Bussummerweg wordt het beeld vooral beheerst door vooroorlogse bebouwing met stijlenkenmerken uit de Amsterdamse School of tuinvijken met mansardekappen en rode pannen.

Ambitie

De ambitie is het behoud van het lintkarakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structuur, het gegroeide bebouwingspatroon en het gevarieerde straatbeeld met afwisselende panden.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorïentatie van de bebouwing, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Oude linten

Bijzonder 3

Bijzonder welstandsgebied

De oude linten hebben een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 in beginsel 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 in beginsel 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 dorpse 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 in beginsel traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint gekeimd danwel gepleisterd
- hellende daken afdekken met matte, keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, zoals standgroen, mergelwit, Bentheimer geel, okergeel en ossenbloed rood
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing



Naarderstraat



Crailoseweg



Crailoseweg



Naarderstraat

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. De hoofdroutes zijn een visitekaartje voor de gemeente.

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. De bebouwing die van belang is voor de beleving vanaf de hoofdroute is in de regel met de voorgevel op de betreffende route gericht.

Bebouwing

Binnen de zeer diverse bebouwing zijn er een paar hoofdtypen aan te wijzen. De bebouwing langs de hoofdroutes is vaak de rand van een woonwijk of een bedrijventerrein. Er staan rijen woningen, urban villa's, bedrijven of kantoren. Daarnaast staan hier en daar voorzieningen of winkels.

De seriematige rijwoningen aan Karel Doormanlaan, Bestevaer, Gemeenlandslaan, Gooilandweg en Baanbergenweg 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 deels onderling geschakeld door garages en hebben een bijzondere opbouw met flauw hellend lessenaarsdak.

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. Entrees en representatieve ruimten vormen accenten in verder overwegend gesloten gevels. De gevelgeleding is per complex of cluster in samenhang. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Kleuren zijn 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, hebben een alzijdige uitwerking en kunnen afhankelijk van hun plek in de omgeving afwijken in massa, vorm en uitwerking.

Ambitie

De ambitie is het behoud van het laankarakter met als basis de combinatie tussen de structuur van brede wegen met veel ruimte voor groen en de afwisselende bebouwing.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing, ook in relatie tot belendingen, in combinatie met een verzorgde en gevarieerde vormgeving en samenhangend gebruik van materialen en kleuren. Bij seriematige rijen wordt bij de beoordeling van bouwplannen in de eerste plaats gekeken naar de aansluiting op de belendingen.

Hoofdroutes

Bijzonder 4

Bijzonder welstandsgebied

De hoofdroutes hebben een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 of maken deel uit van een samenhangende rij
- 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 kantoorgedeelten 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



De Regentesse



Gemeenlandslaan

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 vrij veel ruimte voor parkeren. 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 met bijzondere massa's in een opvallende lichte kleur. 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 horizontale 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.

Ambitie

De ambitie is het behoud van het kustkarakter met als basis de combinatie tussen het weidse water, de stranden en het overwegend groene straatbeeld met daarlangs een front van clusters gevarieerde bebouwing.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en een zorgvuldige vormgeving.

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 in beginsel 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 beschot of panelen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken in beginsel 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



Westkade



Wedekuיל



Wedekuיל



Zomerkade-oost



Gooimeerpromenade (sfinx)

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.

Ambitie

De ambitie is het beheer van de rust in het straatbeeld en het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte met inbegrip van parkeervoorzieningen en diensttoegangen.

Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bij samenhangende complexen is behoud van de eenheid de basis voor de welstandsbeoordeling.

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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



Plein 2000



Havenkom

Het gebied aan de westzijde van de haven is getransformeerd van bedrijvigheid naar representatief woongebied met ruimte voor horeca en een hotel. Het gebied wordt begrensd door de haven, IJsbankade, IJsselmeerstraat en Zwaardkamp. De verbinding tussen het Oude Dorp en de Oude Haven, de Havenstraat, is een dynamisch gebied. De bebouwing langs deze straat is deels vervangen door meer representatieve panden. De rand van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Haven maakt vanwege de zichtrelatie ook deel van dit gebied.

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 kalkovens 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 (enige) bedrijvigheid gebleven. Ook de jachthaven en bijbehorende voorzieningen zijn gebleven, maar de rest van het gebied is inmiddels getransformeerd.

Bebouwing

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.

De woningbouw bij de IJsbankade is gerealiseerd in een afwisselende baksteenarchitectuur met gestapelde bouw en gevarieerde, geschakelde grondgebonden woningen. Binnen de samenhangende rijen zorgen onder meer verhoogde goten en wisselend kleurgebruik voor variatie. De bebouwing in het Nautisch kwartier bestaat uit vrijstaande panden en een enkele rij of complex. De massaopbouw is gedifferentieerd en bestaat in de regel uit één laag met al dan niet samengestelde kap. 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 architectuur van de woningen is gebaseerd op variatie binnen de stedenbouwkundige eenheid met behoud van samenhang. De detaillering van de woningen is zorgvuldig en gevarieerd. Gevels zijn van hout of van (bak)steen, kappen gedekt met pannen. Binnen de architectonische thema's is er veel variatie in kleurgebruik, met name in de houten gevels.

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 zijn de kleurrijke reclames.

Ambitie

De ambitie is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanaf de hoofdroutes en vanuit de omringende gebieden waaronder de haven. Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan het behoud van het samenhangende straatbeeld met daarbinnen afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en overwegend traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Havenstraat en Oude Haven

Bijzonder 7

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Uitzondering hierop is de rand van het bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Haven dat een minimaal welstandsniveau heeft. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie 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 in beginsel 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 in beginsel uit rode baksteen, vergelijkbaar steenachtig materiaal of houten beschot, eventueel in combinatie met puin of panelen
- hellende daken in beginsel dekken met als pannen, zink of vergelijkbare duurzame materialen
- kleuren zijn in beginsel samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen in kleur en materiaal aanpassen aan het hoofdgebouw



Ijsbaankade



Ijsbaankade



Havenstraat

Het Lucentterrein ligt tussen Baanbergweg en Havenstraat en is een bedrijventerrein waarvan de herontwikkeling in 2010 gestart is. Het gebied komt tot stand op basis van een beeldkwaliteitsplan, waarin gestuurd wordt op de ruimtelijk kwaliteit. Inmiddels is een deel van de bebouwing opgeleverd.

Gebied

De herontwikkeling van dit terrein is in eerste instantie gericht op de vestiging van een aantal arbeidsintensieve bedrijven en met name langs de Havenstraat bedrijven die publiek trekken en die het gebied aantrekkelijker moeten maken. In het zuidwesten van het terrein zijn woningen gedacht.

De inrichting van de openbare ruimte is in deze gebieden zorgvuldig, doelmatig en hier en daar representatief. Groenelementen als bomen en groenstroken komen voor en versterken de representativiteit. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein.

Bebouwing

De bedrijfsgebouwen zijn vrijstaand en met de voorgevel georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoren liggen in het algemeen aan de voorzijde. De bedrijfsbebouwing is in principe individueel en heeft een eenvoudige massa. De opbouw bestaat uit enkele lagen met een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen, showrooms en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accent of zelfstandig volume. De bedrijfsbebouwing heeft een grote variatie in maat en schaal. Gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam met gevels in baksteen. De gevels zijn rijk aan gemetselde details. Ook glaspuien dragen bij aan het beeld. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang. Bijzonder element is het pand op de hoek met de Baanbergenweg, dat uitgevoerd is als een zorgvuldig vormgegeven gebouw van één laag met flinke kap met een geheel eigen uitwerking.

Ambitie

De ambitie is gericht op de totstandkoming en het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw. Bouwplannen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan het behoud van samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. De belangrijke straat- en gevelwanden refereren aan industrieel erfgoed, met gevels van metselwerk met de nadruk op verticaliteit in de gevel.

Bijzonder welstandsgebied

Dit gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- alle gebouwen ontwerpen als alzijdige objecten met een prominente ingang
- rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegen en volgen de weg
- opslag speelt een onadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accent of zelfstandig volume
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden zonder de stedenbouwkundige samenhang uit het oog te verliezen
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

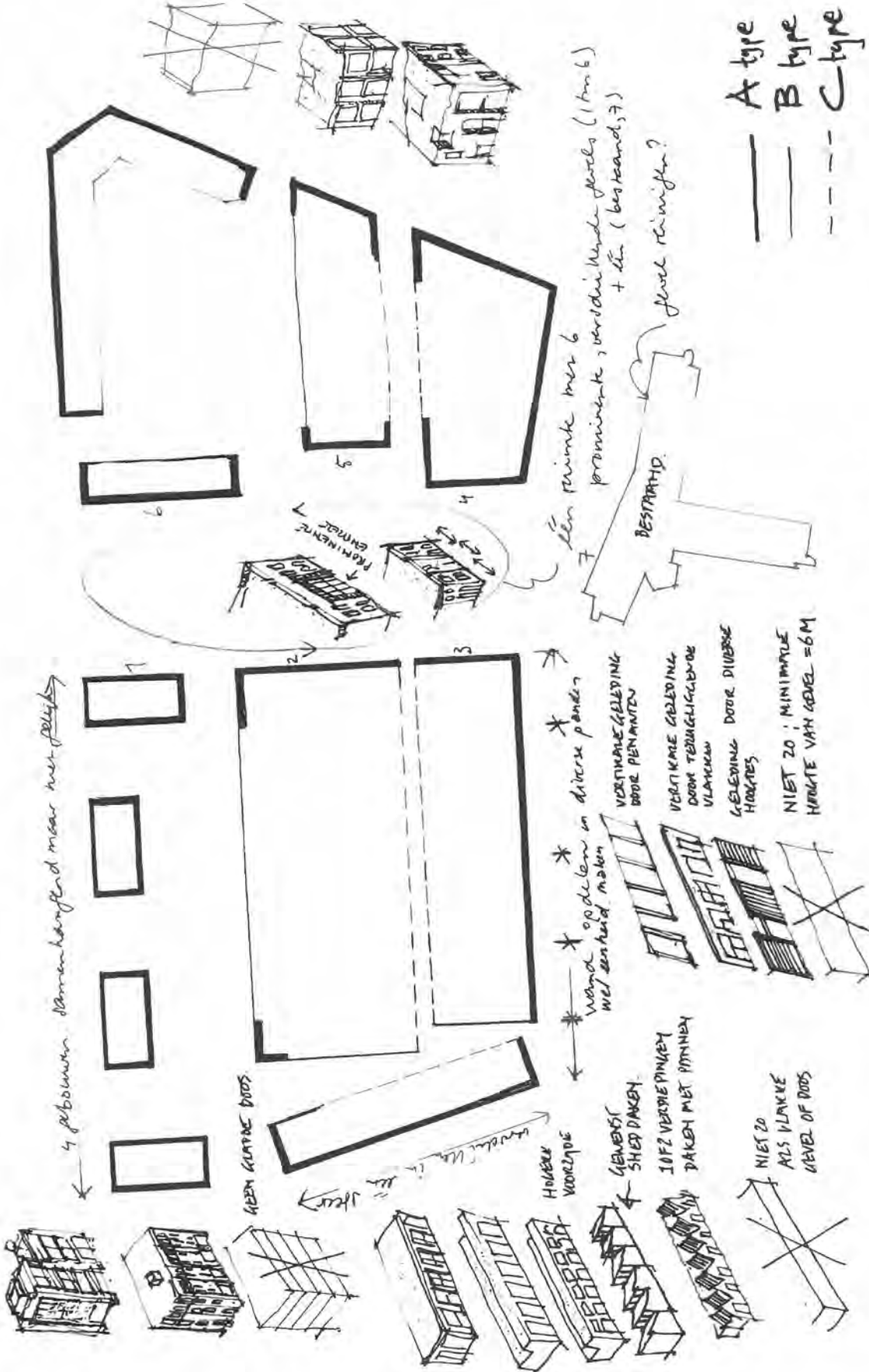
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de sfeer is romantisch; inspiratie bij industrieel erfgoed 1800-1960
- voorkanten zijn representatief
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- baksteen is als materiaal in principe expressief in kleur, plastiek en gevelreliëf
- de hoofdkleur is een menging van rood/oranje/gesinterd/roodpaars
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- accenten bedrijfsgebouwen in andere kleuren eventueel aanbrengen op bijvoorbeeld ondergeschikte vlakken, dakranden of penanten
- kleur eventuele gevelbeplating van bedrijfsgebouwen is zwart

Aanvullende criteria geveltype A

- gevelmateriaal is baksteen, waterstrich of vergelijkbaar; de klei is kleurecht
- duidelijke plastiek 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



BEELD KWALITEITS PLAN GEVELTYPES

15-07-09.

Aanvullende criteria 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 zoals noodtrappen en regenpijpen in kleur zwart uitvoeren
- gearticuleerde en gemarkeerde entrees
- dakopbouw en liftschachten meenemen als integraal onderdeel van het gebouw

Aanvullende criteria geveltype C

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

Aanvullende criteria woningen

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - vrijstaande woningen harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
 - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster

Richtlijnen openbare ruimte en terreininrichting

- hoofdweg uitvoeren in gebakken klinkers van roodpaars kleiformaat
- stoep uitvoeren in gewone stoeptegels van 300 bij 300 mm
- groenstrook uitvoeren met gras/bodembedekker op heuveltje/beukenhagen
- bomen zijn 1e orde eiken, essen of platanen
- parkeervakken in semi openbare ruimte uitvoeren in antraciete betonklinkers of met paralgrind bestrooid asfalt

Woongebied

In de woongebieden van Huizen worden korte rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten.

Gebied

Het woongebied bevat de meeste woonwijken, zoals het Zeeheldenkwartier uit de eerste helft van de 20ste eeuw en het Vierde Kwadrant in Oostermeent. De stedenbouwkundige opzet varieert van rechte stratenpatronen tot meanderende woonerven en de thematische opzet van de meest recente woongebieden.

Bebouwing

De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevel-elementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en vrijstaande woningen.

Ambitie

De ambitie is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanaf de hoofdroutes en vanuit de omringende gebieden. Bouwplannen respecteren de kwaliteit op hoofdlijnen en doen geen afbreuk aan het landschapbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang op hoofdlijnen in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Minimaal welstandsniveau

Dit gebied heeft een minimaal welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn:
 - gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
 - gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en kerken kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
 - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster

Minimaal 1



De Ruijterstraat



Dinkel



Studiostraat



Aristoteleslaan



Griend

Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit bossen, heide en landbouwgrond. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen, bedrijfsgebouwen en schuren aangevuld met boerderijen, villa's en landhuizen.

Gebied

Ten westen en zuiden van het gebied Oude Dorp ligt het als beschermde natuur aangewezen buitengebied. In de eerste helft van de 20ste eeuw dreigde hier langs de doorgaande wegen aaneengesloten lintbebouwing tot ontwikkeling te komen, zoals aan de Naarderstraat en de Nieuwe Bussummerweg. Dit kon voorkomen worden door een strenge regelgeving ten aanzien van bouwlocaties en de verkoop van gronden aan de "Stichting het Goois Natuurreservaat". Enkele afgegraven gebieden zijn ingericht tot sportcomplexen, zoals het openluchtzwembad De Sijsjesberg en het tennispark De Kuil. Ten zuidoosten van het gebied Oude Dorp ligt de kalkzandsteenfabriek Rijsbergen.

Bebouwing

De bebouwing is zeer divers van karakter. Zo zijn er al dan niet geclusterde villa's, maar ook landgoederen met een landhuis en diverse bijgebouwen. Gemeenschappelijke kenmerken zijn niet aan te geven, afgezien van een grote verscheidenheid en een individueel karakter. De uitwerking van de verspreid geplaatste bebouwing in het buitengebied wisselt. Villa's zijn in het algemeen van hoge architectonische kwaliteit, net als de hoofdgebouwen op landgoederen. De overige bebouwing is deels ook sober in uitvoering.

Ambitie

De ambitie is het behoud van het groene karakter, waarin de gevarieerde bebouwing een ondergeschikte rol speelt. Bouwplannen respecteren de kwaliteit op hoofdlijnen en doen geen afbreuk aan het landschapsbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorïëntatie van de bebouwing, de mate van afwisseling en individualiteit in de massa, in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Minimaal welstandsniveau

Dit gebied heeft een minimaal welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol:
 - hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, met voorgevel gericht op de weg
 - bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie (zicht op landschap behouden)
 - rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen weg of verkaveling
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en per kavel in samenhang:
 - de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op weg of verkavelingsrichting
 - uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend:
 - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
 - zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen zijn traditioneel, kleuren traditioneel en terughoudend:
 - gevels van woningen zijn van baksteen, hellende daken gedekt met pannen
 - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
 - aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Minimaal 2



Stukkenweg



Oud Bussummerweg



Noord Crailoseweg



Blaricummerstraat



Trappenberg

Sport- en recreatieterreinen

Minimaal 3

In de gemeente komen meerdere grote en kleinere sport- en recreatiegebieden voor die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. De sport- en recreatiegebieden liggen voornamelijk aan de randen van de kern.

Gebied

Wolfskamer is het grootste sport- en recreatiecomplex en ligt ten noorden van het gebied Oude Dorp. Andere sportterreinen liggen in de Oostermeent en het buitengebied.

Bebouwing

De bebouwing bestaat veelal uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Bij sportvelden is het hoofdgebouw gericht op het sportveld. De entree is veelal gericht op de weg en vormgegeven als accent. Gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een plat dak of flauw hellende kap. De gebouwen verschillen van uiterlijk, maar de hoofdvorm is helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur. De gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

Ambitie

De ambitie is terughoudend en gericht op het beheer. Met name buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang. Bouwplannen respecteren de kwaliteit op hoofdlijnen en doen geen afbreuk aan het landschapsbeeld. In verband hiermee wordt verwacht dat bij het maken van plannen in ieder geval aandacht geschonken wordt aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Minimaal welstandsniveau

Dit gebied heeft een minimaal welstandsniveau. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en ambitie getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- per terrein is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa:
 - het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen hebben per cluster samenhang:
 - geledingen in massa zijn wenselijk
 - aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie
- er is ontwerpaandacht voor alle details:
 - accenten en geledingen zijn wenselijk
 - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
 - bijgebouw eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels zijn in beginsel van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen:
 - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
 - kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



Clubgebouw sv Huizen



Gebouw atletiekvereniging

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planin-diener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Deze zogeheten objectcriteria zijn opgesteld voor erfafscheidingen, dakkapellen aan voorkanten, dakhuisjes en dakopbouwen, airco installaties en reclame.

Vergunning

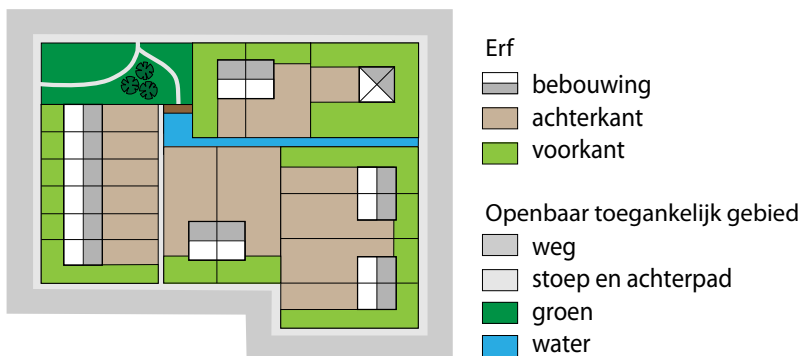
De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet voor de bouw worden getoetst. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. De objectcriteria geven een minimumkwaliteit aan. Het leveren van meer kwaliteit is altijd mogelijk. Voldoet het bouwplan niet aan de objectcriteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

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.



Basis- en aanvullende criteria

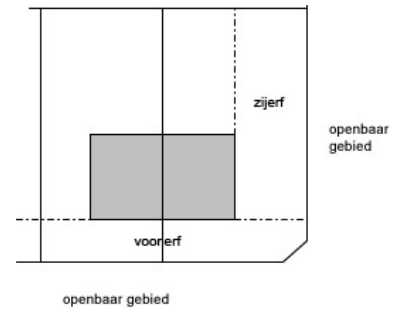
Bij diverse objecten is in de criteria onderscheid aangebracht. In deze gevallen zijn de basiscriteria in alle gebieden van toepassing, de aanvullende criteria gelden alleen voor gebieden met een beschermd welstandsniveau.

Erfafscheidingen

Object 1

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 verloedering 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 onderstaande criteria 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, zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria Oudere Dorp (Beschermd 1 en 2, Bijzonder 1)

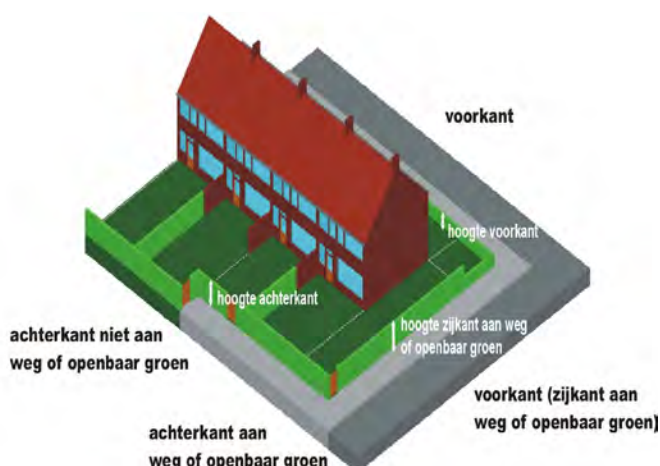
Erfafscheidingen in het Oudere Dorp worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- erfafscheidingen bestaan uit betongaas begroeid met klimop (of hagen) en zijn voorzien van een rechte bovenbeëindiging
- kleurstelling toegangshekken en -partijen inclusief kolommen is terughoudend en donker
- de uitvoering is duurzaam en degelijk

Criteria overige gebieden

Erfafscheidingen in de overige gebieden worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- erfafscheidingen op het voorerf bestaan uit betongaas begroeid met klimop (of hagen) en zijn voorzien van een rechte bovenbeëindiging
- overige erfafscheidingen bestaan bijvoorbeeld uit betongaas begroeid met klimop (of hagen), ongeschilderd hout of andere materialen met een overwegend natuurlijke uitstraling
- op bedrijventerreinen uitvoeren als spijlen- of gaashekwerk
- de uitvoering is duurzaam en degelijk



Dakkapellen

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. De criteria zijn zo opgesteld dat de noklijn van het dak zichtbaar blijft. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl is wenselijk om rust en samenhang te brengen.

Beoordeling

Alleen dakkapellen aan voorkanten worden aan redelijke eisen van welstand getoetst. Een dakkapel aan een voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria 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, zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basicriteria

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

algemeen

- alleen dakkapellen aan voorkanten worden aan redelijke eisen van welstand getoetst (zie pagina 41 voor een toelichting op het begrip voorkant)
- een dakkapel niet combineren met een dakhuisje aan de andere kant van het dak

plaatsing

- meerdere dakkapellen in hetzelfde dakvlak regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- minstens 0,50 m dakvlak boven en naast de dakkapel
- tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel

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

Aanvullende criteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dak (een dakkapel in de goot maakt deel uit van de gevelcompositie en valt niet onder deze criteria)
- alleen dakkapellen op bouwlagen waarvan de vloer maximaal 5,00 m boven maaiveld ligt
- minstens 1,00 m dakvlak boven de dakkapel
- breedte hoogstens de breedtemaat van de onderliggende gevelkozijnen
- vormgeving afstemmen op hoofdgebouw
- in beginsel uitvoeren in hout

Object 2



Dakkapel niet op het wolfseind plaatsen



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

Dakhuisjes

Object 3

Een dakhuisje 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. Als er in vergelijkbare situaties al vergunningen zijn verleend dan zullen die in principe als uitgangspunt gelden. De wens is dat dakhuisjes een ondergeschikte rol spelen in het straatbeeld. Dakhuisjes zijn niet toegestaan op monumenten en ander erfgoed.

Beoordeling

Een dakhuisje voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria 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, hiervan dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basicriteria

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
- een dakkapel niet combineren met een dakhuisje aan de andere kant van het dak

maatvoering

- kozijnhoogte maximaal 0,90 meter; goot dakhuisje sluit aan op bovenkant kozijn
- aan weerszijden minstens 0,50 m uit het hart van de bouwmuur of het hart van de eindgevel
- onderkant kozijn 1,00 meter boven de zoldervloer

Aanvullende criteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

- geen dakhuisjes in het beschermd dorpsgezicht



De Savorin Lohmanlaan

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 onderstaande criteria 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, zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

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

plaatsing

- installaties in beginsel aan achterkanten plaatsen of op een plat dak (zie pagina 41 voor een toelichting op het begrip 'achterkant')
- bij gestapelde woningbouw op een plat 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 of per woning

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

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 onderstaande criteria 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, zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basisriteria

Reclame wordt 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
 - steekt hoogstens 0,25 m uit de gevel
- haakse reclame hoogstens 0,65 m²
- vorm en maat afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (in beginsel naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- 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)

Aanvullende criteria

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende aanvullingen:

- vlakke reclame:
 - breedte maximaal 25% van het pand met een maximale hoogte van 0,30 m en voor een incidenteel logo 0,50 m
 - uitvoeren als losse letters
- haakse reclame hoogstens 0,50 m²
- bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld (met inbegrip van kleur), ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene criteria hebben betrekking op:

- *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.

STRAATNAAMREGISTER Bijlage 2

Het straatnamenregister geeft aan in welk welstandsgebied de straten in Huizen liggen. In het register worden de volgende afkortingen gebruikt om de gebieden uit hoofdstuk 3 aan te duiden:

Bd	Beschermd
Br	Bijzonder
MI	Minimaal
Vrij	Welstandsvrij

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		Beemsterboerstraat	Bd1, Bd2,
A1	MI2		Br1
Aak	MI1	Beethovenlaan	MI1
Aalberselaan	MI1	Belle van Zuylenhof	MI1
Abbert	MI1	Bereklaauw	MI1
Achterbaan	Bd1, Br2	Berkel	MI1
Akkerweg	MI1	Berkenlaantje	MI1
Alaskastroom	MI1	Berlagestraat	MI1
Albardastraat	MI1	Bestevaer	Br4
Albert Schweitzerlaan	MI1	Betuining	Br6, MI1
Alblas	MI1	Beukenlaan	MI2
Aletta Jacobslaan	MI1	Beursweg	Br1
Alidalaan	Br1	Bever	MI1
Ambachtsweg	MI1, MI3, Vrij	Bezaan	MI1
Ambonlaan	MI1	Bierweg	MI1
Amer	MI1	Bies	MI1
Amersfoortsestraatweg	MI2	Biggekruid	MI1
Amstel	MI1	Bikbergerweg	MI2
Amstenrade	MI1	Blaricummerstraat	Br3, MI2
Andoorn	MI1	Bloemenweg	Bd1
Anker	MI1	Bloesem	MI1
Anne Franklaan	MI1	Boeg	MI1
Antennestraat	MI1	Boeier	MI1
Antillenstroom	MI1	Boerensteeg	Bd1
Antilope	MI1	Borneolaan	MI1
Antoni van Leeuwenhoekhof		Boslaan	MI1
	MI1	Botterstraat	Bd1 Br1, Br8, MI1
Archipelplein	MI1	Botterwijneweg	MI1
Arie de Waalstraat	MI1	Bovenlangewijneweg	MI1
Aristoteleslaan	MI1, MI3	Bovenmaatweg	MI1, MI3
Atelierweg	MI2	Bovenweg	MI1
Augustinuslaan	MI1, MI3	Braam	MI1
		Branding	MI1
B		Brasem	MI1
Baanbergenweg	Br4, Br8	Brasempad	MI1
Baarspad	MI1	Brede Englaan	MI1
Bachlaan	MI1	Brederode	MI1
Bakboord	MI1	Breezand	MI1
Balatumstraat	Br8	Bremweg	MI1
Balilaan	MI1	Brunel	MI1
Banjaard	MI1	Bunt	MI1
Bark	MI1	Burg. Munnikhuizenstraat	Bd2

Burg. Fonteinlaan	MI1	Eerste Woningbouwstr	Bd2, Br1
Bijvangweg	MI1, MI3	Eeshof	MI1
C		Eierlanden	MI1
Ceintuurbaan	Br3	Eikenlaantje	MI1
Celebeslaan	MI1	Eksterlaan	MI2
César Francklaan	MI1	Eland	MI1
Colijnlaan	MI1	Elleboogstraat	Bd2, Br2
Confuciushof	MI1	Ellertsveld	MI1
Constructieweg	Vrij	Energieweg	Br7, Vrij
Crailose Hof	MI1	Engweg	Br1
Crailoseweg	Br3, MI2, MI3	Enkhuizerzand	MI1
Crocusstraat	Bd1	Erasmushof	MI1
D		Ereprijs	MI1
Dahliastraat	MI1	Ericaweg	MI1, MI3
Damwand	MI1	Estrikweg	MI1
Deelweg	MI1	Etty Hillesumlaan	MI1
Deining	MI1	F	
Dekemastate	MI1	Fabrieksweg	Vrij
Delfland	MI1	Falklandstroom	MI1
Delta	MI1	Fauna	MI1
Dieze	MI1	Flevolaan	MI2
Dinkel	MI1	Flevo-Oord	MI2
Disselweg	MI1	Floraplantsoen	MI1
Donge	MI1	Floridastroom	MI1
Doolhofje	Bd1	Fluitekruid	MI1
Doolhofstraat	Bd1	Fok	MI1
Dr A Plesmanlaan	MI2	Frans Halslaan	MI1
Dr de Visserlaan	MI1	Frieseval	MI1, MI3
Dr Jan Schoutenlaan	MI1	G	
Dr Kuyperlaan	MI1	Gaast	MI1
Dr Lelylaan	MI1	Galjoen	MI1
Dr Willem Dreeslaan	MI1	Gazelle	MI1
Draaikom	MI1	De Geldersman	MI1
Drafnalaantje	MI2	Gemeenlandsiaan	MI1
De Drifter	Br1	Gems	MI1
Driftweg	Br1, MI1	Gerbrandylaan	MI1
Droogdok	MI1	Giek	MI1
Drossaardlaan	MI2	De Ginckellaan	MI2
De Drost	MI1	Godelinde	MI1
Duiker	MI1	Goederenweg	Vrij
Duinweg	MI1	Goethehof	MI1
Duivenvoorde	MI1	Golfstroom	MI1
Dukdalf	MI1	Gooiersef	Br4, MI1
Vd Duyn van Maasdamln	MI1	Gooilandweg	Br2, Br4, Br6
E		Gooimeerpromenade	Br5
E Ludenstraat	Bd2, Br6	Gooisekust	MI1
Edelhert	MI1	Gouwe	MI1
Edisonstraat	MI1	Graaf Floris	MI1
Eek	MI1	Graaf Gerolf	MI1
Eekhoorn	MI1	Graaf Wichman	Br6
Eem	MI1	Graaf Willem	MI1
Eemlandweg	Br4, Br6, Br7	Grasweg	MI1
Eemnesserweg	Bd2	Gravenstraat	Br1
		Gravin Gertrude	MI1

Grenspad	Bd1, Br1	I	
Greppelweg	MI1	Iepenlaan	MI1
Griend	MI1	Imkerweg	MI1
Grift	MI1	Impala	MI1
Groen van Prinstererlaan		Industrieweg	Vrij
	MI1	Installatieweg	MI1
Groeneveld	MI1		
Groenhof	MI1	J	
Groenlandstroom	MI1	J.L. van Osstraat	Bd2
Grondel	MI1	J van Campenstraat	MI1
		J van Woensel Kooijlaan	MI1
H		Jacob van Heemskerkstr	MI1
De Haar	MI1	Jacob van Wassenaerstr	MI1
Haardstedelaan	Bd1, Br1, MI1	Jagersweg	MI1
Hagedis	MI1	Jan Steenlaan	MI1
Hamster	MI1	Jan van Brakelstraat	MI1
Händellaan	MI1	Jan van Galenstraat	MI1
Handelsweg	Vrij	Javalaan	MI1
Hangenweg	Bd2	Johan Evertsenstraat	MI1
Hannie Schaftlaan	MI1	Johannes Vermeerlaan	MI1
't Hardestraat	MI1	Jol	MI1
Harderwijkerzand	Br5	Joost Banckertstraat	MI1
Havenstraat	Bd1, Br7	Jotterpad	Br1
Hazewind	MI1		
Heidelaantje	MI2	K	
Hellingstraat	Bd1	K P C de Bazelstraat	MI1
Helm	MI1	Kaap Hoornstroom	MI1
Helmhout	Br7	Kabelweg	Vrij
Hendr. de Keyserstraat	MI1	Kajuit	MI1
Henri Dunantpark	MI1	Kalmoes	MI1
Herdersweg	MI1	Kamperzand	MI1
Herik	MI1	Karel Doormanlaan	Br4
Hermelijn	MI1	Kastanjelaan	MI1
Hinde	MI1	Kattestaart	MI1
Hoefblad	MI1	Keizer Otto	MI1
Hoeker	MI1	Kerkstraat	Br2
Hoeveweg	MI1	Keucheniushof	Br2
De Hofstede	MI1	Keucheniuspaadje	Br2
Hoge Kampweg	MI1	Keucheniusstraat	Br1, Br2
Van Hogendorpplaan	MI1	Kielzog	MI1
Holleblok	MI1	Kierkegaardhof	MI1
Hoofdweg	MI1	Kikkerpad	MI1, MI3
Hooghuisenweg	MI1	Klaver	MI1
Hooibrug	MI1	Kleinejanstraat	Br1
Hoornsehop	MI1	De Klencke	MI1
Van Hoorns Houtweg	MI1	Klipper	MI1
Van Houtenlaan	MI1	Koedijk	MI1
Houtrib	MI1	Koers	MI1
Hugo de Grootsingel	MI1	Kogge	MI1
Huizermaatweg	Br4	Kombuis	MI1
Hulweg	Br1	Kompas	MI1
Hunsingo	MI1	Koningin Julianastraat	Bd2, Br1
Hunze	MI1	Koningin Wilhelminaplein	Bd1, Br1
Hyacintstraat	MI1	Koningin Wilhelminastr	Bd1, Bd2, Br1

Kooizand	MI1	Mark	MI1
Koperslagerplein	MI1	Marter	MI1
Koppelweg	MI1	Martin Luther Kingpark	MI1
Korbeel	MI1	Mastspoor	Br7, MI3
Korenwolf	Br6, MI1	De Maten	MI1
Korhoenlaan	MI1	Meentweg	Bd2, Br2
Kornwerd	MI1	Meerpaal	MI1
Korte Langewijnseweg	MI1	Melkweg	Bd1, Br1
Kortenaerstraat	MI1	Merino	MI1
Korvet	MI1	't Merk	Br4
Kostmand	MI1	Messchaertlaan	MI2
Kotter	MI1	Middelgronden	MI1
Krib	MI1	Middenweg	Bd1, Bd2, Br2
Kronenburgerdwarstr	Bd2	Moeflon	MI1
Kronenburgerstraat	Bd2	Molenberg	Bd1
Kroos	MI1	Monnickskamp	Br6, MI1
Kropaar	MI1	Morsestraat	MI1
Kruin	MI1	Mos	MI1
Kuinder	MI1	Mozartlaan	MI1
Kweek	MI1	Muiderzand	MI1
		Munnikplaat	MI1
		Museumlaan	MI2
L			
Labradorstroom	Br1		
Lage Laarderweg	MI2	N	
Lama	MI1	Naarderhop	MI1
Lamantijn	MI1	Naarderstraat	Br3
Lamoeweg	MI1	Naardingerland	MI1
Landweg	MI1	Narcisstraat	Bd1, MI1
Langerhuizenweg	MI2	Nieuwe Blaricummerweg	MI2
Langestraat	Bd1, Bd2, Br1	Nieuwe Bussummerweg	Br3
Leekerhoek	MI1	Nieuwe Kerklaan	Br1
Leeuwebek	MI1	Nolenslaan	MI1
Leeuwerik	MI1	Noord Crailoseweg	MI2
Leonardo da Vinci hof	MI1	Noorderbuurt	Br1
Lieven de Keystraat	MI1	Noorderweg	Bd1
Van Limburg Stirumstraat		Noordwal	MI1
	MI1	Nijenrode	MI1
Lindenlaan	Br1, Br2, MI1	Nijverheidsweg	Vrij
Lis	MI1		
Loefzij	MI1	O	
Loevestein	MI1	Omroepaan	MI1
Logger	MI1	Onderwei	MI1
Look	MI1	Oostergo	MI1
Loswal	MI1	Oostermeent-Noord	Br6
Lumeystraat	MI1	Oostermeent-Oost	Br6
Lijzij	MI1	Oostermeent-West	Br6
		Oostermeent-Zuid	Br6
M		Oostkade	Br6, MI1
Maaiersweg	MI1	Opperweg	MI1
Maasland	MI1	Oranjehof	Br2
Machineweg	Vrij	Oranje Nassauplein	MI1
Mackaylaan	MI1	Oranje Weeshuisstraat	Bd1, Br1,
Magdaleenweg	Bd1, Bd2, Br1		Br2
Marconistraat	MI1	Oud Blaricummerweg	MI2
Marga Klompéhof	MI1	Oud Bussummerweg	MI2
Maria Montessorilaan	MI1	Oude Blaricummerweg	MI2

Oude Raadhuisplein Br2

P

Paardebloem MI1
Palingpad MI1
Parkweg MI1, MI2
Parrewijnscheweg MI2
Pascalsingel MI1
Patrijslaan MI2
Paviljoenweg MI2
Phohistraat MI1
De Pier Br7, MI1, Vrij
Piersonlaan MI1
Piet Heinstraat MI1
Piet Prinsstraat Bd1, Br1
Platohof MI1
Plaveenseweg Bd2, Br1
Plecht MI1
Plein 2000 Br6
Ploegweg MI1
Poolvos MI1
Populierenlaantje MI1
Potteriestraat Br8
Prins Bernhardplein Br2, Br3
Prinses Irenestraat Bd1, Br1
Produktieweg Vrij
Professor Slothouwerstr MI1
Punter MI1
Pythagoraspark MI1

R

Ra MI1
Raadhuisstraat Br2
Radboud MI1
Radiolaan MI1
Randweg Br4
Ree MI1
De Regentesse Br6
Reiderland MI1
Rembrandtlaan MI1
Rendier MI1
Riet MI1
Roef MI1
Roerstraat MI1
Rokerijweg Vrij
Rousseaulaan MI1
Rozenhof Br1
Rozenstraat Bd1, Br1
Ruwaardlaan MI2
Ruysdaellaan MI1
De Ruyterstraat MI1
Rijnland MI1
Rijsbergenweg MI1

S

Salamander MI1
Salamanderpad MI1
Salland MI1
De Savornin Lohmanlaan MI1
Schaarweg MI1
Schaepmanlaan MI1
Schapegras MI1
Schapendrift MI1
Scheepswerf Br7
Schieland MI1
Schipbeek MI1
Schipperstraat Bd1
Schoener MI1
Schokker MI1
Schokkinglaan MI1
Schoolstraat Br1
Seringstraat Bd1, MI1
Simone de Beauvoirlaan MI1
Slangekruid MI1
Sloep MI1
Slootweg MI1
Slotplaats MI1
Sluis MI1
Smallelaan Br1
Snoek MI1
Socrateshof MI1
Spaanderbank MI1
Spaarne MI1
Sparrenlaan MI2
Van Speykstraat MI1
Sporkehout MI1
Spui MI1
Het Spijk MI1
Stam MI1
Steenkarper MI1
Steenplaat MI1
Sterreboslaan MI2
Stobbe MI1
Strekdam MI1
Studiostraat MI1
Stukkenlaan MI2
Stuurboord MI1
Stuw MI1
Sumatralaan MI1
Sijjesberglaan MI1
Sijtjespad MI2

T

Taandersdwarsweg Bd1
Taandersstraat Bd1
Talmastraat MI1
Tameslaan MI1

Teylingen	MI1	Waterpad	MI1
Thomas Mooresingel	MI1	Waterstraat	Bd1, Bd2, Br1
Thorbeckestraat	MI1	Wedekuיל	Br1
Tjalk	MI1	Weegbree	MI1
Tjonger	MI1	Weg door Parrewijn	MI2
Transistorweg	MI1	Weg langs de 12 schepels	
Transportweg	Vrij		MI2
Treiler	MI1	Weideweg	MI1
Trekkerweg	MI1	Westergo	MI1
Van Treslongstraat	MI1	Westhove	MI1
Troelstralaan	MI1	Westkade	MI1
Trompstraat	MI1	Wikke	MI1
Tuinstraat	Br1, Br2	Wildweg	MI1
Tulpstraat	Bd1, MI1	Wilhelmina Druckerhof	MI1
Tussenweg	Br1	Wimpel	MI1
Twickel	MI1	Windvang	MI1
Twijg	MI1	Wintergroen	MI1
Twijgerpad	MI1	Witbol	MI1
Tijm	MI1	Witte de Withstraat	MI1
		Woensbergerweg	MI2
		Wolfskamerstraat	Bd1
		Wijgert Kooijlaan	Br1
V			
Vaarboom	Br7		
Valkenaarstraat	Bd2, Br1, Br2		
Valkeveenselaan	MI2		
Van Driellaan	MI1		
Vecht	MI1		
Veenpluis	MI1		
Veldweg	Bd2, Br1		
Verbindingsweg	Br1, Br2		
Verdilaan	MI1		
Vissersstraat	Bd1		
Vletstraat	Bd1, Br1		
Vlie	MI1		
Vliegheiweg	MI2		
Vloedwal	MI1		
Voorbaan	Bd1, Br1, Br2		
Voormaat	MI1		
Voorn	MI1		
Vooronder	MI1		
Vossestaart	MI1		
Vrouwenzand	MI1		
Vijfhoekstraat	Bd1, Br1		
W			
Wadden	MI1		
Wagenweg	MI1		
Walstro	MI1		
Want	MI1		
Warandebergstraat	Br8		
Warmelo	MI1		
Wasbeer	MI1		
Waterbalk	Br7		
Waterland	MI1		
		IJ	
		IJsbankade	Br7
		IJsselmeerstraat	Br7, MI3
		IJzeren Veldweg	MI1
		Z	
		Zadelrob	MI1
		Zeelt	MI1
		Zeeweg	Bd1, Br1
		Zegge	MI1
		Zeilstraat	MI1
		Zeisweg	MI1
		Zenderlaan	MI1
		Zomerkade	Br1
		Zuiderweg	Br3, MI1
		Zuiderzee	Br4
		Zuidwal	MI1
		Zusterlaantje	MI1
		Zwaardklamp	Br7
		Zwarte Bergweg	MI2
		Zwin	MI1

Colofon

De herziening 2018 van de welstandsnota is uitgevoerd door Architectenwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van de gemeente Huizen.

Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 285 38 58

www.welstand.com