

**WELSTANDSNOTA 2016**

# **GOOISE MEREN**



# INHOUD

<b>Stroomschema Gebruik van de nota</b>	6
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	
Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Uitvoerbaar en aanpasbaar beleid	8
<b>Hoofdstuk 2 Welstand en beleid</b>	
Redelijke eisen van welstand	9
Gooise Meren	9
Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid	10
Ruimtelijk beleid	11
Monumenten en cultuurhistorie	14
Uitgangspunten voor welstand	14
<b>Hoofdstuk 3 Welstandscriteria erfgoed</b>	
Beschrijving	15
Waardebepaling	15
Beoordeling plannen	16
Uitgangspunten	17
<b>Hoofdstuk 4 Welstand kleine plannen</b>	
Vergunning	19
Standaardplan	19
Voor- en achterkant	19
Criteria	19
Aanbouwen (klein plan 1)	20
Bijgebouwen (klein plan 2)	22
Dakkapellen (klein plan 3)	24
Gevelwijzigingen (klein plan 4)	26
Rolluiken (klein plan 5)	27
Erfafscheidingen (klein plan 6)	28
Reclame (klein plan 7)	30
Dakramen, panelen en collectoren (klein plan 8)	34
Dakopbouwen (klein plan 9)	36
Installaties (klein plan 10)	38
Terras- en cafémeubilair (klein plan 11)	40
<b>Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten</b>	
Inleiding	41
Houtbouw Kringenwet (object 1)	42
Militaire objecten (object 2)	44
Woonschepen (object 3)	46

## **Hoofdstuk 6 Welstandscriteria gebieden**

Gebieden en niveaus	47
Kaarten	48

### *Kernen*

Centrum Bussum (gebied 1)	58
Vesting Muiden (gebied 2)	60
Oud Muiderberg (gebied 3)	64
Vesting Naarden (gebied 4)	66

### *Woongebied*

Oudere dorp Bussum (gebied 5)	68
Dorpsgebied Het Spiegel (gebied 6)	70
Villagegebied Het Spiegel (gebied 7)	72
Villagegebied Brediuskwartier (gebied 8)	76
Gemengd villagegebied (gebied 9)	80
Villa's Sandtmannlaan (gebied 10)	82
Gooise villa's (gebied 11)	84
Villagegebied jaren '50 (gebied 12)	86
Tuindorp Godelinde (gebied 13)	88
Tuindorp Keverdijk (gebied 14)	90
Rechte uitbreidingswijken (gebied 15)	92
Meanderwijken (gebied 16)	96
Naardereiland (gebied 17)	98

### *Groen en bedrijven*

Bedrijventerreinen (gebied 18)	100
Sport en recreatie (gebied 19)	102
Bussum Zuid-West (gebied 20)	104
Bosgebied (gebied 21)	106
Veenweidegebied (gebied 22)	108

## **Hoofdstuk 7 Afwijkende plannen**

Algemene criteria	113
Excessen	114
Grotere projecten	116

## **Bijlagen**

• Begrippenlijst (1)	117
• Ensembles Brediuskwartier (2)	123
• Monumenten (3)	124

<b>Colofon</b>	125
----------------	-----



# Stroomschema gebruik van de welstandsnota

**Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk?**

Sommige objecten zijn vergunningvrij en worden niet preventief aan redelijke eisen van welstand getoetst. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om geen exces te bouwen. Mocht u willen weten hoe het werkt, volg dan het schema en kijk hoe u kunt voorkomen dat u een exces bouwt.

↓ Ja

**BETREFT HET EEN PLAN AAN OF BIJ EEN CULTUURHISTORISCH OBJECT?**

monument of waardevol pand beschermd gezicht

## Criteria voor Erfgoed

Gooise Meren heeft een rijke historie. Diverse panden zijn aangewezen als monument of waardevol pand, daarnaast zijn er vier beschermde gezichten. Eventuele veranderingen aan deze gebouwen en in deze gebieden vragen om een zorgvuldige aanpak. Hiervoor zijn enkele uitgangspunten opgenomen in hoofdstuk 3.

↓ Nee

Ga verder met

**IS HET EEN KLEIN PLAN?**

- aanbouw
- bijgebouw
- dakkapel
- gevelwijziging
- erfafscheiding
- dakopbouw
- reclame
- dakraam, paneel of collector
- terras of cafémeubilair
- installatie

## Criteria voor veel voorkomende kleine plannen

Binnen bepaalde grenzen zijn diverse objecten vergunningvrij. Deze vergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar tegen eventuele excessen kan wel achteraf worden opgetreden. Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij de gemeente en de rijksoverheid.

Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden zijn in hoofdstuk 4 eenvoudige criteria opgenomen, waarmee snel uitsluitsel te geven is binnen welke grenzen het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Plannen die niet passen binnen de criteria voor kleine plannen zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Of ze alsnog voldoen, wordt gezien aan de hand van de objectcriteria, gebiedscriteria of de algemene criteria.

↓ Nee

**IS HET EEN GROTER PLAN?**

Een specifiek object (woonschip, houten huis of militair object) of een groter plan voor (ver)bouw dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied, zoals een dorpskern, vesting, woongebied, bedrijventerrein, recreatieterrein of buitengebied

## Criteria voor grotere plannen waaronder objecten

Grotere plannen worden beoordeeld op basis van de criteria in hoofdstuk 5 en 6. In hoofdstuk 5 staan enkele specifieke objecten beschreven. Bouwplannen van hetzelfde type kunnen op basis van de bijbehorende criteria getoetst worden.

De overige grote plannen worden beoordeeld op basis van de criteria die zijn opgesteld voor het gebied waarin het plan gerealiseerd worden. Aan de hand van de bebouwingstypologie is Gooise Meren verdeeld in diverse gebieden. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden.

↓ Nee

**IS HET EEN AFWIJKEND PLAN?**

Afwijkend van de gebiedsstructuur of architectuur danwel een exces

## Afwijkende plannen

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de criteria voor objecten en grotere plannen ontoereikend zijn. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de algemene criteria of aanvullend beleid zoals een beeldkwaliteitsplan. Een object dat sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving kan gezien worden als een exces als er sprake is van een evidente buitensporigheid in het uiterlijk. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 7.

Op 1 januari 2016 zijn de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden samengevoegd tot de gemeente Gooise Meren. Het beleid van de voormalige gemeenten wordt daarom geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd. Bussum, Muiden en Naarden hebben in het verleden een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren.

De voorliggende nota is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten. Het beleid is gestroomlijnd en waar nodig geactualiseerd.

### **Uitgangspunten voor het welstandsbeleid**

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder, effectief en controleerbaar onder woorden te brengen. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De nota is daarnaast een handreiking bij het maken van plannen. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota ook bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

### **Gebruik van de nota**

De welstandsnota is opgesteld als een naslagwerk. In de nota zijn de criteria beschreven, die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij de indiening van bouwplannen (toetsing vooraf).

De welstandscriteria bestaan uit objectcriteria voor veel voorkomende (kleine) bouwwerken (hoofdstuk 4 en 5) en gebiedsgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 6). Daarnaast zijn er aanvullende uitgangspunten voor de beoordeling van plannen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 7 zijn criteria en uitgangspunten opgenomen voor afwijkende plannen. Dit betreft de algemene welstandscriteria, criteria voor de aanwijzing van excessen en de te volgen procedure voor grote bouwplannen op (her-)ontwikkelingslocaties.

De volgorde van de hoofdstukken volgt de blokken uit het stroomschema.

#### *Kleine plannen*

De burger met bouwplannen zal eerst nagaan of zijn bouwplan valt onder de kleine objecten. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op woningen. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

### *Objecten*

Ook voor enkele grotere objecten zoals houten huizen en woonschepen zijn specifieke objectcriteria opgenomen die onafhankelijk van het betreffende gebied worden toegepast.

### *Een gebiedsgerichte kader voor de welstandstoets*

De gebiedsgerichte aanpak en uitwerking van het welstandsbeleid is de kern van de nota. Bouwplannen die niet aan de criteria voor kleine plannen voldoen, worden getoetst aan de gebiedsgerichte criteria. In Gooise Meren zijn afhankelijk van het karakter van de bebouwing gebieden te onderscheiden met elk een eigen set welstandscriteria en een beschrijving van de samenhang en het karakter. Deze criteria worden gebruikt om te beoordelen of het bouwwerk past in zijn omgeving. In het welstandsniveau komt de beleidsambitie naar voren. Uitgangspunt bij het bepalen van het ambitieniveau voor de gebieden is; 'strakke criteria waar nodig en vrij waar mogelijk'.

In aanvulling op de gebiedsgerichte criteria vraagt de gemeente extra aandacht voor de zorgvuldige inpassing van een bouwplan rondom cultureel erfgoed.

### *Algemene welstandscriteria voor bijzondere plannen*

In een enkel geval zal het voorkomen dat de gebiedsgerichte welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de gebiedsgerichte criteria. Daarom zijn in de nota ook algemene criteria opgenomen, waarmee een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap kan worden beoordeeld. Deze criteria kunnen niet te pas en te onpas worden gebruikt. Het moet gaan om uitzonderlijke bouwwerken die op zichzelf een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

### **Uitvoerbaar en aanpasbaar beleid**

Met de vaststelling van deze beleidsnota zijn de kaders voor de welstandstoets bepaald. De ijkpunten zijn gegeven. Het blijft gaan om redelijke eisen van welstand en de vraag wat 'redelijk' is, is nu per gebied ingevuld. Maar daarmee wordt welstandstoezicht niet altijd een eenvoudig 'check-lijstje'. Interpretatie van de criteria blijft meestal noodzakelijk en evaluatie van de werking nodig. Omdat de nota een stelsel beleidsregels is, blijft deze aanpasbaar en zijn tussentijdse aanvullingen mogelijk.



Dit hoofdstuk beschrijft de basis voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Een samenvatting op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid is in zoverre van belang als grondslag voor de beoordeling van plannen. Het maakt duidelijk welke kant de gemeente zich op wil ontwikkelen. Daarnaast mag ook het verleden niet uit het oog worden verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht in beeld gebracht.

### **Redelijke eisen van welstand**

Volgens de wet kan een gemeente vragen, dat plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale villa in Het Spiegel of een nieuw te bouwen winkel in een centrumgebied. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral wordt beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

### **Gooise Meren**

Gooise Meren heeft vier kernen met zowel dorpse als kleinstedelijke kenmerken. Daarnaast is er het buurtschap Hakkelaarsbrug. Het verleden heeft een duidelijk gezicht met markante vestingwerken en diverse waardevolle villagebieden. Verder zijn er diverse gebieden waar de kwaliteit in hoofdzaak wordt bepaald door het bieden van een rustig en groen woonmilieu. In de kernen zijn winkels en voorzieningen te vinden. In het centrum van Bussum is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw veel herontwikkeld, waardoor panden van kleine schaal en gebouwen van een grotere schaal elkaar afwisselen. In de vestingen is veel minder vernieuwd en ligt de nadruk op behoud van het historische beeld.

Het gebied buiten de bebouwde kom is groen. Een groot deel van het buitengebied bestaat uit open gebied zoals veenweiden en water, waaronder het Naardermeer en delen van het IJmeer en Gooimeer. Ook is er een belangrijk deel landschap met bos en heide, waar Het Gooi bekend om is.

### Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Gooise Meren zijn:

- Welstandstoezicht als instrument voor handhaven en versterken van ruimtelijke kwaliteit. In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid staat de woonbeleving van Gooise Meren centraal, met als prioriteit 'wonen in een groene omgeving met handhaving van het kleinschalige karakter'. Van belang daarbij is zowel het behoud van de aanwezige kwaliteiten waarbij de cultuurhistorie een belangrijke rol speelt, als het scheppen van mogelijkheden voor toekomstige nieuwe kwaliteiten. Voor het toekomstige welstandstoezicht betekent dit dat bouwwerken minder dan voorheen alleen op zichzelf worden beoordeeld, en meer op de betekenis die ze hebben voor de omgeving.
- Goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Welstandscriteria moeten volgens de wet 'zo concreet mogelijk' zijn. Dat betekent niet dat in alle gevallen volledige objectiviteit mogelijk is, maar wel dat altijd zekerheid kan worden geboden over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De welstandscriteria zijn per gebied gebaseerd op de kwaliteiten van de bestaande gebouwde omgeving, zodat gebouwen die daaraan voldoen passend zijn in hun straat of op hun plek. Sommige gebieden verdragen meer vrijheid dan anderen, dat komt tot uiting in de detaillering van de welstandscriteria; 'strak waar nodig, vrij waar mogelijk' is het motto in Gooise Meren. Natuurlijk zullen er altijd verrassingen zijn, gebouwen die niet voldoen aan de gebiedscriteria maar toch een aanwinst zijn voor het gebied. Deze ruimte voor vernieuwing en flexibiliteit moet mogelijk zijn, maar daarbij geldt de stelregel: hoe groter de afwijking ten opzichte van de bestaande omgeving, hoe hoger de kwaliteitseisen die aan het bouwwerk zelf worden gesteld.
- Openbaarheid en inzichtelijkheid. Het welstandstoezicht moet objectiever en transparanter voor de burgers worden, door duidelijke welstandscriteria en door een open(bare) werkwijze. Het welstandsbeleid moet de burger wat betreft de welstandsbeoordeling duidelijkheid bieden over de vergunningaanvraag, het welstandsadvies en de vergunningverlening. Zaken als gemandateerd advies, vooroverleg en openbaarheid van de vergaderingen zijn al goed geregeld.
- Vermaatschappelijking. Het welstandsbeleid moet een onderwerp van publieke discussie zijn en blijven. Welstandsbeleid moet geworteld zijn in de samenleving en bijdragen aan het democratiseren van (de discussie over) welstand en architectuur in Gooise Meren. Welstandscriteria moeten stimulerend zijn en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed zou een bijdrage moeten leveren aan de discussie over stedenbouw en architectuur. Het kwaliteitsdenken van mensen met bouwplannen zou eigenlijk al in een veel vroeger stadium moeten worden gestimuleerd.

### **Ruimtelijk beleid**

Ontwikkeling is in Gooise Meren vooral herontwikkeling, waarbij de gemeente streeft om bij vernieuwing ook een kwaliteitsslag te maken. Daarnaast zijn er visies op de kwaliteit van enkele gebieden binnen de gemeente en is er beleid op het gebied van de bescherming van erfgoed. In deze beleidsstukken staan veelal ook handvatten voor bouwplannen.

#### *Bussum 2025*

De visie Bussum 2025 is een geactualiseerde versie van Bussum 2015. De ambitie is continue aandacht en zorg voor een leefbare gemeente in de breedste zin van het woord. Doelstelling is dat bij het maken van keuzes en het nemen van besluiten met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen van Bussum handhaving en waar nodig verbetering van de kwaliteit van Bussum als woon- en werkgemeente de richtinggevende doelstellingen vormen. Het hanteren van deze doelstelling betekent onder meer prioriteit voor kwaliteit boven kwantiteit en selectiviteit in groei en verdichting.

De prioriteiten worden uitgewerkt in een aantal hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid en ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De trefwoorden daarbij zijn: aanpassing, vernieuwing en actief beheer van het stedelijk gebied met een belangrijke plaats voor ruimtelijke kwaliteit en betrokkenheid van de burger. Het te voeren ruimtelijk beleid kan worden getypeerd als dynamisch-conserverend, dat wil zeggen met respect voor het verleden, zorg voor het heden en inspeland op de toekomst: het goede handhaven, het slechte verbeteren.

De gemeente wil een coördinerende, stimulerende en, waar nodig, sturende rol spelen bij het bereiken, behouden of herstellen van een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Dat betekent een integrerende rol tussen vele disciplines (en belanghebbenden) waaronder welstandstoezicht, monumentenzorg, reclamebeheer, architectuurbeleid, stedenbouw, inrichting en vormgeving van openbare ruimte, projectontwikkelaars, bouwers en opdrachtgevers. De leefomgeving moet het resultaat zijn van een zorgvuldig kwaliteitsbeeld. Daarbij staan drie begrippen centraal: de gebruikswaarde, de culturele of belevingswaarde en de toekomstwaarde.

#### *Groennota Bussum 2005*

Het college van burgemeester en wethouders heeft in maart 2005 een plan opgesteld over het groen. Dit omvat beleid ten aanzien van de groenstructuur, de inrichting en het beheer. Bussum behoort tot een van de meest verstedelijkte gemeenten van Nederland. Ondanks de geringe omvang van het gemeentelijke groen heeft Bussum wel een groene uitstraling. Dit wordt voor een belangrijk deel bepaald door particulier groen in de tuinen. De groenstructuur is daarom aangevuld met particuliere gebieden. In bestemmingsplannen en de gebieden met de status van beschermd dorpsgezicht wordt getracht dit groene karakter te beschermen. Belangrijk om het groene karakter van Bussum te waarborgen is het zo groen mogelijk inrichten van de openbare ruimte. Door de juiste plaatsbepaling van gebouwen, groen en verharding (integraal ontwerp) wordt een prettiger leefomgeving verkregen.

#### *Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum*

Deze nota heeft als doelstelling de cultuurhistorische waarden van Bussum te beschermen door het stimuleren van en waar nodig te ondersteunen van het beheer. De nota gaat in op het ontstaan van het gebied en maakt een inventarisatie van de aanwezige waarden. Om cultuurhistorie in het overige ruimtelijke beleid te verankeren, worden diverse aanbevelingen gedaan. De welstandsnota wordt genoemd als instrument om ruimtelijke kwaliteit te bewaken. De koppeling met de bescherming van erfgoed is al in de nota verwerkt.: hier zijn verder geen concrete aanbevelingen voor opgenomen.

#### *Structuurvisie Naarden Bussum 2040*

De grote recreatieve aantrekkingskracht die het gebied heeft op de omliggende steden is reden om in deze visie in te zetten op behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Kwaliteit is het sleutelwoord. De focus ligt wat bouwen betreft op inbreiding en herontwikkeling met respect voor het groene karakter van de kernen.

#### *Nota Cultuurhistorie en Landschap Muiden 2013*

Deze nota beschrijft de toekomstvisie voor Muiden en Muiderberg op gebied van cultuurhistorie en landschap. De doelstellingen zijn samengevat in drie hoofdpunten:

- Muiden, de plaats voor de beleving van de militaire historie
- een landschap met grote cultuurhistorische- en landschappelijke waarde
- een hoogwaardige woon- en leefomgeving met haar eigen identiteit

Het doel van de nota is een (beleids)kader te zijn voor de beoordeling van plannen en het opstellen van ruimtelijk beleid in relatie tot de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die het gebied rijk is. De nota bevat hoofdstukken over bebouwingskarakteristieken, waardevolle bebouwing en beleid voor niet-gebouwd erfgoed. Voor bouwplannen in de oude kernen gaat de voorkeur uit naar historiserend bouwen.

#### *Kernwaarden agrarische erven in Muiden 2013*

In deze studie wordt een antwoord gegeven op de vraag wat de kernkwaliteiten van boerenerven in Muiden zijn en hoe deze behouden of versterkt kunnen worden. Onder andere van belang zijn de plaatsing van woning en bijgebouwen op het erf met een representatief voorerf en doorzichten over het erf naar het achterland. De studie geeft onder meer handvatten voor het inpassen van nieuwe agrarische schuren.

#### *Ontwikkelplan Verder met Vesting Muiden 2014*

In dit ontwikkelplan zijn zowel de huidige kwaliteiten als de potentie van de vesting Muiden benoemd. Ambitie is het vestinggevoel te versterken en op deze wijze bij te dragen aan de doelstellingen die Muiden op gebied van cultuurhistorie en landschap gesteld heeft. Naast een planmatige en initiatiefrijke aanpak vanuit de gemeente is het ook de wens plannen van derden die hier een bijdrage aan leveren te ondersteunen.

Het ontwikkelplan is de basis voor verschillende documenten waarin de uitgangspunten verder uitgewerkt worden. Het Handboek Openbare Ruimte Vesting Muiden is een uitwerking van het ontwikkelplan in een beeldende visie. Het gaat in op de mogelijkheden die er zijn om de vesting in zijn oorspronkelijke uitvoering te herstellen. Dit gaat niet alleen over de hoofdvorm, maar ook over details, zoals de scherpte van de taluds en het herstellen van meidoorn-

hagen. Ook staan er beelden bij voor herinrichting en wenselijk materiaalgebruik in de openbare ruimte.

Het Landschapsplan Schootsvelden Zuid is een beeldende visie, die met name ziet op de inpassing van de A1 in het gebied ten zuiden van de vesting. Aan het ontwikkelplan wordt ook een uitwerking toegevoegd met kaders voor (mogelijke) stadsvernieuwing en herontwikkeling van het westelijk havengebied (westelijke monding Vecht ten noorden van de zeesluis) en de wijk Noordwest.

#### *Ruimtelijke visie Muiderberg 2008*

Doel van deze visie is het bieden van een samenhangend kader waaraan kleine initiatieven getoetst kunnen worden. Het is een strategische benadering van de toekomst van Muiderberg. Centraal staat de relatie tussen een initiatief en de aanwezige ruimtelijke kwaliteit, die in de visie is beschreven en is vertaald in uitgangspunten. Genoemd wordt onder andere het aansluiten op de kenmerken van ruimtelijke eenheden en het behoud van lommerrijke gebieden binnen de kern zoals Brink en begraafplaats.

#### *Ambitiedocument SAA, deelgebied A1-A6*

Dit is het esthetisch kader waarbinnen alle kunstwerken en de landschappelijke inrichting van de te vernieuwen snelweg A1-A6 tussen Diemen en Almere ontwikkeld moeten worden. De ambitie ligt hoog. Doel is dat de snelweg een terughoudende rol in het landschap krijgt. De snelweg snijdt als een neutrale lijn door het landschap en tast het karakter van het landschap niet meer aan dan nodig. Streekeigen beplanting draagt hier aan bij, net als diverse civiele kunstwerken waaronder een aquaduct ter hoogte van de Vecht bij Muiden.

#### *Beeldkwaliteitsvisie Vesting en Sandtmannlaan 2004*

Deze visie is een eerste aanzet voor het beheer van zowel gebouwen als openbare ruimte in de vesting en aan de Sandtmannlaan. De richtlijnen zijn richtinggevend voor nadere uitwerking. Basisbeginsel is dat veranderingen verbeteringen moeten zijn. Het behoud van de historisch waardevolle samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte is het streven, waarbij kwaliteit en ingetogenheid centraal staan.

#### *Richtlijnen voor onderhoud en restauratie van monumenten en panden binnen het beschermd stadsgezicht van Naarden 2014*

Deze richtlijnen zijn gebaseerd op twee basisprincipes van de monumentenzorg: behoud gaat voor vernieuwing en respect voor de bouwgeschiedenis. Deze principes zijn in de nota verder uitgewerkt per bouwonderdeel (waaronder fundering, gevels en constructie).

#### *Nadere regels voor terrassen, reclame- en uitstallingen Naarden Vesting 2012*

Een goed verblijfsklimaat, een eenduidige uitstraling van zowel het openbaar gebied als de ondernemingen versterkt de beleving van het publiek en maakt verblijven aantrekkelijk. De nadere regels vormen een toetsingskader voor terrassen, reclame- en uitstallingen opgesteld om een eenduidig beeld te creëren na de herinrichting van de Marktstraat en de Cattenhagestraat. Het doet recht aan het monumentale decor van Naarden wanneer in de toepassing van deze elementen “eenheid in verscheidenheid” wordt aangebracht. De regels geven een wensbeeld voor de Vesting weer.

### **Monumenten en cultuurhistorie**

Gooise Meren is een gemeente met zichtbare cultuurhistorische waarden, waarvan de rijksbeschermden stadsgezichten vesting Muiden en vesting Naarden en de rijksbeschermden dorpsgezichten Het Spiegel en Brediuskwartier voorbeelden zijn. Deze dorpsgezichten zijn villagegebieden, die kenmerkend zijn voor de ontwikkeling van Het Gooi als aantrekkelijk leefgebied in de negentiende en twintigste eeuw. Waar Het Spiegel met zijn vrijstaande villa's langs parkachtige wegen herinnert aan een tijd waarin particuliere ontwikkelaars de zandgronden verkavelden, is het Brediuskwartier een voorbeeld van een ontwikkeling waarin de gemeente een veel grotere rol speelde en het landschap een nieuwe rol kreeg toebedeeld.

De twee beschermde vestingwerken maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vesting Muiden maakt daarnaast deel uit van de Stelling van Amsterdam. Deze vesting heeft een langgerekte vorm en ligt aan de monding van de Vecht in het IJmeer. Het Middeleeuwse stratenpatroon is overzichtelijk en gelijnd aan de rivier. De stervormige vesting Naarden heeft een dubbele omwalling en omgrachting. Ook hier is het stratenpatroon planmatig en fijnmazig, met centraal in het gebied een open ruimte met daarop de Grote Kerk.

De gemeente draagt daarnaast de zorg voor ruim 400 monumenten. Deze zijn aangewezen door het Rijk, de provincie of de gemeente zelf. De welstandsnota is mede opgesteld met het oogpunt, dat moet worden voorkomen dat aanpassingen aan monumenten afbreuk doen aan de waarde van het monument.

Bouwplannen aan of nabij cultureel erfgoed worden daarom met aandacht getoetst door de commissie, die daarvoor gebruik maakt van de gebieds- of objectkaders aangevuld met de uitgangspunten voor de beoordelingscriteria voor cultureel erfgoed zoals beschreven in hoofdstuk 3.

### **Uitgangspunten voor welstand**

De gemeente heeft aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en zorg voor identiteit, waarin het groen en de cultuurhistorische waarden een nadrukkelijke rol spelen. Het welstandsbeleid moet deze kwaliteit ondersteunen en waar mogelijk versterken zonder vernieuwing onmogelijk te maken. De welstandsnota moet eveneens dienen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en waar mogelijk de leefbaarheid te vergroten.

Gooise Meren heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed, waaronder historische panden in de villagebieden en bijzondere objecten zoals kerken. Naast monumenten aangewezen door het Rijk en Provincie zijn er gemeentelijke monumenten en waardevolle panden. Een deel van de waardevolle panden heeft in het bestemmingsplan een bouwaanduiding of is benoemd in de Nota Cultuurhistorie en Landschap Muiden. Ook zijn de vestingen van Muiden en Naarden en twee villagebieden in Bussum door het Rijk aangewezen als beschermd gezicht. Gooise Meren hecht waarde aan haar erfgoed als belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. De diverse beleidsnotities over erfgoed getuigen hiervan.

Voor de welstandstoets geldt dat in geval er twijfel ontstaat over de toepasbaarheid van de criteria voor gebieden of objecten, de onderstaande toelichting en overwegingen als kader voor de beoordeling dienen. Daarbij zal, anders dan de monumententoets, slechts worden gekeken naar de verschijningsvorm van het plan in relatie tot het monument en zijn omgeving.

### Beschrijving

Hoewel deze waardevolle objecten en gebieden allemaal anders zijn, hebben ze tegelijkertijd overeenkomsten die bijvoorbeeld voortvloeien uit traditionele technieken of voortkomen uit het landschap. Wat in ieder geval overeenkomt, is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

De meeste monumenten en waardevolle panden hebben een lange geschiedenis van aanpassingen en uitbreidingen achter zich, waardoor een beschrijving van de eigenschappen van deze objecten moeilijk is. Er zijn echter wel enkele grote lijnen te duiden. Allereerst is er de relatie met het landschap of de structuur van het dorp. Waar villa's vooral in buitenwijken te vinden zijn en vrij staan in ruime tuinen, geldt voor de woonhuizen in het gegroeide dorp en de tuindorpen in de regel dat ze dicht op belendingen staan en een aaneengesloten rooilijn volgen met kleine verspringingen. Voor versterkingen zoals de vestingen van Muiden en Naarden is de relatie vanuit praktisch nut te beredeneren met onder meer de toegankelijkheid als onderscheidende factor.

Een andere lijn bestaat uit de bouwmassa en architectuur van het object op zich, waartussen in de regel een waarneembare samenhang bestaat. Een dorps woonhuis is kleiner van maat dan een villa, waardoor de architectuur van het eerste in de regel meer afhankelijk is van één hoofdkeuze en bescheidener zal uitvallen dan voor de tweede. Naarmate een pand groter is, zullen er vaker meer bouwdelen zijn met ruimte voor variatie.

### Waardebepaling

Van belang voor monumenten, waardevolle panden en panden in een beschermd gezicht is om te beginnen de cultuurhistorische waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, zoals in de beschermde gezichten.

Op de gebieds- en objectgerichte criteria stelt de gemeente daarom aanvullende eisen aan plannen in beschermde gezichten, aan en binnen de invloedssfeer van monumenten en waardevolle panden. Dit is om recht te doen aan de bijzondere cultuurhistorische waarde van objecten en gebieden. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen dan wel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.

### **Beoordeling plannen**

Gooise Meren heeft de wens monumenten, waardevolle en beeldbepalende bouwwerken en structuren te behouden. De gemeente zet in op behoud dan wel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, en aan een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria en erfgoedbeleid van Gooise Meren, waaronder de redengevende beschrijving van monumenten en beschermde gezichten.



### **Uitgangspunten**

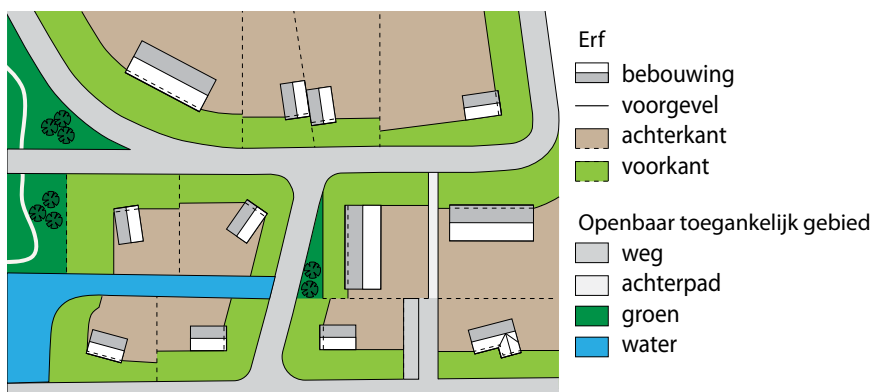
Bij aanpassingen aan monumenten en waardevolle panden gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- bij verbouwing en herbouw de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen handhaven
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld en in het aanzien van het object
- wijzigingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afstemmen op de (cultuurhistorische delen van) de omgeving en het hoofgebouw
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op monumenten of waardevolle panden vrij laten

Binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed en in de beschermde gezichten geldt daarnaast, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen aan de historische waarden. Dit wordt gewogen aan de hand van de volgende criteria:

- het bouwplan voegt zich in zijn omgeving en respecteert de historische context zoveel mogelijk
- het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan doet geen afbreuk aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- het bouwplan is niet in strijd met de beschermde waarden van het monument

## Voorbeeldschema voor- en achterkanten



Onder achterkant wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder voorkant wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.

De gemeente streeft ernaar bij veel voorkomende kleine plannen de burger tegemoet te komen met relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de plan-indiener zoveel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- Aanbouwen (1)
- Bijgebouwen (2)
- Dakkapellen (3)
- Gevelwijzigingen (4)
- Rolluiken (5)
- Erfafscheidingen (6)
- Reclame (7)
- Dakramen, panelen en collectoren (8)
- Dakopbouwen (9)
- Installaties (10)
- Terras- en cafémeubilair (11)

### Vergunning

Bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden (informatie hierover is te verkrijgen bij de gemeente of het rijk). Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan, als het de voorkant betreft, getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een positief welstandsadvies volgen. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria (bijvoorbeeld bij een monument of waardevol pand), dan wordt het plan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte en zonodig algemene welstandscriteria.

### Standaardplan

Een standaardplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een standaardplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke bouwoptie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Informatie over standaardplannen is op te vragen bij de gemeente.

### Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Dit onderscheid is toegelicht in het schema op bladzijde 18.

### Criteria

De criteria voor kleine plannen zijn onderverdeeld in diverse onderwerpen, zoals plaatsing en aantal, maatvoering en architectonische uitwerking. Voor kleine bouwplannen aan of nabij erfgoed, zoals monumenten en beschermde gezichten, zijn bij de meeste objecten enkele aanvullende criteria opgenomen.

### Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw, zoals een erker, serre, overkapping of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regulerend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er aan de voorkant in de regel ruimte blijven tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en die de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden. Daarnaast is het gewenst, dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Bij geschakelde woningen moeten de burens een goede aansluiting kunnen maken, bijvoorbeeld op een gemetselde muurdam of een vergelijkbare oplossing.

### Beoordeling: standaardplan of criteria

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan onderstaande criteria, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- de aanbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object
- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw

#### *Plaatsing en aantal*

- aanbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen of bestaande aanbouw in identieke vormgeving vergroten
- minstens 1,00 m van de erf grens en minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- hoogstens één aanbouw per gevel, hoekaanbouwen alleen aan achterkanten

### *Maatvoering*

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond, eventueel met afgeschuinde hoeken
- breedte:
  - aan voorgevels hoogstens 70% van de oorspronkelijke gevel
  - overige aanbouwen hoogstens de breedte van de oorspronkelijke gevel (bij hoekwoningen overschrijding zijgevelrooilijn achtergevel maximaal 3,25 m)
- diepte:
  - aan voorgevels hoogstens 1,00 m of zoveel meer als het bestemmingsplan mogelijk maakt
  - aan overige gevels hoogstens 3,25 m
- hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein, tot 0,30 m boven vloer eerste verdieping en onder de goot van het hoofdgebouw met een maximum van 4,00 m

### *Architectonische uitwerking*

- architectonische uitwerking afstemmen op het hoofdgebouw
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- gevels van erkers uitvoeren met eventueel een lage borstwering
- plat afdekken of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting (dakvlakken niet doortrekken vanaf de kap van het hoofdgebouw)
- overkapping of carport met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open

### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw
- bij geschakelde woningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een muurdam met horizontale bovenbeëindiging op de erfgrans

### *Aanvullingen erfgoed*

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- het hoofdvolume van het (vrijstaande) gebouw blijft duidelijk herkenbaar
- hoogte tot 3,00 m en maximaal 0,30 m boven de verdiepingsvloer
- beschermd villagegebied Bussum:
  - zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
  - oppervlak en plaats afstemmen op karakteristiek beeld pand en omgeving
  - bescheiden in maatvoering
  - hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein in Het Spiegel maximaal 5,00 m met de goot op maximaal 0,30 m boven de verdiepingsvloer
- vesting Muiden en Naarden:
  - zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen (afstand tot openbaar gebied is minstens 3,00 m) of naast hoofdmassa opnemen in de straatwand
  - breedte binnen de maat van de oorspronkelijke zij- en achtergevel
  - detaillering overeenkomstig hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details
  - materialen en kleuren van zichtbare delen overeenkomstig het hoofdgebouw

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regulerend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Bijgebouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar plaatsing aan een achterkant met een volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarbij de vormgeving afgestemd is op het karakter van het hoofdgebouw of de inrichting van het erf.

### **Beoordeling: standaardplan of criteria**

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- het bijgebouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

#### *Plaatsing en aantal*

- bijgebouwen op minstens 1,00 m plaatsen van het openbaar gebied, hoofdbouw met inbegrip van aanbouwen of integreren in de erfafscheiding
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

#### *Maatvoering*

- één bouwlaag met een goothoogte van maximaal 3,00 m gemeten vanaf aansluitend terrein

#### *Architectonische uitwerking*

- architectonische uitwerking afstemmen op het hoofdbouw
- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken, met een flauw hellende kap of met kap in een vergelijkbare uitvoering als het hoofdbouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- overkapping of carport minimaal aan twee zijden open

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdbouw, erf- of tuinkarakter (bij voorbeeld metselwerk of houten delen in combinatie met pannen of zink)
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren in beginsel gelijk aan deze erfafscheiding

#### *Aanvullingen erfgoed*

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op karakteristiek beeld pand en omgeving
- het hoofdvolume van het (vrijstaande) gebouw blijft duidelijk herkenbaar
- bij monumenten op minstens 6,00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- detaillering overeenkomstig hoofdbouw, ontwerpaandacht voor alle details
- beschermd villagegebied Bussum:
  - maten van het boeiboord en overstek gelijk aan de oorspronkelijke maten
  - gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- vesting Muiden en Naarden:
  - zoveel mogelijk achter het hoofdbouw plaatsen (afstand tot openbaar gebied en voorgevel is minstens 3,00 m) of naast hoofdmassa opnemen in de straatwand
  - overkappingen uit het zicht plaatsen en bij voorkeur alleen aan achterkanten
  - in beginsel uitvoeren met kap en daarbij de kaphelling afstemmen op hoofdbouw
  - overstek en boeiboord zijn bescheiden van formaat
  - gevels zijn in hoofdzaak van baksteen
  - geen opvallende kleuren gebruiken

### Beschrijving en uitgangspunten

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

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

### Beoordeling: standaardplan of criteria

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het gebouw (dus niet op een wolfseind plaatsen)

#### *Aantal en plaatsing*

- in beginsel alleen op daken met helling van meer dan 30 graden
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (dus niet boven elkaar)
- per woning hoogstens één dakkapel op een voordakvlak
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of gevelgeleding aanhouden
- minstens 0,50 en hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- aan voorkanten minstens 1,00 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel en tussen dakkapel en hoek- of kilkeper
- aan achterkanten minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik



## Dakkapellen

### *Maatvoering*

- totale breedte:
  - aan voorkanten hoogstens 50% van het dakvlak en maximaal 2,70 m
  - aan achterkanten hoogstens 70% van het dakvlak en maximaal 4,20 m
- hoogte plat afgedekte dakkapel maximaal 1,40 m en bij daken hoger dan 3,50 m maximaal 1,60 m
- hoogte aangekapte dakkapel maximaal 70% van hoogte dakvlak

### *Architectonische uitwerking*

- architectonische uitwerking afstemmen op gevelgeleding van hoofdgebouw
- plat afdekken of aankappen bij een dak met een minimale dakhelling van 45 graden (minimale dakhelling dakkapel van 25 graden)
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0,30 m en eventueel een klein overstek

### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren terughoudend en afstemmen op het hoofdgebouw
- voorzijde glas uitgezonderd eventuele ondergeschikte panelen tussen ramen
- zijwangen dicht (bijvoorbeeld hout of zink)
- de kap in materiaal en kleur gelijk uitvoeren als kap hoofdgebouw

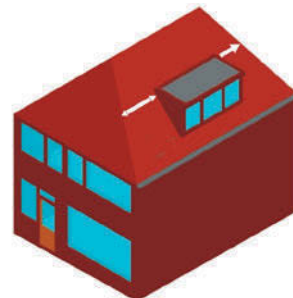
### *Aanvullingen erfgoed*

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven
- afstand bovenzijde dakkapel tot daknok is groter dan afstand onderzijde dakkapel tot dakvoet
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- kozijn direct op het dakvlak plaatsen (geen gesloten borstwering toepassen)
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel, dakraam, paneel of collector
- gezamenlijke breedte dakkapellen, dakramen, panelen en collectoren is maximaal 30% van de onderliggende gevel
- zijwangen wit, donker of in kleur van houtwerk hoofdgebouw
- beschermd villagegebied Bussum:
  - maatvoering en verhoudingen dakkapel afstemmen op de maatvoering en verhoudingen gevel hoofdgebouw
  - materialen komen overeen met de oorspronkelijke materialen als hout, zink en dakpannen
- vesting Muiden en Naarden:
  - dakkapellen op het zijdakvlak liggen ten minste 3,00 m terug van de voorgevelrooilijn
  - hoogte maximaal 1,50 m
  - aan voorkanten maatvoering en positie dakkapel zorgvuldig afstemmen op onderliggende gevel
  - er is ontwerpaandacht voor alle details
  - ventilatieroosters onzichtbaar aan voorzijde

## Klein plan 3



*Dakkapel op het hoofddakvlak plaatsen (en dus niet op een wolfseind)*



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



*Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik*

# Gevelwijzigingen

## Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. Het is de wens de samenhang en ritmiek in straatwanden niet te verstoren door incidentele gevelwijzigingen. Een gevelwijziging aan een voorkant vraagt om een zorgvuldige vormgeving, die past bij het karakter van het hoofdgebouw en in de omgeving. Een naoorlogse rijwoning heeft bijvoorbeeld een andere vormgeving dan een villa uit de 19de eeuw.

Uitgangspunt is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout.

## Beoordeling: standaardplan of criteria

Een gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Gevelwijzigingen aan erfgoed

Voor erfgoed zijn enkele aanvullende criteria opgenomen. Deze gelden ook voor de in de bestemmingsplannen aangewezen waardevolle panden met bouwaanduiding CW (cultuurhistorische waarde). Deze panden dragen, al dan niet als onderdeel van een ensemble, bij aan het karakteristieke beeld van de gemeente op het vlak van architectuur, stedenbouw en/of cultuurhistorie.

## Criteria

Gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

### Algemeen

- de gevelwijziging voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

### Vormgeving

- de wijziging maakt geen inbreuk op architectuur en tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, waarbij nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen
- samenhang en ritmiek van gevel en straatwand op hoofdlijnen behouden
- gevelopeningen transparant invullen (niet blinderen met panelen of verf)
- kleuren afstemmen op de kleuren van het gebouw

### Aanvullingen erfgoed

- alleen als het herstel van historisch wenselijke eigenschappen betreft
- gevelopeningen zijn staand
- wijziging nadrukkelijk afstemmen op architectuur, detaillering en profilering oorspronkelijke gevel
- materialen en kleuren overeenkomstig met of gelijkend op het hoofdgebouw met aandacht voor oorspronkelijke lateien, metselverbanden en ornamenten

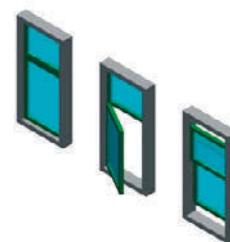
## Klein plan 4



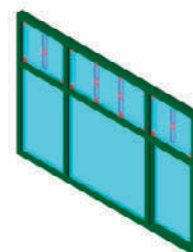
Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging



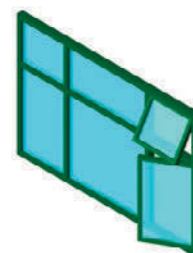
Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920

## Rolluiken

### Beschrijving en uitgangspunten

Rolluiken zijn voorzieningen om gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden.

### Beoordeling: standaardplan of criteria

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### Algemeen

- een rolluik voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

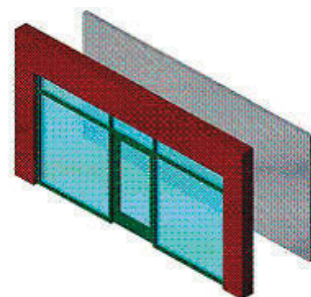
#### Vormgeving

- welstandsvrij indien geplaatst op minstens 2,00 m achter de pui
- bij plaatsing op minder dan 2,00 m achter de pui uitvoeren met minstens 70% glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui uitgevoerd met minstens 80% glasheldere doorkijkopeningen en daarbij een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel

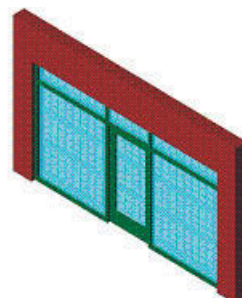
#### Kleur

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel

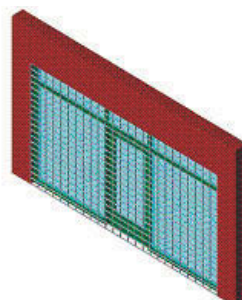
## Klein plan 5



*Aan binnenzijde van de pui en minstens 2.00 m teruggelegen is welstandsvrij*



*Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen*



*Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 80% bestaand uit openingen*

### Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van het openbaar gebied. Erfafscheidingen aan het openbaar gebied zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloederding en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een meer open en vriendelijke uitstraling.

### Beoordeling: standaardplan of criteria

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- een erfafscheiding voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied

#### *Maatvoering*

- voor de voorgevellijn hoogte maximaal 1,00 m
- achter de voorgevellijn hoogte maximaal 2,00 m
- hoogte als ondersteuning voor een heg 1,50 m en op minstens 0,60 m uit de erfgrens plaatsen
- hoogte toegangshekken maximaal 1,50 m

### *Vormgeving*

- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering
- vormgeving afstemmen op eventuele erfafscheidingen van belendingen
- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht, dus geen toogvorm of pergola
- in hoeksituaties boven de 1,00 m uitvoeren in een open constructie zoals spijlenhekwerken

### *Materiaal en kleur*

- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken en daarbij aansluiten op erfafscheiding naastgelegen percelen
- bij voorkeur uitvoeren met openingen
- metselwerk afstemmen op hoofdgebouw en tot een hoogte van 1,00 m uitvoeren als muur met daarboven penanten waartussen een hekwerk of houten delen kunnen worden aangebracht
- terughoudende kleuren gebruiken

### *Aanvullingen erfgoed*

- behoud van originele hekken en muren heeft de voorkeur
- uitvoering (stijl, maat, schaal en detaillering) zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- beschermd villagegebied Bussum:
  - aan de openbare ruimte in beginsel niet hoger dan 1,00 m en afstemmen op de belendingen (met uitzonderingen van hogere originele erfafscheidingen)
  - ruimte houden voor groene haag tussen afscheiding en openbaar gebied
  - erfafscheidingen en toegangshekken hebben een open karakter zoals spijlenhekwerken (eventueel voorzien van een gemetselde plint en penanten)
  - lage erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit donker geschilderde (giet) ijzeren of stalen spijlenhekken of gemetselde muurtjes
  - erfafscheidingen in beginsel donker schilderen
- vesting Muiden en Naarden:
  - hoogte:
    - \* maximaal 1,00 m of
    - \* maximaal 2,00 m indien geplaatst op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn en meer dan 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied of
    - \* afstemmen op straatwand waarvan deze onderdeel wordt
  - de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar
  - in beginsel uitvoeren in hout of ijzerwerk en schilderen in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten
  - langs de Vecht uitvoeren als te begroeien open hekwerk
  - in toegankelijke dwarsstraten vesting Muiden uitvoeren in metselwerk of donker geschildere rabatdelen

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame ongewenst. Reclame is, als het geen bouwwerk betreft, in veel gevallen vergunningvrij, doch de reclame dient wel te voldoen aan de welstandscriteria. Hier kan achteraf aan getoetst worden en handhavend tegen worden opgetreden.

### **Beoordeling: standaardplan of criteria**

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een vergelijkbaar pand in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria reclame los van de gevel

Reclame los van de gevel beoordelen aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- de reclame voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

#### *Plaatsing en aantal*

- reclame los van de gevel is in beperkte mate toegestaan op bedrijventerreinen en in winkelgebieden
- bij de entree van het erf of op een parkeerterrein
- met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- per erf maximaal één reclame los van de gevel

#### *Algemene vormgeving en maatvoering*

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detailleringen afstemmen op het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- zorgvuldig vormgeven met losse letters of borden (eventueel aangelicht)
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame
- hoogstens drie vlaggen per bedrijf

#### *Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijventerreinen*

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen
- maximaal 3,50 m hoog, reclamezuilen gelijk aan of lager dan het hoofdgebouw met een maximum van 6,00 m

#### *Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden*

- woongebied
  - praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,20 m<sup>2</sup> reclame en tot 1,20 m boven het maaiveld, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
  - bij een bedrijf tot 2,25 m boven het maaiveld, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding of eventueel merkreclame voor het hoofdproduct
  - terughoudende kleuren,
- bij sportcomplexen zijn meerdere op het complex gerichte reclameborden tot 1,20 m boven het maaiveld mogelijk (achterzijde is donker)

#### *Overige*

- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

### **Algemene criteria reclame aan de gevel**

Reclame aan de gevel beoordelen aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- de reclame voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

#### *Plaatsing en aantal*

- loodrecht op of vlak tegen de gevel
- reclame alleen plaatsen op bouwlagen met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie en met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- reclame bij de hoofdtoegang van een gebouw plaatsen
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw en meenemen in het ontwerp
- hoogstens één reclame evenwijdig aan de gevel en één loodrecht op de gevel (bij complexen per winkel)

#### *Algemene vormgeving en maatvoering*

- aan voorgevel:
  - samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
  - de reclame als zelfstandig element vormgeven
  - maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel
- bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld, ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand
- losse letters en aangelichte reclameteksten toepassen en dus geen lichtbakken en mechanisch bewegende delen

#### *Overige*

- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht



### **Aanvullende criteria reclame aan de gevel**

Reclame aan de gevel aanvullend toetsen aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Aanvulling vormgeving en maatvoering winkelgebieden*

- platte reclame:
  - horizontaal tot een derde van de gevelbreedte en aanbrengen onder de ramen van de verdieping
  - hoogte reclame op luifels maximaal 0,40 m (afstemmen op borstwering boven de luifel)
- haakse reclame:
  - onder de ramen van de verdieping
  - hoogte maximaal 0,50 m en breedte tot 0,80 m
  - hoogstens één vlag per 4,00 m gevel
  - onder de scheiding tussen begane grond en verdieping (voorkom verkeers-hinder)
- bescheiden lichtreclame mogelijk (voorkom hinder voor woningen)
- meerdere reclames aan een gevel eenduidig vormgeven

#### *Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijventerreinen*

- reclames op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree
- integreren in de architectuur van het gebouw
- aan randen langs open weidegebied en beschermd gezicht terughoudend en zorgvuldig vormgeven

#### *Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden*

- aan woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,20 m<sup>2</sup> reclame in terughoudende kleuren, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- aan winkels en bedrijven in woongebieden:
  - onder de verdiepingsramen
  - plaatsing, vormgeving en kleur afstemmen op omgeving (beperkt lichtgebruik)
  - naam en aard bedrijf aanduiden of merkreclame voor het hoofdproduct
- op sportterreinen:
  - reclame beperkt toepassen
  - richten op het complex en uit het zicht van het openbaar gebied

#### *Aanvullingen erfgoed*

- reclame in vesting Muiden en Naarden:
  - beperken tot bescheiden naamvoering plat op de gevel, met uitzondering van centrumgebieden (de Sluisstraat en directe omgeving in Muiden; de Marktstraat en de Cattenhagestraat in Naarden) waar meer mogelijk is
  - aan de gevel aanbrengen op de begane grond
  - uitvoeren in traditionele vormen, materialen en kleuren zoals uithangborden, belettering van kroonlijsten of luifels boven de entree of etalage partijen (en dus niet als groot ongeleed reclamevlak, lichtcourant of lichtobject)

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Dakramen zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. Ze kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is.

Zonnepanelen en -collectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. Er zijn echter andere redenen om mee te werken aan aanvragen voor zonnepanelen en -collectoren. Daarnaast zijn ook deze objecten in veel gevallen zonder vergunning te plaatsen.

Bij meerdere dakramen, panelen of collectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Plaatsing aan een achterkant heeft de voorkeur.

### **Beoordeling: standaardplan of criteria**

Een dakraam, paneel of collector voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Dakramen, panelen en collectoren beoordelen aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- het dakraam, het paneel of de collector voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

#### *Plaatsing*

- alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- minstens 0,50 m dakvlak aanhouden boven, onder en naast het object
- meerdere exemplaren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar)
- afstand tot de zijkanten van het platte dak minstens gelijk aan de hoogte van het paneel of de collector
- vlak aanbrengen, direct op of in het dakvlak, binnen het vlak van het dak en met de hellingshoek gelijk aan het dakvlak

#### *Maat en vorm*

- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden
- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren
- panelen en collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk

#### *Materiaal en kleur*

- eenvoudige en onopvallende kleuren gebruiken afgestemd op het dakvlak

#### *Aanvullingen erfgoed*

- de plaatsing heeft geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarden van het gebouw en zijn omgeving (de installatie leidt niet af van het bijzonder gebouw- of gebiedskarakter)
- plaatsing:
  - op monumenten onzichtbaar vanuit de openbare ruimte plaatsen
  - op overige objecten in beginsel alleen op achterdakvlakken
- afstand van de bovenzijde van het object tot de daknok is groter dan de afstand tussen de onderzijde van het object en de dakvoet
- vlakke dakramen, panelen en collectoren hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met de onderliggende gevelindeling geplaatst
- gezamenlijke breedte dakkapellen, dakramen, panelen en collectoren is maximaal 30% van de onderliggende gevel
- aan voorkanten bij bestaande bouw zichtbaarheid tot een minimum beperken
- bij nieuwbouw is er sprake van een geïntegreerde en ontworpen oplossing

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa.

Bij woningen met een kap is een enkelzijdige nokverhoging over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde van de woning uitgangspunt. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt. Een eventuele nieuwe nok loopt evenwijdig aan de straat of staat hier haaks op.

Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte te plaatsen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden.

### **Beoordeling: standaardplan of criteria**

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Algemeen*

- de dakopbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object
- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog en de nok evenwijdig aan de voorgevel
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte

#### *Aantal en plaatsing*

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op samenhangende rijwoningen bij voorkeur aan een achterkant plaatsen
- minstens 1,00 m dakvlak tussen dakopbouw en voorgevel, hoek- of kilkeper
- over de gehele breedte van de woning of hoogstens 60% van de gevelbreedte en op minstens 0,75 m afstand tot eindgevel of woningscheidende wand
- onderkant kozijn direct aansluiten op dakvlak (geen blinde panelen ertussen)
- dakopbouw op mansardekap op minstens drie dakpannen afstand van de knik in het dakvlak

#### *Massa*

- de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
- kozijnhoogte maximaal 1,40 m
- hellingshoek gelijk aan het bestaande dak

#### *Architectonische uitwerking*

- in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- beëindiging dakopbouw aan de kopgevels van een blok identiek uitvoeren
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

#### *Materiaal en kleur*

- materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw,
- zijwangen ondoorzichtig en in een gedekte kleur
- voorvlak transparant (voorkom dichte panelen)

### **Beschrijving**

Installaties zoals antennes en 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 zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de commissie ruimtelijke kwaliteit dan ook adviseren de installatie intern op te lossen of anderszins aan de achterkant aan te brengen.

De criteria voor installaties gelden wat betreft antennes met name bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. In andere gebieden zijn de criteria voor antennes vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een antenne vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

### **Beoordeling: standaardplan of criteria**

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt een bouwplan getoetst aan de criteria op de volgende pagina, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

### Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### Algemeen

- de installatie voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object
- niet zichtbaar aanbrengen nabij, op of aan een monument

#### Aantal en plaatsing

- per type maximaal één technische installatie aan, op of bij een pand
- technische installaties bij nieuwbouw integreren in het bouwplan en bij voorkeur inpandig plaatsen of anders uit het zicht
- technische installaties aan bestaande bebouwing bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen (oorspronkelijke kapvorm handhaven)
- bij gestapelde woningbouw:
  - terugliggend op het hoofdvolume bij een plat dak
  - op of aan het balkon binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (niet aan de gevel of kozijn)

#### Maatvoering

- zo compact als mogelijk met een minimum aan leidingen en draden
- hoogte spriet- of staafantenne 5,00 m gemeten vanaf het maaiveld of vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan de gevel
- schotelantenne maximaal 2,00 m doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)
- overige installaties:
  - aan het gebouw maximaal 0,50 m hoog en 1,00 m breed
  - waar mogelijk op een plat dak op tenminste 0,50 m vanaf de dakrand
  - onnadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld

#### Vormgeving

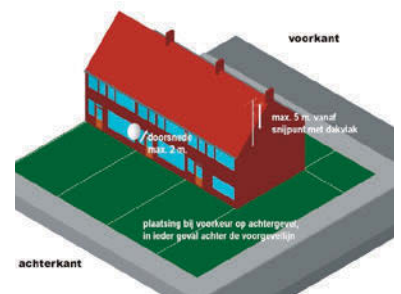
- installaties en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- installatie sluit in vormgeving aan op gebouw of is bij nieuwbouw als zelfstandig element vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprieten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden en geen tuidraden bij bevestiging aan gevel

#### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot gebouw en omgeving (dus geen felle, contrasterende kleuren maar bijvoorbeeld antraciet of donker grijs)

#### Aanvullingen erfgoed

- onzichtbaar vanuit de openbare ruimte en bij voorkeur intern plaatsen
- plaatsen op een plat dak op minstens 0,50 m van de dakrand en binnen de 15 graden contouren vanaf de dakranden



### **Beschrijving en uitgangspunten**

Om meer samenhang in de inrichting van de horeca terrassen en in de inrichting van de openbare ruimte te krijgen zijn er enkele richtlijnen opgenomen voor terras- en cafémeubilair.

### **Criteria**

Terras- en cafémeubilair beoordelen aan de hand van onderstaande criteria:

#### *vormgeving*

- terrasschotten en windschermen zijn doorzichtig en verwijderbaar.

#### *kleur*

- meubilair en andere attributen zoals bijvoorbeeld zonneschermen en parasols hebben gedekte kleuren.



In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen set criteria krijgen. Het gaat hierbij om relatieve criteria, die geïnterpreteerd worden in het licht van het concrete bouwplan, in vergelijkbare opzet als de gebiedscriteria van hoofdstuk 6.

Voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk: de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten, de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, de gewone welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten. Bij de beoordeling van de objecten kunnen eveneens de beschrijving en uitgangspunten van het betreffende gebied worden meegewogen.

### Beschrijving

Ten tijde van de Kringenwet (1814-1926) is er in de schootsvelden alleen gebouwd in hout. In Gooise Meren staan veel van deze objecten, veelal woningen. Het betreft boerderijen, villa's en middenstandswoningen.

Binnen een kring van 1 km rond de vestingen en forten golden strenge bepalingen voor bebouwing. In de Kringenwet was bepaald dat de bebouwing in tijd van oorlog of beleg onmiddellijk verwijderd moest worden. In de kleine kring (tot 300 meter) mocht slechts in brandbaar materiaal gebouwd worden. In de middelbare kring (van 300 tot 600 meter) mochten houten gebouwen met een stenen voet en rookkanaal gebouwd worden.

De houten villa's en middenstandswoningen hebben een compacte grondvorm en staan in ruime groene tuinen. De houten huizen zijn vrijstaand of per twee geschakeld en zijn gebouwd in diverse architectuurstijlen. De gebouwen zijn gericht op de weg en maken daar veelal een duidelijk front naar. De rooilijn verspringt. De gebouwen staan op ruime groene kavels met veel doorzichten tussen de bebouwing. De hoofdmassa's zijn individueel en afwisselend. De opbouw varieert van eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met een (samengestelde) kap. Als kapvormen komen zadeldaken en (afgeplatte) schilddaken voor, soms met wolfseind.

Gebouwen hebben een verticale geleding met staande ramen. Het complex Houten Dudokwoningen aan de Godelindeweg heeft een horizontale geleding met verticale accenten. Met name gevels van de dubbele woningen hebben symmetrie. Aan-, op- en uitbouwen maken veelal onderdeel uit van het hoofdgebouw.

De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking van de houten huizen is zeer zorgvuldig en gevarieerd. Een fijne architectonische uitwerking wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, lijsten, kozijnen en raamverdelingen. Gevels zijn representatief en zijn opgebouwd uit horizontale houten rabatdelen. Ramen zijn onderverdeeld. De gevels zijn van hout en geschilderd of gebeitst in traditionele kleuren als wittinten, donkergroen of bruin. De kleinere delen als kozijnen, lijsten en hekwerken veelal in contrasterende traditionele kleuren of in wittinten geschilderd. De villa's hebben een gemetselde plint. Deze is soms gepleisterd en/of geschilderd in de kleur van de gevel of zwart. Daken zijn gedekt met riet en een enkele keer met oranje keramische pannen.

Kringenwetboerderij de 'Vechthoeve' bij Muiden is zeer rijk gedecoreerd en van zeer hoge architectuurhistorische waarde. Deze boerderij is in 2014 verplaatst tot 750 meter afstand van de Vesting Muiden. Het is daarmee een houten gebouw buiten de kring van 600 meter, maar dient nog steeds als object binnen de kring te worden beschouwd.

Uitzonderingen zijn gemaakt voor het fabrieksterrein van de kruitfabriek en enkele gebouwen van militair belang in de omgeving van Muiden. Bij deze objecten is al tijdens de Kringenwet toegestaan te bouwen in steen.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De houten objecten hebben een grote cultuurhistorische waarde, enkele zijn aangewezen als monument. Grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht. Wel is nieuwe bebouwing denkbaar in de voormalige kringen rond de vestingen.

### **Bijzonder welstandsniveau**

Voor de in Nederland unieke hoeveelheid houten objecten met grote cultuur-historische waarde geldt een bijzonder welstandsniveau. Het welstandsbeleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken de objecten. De objecten zijn in beginsel van hout. Wijzigingen dienen in massaverhouding, vormgeving en kleurgebruik te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.

### **Objectcriteria**

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- hoofdgebouwen zijn vrijstaand of per twee geschakeld
- rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen oriënteren op de weg
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- doorzichten waar mogelijk behouden

#### *Massa*

- hoofdmassa's zijn individueel en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw
- hoofdgebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een (samengesteld) zadeldak of (afgeplat) schilddak
- zadeldaken eventueel voorzien van een wolfseind
- gebouwen hebben een duidelijke geleding
- de gevelcompositie is zorgvuldig en representatief
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie
- op- en aanbouwen ondergeschikt en zijn vormgegeven als toegevoegd element of maken onderdeel uit van de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zeer zorgvuldig en gevarieerd
- de fijne architectonische uitwerking benadrukken door kleine elementen als gootklossen, lijsten, kozijnen en raamverdelingen
- gevels zijn van horizontale houten delen
- kopgevels hebben ter hoogte van het dak verticale houten delen
- gevelopeningen onderverdelen
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

#### *Materiaal en kleur*

- gevels, deuren, kozijnen en dergelijke zijn in principe van hout
- gebouwen kunnen een bescheiden gemetselde plint hebben, eventueel gepleisterd en/of geschilderd in zwart of in de kleur van de gevel
- hellende daken in principe dekken met keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen
- grote vlakken in principe schilderen in donkere, traditionele kleuren zoals donkergroen en donkerblauw of in wittinten
- kleine elementen als kozijnen, lijsten, balkonhekken en vakwerkelementen in principe schilderen in contrasterende traditionele kleuren of in wittinten

### Beschrijving

De kernen van Muiden en Naarden zijn omringd door vestingwallen met robuuste bouwwerken op strategische plekken die van oorsprong voor de verdediging van de toegangswegen en de sluizen zorgden.

De verdedigingswerken maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in Muiden ook van de Stelling van Amsterdam. Bij deze linies werd gebruik gemaakt van het inunderen van land om de vijand tegen te houden. De groep van verdedigingswerken bestaat onder meer uit deels in de vestingwallen opgenomen bouwwerken, de toren van de Westbatterij op de noordwestpunt van de wallen en de bomvrije kazerne. De verdedigingswerken werden deels gebouwd om de elementen die ten tijde van onderwaterzetting boven het water bleven te verdedigen. Zo is de Naardertrekvaart ter hoogte van Muiden verdedigd door een bouwwerk, ligt de Westbatterij opgenomen in de voormalige zeedijk en is Fort Werk IV aangelegd ter verdediging van vesting Naarden. De bouwwerken zijn veelal één tot drie lagen hoog en deels in een aarden wal geschoven zodat het dak is afgedekt en alleen de gevel aan de binnenzijde van de vesting als geheel zichtbaar is. De gevelopeningen zijn soms aan de boven- en onderzijde afgerond en aan de bovenkant omgeven door rollagen. De bouwwerken zijn grotendeels opgebouwd uit bruine baksteen. Luiken zijn, net als de kozijnen van hout en geschilderd in een donkergroene kleur. De gevel van de kazerne is rijk gedetailleerd met een plint, siermetselwerk en natuurstenen accenten.

Fort Pampus heeft met zijn ligging in het IJmeer een uitzonderlijke positie. Dit fort bestaat uit een hoofdgebouw van grindbeton en is omringd door een aarden wal. Het fort maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam.

Vanwege de aanwezigheid van een latere frontlinie en ter bescherming van het hoger gelegen Muiderberg is er met name rond Muiden en Muiderberg een grote hoeveelheid betonnen bouwwerken uit de periode 1931-1940 aanwezig. Het meest opvallend zijn de V.I.S.-kazematten (grote geschutsposten), die de eerste Rijksweg A1 verdedigden en meer dan 40 groepsschuilplaatsen Type P.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De verdedigingswerken van Gooise Meren zijn cultuurhistorisch zeer waardevol. De waarde is grotendeels gelegen in de samenhang tussen het bouwwerk en de vestingwal of andere landschappelijke elementen als de oude zeedijk. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is toegevoegd op voorlopige werelderfgoedlijst van Unesco, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De bouwwerken dragen in belangrijke mate bij aan de zichtbaarheid van het voormalige inundatiegebied en de frontlinie. De wijziging van verdedigingswerken naar een veelal recreatieve- of natuurfunctie is sinds een aantal jaren in gang gezet en vereist een nieuwe aandacht voor het beheer.

### Bijzonder welstandsniveau

Voor de reeks verdedigingswerken en hun ligging geldt een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de ligging in het landschap en de robuuste architectuur. Bij de advisering wordt onder andere gekeken naar het samenspel tussen landschap en verdedigingswerk. Daarnaast is de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van de gesloten omwalling richting het landschap en de zichtbare gevel richting kern van belang. Nieuwe ingrepen moeten een bijdrage leveren aan de verbeelding van de militaire historie van het cluster en de architectuur van de objecten. Gezien het eigen karakter van het Muiderslot gelden deze criteria niet voor dit object.

# Militaire objecten

## Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de volgende criteria:

### Ligging

- het verdedigingswerk richten op een bepaald element als een weg, water, kade of stuk landschap
- de samenhang tussen bouwwerk en wal of landschap handhaven
- oriëntatie op het landschap of de weg handhaven en waar mogelijk versterken
- groepsschuilplaatsen hebben een ontegenzeggelijke vrije plaatsing in het landschap met eventueel een bescheiden toegangspad (geen tuin of verharding rondom)

### Massa

- bouwwerken liggen in principe deels verzonken in de aarden wal
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm van maximaal drie bouwlagen
- het bouwwerk heeft een relatief open en een gesloten zijde
- groepsschuilplaatsen hebben een karakteristieke gesloten vorm passend bij hun oorspronkelijke militaire functie, eventuele toevoegingen staan visueel los van het oorspronkelijke object en zijn bescheiden van vorm

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- oorspronkelijke gevelgeleding zoveel mogelijk handhaven
- bakstenen gevels hebben een heldere gevelgeleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij wijziging karakteristieke detaillering behouden
- groepsschuilplaatsen hebben ingetogen en robuuste vormgeving passend bij het militaire karakter, eventuele aanpassingen zoals insnijdingen zijn minimaal en ondergeschikt aan de oorspronkelijke architectuur (niet meer dan één raam aan de korte zijde van de aanvalskant)

### Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine baksteen of beton
- luiken, deuren en kozijnen zijn in beginsel van hout (of bij voormalige gebouwen voor opslag van staal)
- kleuren aanpassen aan het landelijk gebied
- houtwerk schilderen in een donkergroene kleur (dit geldt eveneens voor stalen ramen en deuren)
- groepsschuilplaatsen zijn uitgevoerd in beton, nieuwe materialen zijn hier op afgestemd en bescheiden van kleur

## Object 2



# Woonschepen

## Object 3

### Beschrijving

Woonschepen hebben meestal één, en soms twee, woonlagen met een plat of licht hellend dak. Kenmerkend is de horizontale geleding van het schip. De detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig. De wanden zijn in principe van hout. Het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan de omgeving.

De woonschepen liggen meestal in clusters. Bij de woonschepen is een eenvoudige hoofdvorm gewenst vanwege hun ligging in veelal landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De woonschepen liggen meestal in clusters. Bij de woonschepen is een eenvoudige hoofdvorm gewenst vanwege hun ligging in veelal landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

### Gewoon welstandsniveau

Woonschepen zijn objecten met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op handhaving van het huidige aantal woonschepen. Bij de advisering wordt onder meer gelet op een terughoudend gebruik van kleur.

### Criteria

Woonschepen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Ligging*

- zicht op hoofdgroenstructuur behouden (niet in bochten aanleggen)
- op minstens 2,00 m afstand van rietkragen

#### *Massa*

- een onderbouw van één bescheiden bouwlaag met bij voorkeur een plat dak of flauw hellende kap

#### *Architectonische uitwerking*

- vormgeven met een horizontale geleding
- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig

#### *Materiaal en kleur*

- grote vlakken zijn bij voorkeur van hout
- kleuren zijn terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied



Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

### Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk past in zijn omgeving en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

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

### Niveaus

Voor elk welstandsgebied is een welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste kwaliteit van ontwikkelingen.

Een groot deel van de gemeente is aangemerkt als gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

In de bijzondere welstandsgebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. In de beschermde gezichten is specifieke aandacht extra noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken in een historisch gegroeide waardevolle omgeving. Hier is de cultuurhistorische kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Behoud en eventueel herstel van het historisch straatbeeld is uitgangspunt. In andere bijzondere welstandsgebieden kan een bepaald type architectuur, ligging of ambitieniveau leiden tot een bijzonder welstandsniveau. De welstandsniveaus vertalen zich naar de criteria voor de betreffende gebieden en hebben betekenis bij de afweging die tijdens de toetsing wordt gemaakt, met name bij plannen die afwijken van de regels.

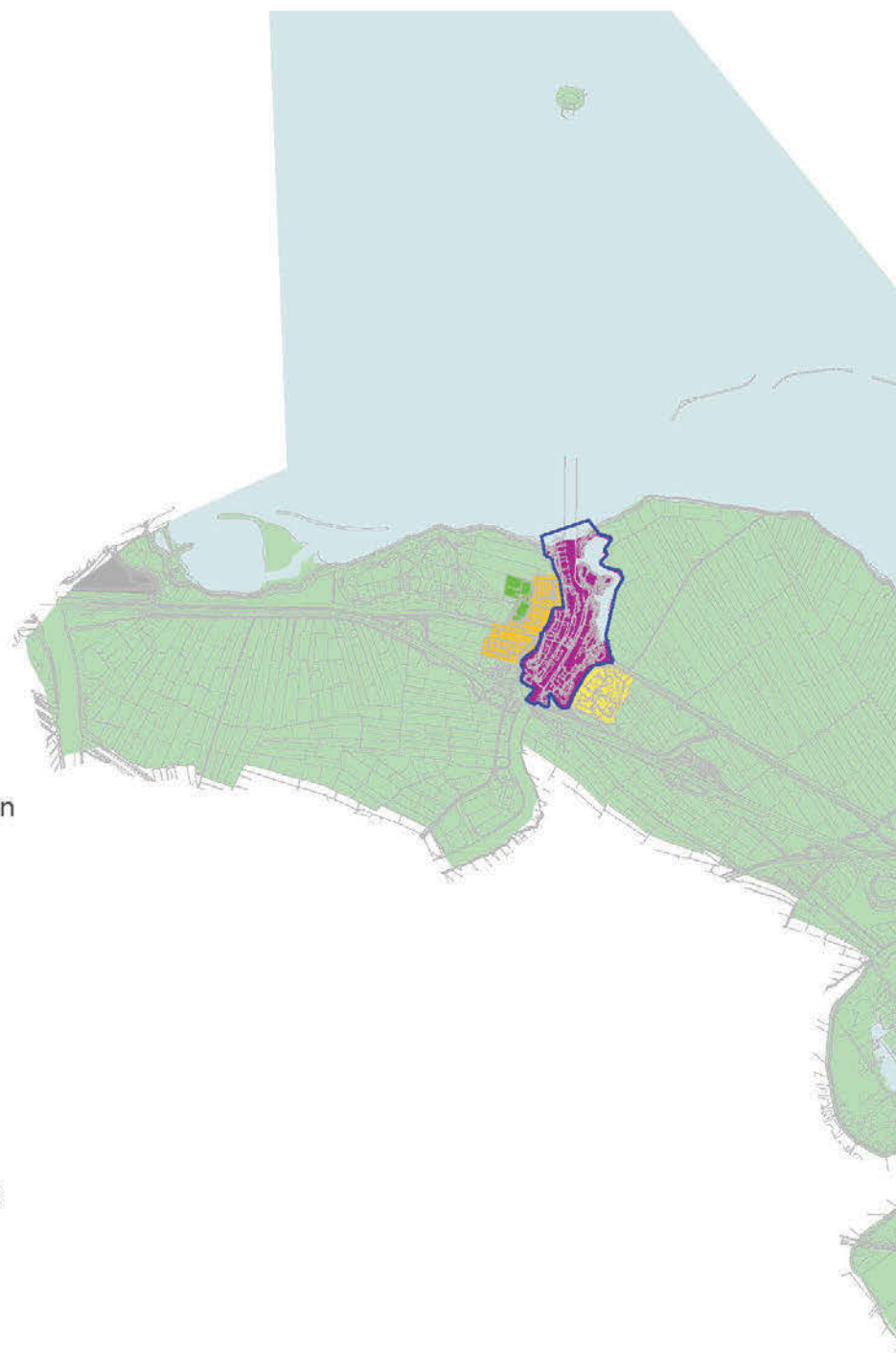
Eén klein gebied is welstandsvrij. Hier ligt het initiatief en de verantwoordelijkheid volledig bij de burger.



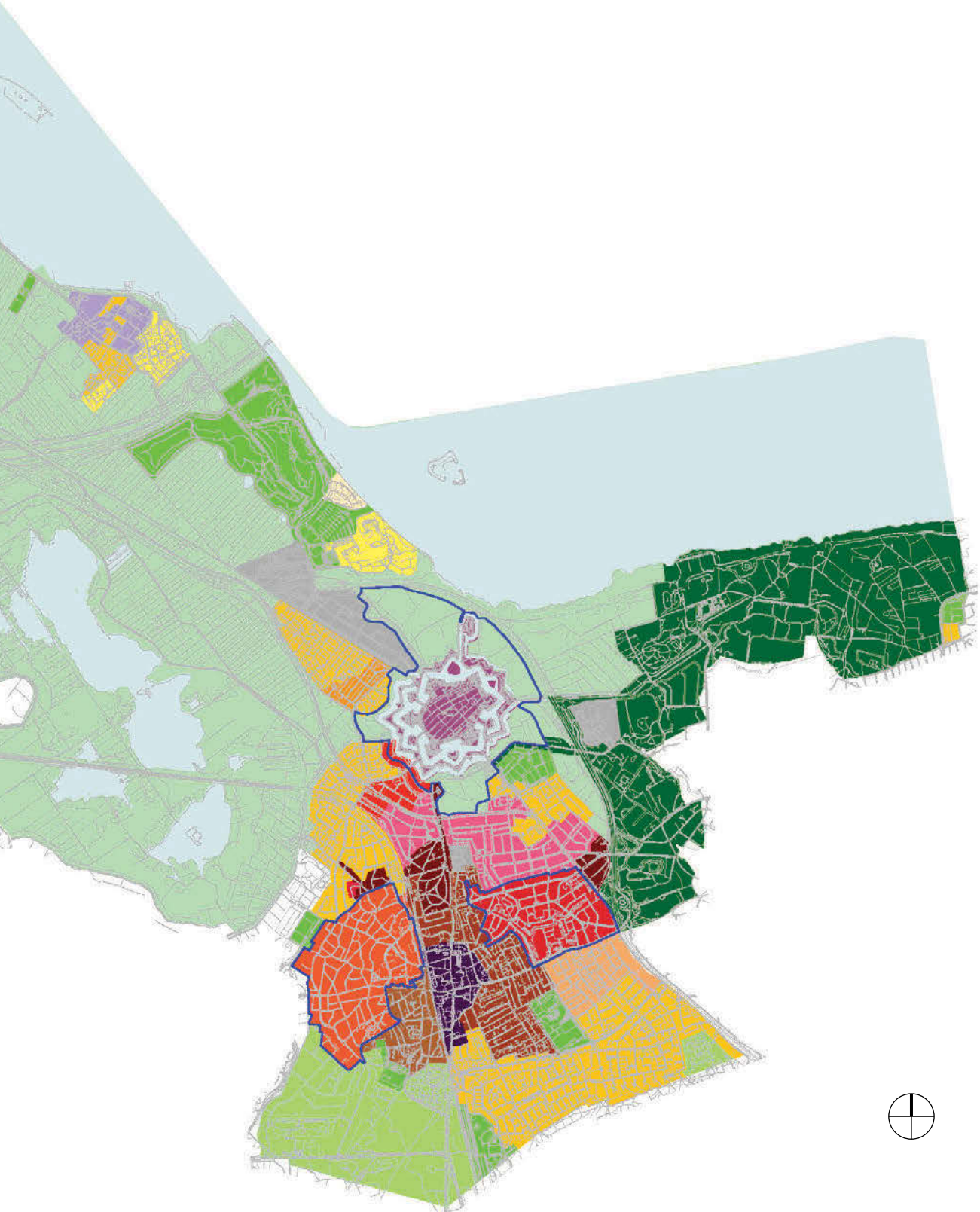
# Gebiedenkaart Gooise Meren

## Welstandsgebieden Gooise Meren

-  Centrum Bussum
-  Vesting Muiden
-  Oud Muiderberg
-  Vesting Naarden
-  Oudere dorp Bussum
-  Dorpsgebied Het Spiegel
-  Villagebied Het Spiegel
-  Villagebied Brediuskwartier
-  Villagebied Gemengd villagebied
-  Villa's Sandtmannlaan
-  Villagebied Gooise villa's
-  Villagebied Jaren '50
-  Tuindorp Godelindebuurt
-  Tuindorp Keverdijk
-  Rechte wijken
-  Meanderwijken
-  Naardereiland
-  Bedrijventerreinen
-  Sportterrein
-  Bosgebied
-  Bussum Zuidwest
-  Veenweidegebied
-  Beschermd stads- en dorpsgezicht





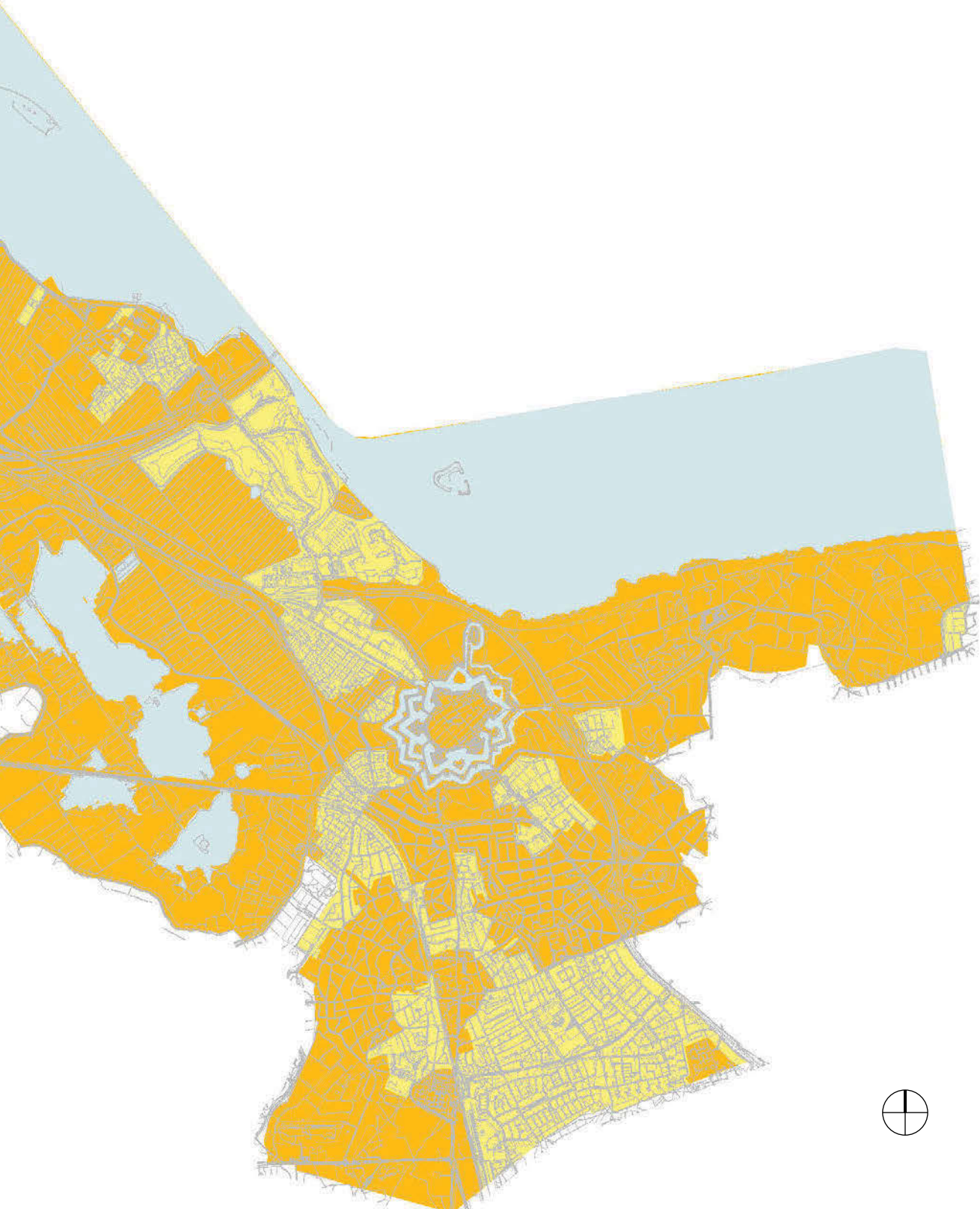


## Niveaukaart Gooise Meren



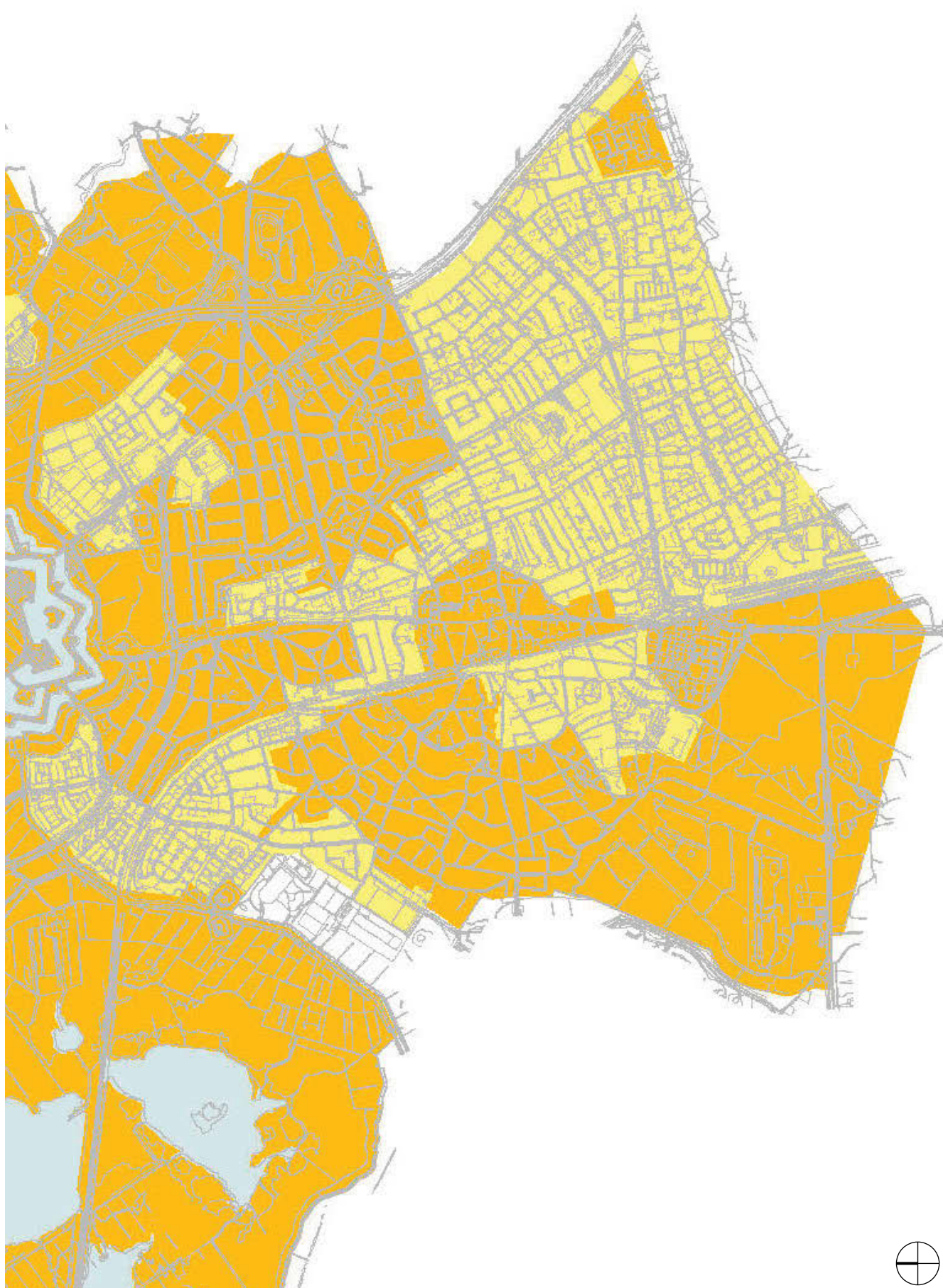
### Welstandsniveaus Gooise Meren

-  Bijzonder
-  Gewoon
-  Vrij



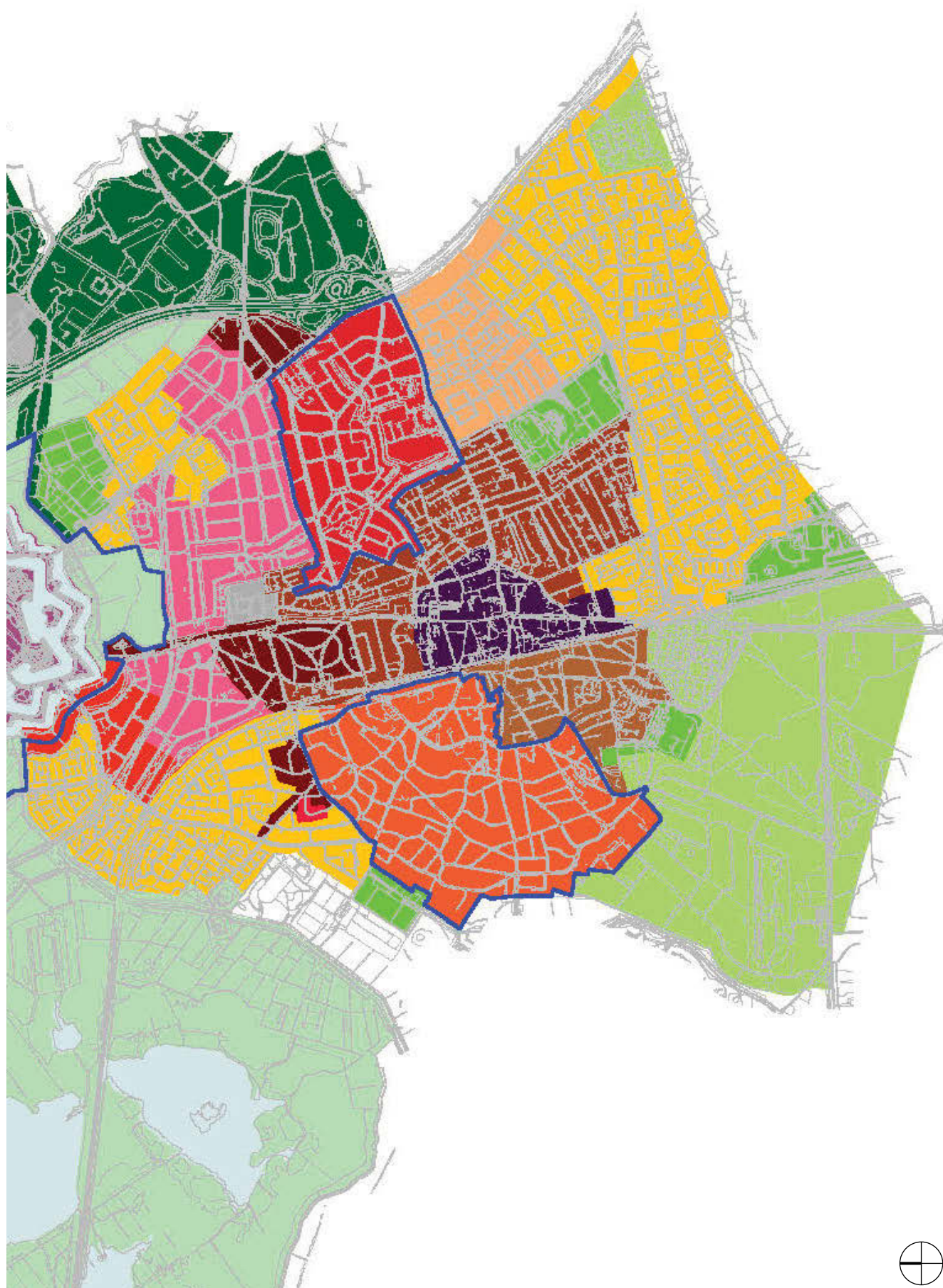


## Niveaukaart - uitsnede Bussum





## Gebiedenkaart - uitsnede Bussum



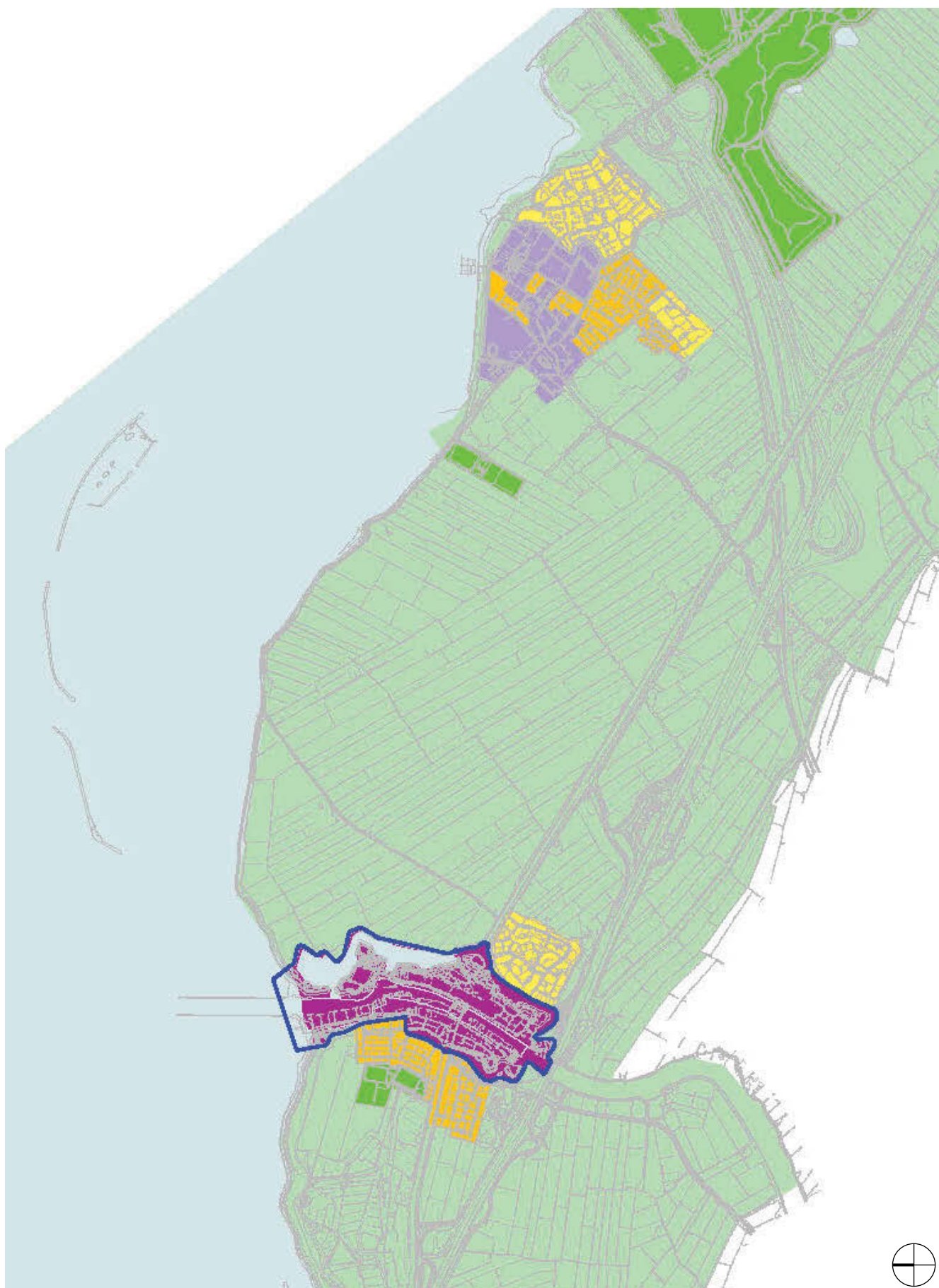


## Niveaukaart - uitsnede Muiden en Muiderberg



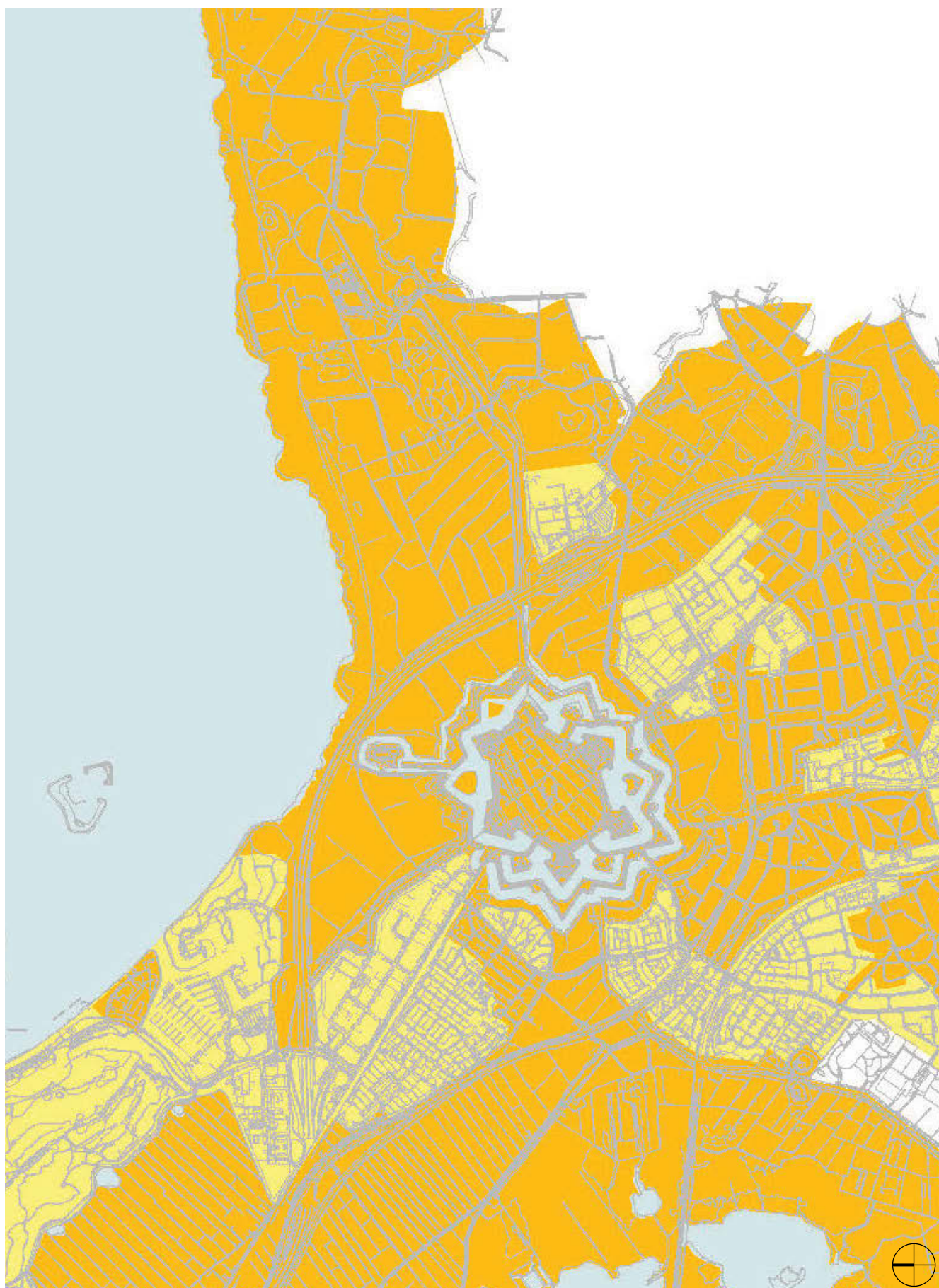


## Gebiedenkaart - uitsnede Muiden en Muiderberg



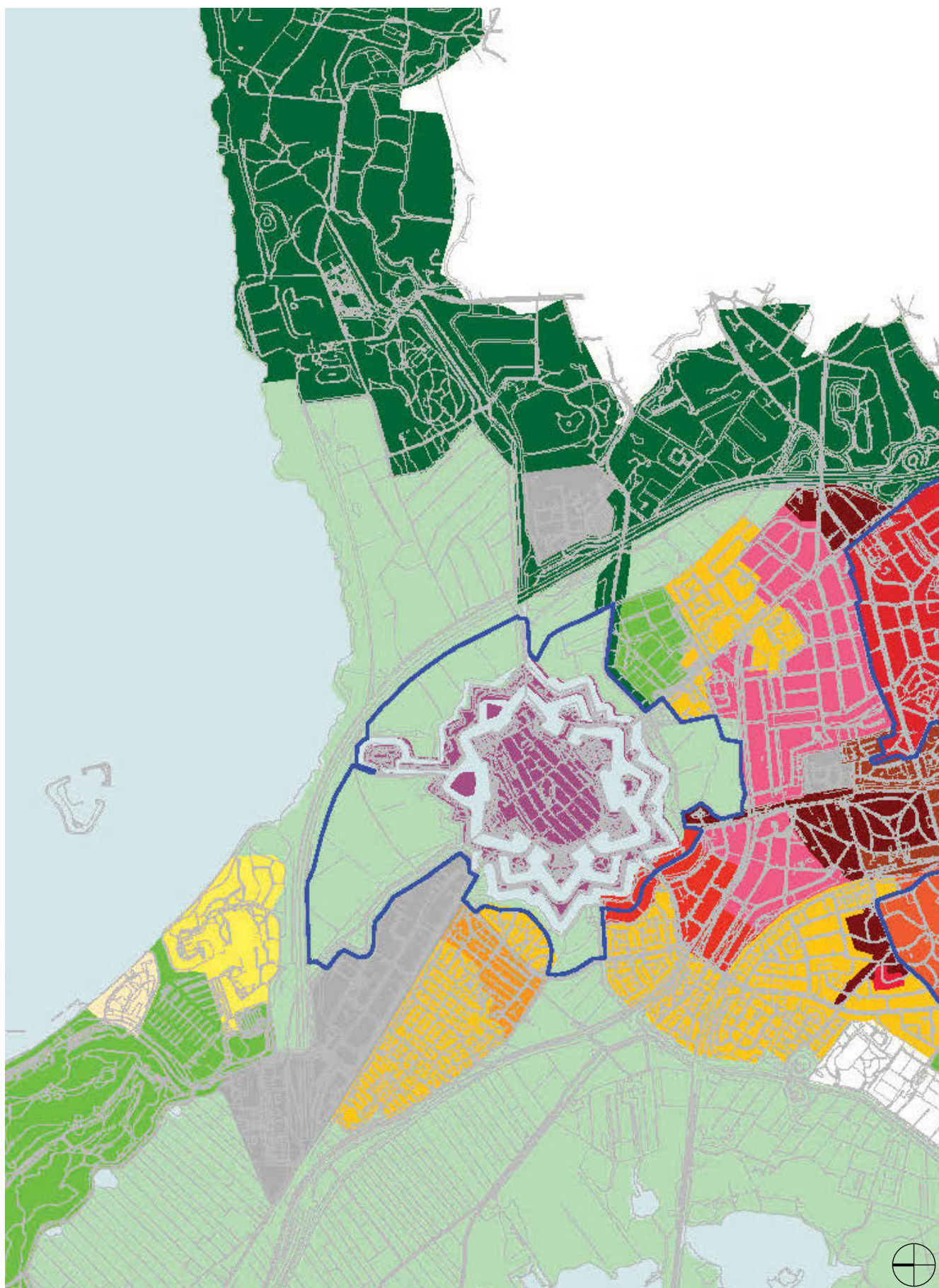


## Niveaukaart - uitsnede Naarden





## Gebiedenkaart - uitsnede Naarden



## Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Bussum heeft dorpsachtige kenmerken met een grote diversiteit in stijl, maat en schaal. Het gebied heeft afwisselende gevelwanden en vrijstaande grotere bebouwing. Globaal wordt het begrensd door het spoor, Singel, Torenlaan, Nieuwstraat, Poststraat, Visserstraat, Landstraat, Nieuwe Raadhuisstraat en Olmenlaan. Het lint Brinklaan is van oudsher de hoofdroute tussen Hilversum, Bussum en Naarden.

Het centrum heeft een onregelmatig spinnenwebachtig stratenpatroon en een gemêleerd verkavelingspatroon. Binnen het centrumwinkelgebied is de openbare ruimte helder en zorgvuldig ingericht. Zowel het straatmeubilair als de verharding is zorgvuldig ingepast in het dorpsachtige karakter. Het park rond het katholieke verzorgingshuis Mariënborg is een aantrekkelijke groene ruimte.

De panden zijn grotendeels aaneengebouwd en gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijnen zijn in de regel aaneengesloten met hier en daar kleine verspringingen. De grootschalige bebouwing is deels vrijstaand.

De panden zijn in het algemeen gevarieerd en individueel. Gevelwanden bestaan veelal uit oudere pandsgewijze bebouwing van twee lagen met verschillende typen kappen afgewisseld met nieuwere gebouwen van drie tot vier lagen. De gevels zijn in het algemeen representatief, met vaak een begane grondlaag die hoger is dan de laag erboven. De gevels hebben staande ramen en een verticale geleding. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grondgevel met toegangsdeuren en een etalage. Door luifels, zonwering en etalageruimte is er een horizontale scheiding met de bovenbouw ontstaan. Gevelreclame komt veel voor en valt op in het straatbeeld. De detaillering van met name de oudere panden is zorgvuldig en veelal rijk. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in een lichte tint. Kozijnen zijn van hout. Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.

Complexen en grootschalige gebouwen hebben een hoogte tot vijf lagen, herhaling in opbouw en gevels en soms een kap. Bij sommige nieuwere grootschalige bebouwing is er nauwelijks sprake van geleding. De detaillering is soberder dan die van de oudere bebouwing. Gevels zijn veelal van baksteen, soms in meerdere kleurvlakken. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kleurgebruik is terughoudend.

## Waardebepaling en ontwikkeling

Het centrum van Bussum is dorps maar vertoont ook kleinstedelijke trekken. De maat en architectuur van de oudere bebouwing is belangrijk voor het behoud van de dorpse schaal. Diverse panden zijn waardevol en hebben in het bestemmingsplan een bouwaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gekregen. Bij deze gebouwen blijft het uiterlijk voor zover zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Uitbreidingen zijn mogelijk vanaf 2,00 m achter de voorgevelrooilijn. Nieuwe ontwikkelingen en (ver)bouwplannen dienen te passen in de dorpsachtige karakteristieken.



# Centrum Bussum

## Bijzonder welstandsniveau

Het centrum van Bussum is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van het gegroeide karakter. Afwisseling en individualiteit zoals die tot uiting komen in de rooilijn, gevelopbouw en detaillering zijn uitgangspunt. Bij de advisering kan aandacht gevraagd worden voor het voorkomen van grote schaalverschillen.

## Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

### Ligging

- het dorpse karakter met kleinstedelijk kenmerken behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's zijn in principe aaneengesloten
- verspringing van de voorgevelrooilijn binnen bestaande uitersten is mogelijk
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht

### Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniseren met het dorpse karakter van het gebied
- de gevelbreedte van de oudere panden is uitgangspunt voor de geleding van meer grootschalige bebouwing
- gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van twee lagen met kap
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en bij voorkeur rijk in samenhang met het dorpse beeld van beeldbepalende panden
- gevelopeningen zijn in beginsel staand
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen
- gevels van winkels voorzien van een plint in bijvoorbeeld metselwerk of natuursteen (geen geheel openslaande puien)
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit woonverdieping beschouwen als vijfde gevel (bijvoorbeeld een winkeldak op een binnenterrein voorzien van sedum)

### Materiaal en kleur

- materiaalgebruik is traditioneel
- gevels zijn in principe van baksteen met een stenen plint, maar ook andere traditionele materialen als stuc kunnen passen in het afwisselende straatbeeld
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen
- het kleurgebruik is traditioneel of terughoudend
- daken en gevels in beginsel uitvoeren in aardkleuren

# Gebied 1



# Vesting Muiden

## Gebied 2

### Gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke structuur van de vesting wordt nog altijd bepaald door het overzichtelijke, uit de Middeleeuwen stammende, stratenpatroon aan de Vecht, met aan beide kanten een straat parallel eraan (Herengracht, Weesperstraat-Hellingstraat) en een straat haaks erop (Naarderstraat-Sluisstraat/Amsterdamsestraat). De Herengracht is de voornaamste straat in Muiden. Het oude deel van de Kloosterstraat en Kazernestraat zijn de achterstraten van de Herengracht en hebben ook dit karakter. De bebouwing aan de oostkant van de Weesperstraat grenst met de achtertuinen aan het water van de Vecht. Aan de westzijde van de Weesperstraat is de oudste bebouwing te vinden. Langs de Weesperstraat, Kloosterstraat en de Vechtkade staan enkele waardevolle ensembles van arbeiderswoningen die zijn gebouwd door de grote industrieën van Muiden. Na het vrijgeven van de westelijke vestingwallen in 1926 is de bebouwing parallel aan de Vecht uitgebreid met de Singelstraat, Zeestraat en de Burgemeester De Raadsingel aan de westzijde en de Kloosterstraat, Ravelijnpad en Ton Kootsingel aan de oostzijde van de Vecht. Langs deze straten staan voornamelijk woonhuizen.

In de jaren 1970 heeft de voormalige zoutfabriek van Bouvy in de zuidoostelijke hoek van de vesting plaatsgemaakt voor een wijk met grotendeels drive-in woningen (nieuw gedeelte Herengracht en Kloosterstraat).

De Groote Zeesluis vormt het knooppunt van deze straten en van de historische kern als geheel. De horecafaciliteiten direct rond de sluis en de concentratie van winkels in de Sluisstraat/Amsterdamsestraat getuigen van de vroegere pleisterplaatsfunctie.

De Vecht is de belangrijkste openbare ruimte van de stad Muiden. De ruimtelijke relatie tussen de stad en de Vecht wordt aan de noordzijde nog altijd bepaald door de uitmonding van de rivier in open water, waarbij de Westbatterij en het daartegenover, meer landinwaarts gelegen, Muiderslot en de zeedijken de ingang van de Vecht markeren. In de Vechtmonding wordt het beeld voorts in sterke mate beheerst door de jachthaven en de scheepswerven aan de westoever, waar de voor de stad karakteristieke werf- en scheepvaartactiviteiten door de pleziervaart behouden zijn gebleven.

De karakteristieke beslotenheid van de historische kern is herkenbaar bewaard gebleven. Dit komt in belangrijke mate door de aanwezigheid van de vestingwallen en grachten, die als een lijst rond het prachtige schilderij Vesting Muiden liggen. De militaire functie, die de kern heeft vervuld, is nog op diverse plaatsen zichtbaar en in het oorspronkelijk beperkte aantal verbindingen met de omgeving is geen wezenlijke verandering gekomen. De Vesting Muiden is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De bebouwing aan de oostkant van de Vecht (het oude deel van de Herengracht) is statig en gericht op het water, terwijl panden aan de zuidwestzijde met de achterkant naar de Vecht staan. Aan beide zijden zijn de straatwanden pandsgewijs opgebouwd met individuele en afwisselende woningen langs smalle straten. Ze staan in een strakke rooilijn met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de weg. Voortuinen komen weinig voor. De meest statige panden staan aan de hoofdroutes en langs de Vecht, panden aan achterliggende straten zijn veelal meer bescheiden in massa. Klassieke panden hebben vaak een symmetrische gevel en een plint. Arbeiderswoningen staan in korte rijtjes, zoals aan de Weesperstraat. De panden zijn in de regel opgebouwd uit één of twee lagen met variërende kappen. Op- en aanbouwen komen in diverse soorten en maten voor. De detaillering varieert van sober tot verfijnd. Gevels zijn



## Vesting Muiden

veelal geleed door staande, horizontaal gelijkende ramen en een duidelijke daklijst of goot. Houten dakkapellen, deur- en daklijsten zijn meestal rijk versierd en in een lichte kleur geschilderd. Ook siermetselwerk en ankers komen voor. De meeste panden bestaan uit rode of donkere baksteen en zijn soms gestuct of geverfd. Daken zijn veelal gedekt met donkere of rode keramische pannen. De meeste kozijnen zijn terugliggend en van hout, met een roedeverdeling. Naast de overwegend pandsgewijze straatwanden zijn er ook meerdere woonensembles uit diverse tijdperiodes. Deze woningen hebben samenhang en staan in rijen. Enkele ensembles, zoals aan de Burgemeester de Raadsingel, hebben een het karakter van een tuindorp met onder meer nadrukkelijke kapen en massa-accnten op de hoeken. De Bouvywijk bestaat uit een relatief hoog ogend cluster drive-in woningen met getrapte rooilijnen en een massa van twee tot drie lagen met topgevels.

Bijzonder zijn de vestingwerken en het beeldbepalende Muiderslot, die gezamenlijk een groot aandeel hebben in het historische beeld van Muiden. Andere bijzondere elementen zijn de kerken en het voormalige gemeentehuis ten oosten van de Vecht, de sluizen, de bruggen en het poortgebouw bij het Muiderslot.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De kern van Muiden, met de gevarieerde panden in een heldere structuur en bijzondere vestingwerken, is cultuurhistorisch waardevol.

De gemeente hecht veel waarde aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en beeldkwaliteit. Voor de Vesting Muiden is een plan opgesteld waarin de ontwikkeling van de historische kern is geschetst.

De meeste nieuwbouw, zoals de Bouvywijk, is niet cultuurhistorisch waardevol, maar kan wel een grote invloed hebben op de uitstraling van het gebied. Deze panden zijn veelal sober gedetailleerd, waarbij herhaalde gevelgeleding zorgen voor een ongewenste schaalvergroting en een verstoring van de pandsgewijze individualiteit. Kleine ingrepen, zoals pandsgewijs schilderwerk, kunnen hier alsnog voor een kleinschalig straatbeeld zorgen. De trend is ingezet met de revitalisering van het Broshuizencomplex langs de Naarderstraat.

### Bijzonder welstandsniveau

De vesting van Muiden is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op behoud, herstel en bescherming van de cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen het kleinschalige, gegroeide karakter van de vesting. Nieuwbouw is in beginsel historiserend.

Voor de vestingwerken gelden de criteria voor militaire objecten. Voor het kasteel Muiderslot als meest bekende militaire object zijn deze niet direct toepasbaar, maar wordt vanzelfsprekend wel dezelfde zorgvuldige behandeling nagestreefd die voor de andere militaire objecten geldt. Aan veranderingen aan het slot of het omringende terrein worden de hoogste kwaliteitseisen gesteld.

## Gebied 2



Wensbeeld



# Vesting Muiden

## Gebied 2

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per erf of kavel is er één hoofdmassa die op de belangrijkste weg is gericht
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen in het algemeen de weg
- de voorgevel van de hoofdgebouwen staat in de voorgevelrooilijn
- bijgebouw staat achter het hoofdgebouw of is onderdeel van de straatwand
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- beschoeiingen beperkt van hoogte (onder het maaiveld)
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aansluiten op belendingen

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de voorgevel is representatief
- bij de ensembles zijn de woningen per ensemble in samenhang
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een kap
- woningen van ensembles hebben een nadrukkelijke kap
- kapvormen zijn afwisselend met een helling van meer dan 45 graden (zie kappenkaart bestemmingsplan)
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen
- geen dichte gevels, bergingen of aanbouwen aan de straat
- aan- en opbouwen waaronder dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen en aan- en uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte en in achtertuinen die langs de vestingwallen liggen zijn in beginsel voorzien van een kap
- grote bouwwerken hebben een eenvoudige hoofdvorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en een interpretatie van of een reactie op de bestaande historische ornamentiek
- bebouwing langs de hoofdstraten en de Vecht is rijk gedetailleerd
- overige bebouwing is vaak eenvoudiger gedetailleerd maar met evenveel aandacht
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- bij ensembles hebben de gevels in het algemeen een horizontale geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- dakkapel, kroonlijst, erker en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- bij de ensembles hebben de daken bij voorkeur overstekken
- voegtype en breedte bij bestaande panden handhaven of terugbrengen naar historisch gewenste situatie
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen



### *Materiaal en kleur*

- materialen zijn traditioneel, klassiek en hoogwaardig
- gevels zijn bij voorkeur in hoofdzaak van rode, bruine of zandkleurige baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen
- gepleisterde of geschilderde gevels alleen als (historische) uitzondering of om bestaande bouw zonder architectonische waarde een kleinschalige of pandsgewijze uitstraling te geven (zoals bij Broshuizen)
- hellende daken hebben in hoofdzaak donkere of rode keramische pannen
- daken van ensembles dekken met oranje of donkere keramische pannen
- kozijnen, deuren en dakkapellen uitvoeren in hout
- houtwerk schilderen: grote vlakken zoals deuren en luiken in donkere tinten als donkerblauw of -groen, kleinere elementen in traditionele contrasterende tinten zoals gebroken wit
- kleuren zijn traditioneel, per pand in samenhang en afgestemd op belendingen
- referentiekleuren zijn onder meer stand groen (ACC L0.15.15), monumenten groen (ACC QO.05.10), lood wit (ACC GO.03.86), bentheimer wit (ACC F6.07.77), geel wit (ACC GO.10.75), hardsteen grijs (ACC SN.02.47), groen grijs (ACC H4.16.70), oker grijs (ACC F6.10.60), zand grijs (ACC F2.10.60), oker (ACC E8.50.60) en kleuren die uit historisch kleuronderzoek naar voren komen

### **Aanvullend beleid**

In het westelijk havengebied van Muiden (de westoever van de Vecht ten noorden van de Groote Zeesluis) zal een transformatie plaatsvinden van bedrijvigheid met scheepswerven naar een gemengd woongebied. Voor dit gebied is het belangrijk om in aansluiting op het historische beeld van de vesting, het specifieke karakter van de werf- en scheepvaartactiviteiten te behouden. De uitgangspunten uit beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf zijn aanvullend van toepassing bij de beoordeling van bouwplannen in het betreffende plangebied. (Zie voor de te volgen procedure de toelichting in hoofdstuk 6.)

Daarnaast dienen de criteria in de welstandsnota te worden gelezen in het licht van het Ontwikkelplan Verder met Vesting Muiden (2014) en de Nota Cultuurhistorie en Landschap.

## Gebiedsbeschrijving

De kern van Muiderberg ligt aan het IJmeer en heeft wisselende, deels monumentale bebouwing rond de Brink en de centraal gelegen Dorpsstraat die overgaat in de Badlaan. Het IJmeer is de noordgrens, in het oosten vormt de dijk de grens met uitbreiding Buitendijke en in het zuiden eindigt de kern bij oudere uitbreidingen. De west- en zuidgrens wordt bepaald door groenstructuren van voormalige buitenplaatsen (onder meer de Israelische begraafplaats en het Echobos). De bebouwing bestaat grotendeels uit woonhuizen en verder, met name aan de Dorpsstraat, uit winkels en horecagelegenheden.

De bebouwing is gevarieerd. De kern heeft grootschalige, veelal klassieke gebouwen en kleinere panden. De panden zijn veelal met de top- of langsgewel gericht naar de weg in een verspringende rooilijn die vaak de weg volgt. Rooilijnen van panden aan de Nienhuys Ruyskade verspringen niet. Bijgebouwen liggen veelal achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de straatwand. De panden hebben in het algemeen een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak, maar ook schild- en piramidedaken en een enkel plat dak zijn te vinden. Veel kappen hebben een overstek.

De klassieke gebouwen zijn merendeels rond de Brink geplaatst. Ze hebben veelal een hoge begane grondlaag, een lagere verdieping en een samengesteld dak. De entreepartij steekt soms naar voren. Bij de klassieke en dorpsbebouwing komen veel dakkapellen, enkele balkons en erkers voor. Veel panden hebben een plint. Een aantal panden in de Dorpsstraat heeft een terras of veranda. Vensters zijn in de regel staand en soms geflankeerd door luiken. De gevelindeling is bij klassieke panden meestal symmetrisch. Gestucte banden en uitstekende daklijsten geven sommige gevels een horizontale geleding. De detaillering is in de regel zorgvuldig en gevarieerd. Een deel van de panden heeft stuc met snijwerk, fijn gedetailleerde daklijsten en siermetselwerk. Ook gootklossen, ankers en daken of dakkapellen met windveren komen voor.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel, het kleurgebruik terughoudend. De meeste gebouwen zijn opgebouwd uit baksteen en soms wit gestuct. Een enkele gevel is deels bekleed met geschilderd hout. De plint is meestal uitgevoerd in een andere kleur of afwijkend materiaal. Het dak is veelal afgedekt met keramische pannen. Kozijnen en dakkapellen zijn voornamelijk van hout, geschilderd in een lichte of donkergroene kleur. Het schilderwerk van het stijl- en regelwerk is meestal donker.

De panden aan de noordoostpunt van de Badlaan wijken met de seriematige opzet en eenvoudige details af van de overige bebouwing. Ook het complex vakantiehuisjes langs het Schoutenpad wijkt af. Bijzonder element is de Brink met de monumentale panden zoals het Rechthuys. Ook de kerk in de noordwestpunt van Muiderberg is een voor Muiderberg beeldbepalend bouwwerk.

## Waardebepaling en ontwikkeling

De zorgvuldige bebouwing in de historische structuur van Muiderberg is cultuurhistorisch waardevol. Seriematige ontwikkelingen zijn niet gewenst. Ontwikkelingen horen zich zoveel mogelijk te voegen naar de bestaande situatie van dorpsachtige en individuele bebouwing.

## Aanvullend beleid

De stedenbouwkundige opzet en architectuur en de gewenste ontwikkeling van Muiderberg is beschreven in de Ruimtelijke Visie Muiderberg. In de Nota Cultuurhistorie en Landschap is met name beleid opgenomen voor de bijzondere groenstructuren.



## Oud Muiderberg

### Bijzonder welstandsniveau

De waardevolle kern met de monumentale bouw is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud en waar mogelijk versterking van het gegroeide en historische karakter. Uitgangspunt is variatie zonder verrommeling. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan representativiteit, ligging en een zorgvuldige en fijne detaillering. Historiserend bouwen is uitgangspunt.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht op de weg of het water
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen in het algemeen de weg
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of zijn deel van de straatwand
- klassieke gebouwen staan vrij op de kavel

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- korte rijtjes zijn per cluster in samenhang
- de voorgevel is representatief
- gebouwen hebben één tot twee lagen met in principe een kap
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

#### *Architectonische uitwerking*

- de detaillering is zorgvuldig, van eenvoudig tot rijk
- wijziging en toevoeging in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- de voorgevel is representatief
- dakkapel, kroonlijst, erker en dergelijke vormgeven als zelfstandig element
- klassieke panden hebben een symmetrische gevelindeling
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- zijgevels hebben vensters

#### *Materiaal en kleur*

- materiaal en kleurgebruik is traditioneel en per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout, of zijn wit gestuct
- hellende daken van woningen hebben in hoofdzaak donkere, rode of oranje keramische pannen
- houtwerk is geschilderd: kozijnen en lijsten in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit of in donkergroen
- kozijnen en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendingen

## Gebied 3



# Vesting Naarden

## Gebied 4

### Gebiedsbeschrijving

In de noordwesthoek van het Gooi nabij de kust van de voormalige Zuiderzee ligt het door vestingwallen en dubbele vestinggracht omgeven beschermde stadsgezicht Naarden. Het stratenpatroon van de vesting wordt gekenmerkt door een strakke planmatige opzet. Deze bestaat uit op regelmatige afstand van elkaar lopende hoofd- en achterstraten, waarbij de Marktstraat de enige dwars as over de volle breedte van het stadsplan is en de kern in tweeën deelt. Aan de buitenzijde van dit patroon bevinden zich de stadsrandstraten. De vesting kenmerkt zich door een besloten karakter. De bebouwing bestaat merendeels uit woningen, is aaneengesloten en staat in de voorgevelrooilijn. Gebouwen zijn pandsgewijs gebouwd, individueel en afwisselend. Ze staan met de vaak representatieve top- of langsgevel naar de weg. Daarnaast komen binnen de vesting een aantal rijtjes voor met identieke woningen.

De panden in de vesting zijn in het algemeen klassiek opgebouwd. De panden langs de hoofdstraten en stadsrandstraten hebben veelal een opbouw van twee lagen met kap. De bouwmassa's van de panden aan de achterstraten is overwegend één bouwlaag met kap. De kapvormen zijn afwisselend. De dakhelling is bij de meeste panden steil en bedraagt meer dan 45°. Bij smalle panden is de nokrichting in het algemeen haaks op de voorgevel. Gevels zijn veelal geled door horizontaal gelijnde ramen en een duidelijke daklijst of goot. Het bovendeel van de gevels is in principe symmetrisch van opbouw terwijl de onderbouw vanwege de deur of etalage a-symmetrisch van opzet is. De ramen zijn staand en blijven op enige afstand van de hoeken van het pand. Aan- en uitbouwen aan de voorzijde komen zelden voor. Veel panden hebben een plint. Dakkappen zijn bescheiden van maat en staan meestal onderaan het dakvlak op enige afstand van de hoeken van het dak. De panden zijn op enkele uitzonderingen na in klassieke bouwstijl uitgevoerd en hebben een zorgvuldige en soms rijke architectonische uitwerking. Kleine elementen zoals lijsten en gootklossen zijn fijn gedetailleerd. Gevels hebben siermetselwerkverbanden. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in zandkleurige of rode baksteen danwel gepleisterd of geschilderd in een lichte kleur. De hellende daken zijn in het algemeen gedekt met rode en soms blauwe oud-hollandse dakpannen. De kozijnen zijn voornamelijk van hout en hebben een traditioneel Hollandse profilering. Het houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als wittinten en Naardens groen.

Bijzonder zijn de vestingwerken, bestaande uit de bemuurde hoofdwal rond de stadskern met de bastions, binnenvestinggracht, aardwerken van de enveloppe en buitenvestinggracht en het voormalige fort Ronduit. Andere bijzondere elementen zijn de kerken, het stadhuis, de Utrechtse poort en kazernes

### Waardebepaling en ontwikkeling

De vesting van Naarden, met de afwisselende panden in een heldere structuur en bijzondere vestingwerken, is cultuurhistorisch zeer waardevol. De waarde van de vesting ligt in de historische gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Wijzigingen moeten goed worden ingepast in de historische structuur en architectuur.

### Bijzonder welstandsniveau

De cultuurhistorisch zeer waardevolle vesting van Naarden is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op behoud, herstel en bescherming van de beschreven historische waarden. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op het historisch karakter, individualiteit en kleinschaligheid.





# Vesting Naarden

## Gebied 4

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### Ligging

- per erf of kavel is er niet meer dan één hoofdmassa
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg
- de voorgevel van de hoofdgebouwen staat in de voorgevelrooilijn
- de nokrichting is afwisselend, haaks op of evenwijdig aan de weg
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen
- bijgebouw staat achter de hoofdmassa of maakt deel uit van de straatwand

#### Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend, herhaling is de leidraad bij rijen
- gebouwen aan de hoofdstraten en stadsrandstraten bestaan uit een onderbouw van twee lagen met een kap
- gebouwen aan de achterstraten bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met afwisselende kappen met een helling van meer dan 45 graden
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen
- geen dichte gevels, bergingen of aanbouwen aan de straat
- op- en aanbouwen zijn beperkt van maat, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

#### Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en een interpretatie van of een reactie op de bestaande historische ornamentiek
- de voorgevel is representatief en heeft staande ramen
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- de gevel van de bovenbouw heeft een symmetrische opzet
- hoeken van gebouwen metselen met penanten van tenminste 0,30 m breed
- dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandig element
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijn en profilering vormen het uitgangspunt
- voegtype en breedte bij bestaande panden handhaven of terugbrengen naar historisch gewenste situatie

#### Materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- gevels zijn bij voorkeur in hoofdzaak van rode, bruine of zandkleurige baksteen, houten delen of zijn geschilderd of gepleisterd in lichte tint
- geen nieuwe gepleisterde of geschilderde gevels
- hellende daken dekken met rode en soms blauwe oudhollandse dakpannen
- kozijnen, deuren en dakkapellen uitvoeren in hout
- het kleurgebruik is terughoudend en wijkt niet sterk af van belendingen
- houtwerk schilderen: grote vlakken als deuren en luiken in Naardens groen en kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals wit tinten

### Aanvullend beleid

De uitgangspunten uit beeldkwaliteitsvisie Vesting en Sandtmannlaan (2004) zijn aanvullend van toepassing bij de beoordeling van bouwplannen.



## Gebiedsbeschrijving

Het Oudere Dorp van Bussum heeft smalle straten met gevarieerde, kleinschalige, vooroorlogse bebouwing zonder veel openbaar groen. Wonen en werken gaan samen in dit overgangsgebied tussen het centrum, planmatige uitbreidingen en villagebieden. Ook de nieuwbouw rond de Landstraat maakt deel uit van dit gebied. De grens loopt via het spoor, Slochterenlaan, Dr Frederik van Eedenweg, Pr. Beatrixplantsoen, H.A. Lorentzweg, Ceintuurbaan en Laarderweg met uitzondering van het centrum en het Prins Hendrikkwartier. Het oudere dorp heeft een min of meer orthogonale structuur met lange, smalle straten. Ten noorden van de Huizerweg heeft het gebied een stenig karakter door het ontbreken van voortuinen. De rooilijnen volgen de weg, soms met kleine verspringingen. Aan de Nijverheidswerf en Industriestaat vormen bedrijven kleine clusters. Gebouwen zijn in principe georiënteerd op de weg en gevarieerd. Ze hebben een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De panden hebben meestal twee lagen met kap of plat dak, waarbij langs de Huizerweg en rond de Landstraat tot vijf lagen met kap voorkomt. Het oudere dorp heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering varieert van sober tot rijk, maar is meestal wel zorgvuldig met traditionele materialen en kleuren. Gevels zijn van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in lichte tint. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn meestal van hout. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grondlaag en zijn veelal voorzien van reclameborden, luifels of zonwering. De langgerekte rij woningen met Amsterdamse Schoolkenmerken aan het Oosterpad is een bijzonder element met hoeken en bogen in de gevellijn. De bakstenen gevels van dit ensemble zijn één bouwlaag hoog met daarboven een steile mansardekap voorzien van lange en korte dakkapellen. Bij de hoeken en knikken in de kap bevinden zich torenachtige elementen van hout. Ander bijzonder element is het recente gebouw van de Mauritsshof.

## Waardebepaling en ontwikkeling

Waardevol in het oudere dorp is de compacte bebouwingsstructuur met afwisselende dorpsachtige woningen gecombineerd met bedrijven. De woningen aan het Oosterpad hebben architectuurhistorische, sociaalhistorische en stedenbouwkundige waarde. Door de verouderde bebouwing is de dynamiek hoog. Het gaat daarbij zowel om sloop en nieuwbouw als aanpassingen van bestaande woningen.

## Gewoon welstandsniveau

Het Oudere Dorp van Bussum is gebied met een gewoon welstandsniveau. Uitzondering hierop is het woon- en bedrijfscomplex aan en in de omgeving van de Industriestraat dat een bijzonder welstandsniveau heeft. (Zie de niveaukaart voor de exacte begrenzing.) Het beleid is gericht op het respecteren van het afwisselende dorps karakter. Bij wijzigingen massa en vormgeving afstemmen op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Bij rijen en ensembles is samenhang en herhaling belangrijk.

Voor het Oosterpad 3 t/m 89 (oneven) geldt een beeldkwaliteitsplan met een uitgebreide beschrijving en aandacht voor het behoud en herstel van karakteristieke kenmerken. Voor het deel van de Huizerweg ten westen van het Prinses Beatrixplantsoen en voor de buurt Verbindingslaan / Kruislaan gold een beeldkwaliteitsplan met hierin een beschrijving van de huidige kwaliteit en richtlijnen voor behoud en verbetering. Dit beleid is in de criteria verwerkt.

# Oudere Dorp Bussum

## Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

### *Ligging*

- het dorpse karakter met kleinstedelijke kenmerken behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bedrijfsgebouwen kunnen op achterterreinen staan
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht

### *Massa*

- de bouwmassa harmonieert met het dorpse (en deels kleinstedelijk) karakter
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen zijn eenvoudig tot gedifferentieerd van opbouw
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap, waarvan de begane grondlaag in principe is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel als geheel
- de gevelbreedte van de oudere panden is uitgangspunt voor de geleding van meer grootschalige bebouwing
- ontwerpaandacht voor symmetrie in het pand
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### *Architectonische uitwerking*

- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- detaillering is zorgvuldig met bijvoorbeeld een gevelplint en siermetselwerk
- gevels van winkels hebben onder het vaste glas een (bescheiden) plint
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel

### *Materiaal en kleur*

- materialen zijn traditioneel, kleuren terughoudend en bij voorkeur traditoneel
- gevels zijn in principe van baksteen met stenen plint, bij uitzondering ook wel in lichte tint geverfd of gestuct
- hellende daken in beginsel delkken met keramische pannen

### *Aanvullende criteria Oosterpad 3 t/m 89 - oneven*

- de boogvormige hoofdvorm van het complex zoveel mogelijk behouden
- de torenachtige elementen op de hoeken behouden
- de individuele woning maakt deel uit van het geheel
- de opbouw bestaat uit een onderbouw van één laag met mansardekap
- de details in het metselwerk, het houtwerk (zoals rabatdelen) en de raamindeling zoveel mogelijk behouden
- de originele houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de kleuren zijn bij voorkeur gelijk aan de oorspronkelijk kleuren: wit voor de kozijnen, ramen, dakkapellen en verticale houten sierlijsten van de torenachtige elementen; gebroken wit voor de horizontaal toegepaste rabatdelen; grachtengroen voor de bakgoot, gootklossen en voordeuren

## Gebied 5





## Dorpsgebied Het Spiegel

### Gebiedsbeschrijving

Het dorpse deel van Het Spiegel in Bussum heeft smalle straten met kleinschalige en eenvoudige vooroorlogse bebouwing. Het gebied is te zien als een uitloper van het centrum aan de overzijde van het spoor. De globale grenzen zijn het spoor, Nieuwe Hilversumseweg, H.J. Schimmellaan en Meentweg. Daarnaast maken de straten rond de Heidelaan deel uit van dit gebied.

Het dorpsgebied wordt gekenmerkt door functiemenging en zo goed als aan een gebouwde panden op kleine percelen. Langs wegen naar het centrum komen enkele winkels voor. Het dorpsgebied heeft voor het grootste deel een stenig karakter met smalle straten met kleine of geen voortuinen, waartussen soms huizen met grote tuinen staan zoals aan de Beerensteinerlaan. Grotere individuele woningen worden afgewisseld met korte rijtjes arbeiderswoningen, nieuwbouwrijen en bedrijfsgebouwen. De rooilijn verspringt bij de individuele bebouwing en is bij rijen in samenhang. Bebouwing is in het algemeen gericht op de openbare weg. Op achterterreinen liggen soms bedrijfsgebouwen.

Bebouwing in het dorpsgebied Het Spiegel heeft in de regel een individueel karakter en varieert van eenvoudig tot gedifferentieerd met een hoogte tot drie lagen met kap of plat dak. Voorkomende kapvormen zijn (samengepaste) zadeldaken, schilddaken en mansardekappen. Gebouwen op hoeken van straten zijn vaak verbijzonderd. Op-, aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Met name oudere panden zijn vaak fijn gedetailleerd met onder andere siermetselwerk, gootklossen, daklijsten en kozijnprofileringen. De detaillering varieert van sober tot rijk, maar is meestal wel zorgvuldig met traditionele materialen en kleuren. Gevels zijn van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in lichte tint. Hellende daken zijn meestal gedekt met pannen en kozijnen van hout. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grondlaag en zijn veelal voorzien van reclameborden, luifels of zonwering. Gooiberg is een naoorlogse woonbuurt met seriematige bouw en een enkel complex zoals woon- en zorgcentrum Zandzee. De buurt bestaat uit een aantal ensembles langs groene lanen.

Bijzonder object is het relatief grote complex van Bensdorp.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende dorpsachtige bebouwing. In het hele gebied is dynamiek te verwachten door de verouderde bebouwing. Bij uitbreidingen en aanpassingen dienen de massaverhouding en de vormgeving te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.

### Gewoon welstandsniveau

Het dorpsgebied Het Spiegel is een gebied met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op het respecteren van het afwisselende dorpse karakter met zijn kleinschalige karakter. Bij wijzigingen aan panden dienen de massa en vormgeving te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Daarnaast is bij rijen samenhang en herhaling belangrijk.

## Gebied 6



# Dorpsgebied Het Spiegel

## Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

### Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar (met uitzondering van delen van Gooiberg, waar ze deel uitmaken van een stedenbouwkundig patroon)
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bedrijfsgebouwen kunnen op achterterreinen staan
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht

### Massa

- de bouwmasa harmonieert met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen zijn eenvoudig tot gedifferentieerd van opbouw
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van enkele lagen met kap, waarvan de begane grondlaag in principe is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel als geheel
- de gevelbreedte van de oudere panden is uitgangspunt voor de geleding van meer grootschalige bebouwing
- ontwerpaandacht voor symmetrie in het pand
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### Architectonische uitwerking

- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- detaillering is zorgvuldig
- een gevelritmiek met horizontale en verticale geleding is gewenst
- gevels hebben in principe een stenen plint
- gevels van winkels hebben onder het vaste glas een (bescheiden) plint
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel (bijvoorbeeld een winkeldak op een binnenterrein voorzien van sedum)

### Materiaal en kleur

- materiaalgebruik is in beginsel traditioneel (bij seriematige bouw afgestemd op belendingen)
- gevels zijn in principe van baksteen met een stenen plint, bij uitzondering ook wel in lichte tint geverfd of gestuct danwel voorzien van beschot
- hellende daken zijn in beginsel gedekt met keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- op- en aanbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw

## Gebied 6



### Gebiedsbeschrijving

Dit villagegebied in Bussum is parkachtig met representatieve villa's waarin vooral gewoond wordt. Behalve villa's staan er ook enkele appartementencomplexen en eengezinswoningen. Het Spiegel is vrijwel geheel beschermd gebied en ligt ten westen van het spoor. De grenzen zijn globaal het spoor, Nassaupark, Meentweg, Nieuwe 's Gravelandseweg, Beerensteinerlaan, de gemeentegrens, Slochterenlaan en Parallelweg.

Villagegebied het Spiegel is een verzameling villaparkjes, die organisch en planmatig zijn ontwikkeld gedurende het laatste kwart van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw. Het gebied kent een duidelijk ruimtelijke samenhang door een stedenbouwkundige hoofdstructuur met veel groen en de wijze waarop de kavels met vrijstaande villa's zijn ingevuld. De wegenstructuur bestaat uit onregelmatig gevormde ringwegen met radiaalwegen naar het dorpscentrum. In de naoorlogse jaren is een aantal grote villa's gesloopt om plaats te maken voor vier- en vijflaags etagebouw. Ook zijn er in de afgelopen decennia hier en daar bungalows en grootschalige appartementengebouwen verschenen.

De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit villa's en dubbelvilla's tot twee lagen met kap. Met name oudere gebouwen (voor 1940) zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte en maken daar een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt. De villa's staan op ruime groene kavels met veel doorzichten tussen de bebouwing. Dit versterkt het groene karakter van het gebied. Ze zijn individueel en hebben een afwisselende en gedifferentieerde opbouw en een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Het oppervlak is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien. Gevels zijn representatief. Kappen zijn veelal samengesteld. Met name gevels van de dubbelvilla's hebben symmetrie. Aan-, op- en uitbouwen zijn veelal meeontworpen. Het gebied kenmerkt zich door hoogwaardige architectuur en een grote diversiteit in architectuurstijlen. Detaillering is zorgvuldig, sober tot zeer rijk. Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerk. Ook gevels met houten delen komen voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn van hout en in enkele gevallen van staal. Daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren. Kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.



## Villagegebied Het Spiegel

De naoorlogse villa's en seriematige bebouwing zijn veelal minder nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Waar dat bij de appartementengebouwen met enige afstand tot de weg nog niet leidt tot aantasting van het groene beeld van de openbare ruimte, is dat bij kleine invullingen met dicht op elkaar gebouwde woningen wel het geval. Herhaling komt bij de naoorlogse bouw veel voor. De gevels zijn op een enkele uitzondering na minder representatief en de detaillering is soberder. Ook zijn er afwijkingen in maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik. Voorbeelden hiervan staan onder andere aan de Vijverberg en Gooilandseweg.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Dit deel van Het Spiegel is bij besluit van 2 juli 2007 aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht vanwege haar grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. De historische ruimtelijke samenhang is goed behouden. Van belang voor het aanzien van het gebied is het afwisselend straatbeeld door het bijzondere samenspel van kronkelige wegen, beplanting, de situering van de gebouwen en de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. De meeste invullingen voegen zich in maat en schaal naar de groene omgeving en bij de gestapelde bouw is vaak rekening gehouden met voldoende groen om confrontaties te voorkomen. Het zijn vooral de recente toevoegingen in grotere dichtheid, die uit de toon vallen.

De ontwikkeling zal binnen het beschermd gezicht naar alle waarschijnlijkheid beperkt zijn. Aanvragen betreffen met name aanpassingen aan individuele bouwwerken.

### Bijzonder welstandsniveau

Het Spiegel is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Gezien de grote cultuur-, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde is de inzet van beleid bescherming van onder meer het parkachtige karakter met ruimte voor groen op particuliere kavels, de individualiteit van de bebouwing en de representativiteit van de panden met aandacht voor architectonische details. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Grootschalige ingrepen zijn niet gewenst. Eventuele nieuwe invullingen moeten passen in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van villa's van hoogwaardige architectuur met representatieve gevels en zorgvuldige detaillering gelegen in parkachtige tuinen.

## Gebied 7



## Villagegebied Het Spiegel

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene parkachtige karakter van het villagegebied behouden en versterken
- aandacht voor het groene karakter van de voortuinen, doorzichten op het groen van het binnengebied zoveel mogelijk behouden
- rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen zijn met representatieve gevels nadrukkelijk georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij vanwege de vrije ligging en het kronkelige straatverloop in de regel ook de zijgevels van belang zijn
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht
- verharding van voortuinen behalve voor bijvoorbeeld inritten en hellingbanen is in principe ongewenst
- hellingbanen zijn in principe ongewenst

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd, waarbij voor nieuwbouw de representatieve historisch waardevolle panden als referentie dienen
- kapvorm, dakhelling, goot- en bouwhoogte afstemmen op de karakteristiek van de omgeving
- villa's bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een nadrukkelijke kap
- de gevelopbouw van gebouwen is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op de gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale opbouw van panden in de omgeving
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

## Gebied 7



## Villagegebied Het Spiegel

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is gevarieerd en zorgvuldig met aandacht voor sprekende details zoals siermetselwerk en materiaalwisselingen
- gebouwen hebben een rijke uitstraling met in de regel een nadruk op de begane grond en de kap
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand
- aandacht voor het kleine reliëf in de gevel zoals de negge en kozijnprofielen

### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de belendingen (of terughoudend eigentijds voor bescheiden toevoegingen)
- gevels zijn in beginsel van ongeschilderd baksteen of stucwerk en bij uitzondering van houten rabatdelen
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet
- kozijnen zijn in beginsel van hout
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren
- gestucte gevels zijn licht van kleur
- kozijnen en ander houtwerk schilderen in traditionele kleuren als crèmewit, donkerblauw, donkerrood en donkergroen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar

## Gebied 7



## Villagegebied Brediuskwartier

### Gebiedsbeschrijving

Brediuskwartier is een woongebied in Bussum, dat aan het begin van de twintigste eeuw is aangelegd volgens een stedenbouwkundig plan waarin landschap en bebouwing een eenheid vormen. Het gebied is vrijwel geheel een beschermd gezicht. Uitzondering is het gebiedje Jan Toebacklaan en Hotel Jan Tabak. Brediuskwartier heeft zowel kenmerken van een villagegebied als van een tuिनwijk, waarbij de ruime lanen en groen tuinen als verbindende elementen een grote rol spelen in de beleving. Het gebied ligt ten oosten van de oude dorpskern. Het wordt in grote lijnen begrensd door de Amersfoortsestraatweg en Huizerweg en de achterzijde van de kavels aan de Constantijn Huijgenslaan en Brediusweg.

In dit villagegebied staan voornamelijk vrijstaande of in korte rijtjes aaneen gebouwde Amsterdamse School villa's in ruime groene tuinen. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een ruime verkaveling met een gevarieerd stratenpatroon met assen, parkstroken met waterlopen en doorzichten.

De vrijstaande en in korte blokken aaneen gebouwde villa's zijn één tot twee lagen hoog en hebben een nadrukkelijke kap. De geschakelde villa's zijn als eenheid ontworpen. Gebouwen zijn gericht op de straat en maken daar een nadrukkelijk front naar. Gevels zijn representatief. De rooilijn verspringt. De gebouwen hebben een afwisselende en gedifferentieerde opbouw. Ze hebben daarbij een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Een groot deel van de villa's is gebouwd in Amsterdamse Schoolstijl. Kenmerkend hierbij is het nadrukkelijke, steile dak met veelal uitgetimmerde overstekken en de horizontale accenten in de gevel. Andere architectuurstijlen komen hier en daar voor. Villa's hebben in het algemeen meeontworpen op-, aanbouwen. De detaillering is gevarieerd, zorgvuldig en fijn. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. De gevels zijn van baksteen met siermetselwerk en zijn een enkele keer wit geschilderd. De daken zijn gedekt met pannen of riet. Het kleurgebruik is traditioneel. De kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als donkergroen, wit of andere lichte tinten.

## Gebied 8





## Villagegebied Brediuskwartier

Binnen het Brediuskwartier ligt de Vondelbuurt. Bijzonder in deze buurt is de onderlinge samenhang van de villa's in deze buurt. De villa's zijn ontworpen door een viertal architecten en zijn aaneen gebouwd in verschillende typen blokken van twee of vier woningen. Deze zijn als eenheid ontworpen en komen in het gebied herhaald voor. Kenmerkend is de symmetrie in de opbouw en gevels. Ramen zijn opgedeeld en veelal voorzien van roeden. Schoorstenen zijn markant. Daarnaast hebben sommige blokken opvallende puntvormige erkers en/of balkons.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het Brediuskwartier is bij besluit van 2 juli 2007 aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht vanwege grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. De historische ruimtelijke samenhang is goed behouden. Van belang voor het aanzien van het gebied is het afwisselend straatbeeld door het bijzondere samenspel van ruime bomenlanen met brede grasbermen en plantsoenen die overgaan in de particuliere tuinen, afwisseling tussen de panden binnen deze parkachtige opzet en de uniforme architectuurstijl met gebruik van baksteen, hout en pannen. De bebouwing is gemiddeld van hoge kwaliteit. In het bestemmingsplan Brediuskwartier zijn diverse waardevolle ensembles aangewezen (zie bijlage 3).

De ontwikkeling zal binnen het beschermd gezicht naar alle waarschijnlijkheid beperkt zijn. Aanvragen betreffen met name aanpassingen aan individuele bouwwerken.

### Bijzonder welstandsniveau

Vanwege de grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde geldt voor dit gebied een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op bescherming en versterking van de waardevolle karakteristieken, waaronder het parkachtige karakter, samenhang en representativiteit van de bebouwing. Bij uitbreidingen van bestaande panden dienen de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw of ensemble. Bij wijzigingen dient de oorspronkelijke architectuur zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en bij voorkeur teruggebracht te worden in oorspronkelijke staat. Grootschalige ingrepen zijn niet gewenst. Eventuele nieuwe invullingen moeten passen in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van villa's van hoogwaardige architectuur met representatieve gevels en zorgvuldige detaillering gelegen in parkachtige tuinen.

## Gebied 8



## Villagegebied Brediuskwartier

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene parkachtige karakter van het villagegebied behouden en versterken
- rooilijnen en nokrichtingen passen binnen het stedenbouwkundig patroon van de oorspronkelijke opzet
- hoofdgebouwen zijn met representatieve gevels nadrukkelijk georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij vanwege de vrije ligging in de regel ook de zij- en achtergevels van belang zijn
- bijgebouwen staan in beginsel uit het zicht
- doorzichten waar mogelijk behouden
- garages liggen in beginsel zes meter achter de voorgevelrooilijn
- verharding van voortuinen behalve voor bijvoorbeeld inritten en hellingbanen is in principe ongewenst
- hellingbanen zijn in principe ongewenst

#### *Massa*

- gebouwen en blokken zijn afwisselend en gedifferentieerd (afgestemd op belendingen of het ensemble waar het gebouw deel van uitmaakt)
- aaneengebouwde woningen zijn in samenhang (handhaaf goothoogte)
- woningen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een steile, nadrukkelijke kap
- ontwerpaandacht voor symmetrie en samenhang in het pand of blok (onder meer aandacht voor de schoorstenen en, puntvormige, erkers)
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

## Gebied 8



## Villagegebied Brediuskwartier

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is representatief en gevarieerd met aandacht voor sprekende details zoals siermetselwerk en materiaalwisselingen
- gebouwen hebben een rijke uitstraling met een horizontale geleding met verticale accenten in onder meer raamstijlen
- de gevelopbouw is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- originele details als kozijnen, raamindelingen, deuren, bakgoten, gootklossen, rollagen, siermetselwerk, trasramen en steunberen handhaven en waar mogelijk terugbrengen (geen nieuwe luifels aanbrengen)
- aandacht voor het kleine reliëf in de gevel zoals de negge en profielen van kozijnen

### *Materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op belendingen of het ensemble
- gevels zijn van baksteen en bij uitzondering in lichte tint geverfd of gestuct
- daken zijn gedekt met keramische pannen of riet
- dakoverstekken zijn uitgetimmerd
- kozijnen en deuren zijn in beginsel van hout
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren
- kozijnen en ander houtwerk zijn bij voorkeur geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar

## Gebied 8



## Gemengd villagebied

### Gebiedsbeschrijving

Dit gebied heeft voornamelijk villa's met een statige voorgevel en compacte grondvorm in ruime groene tuinen gelegen in planmatig aangelegde gebieden of voormalige buitenplaatsen. De villa's zijn individueel en afwisselend en hebben een grote diversiteit in architectuurstijlen. Behalve villa's staan er ook enkele appartementencomplexen en eengezinswoningen. Het gemengde villagebied omvat onder andere het Prins Hendrikpark in Bussum en het Wilhelminapark in Naarden en een deel van de bebouwing aan en in de omgeving van de Albert Grootlaan en Brediusweg.

De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte en maken daar veelal een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt. De villa's staan op ruime groene kavels met veel doorzichten tussen de bebouwing. Dit versterkt het groene karakter van het gebied.

De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit villa's en dubbelvilla's met een gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met kap en hebben een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. Ze zijn individueel en afwisselend. Het oppervlak is compact in verhouding tot de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien.

Gevels zijn representatief. Kappen zijn veelal samengesteld. Met name gevels van de dubbelvilla's hebben symmetrie. Aan-, op- en uitbouwen maken veelal onderdeel uit van het hoofdgebouw. De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking is zorgvuldig, sober tot zeer rijk. Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermet-selwerkverbanden. Gevels van hout of met houten delen komen veelvuldig voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn voornamelijk van hout. Het kleurgebruik van daken en gevels is voornamelijk in aardetinten. Houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

Aan de Albert Grootlaan staan korte rijtjes woningen waarbij herhaling het uitgangspunt is. Deze woningen hebben een gedifferentieerde opbouw, een hoge verdiepingshoogte en zorgvuldige architectonische uitwerking met onder andere erkers met gemetselde penanten, dakkapellen afgedekt met een zadeldak, geprofileerde daklijsten en gootklossen.

De naoorlogse villa's, woningen en seriematige bebouwing zijn veelal minder nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Herhaling van gebouwen komt voor. De detaillering is sober. De maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik wijkt veelal af van de oorspronkelijke villa's. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de appartementengebouwen aan de Lambertus Hortensiuslaan, Albrechtlaan en enkele nieuwere panden aan de Julianalaan en de Pater Wijnterlaan.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied heeft grote cultuur-, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht.

### Bijzonder welstandsniveau

Gezien de grote cultuur-, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde geldt voor dit villagebied een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken, waaronder het parkachtige karakter en de individualiteit en

## Gebied 9





## Gemengd villagebied

representativiteit van de bebouwing. Bij uitbreidingen van villa's dient de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Grootschalige ingrepen zijn niet gewenst. Nieuwe invullingen moeten passen in de beschreven oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene parkachtige karakter van het villagebied behouden en versterken
- rooilijnen van gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen nadrukkelijk oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- doorzichten waar mogelijk behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht

#### *Massa*

- villa's zijn afwisselend en gedifferentieerd
- herhaling is de leidraad bij samenhangende rijen en tweekappers
- dubbelvilla's zijn symmetrisch van opbouw
- woningen hebben één tot twee lagen met een (samengestelde) kap
- de gevelopbouw is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de detaillering is gevarieerd en zorgvuldig tot rijk
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk en/of gecombineerd met houten rabat delen
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel, bij voorkeur in harmonie met de belendingen en bij dubbelvilla's in beginsel in samenhang
- gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen in aardtinten en bij uitzondering voorzien van houten rabatdelen of in een lichte tint geverfd of gepleisterd
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout
- gepleisterde gevels zijn licht van kleur
- kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

## Gebied 9



### Gebiedsbeschrijving

De Sandtmannlaan in Naarden is een bijzonder deel van het gemengd village-bied met deels aaneen gebouwde houten villa's met een rijke architectonische uitwerking. De opbouw is gedifferentieerd met onder andere serres, balkons en dakkapellen. In 1901/1902 werd door G.E.A. Sandtmann, als directeur van de 'Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen: Zeker bezit', een tweetal wegen aangelegd: de Sandtmannlaan en Nagtglaslaan. Aan deze twee lanen heeft de maatschappij 'Zeker bezit' tussen 1909 en 1912 een groot aantal houten villa's gebouwd. Het gebied viel binnen de verboden kringen van de forten aan de Karnemelksesloot en de vesting Naarden.

Deze villa's zijn steeds per twee of drie geschakeld en staan vrij dicht op elkaar. Door de weelderig begroeide voor- en zijtuinen heeft het gebied een groen karakter. De villa's zijn gericht op de weg en maken er een nadrukkelijk front naar. De rooilijn volgt de weg en verspringt.

De opbouw van de villa's vertoont slechts een geringe variatie en is zeer gedifferentieerd. De villa's hebben een samengestelde hoofdmassa. Het hoofdvolume heeft een onderbouw van twee lagen en is afgedekt met een zadeldak, soms met wolfseind of een (afgeplat) schilddak, waarbij hoofdrichting haaks is op de voorgevelrooilijn. Dit hoofdvolume is op de begane grond voorzien van een uitbouw, zoals een serre en daarboven een balkon. Aan dit hoofdvolume staat een ander deel. De rooilijn hiervan ligt veelal terug, steekt uit of maakt een knik ten opzichte van het hoofdvolume. De opbouw van dit deel is twee lagen met een zadeldak of plat dak. De nokrichting loopt evenwijdig met de rooilijn van dit deel. De vele op- en aanbouwen maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. De architectonische uitwerking van de villa's is zeer zorgvuldig en rijk. Deze wordt benadrukt in de geprofileerde daklijsten, windveren, balkonhekwerken, gootklossen, kozijnen en gesneden houten vakwerkelementen in de topgevel. Gevels zijn representatief en zijn opgebouwd uit horizontale houten rabatdelen. Kopgevels hebben ter hoogte van het dak verticale rabatdelen. Deze liggen iets over het onderliggende geveldeel heen en hebben een gegolfde rand aan de onderzijde. Ramen zijn staand en onderverdeeld.

De gevels zijn geschilderd of gebeitst in traditionele kleuren of pasteltinten, waarbij de kleinere delen als kozijnen, lijsten en hekwerken veelal in lichte kleuren geschilderd zijn. De villa's hebben een gemetselde plint. Deze is soms gepleisterd en/of geschilderd in de kleur van de gevel of zwart. Daken zijn gedekt met oranje keramische pannen.

### Waardebepaling en ontwikkeling

In het gebied staat een unieke reeks houten huizen met grote cultuurhistorische waarde. Het overgrote deel van de panden is aangewezen als Rijksmonument. De gemeente beschouwt de Sandtmannlaan als beeldbepalend. Grote ontwikkelingen worden niet verwacht en zijn niet gewenst.

### Bijzonder welstandsniveau

De unieke reeks houten huizen aan de Sandtmannlaan vormen samen een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het welstandsbeleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken van het gebied. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de massaverhouding, de vormgeving van de uitbreiding, het materiaalgebruik, en kleurgebruik te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Bij de advisering wordt naast het materiaalgebruik gelet op gedifferentieerde opbouw, rijke detaillering en kleur.

# Villa's Sandtmannlaan

## Gebied 10

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### Ligging

- het groene parkachtige karakter van het gebied behouden en versterken
- hoofdgebouwen zijn per twee of drie geschakeld
- rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

#### Massa

- gebouwen zijn gedifferentieerd van opbouw
- hoofdgebouwen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met een samengesteld zadeldak eventueel met wolfseind, (afgeplat) schilddak of plat dak
- de hoofdrichting van het dak is haaks op de voorgevel
- de gevelopbouw is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op de gangbare gevelopbouw in de omgeving
- de gevelcompositie harmonieert met statige en monumentale opbouw van panden in de omgeving
- uitbouwen maken onderdeel uit van de hoofdmassa
- aanbouwen aan de zijkant maken geen onderdeel uit van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element
- dakkapellen zijn ondergeschikt en zijn vormgegeven als toegevoegd element of maken onderdeel uit van de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zeer zorgvuldig en rijk en wordt benadrukt door kleine elementen als daklijsten, windveren, balkonhekwerken, gootklossen, kozijnen en gesneden houten elementen in de topgevel
- gevels zijn representatief en bestaan uit horizontale houten rabatdelen
- kopgevels hebben ter hoogte van het dak verticale houten rabatdelen
- daken hebben uitgetimmerde overstekken
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand en onderverdeeld
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

#### Materiaal en kleur

- gevels, deuren, kozijnen en dergelijke zijn in principe van hout
- gebouwen hebben een gemetselde plint, eventueel gepleisterd en/of geschilderd in zwart of in de kleur van de gevel
- het houtwerk is geschilderd
- grote vlakken zijn in principe geschilderd in donkere traditionele kleuren zoals donkergroen en donkerblauw of in pasteltinten
- kleine elementen als kozijnen, lijsten, balkonhekken en vakwerkelementen zijn in principe geschilderd in wit tinten
- hellende daken zijn bij voorkeur gedekt met oranje keramische pannen

### Aanvullend beleid

De uitgangspunten uit beeldkwaliteitsvisie Vesting en Sandtmannlaan (2004) zijn aanvullend van toepassing bij de beoordeling van bouwplannen.





**Gebiedsbeschrijving**

Dit gebied in Naarden heeft vrijstaande, geschakelde en rijen woningen in Gooise stijl met nadrukkelijke kappen, gedifferentieerde opbouw en een duidelijke horizontale geleding met verticale accenten. Kenmerkend zijn de nadrukkelijke, steile daken met getimmerde overstekken, accenten als erkers en de horizontale geleding van de gevel. De gevels zijn gemetseld in rode of bruine baksteen en de daken zijn veelal gedekt met oranje of donkere pannen.

De woningen hebben een villa-achtige uitstraling en staan in een ruim opgezette parkachtige omgeving met rechte straten en vijverpartijen. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een ruime verkaveling met een gevarieerd stratenpatroon met assen, parkstroken met waterlopen en doorzichten. Dit gebied wordt gevormd door het Rembrandtkwartier en een deel van het Oranje Nassapark en Componistenkwartier. Ook de nieuwbouw aan de Dirk ter Steeglaan en Naarderpoort hoort bij dit gebied.

De villa's hebben één tot twee lagen en hebben een nadrukkelijke kap. Gebouwen zijn gericht op de weg en maken daar een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt. De villa's hebben een compacte, afwisselende en gedifferentieerde opbouw en een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. De geschakelde villa's zijn als eenheid ontworpen. Ze hebben nadrukkelijke steile schildkappen of samengestelde kappen met uitgetimmerde overstekken. Op- en aanbouwen zijn in het algemeen meeontworpen en maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. De balkons, gelegen boven de erkers hebben een gemetselde borstwering.

De detaillering is gevarieerd, zorgvuldig en fijn. Gevels zijn representatief en hebben een horizontale geleding met verticale accenten. Ramen zijn opgedeeld met stijlen en veelal voorzien van roeden. Een deel van de woningen heeft glas in loodvensters. Op de verdieping bevinden de ramen zich direct onder het dakvlak, veelal in de vorm van langwerpige raambanden. Woningen zijn voorzien van accenten. Zo komen onder andere markante schoorstenen voor, in luifels doorlopende dakranden van erkers, gemetselde bloembakken en lage gemetselde muurtjes met penanten als erfafscheiding.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De gevels zijn van rode of bruine baksteen met verbanden. Daken zijn gedekt met keramische pannen. Houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als donkergroen, wit tinten.

De nieuwbouw aan en in de omgeving van de Naarderpoort heeft een vergelijkbare massaopbouw als de oudere villa's, maar is seriematig en relatief sober uitgewerkt. Bijzonder element binnen het nieuwe gebiedje is het appartementenblok met winkels in de plint aan de Amersfoortsestraatweg. Ook hier sluit de massaopbouw enigszins aan op het gedifferentieerde beeld dat in de omgeving gebruikelijk is, maar is de verdere uitwerking en detaillering sober.

**Waardebepaling en ontwikkeling**

Het gebied met Gooise villa's heeft grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van gedifferentieerde Gooise villa's met representatieve gevels en zorgvuldige detaillering in ruime tuinen.

### Bijzonder welstandsniveau

Dit cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waardevolle gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken, waaronder het parkachtige karakter en de samenhang en representativiteit van de bebouwing. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de maatvoering, verhoudingen, stijl en materialisering van de uitbreiding te worden afgestemd op het hoofdgebouw. Bij wijzigingen dient de oorspronkelijke architectuur zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en bij voorkeur teruggebracht te worden in oorspronkelijke staat.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene parkachtige karakter van het villagegebied behouden en versterken
- de bebouwing maakt deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen van villa's of blokken verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen nadrukkelijk oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de voorgevelrooilijn
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht
- doorzichten behouden
- verharding van voortuinen voor bijvoorbeeld inritten en hellingsbanen is in principe ongewenst

#### *Massa*

- vrijstaande woningen zijn afwisselend en gedifferentieerd
- aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- gebouwen hebben een duidelijke hoofdmassa en bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een steile, nadrukkelijke kap met overstekken
- aan- en opbouwen meeontwerpen en deel uit laten maken van hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de detaillering is gevarieerd en zorgvuldig tot fijn
- de gevelopbouw is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief
- de gevelgeleding is horizontaal met verticale accenten zoals raamstijlen
- ontwerpaandacht voor symmetrie in het pand of blok
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerkverbanden
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en in harmonie met belendingen
- in hoofdzaak zijn gevels van rode of bruine baksteen, soms in combinatie met houten delen en bij uitzondering in lichte tint geverfd of gestuct
- daken zijn gedekt met donkere of oranje keramische pannen
- dakoverstekken zijn uitgetimmerd
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren als wit tinten en donkergroen





### Gebiedsbeschrijving

Het villapark uit de jaren '50 in Naarden heeft dubbele woningen met een eenvoudige opbouw veelal gelegen in een parkachtige omgeving met rechte straten en vijverpartijen. De bebouwing heeft een eenvoudige opbouw, gemetselde gevels en een fijne detaillering. Het villapark jaren '50 sluit aan op de villaparken met Gooise villa's. De woningen in het villapark jaren '50 zijn echter minder gedifferentieerd van opbouw. De grenzen van het gebied worden gevormd door het spoor, de Koningin Wilhelminalaan, de buitenste vestinggracht, Thierensweg, Sophialaan, Rijksweg en de Louise de Colignylaan. Ook de Anna van Burenlaan hoort bij dit gebied.

De woningen zijn in het algemeen geschakeld en hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met zadeldak. De nokrichting is daarbij evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Gebouwen zijn georiënteerd op de weg. De rooilijn volgt de weg en verspringt. Bijgebouwen als garages en schuren liggen terug of achter het hoofdgebouw.

De geschakelde villa's zijn als eenheid ontworpen. In de opbouw hebben de woningen weinig accenten. Aan- en uitbouwen bevinden zich vooral aan de zij- en achterkant, maak ook erkers en balkons aan de voorzijde komen voor. Deze zijn ondergeschikt of opgenomen in de hoofdmassa.

De architectonische uitwerking is fijn. De fijne detaillering komt tot uitdrukking in de slanke detaillering van balkonhekken, onderverdeling van de ramen, gootklossen, penanten en siermetselwerkverbanden. Voor- en achtergevels zijn soms voorzien van over de verdieping doorlopende puiën. Als accenten komen luifels boven de voordeuren voor, balkons aan de voorzijde en doorstekende zijmuren.

De meeste woningen hebben gevels van baksteen in een zand- of roodbruine kleur. Dit wordt bij enkele blokken gecombineerd met puiën en plaatmateriaal of houten delen. Daken zijn gedekt met rode of donkere pannen. Kozijnen zijn in het algemeen van hout of staal en zijn geschilderd in een lichte kleur. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend.

Bij veel woningen is de oorspronkelijke meeontworpen erfafscheiding nog aanwezig. Deze bestaat uit een laag gemetseld muurtje, soms in combinatie met gemetselde penanten en/of stalen open hekwerk.

Aan de Anna van Burenlaan en de Alexanderlaan staan woningen met een opbouw van één tot twee lagen met een halfverdiepte garage en flauw hellend zadeldak. Ze hebben een samengestelde opbouw. De bungalows zijn met de langsgevel naar de weg gericht en hebben een terughoudend materiaal- en kleurgebruik. De gevels zijn van baksteen waarbij de onderste verdieping donkerder van kleur is. De daken zijn gedekt met donker gekleurde leien of dakpannen.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het villapark jaren '50 sluit aan op de villaparken met Gooise villa's uit de jaren '30 en heeft cultuur-, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. Uitbreidingen van de woningen moeten zoveel mogelijk worden afgestemd op het hoofdgebouw en de oorspronkelijke architectuur zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

## Villagegebied jaren '50

### Bijzonder welstandsniveau

Dit cultuur-, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waardevolle gebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Met uitzondering van de rand binnen de vesting, die een beschermd niveau heeft. (Zie de niveaukaart voor een exacte begrenzing.) Het beleid is gericht op behoud en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken waaronder het parkachtige karakter, de sobere opzet en de woningen met een zorgvuldige detaillering en eenvoudige opbouw. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de beschreven bebouwingskarakteristieken.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene parkachtige karakter van het villagegebied behouden en versterken
- de bebouwing maakt deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- hoofdgebouw met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de villa's of blokken verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn
- doorzichten behouden

#### *Massa*

- woningen hebben in het algemeen een eenvoudige opbouw
- woningen aan de Anna van Burenlaan en Alexanderlaan hebben een samengestelde opbouw
- aaneen gebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woningen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- woningen aan de Anna van Burenlaan en Alexanderlaan hebben een opbouw van één tot twee lagen met samengestelde kap of plat dak
- de nokrichting loopt in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevelrooilijn
- op-, uit- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op-, uit- en aanbouwen zijn bij voorkeur per blok van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig, gevarieerd en fijn
- de fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, penanten, siermetselwerkverbanden en luifels boven de voordeuren
- de architectonische uitwerking is per blok in samenhang
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- het materiaal- en kleurgebruik is per blok in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen
- hellende daken van woningen aan de Anna van Burenlaan en Alexanderlaan kunnen ook gedekt zijn met leien
- het kleurgebruik is terughoudend en in harmonie met de belendingen

## Gebied 12



## Gebiedsbeschrijving

In deze tuindorpwijk in Bussum staan zowel vrijstaande als in korte rijtjes aaneen gebouwde woningen uit de jaren '30 van de 20e eeuw. De woningen zijn gebouwd in de Amsterdamse School stijl. Deze wijk ligt in het oosten van Bussum en bevat meer dan alleen de Godelindebuurt. De grenzen worden gevormd door de Amersfoortsestraatweg, Ceintuurbaan, Lothariuslaan, H. Kamerlingh Onnesweg, H. A. Lorentzweg en de Huizerweg.

De wijk is een planmatig ontworpen tuindorp, ruim van opzet met ruime straatprofielen en diepe tuinen. De structuur van de bebouwing is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de architectuur. Als accenten komen onder andere hoogteverschillen, nokverdraaiingen en bijzondere hoekwoningen voor.

De bebouwing in dit woongebied bestaat zowel uit vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen als woningen in korte rijtjes. Ze vormen samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. Soms zijn voorzieningen als scholen hierin opgenomen. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Rooilijnverspringingen, hoekverbijzonderingen en andere accenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding. De woningen zijn één tot twee lagen hoog met zware en nadrukkelijke kap. Ze hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkon, uitbouwen en serres. Op-, aanbouwen zijn in het algemeen meeontworpen. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De kappen hebben grote uitgetimmerde overstekken. De overgang tussen privé en openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven door middel van onder andere portieken, luifels en tuinmuurtjes. De gevels zijn representatief. De detaillering is zorgvuldig. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De gevels zijn van bruinachtige baksteen met siermetselwerk en een enkele keer in lichte tint gestuct. Daken zijn gedekt met oranje of gesmoorde keramische pannen. De kozijnen zijn van hout en geschilderd in traditionele kleuren.

Binnen de wijk is de Godelindebuurt een buurt met een sterke onderlinge samenhang. Dit is een min of meer planmatig ontworpen ensemble met korte rijtjes Amsterdamse School woningen van anderhalve laag met oranje-rood pannen dak. De woningen hebben onderling grote overeenkomsten in massa, architectuur, kleur en rooilijn. Variatie en individualiteit zijn ondergeschikt aan repetitie en eenheid.

## Waardebepaling en ontwikkeling

De ruime groene opzet en de samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen zijn de waardevolle kenmerken van dit gebied. De Godelindebuurt is onlangs geherstructureerd. Wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing moeten goed ingepast worden in het bestaande beeld.

## Gewoon welstandsniveau

Tuindorp Godelinde is een gebied met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de kenmerkende Gooise architectuur uit de jaren '30 van de 20e eeuw met bijzondere blokbeëindiging, samenhang van clusters en openbare ruimte. De advisering is gericht op het handhaven van de karakteristieken van de bebouwing. Samenhang en herhaling binnen een cluster zijn daarbij uitgangspunt, hetgeen vooral tot uiting komt in de opbouw, geleiding, kappen, materiaal- en kleurgebruik.

# Tuindorp Godelinde

## Gebied 13

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- de individuele woning maakt deel uit van een compositie
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, een haakse richting komt voor als accent
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht

#### *Massa*

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen hebben per cluster een sterke onderlinge samenhang
- ontwerpaandacht voor symmetrie in het pand
- ontwerpaandacht voor de overgang tussen privé en openbaar
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke, stijlse kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gevels zijn bij voorkeur gedifferentieerd en representatief
- aan-, op- en uitbouwen zijn meeontworpen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk
- hellende daken hebben uitgetimmerde overstekken
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel

#### *Materiaal en kleur*

- materiaalgebruik is traditioneel
- in hoofdzaak zijn gevels van baksteen
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen
- kozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout
- het kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing
- kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen





### Gebiedsbeschrijving

Het tuindorp Keverdijk in Naarden wordt gekenmerkt door zorgvuldig gedifferentieerde rijwoningen van een bijzonder kwaliteit. Er staan voornamelijk arbeiderswoningen en enkele middenstandswoningen uit de jaren '20 tot '50. De opzet van de buurt met voornamelijk rechthoekige gesloten en half gesloten bouwblokken is ruim en groen. Veel woningen hebben voor- en achtertuintjes. Voor de bouw van de tuindorp Keverdijk was destijds een gedeeltelijke ontheffing nodig van de verboden kringen van de vesting. Het gebied tuindorp Keverdijk heeft als grenzen de Meerstraat, Vaartweg, Kolonel Verveerstraat, Kolonel Falbasstraat en de Keverdijk.

De bebouwing bestaat uit gedifferentieerde woningen in rijen en twee-onder-één-kap en vormt samenhangende clusters. De rijen hebben een ritmische geleding door sprongen in de rooilijn, verhogingen en variaties in de indeling. De woningen zijn gericht op de straat, plein of plantsoen. De rooilijn is per cluster in samenhang.

De tussenwoningen bij de rijen hebben een eenvoudige massaopbouw. De hoekwoningen en twee-onder-één-kap woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met bijvoorbeeld op- en uitbouwen en samengestelde daken. De woningen zijn één en een enkele keer twee lagen hoog met een zadeldak of mansardekap. Op de hoeken van rijen komen als accent schildkappen voor. De opbouw en gevels hebben veelal een horizontale geleding met verticale accenten. Zo is de nokrichting evenwijdig aan de straat en wordt in veel gevallen benadrukt door een uitkragende dakgoot. Ramen en dakkapellen zijn gerangschikt op een horizontale lijn. Ramen zijn gedeeld met stijl- en regelwerk. Dakkapellen op het voordakvlak komen veel voor en zijn meeontworpen. Ze zijn veelal voorzien van een nadrukkelijke, uitkragende dakrand. In het algemeen zijn de dakkapellen bescheiden van maat.

De detaillering is zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau. De architectonische uitwerking en het materiaalgebruik is per cluster in samenhang. Het kleurgebruik is terughoudend. De woningen hebben gevels van zandkleurige tot bruine baksteen en accenten als rollagen boven de kozijnen. Enkele gevels zijn gepleisterd of geverfd in (gebroken) wit tinten. De daken zijn gedekt met oranje keramische pannen. Een deel van de woningen heeft een nadrukkelijke kap met uitgetimmerde overstekken. Bij de overige woningen is het dakoverstek kleiner en is de goot voorzien van gootklossen. Kozijnen en deuren zijn van hout en geschilderd in traditionele kleuren. Ook kunststof kozijnen komen voor. Door individuele wijzigingen is het kleurgebruik niet meer per cluster in samenhang.

Bij veel woningen is de oorspronkelijke meeontworpen erfafscheiding nog aanwezig. Deze bestaat uit een laag gemetseld muurtje, soms in combinatie met gemetselde penanten en/of stalen open hekwerk.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het tuindorp Keverdijk heeft stedenbouwkundige waarde. De gedifferentieerd vormgegeven woningclusters zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben fraaie accenten. De dynamiek is op dit moment laag tot gemiddeld. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op het samenhangende beeld en moeten zorgvuldig worden ingepast.



## Tuindorp Keverdijk

## Gebied 14

### Bijzonder welstandsniveau

Deze buurt is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van het samenhangend beeld, bestaande uit ensembles van woningen met accenten in de opbouw en architectonische uitwerking. Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de rooilijn is per cluster in samenhang
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

#### *Massa*

- woningen hebben per cluster een sterke onderlinge samenhang
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en afwisselend
- woningen hebben één, een enkele keer twee, lagen met zadeldak of mansarddak, schilddaken komen voor als accent
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur en in samenhang met de compositie van het woningblok
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen voorkomen

#### *Architectonische uitwerking*

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- de architectonische uitwerking is per cluster in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

#### *Materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van zandkleurige tot bruine baksteen, soms gepleisterd of geschilderd in wit tinten of met houten delen als accent
- hellende daken van de woningen voorzien van oranje keramische dakpannen
- kozijnen en deuren zijn bij voorkeur uitgevoerd in hout
- het kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



## Rechte uitbreidingswijken

### Gebiedsbeschrijving

De rechte uitbreidingswijken van Gooise Meren zijn in meerdere fasen gebouwd en hebben korte rijen woningen van veelal twee lagen met kap in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Rechte uitbreidingswijken zijn in iedere kern te vinden, zoals Zuid-Oost Bussum, ten westen van de kern Muiden en Keverdijk en Componistenkwartier in Naarden.

De rechte uitbreidingswijken hebben veelal een heldere stedenbouwkundige structuur en een groen karakter door brede (hoofd)straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen als plantsoenen.

De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De overwegend rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen veelal evenwijdig aan de straat. De rijen zijn relatief kort, er komen ook veel tweekappers voor. De voorgevels van de woningen zijn in de regel georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Recente woningen hebben soms samengestelde massa's en bestaan ook wel uit drie lagen met plat dak. Zadeldaken met de nok evenwijdig aan de weg komen veel voor. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen.

Detailering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig, hoewel de oudste en meest recente woningen ook wel zorgvuldiger zijn uitgewerkt. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van betimmering of grote puien van hout of kunststof. Hellende daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering zijn de vrijstaande woningen in deze uitbreidingswijken, zoals de bungalows aan de Merelhof in Bussum. Deze woningen hebben in de regel een individuele uitstraling en variëren in massa en uitwerking. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies waaronder voorzieningen en gebouwen met een maatschappelijke functie als scholen, seniorencomplexen en kerken. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

### *Zuid-Oost Bussum*

In aanvulling op bovenstaande hoofdbeschrijving bevat Zuid-Oost Bussum ook gestapelde woningbouw en diverse voorzieningen, geclusterd op een centrale plek in de wijk. Gestapelde woningbouw varieert van twee tot circa tien lagen hoog en heeft soms een kap met de nok evenwijdig aan de weg. Gevels hebben een duidelijke horizontale of verticale hoofdgeleding. De begane grondlaag van de bebouwing heeft soms een afwijkende gevel met bergingen of winkels met etalages, luifels en reclame. De gestapelde woningbouw heeft vaak een verbijzonderde entree. Materialen zijn net als bij de rijwoningen in het algemeen traditioneel met gevels van baksteen en daken gedekt met pannen.

## Gebied 15





## Rechte uitbreidingswijken

## Gebied 15

### *Woongebied westzijde Muiden*

Ten westen van de vesting Muiden, aan weerszijden van de Muidertrekvaart, ligt een seriematig woongebied met de kenmerken van een rechte uitbreiding. Een deel van de rijen staat enigszins schuin ten opzichte van de weg. In het gebied, zoals langs het Kruitpad, zijn enkele oudere panden te vinden met een fijne detaillering met siermetselwerk, luifels en geprofileerde gootklossen. Bij een aantal woningen in het zuidwestelijke deel ligt het dakvlak terug van de straat en is de ruimte tussen dak en voorgevel ingevuld met loggia's. Deze woningen hebben ook afwijkend gevelmateriaal in de vorm van aluminium planken, dat het bovendeel van de gevels bedekt.

### *Uitbreiding Muiderberg*

Het zuidelijk deel van Muiderberg is uitgebreid met seriematige bebouwing en een enkele vrijstaande woningen in een rechte structuur. Daarnaast staan er enkele rechte blokken in de oude kern. De woningen aan het plantsoen van de Van Ostadelaan vormen met hun gestaffelde rooilijn een uitzondering in deze structuur. Naast twee lagen met kap, komen in deze uitbreiding ook veel woningen voor van één laag met of zonder kap, waaronder de rijtjes ouderwoningen aan het Kocherplantsoen en de bungalows aan de Zeeweg. De detaillering is relatief zorgvuldig en soms fijn. Rollagen en gootklossen komen veel voor. Enkele hoekwoningen hebben ter hoogte van het dak gemetselde, uitstekende muurornamenten. Bij sommige woningen is de traveemaat benadrukt door naar voren stekende baksteenstroken over de hele gevelhoogte ter plaatse van de woningscheidingen. Bijzondere dakopbouwen zijn te vinden aan de Paulinelaan, waar bij enkele tweekappers een deel van het dak een stukje is opgetild en de ontstane ruimte overbrugd wordt met raamstroken.

### *Componistenkwartier Naarden*

Kenmerkend voor het Componistenkwartier is de grote mate van afwisseling van gebouwtypes op een klein oppervlak. Naast rijwoningen, tweekappers en bungalows bevat de buurt enkele flats, kantoorgebouwen en een ziekenhuis. De bungalows zijn samengesteld uit meerdere volumes, gestapeld en verschoven ten opzichte van elkaar, waarbij de garage meestal één van de volumes is. Tweekappers zijn in de regel geschakeld via terugliggende garages. De grote gebouwen staan langs de Amersfoortsestraatweg en bestaan uit samengestelde, blokvormige volumes. Ze zijn middelhoog en plat afgedekt. De begane grondlaag heeft veelal een grotere hoogte en afwijkende vormgeving dan de verdiepingen. De gevelindeling is gebaseerd op herhaling van eenheden, waarbij ramen, balkons en galerijen voor ritmiek en geleding in de gevels zorgen. Traditionele materialen worden hier aangevuld met moderne materialen als beton en kunststof.

### *Keverdijk Naarden*

Tuindorp Keverdijk is aan twee kanten uitgebreid met seriematige woningbouw in een eenvoudiger uitvoering. Rijwoningen worden afgewisseld met enkele middelhoge blokjes gestapelde woningen en tweekappers. Naast de rechte rooilijnen komen ook gestaffelde (zaagtand) rooilijnen voor, zoals aan het Jac. P. Thijssespark. De standaard van twee lagen met zadeldak wordt afgewisseld met zowel rijen van één laag met kap als drive-in woningen van drie lagen met kap. Binnen de rijen zijn weinig accenten. Op- en aanbouwen komen weinig voor.



## Rechte uitbreidingswijken

De architectuur is zorgvuldig maar eenvoudig. Horizontale raampartijen en een fijne detaillering met accenten als siermetselwerk, gootklossen en luifels komen voor en worden afgewisseld met eenvoudiger uitgewerkte woningen met puien en plaatmateriaal in de gevel. Bij enkele recente rijen zijn de gevels opgebouwd uit vlakken metselwerk in verschillende tinten.

### *Vierhoven en Ministerpark Naarden*

Deze uitbreidingswijken hebben rijwoningen en enkele blokken met gestapelde woningen in een structuur met straten en hoven. Met name bij de hoven is openbaar groen opgenomen in de vorm van gazons en speelvoorzieningen. Veel voortuinen dragen bij aan het groene beeld. Zadeldaken worden een enkele keer afgewisseld met een flauw hellend lessenaarsdak. De nokrichting is evenwijdig aan de voorgevel. Bij rijen met oorspronkelijk plat dak komen dakopbouwen voor met een haakse nokrichting. Aan de voorzijde komen balkons voor met daaronder veelal erkers, waarbij de slanke detaillering van de balkonhekken opvalt. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en fijn. Enkele woningen zijn nog voorzien van originele elementen als raamindelingen en glas-in-lood ramen, buitenverlichting bij de voordeuren en erfafscheidingen. Aan de Laegieskampweg staan vrijstaande bungalows die door hun opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben. In detaillering, materiaal- en kleurgebruik komen ze overeen met de rijwoningen. Aan de Burg. Visserlaan, Piersonlaan, Binnenhof en Mackaylaan staan (grootschalige) blokken gestapelde woningen. De eenvoudige opbouw bestaat veelal uit drie tot zes lagen met plat dak of een enkele keer een zadeldak. De entree is verbijzonderd door bijvoorbeeld raampartijen. De begane grondlaag heeft soms een afwijkende gevel door bergingen of winkels, zoals aan de Mackaylaan.

### *Fortlanden Oranje Nassapark West Naarden*

Dit gebied met rijwoningen en tweekappers, geclusterd in buurten met een eigen opzet en sfeer. Naast een opbouw van twee lagen met zadeldak komen ook (drive-in) woningen voor van drie lagen met zadeldak, waarbij de eerste laag soms deels verzonken is in de grond. Een opbouw van één laag met kap komt ook voor. Zadeldaken bepalen het beeld, hoewel met name in Fortlanden ook platte daken voorkomen. De nokrichting is bij rijen evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en heeft soms een haaks accent. De opbouw varieert van eenvoudig tot gedifferentieerd, zoals de woningen aan de Baljuw met drie lagen en een plat dak, waarbij de entree van de woningen op de begane grondlaag ver naar voren zijn uitgebouwd en buitentrappen met overkappingen de woningen op de eerste verdieping ontsluiten.

### **Waardebepaling en ontwikkeling**

De architectuur van de woningen in dit gebied is voornamelijk op herhaling gebaseerd en dient behouden te blijven. Sanering, renovaties en functiewijzigingen gecombineerd met nieuwbouw zorgen in dit gebied voor dynamiek. Ook kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing komen voor.

### **Gewoon welstandsniveau**

De rechte uitbreidingswijken zijn gebied met een gewoon welstandsniveau. Uitzondering hierop is noordwest Muiden met een bijzonder niveau. (Zie voor de niveaukaart voor de exacte onderverdeling.) Het beleid is gericht op beheer en behoud van de samenhang van rijen en blokken. Nieuwbouw en wijzigingen moeten worden ingepast in de op herhaling gebaseerde opzet van de buurten.

## Gebied 15





## Rechte uitbreidingswijken

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- hoofdmassa's richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok gestapelde woningbouw is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie kunnen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen

#### Massa

- rijen, gestapelde woningen en clusters zoals hoven, kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- woningen in clusters en rijen hebben in de regel één tot twee lagen met kap
- gestapelde woningen bestaan uit een onderbouw van meerdere lagen met plat dak of flauw hellende kap
- de nokrichting is in principe evenwijdig aan de voorgevelrooilijn
- gestapelde woningen hebben een loggia of een balkon (overige woningen kunnen een loggia of balkon hebben)
- de plint van gestapelde woningbouw is maximaal één laag hoog
- uitbreiding zoals aanbouw of dakkapel indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- 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

#### Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking is evenwichtig met aandacht voor de details
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- een doorlopende gevelritmiek met horizontale en verticale geleding is gewenst
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- bij wijzigingen karakteristieke detaillering behouden met aandacht voor elementen als gootklossen, siermetselwerk en luifels

#### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, afhankelijk van het karakter van de buurt eventueel gecombineerd met puin, houten beschot, panelen of accenten in beton, staal of glas
- hellende daken in beginsel voorzien van pannen
- kleuren zijn in principe samenhangend en terughoudend
- op- en aanbouwen in kleur en materiaal aanpassen aan het hoofdgebouw

## Gebied 15





## Meanderwijken

## Gebied 16

### Gebiedsbeschrijving

De meanderwijken zijn uitbreidingen in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. Dit gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing van Mariahoeve in Muiden, Buitendijke in Muiderberg en het Naarderwoonbos.

Meanderwijken vormen besloten eenheden, met een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Het voorkomen van veel kleine groenelementen, waaronder voortuinen en buurtparken geeft de wijken een groen uiterlijk. Binnen een erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap, waaronder veel lessenaarsdaken en a-symmetrische kappen. Verlengde daken en aanbouwen komen veel vaak voor. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn van baksteen en veelal voorzien van houten of kunststof puien. Daken zijn in de regel gedekt met donkere pannen. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend. Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen in deze uitbreidingswijken, zoals in het Naarderwoonbos aan Boomgat en Walgang. Deze woningen hebben in de regel een individuele uitstraling en variëren in massa en uitwerking. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies waaronder voorzieningen en gebouwen met een maatschappelijke functie als scholen, seniorencomplexen en het gemeentehuis van Muiden. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

### *Mariahoeve Muiden*

De woonwijk Mariahoeve in de zuidoosthoek van Muiden bestaat uit buurtjes en woonerven, die via een rondweg worden ontsloten. Bijgebouwen en garages staan achterin de achtertuin geschakeld in een zaagtandstructuur of zijn in een cluster gegroepeerd langs een strakke rooilijn. Veel woningen hebben aan de voorzijde garagedeuren. Bij een aantal rijen is de gevel tussen de muren teruggelegd en geven de muren ritme aan het straatbeeld. Centraal in de wijk ligt het gemeentehuis.

### *Buitendijke, Piet Mondriaanlaan en omgeving Muiderberg*

Aan de oostkant van de kern Muiderberg ligt Buitendijke, een wijk met verschillende buurtjes met samenhangende woonbebouwing. Aan en in de omgeving van de Piet Mondriaanlaan staan bungalows en al dan niet geschakelde tweekappers, die in type en uitwerking aansluiten op de bebouwing in Buitendijke. Kenmerkend voor de meeste woningen is de gedifferentieerde opbouw. Hoekwoningen zijn soms geaccentueerd door een aanbouw of extra bouwlaag. Langs de Aalscholver staan enkele appartementenblokken van drie lagen met kap in een vergelijkbare uitwerking als de naastgelegen rijwoningen.

### *Naarderwoonbos*

Aan het Gooimeer, direct naast de haven ligt het Naarderwoonbos. De achtertuinen van de diverse clusters liggen direct aan het water. De buurt heeft een zeer groene uitstraling, niet alleen vanwege het aanwezige water, maar



## Meanderwijken

vooral door de grote hoeveelheid plantsoenen. De rooilijnen van de woningen verspringen en spelen daarmee in op de loop van de weg en/of het water. In de uitwerking van de woningen komen hier en daar verwijzingen naar de ligging aan het water voor, zoals balkonrelingen en ronde ramen. Enkele rijen hebben daken gedekt met leien.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De uitbreiding kenmerkt zich door de heldere opzet. Door de verspringende rooilijn en gedifferentieerde opbouw ontstaat een gevarieerd beeld. De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen blijven komen voor op- en aanbouwen, waarbij met name aan voorkanten de eenheid per cluster of rij bewaard moet worden.

### Gewoon welstandsniveau

De meanderwijken zijn gebied met gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op behoud van de samenhang binnen rij en cluster. Er zal onder meer beoordeeld worden op de ligging in de structuur en terughoudend en samenhangend kleur- en materiaalgebruik.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- woningen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster of blok is deel van het geheel
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang en verspringen

#### *Massa*

- clusters of blokken woningen hebben een sterke onderling samenhang
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- de opbouw van de woningen is in het algemeen gedifferentieerd
- de opbouw bestaat uit één tot twee lagen met een kap
- daken zijn veelal samengesteld of a-symmetrisch
- de nokrichting is per cluster of blok in samenhang en evenwijdig aan of loodrecht op de voorgevelrooilijn
- op- en aanbouwen zijn per cluster of blok van hetzelfde model

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn ingetogen
- herhaling in het cluster of blok is de leidraad voor het woningontwerp
- gevels hebben een horizontale geleiding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, blok en cluster

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn per cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan uit baksteen, eventueel in combinatie met houten beschot of kunststof panelen, hellende daken dekken met pannen of leien
- kleuren zijn terughoudend
- op- en aanbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw

## Gebied 16



### Gebiedsbeschrijving

Aan de westzijde van de haven Naarden komt villapark Naardereiland met ruim veertig landhuizen in een groene setting, omringd door water. De uitwerking van het gebied is gebaseerd op de traditie van Gooise villaparken met gebogen lijnen en woningen in de Gooische landhuisstijl.

De woningen hebben een villa-achtige uitstraling en staan in een ruim opgezette parkachtige omgeving met licht gebogen straten en omringd door water. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit een ruime verkaveling met een gevarieerd stratenpatroon met assen, parkstroken en doorzichten. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein.

De villa's hebben één tot twee lagen en hebben een nadrukkelijke kap. Gebouwen zijn gericht op de weg en maken daar een nadrukkelijk front naar. De rooilijn verspringt en ligt relatief ver achter op de kavel.

De villa's hebben een compacte, afwisselende en gedifferentieerde opbouw en een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. De villa's op markante plekken een meerzijdige oriëntatie kunnen krijgen. Plattegronden zijn a-symmetrisch, kappen in de regel nadrukkelijk en samengesteld. Op- en aanbouwen zijn in het algemeen meeontworpen en maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. Onderbrekingen in de gootlijn versterken de hiërarchie.

De detaillering is gevarieerd, zorgvuldig en fijn. Gevels zijn representatief en hebben een horizontale hoofdgeleding met verticale accenten. Ramen zijn opgedeeld met stijlen en veelal voorzien van roeden. Op de verdieping bevinden de ramen zich direct onder het dakvlak, veelal in de vorm van langwerpige raambanden. Woningen zijn voorzien van accenten. Zo komen onder andere markante schoorstenen voor, net als in luifels doorlopende dakranden van erkers, gemetselde bloembakken en lage gemetselde muurtjes met penanten als erfafscheiding.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De gevels zijn van baksteen, daken gedekt met riet of pannen. Houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als donkergroen, wit tinten.

Bijgebouwen zijn belangrijk onderdeel van het samenhangende beeld per erf en kunnen binnen deze samenhang een eigen vorm en uitwerking krijgen.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De ambitie is het Naardereiland te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met een zeer groene en ruime uitstraling. Het doel is villa's te bouwen die aansluiten op de bebouwingskarakteristiek van gedifferentieerde Gooise villa's met representatieve gevels en zorgvuldige detaillering in ruime tuinen.

### Bijzonder welstandsniveau

Naardereiland is gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op de tot stand koming en vervolgens het behoud van een parkachtig karakter met landelijke villabebouwing langs groene straten. Bij de advisering wordt onder andere aandacht geschonken aan de samenhang tussen de massa's in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

## Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

### *Ligging*

- het gebied heeft een groen en parkachtig karakter
- de bebouwing maakt deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen nadrukkelijk oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- aandacht voor doorzichten naar het water
- verharding aan voorkanten beperken

### *Massa*

- vrijstaande woningen zijn afwisselend en gedifferentieerd
- gebouwen hebben een duidelijke hoofdmassa en bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een steile, nadrukkelijke kap
- kappen zijn samengesteld, waarbij de nokrichting evenwijdig aan en/of haaks op de voorgevelrooilijn is
- op-, uit- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben kappen en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- de gevelopbouw is hiërarchisch met een relatief hoge begane grond
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- detaillering verfijnen met elementen als goot- en dakoverstekken, speklagen, luifels en bloembakken
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen

### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de belendingen
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, al dan niet geverfd of gepleisterd
- hellende daken dekken met riet of (matte) pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren als wit tinten en donkergroen

## Aanvullend beleid

Tijdens de ontwikkeling van Naardereiland zijn de uitgangspunten en ontwerprichtlijnen van Beeldkwaliteitsplan Naardereiland (2014) aanvullend van toepassing. Hierin wordt ondermeer aandacht besteed aan een lage dakvoet, bescheiden aan- en opbouwen en zelfstandige bijgebouwen.



# Bedrijventerreinen

## Gebied 18

### Gebiedsbeschrijving

Gooise Meren heeft twee bedrijventerreinen van enige omvang. Beide terreinen hebben een overwegend traditionele invulling waarbinnen bedrijfshallen, kantoren en gebouwen voor grootschalige detailhandel elkaar afwisselen. Bussum heeft terrein de Nieuwe Vaart, in Naarden liggen Gooimeer en Quest. Ten westen van Muiden ligt terrein de Maxis, een representatief gebied dat welstandsvrij is.

#### *De Nieuwe Vaart Bussum*

Bedrijventerrein De Nieuwe Vaart ligt in het noorden van Bussum, tegen Naarden aan. Het is een klein bedrijventerrein met een eenvoudige hoofdstructuur. Deze bestaat uit een rondlopende brede weg met daarlangs bedrijven, perifere detailhandels en parkeerplaatsen. Aan de rand van het gebied liggen enkele woonboten. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, sober en stenig. De bebouwing staat vrij dicht op elkaar en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn verspringt. Ze is in principe individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat of een flauw hellend dak. De detaillering is in het algemeen sober. Entreepartijen en kantoorgedeeltes vormen accenten in verder veelal gesloten gevels. De gevels zijn van baksteen, stucwerk of plaatmateriaal. Het kleurgebruik varieert van terughoudende tot fel. Enkele gebouwen hebben een meer gedifferentieerde opbouw en zijn zorgvuldiger gedetailleerd. Het gebouw van de Gewestelijke Afvalstoffen Dienst dient als referentie voor bebouwing op dit bedrijventerrein.

#### *Gooimeer en Quest Naarden*

Aan weerszijden van de snelweg liggen de bedrijvenparken Gooimeer-Noord en Gooimeer-Zuid. De bebouwing staat vrij en is afwisselend. De opbouw is eenvoudig. Met name de bedrijven in Gooimeer-Noord hebben een representatieve uitstraling.

De hoofdstructuur van Gooimeer-Noord bestaat uit een centrale weg waarvandaan de bedrijven ontsloten worden. Gooimeer-Zuid is iets groter met een orthogonale wegenstructuur. De gebouwen zijn vrijstaand en in Gooimeer-Zuid ook wel tegen elkaar aangebouwd. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste weg, waarbij de rooilijn verspringt. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is in principe individueel, eenvoudig van opzet en kent grote variaties in maat en schaal. Het merendeel van de panden heeft een opbouw van twee lagen met plat dak. Daarnaast komen flauw hellende kappen en gebouwen tot vier lagen voor. De opbouw is eenvoudig. De kantoor- en entreegedeelten zijn veelal vormgegeven als accent of als zelfstandige volumes.

De gevels in het bedrijvenpark Gooimeer-Noord zijn representatief. De architectonische uitwerking van de bedrijven is in het algemeen zorgvuldig zonder veel accenten. In Gooimeer-Zuid zetten sober uitgewerkte panden de toon.

Het materiaalgebruik varieert van traditioneel tot modern. Gevels van zowel baksteen als gevouwen staalplaat en ander plaatmateriaal komen voor. Bij moderne panden speelt glas vaak ook een grote rol in het gevelbeeld. Het kleurgebruik is terughoudend, in samenhang en heeft soms felle accenten.

Verderop langs de snelweg ligt bedrijventerrein Quest. Het terrein heeft een interne ontsluitingsstructuur die bestaat uit op regelmatige afstand van elkaar lopende wegen. Het bedrijventerrein is in zichzelf gekeerd en niet vrij toegankelijk. De bebouwing heeft een eenvoudige opbouw, maar door krijgt door pijpleidingen een complex aanzien.



# Bedrijventerreinen

## Gebied 18

### Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen hebben een heldere opzet en eenvoudige tot representatieve bebouwing. Het overgrote deel van de bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Afhankelijk van de ouderdom van de bestaande bebouwing en de behoefte van de daarin gevestigde bedrijven zullen er veranderingen gewenst zijn. Daarbij zal het voornamelijk gaan om het plaatsen van bijgebouwen en het vervangen van verouderde hallen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Het goed functioneren van de bedrijventerreinen is van belang.

### Gewoon welstandsniveau

Bedrijvenparken Nieuwe Vaart, Gooimeer en Quest zijn gebied met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanaf hoofdwegen en de omliggende gebieden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden en belangrijkste openbare ruimten.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen zijn georiënteerd op de weg
- representatieve en openbare functies zijn naar de straat gericht (expeditie-ruimten zoveel mogelijk aan achterkanten situeren)
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag speelt een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

#### *Massa*

- gebouwen zijn in principe individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw met een heldere contour
- gebouwen hebben een onderbouw van maximaal vier lagen met een plat dak of flauw hellende kap

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn sober maar zorgvuldig
- accenten en geledingen ter onderscheiding van functies zijn wenselijk
- entreepartij en kantoorgedeelte vormgeven als accent of zelfstandig volume
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn van baksteen, stucwerk, plaatmateriaal of vergelijkbare materialen
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van aan- en uitbouwen afstemmen op het hoofdvolume



### Beschrijving

Sport- en recreatieterreinen liggen verspreid over de gemeente, veelal aan de randen van het bebouwd gebied. In de regel zijn het groene gebieden met overwegend eenvoudige bebouwing.

In het algemeen staat de bebouwing op de sport- en recreatieterreinen geclusterd. Het gaat daarbij vooral om hoofdgebouwen gericht op de belangrijkste velden. De meestal bescheiden bijgebouwen zijn bedoeld voor opslag. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van in beginsel één of twee lagen met een plat dak of flauw hellende kap.

De architectuur en detaillering zijn eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend.

Bijzonder element is het door sportvelden omringde Fort Werk IV. Dit fort is een rijksmonument. Ander bijzonder element is het landschappelijk ingepaste zwembadcomplex aan de Struikheiweg. Het complex beslaat een groot deel van het terrein en bestaat uit samengestelde bouwmassa's met een zorgvuldige uitwerking.

Uitzondering is het woonwagenterrein aan de Zanderijweg. Gezien de ligging, en de groene inpassing is het woonwagenterrein onderdeel van dit gebied. Op dit terrein is veel mogelijk, mits de groene inpassing van het terrein en de bouwwerken gewaarborgd blijft.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De sport- en recreatieterreinen hebben een groen karakter, waarin de gebouwen gewoonlijk een ondergeschikte rol spelen. De bebouwing betreft is helder en in de regel eenvoudig qua opzet. De architectuur is terughoudend, in overeenstemming met het groene karakter. De dynamiek van deze terreinen is laag.

### Gewoon welstandsniveau

Sport- en recreatieterreinen zijn gebieden met een gewoon welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke wijzigingen of uitbreidingen moeten terughoudend zijn ten opzichte van de landschappelijke kwaliteiten. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de in beginsel terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per terrein is er één vrijstaande hoofdmassa, bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt
- bij wijzigingen bestaande rooilijnen in beginsel behouden
- grootschalige verharding van voorerven zo mogelijk voorkomen

#### *Massa*

- gebouwen hebben een evenwichtige massaopbouw
- in of aan de rand van het buitengebied de bouwmassa zorgvuldig integreren in het landschap
- gebouwen hebben één tot twee lagen met kap of plat dak
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aanbouwen zijn ondergeschikt en onderdeel van de totale compositie van het gebouw
- geledingen in massa zijn wenselijk

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig en evenwichtig
- accenten en geledingen ter onderscheiding van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn van baksteen of houten of kunststof delen
- hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang

#### *Overig*

- eventuele erfafscheidingen in beginsel uitvoeren in open hekwerken





### Beschrijving

Bussum Zuid-West is een groen gebied aan de rand van de gemeente met representatieve villa's, enkele flinke bedrijven en een voormalig mobilisatie-complex. Het vrijkomen van dit complex is aanleiding om met een nieuwe ontwikkeling de samenhang tussen landschap en bebouwing verder te versterken.

Het gebied bestaat grotendeels uit bos, weide en villabebouwing op ruime kavels. De villa's zijn georiënteerd op de weg en zijn op een ruime afstand van de weg gesitueerd. Ze zijn individueel, gedifferentieerd en representatief. De opbouw is traditioneel en bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. De vele op- en uitbouwen zijn meeontworpen en maken deel uit van de compositie van de bouwmassa. De detaillering is zorgvuldig en in het algemeen rijk, waarbij vooral de houten architectuur langs de Nieuwe 's-Gravelandseweg opvalt. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend. Naast baksteen en stucwerk komen ook houten rabatdelen als gevelbekleding voor.

Aan de Franse Kampweg zijn enkele grootschalige bedrijfsgebouwen geplaatst, die ondanks een redelijk verzorgde architectuur moeten worden gezien als uitzonderingen.

Het mobilisatiecomplex is een bijzonder deelgebied, waarin ruimte is voor nieuwe bebouwing bestaande uit een combinatie van appartementen en villa's in het groen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een hoogwaardige eigentijdse architectuur met een alzijdige oriëntatie of een meer traditionele opzet die refereert aan de landgoederen van onder meer 's-Graveland.

In afwachting van verder planvorming is ook het gebied rondom de Kolonel Palmkazerne voor de welstandsbeoordeling voorlopig onder Bussum Zuid-West geschaard.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Naast de landschappelijke waarde van het bos-, heide- en met name het weidegebied is de villabebouwing cultuur- en architectuurhistorisch waardevol. Een groot deel van deze oudere bebouwing is monument. In het algemeen wordt de huidige inpassing van de grootschalige bebouwing niet positief gewaardeerd. In het gebied worden veel ontwikkelingen verwacht. Bij deze ontwikkelingen als uitbreiding en nieuwbouw is een goede landschappelijke inpassing voorwaarde. Uitgangspunten zijn het versterken van de eigen identiteit en van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Er wordt aangesloten bij de cultuurhistorie van de Eng, de voormalige verdedigingslinie en de relatie met de Franse Kampheide. Meest opvallende ontwikkeling is de herontwikkeling van het mobilisatiecomplex.

### Bijzonder welstandsniveau

Bussum Zuid-West is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is met name gericht op versterking van landschappelijke waarden. De nadruk ligt daarbij op landschappelijke en organische inpassing in de omgeving. Voor eventuele nieuwbouw op het mobilisatiecomplex is een eigentijdse architectuur met een verfijnde detaillering en gebruik van hout een goede mogelijkheid om aan te sluiten op de sfeer van het gebied, maar kan ook worden gedacht aan een meer klassiek landgoed naar voorbeelden uit de regio. Een goede landschappelijke inpassing is voorwaarde.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria, die voor nieuwbouw op het mobilisatiecomplex op originele wijze kunnen worden geïnterpreteerd om tot onorthodoxe oplossingen te komen:

#### *Ligging*

- rooilijnen van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar, waarbij de integratie in het landschap met name voor nieuwbouw van groot belang is
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij dit voor nieuwe ontwikkelingen in beginsel leidt tot een alzijdige oriëntatie
- de inrichting van het perceel vormt een integraal onderdeel van het ontwerp voor nieuwbouw, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van erfafscheidingen en de toegang tot mogelijke ondergrondse parkeergarages.

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van maximaal twee lagen met kap, waarbij de massa in verhouding is met de vrije ruimte er omheen
- gevelopbouw van gebouwen is in geleding, verhouding en detaillering afgestemd op de gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving
- bijgebouwen zijn in maat en schaal ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- de massaverhouding en de vormgeving van de aanbouwen alsmede dakkapellen afstemmen op het hoofdgebouw
- eventuele balkons ingetogen vormgeven

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- gevelopbouw van gebouwen in geleding, verhouding en detaillering afstemmen op de gangbare gevelopbouw van panden in de omgeving.
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- eventuele installaties integreren in het architectonisch ontwerp
- daken nadrukkelijk zichtbaar vanuit belendingen beschouwen als vijfde gevel
- referentie voor nieuwbouw zijn de bestaande vormrijkdom en de mate van detaillering van woonhuizen in de omgeving, waarbij hoogwaardige moderne architectuur moet worden gezien als een goede mogelijkheid om deze eigenschappen in een ontwerp te vertalen en bijzondere woontypologieën met als thema duurzaamheid en water wenselijk zijn
- kwaliteit omliggende bedrijfsbebouwing handhaven danwel verbeteren

#### *Materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel of modern met een voorkeur voor natuurlijke materialen afgestemd op de omgeving
- in hoofdzaak zijn gevels van baksteen en bij uitzondering in lichte tint geverfd of gestuct
- hellende daken zijn bij voorkeur voorzien van keramische pannen
- kozijnen zijn in principe van hout
- kozijnen en ander houtwerk zijn in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren



**Gebiedsbeschrijving**

In het bosgebied ten oosten van Naarden staat afwisselende villabebouwing en enkele ander gebouwen in lage dichtheid. De bebouwing is vrijstaand en ligt deels aan onverharde wegen. Het gebied heeft een vrijwel aaneengesloten bosaanplant, waartussen nog enkele boerderijen met hun bijbehorend land liggen. Het bosgebied ligt op de stuwwal aan de oostkant van de gemeente Naarden. Op deze stuwwal ontstonden in de loop van de 17e tot in de 19e eeuw een aantal buitenplaatsen. Na verschillende verkopen in de loop van de 19e eeuw werden de percelen opgedeeld en ontstonden er ook kleinere landgoederen en landhuizen. Een aantal landgoederen heeft nog een bijzonder monumentaal hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen in de vorm van stallen, koetsierswoning, portierswoning en dergelijke. De huizen op de stuwwal zijn in het algemeen fors van maat. In sommige gevallen zijn de woningen gesplitst en opgedeeld in twee of meerdere appartementen.

De bebouwing is in te delen in landgoederen met buitenhuizen en lineaire villabebouwing langs de Huizerstraat en de Meentweg. Bijzondere functies zijn onder andere de Rooms Katholieke inrichting St. Michael, de algemene begraafplaats Nieuw Valkeveen en de tot pretpark uitgroeide theeschenkerij Oud Valkeveen.

De bebouwing staat op enige afstand van de weg en gaat veelal verscholen achter veel opgaand groen. De villa's hebben met een gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met kap en hebben een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. De gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg. Sommige villa's maken daar een nadrukkelijk front naar. De villa's staan op ruime groene kavels.

Ze zijn individueel en afwisselend. Het oppervlakte is compact in verhouding met de totale hoogte. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien. Gevels zijn veelal representatief en hebben symmetrie. Kappen zijn veelal samengesteld. Aan-, op- en uitbouwen maken veelal onderdeel uit van het hoofdgebouw. De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking is zorgvuldig, sober tot zeer rijk. Materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen of in lichte tint gepleisterd, vaak met siermetselwerkverbanden. Gevels van hout of met houten delen komen veelvuldig voor. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Kozijnen zijn voornamelijk van hout. Het kleurgebruik van daken en gevels is voornamelijk in aardetinten. Kozijnen en ander houtwerk is geschilderd.

**Waardebepaling en ontwikkeling**

Het gebied heeft cultuur- en architectuurhistorische waarde. Grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht. Het welstandsbeleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.

**Bijzonder welstandsgebied**

Het bosgebied van Naarden is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing.

### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het groene bosachtige karakter van het gebied behouden en versterken
- gebouwen liggen vrij op de kavel
- de voorgevel is gericht naar de weg
- ruimte om het gebouw behouden
- verharding van tuinen voor bijvoorbeeld inritten en hellingsbanen is in principe ongewenst

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd
- villa's bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen en bij voorkeur een kap
- de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale gevelopbouw in de omgeving
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en afwisselend
- de detaillering varieert van sober tot rijk
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerkverbanden
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand

#### *Materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- materiaal- en kleurgebruik is bij voorkeur in harmonie met de belendingen
- gevels zijn in principe van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren
- gepleisterde gevels zijn licht van kleur





### Gebiedsbeschrijving

Rond Muiden en Naarden ligt een open veenweidelandschap met gevarieerde bebouwing, zoals boerderijen en bedrijfsgebouwen.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal op ruime kavels, iets teruggelegen van weg of dijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen, geclusterd in landelijke linten. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op weg of water. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen zoals agrarische hallen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één, soms anderhalve of twee lagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de voorgevel. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Voorgevels van traditionele panden zijn vaak symmetrisch. Woningen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden luiken, ankers en baksteendetaileringen zoals rollagen voor. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in (rood)bruine baksteen of in lichte tint gepleisterd of geverfd. De meeste daken zijn gedekt met keramische pannen en een enkele keer met riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.



## Veenweidegebied

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het oorspronkelijke ontginningspatroon met de gevarieerde bebouwing is de drager van het landschap. Dit is in de loop van de tijd door de verschillende soorten infrastructuur versnipperd geraakt. Een deel van de gebouwen, waaronder veel boerderijen en enkele panden op het kruitfabriekterrein, heeft cultuurhistorische waarde. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Bij de kern Muiden wordt de snelweg A1 naar het zuiden verlegd en verbreed.

### Bijzonder welstandsniveau

Het veenweidegebied met de historische structuur en de overwegend gevarieerde bebouwing langs de lint- en dijkwegen is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. De schootsvelden en Noordpolder zijn deel van het UNESCO werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Het veenweidegebied maakt daarnaast deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die is voorgedragen als UNESCO werelderfgoed. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud of versterking van het bestaande karakter. Er zal onder meer worden beoordeeld op de ligging in het landschap en een passend, terughoudend kleurgebruik. Het beleid voor de voormalige schootsvelden is gericht op behoud en herstel van de openheid van het gebied met oog op de zichtbaarheid van vestingwerken. Bij de advisering over bouwplannen binnen de schootsvelden zal gelet worden op de inpassing in het open landschap, waarbij de zichtbaarheid van de vesting moet worden behouden, net als het open karakter van het gebied. Nieuwe bebouwing in de zone van 600 m rondom de Vesting Muiden is in beginsel van hout.

## Gebied 22



### Welstandscriteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de volgende criteria:

#### *Ligging*

- per erf, kavel of terrein is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen van bouwmassa's verspringen en zijn evenwijdig aan de weg of haaks op de sloten
- bij rijen is de rooilijn in samenhang
- bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

#### *Massa*

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- herhaling is de leidraad bij rijen
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- hoofdgebouwen hebben één, soms twee lagen met een (samengesteld) zadeldak of mansardekap
- de nokrichting is afwisselend
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- bijgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met plat dak of flauw hellend zadeldak

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en variëren van eenvoudig tot rijk
- bij boerderijen het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- zijgevels van woningen hebben vensters
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in wit tinten, en in de verboden kringen (tot 600 meter) van hout
- hellende daken zijn gedekt met bij voorkeur keramische pannen en in een enkel geval van riet
- houtwerk bij woningen en boerderijen schilderen: grote vlakken in donkere tinten, kleine elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals wit tinten
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landschap



### Aanvullend beleid

Specifiek beleid voor de polders rond Muiden en Muiderberg is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie en Landschap.

#### *Bebouwing verboden kringen rond de Vesting Muiden*

In het veenweidegebied rond Muiden zijn nog diverse kringenwetgebouwen aanwezig, die de ligging nabij een vesting of fort en in de waterlinies goed zichtbaar maken. Het beleid is erop gericht om de bestaande houten bebouwing te behouden of terug te brengen waar deze verloren is gegaan. Deze strategie wordt ook toegepast bij ontwikkelingen buiten bestaande kernen in de voormalige verboden kringen. Voor de verboden kringen tot 600 meter rond de Vesting Muiden en de Westbatterij gelden in het veenweidegebied de criteria voor houten bebouwing als aanvullende criteria. Op het fabrieksgedeelte van het voormalige kruisfabriekterrein en voor enkele gebouwen van militair belang, is al tijdens de Kringenwet een uitzondering voor bouw in niet-brandbare materialen gemaakt. Hier is het beleid daarom niet gericht op houtbouw.

#### *Openheid verboden kringen rond de Vesting Muiden*

De open schootsvelden van de Westbatterij, Fort Pampus en de Vesting Muiden hebben een grote cultuurhistorische waarde. Waar mogelijk moet binnen de aanvalszone van 1000 meter de openheid op zijn minst behouden blijven. Verdichting van bestaande linten en is denkbaar met een goede landschappelijke inpassing in aansluiting op de bestaande intensiteit. Op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap.

#### *Snelwegen A1 en A6*

In verband met de wegverbreding Schiphol – Amsterdam – Almere (SAA) is een ambitiedocument vastgesteld met de eisen aan de infrastructuur, alle bijbehorende kunstwerken en het snelweggerelateerde landschap. De gemeente deelt de hoge ambitie die in dit document wordt toegelicht en de normen voor bebouwing in dit document gelden als aanvullende eisen.

#### *Verzorgingsplaatsen Hackelaar en Honswijck*

Ten oosten van Muiden liggen aan weerszijden van de snelweg A1 verzorgingsplaatsen. Uitgangspunt is dat de gebouwen op elkaar zijn afgestemd en dat het kleurgebruik terughoudend is, passend bij het landschap. In het kader van het project SAA wordt verzorgingsplaats Honswijck (ten zuiden van de A1) opnieuw aangelegd. De Hackelaar wordt heringericht en beter ingepast in het landschap. Hier is een wegrestaurant voorzien. Voor de uitstraling van dit restaurant is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is gericht op een uitstraling van een boerenschuur. De richtlijnen en uitgangspunten zoals genoemd in dit beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend van toepassing bij de herontwikkeling van dit gebied.

#### *Erven in het veenweidegebied*

Er is onderzoek gedaan naar de kernwaarden van het historisch boeren erf in Muiden (Noordpolder) en Naarden (langs Naardertrekvaart). Hieruit blijkt dat de erven in dit gebied specifieke eigenschappen hebben die behouden en versterkt kunnen worden. Bij de situering van nieuwe of vervangende bebouwing en de inrichting van percelen kan worden aangesloten bij de richtlijnen uit het onderzoek.







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. Ook is een toelichting op de omgang met grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur opgenomen.

### 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.

- *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 de omgeving groter is.

- *Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er 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.

## Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Plannen mogen niet excessief in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied. Dit geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken.

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. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route.

Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. In beschermde gezichten en bij monumenten is eerder sprake van een grove inbreuk op wat verwacht mag worden. Deze zijn aangewezen vanwege hun cultuurhistorische waarde voor stedenbouw en architectuur. Veranderingen mogen deze waarden niet aantasten.

Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. 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 voor de voorgevel of het dicht-timmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Dit geldt ook voor het plaatsen van een (flink) bijgebouw naast een houten huis of boerderij.

- *Het ontkennen of vernietigen van bijzondere waarden*

Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische of stedenbouwkundige 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 oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. 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.

Met name bij erfgoed wordt de vernietiging of ontkenning van architectonische en stedenbouwkundige eigenschappen bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk zwaar gewogen. Voorbeelden zijn het pleisteren van bakstenen gevels, onevenwichtig aantasten van een aanwezige symmetrie of het aantasten van samenhang in een architectonische of stedenbouwkundige eenheid.

- *Armoedig materiaalgebruik*

Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

- *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.

- *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 kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een bouwwerk. Voor de gebieden met een gewoon welstandsniveau zijn deze criteria wat grover gesteld en in de gebieden met een bijzonder niveau juist wat preciezer. Bij de toepassing van de criteria is eerder sprake van een exces:

- naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van de stad of het landschap
- naarmate een gebied een hoger welstandsniveau en/of hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde
- naarmate er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn



### **Grotere projecten**

Ook 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 gebiedenkaart uit hoofdstuk 5, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, 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 beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

#### *Procedure*

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. In sommige gevallen kan worden volstaan met het van toepassing verklaren van criteria voor vergelijkbare gebieden, bijvoorbeeld bij het aanleggen van een nieuw sportterrein of een uitbreiding met een vergelijkbare opzet als een ander gebied in de gemeente. Voor ingrepen die de bestaande structuur van het gebied doorbreken en waarvoor geen passende criteria voorhanden zijn, werkt de gemeente met aanvullende kaders waarin de toetsingscriteria voor welstand moeten worden opgenomen. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed en de afdeling Ruimte van de gemeente. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak waar mogelijk wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Naast enkele overkoepelende visies voor diverse, deels historisch waardevolle, gebieden (zie hoofdstuk 2) zijn er momenteel beeldkwaliteitplannen voor de (her)ontwikkeling van De Hackelaar, Schoutenwerf en Naardereiland. Daarnaast zijn er diverse beeldkwaliteitplannen in voorbereiding, waaronder Krijgsman, Bredius en Bloemendalerpolder in Muiden.

De begrippen en omschrijvingen in deze lijst zijn bedoeld als toelichting op en verduidelijking van de beschrijvingen en criteria. De begrippen en omschrijvingen zijn slechts te lezen in het licht van deze welstandsnota.

**Aanbouw:** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

**Aangekapt:** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant:** het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf

**Afdak:** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

**Authentiek:** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band:** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

**Bedrijfsbebouwing:** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Beschermd dorps- of stadsgezicht:** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Beschot:** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan:** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bijgebouw:** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel:** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering:** lage dichte muur tot borsthoogte

**Boeibord:** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij:** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

**Bouwblok:** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag:** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

Bovenbouw: het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied: buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Buitensporig: overduidelijk niet passend zoals bedoeld bij excessen, waarbij de gemeente hanteert dat tenminste 70% van 15 ondervraagde niet-deskundigen van mening is dat bouwwerk niet past in omgeving

Bungalow: meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap: verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak: afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling: de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam: raam in een hellend dak

Deelplan: een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

Detail: ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Detallering: uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling: de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble: architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf: het perceel achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden

Erker: ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Exces: een bouwwerk dat in uiterlijk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving

Flat: groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij: gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

Geleding: verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld: gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel: buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos: in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied: gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoekkeper: snijlijn tussen twee dakvlakken die zich onder uitspringende hoek snijden

Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw: gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouw: gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied: gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid

Kern: centrum van een dorp of stad

Kilkeper: spoor of balk op de inwendige ontmoeting van twee dakvlakken

Klossen: uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop: in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag: zie bouwlaag

Laagbouw: gebouwen van één of twee lagen



Lak: afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied: zie buitengebied

Latei: draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel: raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst: een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lineair: rechthoekig, langgerekt

Lint: langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

Luifel: een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap: dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa: volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband: het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw: gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl: verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument: aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke of provinciale Monumentenverordening

Muurdam: penantgedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte

Negge: het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Niet-deskundigen: onafhankelijke personen, niet gekwalificeerd op het terrein van architectuur en welstand

Nok: horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw: het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt: voert niet de boventoon

Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie: de richting van een gebouw

Oorspronkelijk: origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal: rechthoekig

Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel: rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Plaatmateriaal: bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing: groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint: een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek: gemeenschappelijk trappenhuis

Pyramidedak: dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Renovatie: vernieuwing van een gebouw

Rijthuis: huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek: regelmatige herhaling

Rollaag: horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn: lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering: herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak: dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur: bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing: maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl: architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

Terughoudende kleuren: kleuren die niet opvallen in hun omgeving

Textuur: de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw: aan het gebouw vastzittend ondergeschikt bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant: het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn

Waardevolle panden: panden/objecten die de gemeente een bijzonder karakter geven, bijvoorbeeld in architectonisch, stedenbouwkundig of cultuurhistorisch opzicht. Een pand of object is waardevol als deze als zodanig is aangeduid in een bestemmingsplan of in de Nota Cultuurhistorie en Landschap.

Windveer: plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfseind: meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak: dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Zijwang: zijkant van een dakkapel

In het bestemmingsplan Brediuskwartier zijn de volgende waardevolle ensembles aangewezen.

1. Albert Neuhuijslaan 8-10-12-14-16
2. Anton Mauvelaan 3-5, 7-9, 11-13 en 4-6, 8-10, 12-14
3. Brediusweg 40-42, 44-46, 48-50
4. Burgemeester s'Jacoblaan 15-17-17a, Potgieterlaan 8, Burgemeester s'Jacoblaan 19-21, Potgieterlaan 7
5. Burgemeester s'Jacoblaan 2a-4, 6-8
6. Jan Pieter Sweelincklaan 2, Burgemeester s'Jacoblaan 55 en 57, J. Obrechtlaan 1, Burgemeester s'Jacoblaan 42-44
7. Burgemeester s'Jacoblaan 63-65, 67-69, 71-73 en 50-52, 54-56, 58-60
8. Busken Huetlaan 5-7 en 9-11
9. Dr. Frederik van Eedenweg 9a-11-11a, 13-13a, 15-17, 19-21, 23-25, 27-29, 31-33 en 35-37
10. Hooftlaan 12-12a, 14-16-18 en 13-15-17
11. Hooftlaan 19-21, 23-25, 27-29, 31-31a
12. Isaac da Costalaan 21a en 23
13. Isaac da Costalaan 12, 14, 16
14. Jacobus Bellamylaan 1-3-5, 7-9-11 en 13-15-17
15. Jacobus Bellamylaan 4-6-8 en 10-12-14
16. Jacobus Bellamylaan 29-31-33-35 en 24-26-28-30-32
17. Jacob Obrechtlaan 20-22 en 24-26
18. Jacob Obrechtlaan 2-4 en 3-5
19. Jacob Ruysdaellaan 1-3, 5-7-9-11, 13-15
20. Jozef Israëlslaan 2-4, 6-8, 10-12, 14-16 en 18-20, Huizerweg 53, 55-57, 59-61, Huizerweg 63 en Anton Mauvelaan 2-4
21. Oud Bussummerweg 26-28, 30-32, 34-36, 38-40, 42-44, 46-48, 50-22, 54-56, 58-60
22. Potgieterlaan 1-3, 2-4, 5, 6 en Jacob Bellamylaan 22, 24, 25 en 27
23. Vondellaan 2-4, 3-5, 6-8, 7-9
24. Willem Bilderdijklaan 4 en 6
25. Vondelbuurt: Oud Bussummerweg 41 t/m 69, Tesselschadelaan 1, 3, 5 t/m 9 en 2 t/m 18, Jacob Catsplein 2 t/m 8, Jacob Catslaan 4 t/m 16 en 3 t/m 15, Brederolaan 2 t/m 16 en 3 t/m 15, Vondellaan 21 t/m 43, Constantijn Huygenslaan 14 t/m 30 en 7 t/m 37

Hierna volgt een overzicht van de monumenten in Gooise Meren (peiljaar 2015).



## COLOFON

De welstandsnota van de gemeente Gooise Meren is opgesteld in opdracht van de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden door Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft.

### **Gemeente Bussum**

Postbus 6000  
1400 HA Bussum  
[www.bussum.nl](http://www.bussum.nl)

### **Gemeente Muiden**

Postbus 3  
1398 ZG Muiden  
[www.muiden.nl](http://www.muiden.nl)

### **Gemeente Naarden**

Postbus 5000  
1410 AA Naarden  
[www.naarden.nl](http://www.naarden.nl)

### **Twan Jütte Stedenbouw Architectuur**

Mijnbouwstraat 120  
2628 RX Delft  
015 285 38 58  
[www.beeldkwaliteit.nl](http://www.beeldkwaliteit.nl)



Gemeente Gooise Meren  
Brinklaan 35  
1404 EP Bussum  
Telefoon 035 207 00 00  
E-mail: [info@gooisemeren.nl](mailto:info@gooisemeren.nl)  
Internet: [www.gooisemeren.nl](http://www.gooisemeren.nl)