

Welstand Blaricum



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Welstand Blaricum

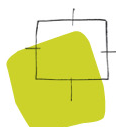
Inhoud

---

Rapport

6 maart 2018

Projectnummer 047.00.01.07.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>DEEL A Beleidsregels</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding 7</b>	
1.1 Aanleiding, doel en opbouw van de welstandsnota	7
1.2 Leeswijzer	8
1.3 Redelijke eisen van welstand	8
1.4 Gebruik van de welstandsnota	9
1.5 Tot slot	11
<b>2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid 13</b>	
2.1 Welstandstoezicht in Blaricum, de huidige situatie	13
2.2 Relevant ruimtelijk beleid	13
2.3 Cultuurhistorie, monumenten en monumentenbeleid	15
2.4 Analyse ruimtelijke kwaliteit	16
2.5 Conclusies voor de welstandsnota	21
<b>3 Algemene welstandscriteria 23</b>	
3.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	23
3.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	24
3.3 Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	25
3.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	26
3.5 Schaal en maatverhoudingen	26
3.6 Materiaal, textuur, kleur en licht	27
<b>4 Gebiedsgerichte welstandscriteria 29</b>	
4.1 Gebied 1: Beschermd dorpsgezicht	30
4.2 Gebied 2: Villagegebied	33
4.3 Gebied 3: Dorp	42
4.4 Gebied 4: Bijvanck en de Bouwvenen	46
4.5 Gebied 5: Ter Gooiziekenshuis locatie Blaricum	51
4.6 Gebied 6: Blaricummermeent	53
4.7 Gebied 7: Buitengebied	58
<b>5 Objectgerichte welstandscriteria 61</b>	
5.1 Langhuisboerderijen	61
5.2 Hooibergen	63
5.3 Beeldbepalende panden	64
<b>6 Criteria voor kleine plannen 67</b>	
6.1 Aan- en uitbouwen	68
6.2 Bijgebouwen of overkappingen	71
6.3 Dakkapellen	73

6.4	Kozijn- of gevelwijzigingen	75
6.5	Erf- of perceelafscheidings	76
6.6	Reclame-uitingen	78
6.7	UMTS Masten	81
6.8	Aarden wallen	83
<b>7</b>	<b>Welstandscriteria bij (her)ontwikkelings- projecten</b>	<b>85</b>
7.1	Toelichting	85
7.2	Procedure	85
<b>8</b>	<b>Welstandscriteria excessen</b>	<b>87</b>
8.1	Toetsing achteraf	87
8.2	Excessenregeling bij omgevingsvergunningvrije bouwwerken	87
8.3	Criteria bij excessen	87
	<b>DEEL B Overgangsbepaling</b>	<b>87</b>

## Bijlagen

- Bijlage 1. Begrippenlijst
- Bijlage 2. Overzicht van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
- Bijlage 3. Overzicht van Beeldbepalende panden
- Bijlage 4. Straatnamen en bijbehorende welstandsgebieden

## **DEEL A**

### **Beleidsregels**

De raad der gemeente Blaricum,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juli 2012,  
gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,  
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die  
burgemeester en wethouders toepassen:





## 1.1

### **Aanleiding, doel en opbouw van de welstandsnota**

Nadat enkele jaren is gewerkt met de in 2004 vastgestelde basisnota 'Welstand Blaricum', heeft in 2008 een evaluatie plaatsgehad. In dat verband is met diverse 'gebruikers' van de nota gesproken: met betrokken ambtenaren en de verantwoordelijke wethouder, de Welstandscommissie, de Monumentencommissie, de architecten die werkzaam zijn in de gemeente Blaricum en met inwoners die een bouwplantraject hebben doorlopen. De bevindingen zijn bijeengebracht in de nota 'Evaluatie welstandsbeleid gemeente Blaricum' d.d. 13 november 2008. Dat heeft geresulteerd in een aangepaste versie van de Welstandsnota die op 27 oktober 2009 door de raad is vastgesteld en op 6 maart 2018 op onderdelen gewijzigd.

De op 6 maart 2018 gewijzigde onderdelen ten opzichte van 2012 zijn geel gemarkeerd.

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met deze wet heeft de wetgever de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen vergroot. De Wabo en het Bor geven aan welke bouwplannen (en welke andere activiteiten) vergunningplichtig zijn en vormen daarmee de basis voor de welstandstoetsing. Alleen vergunningplichtige bouwwerken kunnen vooraf op welstand worden getoetst. Naar aanleiding van inwerkingtreding van de Wabo is voorliggende welstandsnota aangepast aan terminologie. Voorts is de nota aangevuld met een regeling voor beeldbepalende panden.

In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt met beleidsregels waarin de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een bouwvraag op welstandsvereisten. Daarbij gaat het om de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De voorliggende welstandsnota voorziet in de bedoelde criteria. Daarbij biedt het, als beleidsdocument, ruimte voor nieuwe accenten en inzichten.

## 1.2

### **Leeswijzer**

De achtergronden van het welstandsbeleid worden in dit eerste hoofdstuk geschetst. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid is beschreven in hoofdstuk 2 en dient samen met een analyse van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente als uitgangspunt van deze nota.

In de hoofdstukken 3 tot en met 6 zijn de criteria beschreven, die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling. Hierbij zijn vier categorieën onderscheiden; algemene welstandscriteria (hoofdstuk 3), gebiedsgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 4), de objectgerichte welstandscriteria (hoofdstuk 5) en criteria voor kleine plannen (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 7 geeft een procedure aan over hoe te komen tot welstandscriteria voorafgaand aan toetsing van grote bouwplannen op (her-) ontwikkelingslocaties, in geval van het ontstaan van nieuwe gebieden. Het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 8) geeft criteria die kunnen worden gebruikt voortoetsing achteraf aan redelijke eisen van welstand (bij excessen).

In praktijk zal de welstandsnota niet als leesboek worden gebruikt. De gemiddelde burger met bouwplannen hoeft niet de hele nota te lezen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, zal eerst kijken of het beoogde bouwwerk valt onder de veel voorkomende kleine plannen als dakpellen en uitbouwen waarvoor met criteria voor kleine plannen kan worden volstaan. Is dit niet het geval, dan gelden de gebiedsgerichte criteria of de criteria voor specifieke bouwwerken. Deze zijn minder vast omlijnd dan die voor veel voorkomende kleine plannen, omdat het meer relatieve criteria zijn. Ze laten meer ruimte over voor interpretatie. De welstandsnota is bedoeld als stimulans om een betere kwaliteit te bereiken. Om deze reden is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, waarop de welstandsbeleidskaarten zijn gebaseerd. Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de bijzondere kwaliteiten van een plan. In praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.

## 1.3

### **Redelijke eisen van welstand**

Een ieder kan in de welstandsnota opzoeken welke welstandscriteria bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen. De welstandscriteria zijn duidelijk geformuleerd en afgeleid van de bestaande omgeving. Het uitgangspunt is dat ieder de waardevolle karakteristieken van zijn eigen buurt kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouw-

werken moet daarmee rekening worden gehouden. Wie bouwplannen heeft, kan al vroeg in het ontwerpproces in overleg treden met de gemeente zodat snel duidelijk is of die plannen kans van slagen hebben.

De welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet zozeer een instrument om van alles te verbieden. Voorkomen moet worden dat er gebouwen worden gerealiseerd die afbreuk doen aan de omgeving. In zo'n geval krijgt de indiener gelegenheid de plannen aan te passen. Ook dat hoort bij sturen en stimuleren.

De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Blaricum zijn:

- Welstandstoezicht als instrument voor handhaven en versterken van ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van Blaricum is voor een groot deel te vinden in het samenspel van de bebouwing met de lijnen en vlakken van de historische structuur. Behoud en kwaliteit zijn de kernbegrippen voor het beheer van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee voor welstand, dat plannen voor gebouwen moet beoordelen in hun omgeving.
- Openbaarheid en inzichtelijkheid. Het welstandstoezicht moet objectiever en transparanter voor de burgers worden, door duidelijke welstandscriteria en door een open(bare) werkwijze.

## **1.4**

### **Gebruik van de welstandsnota**

#### **Objectgerichte beoordelingscriteria**

Er zijn objectgerichte welstandscriteria opgesteld voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Dit betreft langhuisboerderijen hooibergen en beeldbepalende panden.

De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de hierna beschreven gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

#### **Gebiedsgerichte beoordelingscriteria**

Voor bouwplannen die niet met de criteria voor kleine plannen kunnen worden beoordeeld is bij het opstellen van welstandscriteria een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. In Blaricum zijn zeven gebieden onderscheiden die elk een eigen set aan welstandscriteria hebben gekregen op basis van een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied of object. Het zijn criteria waar men op moet letten als men wil bouwen of verbouwen in een bepaald gebied. Met deze gebiedsgerichte welstandscriteria wordt ook aangegeven in welke gebieden bijzondere kwaliteiten aanwezig zijn en extra inspanningen worden verwacht.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn geen absolute maar relatieve criteria, die ruimte laten voor een beoordeling in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie.

### **Algemene beoordelingscriteria**

In een enkel geval zal het voorkomen dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria. Daarom zijn in de nota ook algemene criteria opgenomen, waarmee een bouwplan geheel op zichzelf, op de eigen architectonische kwaliteiten 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. Ze zijn voor onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken. Als stelregel geldt daarbij dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en de architectuur, naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

### **Afwijken van het welstandsadvies?**

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Zij kunnen evenwel afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan kunnen zij, voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een nader advies vragen. Het advies van deze commissie gaat boven het advies van de reguliere welstandscommissie en speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders.

Afwijken om andere redenen kan ook op basis van artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo. Dat biedt de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. In Blaricum zullen burgemeester en wethouders uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie dan wel de 'second opinion', wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

## **1.5**

### **Tot slot**

De welstandscriteria zijn door de raad vastgesteld en voor iedereen beschikbaar. De welstandscommissie beoordeelt omgevingsvergunningsaanvragen voor bouwen in een openbare vergadering. De agenda van de welstandscommissie is openbaar. Planindieners en ontwerpers kunnen via een gemeentelijke ambtenaar een afspraak maken met de welstandscommissie om een toelichting te geven op hun bouwplan. Zij kunnen de beoordeling bijwonen en een uitleg krijgen over het advies.



# R u i m t e l i j k k w a l i t e i t s b e l e i d

# 2

Blaricum is een groen en landelijk dorp met belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Voor de ruimtelijke ontwikkeling is de cultuurhistorie van grote invloed geweest en ook nu is het ruimtelijk beleid erop gericht om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waar Blaricum haar identiteit aan ontleent, te behouden.

## 2.1

### **Welstandstoezicht in Blaricum, de huidige situatie**

De gemeente Blaricum voert al vanaf 1912 welstandstoezicht uit. In navolging van de Modelbouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, heeft Blaricum destijds algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

#### **Huidige werkwijze welstandscommissie**

De advisering over redelijke eisen van welstand is door de gemeenteraad opgedragen aan de welstandscommissie. De organisatie, samenstelling en werkwijze van deze commissie is geregeld in hoofdstuk 9 van de bouwverordening.

Omgevingsvergunningplichtige plannen (of schetsontwerpen) worden in eerste instantie door de rayonarchitect bekeken. De rayonarchitect beoordeelt of het nodig is om ze aan de welstandscommissie voor te leggen. De rayonarchitect is evenwel ook gemandateerd om zelf plannen of schetsontwerpen af te handelen.

## 2.2

### **Relevant ruimtelijk beleid**

#### **Bestemmingsplannen**

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'.

Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Blaricum heeft zeven bestemmingsplannen. Voor 2013 worden alle bestemmingsplannen geactualiseerd. De gemeente wil graag naar minder bestemmingsplannen en zal bij de herziening van de bestemmingsplannen deze relateren aan de ruimtelijke hoofdstructuur en gebiedstypering. In de meest recente bestemmingsplannen is een stedenbouwkundige paragraaf opgenomen. Een enkele keer komt een omgevingsvergunningsaanvraag binnen waarvoor een afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo moet worden gevoerd. In verband met de vermindering van de rechtszekerheid voor de burger en de ongewenste ontwikkeling van grote uitbreidingen en bijgebouwen, zijn er ten aanzien van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo afwijkingen beleidsregels opgesteld. Een welstandstoetsing speelt hierbij een belangrijke rol. De welstandscommissie, aangevuld met de klankbordgroep, wordt om advies gevraagd bij het opstellen of vaststellen van de bestemmingsplannen.

### **Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplannen**

Voor de verkenning van de ontwikkeling van uitleggebieden en herontwikkelingsgebieden worden stedenbouwkundige randvoorwaarden dan wel een stedenbouwkundig plan opgesteld. De gemeente is van zins om in de toekomst bij de opstelling van stedenbouwkundige plannen en randvoorwaarden ook de welstandscommissie te betrekken over de esthetische gevolgen van het gebruik van zo'n plan als toetsingskader.

Op dit moment zijn het in 2005 vastgestelde Masterplan en het daaraan gekoppelde Kwaliteitsinstrumentarium voor de Blaricummermeent relevant. Op basis daarvan zijn gebiedsgerichte welstandscriteria voor dit gebied aan de welstandsnota toegevoegd.

Verder is de in 2012 door de raad vastgestelde Beleidsnota Beeldbepalende panden Blaricum 2012 van belang. Daarin wordt voorgesteld om de bescherming van die panden ook via de welstandsnota te regelen. De voorliggende nota voorziet daarin: objectgerichte criteria voor beeldbepalende panden dienen als toetsingskader bij omgevingsvergunningverlening.



### **Afstemming op buurgemeenten**

De gemeente Huizen heeft voor haar grondgebied een welstandsnota vastgesteld. De grens met de gemeente Huizen doorsnijdt de wijk Bijvanck en de bebouwing langs de Randweg en de Blaricummerstraat.

Ten aanzien van Bijvanck stelt de welstandsnota van de gemeente Huizen dat binnen de eenheid van een bouwblok, rij woningen of dubbele woning bij veranderingen/vernieuwingen afstemming van wezenlijk belang is. Daarbinnen is er bij aanpassingen van individuele woningen veel mogelijk wat betreft vorm, kleur- en materiaalgebruik. Bij de aanpak van totale projecten is het wenselijk om de oriëntatie in de wijk en de herkenbaarheid per buurt en straat te vergroten door introductie van afwijkende architectuurvormen, kleur- en materiaalgebruik.

In de Blaricumse welstandsnota is er voor gekozen voor wat betreft de ligging, architectuur, massa en materiaal en kleurgebruik per cluster hetzelfde te laten zijn. Dit sluit aan bij de nota van de gemeente Huizen. Daar waar de gemeente Huizen kiest voor introductie van afwijkende architectuurvormen, kleur- en materiaal gebruik wordt in de gemeente Blaricum echter vastgehouden aan de algemene eis dat architectuur, massa en materiaal en kleurgebruik per massa hetzelfde zijn. Langs de Blaricummerstraat gaat de gemeente Huizen vooral uit van behoud. De regels in deze welstandsnota voor het Blaricumse gaan eveneens uit van behoud.

Daarnaast sluit de kern Blaricum nauw aan op de kern Laren. Met name voor enkele wegen betekent dit dat zij vallen binnen het welstandsregime van Laren en Blaricum. Gedacht kan worden aan De Torenlaan, Eemnesserweg en Noolseweg. De regels van Villagegebied sluiten evenwel aan op de regels zoals die worden gesteld in de Larense welstandsnota voor het villagegebied.

## **2.3**

### **Cultuurhistorie, monumenten en monumentenbeleid**

Blaricum is in de tiende eeuw als kerkdorp gesticht. Het kleinschalige en agrarische karakter is lang behouden. Voor de toekomst ligt de nadruk op het behoud van het historisch karakter, de cultuur en natuur.

In 1963, 1984 en 1996 zijn de monumentale gebouwen en structuren in de gemeente geïnventariseerd. Het oude dorp van Blaricum met de oude boerderijen, dorpsachtige bebouwing, hagen en kronkelende klinkerwegen is door het Rijk aangewezen als beschermd gezicht. Binnen de gemeente Blaricum zijn 73 objecten als Rijksmonument aangewezen. De gemeente heeft 78 objecten opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst (situatie april 2012). In bijlage 2 zijn lijsten opgenomen met Rijks- en gemeentelijke monumenten.

Daarnaast zijn er in de gemeente ruim 100 beeldbepalende panden, waarvoor in de welstandsnota objectgerichte welstandscriteria zijn opgenomen.

### **Het monumentenbeleid**

De gemeente heeft in 1983 een expliciet monumentenbeleid vastgesteld. In 2006 is een gewijzigde gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld. Voorts heeft onderzoek plaats gevonden voor de opname van de beeldbepalende panden in bestemmingsplannen en de welstandsnota.

De welstandstoets vindt plaats in het kader van de Woningwet (Ww) voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Als de bouwactiviteit de wijziging van een monument betreft, dient voorts in de aanvraag het onderdeel monument te worden meegenomen, ex art 2.1 lid 1 onder f Wabo. Voor advisering over de omgevingsvergunning voor monumenten heeft B&W een adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ingericht.

Op grond van artikel 2.15 kan een omgevingsvergunning voor een monument slechts worden verleend, indien het belang van monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houdt het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) rekening met het gebruik van het monument.

### **2.4**

### **Analyse ruimtelijke kwaliteit**

Om de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te onderzoeken, de relatie die de bebouwing aangaat met de openbare ruimte en het landschap te onderzoeken is een analyse gemaakt die zijn weerslag heeft gevonden in de kaartbeelden op de volgende pagina's. Uit deze analyse van de ruimtelijke kenmerken van zowel het landschap, de openbare ruimte als de bebouwing, is een visie op het gebied voortgekomen waarbij de belangrijkste kenmerken van de samenhang tussen de bebouwde omgeving en het landschap centraal staan.





### Globale gebiedstypering

De gemeente Blaricum ligt aan de rand van het Gooi, direct grenzend aan Laren, Eemnes en Huizen. Blaricum wordt gekenmerkt door veel individuele bebouwing als villa's en (voormalige) boerderijen en seriematige bebouwing in de uitbreidingswijk op ongeveer twee kilometer afstand van de historische kern. Belangrijke kenmerken zijn:

- gelegen op de overgang tussen de hooggelegen, reliëfrijke Gooise stuwwallen en de lage, vlakke Eemvallei;
- woongebieden lopen naadloos over in aangrenzende gemeenten;
- A27 vormt een grens en doorsnijdt de gemeente;
- kern van (voormalige) boerderijen en dorpsachtige bebouwing met rond de erven kronkelende paden en wegen in een spinnenwebachtig, organisch gegroeid wegenpatroon;
- om de kern lanen en wegen met villa's, landhuizen en ruime middens-tandswoningen;
- aan de noordoostkant kleinschalige seriematige uitbreidingen;
- op ongeveer twee kilometer afstand van het dorp een grote uitbreidingswijk, grenzend aan Huizen met een meanderende hoofdstructuur;
- aan de zuidwestkant gelegen in bos en heidegebied;
- weidegebieden en Gooi- en Eemmeer aan de noordoostkant van de gemeente.



## Historie

Blaricum is in de tiende eeuw als kerkdorp gesticht en is tot diep in de twintigste eeuw een landbouwdorp geweest dat nog geheel functioneerde volgens het middeleeuwse systeem van grondgebruik.

- op gemeenschappelijke weidegronden in de Eemvallei (de Meenten) werd het vee gehouden;
- op hoger gelegen gronden (de Engen) was akkerbouw mogelijk en werd traditioneel boekweit en rogge verbouwd;
- schapen zorgden voor mest voor de akkerbouw en graasden op de heidevelden, die zich hierdoor steeds verder uitbreidden;
- de bebouwing van het dorp bestond voor het grootste deel uit boerderijen;
- tussen de erven lagen weilanden en boomgaarden;
- op zandgronden ontstonden door de veedriften een spinnenwebachtige, organische structuur.

## **Historische structuur**

Belangrijke kenmerken van de historische structuur zijn:

- Blaricum op de grens tussen bos en weide;
- op zandgronden een spinnenwebachtige structuur en enkele doorlopende radiaalwegen naar omliggende dorpen;
- bebouwing ligt geconcentreerd bij elkaar, wel met een ruime onderlinge afstand;
- buiten de kern ligt nauwelijks bebouwing.

## **Ontwikkelingen in de twintigste eeuw**

In de loop van de negentiende eeuw trad er verdichting in het dorp op. Oude percelen werden daartoe verdeeld, weiden en akkers verkaveld. Ondanks de verdichtingen, die hebben plaatsgevonden, is de kern van Blaricum nog zeer goed behouden gebleven. Boerenerven, weilanden en akkertjes wisselen elkaar af. Een aantal wegen is nog steeds een zandpad en de bebouwing is nog redelijk authentiek.

Vanaf het einde van de negentiende eeuw hebben vanwege de ongerepte schoonheid van het Gooi veel internationaal bekende kunstenaars, maar ook wetenschappers, filosofen, vrijdenkers, wereldverbeteraars en intellectuelen van allerlei aard zich in Blaricum gevestigd. Deze mensen wisten de weg te vinden naar goede en dikwijls internationaal bekende architecten en tuinarchitecten. Een en ander leidde tot een gebouwde omgeving waarvan de architectonische waarde ver boven het gemiddelde van een Nederlands dorp uitsteekt. De typische Gooise landhuisarchitectuur leent zijn ontstaan daaraan en aan de stijl van de Saksische boerenhoeve en de Engelse landhuisbouw. Daarnaast hebben vanaf de twintiger jaren de modernen als Rietveld, Elling, Hein Salomonson en Hausbrand verscheidene huizen in Blaricum gebouwd. Ook de tuinen met omringende groenopstand en hagen langs de erfafscheidingen in deze omgeving zijn van bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

Bijzonder in de ontwikkeling van Blaricum is de vestiging in 1900 van de Stichting Internationale Broederschap, opgericht door Professor Van Rees en dominee Kylstra. Ze hadden een groot terrein aan de Torenlaan waar de leden in hun onderhoud moesten voorzien door middel van landarbeid en enige bedrijvigheid. Aanvankelijk werden de leden ondergebracht in een groot gemeenschapshuis en later in kleine houten woningen. In 1904 is het Broederschap uiteengevallen. Diverse koloniehuisen aan de Torenlaan en Noolseweg herinneren aan die bijzondere periode.



Aanvankelijk werd er in hoofdzaak langs de uitvalswegen en bestaande zandpaden gebouwd, maar later werden ze ook langs nieuw aangelegde wegen gebouwd. Langs de bestaande uitvalswegen is veelal een soort lintbebouwing ontstaan. Op een aantal plaatsen zijn de gebieden tussen de uitvalswegen verkaveld.

De grote bouwstroom heeft pas na de Tweede Wereldoorlog plaatsgevonden. Ter plaatse van akkers is er verder verdicht. In de jaren zeventig is ook de grote uitbreidingswijk Bijvanck gebouwd. Aansluitend wordt in de Blaricum-mermeent gebouwd.

### **Cultuurhistorie**

Blaricum heeft veel cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

- de kern van Blaricum heeft zeer hoge cultuurhistorische waarde;
- delen van het aangrenzende villagebied zijn cultuurhistorisch zeer waardevol;
- tussen de bebouwing liggen veel kleine akkertjes en weilandjes die voor het landelijke beeld van Blaricum heel waardevol zijn.

### **Structuur**

Hoofdpunten in de structuur zijn:

- drie noord-zuid lopende wegen (Schapendrift, Franse Pad/Melkweg en Meentweg), die evenwijdig lopen tussen de zandgrond van het Gooi en de veengebieden van de Eemvallei;
- tussen deze hoofdwegen ligt een radiaalstructuur van slingerende paden;
- steeds worden twee of drie boerenerven al dan niet met weiland ingesloten door dit fijnmazige padennet;
- bebouwing in het dorp neemt vanaf het centrum geleidelijk af in dichtheid;
- kern van het dorp is slechts kenbaar door verdichting in de bebouwing;
- weids zicht op open plekken in het bos (de heidevelden), het Gooi- en Eemmeer en het open weidegebied;
- bebouwing is op meerdere plekken geconcentreerd met eigen entrees, daartussen bos, heide en weide;
- weinig landmarks, slechts twee kerken;
- twee centra, in het dorp en in Bijvanck.



## 2.5

### **Conclusies voor de welstandsnota**

Blaricum is rijk aan kwaliteit. Deze ligt enerzijds in het historische karakter, maar is anderzijds ook te vinden in de meer recente ontwikkelingen. In het algemeen kan worden gesteld, dat in het verleden de toon is gezet en deze in de loop der jaren is vastgehouden. De gegroeide kwaliteit van de historische kern is voortgezet in opzet en architectuur van de villaparken en later, zij het misschien iets minder uitbundig, vastgehouden in de uitbreidingen. De zorgvuldige inrichting van het overgrote deel van de openbare ruimte en het niveau van de architectuur dienen te worden gecontinueerd. Welstand dient hier op in te spelen zonder de mogelijkheden voor vernieuwing uit het oog te verliezen.

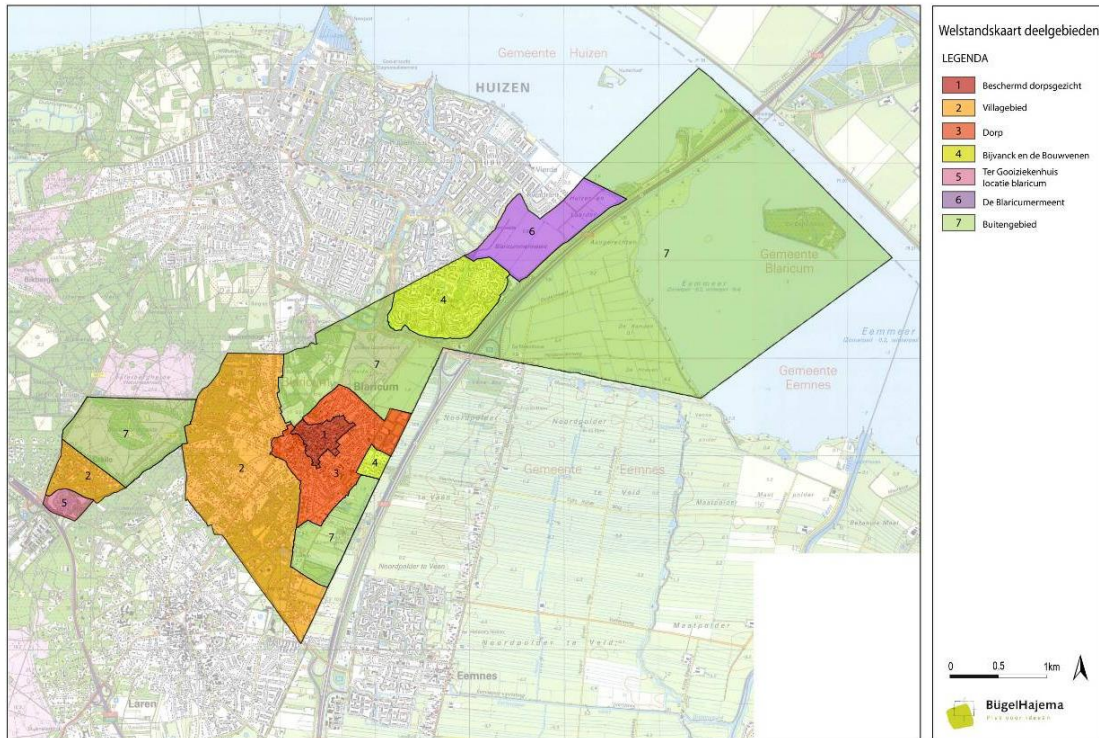
#### **Behoud van kwaliteit**

Voor het behoud en waar mogelijk versterken van de kwaliteit van Blaricum zijn de volgende punten van belang:

- behoud van de historisch waardevolle samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte, zowel in de kern met zijn middeleeuwse structuur als in het buitengebied en de nieuwe woongebieden;
- de kwaliteit van de historische gebouwen vormt het referentiepunt voor nieuwe architectuur, waarbij met name de villa's uit de eerste helft van de twintigste eeuw moeten worden genoemd waarvan de architectonische kwaliteit ver boven het gemiddelde van Nederland is;
- de beleving van hoofdlijnen is van belang en gebouwen dienen vooral het beeld dat wordt gevormd door de hoofdlijnen te ondersteunen;
- de schaal en maat van gebouwen zijn in samenhang met de plaats in de structuur en de maat van de kavel;
- groen en de inrichting van de openbare ruimte zijn van een vergelijkbaar belang als de gebouwen.

## Gebiedsindeling

Op basis van de ruimtelijke analyse kunnen samenhangende gebieden worden onderscheiden. Deze gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat. De kaart geeft een overzicht van de gebiedsindeling op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken voor de gemeente Blaricum. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht, bij de grenzen van het bestemmingsplan Villagegebieden en er is rekening gehouden met de planvorming in de Blaricummermeent.





# Algemene welstandscriteria

# 3

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en de kwaliteit van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. Tj. Dijkstra.

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

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 bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria, dus van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen voldoet kan de welstandsc commissie burgemeester en wethouders toch positief adviseren, door bij de motivatie terug te grijpen op de algemene criteria.

In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en de architectonische kwaliteit naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

## 3.1

### **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.*

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.

Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

### **3.2**

#### **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

### 3.3

#### **Betekeningen 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.*

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat de wijzigingen of geheel in lijn moeten zijn met het bestaande uiterlijk of dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

### 3.4

## **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.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevatelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### 3.5

## **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.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine plannen.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

### **3.6**

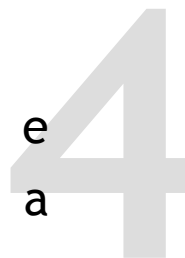
#### **Materiaal, textuur, kleur en licht**

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.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



# Gebiedsgerichte welstandscriteria



Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Blaricum.

Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en de architectonische kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

## **Gebiedsindeling**

In de gemeente Blaricum kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken zes deelgebieden worden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsniveau.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de opbouw en de detaillering.

## **Welstandsniveaus**

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In Blaricum zijn drie welstandsniveaus toegepast:

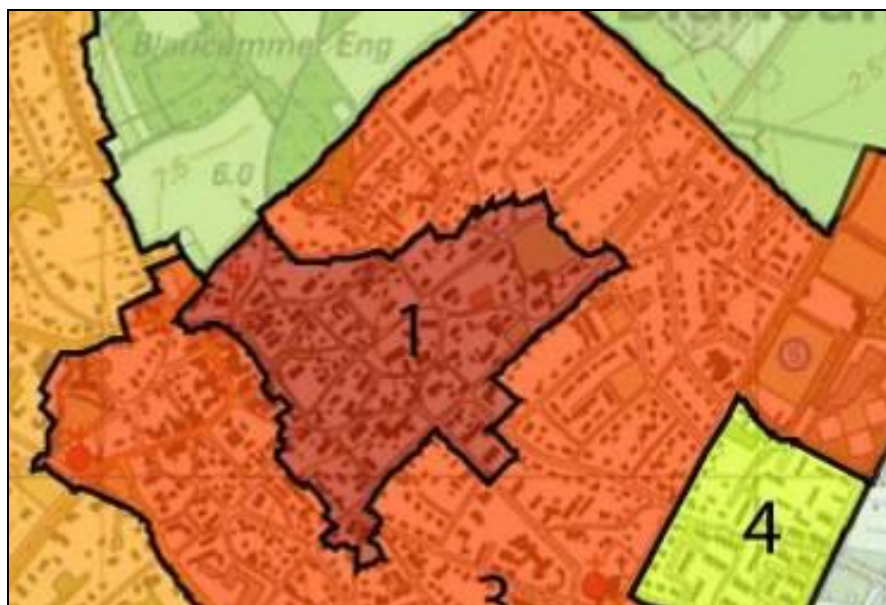
- beschermen: het door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezicht;
- verbeteren: het welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;

- handhaven: het welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd.

In Blaricum is geen welstandsvrij gebied aangewezen. De gemeente wenst in alle gebieden tenminste een basiskwaliteit te handhaven.

#### 4.1

### Gebied 1: Beschermd dorpsgezicht



#### Beschrijving

Bij besluit van 15 maart 1967 is een deel van Blaricum aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Daarbij zijn de volgende zaken van belang. De boerderijen die thans in de kom van het dorp worden aangetroffen, zijn schijnbaar willekeurig gesitueerd. Elk van de erven van twee of drie hoeven is door paden omsloten. De veelheid van de op deze om de erven slingerende paden is bepalend voor het typische patroon van het wegenstramien. Niet alleen deze aanleg is karakteristiek, ook de erfbeplanting, die met name bestaat uit geschoren linden voor het woongedeelte van het huis, en fraaie hulsthagen langs de erfafscheidingen, verleent aan een dorpskern een eigen aspect. Het is van algemeen belang te achten dit enige nog overgebleven goede voorbeeld van een oude Gooise boerderijaanleg ook voor de toekomst te behouden. De boerderijen in het beschermd dorpsgezicht, dateren voor het merendeel uit de 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw. Van bijzondere betekenis en bepalend voor het landelijk karakter van de oude kern is voorts het aan de noordoostzijde van de William Singerweg gelegen weiland. De aanwezigheid ervan in de dorpsstructuur is een historisch element. Een drietal hoeven van oudheidkundige waarde aan de zuid-oostzijde van het Franse pad is opgenomen in het beschermd dorpsgezicht; Franse pad 8-10, Franse pad 12 en Kerklaan 7-9.





De kenmerkende stedenbouwkundige structuur, met de vrijstaande, enigszins teruggeplaatste gebouwen, is in het bestemmingsplan vastgelegd. In het kader van welstand is van belang dat de terughoudende en tegelijkertijd zorgvuldige architectuur zorgt voor een dorps karakter in het beschermd gezicht van Blaricum. De bebouwing is voorts georiënteerd op de weg, hoewel de voorgevel niet altijd evenwijdig aan de weg staat. De bebouwing is individueel en afwisselend, waarbij ook de nokrichting en goothoogte wisselt. De panden hebben verder een traditionele en eenvoudige opbouw en de gevels hebben een duidelijke geleiding. Aan- en uitbouwen zijn veelal bescheiden van omvang, waardoor de hoofdmassa duidelijk herkenbaar blijft. De architectonische uitwerking is zeer zorgvuldig en gevarieerd. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

#### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Behoud is het kernwoord voor het welstandsbeleid in het beschermd dorpsgezicht van Blaricum. De terughoudende maar tegelijkertijd zorgvuldige architectuur van de historische bebouwing is de referentie bij de beoordeling. Aanpassingen en nieuwbouw dienen op een vergelijkbaar niveau te worden uitgevoerd.

#### **Aanvullend beleid**

De kern van Blaricum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Extra welstandscriteria, die specifiek gelden voor kleine plannen staan beschreven op de volgende pagina's. Dat betreft UMTS-masten, die conform de Beleidsnota Antenne-installaties, Blaricum (2008), niet toegelaten zijn in het beschermd dorpsgezicht.

### **Welstandsniveau**

Voor het beschermd dorpsgezicht is het welstandsbeleid gericht op het beschermen van de cultuurhistorisch waardevolle dorpse bebouwing en boerderijen in de bijzondere historische structuur.

### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

### **Ligging**

- het dorpse karakter van het gebied, met de Gooise boerderijaanleg, wordt behouden;
- de gebouwen volgen in ligging de hoofdstructuur.

### **Massa**

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit een onderbouw van één en een enkele keer twee lagen met een hellende kap;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven.

### **Architectonische uitwerking**

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, lijsten, speklagen en sluitstenen;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in maat schaal en stijl zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

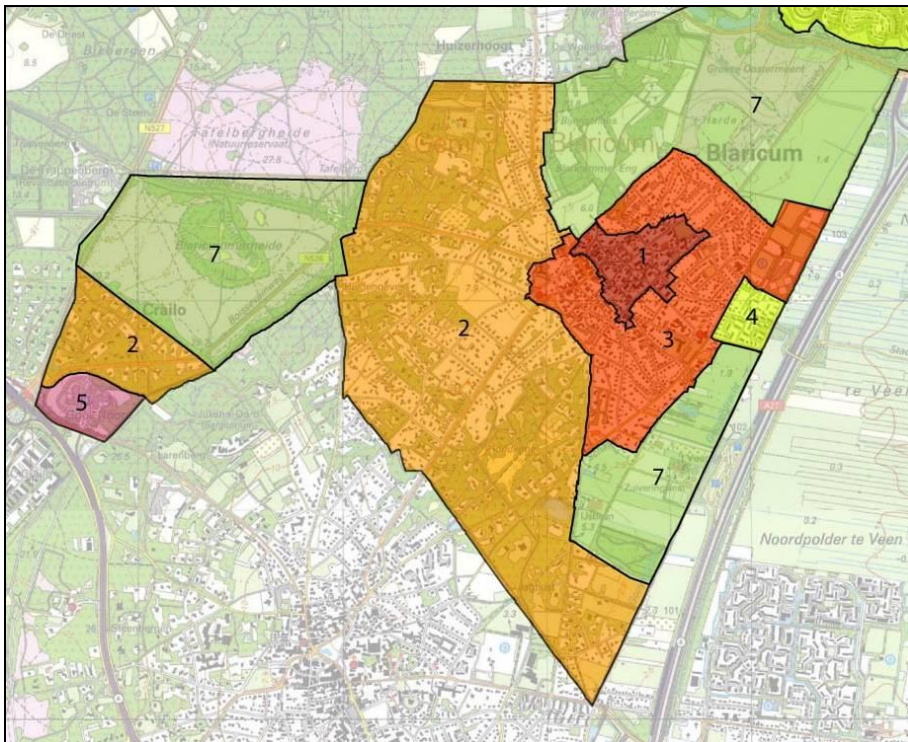
- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen eventueel gecombineerd met natuursteen, pleisterwerk of houten delen;
- daken zijn afgedekt met gegolfde, gebakken pannen of met natuurriet;
- kozijnen, deuren en dergelijke zijn van hout;
- het houtwerk is geschilderd in de voor het dorp traditionele kleuren: heldergroene luiken, licht okerkleurige kozijnen en wit en groen raamhout.

### **Kleine plannen**

In dit deelgebied zijn geen UMTS-masten toegelaten.

## 4.2

### Gebied 2: Villagegebied



#### Beschrijving

In dit gebied liggen verspreid langs wegen en paden landelijke villa's, landhuizen en ruime middenstandswoningen. De woningen zijn veelal centraal op de kavel gesitueerd. De ligging van de gebouwen is terughoudend. Ze staan op wisselende afstand van de wegen en paden en hebben vaak een ruime onderlinge afstand op grote groene kavels die worden afgewisseld met bospercelen, open akkertjes en weilandjes. Samen met de bescheiden en tegelijkertijd zorgvuldige architectuur zorgt dit voor een landelijk en dorps karakter. De villagegebieden van Blaricum lopen naadloos in de villagegebieden van Laren en Huizen.

De aanwezige bebouwing is individueel en afwisselend, in samenhang met de afmetingen van de kavel. Daarbij is sprake van een afwisseling in architectuurstijlen. Elke tijdsperiode heeft sporen achtergelaten, waarmee sprake is van een enorme rijkdom aan bouwstijlen, die bovendien nog steeds verder wordt aangevuld.

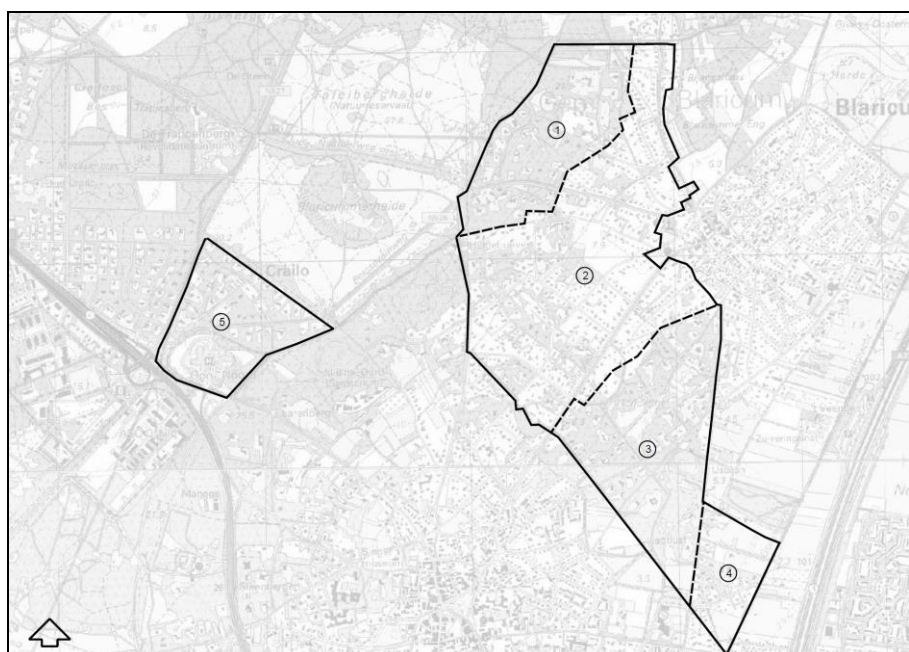
Relatief weinig woningen zijn per twee gekoppeld, drie of meer geschakelde woningen zijn zeldzaam in dit gebied. Vrijwel alle woningen hebben een eenvoudige opbouw bestaande uit één tot twee bouwlagen en zijn vaak voorzien van een kap. Rieten kappen met een golvende noklijn en dakvoet komen daarbij regelmatig voor. Platte daken daarentegen komen ook voor in het gebied.

De architectonische uitwerking is zorgvuldig en bescheiden met ontwerpaandacht voor alle details.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op het karakter van het gebied. Binnen het villagegebied zijn diverse panden met een hoge cultuurhistorische waarde aanwezig.

Het gebied kent ook enige nieuwbouw. De nieuwe bebouwing benut veelal de mogelijkheden die het bestemmingsplan ter plaatse biedt en dat leidt tot een zekere schaalvergroting van de bebouwing en minder terughoudend van uitstraling.

Binnen de villagegebieden van Blaricum kunnen verschillende deelgebieden onderscheiden worden. De deelgebieden vertonen in ruimtelijke opzet sterke overeenkomsten. Naast deze overeenkomsten, hebben de deelgebieden echter ook eigen onderscheidende kenmerken ten aanzien van de situering, ondergrond en opbouw.



Bron: Villaparken, Nota van Uitgangspunten, 2007, RBOI

### 1. Noordwestelijk deelgebied

De woningen binnen het gebied vormen uitlopers van de lintbebouwing van verschillende ontsluitingsroutes, zoals de Naarderweg. De gebouwen staan op wisselende afstand van de wegen en paden en hebben vaak een ruime onderlinge afstand. De woningen hebben veelal een eenvoudige opbouw, bestaande uit één tot twee bouwlagen met een kap. Rieten kappen met een golvende noklijn en dakvoet komen daarbij regelmatig voor. In dit deelgebied komen ook enkele panden met een plat dak voor, waaronder Huis Hildebrand van Rietveld. Het gebied heeft een zeer groen en bosrijk karakter door de groene kavels en bermen, de erfafscheidingen van hagen, struiken en bomen en door het aanwezige hoogteverschil.



Bebouwing in het noordwestelijk deelgebied

## 2. Middengebied inclusief bebouwing rondom Huizerweg

De oorspronkelijke uitvalswegen met lintbebouwing liggen vrijwel parallel aan de in het landschap aanwezige hoogtelijnen. Tussen de wegen met de aanwezige lintbebouwing is in de loop der tijd het gebied ingevuld met villa-achtige bebouwing.

In vergelijking met het noordwestelijk gelegen deelgebied, heeft dit deelgebied kleinere kavels en een hogere bebouwingsdichtheid. Aan de Huizerweg zijn naast vrijstaande woningen ook twee-onder-een-kapwoningen en enkele geschakelde woningen gesitueerd.

De sfeer en opzet van de Huizerweg met kruisende wegen is vergelijkbaar met het gebied tussen de Torenlaan en de Naarderweg. De kavels in dit deel zijn echter iets minder ruim.

Dit is echter inherent aan de woningtypes op deze kavels en situering als lintbebouwing. Centraal staat het behoud van de verscheidenheid in woningtypes (vrijstaand, geschakeld, twee-aaneen) en het behoud van doorzichten of groene tussenruimten tussen de bebouwing.





Bebouwing in het middengebied

Bijzonder in dit gebied zijn enkele woningen aan of nabij de Huizerweg, die tot stand zijn gekomen volgens een samenhangend plan uit de jaren twintig, van architect Harry Elte. Kenmerkend zijn de lage bakstenen gevels, de steile rieten kappen, (met gebogen kapschilden) en de roedenraampjes.



Panden van architect Harry Elte aan Huizerweg en Dwarslaan

Rond 1990 zijn in het gebied nabij de Torenlaan-Noolseweg-Zwaluwenweg diverse koloniehuisen gerealiseerd voor het Internationale Broederschap, een Christen-anarchistische beweging opgericht door professor Van Rees en dominee Kylstra. Het gaat daarbij om cottage-achtige huisjes/hutten met een houtconstructie, veelal met hout bekleed en met rieten zadeldaken. Maar er zijn ook koloniehuisen met baksteen en pannendaken. Diverse koloniehuisen zijn ontworpen door de architect Theo Rueter, zoals 'De Weitekorrel' (Torenlaan 19) en 'Drukkerij Vrede' (Torenlaan 29-31).



Koloniehuizen aan de Torenlaan 17 en Torenlaan 21.

### 3. Deelgebied rondom Mauvezand

De kavels in het deelgebied variëren in grootte en in situering en zijn niet allemaal gesitueerd aan wegen. Enkele percelen bevinden zich achter de kavels aan de wegen, waardoor een vrij ongestructureerd kavelpatroon is ontstaan. De variatie in wegen, verkaveling, functies, (agrarisch en recreatief) en de situering van het natuurreservaat Mauvezand, zorgen voor een afwisselend beeld in het deelgebied.

Centraal staat het behoud van zowel het groene, dichtbeboste karakter van de openbare ruimte als van de particuliere kavels en het behoud van doorzichten of groene tussenruimten tussen de bebouwing.



Bebouwing in het deelgebied rondom Mauvezand

### 4. Zuidelijk deelgebied

Dit deelgebied maakte in het verleden deel uit van het landelijk gebied en is in de loop der tijd verkaveld naar een woongebied.

Het is een halfopen gebied, waardoor het deelgebied het karakter heeft van een dorpsrand. Het deelgebied vormt de overgang naar de open en vlakke polders van de Eemvallei. In het deelgebied is wonen de voornaamste functie. Centraal staat het behoud van de aanwezige doorzichten en groene tussenruimten tussen de woningen.



Bebouwing in het zuidelijk deelgebied

## 5. Crailo

Afzonderlijk van de rest van het gebied ligt het deelgebied Crailo. Dit deelgebied is in het meest westelijke gedeelte van de gemeente gesitueerd, enigszins los van andere bebouwing in Blaricum. De Prins Hendriklaan is één van de toegangswegen van Blaricum en dit is ook te zien in het profiel van de weg: de weg heeft het uiterlijk van een groene laan.

Er zijn vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen gesitueerd op ruime kavels met een groot oppervlak.

Garages zijn veelal aanwezig op de kavels. Het gehele woongebied heeft een groen karakter door een combinatie van openbaar groen en het groen op de woonkavels. Hierdoor is een groot deel van de woningen verscholen achter het "groen" en ligt uit het zicht vanaf de openbare weg.

Hierbij is van belang dat de karakteristiek van het plangebied mede is ontstaan door de verschillen in bouwstijlen.

In het bestemmingsplan wordt beschreven aan welke voorwaarden hekken en poorten (aan de voorzijde) moeten voldoen in het Villagegebied. Daarbij kunnen hekwerken als erfafscheidingen aan de voorzijde tot 2 m hoog worden gebouwd, middels omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, onder voorwaarden ten aanzien van de plaatsing en uitvoering. Een voorbeeld van deze voorwaarden is dat het hek op **1 m** van de erfgrans wordt geplaatst. Hekken van 1 m langs de erfgrans zijn omgevingsvergunningvrij en deze worden dan ook niet getoetst aan de welstandsnota (met uitzondering van de excessenregeling).





Bebouwing in Crailo

Verder worden ook poorten hoger dan 1 m worden getoetst, met dien verstande dat poorten tot 1 m omgevingsvergunningsvrij zijn en niet aan welstandscriteria worden getoetst.



### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Kwaliteit staat voorop in het villagebied, dat vanwege de architectonische waarde van veel panden uit de beginjaren van de twintigste eeuw van grote cultuurhistorische waarde is. Er is sprake van een gebouwde omgeving waarvan de architectonische waarde ver boven het gemiddelde van een Nederlands dorp uitsteekt. Deze ligt mede in het groene karakter van het gebied, maar ook in de verscheidenheid in bouwstijlen.

Bij aanbouwen en wijzigingen dient de stijl en de schaal van oude panden te worden gerespecteerd, waarbij men niet verplicht is deze na te bootsen. Bij nieuwbouw dient de toon die is gezet met de kwaliteit van deze gebouwen als uitgangspunt, waarbij ook met eigentijdse middelen een kwalitatieve bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek kan worden geleverd.

### **Welstandsniveau**

In het villagebied in Blaricum is het welstandsbeleid gericht op het verbeteren en in standhouden van de landschappelijk ingepaste bebouwing met een zorgvuldige en bescheiden architectonische uitwerking en verschillen in toegepaste bouwstijlen.

### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

### **Ligging**

- het landelijke en groene karakter van het gebied behouden;
- gebouwen staan vrij op de kavel en hebben een grote onderlinge afstand.

### **Massa**

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen hebben een opbouw die bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met een hellende kap als duidelijke beëindiging, dan wel plat afgedekt;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven;
- in het Middengebied inclusief bebouwing rondom Huizerweg is behoud van de verscheidenheid in woningtypen (vrijstaand, geschakeld, tweeaaneen) van belang.

### **Architectonische uitwerking**

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig, bescheiden en gevarieerd;
- ontwerpaandacht voor alle details;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in maat, schaal en stijl zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume;
- in het deelgebied Crailo wordt eenvormigheid voorkomen en worden verschillende bouwstijlen toegepast.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen eventueel gecombineerd met natuursteen, pleisterwerk of houten delen;
- daken zijn gedekt met gebakken pannen, leien, natuurriet of zink;
- het houtwerk is geschilderd in gedekte kleuren, met respect voor de cultuurhistorische waarden.

## Kleine plannen

In afwijking van de criteria voor Erf- of perceelafscheidings, voldoen in dit deelgebied de erf- of perceelafscheidings aan onderstaande criteria.

Gesloten erfafscheidings en toegangspoorten mogen maximaal 1,2 meter hoog worden.

Hekken hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- Het hekwerk wordt 1 m terug geplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- Deze ruimte tot de erfgrens in te planten met een haag.
- Geen gemetselde muren of penanten toepassen.
- Een minimale transparantie van 80% toepassen.
- In een gedekte, donkere kleur (zwart of donkergroen).

Poorten hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

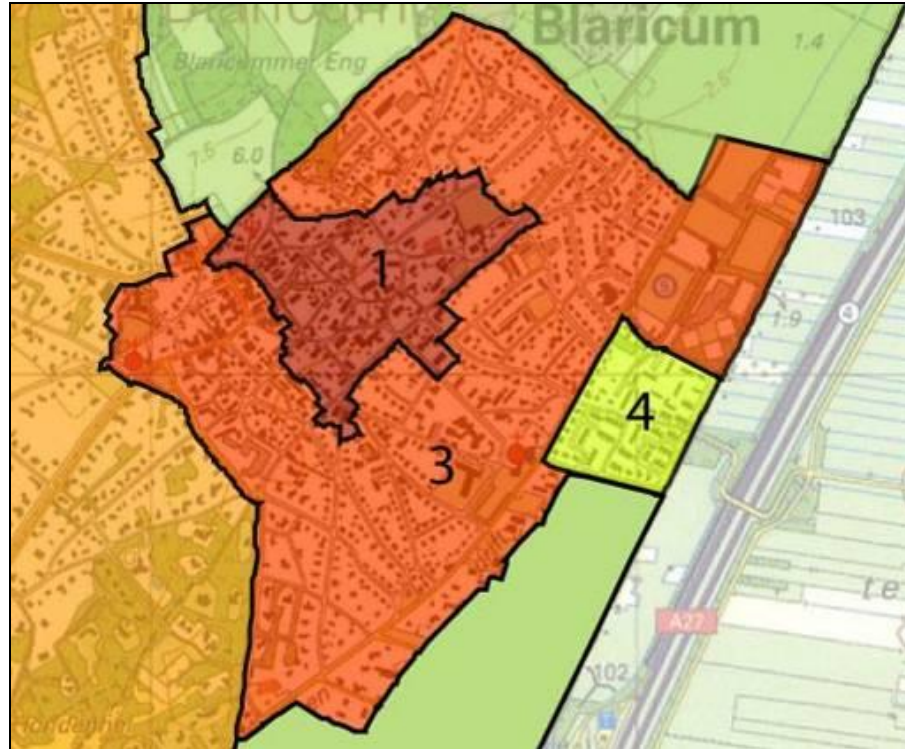
- De poort wordt minimaal 1 m teruggeplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- De poort heeft verwantschap met de architectuur van het gebouw.
- Gemetselde penanten in lijn met hekwerk (=1 m teruggeplaatst) mogen tot maximaal 2 m hoogte.
- De poort minimaal 50% transparant maken.

Bij percelen met ondiepe voortuinen kan onvoldoende ruimte zijn om de auto op het eigen erf te parkeren. In deze gevallen mag de erfafdeling en toegangspoort dicht bij de voorerfgrens staan als:

- de afstand van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw tot de voorerfgrens minder is dan 6,0 meter en
- vóór de voorerfgrens een begroeide berm (geen parkeerstrook) ligt van minimaal 1,0 meter.

### 4.3

#### Gebied 3: Dorp



#### Beschrijving

Aan de noordoostkant van de kern van Blaricum ligt deze kleinschalige en zorgvuldig ontworpen uitbreiding met korte rijtjes woningen uit de jaren '20 tot '70. De seriematig gebouwde woningen in korte rijtjes hebben dezelfde zorgvuldige architectonische uitwerking als in de rest van de kern. Samen met de ruime tuinen, heggen en grasbermen met bomen maakt dat het gebied goed aansluit bij het dorpsachtige karakter van het beschermde dorpsgezicht.

De woningen hebben een eenvoudige opbouw die bestaat uit een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak waarbij de nokrichting overwegend evenwijdig aan de straat loopt. De Kerklaan vormt hierop een uitzondering. Herhaling en vaak ook spiegeling van de individuele woning is bij de rijen het uitgangspunt. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en fijn. Dit wordt benadrukt in de profileringen van de kozijnen, gootklossen en windveren, de roedeverdeling in de ramen en de gemetselde lateien. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

Gevels zijn van baksteen. De daken zijn gedekt met rode of donkergrijze gebakken pannen. Kozijnen zijn in een lichte tint geschilderd.



In dit deelgebied is ook het Sportterrein Oostermeent aanwezig. Hier is sprake van de realisering van een rijhal voor de Stad en Lande Ruiters.

In het bestemmingsplan wordt beschreven aan welke voorwaarden hekken en poorten (aan de voorzijde) moeten voldoen in dit deelgebied 'Dorp'. Daarbij kunnen hekwerken als erfafscheidingen aan de voorzijde tot 2 m hoog worden gebouwd, middels omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, onder voorwaarden ten aanzien van de plaatsing en uitvoering. Een voorbeeld van deze voorwaarden is dat het hek op **1 m** van de erfgrans wordt geplaatst. Hekken van 1 m langs de erfgrans zijn omgevingsvergunningvrij en deze worden dan ook niet getoetst aan de welstandsnota (met uitzondering van de excessenregeling).

Verder worden ook poorten hoger dan 1 m worden getoetst, met dien verstande dat poorten tot 1 m omgevingsvergunningvrij zijn en niet aan welstandscriteria worden getoetst.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De kwaliteit van dit kleinschalige gebied zit in de zorgvuldige en fijne architectuur van de seriematige woningen. Op-, aan- en uitbouwen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de op herhaling gebaseerde architectuur. De stijl van de panden dient daarbij te worden gerespecteerd.



### **Welstandsniveau**

In de kleinschalige seriematige uitbreidingen van het dorp in Blaricum met zijn zorgvuldige en fijne architectonische uitwerking is het welstandsbeleid gericht op het verbeteren en in stand houden van deze karakteristieken.

### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen, dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

### **Ligging**

- het dorpse karakter van het gebied behouden;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel;
- woningen zijn georiënteerd op de weg.

### **Massa**

- rijwoningen hebben een sterke onderlinge samenhang;
- gebouwen hebben een opbouw die bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak;
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en fijn;
- de fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, gemetselde lateien en roedeverdelingen;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume.

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en per rij in samenhang;
- gevels zijn van baksteen;
- hellende daken zijn voorzien van rode of donkergrijze gebakken pannen;
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout en geschilderd in een lichte tint;

### Kleine plannen

In afwijking van de criteria voor Erf- of perceelafscheidings, voldoen in dit deelgebied de erf- of perceelafscheidings aan onderstaande criteria.

**Gesloten erfafscheidings en toegangspoorten mogen maximaal 1,2 meter hoog worden.**

Hekken hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- Het hekwerk wordt **1 m** terug geplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- Deze ruimte tot de erfgrens in te planten met een haag.
- Geen gemetselde muren of penanten toepassen.
- Een minimale transparantie van 80% toepassen.
- In een gedekte, donkere kleur (zwart of donkergroen).

Poorten hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2m:

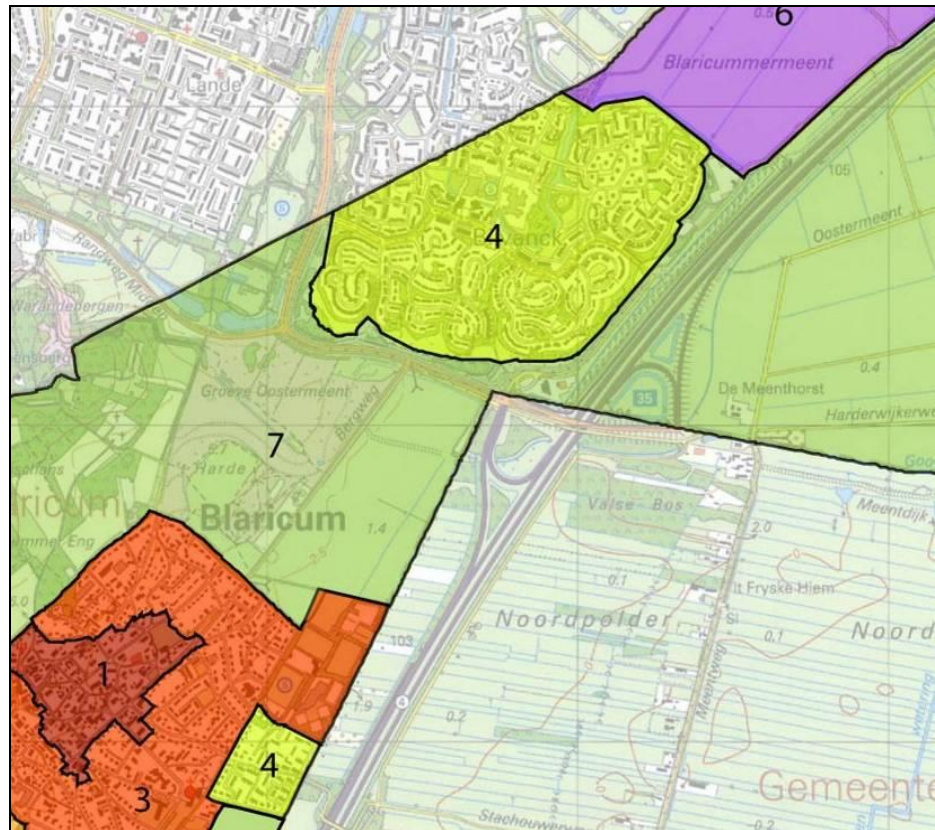
- De poort wordt minimaal **1 m** teruggeplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- De poort heeft verwantschap met de architectuur van het gebouw.
- Gemetselde penanten in lijn met hekwerk (= **1 m** teruggeplaatst) mogen tot maximaal 2 m hoogte.
- De poort minimaal 50% transparant maken.

**Bij percelen met ondiepe voortuinen kan onvoldoende ruimte zijn om de auto op het eigen erf te parkeren. In deze gevallen mag de erfafscheiding en toegangspoort dicht bij de voorerfgrens staan als:**

- **de afstand van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw tot de voorerfgrens minder is dan 6,0 meter en**
- **vóór de voorerfgrens een begroeide berm (geen parkeerstrook) ligt van minimaal 1,0 meter.**

#### 4.4

### Gebied 4: Bijvanck en de Bouwvenen



#### Beschrijving

Bijvanck is een grote uitbreidingswijk uit de jaren '70 waarvan een deel in de gemeente Huizen ligt. Beide delen sluiten naadloos op elkaar aan.

De ruimtelijke opbouw is typerend voor die tijd, een groene wijk met een bijna hiërarchieloos stratenpatroon. De wijk bestaat uit woonbuurten die gegroepeerd rondom het centrumgebied zijn gelegen. Het centrumgebied vormt zowel ruimtelijk als functioneel het hart van de wijk. Om het centrumgebied Bijvanck dienst te laten doen als wijkcentrum voor een groter gebied, is herstructurering van het gebied gewenst.

De woonbuurten worden onderling door de groenstructuur van elkaar gescheiden. De verschillende clusters binnen de woonbuurten bestaan steeds uit één woningtype van eenzelfde architectuur. Elk cluster vormt als het ware een compositie, terwijl verschillende clusters samen ook weer zorgvuldig in elkaar grijpen tot een woonbuurt. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De woningen hebben niet altijd een duidelijke voor- of achterzijde. Dit is mede het gevolg van diepe voortuinen die vaak afgeschermd zijn door hoge hagen. Veel achtertuinen van de woningen grenzen aan de openbare weg of openbare ruimte.





De woningen staan veelal in een gestaffelde of rechte rooilijn die de contouren van de wegen volgt. Dit is een typische karakteristiek van deze wijk.

Bij de grondgebonden woningen is sprake van afwisselende kapvormen en dakvlakken. Regelmatig zijn voorts uitbouwen, bergingen en carports onder een doorlopende kap opgenomen aan de voorzijde van de woningen. Op een aantal plaatsen verspringen de rooilijnen (zoals aan de Stobbe) waardoor aan de voorzijde van de woning, in plaats van aan de achterzijde, de grootste buitenruimte aanwezig is (diepe voortuinen). Niet alleen bij deze verspringingen, maar ook in enkele clusters komen deze grote diepe voortuinen voor (zoals aan de Koggewagen of Veurhuis).

De woningen die rond de Stern, Karekiet en de Maten zijn gelegen, zijn zogenaamde kwadrantwoningen. Dit woningtype bestaat uit een kubusvormige basis met daarin vier woningen. De (zij)tuinen van de woningen zijn rondom de woning gelegen en worden door groenstroken gescheiden van de weg. De tuinen zijn niet zo diep (gemiddeld 3 m-6 m), waardoor er weinig ruimte is voor uitbreiding van de woning of voor bijgebouwen. Omdat er weinig ruimte is en die ruimte bovendien overal grenst aan openbaar gebied, zijn er beperkte mogelijkheden voor erfbebouwing.

Uitzondering op de grondgebonden woningen zijn de flatgebouwen langs de ontsluitingsroute Viersloot, 't Uilebord en de Noord, (nabij het winkelcentrum). De flatgebouwen hebben vier bouwlagen en zijn opgetopt.





### **Kapvormen**

De diversiteit aan kapvormen in de Bijvanck bestaat uit zadeldaken, afgeknotte zadeldaken, dwarskappen en lessenaarsdaken. Platte daken komen uitsluitend bij de flatgebouwen aan de Uilebord en de Noord voor en bij de woningen aan de Wetering. De dakvlakken lopen vaak door over de aanbouwen/bergingen aan zowel de voor- als de achterzijde of over carports en garages. Ook is er regelmatig sprake van asymmetrische dakvlakken. De diversiteit in kapvormen en de manier waarop deze doorlopen zijn gerelateerd aan de clustering van de woningen. De diversiteit is karakteristiek voor de Bijvanck en hangt sterk samen met tijdsgeest waarin de wijk is gebouwd. Het is een kwaliteit van de wijk die behouden moet blijven.

### **Erfbebouwing**

De grote diversiteit aan woningtypen en hoe deze op het perceel geplaatst zijn, zorgt ervoor dat er ook een grote diversiteit aan erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) is en kan ontstaan. In het bestemmingsplan is veelal aan één zijde van de woning, doorgaans de gevel waar de entree is, de mogelijkheid voor het oprichten van erfbebouwing opgenomen. Het gaat dan met name om uitbreidingen van de woningen in de vorm van aan- en uitbouwen (één bouwlaag, met eventueel een kap) en bijgebouwen (bijvoorbeeld een schuurtje).

### **De Bouwvenen**

De Bouwvenen is een op zichzelf staand en deels autovrij buurtje met een groen binnengebied aan de zuidoostkant van de kern van Blaricum. De ontsluiting en het parkeergelegenheid ligt aan de buitenrand van de buurt.

De woningen in deze uitbreidingswijken zijn gegroepeerd in buurtjes en hebben niet altijd een duidelijk onderscheid tussen achter- en voorzijde. Veel achtertuinen grenzen aan de openbare weg of openbare ruimte.

De woningen staan in een rechte of gestaffelde rooilijn. De overheersende opbouw is twee lagen met kap. De woningen zijn eenvoudig tot gedifferentieerd van opzet waarbij afwisselende dakvlakken en vooruitbouwen, bergingen en carports onder een doorlopende kap voorkomen. De detaillering is zorgvuldig en in het algemeen eenvoudig.

Gevels zijn van baksteen veelal in combinatie met plaatmateriaal of houten delen. Daken zijn gedekt met gebakken pannen. Het kleurgebruik is terughoudend.



### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Behouden van herhaling van dezelfde woning per erf is het uitgangspunt. De afwisselende openbare ruimte die tevens een functie heeft als verblijfsruimte is het meest van belang voor deze wijken. De afwisselende plaatsing en veelal gedifferentieerde opbouw van de woningen versterken dit beeld. Met name bij de woningen die gedifferentieerd van opbouw zijn hebben kleine wijzigingen en toevoegingen een beperkte invloed op het beeld. Met name aan de zijde die in het zicht ligt dienen op-, aan- en uitbouwen goed ingepast worden in stijl van de panden en de op herhaling gebaseerde architectuur.

### **Welstandsniveau**

Het welstandsbeleid voor deze uitbreidingswijk is gericht op het handhaven van de afwisseling van buurten, herhaling van woningen en zorgvuldige architectonische uitwerking.

### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

### **Ligging**

- woningen maken deel uit van een ontworpen stedenbouwkundig patroon;
- de individuele woning binnen een cluster of blok is deel van het geheel en voegt zich hier naar;
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang.

### **Massa**

- woningen hebben in principe per cluster dezelfde opbouw;
- de opbouw van de woningen bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met een (asymmetrisch) zadeldak, maar ook plat afgedekt komt voor;
- bijgebouwen en op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per cluster van hetzelfde model.

### **Architectonische uitwerking**

- ontwerpaandacht voor alle details;
- herhaling in het cluster is leidraad voor het woningontwerp;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang;
- het kleurgebruik is terughoudend.

### **Kleine plannen**

In afwijking van de criteria voor Aan- of uitbouwen, voldoen in dit deelgebied de aan- of uitbouwen aan de achtergevel en de niet openbaar gelegen zijgevel aan onderstaande criteria.

- aan- of uitbouwen aan de achterzijde mogen in de perceelsgrens worden gebouwd.

In afwijking van de criteria voor Bijgebouwen of overkappingen, voldoen in dit deelgebied de bijgebouwen of overkappingen in het achtererfgebied aan onderstaande criteria.

- bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen in de perceelsgrens worden gebouwd.

In afwijking van de criteria voor Dakkapellen, voldoen in dit deelgebied de dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak aan onderstaande criteria.

- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m.

In afwijking van de criteria Erf- of perceelsafscheidings, voldoet in het (deel)gebied Bijvanck de erf- of perceelsafscheidings aan de onderstaande criteria:

- erf- of perceelsafscheidings aan de achterzijde mogen in de perceelsgrens worden gebouwd.

#### 4.5

### **Gebied 5: Ter Gooiziekenhuis locatie Blaricum**



#### **Beschrijving**

Aan de zuidzijde van de Prins Hendriklaan, in het meest westelijke puntje van de gemeente, is het Ter Gooiziekenhuis locatie Blaricum gesitueerd. Behalve een ziekenhuis, bevindt zich hier ook een huisartsenpost en een apotheek.



Dit complex is gelegen nabij de A1 en bestaat uit samengestelde blokvormige volumes met een sterke horizontale geleiding. De verschillende volumes waar het gebouw uit bestaat zijn afwisselend van hoogte variërend. De entree en trappenhuizen zijn verbijzonderd en vormgegeven als aparte volumes of voorzien van een nadrukkelijke luifel. De architectonische uitwerking is sober. Het complex heeft een doorlopende gevelritmiek met een sterke horizontale geleiding. De zandkleurige bakstenen gevels worden in hoogte afgewisseld door

doorlopende horizontale raambanden. De daken zijn plat. Het omliggende terrein is groen en glooiend en heeft zorgvuldig ingepaste parkeerplaatsen. De groene rand rondom het complex en de situering van de entree zorgt ervoor dat het ziekenhuis vanaf de Prins Hendriklaan vrijwel niet waarneembaar is.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De waarde van de gebouwen op dit terrein is vooral gelegen in het functionele aspect. Gezien de groene rand rondom zal de inzet voor het welstandsbeleid zijn gericht op de hoofdverschijningsvorm, een terughoudende vormgeving en kleurstelling en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het Ter Gooiziekenhuis locatie Blaricum heeft het voornemen uit te breiden en de parkeervoorzieningen te reorganiseren, waarbij tevens een natuurbrug wordt gerealiseerd .

### **Welstandsniveau**

Handhaven van de karakteristieken van de complexmatige bebouwing van het Ter Gooiziekenhuis locatie Blaricum is uitgangspunt van het welstandsbeleid.

### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

### **Ligging**

- het groene karakter van het gebied behouden;
- gebouwdelen vormen een samenhangende compositie;
- bebouwing staat vrij op het terrein;
- bij wijzigingen en toevoegingen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting.

### **Massa**

- bouwmassa's zijn gevarieerd en eenvoudig van opbouw;
- bouwmassa's hebben een sterke onderlinge samenhang;
- entreepartijen en trappenhuizen zijn vormgegeven als accenten.

### **Architectonische uitwerking**

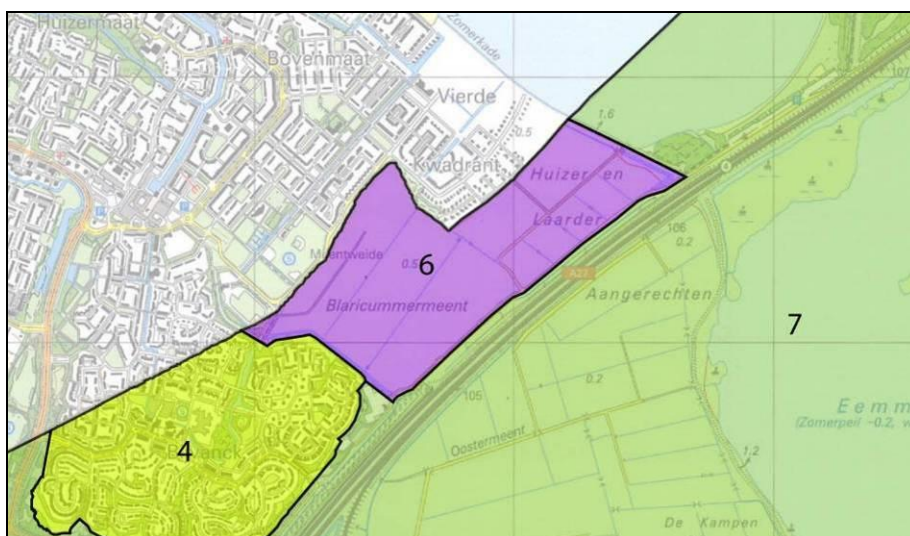
- de architectonische uitwerking is sober;
- gevels hebben een sterke horizontale geleiding;
- de hoofdmassa heeft een doorlopende gevelritmiek;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend.

## 4.6

### Gebied 6: Blaricummermeent



#### Ontwikkeling en beleid

In 2004 heeft de gemeenteraad het Integraal Programma van Eisen voor de Blaricummermeent (inclusief een aantal amendementen) vastgesteld. Vervolgens is begin 2005 de Ontwikkelingsvisie De Blaricummermeent opgesteld. Eén van de producten uit het in 2005 vastgestelde Masterplan De Blaricummermeent is het 'Kwaliteitsinstrumentarium', waarin de kwaliteitsbeschrijving van het plan (productkwaliteit) en de kwaliteitsbewaking van het planproces (proceskwaliteit) zijn vastgelegd. Het Kwaliteitsinstrumentarium is per deelplan verder uitgewerkt in zogenaamde Kwaliteitshandboeken, waarbij het in het geval van het Businesspark om een Beeldkwaliteitsplan gaat. Verder is de

hoofdstructuur ook in het bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp vastgelegd.

### **Beschrijving woon(woonwerk)gebied**

Binnen de Blaricummeent is een zo groot mogelijke diversiteit in eenheid nagestreefd. De eenheid is gezocht in het materiaalgebruik, de diversiteit in onder andere kapvormen en verspringende rooilijnen. In het noordelijke deel van het gebied (deelgebied Delta) is eigentijds gebouwd, het merendeel van de woningen (circa 75%) heeft platte daken. In het zuidelijke deel (deelgebied Stroom) is klassieker gebouwd, daar heeft het merendeel van de woningen (circa 75%) kappen. De richting van de verkaveling volgt de oude verkavelingsstructuur.



De rijtjeshuizen en twee-onder-éénkapwoningen lopen mee in de lijn van de verkaveling. De vrijstaande typen zijn zo veel mogelijk op de zon georiënteerd. Om te voorkomen dat er lange monotone rijen van dezelfde woningen ontstaan, is gevarieerd in de dakhoogte en in kappen. Kleine variaties in detaillering bij twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen geven identiteit aan de woning.

Appartementengebouwen zijn geïnspireerd op de villa. Villa's vormen een consistent bouwvolume, zo mogelijk samengesteld uit verschillende deelvolumen. Deelvolumen en kappen vormen een eenheid. Repetitie van gevelopeningen (loggia's et cetera) in de gevel is tot een minimum beperkt.

Villa's hebben maximaal één centrale entree. De architectuur van de appartementen moet passen bij het dorps karakter.

Alle woningen, met uitzondering van de appartementen, zijn ontsloten aan de woonstraten. Het is van belang dat woningen die grenzen aan structuurdragers, zoals de rivier en de lanen (Stroomzijde, Deltazijde en Floris V Dreef) een representatieve zijde hebben aan de kant van het structuurdragende element.





### **Materiaal en kleur woon(woonwerk)gebied**

De collectieve beeldkenmerken voor de bebouwing in de Blaricummermeent worden gevormd door materiaal-/kleurkeuzes en -uitsluitingen. Deze kenmerken gelden voor 90% van de woon(woonwerk)bebouwing. Van de bebouwing kan 10% zich aan deze beeldkwaliteitskenmerken onttrekken. Dit zijn de dissonanten, bedoeld om een spanning in het bebouwingsbeeld te bereiken.

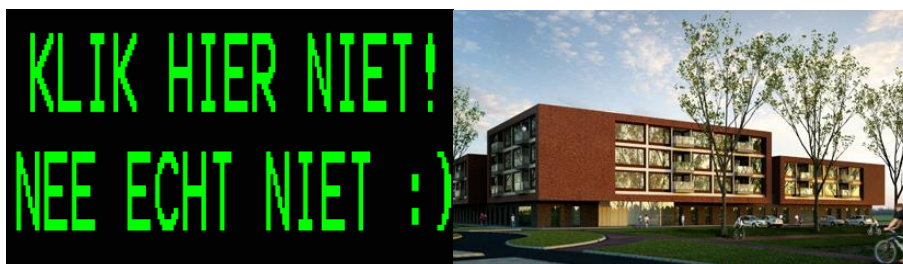
De materialen die gebruikt worden hebben een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, zink, natuursteen et cetera. Voor 90% van de bebouwing is baksteen het basismateriaal voor de gevel. De kleur kan gekozen worden uit een kleurschema, waarbij witte en gele bakstenen zijn uitgesloten. Van de bebouwing bestaat 10% niet uit baksteen, maar een afwijkend materiaal dat wel voldoet aan de duurzaamheidseisen.

Daken: In deelgebied Stroom is circa 75% van de woon(woonwerk)bebouwing uitgerust met een kapconstructie die donker is van kleur, bijvoorbeeld met zwarte of antracietkleurige pannen of met een leien, zinken of rieten dakbedekking. Circa 25% heeft platte daken. In deelgebied Delta is het percentage omgekeerd: circa 75% van de bebouwing heeft daar platte daken en circa 25% heeft kappen.

Gevels: Aandachtspunt zijn de openingen in de gevel: deze dienen niet te klein te zijn.

Gevel- en gevel/dakopeningen komen beter tot hun recht als kozijnen een terughoudende kleur hebben. Kozijnen zijn daarom bij voorkeur donker van kleur. De kozijnen worden bij voorkeur gemaakt van hout of aluminium, niet van kunststof.

De Blaricummermeent streeft een origineel kwaliteitsdoel na. In het plangebied is daarom geen ruimte voor 'boerderettes' en retro (het nabouwen van oudere bouwstijlen). Wel kunnen bestaande bouwstijlen worden gebruikt als inspiratie voor hedendaagse en originele architectuur.



### **Beschrijving Businesspark**

Het businesspark is een groen bedrijvenpark in een campusachtige setting. Het businesspark biedt ruimte voor kantoorvilla's, bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsgebouwen met een hal. Langs de A27 bevinden zich vooral grote bedrijfspanden met hal en de grote kantoorvilla's. Deze zijn deels geïntegreerd in een geluidswand. Grenzend aan het woongebied en de rivier bevinden zich hoofdzakelijk kleinschalige kantoorvilla's. De bouwvolumes zijn maximaal vier lagen hoog.

### **Materiaal en kleur Businesspark**

Het kwaliteitsniveau is hoog en sluit daarmee aan bij de woongebieden in de Blaricummermeent. Het in juli 2011 door B&W vastgestelde beeldkwaliteitsplan BusinessPark27 beschrijft op welke manier dit kwaliteitsniveau kan worden behaald. Het beeldkwaliteitsplan geldt als uitgangspunt. Er is ruimte voor dialoog met het Supervisieteam De Blaricummermeent en de welstandscommissie over de wijze waarop het kwaliteitsniveau kan worden behaald.

Het businesspark dient in totaal een kwaliteit uit te stralen door terughoudende, sprekende gebouwen, niet door gebouwen die individueel roepen om aandacht. Er worden overwegend natuurlijke materialen gebruikt, die mooi verouderen, zoals natuursteen, hout, glas, begroeide gevels et cetera en met natuurlijke kleuren. Reclame-uitingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.

### **Waardebepaling**

Kwaliteit is gecreëerd door diversiteit in architectuur en woningtypologie en eenheid in materiaalgebruik. Het Supervisieteam De Blaricummermeent beoordeelt plannen en concepten samen met de procesmanager (c.q. projectleiding), en adviseert de procesmanager wanneer deze aan de welstandscommissie kunnen worden voorgelegd. Het Supervisieteam bereidt discussies voor en bewaakt het niveau daarvan.

### **Welstandsniveau**

In De Blaricummermeent is het welstandsbeleid gericht op het creëren van diversiteit in architectuur en eenheid in materiaalgebruik: 'eenheid in verscheidenheid'.

## **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

## **Ligging**

- woningen en appartementen maken deel uit van een ontworpen stedenbouwkundig patroon;
- gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg;
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang.

## **Massa**

- woningen en appartementen hebben in principe per cluster dezelfde opbouw;
- gebouwen hebben een opbouw die bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met een hellende kap als duidelijke beëindiging, dan wel zijn plat afgedekt;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- de openingen in de gevel dienen niet te klein te zijn.

## **Architectonische uitwerking**

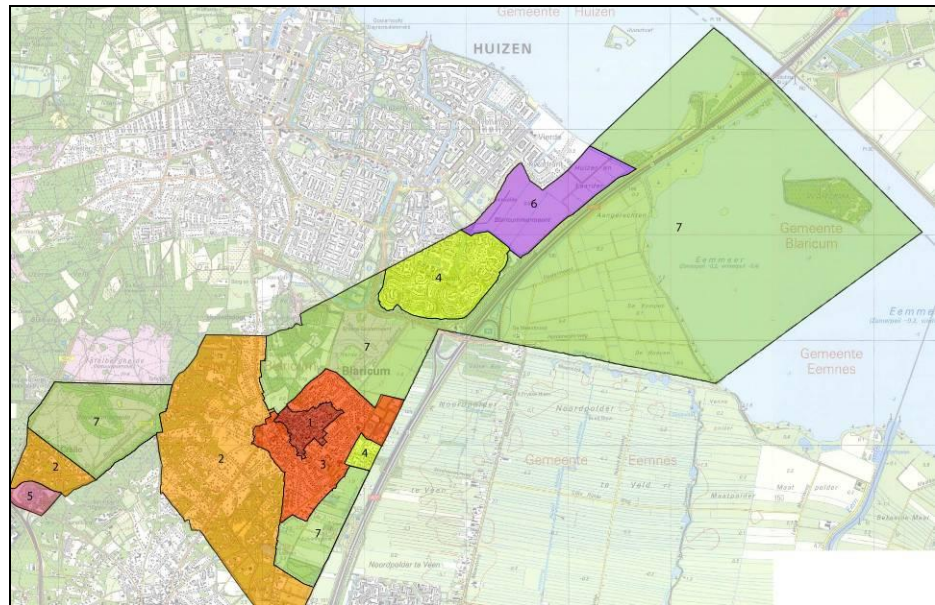
- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- ontwerpaandacht voor alle details;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in maat, schaal en stijl zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume;
- voor wat betreft de bedrijven, vormen reclame-uitingen een integraal onderdeel van de architectuur. Dat geldt zowel aan de binnenzijde van het businesspark, als aan de zijde van de A27.

## **Materiaal- en kleurgebruik**

- materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang;
- het materiaal- en kleurgebruik heeft een natuurlijke uitstraling, zoals baksteen, hout, zink en natuursteen;
- gevels van woningen en appartementen zijn in hoofdzaak van baksteen: witte en gele baksteen zijn uitgesloten;
- gevels van bedrijven zijn in hoofdzaak van baksteen, hout en glas met natuurlijke kleuren; • van de woonbebouwing bestaat 10% niet uit baksteen, maar uit een afwijkend materiaal;
- daken, voor zover niet plat, zijn gedekt met gebakken pannen die donker zijn van kleur, bijvoorbeeld met zwarte of antracietkleurige pannen of met een leien, zinken of rieten dakbedekking;
- het houtwerk is geschilderd in donkere kleuren. De kozijnen worden niet van kunststof gemaakt.

## 4.7

### Gebied 7: Buitengebied



#### Beschrijving

Het buitengebied van de gemeente bestaat uit meerdere delen, waar weinig bebouwing staat. Deels betreft het agrarische gronden, zoals polder De Kampen, ten oosten van de A27. Dit is een grootschalig weidegebied waarbij behalve de boerderij de Meenthorst verspreid enkele schuurtjes en stallen staan, waarvan de kwaliteit vanuit welstand gezien vraagtekens oproept.

Direct ten westen van de Goyergracht Noord, tegen de gemeentegrens is eveneens sprake van agrarische gronden, waarbij aan de kant van de Eemnesserweg verspreide bebouwing aanwezig is.

De Blaricummer Eng is van oudsher in gebruik als akkerbouwgrond. Nu wordt er boekweit, rogge en maïs geteeld en is het gebied gemengd met bos. Aan de randen staat enige bebouwing. Zo bevinden zich een camping, een onlangs uitgebreide begraafplaats en een woonwagenlocatie in het gebied.



Daarnaast gaat het in de gemeente Blaricum om bos- en natuurgebieden, zoals de Groeve Oostermeent en de Blaricummerheide. Tevens is aan de noordkant

het Strand Voorland Stichtsebrug aanwezig, met een recreatieve betekenis voor de watersport.



De nu aanwezige bebouwing is bescheiden van schaal, eenvoudig van opzet en architectonische uitwerking. Het terughoudend materiaal- en kleurgebruik maakt dat het past in de landelijke omgeving

#### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het buitengebied heeft een waardevol landschappelijk karakter en kent niet of nauwelijks bebouwing. Eemmeer is een stiltegebied en is deels niet toegankelijk. Het gebied heeft belangrijke natuurwaarde. Bouwen is nauwelijks toegestaan.

#### **Aanvullend beleid**

In delen van het buitengebied zijn, conform de Beleidsnota Antenne-installaties, Blaricum (2008), geen UMTS-masten toegelaten.

#### **Welstandsniveau**

Handhaven van de karakteristieken van de bebouwing met zijn eenvoudige opzet en terughoudend materiaal- en kleurgebruik is de inzet voor het welstandsbeleid.

#### **Algemeen**

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder te realiseren bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering, de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan, als uitgangspunt dient te nemen.

#### **Ligging**

- het groene en landschappelijke karakter van het gebied behouden;
- gebouwen liggen vrij op het kavel.

#### **Massa**

- gebouwen zijn individueel;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.

### **Architectonische uitwerking**

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en terughoudend;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend.

### **Kleine plannen**

In de landschappelijk waardevolle gebieden, open gebieden en beeldbepalende gebieden (De Kampen, Warandapark, Gooisch Natuurreservaat), de beschermde natuurgebieden (Blaricummerheide, 't Harde, Warandapark) en de natuurbeschermingsgebieden binnen dit deelgebied zijn geen UMTS-masten toegelaten.

# Objectgerichte welstandscriteria

# 5

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 serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden via de rayonarchitect zonedig aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de criteria voor de kleine plannen in het volgende hoofdstuk, die vrijwel 'absoluut' zijn).

Ook 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: 'beschermen' bij de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten, 'verbeteren' bij de welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, 'handhaven' de welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en 'vrij' bij de welstandsvrije objecten. Hoe hoger het welstandsniveau hoe hoger de gewenste kwaliteit.

## 5.1

### **Langhuisboerderijen**

#### **Beschrijving**

De langhuisboerderijen in Blaricum staan voornamelijk in de kern van het dorp en de gebieden met verspreide bebouwing eromheen. De boerderijen zijn afwisselend en georiënteerd op de weg, hoewel de voorgevel niet altijd evenwijdig aan de weg staat. Ze hebben een traditionele en eenvoudige opbouw van één laag met kap. De architectonische uitwerking is doelmatig, zeer zorgvuldig en gevarieerd. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

Vrijwel alle boerderijen in Blaricum zijn van het type langhuisboerderij en, waarbij er deuren in de zijgevels zijn gelegen. De onderste daklijn is meestal ter plaatse van deze deuren (zijbaander) verhoogd. In vele gevallen is de noklijn van de stallen lager dan de van het woongedeelte. Het woongedeelte heeft ook een rijkere architectonische uitwerking.

De daken zijn gedekt met gebakken pannen of natuurriet. De vensters zijn klein en onderverdeeld met roeden. Op de erven komen bijgebouwen als schuren en hooibergen voor. Hulst- en meidoornhagen dienen ook nu nog veelal als

erfafscheiding. De grote en nieuwere langhuisboerderijen uit de late 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw zijn strakker vormgegeven dan de oudere boerderijen: rechthoekige langhuisboerderijen met doorgaande zadeldaken, gedekt met pannen.



### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Behoud van de uiterlijke vorm is het kernwoord voor het welstandsbeleid voor de langhuisboerderijen van Blaricum. Daarnaast is de maat, schaal en vorm van de gevelinvullingen van belang. De terughoudende maar tegelijkertijd zorgvuldige architectuur van deze historische bebouwing is een belangrijke kwaliteit in het dorpsbeeld. Aanpassingen en nieuwbouw dienen op een vergelijkbaar niveau te worden uitgevoerd.

### **Welstandsniveau**

Voor de cultuurhistorisch waardevolle langhuisboerderijen in Blaricum is het welstandsbeleid gericht op het verbeteren en in stand houden van de karakteristieken van deze objecten.

### **Ligging**

- het dorpse karakter van het gebied behouden, daarbij is een heldere ordening van verschillende gebouwen en traditionele erfbeplanting op het erf belangrijk;
- per kavel is er één hoofdmassa;
- de gebouwen volgen in ligging grofweg de hoofdstructuur.

### **Massa**

- panden zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm waarbij het woongedeelte veelal hoger is dan het achterhuis (stalgedeelte);
- gebouwen hebben een opbouw bestaande uit een onderbouw van één en laag met een zadeldak;
- zijgevels hebben kleine vensters en eventueel staldeuren;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven.



### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis (stalgedeelte) van het hoofgebouw in architectonische uitwerking benadrukken;
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren, raamhout en roedeverdeling;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en raamhout en profileringen vormen het uitgangspunt;
- bijgebouwen als schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in maat schaal en stijl zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume.

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen eventueel gecombineerd met pleisterwerk of houten delen;
- daken zijn afgedekt met gebakken pannen of met natuurriet;
- het houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als bijvoorbeeld groen voor deuren en luiken, licht oker voor kozijnen en wit en groen voor de ramen.

## 5.2

### Hooibergen

#### Beschrijving

De hooiberg is vanouds een agrarisch bedrijfsgebouw voor de opslag van hooi en granen. Maar ook een wijkplaats voor dieren. In Blaricum komen enkele hooibergen voor en dat zijn vooral hooibergen met vier roeden (staanders) gebouwd, al komen ook andere vormen voor. Oorspronkelijk waren de roeden vierkant en van eikenhout. Later werden de roeden ook van beton of ijzer gemaakt en werden ook ronde roeden toegepast.

Er is bij een hooiberg sprake van een verstelbaar dak, met een hijsmechanisme. Van oudsher betreft het vooral hooibergen met een rieten kap. Bij latere aanpassingen en nieuwe hooibergen zijn veelvuldig zinken golfplaten toegepast. De hooiberg mag zijwanden hebben tot een hoogte van maximaal 3 m.



### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Behoud van de uiterlijke vorm is het kernwoord voor het welstandsbeleid voor de hooibergen van Blaricum. Aanpassingen en nieuwbouw dienen op een vergelijkbaar niveau te worden uitgevoerd.

### **Welstandsniveau**

Voor de cultuurhistorisch waardevolle hooibergen in Blaricum is het welstandsbeleid gericht op het verbeteren en in stand houden van de karakteristieken van deze objecten.

### **Ligging**

- de hooibergen liggen op het (voormalige) erf, achter de brandmuur van de boerderij.

### **Massa**

- de hoofdvorm is vierkant, rechthoekig of een andere veelhoek.

### **Architectonische uitwerking**

- de roeden vormen een herkenbaar onderdeel van het bouwwerk;
- zijwanden hebben een maximale hoogte van 3 m.

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- de roeden worden in hout, ijzer of beton uitgevoerd;
- de zijwanden worden in hout en met een donkere kleurstelling uitgevoerd;
- het dakvlak wordt in riet of een ander materiaal in grijze of donkere tint uitgevoerd.

## **5.3**

### **Beeldbepalende panden**

#### **Beschrijving**

Blaricum kent een rijksbeschermd dorpsgezicht en een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening is verbouwing en sloop van deze panden gereguleerd en worden de belangen vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en monumentenzorg meegewogen. Het doel van deze bescherming is de instandhouding van monumentale en cultuurhistorische waarden.

Naast de rijks- en gemeentelijke monumenten zijn in Blaricum veel beeldbepalende panden die niet in aanmerking komen om te worden aangewezen als monument, maar wel bijdragen aan de specifieke beeldkwaliteit van het dorps karakter van Blaricum. Deze beeldbepalende panden zijn panden die door een combinatie van architectonische kwaliteit en hun plaats in de stedenbouwkundige structuur, een belangrijke bijdrage leveren aan het dorpsbeeld. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de betreffende beeldbepalende

panden (situatie april 2012). Van al die panden zijn redengevende beschrijvingen beschikbaar. Die beschrijvingen zijn opgenomen in een separate bijlage ('Beeldebepalende bouwwerken en beeldondersteunende zaken').

De raad heeft aangegeven dat een betere bescherming van de beeldebepalende panden gewenst is. In dit kader is in 2012 de Beleidsnota Beeldebepalende panden Blaricum 2012 door de raad vastgesteld.

De bescherming voor de beeldebepalende panden wordt geregeld via de opname van deze panden in de bestemmingsplannen en de welstandsnota.

In onderhavige welstandsnota zijn voor de individuele beeldebepalende panden objectgerichte criteria opgenomen. Deze zijn door middel van redengevende beschrijvingen van de beeldebepalende panden opgenomen in de separate bijlage 'Beeldebepalende bouwwerken en beeldondersteunende zaken'. De objectgerichte criteria dienen als toetsingskader bij omgevingsvergunningverlening.

#### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Behoud van de uiterlijke vorm is het kernwoord voor het welstandsbeleid voor de beeldebepalende panden van Blaricum. Daarnaast zijn de maat, schaal en vorm van de gevelinvullingen van belang. De terughoudende maar tegelijkertijd zorgvuldige architectuur van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een belangrijke kwaliteit in het dorpsbeeld. Aanpassingen en nieuwbouw dienen op een vergelijkbaar niveau te worden uitgevoerd.

#### **Welstandsniveau**

Voor de cultuurhistorisch waardevolle beeldebepalende panden in Blaricum is het welstandsbeleid gericht op het verbeteren en in stand houden van de karakteristieken van deze objecten.

#### **Ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik**

Voor wat betreft ligging, massa, architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik van beeldebepalende panden, dient uitgegaan te worden van de bestaande situatie en de beschrijvingen van de panden op individueel niveau, zoals opgenomen in de separate bijlage 'Beeldebepalende bouwwerken en beeldondersteunende zaken'.



# Criteria voor kleine plannen



In dit hoofdstuk worden de criteria gegeven voor de welstandstoets van enkele veel voorkomende kleine plannen. In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in dit hoofdstuk om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindienaar vooraf maximale duidelijkheid geven. De criteria voor kleine plannen kunnen gezien worden als een verzameling standaard oplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

In het beschermde dorpsgezicht en bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten, zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken, in sommige gevallen vergunningplichtig. Dat betekent dat voor die gevallen een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangevraagd.

## **Criteria voor kleine plannen zijn gegeven voor:**

- aan- of uitbouwen;
- bijgebouwen of overkappingen;
- dakkapellen;
- kozijn- of gevelwijzigingen;
- erf- of perceelafscheidings;
- reclame-uitingen;
- UMTS-masten.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet omgevingsvergunningsvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan wordt het bouwplan door de rayonarchitect/de welstandsc commissie of door een daartoe bevoegd persoon getoetst. Voldoet het plan aan de criteria dan wordt een positief welstandsoordeel gegeven.

Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan uitgebreid getoetst door de welstandsc commissie, gebruik makend van de gebiedsgerichte, de objectgerichte of de algemene welstandscriteria. Op deze manier kunnen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken gezien worden in relatie tot de context van het gebied waar het wordt geplaatst.

## **Voorerfgebieds- en achtererfgebieds benadering**

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het voorerf- en achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegan-

kelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw. Het voorerfgebied is dat deel van het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### **Standaardplan**

Een aanvraag voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een in hetzelfde bouwblok gerealiseerd bouwwerk, dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund. Het bouwwerk voldoet ook aan redelijke eisen van welstand als het bouwwerk overeenkomstig het ontwerp van de architect is, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de gemeente.

### **Omgevingsvergunning en welstandstoetsing**

De toepassing van welstandstoetsing is gekoppeld aan de omgevingsvergunningsplicht voor bouwen. Onder bepaalde voorwaarden mag zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Deze wordt dan ook niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In uitzonderingsgevallen, wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente achteraf met behulp van de Excessenregeling ingrijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het omgevingsvergunningsvrij is.

## **6.1**

### **Aan- en uitbouwen**

#### **Criteria voor een aan- of uitbouw in het achtererfgebied**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

### **Maat en plaats**

- gebouwd aan:
  - a) de oorspronkelijke achtergevel op meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen, of
  - b) een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel op meer dan 1 m van het voorerfgebied en meer dan 1 m van het naburige erf
- niet hoger dan:
  - a) 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein
  - b) 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en
  - c) de woning of het woongebouw
- breedte:
  - a) aan tussenwoning aan de achtergevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel
  - b) aan hoekwoning aan de achtergevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel plus maximaal 3,25 m mits meer dan 1 m van het naburige erf
  - c) aan de zijgevel mag niet meer dan 2,25 m uitsteken
- minder dan 3,25 m diep.

### **Architectonische uitwerking**

- rechthoekig
- gevelgeleding en dakvorm afgestemd op het hoofdgebouw
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig het hoofdgebouw.

### **Aanvullende criteria**

- de aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **Criteria voor een aan- of uitbouw in het voorerfgebied**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande aan- of uitbouw in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of

- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- gebouwd aan:
  - a) de oorspronkelijke voorgevel op meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen, of
  - b) een naar de weg of het openbaar groen gekeerde oorspronkelijke zijgevel op meer dan 1 m van het voorerfgebied en meer dan 1 m van het naburige erf,
- niet hoger dan:
  - a) 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein
  - b) 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en
  - c) de woning of het woongebouw
- breedte:
  - a) aan de zijgevel mag niet meer dan 2,25 m uitsteken
  - b) aan de voorgevel: 40% van de gevel
- diepte:
  - a) aan de zijgevel minder dan 3,25 m diep
  - b) aan de voorgevel minder dan 1 m diep.

#### **Architectonische uitwerking**

- rechthoekig;
- plat afgedekt;
- aan de voorgevel vormgegeven als een erker met een gemetselde borstwering;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig het hoofdgebouw.

#### **Aanvullende criteria**

- de aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.



## **6.2**

### **Bijgebouwen of overkappingen**

#### **Criteria voor een bijgebouw of overkapping in het achtererfgebied**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- gebouwd op:
  - a) het achtererfgebied op meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen, tenzij geïntegreerd in de erfafscheiding, of
  - b) een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijerf op meer dan 1 m van het voorerfgebied;
- goot of boeibord niet hoger dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

#### **Architectonische uitwerking**

- rechthoekig;
- dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout;
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

## **Criteria voor een bijgebouw of overkapping in het voor- erfgebied**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaand bijgebouw of overkapping in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

### **Maat en plaats**

- gebouwd op:
  - a) het voorerfgebied op meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen, of
  - b) een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijerf op meer dan 1 m van het voorerfgebied en op meer dan 1 m van de weg of openbaar groen;
- goot of boeibord niet hoger dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

### **Architectonische uitwerking**

- rechthoekig en geen opvallende details;
- dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout;
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten;
- geen opvallend kleurgebruik;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

## 6.3

### Dakkapellen

#### Criteria voor een dakkapel in het achterdakvlak

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### Maat en plaats

- de onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet, verticaal gemeten;
- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m;
- bovenzijde meer dan 0,8 m onder de daknok, verticaal gemeten;
- zijkanten meer dan 0,75 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de breedte is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
- de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
- de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.

#### Architectonische uitwerking

- voorzien van een plat dak of voorzien van een aangepaste natuurrieten dak bij plaatsing op een rieten kap;
- zijwanden ondoorzichtig;
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdbouw.

#### Aanvullende criteria

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;

- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **Criteria voor een dakkapel in het voordakvlak en zijdakvlak**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- de onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet, verticaal gemeten;
- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,3 m;
- bovenzijde meer dan 1 m onder de daknok, verticaal gemeten;
- zijkanten meer dan 1 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de breedte is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
- de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

#### **Architectonische uitwerking**

- voorzien van een plat dak of voorzien van een aangepakte natuurrieten dak bij plaatsing op een rieten kap;
- zijwanden ondoorzichtig;
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdbouw.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;

- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

#### **6.4**

### **Kozijn- of gevelwijzigingen**

#### **Criteria voor een kozijn- of gevelwijziging aan de achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande kozijn of gevel in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw.

#### **Architectonische uitwerking**

- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **Criteria voor een kozijn- of gevelwijziging aan de voor- gevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande kozijn of gevel in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw.

#### **Architectonische uitwerking**

- kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op de gevel;
- terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel;
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen;
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

## **6.5**

### **Erf- of perceelafscheidingen**

#### **Criteria voor een erf- of perceelafscheidingen**

Deze criteria komen aan de orde als het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet of wanneer burgemeester en wethouders overwegen bij omgevingsvergunning daarvan af te wijken.

Het bouwwerk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- A. het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande erf- of perceelafscheiding in hetzelfde bouwblok dat minder dan vijf jaar geleden met een positief welstandsadvies is vergund, of
- B. het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of
- C. het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

#### **Maat en plaats**

- niet hoger dan 1 m, of
- niet hoger dan 2 m en gebouwd:
  - a) meer dan 1 m achter de voorgevelrooilijn, en
  - b) meer dan 1 m van de weg of openbaar groen;
- inrijhekken, toegangspoorten en looppoorten niet hoger dan 2 m.

#### **Architectonische uitwerking**

- de erfafscheiding, inrijhekken, toegangspoorten en looppoorten is ondergeschikt en afgestemd in vormgeving aan het hoofdgebouw of aan het doel (dragen van beplanting);
- erfafscheiding hoger dan 1 m, inrijhekken, toegangspoorten en looppoorten zijn voor ten minste 50% transparant;
- erfafscheiding bestaande uit dichte constructies is bij voorkeur slechts drager van (camouflerende) beplanting;
- materiaal erfafscheiding overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, of overeenkomstig het hoofdgebouw, of het aangrenzende hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- kleur van erfafscheiding, inrijhekken, toegangspoorten en looppoorten afgestemd op het hoofdgebouw, het aangrenzende hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten;
- geen opvallend kleurgebruik.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- aanvragen in het beschermde dorpsgezicht worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

## **6.6**

### **Reclame-uitingen**

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-uitingen ongewenst. Voor de toepassing van de richtlijnen maakt het verschil in welk gebied de reclame wordt aangebracht. Er is onderscheid gemaakt tussen beschermd dorpsgezicht, winkelgebieden, woongebieden en parken / sportterreinen en landelijk gebied.

Voor het plaatsen van een op de grond staande reclamezuil hoger dan 1 m en een oppervlakte van meer dan 2 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunning vereist. Voor de overige reclame-uitingen binnen de bebouwde kom moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van de gemeentelijke APV. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningenprocedure.

#### **Criteria voor reclame-uitingen aan de gevel in het beschermde dorpsgezicht**

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel is ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- reclame-uitingen zijn uitgevoerd in traditionele vormen, materialen en kleuren, zoals bijvoorbeeld uithangborden, belettering van kroonlijsten of luifels boven entree of etalagepartijen;
- reclame-uitingen zijn bescheiden van maat en schaal;
- reclame is op een harmonieuze manier opgenomen in de architectuur van het pand.

#### **Criteria voor reclame-uitingen aan de gevel in winkelgebieden**

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel is ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

#### **Maat en plaats**

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
- maximaal één reclame-uiting tegen de gevel en één reclame-uiting loodrecht op de gevel;



- plaatsing loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel;
- geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren;
- indien er een afbakening is tussen de onderbouw en het bovenste gedeelte van de gevel, bijvoorbeeld door een luifel, dan vormt deze afbakening de uiterste plaats van de reclame;
- reclame op luifels mag niet hoger zijn dan de halve borstweringshoogte boven de luifel, met een maximum totale hoogte van 0,30 m;
- reclame moet qua afmeting passen binnen de contouren van het gebouw;
- reclame op daken en dergelijke is niet mogelijk;
- horizontale reclames hebben maximaal een lengte van één derde van de gevelbreedte;
- loodrecht op de gevel staande reclames moeten afgestemd zijn op de schaal van de gevel en gezien worden in het verlengde van het vroegere uithangbord;
- loodrecht op de gevel staande reclames mogen het zicht op andere panden, gezien in de langsrichting van de weg, niet belemmeren;
- loodrecht op de gevel staande reclame is niet hoger dan 0,50 m en steekt niet meer dan 0,80 m uit de gevel.

#### **Architectonische uitwerking**

- aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de vorm, maatvoering, detailleringen en kleur zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- aan de voorgevel: de aanwezige samenhangende ritmiek mag niet worden verstoord;
- reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke;
- grote reclame-uitingen dienen een architectonisch onderdeel te vormen van de totale compositie van de gevel;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame;
- geen daglichtreflecterende reclame;
- geen aangelichte reclame.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

### **Criteria voor reclame-uitingen aan de gevel in woongebieden**

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

#### **Maat en plaats**

- voor woningen met praktijk aan huis is een beperkte onverlichte naams- of beroepsaanduiding toegestaan;
- aan een buurtwinkel is een beperkte verlichte reclame-uiting toegestaan, mits dat niet hinderlijk is voor de omgeving.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

### **Criteria voor reclame-uitingen aan de gevel in parken, sportterreinen en landelijk gebied**

In deze gebieden zijn geen reclame-uitingen mogelijk. Voor sportcomplexen wordt een uitzondering gemaakt ten behoeve van (sponsor-)reclame. Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

#### **Maat en plaats**

- reclame-uitingen op sportcomplexen dienen op het complex gericht te zijn;
- reclame-uitingen op sportcomplexen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

### **Criteria voor reclame-uitingen los van de gevel**

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

#### **Maat en plaats**

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
- maximaal één reclame-uiting per erf;
- plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.

### **Architectonische uitwerking**

- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame;
- geen daglichtreflecterende reclame;
- geen aangelichte reclame.

### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

## **6.7**

### **UMTS Masten**

Mobiel bellen is niet meer weg te denken uit onze samenleving. Het plaatsen van zend- en ontvangstinstallaties en het meewerken aan een landelijk dekend netwerk van installaties is daarmee noodzakelijk. Maar de antenne-installaties zijn van ver zichtbaar en van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Blaricum vindt het van belang hier terughoudend mee om te blijven gaan en dat de antenne-installaties op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast. Daartoe zijn in de Beleidsnota antenne-installaties, Blaricum (2008) richtlijnen opgesteld voor de toelaatbaarheid van de installaties. Zo is plaatsing van antennemasten niet toegestaan in beeldbepalende gebieden, landschappelijk waardevolle gebieden, het beschermd dorpsgezicht, beschermende natuurgebieden en milieubeschermingsgebieden. Verder is in de betreffende beleidsnota bepaald dat bij voorkeur sprake dient te zijn van een solitaire mast (maximaal 40 m hoog) en dat de plaatsing van antennemasten in beginsel is toegestaan op niet-woongebouwen van 15 m of hoger, waarbij de masthoogte maximaal 7 m mag bedragen. Tevens dienen de bijbehorende schakelkasten uit het zicht te worden geplaatst.

Universal Mobile Telecommunications System (UMTS) is de beoogde opvolger van het gsm-netwerk. Het digitale UMTS-netwerk heeft meer capaciteit en kan grote hoeveelheden data, in kleine digitale pakketjes, snel versturen. Een antenne-installatie is het geheel van antennes, antennedrager, bedrading en techniekkasten. Een antenne-installatie kan uit meerdere antennes bestaan. Er is dus een onderscheid tussen een antenne en een antenne-installatie. Voor gsm en UMTS bestaat een antenne-installatie over het algemeen uit drie antennes en de bijbehorende apparatuur. Het grootste deel van deze UMTS-antennes zal worden geplaatst op of bij de geplaatste gsm antenne-installaties. Hierdoor zal de toename van het aantal antenne-installaties beperkt blijven.

### **Omgevingsvergunning voor bouwen en welstandstoetsing**

De toepassing van welstandstoetsing is gekoppeld aan de omgevingsvergunningsplicht voor bouwen. Dit hangt af van de hoogte van de installatie en het vermogen van de antenne. Voor het plaatsen van masten voor antenne-installaties die minder dan 5 m hoog zijn, is onder bepaalde voorwaarden geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Als een antenne van minder dan 5 m op een monument wordt geplaatst of in het beschermd dorpsgezicht, gelden dezelfde regels als voor het plaatsen van een omgevingsvergunningplichtige antenne. Voorts dient een omgevingsvergunning voor het aspect monument te worden aangevraagd.

### **Antennes hoger dan 5 m**

Voor het plaatsen van antennes hoger dan 5 m geldt een omgevingsvergunningsplicht voor bouwen. Op de omgevingsvergunning voor bouwen is de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

De enige uitzondering hierop zijn de antennes voor het communicatiesysteem voor politie, brandweer en ambulances (C2000). Deze installaties zijn in beginsel omgevingsvergunningvrij ex art. 2 lid 16 Besluit omgevingsrecht.

De antennes waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. In uitzonderingsgevallen, wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan de gemeente achteraf met behulp van de Excessenregeling ingrijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het omgevingsvergunningvrij is.

### **Criteria voor een UMTS-mast**

Een UMTS-mast voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

#### **Architectonische uitwerking**

- kleur van mast in gedekte kleuren, geen opvallend kleurgebruik;
- bij plaatsing op gebouwen wordt de antennemast door camouflage aan het zicht onttrokken;
- bijbehorende schakelkasten worden uit het zicht geplaatst.

#### **Aanvullende criteria**

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- UMTS-masten worden te allen tijde aan de welstandscommissie voorgelegd; op basis van de gebiedscriteria kunnen nadere eisen worden gesteld.

## 6.8

### Aarden wallen

Een aarden wal is een ophoging van aarde, zand en/of andere materialen, al of niet begroeid met vegetatie. Vaak worden aarden wallen aangelegd als erfafscheiding of als geluidwerende voorziening. Daarmee bepalen aarden wallen mede het straatbeeld. Er is geen geldend beleid voor aarden wallen.

In de meeste bestemmingsplannen is wel een uitvoeringsverbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning de bodem te ontginnen, te verlagen, af te graven, op te hogen of te egaliseren. In de praktijk volstaat deze regeling niet omdat de bestemmingsplannen geen maatvoering en wijze van meten voor dit soort werken kennen.

Het werk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de top van een aarden wal op het voorerfgebied (als bedoeld in bijlage II van het Bor), niet meer dan 1,2 meter boven het straatpeil uitsteekt,
- de aarden wal niet vóór een erfafscheiding wordt gerealiseerd én
- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het dorp niet onevenredig worden aangetast.



# Welstandscriteria bij (her)ontwikkelings- projecten

## 7.1

### **Toelichting**

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

## 7.2

### **Procedure**

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel vormen van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria kunnen worden ontleend aan een beeldkwaliteitsplan of aan ruimtelijke randvoorwaarden.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.





# Welstandscriteria excessen



## 8.1

### **Toetsing achteraf**

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een omgevingsvergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kan het bevoegd gezag (vaak is dat het college van burgemeester en wethouders) degenen die tot het opheffen van de (strijdige) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

## 8.2

### **Excessenregeling bij omgevingsvergunningsvrije bouwwerken**

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a Woningwet kan het bevoegd gezag de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

## 8.3

### **Criteria bij excessen**

De gemeente Blaricum 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 ernstig afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van en gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;

- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- de opdringerige reclames, of
- de opdringerige verlichting of reflecties, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Omgevingsvergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

## **DEEL B**

### **Overgangsbepaling**

Op een aanvraag om omgevingsvergunning of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente  
Blaricum, d.d. 18 september 2012



# B i j l a g e n



## **Bijlage 1**

### **Begrippenlijst**

*Let op: de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan gaan boven de begrippenlijst uit de welstandsnota.*

**Aanbouwen** grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

**Achtererfgebied** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

**Afdak** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te Beschermen.

**Atelierwoning** woningen met atelierruimte, veelal te herkennen aan een groot raam in de noord- of oostgevel.

**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.

**Beeldbepalende panden** een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het object. Beeldbepalend is niet per definitie een aanduiding voor de esthetische kwaliteit van een gebouw of object, maar ook voor de beleving van een gebouw dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt bijvoorbeeld vanwege zijn stedenbouwkundige waarde.

**Beschermd stads- of dorpsgezicht** beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988.

**Beschot** afwerking van een wand met planken, schroten of houten delen.

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin regels zijn vastgelegd omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

**Bestrating** verharding zoals straatstenen of tegels.

**Bijbehorend bouwwerk** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een, zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar

al dan niet tegenaangebouwd, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

**Bijgebouw** 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 waaronder de stulp, kop-hals-romp en andere typen.

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

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw.

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

**Brink** (voormalig) open plek, veelal centraal gelegen in de kern van het dorp waar vroeger het vee werd verzameld voor de nacht en te drinken kreeg.

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

**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.

**Eng** (voormalig) akkerbouwcomplex.

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

**Erf** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

**Erker** kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van in- of uitspringingen.

**Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.

**Gevel** buitenwand van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).

**Gootklos** in de muur bevestigd balkstuk ter ondersteuning van een goot.

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

**Hoofdgebouw** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**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.

**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.

**Landhuis** Vrijstaand luxe woonhuis van enige omvang op een groot stuk grond.

**Latei** draagbalk boven gevelopening.

**Lessenaarsdak** 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 of som een kozijn of gevelopening.

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

**Luifel** een 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 helt dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel.

**Meent** (voormalig) gemeenschappelijk wei- en hooiland.

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk.

**Middelhoogbouw** gebouwen van drie of vier lagen.

**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 gebouw.

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon.

**Ontsluiting** de toegang tot een terrein of een gebouw.

**Openbaar toegankelijk gebied** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen, uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**Oriëntatie** de richting van een gebouw.

**Overkapping** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak, vaak een carport.

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

**Paneel** vlak, geplaatst in een omlijsting.

**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 strook aan de onderzijde van een gebouw.

**Piramidedak** dak bestaande uit vier hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten.

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw.

**Rijtjeshuis** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

**Rollaag** horizontale rij stenen bijvoorbeeld boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen mag worden gebouwd.

**Sanering** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw.

**Schaapsdrift** pad waarlangs vroeger schapen van heide naar de stal werden gedreven.

**Schilddak** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

**Schuur** gebouw 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.

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

**Uitbouw** aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

**Villa** vrijstaand luxe woonhuis van enige omvang.

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

**Voorerfgebied** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**Windveer** plank aan weerskanten van de topgevel van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

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

## **Bijlage 2**

### **Overzicht van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten**

Rijksmonumenten (april 2012, de actuele lijst is te vinden op de website [www.blaricum.nl](http://www.blaricum.nl))

#### **A**

Achterom 1  
Achterom 5  
Achterom 7  
Achterom 7a  
Angerechtsweg 11  
Angerechtsweg 11a  
Angerechtsweg 15

#### **B**

Binnendoor 4  
Binnenweg 3  
Binnenweg 5  
Binnenweg 7  
Bloemlandseweg 3  
Bloemlandseweg 4a  
Boissevainweg, geheel rondom, archeologisch  
Brinklaan 1  
Brinklaan 2  
Brinklaan 3  
Burg. Heerschopweg 2  
Burg. Heerschopweg 4  
Burg. De Jongweg 1  
Burg. De Jongweg 5  
Bussummerweg 9

#### **D**

Dokter Catzlaan 2b  
Dorpsstraat 10  
Dorpsstraat 11a  
Dorpsstraat 12  
Dorpsstraat 13  
Dorpsstraat 15  
Dorpsstraat 9  
Dorpsstraat 9b  
Dorpsstraat 9c  
Dorpsstraat 9d  
Dorpsstraat 9e

Dorpsstraat 9f

**E**

Eemnesserweg 2  
Eemnesserweg 29  
Eemnesserweg 37  
Eemnesserweg 38

**F**

Franse pad 1  
Franse pad 11  
Franse pad 12  
Franse pad 17  
Franse pad 26  
Franse pad 8  
Franse pad 9

**G**

Gebroeders Dooijewaardweg 1a, voorheen William Singerweg 19

**K**

Kerklaan 7, behoort bij Stachouwerweg 2

**L**

Langeweg 1  
Langeweg 19  
Langeweg 3  
Langeweg 5  
Langeweg 9

**M**

Matthijssenhoutweg 49  
Meentweg 5  
Meentweg 6  
Mosselweg 12  
Mosselweg 8

**N**

Noolseweg 23  
Noolseweg 32  
Noolseweg 53  
Noolseweg 55

**P**

Polweg 1  
Polweg 10

**R**

Raadhuisstraat 10  
Raadhuisstraat 14  
Raadhuisstraat 16

## **S**

Schapendrift 64  
Stachouwerweg 1, zie Franse Pad 12  
Stachouwerweg 2, hoort bij Kerklaan 7

## **T**

Torenlaan 16  
Torenlaan 14  
Torenlaan 2  
Torenlaan 4  
Torenlaan 67

## **V**

Venenweg 2

**Gemeentelijke monumenten (april 2012, de actuele lijst  
is te vinden op de website [www.blaricum.nl](http://www.blaricum.nl))**

## **A**

Achterom 3  
Achterom 7, hooiberg  
Achterom 13  
Angerechtseweg 1  
Angerechtseweg 3  
Angerechtseweg 6  
Angerechtseweg 14

## **B**

Binnendoor 1 en Torenlaan 5 en 7  
Binnendoor 3  
Binnendoor 3b  
Binnendoor 5  
Binnendoor 7 en 7a  
Binnenweg 1  
Binnenweg 2  
Binnenweg 4  
Brinklaan 10

## **D**

Dorpsstraat 2  
Dorpsstraat 5  
Dorpsstraat 14 en 14a

Dorpsstraat/Torenlaan, muziektent

## E

Eemnesserweg 9  
Bijgebouw bij Eemnesserweg 9  
Eemnesserweg 10, hooiberg  
Eemnesserweg 11  
Eemnesserweg 15  
Eemnesserweg 19  
Eemnesserweg 29b en c (atelier)

## G

Gebroeders Dooijewaardweg 2  
Grenslaan 1  
Grenslaan 3

## H

Heideweg 8  
Holleweg 4  
Huizerweg 24

## K

Kerklaan 1  
Kerklaan 3, hoort bij Stachouwerweg 2a  
Kerklaan 10  
Kerklaan 11  
Kerklaan 17  
Kerklaan 17, toren St. Vituskerk  
Kerkpad 2a  
Kerkpad 4  
Koloniepad 4  
Kon. Wilhelminalaan 6 (atelier)  
Kon. Willem III laan 8

## L

Langeweg 7  
Langeweg 17

## M

Matthijssenhoutweg 5 en 7  
Matthijssenhoutweg 8  
Meentweg 17, 19, 21, 23 (voorgevel, zijgevels, dak)  
Middenweg 6  
Middenweg 17



## **N**

Naarderweg 1  
Naarderweg 2  
Naarderweg 3  
Noolseweg 25 en 25a

## **O**

Onder den Dael 8  
Onder den Dael 21

## **P**

Pastoor de Saeyerweg 8  
Prins Hendriklaan 1

## **S**

Schapendrift 55  
Schapendrift 62  
Schapendrift 71  
Schapendrift 80  
Schapendrift 82  
Schapendrift 88  
Smedenweg 1  
Stachouwerweg 2a, hoort bij Kerklaan 3

## **T**

Torenlaan 5 en 7 en Binnendoor 1  
Torenlaan 21 (voorhuis)  
Torenlaan 23a  
Torenlaan 31 en 29  
Torenlaan 37  
Torenlaan 39  
Torenlaan 50  
Torenlaan 60  
Tweede Molenweg 5

## **W**

William Singerweg 13

## **Z**

Zwaluwenweg 2b, hooiberg  
Zwaluwenweg 26  
Zwaluwenweg 4



### Bijlage 3

Overzicht van Beeldbepalende panden (april 2012, de actuele lijst is te vinden op de website [www.blaricum.nl](http://www.blaricum.nl))

De bijbehorende beschrijvingen zijn weergegeven in een separate bijlage

- 1 Achterom 14 (zie bij Huizerweg 7-9, Achterom 14)
- 2 Angerechtsweg 5a
- 3 Angerechtsweg 17
- 4 Bierweg 3
- 5 Bierweg 34
- 6 Bussummerweg 2
- 7 Bussummerweg 33
- 8 Bussummerweg 35
- 9 Capittenweg 1 / Kerkpad 2
- 10 Capittenweg 29-31
- 11 Capittenweg 33-35
- 12 Dr. Catzlaan 1
- 13 Driftlaan 35
- 14 Dwarslaan 12-14-49-51-55 ( zie bij Huizerweg 38 t/m 68, Dwarslaan 12-14-49-51-55, Houtwal 31, Woensbergweg 2-4-6)
- 15 Eemnesserweg 1
- 16 Eemnesserweg 3/ (Kerkpad 1)
- 17 Eemnesserweg 4
- 18 Eemnesserweg 13
- 19 Eemnesserweg 20 / Verbindingsweg 15
- 20 Eemnesserweg 21-23
- 21 Eemnesserweg 22B
- 22 Eemnesserweg 24-24A
- 23 Eemnesserweg 25-27
- 24 Eemnesserweg 29B (deels beeldbepalend)
- 25 Eemnesserweg 31A
- 26 Fransepad bij 11 (hooi-/kapberg)
- 27 Fransepad 22
- 28 Fransepad 38
- 29 Heideweg 6
- 30 Houtwal 31 (zie bij Huizerweg 38 t/m 68, Dwarslaan 12-14-49-51-55, Houtwal 31, Woensbergweg 2-4-6)
- 31 Huizerweg 1
- 32 Huizerweg 3-5
- 33 Huizerweg 7-9 / Achterom 14
- 34 Huizerweg 24
- 35 Huizerweg 38 t/m 68, Dwarslaan 12-14-49-51-55, Houtwal 31, Woensbergweg 2-4-6
- 36 Kerklaan 8
- 37 Kerklaan 10
- 38 Kerklaan 13-13A
- 39 Kerklaan 16
- 40 Kerklaan 19

- 41 Kerkpad 1 / Eemnesserweg 3
- 42 Kerkpad 2 / Capittenweg 1
- 43 Koning Willem III-laan 10
- 44 Koning Wilhelminalaan 2A
- 45 Korte Vliegweg 6
- 46 Langeweg 23
- 47 Matthijssenhoutweg 8
- 48 Matthijssenhoutweg 37
- 49 Meentweg 3
- 50 Meentweg 7
- 51 Meentweg 9-11
- 52 Melkweg 1
- 53 Melkweg 2
- 54 Melkweg 3
- 55 Melkweg 5
- 56 Melkweg 9
- 57 Mosselweg 7
- 58 Mosselweg 8a
- 59 Naarderweg 44
- 60 Onder den Dael 23
- 61 Schapendrift 30-32
- 62 Statenkamer 1 t/m 19 (oneven)
- 63 Torenlaan 1
- 64 Torenlaan 13
- 65 Torenlaan 17
- 66 Torenlaan 19
- 67 Torenlaan 25
- 68 Torenlaan 43
- 69 Torenlaan 56
- 70 Torenlaan 61
- 71 Venenweg 1-1A
- 72 Venenweg 9
- 73 Verbindingsweg 15 / Eemnesserweg 20
- 74 Wallandlaan 1A-3
- 75 Wallandlaan 6
- 76 Wallandlaan 7
- 77 William Singerweg 2
- 78 William Singerweg 4
- 79 William Singerweg 18
- 80 Woensbergweg 2-4-6 (zie bij Huizerweg 38 t/m 68, Dwarslaan 12-14-49-51-55, Houtwal 31, Woensbergweg 2-4-6)
- 81 Zwaluwenweg 3

## Bijlage 4

### Straatnamen en bijbehorende welstandsgebieden

<b>A</b>	<b>Gebiedsnummer</b>	<b>Huisnummers</b>
Achter Capitten	7	
Achterbaen	4	
Achterhuis	4	
Achterom	3	
Agter Kampen	2	
Angerechtsweg	1	
Atelierweg	2	
<b>B</b>		
Baars	4	
Baarspad	4	
Bart van der Lecklaan	6	
Bergweg	1	4-8
	3	10-76
Bierweg	2	
Bierwegpaadje	2	
Bij de Berg	3	
Binnendoor	3	
Binnenweg	1	
Blad	4	
Blaricummerweg	7	
Blaricummerdreef	6	
Blei	4	
Bloemlandseweg	2	
Bloesem	4	
Boekweitakker	2	
Boissevainweg	2	1-7
	7	
Bongerd, De	3	
Booket	4	
Boslaan	2	
Brinklaan	1	
Buizerd	4	
Burriehout	4	
Bussummerweg	2	
<b>C</b>		
Capittenweg	1	1,2
Capittenweg	2	3-57
Catzlaan, Doktor	2	
Cederplein	6	

Cleyne Raboedreef	6	
Crailoseweg	2	2-8
	5	
	8	
<b>D</b>		
Dam, De	4	
Deisel	3	
Domein, Het	2	
Dooijewaardweg, Gebroeders	1	
Dorpsstraat	1	1-9
	3	10-13
Dotterbeemd	3	
Draverspad	3	
Driftlaan	3	
Dwarslaan	2	
<b>E</b>		
Eemnesserweg	2	
Eemnesserweg	3	1-29
Eemnesserweg	7	29 en verder
Erfgooiersdreef	6	
Eikenlaantje	1	
Ekelshoek	3	
Elbertsveen	4	
Emmalaan, Koningin	2	
Emmerrek	4	
Enghlaan	2	
Erf ´T	4	
Evenaar	4	
<b>F</b>		
Floris V Dreef	6	
Forel	4	
Forellepad	4	
Fransepad	1	1-17 oneven
Fransepad	3	
Fuut	4	
<b>G</b>		
Gebint	4	
Geelgors	4	
Gooiergracht	6	loopt door 3&7, en langs 4&2, maar geen huisnummers
Gooisedreef	6	
Gooyerweg	7	
Gorhaak	4	

Grachtje ´T	4	
Grasplak	3	
Grenslaan	2	weg zelf, valt buiten plangrens
Groenhof	4	
Grutto	4	
<b>H</b>		
Hallehuis	4	
Harde ´T	4	
Havik	4	
Hazeleger	3	
Heerschopweg, Burgermeester	1, 3	
Heideweg	2	
Hendriklaan, Prins	2	
Hengeleer	4	
Herman Kruyderlaan	6	
Hilder ´T	4	
Holleweg	2	
Hoofdweg	4	
Hooibrug	4	
Houtwal	2	Weg in 7, adressen aan Houtwal in 2
Houtwal	7	Weg in 7, geen adressen
Huizerweg	2	15-79
Huizerweg	3	overige huisnummers
<b>J</b>		
Jonglaan, A.M. De	2	
Jongweg, Burgemeester de	1	
Josephweg, Sint	1	2,4
Josephweg, Sint	3	3,5
Julianalaan, Prinses	2	
Jutmannen	2	
<b>K</b>		
Kampweg, Calis	7	
Kaper	4	
Karekiet	4	
Karrekamer	4	
Kauw	4	
Kemphaan	4	
Kerklaan	3	
Kerkpad	1,3	Alleen 1 in 1
Kieps	4	
Kievit	4	
Klaphek	3	
Kloosterhof	3	

Koedijk	3
Kogge	4
Koggewagen	4
Koloniepad	2
Kooltjespad	2
Korbeel	4
Korf	4
Korte Bergweg	3
Korte Molenweg	3
Korte Vliegweg	2
Kruislaan	3

#### L

Laantje van Israëls	6
Laantje van Loeber	6
Laarderangerechtenweg	7
Lage Laarderweg	2
Langeweg	1
Langwagen	4
Leemzeulder	2
Leeuwerik	4
Lepelaar	4
Levensboom	4
Loot	4
Loverpad	4
Ludenweg	3

#### M

Maten, De	4	
Matthijssenhoutweg	2	
Mauvelaan, Anton	2	
Meentweg	1	4-8 en 1-25
Meentweg		overige huisnummers
Meentzoom	3	
Meerkoet	4	
Meeuw	4	
Melkweg	2	
Menwagen	4	
Merk ´T	4	
Middenweg	1	1-3
Middenweg	3	overige huisnummers
Molenveenweg	3	
Molenweg, Eerste	3	
Molenweg, Tweede	3	
Mondriaanlaan	6	
Mosselweg	1	1-9
Mosselweg	3	overige huisnummers



**N**

Naarderweg	3
Naarderweg	2
Noolseweg	2
Noord, De	4

2 en 1-13  
overige huisnummers

**O**

Onder den Dael	2
Oostermeent	6
Oosthout	4

Opzetter	4
Oranje Nassaulaan	2
Oude Huizerweg	2
Oude Naarderweg	6
Oude Renbaan	3

**P**

Palingpad	4
Piepersweg	3
Plaat	4
Plaggewagen	4
Plataanplein	6
Polweg	3

**R**

Raadhuisstraat	3
Raat	4
Randweg midden	7
Randweg oost	7
Reeslaan, Professor van	2
Reiger	4
Reigerpad	4
Rigterskamp	3
Rijksstraatweg	5
Roerdomp	4
Rongen	4
Rotondeweg	2
Ruyschendaal	3

## S

Saeyerweg, Pastoor de	2	
Salamanderpad	4	
Schaar, het	4	
Schans	4	
Schapendrift	2	62-96 en 73-81
Schapendrift	3	2-52 en 35-71
Scheimel	4	
Schoolstraat	3	
Schors	4	
Schouw	4	
Singel	3	
Singerweg, William	3	
Slieten	4	
Slinger	4	
Slotweg	6	
Smedenweg	2	
Snip	4	
Snoek	4	
Stachouwerweg	1	1 en 2
Stachouwerweg	3	overige huisnummers
Staken, De	4	
Stam	4	
Statenkamer	3	
Steenakker	2	
Steenkarper	4	
Stern	4	
Stichtseweg	6,7	huisnummers deelgebied 6 on- bekend
Stobbe	4	

## T

Tafelbergweg	2	
Torenlaan	3	2 t/m 16 en 1 t/m 9
	2	18 t/m 70a en 13 t/m 67

## U

Uilebord	4	
----------	---	--

## V

Valk	4	
Venenweg	3	
Verbeeklaan	2	
Verbindingsweg	2	even nummers
Verbindingsweg	3	Oneven nummers
Verloren Engh	2	

Veurhuis	4
Viersloot	4
Vitusweg, Sint	3
Vliegweg	2
Voorbaen	4

## **W**

Wallandlaan	2
Waterhoen	4
Waterpad	4
Waterschapslaan	2
Wetering	4
Wezeboom	4
Wilhelminalaan, Koningin	2
Willem III laan, Koning	2
Windvang	3
Witzand	2
Woensbergweg	7

## **Z**

Zalm	4
Zuiderzeedreef	6
Zwaluwenweg	2



**RAADSBSLUIT nr. 2018- 5**

De raad van de gemeente Blaricum;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de welstandsnota "Welstand Blaricum";

gelezen het voorstel d.d. 9 januari 2018 van burgemeester en wethouders;

**B E S L U I T :**

De welstandsnota "Welstand Blaricum", Raadsbesluit nr. 2012-33, op de volgende onderdelen aan te passen:

**1. Paragraaf 4.2 Gebied 2: Villagebied**

Onder Hoofdstuk 4 paragraaf 2 wordt de tekst aan het eind onder het kopje Kleine Plannen aangepast:

**Kleine plannen**

In afwijking van de criteria voor Erf- of perceelafscheidings, voldoen in dit deelgebied de erf- of perceelafscheidings aan onderstaande criteria.

**Gesloten erfafscheidings en toegangspoorten mogen maximaal 1,2 meter hoog worden.**

Hekken hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- Het hekwerk wordt 1 m terug geplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- Deze ruimte tot de erfgrens in te planten met een haag.
- Geen gemetselde muren of penanten toepassen.
- Een minimale transparantie van 80% toepassen.
- In een gedekte, donkere kleur (zwart of donkergroen).

Poorten hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- De poort wordt minimaal 1 m teruggeplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- De poort heeft verwantschap met de architectuur van het gebouw.
- Gemetselde penanten in lijn met hekwerk (= 1 m teruggeplaatst) mogen tot maximaal 2 m hoogte.
- De poort minimaal 50% transparant maken.

**Bij percelen met ondiepe voortuinen kan onvoldoende ruimte zijn om de auto op het eigen erf te parkeren. In deze gevallen mag de erfafscheiding en toegangspoort dicht bij de voorerfgrens staan als:**

- de afstand van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw tot de voorerfgrens minder is dan 6,0 meter en

- vóór de voorerfgrens een begroeide berm (geen parkeerstrook) ligt van minimaal 1,0 meter.

## 2. Paragraaf 4.3. Gebied 3: Dorp

Onder Hoofdstuk 4 aan het eind van paragraaf 2 wordt de tekst onder het kopje Kleine Plannen aangepast:

### Kleine plannen

In afwijking van de criteria voor Erf- of perceelafscheidings, voldoen in dit deelgebied de erf- of perceelafscheidings aan onderstaande criteria.

Gesloten erfafscheidings en toegangspoorten mogen maximaal 1,2 meter hoog worden.

Hekken hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- Het hekwerk wordt 1 m terug geplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- Deze ruimte tot de erfgrens in te planten met een haag.
- Geen gemetselde muren of penanten toepassen.
- Een minimale transparantie van 80% toepassen.
- In een gedekte, donkere kleur (zwart of donkergroen).

Poorten hoger dan 1,2 m, met een maximum van 2 m:

- De poort wordt minimaal 1 m teruggeplaatst ten opzichte van de erfgrens.
- De poort heeft verwantschap met de architectuur van het gebouw.
- Gemetselde penanten in lijn met hekwerk (= 1 m teruggeplaatst) mogen tot maximaal 2 m hoogte.
- De poort minimaal 50% transparant maken.

Bij percelen met ondiepe voortuinen kan onvoldoende ruimte zijn om de auto op het eigen erf te parkeren. In deze gevallen mag de erfafscheiding en toegangspoort dicht bij de voorerfgrens staan als:

- de afstand van de voorgevel van een woning of ander hoofdgebouw tot de voorerfgrens minder is dan 6,0 meter en
- vóór de voorerfgrens een begroeide berm (geen parkeerstrook) ligt van minimaal 1,0 meter.

## 3. Paragraaf 4.2 onder 5. Crailo & 4.3 Gebied 3: Dorp onder kopje Beschrijving

In paragraaf 4.2 onder 5. Crailo en in paragraaf 4.3 Gebied 3: Dorp (onder kopje Beschrijving) wordt de zin: 'Een voorbeeld van deze voorwaarden is dat het hek op 1,5 m van de erfgrens wordt geplaatst.'

Vervangen door:

Een voorbeeld van deze voorwaarden is dat het hek op 1 m van de erfgrens wordt geplaatst.

## 4. Paragraaf 6.8. aarden wallen

Onder Hoofdstuk 6 wordt paragraaf 6.8 over aarden wallen toegevoegd:

## 6.8 Aarden wallen

Een aarden wal is een ophoging van aarde, zand en/of andere materialen, al of niet begroeid met vegetatie. Vaak worden aarden wallen aangelegd als erfafscheiding of als geluidwerende voorziening. Daarmee bepalen aarden wallen mede het straatbeeld. Er is geen geldend beleid voor aarden wallen.

In de meeste bestemmingsplannen is wel een uitvoeringsverbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning de bodem te ontginnen, te verlagen, af te graven, op te hogen of te egaliseren. In de praktijk volstaat deze regeling niet omdat de bestemmingsplannen geen maatvoering en wijze van meten voor dit soort werken kennen.

Het werk is in ieder geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

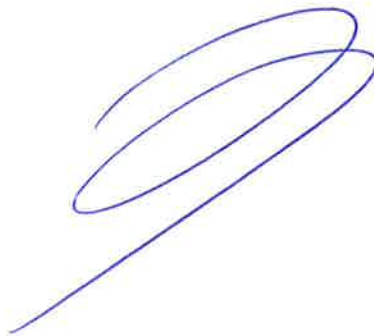
- de top van een aarden wal op het voorerfgebied (als bedoeld in bijlage II van het Bor), niet meer dan 1,2 meter boven het straatpeil uitsteekt,
- de aarden wal niet vóór een erfafscheiding wordt gerealiseerd én
- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het dorp niet onevenredig worden aangetast.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 6 maart 2018.

P.C.M. de Groot  
griffier



mevrouw J.N. de Zwart-Bloch  
voorzitter



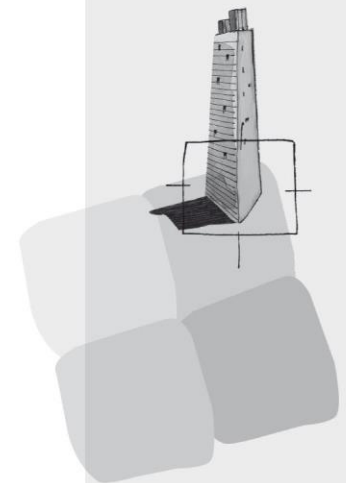
## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Blaricum

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
047.00.01.07.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Adviseurs voor leefomgeving en  
omgevingsrecht BNSP  
Utrechtseweg 7  
3811 NA Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 0592 314 035  
E [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort