

Beeldkwaliteitsplan Keucheniusgebied

Gemeente Huizen

BEELDKWALITEITSPLAN KEUCHENIUSGEBIED

Huizen 27-06-2016

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1.0 Inleiding	4
2.0 Aanleiding	4
2.1 Collegeprogramma	4
2.2 Doel van een beeldkwaliteitsplan	4
3.0 Leeswijzer	4
4.0 Planlocatie	5
5.0 Stedenbouw	6
5.1 Centrumdorpswoonmilieu	6
5.2 Oriëntatie en verschijningsvorm bebouwing	8
5.3 Massa	8
5.4 Verdiepingshoogte	8
5.5 Bijgebouwen en bergingen	8
5.6 Erfafscheiding	9
5.7 Parkeren	9
5.8 Entree parkeergarage	9
5.9 Entree laad- en losvoorziening	9
6.0 Architectuur	10
6.1 Het aantal bouwlagen	10
6.2 Metselwerk en kleur van de gevel	10
6.3 De kapvorm en nokrichting	11
6.4 Gevelindeling	13
6.5 Goothoogte	13
6.6 Bijzondere elementen	14
7.0 Openbare ruimte	15
7.1 Materialisatie	16
7.2 Verlichting	16
7.3 Overig straatmeubilair	16
7.4 Groenelementen	16
7.5 Markering uitstalruimte	17
7.6 Terrasuitstalling	18
7.7 Reclame	18
8.0 Duurzaam bouwen	20
8.1 Behandeling van hemelwater	20
9.0 Welstandscommissie	22

1.0 Inleiding

Met de ontwikkeling van het Keucheniusgebied ambieert de gemeente Huizen een inbreiding tot stand te brengen die past bij het karakter van het bestaande centrum en recht doet aan een eigentijds centrumdorpswoonmilieu. De stedenbouwkundige opzet is gevarieerd, divers en kleinschalig. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.0 Aanleiding

2.1 Collegeprogramma

De volgende passages uit het collegeprogramma zijn van belang bij de uitwerking van het Keucheniusgebied;

- Een levendig hoofdwinkelcentrum, passend in de maat en schaal van het Oude dorp met voldoende ruimte voor horeca en terrassen, waar het prettig is om te winkelen en te verblijven.
- Een gevarieerd en onderscheidend winkelaanbod met veel ruimte voor zelfstandige ondernemers en een goede balans tussen hoofdwinkelcentrum, wijkwinkelcentrum en buurtwinkelcentra.
- In het belang van het voorkomen van verdere stagnatie van de ontwikkelingen binnen het Hoofdwinkelcentrum neemt het college het initiatief om in deze raadsperiode, in overleg met alle betrokken partijen, een oplossing te vinden voor het al jarenlang braakliggende Keucheniusgebied. Deze oplossing moet worden gezien in het licht van een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars, waarmee zo nodig aanvullende afspraken moeten worden gemaakt.

2.2 Doel van een beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om inspiratie te bieden aan de verdere uitwerking van het Keucheniusgebied door de ontwikkelende partijen in de tenderprocedure. De uitwerkingsregels richten zich op samenhang tussen de gebouwen onderling en met de openbare ruimte. Regels moeten echter verdere aanscherping van ambities, innoverende initiatieven of geniale afwijkingen nooit onmogelijk maken. In goed overleg tussen belanghebbenden is hier ruimte voor.

3.0 Leeswijzer

De inleiding, aanleiding en het collegeprogramma en deze leeswijzer vindt u op pagina 4. De beschrijving en situering van de planlocatie vind u op pagina 5. Daarna volgt het hoofdstuk stedenbouw. Met de omschrijving van het centrumdorpswoonmilieu op pagina 6. De oriëntatie en verschijningsvorm van de bebouwing de massa en verdiepingshoogte worden op pagina 7 beschreven. Op pagina 8 staan de wensen voor de bijgebouwen, bergingen en de erfafscheidingen. Eisen en wensbeelden ten aanzien van parkeren, entree van de parkeergarage en entree laad en losvoorziening staan op pagina 9. Hoofdstuk 6 gaat over de gewenste architectuur en start vanaf pagina 10 met de paragraaf over het aantal bouwlagen. Eisen ten aanzien het gewenste metselwerk, de materialisatie, kleur van de gevel, kapvorm en nokrichting staan op pagina 11. De gevelindeling en de goothoogte zijn op pagina 13 beschreven. Bijzondere elementen zoals; de entree, balkons, dakkapellen, loggia balkons en de daklijst vind u op pagina 14 en 15. Vanaf pagina 16 vindt u alles over de inrichting van de openbare ruimte zoals; materialisatie, verlichting, overig straatmeubilair, groenelementen, markering uitstalruimte, terrasuitstalling en criteria voor reclame uitingen. Tenslotte vindt u op pagina 20 de eisen ten aanzien van duurzaam bouwen en de reactie van de welstandscommissie op pagina 22.

4.0 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de westzijde van het oude dorp van Huizen. In het noorden vormt de Kerkstraat de grens. De Kerkstraat maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied. In de jaren 80 zijn hier een aantal grootschalige projecten gerealiseerd. De oostgrens wordt gevormd door de Keucheniusstraat met versnipperde grondgebonden woningbouw, inritten van parkeergarages en laad- en losvoorzieningen. Ten zuiden vormt de Tuinstraat, met overwegend grondgebonden woonbebouwing, de grens. De Ceintuurbaan, een gebiedsontsluitingsweg met een divers bebouwingsbeeld, vormt de westgrens. Vanaf de Keucheniusstraat is de oude kerk goed waarneembaar.

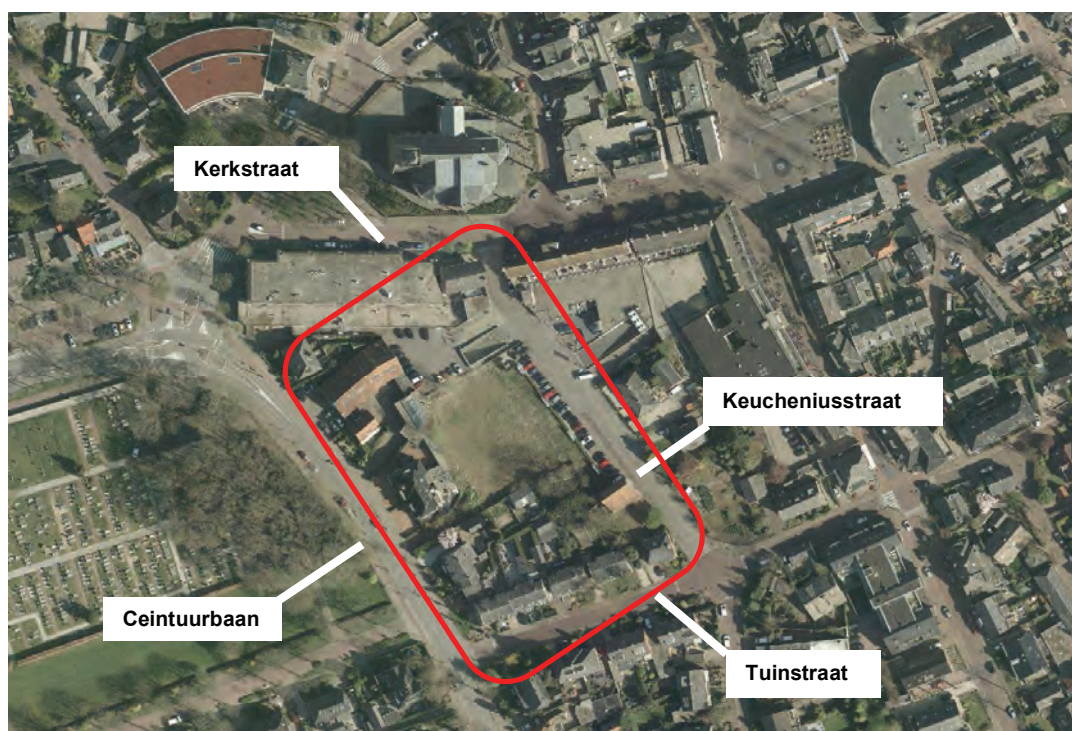


Foto: luchtfoto planlocatie



Foto: (links) projectmatige ontwikkeling Kerkstraat Foto (rechts) fijne korrel van vrijstaande en geschakelde grond gebonden woningen aan de Tuinstraat



Foto (boven) zicht op achterkanten vanaf de Keucheniusstraat

5.0 Stedenbouw

5.1 Centrumdorpswoonmilieu

Bij de ontwikkeling van het Keucheniusgebied wordt een centrumdorpswoonmilieu nagestreefd. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen, in een dichtheid passend bij het centrum- gebied van Huizen. De Historische kwaliteit en de relatie met de omgeving vormen het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. De bestaande en nieuwe bebouwing heeft een sterke individuele expressie door de variatie in woningtypen en de historische gelaagdheid. Het gebied kenmerkt zich aan de noordzijde door een projectmatige ontwikkeling. De zuidzijde daarentegen heeft een fijne korrel van vrijstaande en geschakelde grond gebonden woningen. Het stedenbouwkundig plan dient het beste van deze twee werelden te verenigen en de overgang te vormen. Daarnaast is het streven om een dorpse intimiteit te realiseren.



De kwaliteit van het woongebouw en de directe relatie met de woonomgeving zijn van belang. Het is immers de combinatie van beiden die de kwaliteit van het woonmilieu bepalen. Deze kwaliteiten krijgen vorm in het ontwerp, maar de mogelijkheid tot realisatie wordt mede bepaald door de context waarin het plan tot stand komt.

De volgende krachtvelden zijn van belang bij de verdere uitwerking van het ontwerp:

- locatiekwaliteiten
- maatschappelijke context
- ontwikkelingen op de woningmarkt
- ontwikkelingsambities

Locatiekwaliteiten

De omgeving van het Keucheniusgebied heeft een aantal sterke locatiekwaliteiten. Deze locatiekwaliteiten zijn beschreven in het document: Keucheniusgebied: van vroeger naar nu!

De belangrijkste locatiekwaliteiten zijn;

- nabijheid van winkels en voorzieningen
- nabijheid van historische bebouwing
- nabijheid van een parkgebied

Naast de kwaliteiten zijn er ook zones aangewezen waarvan de beeldkwaliteit dient te worden verbeterd. Te noemen zijn: de winkelstrook aan de Kerkstraat, de laad en losvoorzieningen, de in-uitrit van de ondergrondse parkeergarage, het zicht op achterkanten van bebouwing van de Lindenlaan en Kerkstraat. (Geel gearceerd op onderstaande visiekaart)



Maatschappelijke context

Maatschappelijke veranderingen hebben invloed op de manier waarop mensen (willen) wonen, werken en leven. Thema's als toenemende mobiliteit en beweeglijkheid, het zoeken naar authenticiteit en de manier waarop we omgaan met privé en openbaar staan centraal.

Vaak is hun invloed niet zo direct te duiden, maar iedere maatschappelijke verandering stelt nieuwe thema's en vragen aan de orde voor stedenbouw, ruimtelijke ordening en architectuur. Een bijzonder probleem daarbij is het tijdsperspectief. Woningen worden in principe voor honderd jaar of meer gebouwd en steden ontstaan in de loop van eeuwen. Dit betekent dat ze in staat moeten zijn om maatschappelijke veranderingen die, nu nog niet of nauwelijks aan de orde, zijn te accommoderen. Flexibiliteit in bijvoorbeeld de verdiepingshoogte van de begane grond is hierbij van belang.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

De huidige woningmarkt verschuift van een aanbod gestuurde markt naar een markt waarin de vrager bepaalt. Langzaam komt er meer evenwicht en bouwers van woningen moeten zich meer gelegen laten liggen aan de vraag. De toenemende keuzevrijheid van een groot aantal mensen zal leiden tot een diversificatie van het wonen. Enkele belangrijke ontwikkelingen zijn:

- **Meer binnenstedelijk:**

In alle prijsklassen willen meer mensen zich in het centrum van een plaats vestigen. Het leefmilieu dat daar wordt geboden, met een divers voorzieningenpakket en een aantrekkelijk cultureel leven, spreekt veel mensen aan.

- **Service en comfort:**

De combinatie van wonen en uitgebreide dienstverlening is een groeimarkt. De vraag naar een woonomgeving waar diensten op allerlei gebied worden aangeboden, komt deels van ouderen die steeds langer zelfstandig wonen, maar ook van leeftijdsgroepen zoals tweeverdieners met weinig tijd.

- **Wonen en werken:**

Door nieuwe technieken vervalt de noodzaak om wonen en werken te scheiden. Veel werkvormen laten zich combineren met wonen waardoor er weer van het principe functiemenging kan worden uitgegaan.

- **Vrijheid:**

Steeds meer mensen zoeken een woonomgeving waarin ze allerlei activiteiten in en rond hun woning kunnen combineren. Dit vereist royale woningen of woningen waaraan gesleuteld kan worden.

- **Identiteit:**

De bewoner van de toekomst heeft een toenemende behoefte aan een woning en woonomgeving die uitdrukking geeft aan de eigen identiteit. Deze uitdrukking kan heel individueel zijn, maar ook een grotere diversiteit aan 'identiteiten' in het aanbod van woonmilieus komt aan de vraag tegemoet.

Ontwikkelingsambities

Ongedeelde samenleving:

De aandacht voor sociale vernieuwing, wordt gevoed door de wens om tweedeling in de maatschappij te voorkomen.

Intensief ruimtegebruik:

De ruimte voor nieuwbouw binnen Huizen is beperkt. De beschikbare ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden gebruikt. Door de mogelijke aanleg van een ondergrondse parkeergarage met daarop woningen, winkels, voorzieningen en gebruik van de daken als tuin wordt het ruimtegebruik geïntensiveerd.

5.2 Oriëntatie en verschijningsvorm bebouwing

Uitgangspunt bij de uitwerking is het afmaken van het bouwblok Tuinstraat, Ceintuurbaan, Kerkstraat, Keucheniusstraat. De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimte en heeft een formele voorkant. De andere zijde grenzend aan een tuin is informeel. Indien beide zijden grenzen aan het openbaar gebied dient het gebouw alzijdig te worden ontworpen. De woningen op de begane grond hebben een eigen, zorgvuldig herkenbare vormgegeven entree.

De overgang van privé naar openbaar wordt vormgegeven door een zogenaamde Delftse stoep. De ruimte voor de woning geeft de mogelijkheid voor gebruik en kan naar wens worden ingericht. Hierdoor kunnen spontane contacten ontstaan tussen bewoners onderling en passanten. Dit bevordert de levendigheid. Voor de grondgebonden woningen aan het hof of plein is er een keuze tussen de Delftse stoep of een voortuin.

De zijde van de bebouwing gelegen tegen de in- uitrit van de parkeergarages dient zo uitgevoerd te worden dat het in de toekomst mogelijk is de inrit te overbouwen om zo een gesloten bebouwingswand te realiseren.



Afbeelding: Delftse stoep

5.3 Massa

Hoofdmassa; eenvoudige hoofdvorm afgedekt met een volledige kap.

Beukmaat appartementen; 6 – 7,5 meter.

Beukmaat grond gebonden woningen 5,4– 6 meter.

De nevenmassa is in architectonische verschijningsvorm ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Nokhoogte accent hoofdmassa max. ca. 13 meter.

5.4 Verdiepingshoogte

De architectuur van de begane grond geeft vorm aan het gebruik en de directe beleving van de Keucheniusstraat en omgeving door de bewoner en de passant. De minimale verdiepingshoogte van de begane grond voor een appartementengebouw bedraagt daarom 4 meter. De daarop volgende verdiepingen hebben een minimale hoogte van 3 meter. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om de begane grond qua functie flexibel in te vullen. Voor de grondgebonden woningen gelden de regels van het bouwbesluit.

5.5 Bijgebouwen en bergingen

Bijgebouwen en bergingen worden onder architectuur ontworpen. Voor bergingen geldt dat deze in hout, gepotdekseld en afgedekt met een zadelpak en windveer worden uitgevoerd. Het bijgebouw mag tot 30% worden gemetseld.



Afbeelding: referentie berging

5.6 Erfafscheiding

De erfafscheidingen langs perceelgrenzen bestaan overwegend uit hagen in de kleur groen - donkerrood, met een breedte van 0,5 tot 0,75 meter.

Gedacht wordt aan beuk, liguster en taxus.

Indien meer fysieke erfafscheidingen wenselijk zijn dan dienen deze met de architectuur van de woning te worden mee ontworpen.



Afbeelding: beukenhagen groen en rood

5.7 Parkeren

De ruimte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen dient voor het grootste gedeelte op eigen terrein en uit het zicht van de openbare ruimte te worden gevonden. De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Bij de totstandkoming van de parkeernorm is rekening gehouden met bewoners- en bezoekers parkeren.

5.8 Entree parkeergarage

De entrees van de parkeergarages aan de Keucheniusstraat dienen opgenomen te worden in de bebouwingswand en onder architectuur te worden ontworpen. Ze maken onderdeel uit van de gevel. Op de eerste verdieping boven de entree kan worden gewoond.



Afbeelding: entree parkeergarage

5.9 Entree laad- en losvoorziening

Het streven is om het laden- en lossen van goederen inpandig op te lossen. Hierdoor wordt de overlast (visueel en geluid) voor de omgeving tot een minimum beperkt. De entree dient te worden geïntegreerd in de bebouwingswand en meegenomen te worden in de architectuur. De entree maakt onderdeel uit van de gevel. Bij het toepassen van rolluiken dient rekening gehouden te worden met de eis dat deze voor minimaal 65% transparant dienen te zijn. Op de eerste verdieping boven de entree kan worden gewoond.



Afbeelding: transparante deuren en entree laad- en losvoorziening

6.0 Architectuur

De architectonisch uitwerking is hoogwaardig en duurzaam. De architectuur is van deze tijd, dus niet historiserend, niet nostalgisch maar geïnspireerd op de klassieke baksteenarchitectuur van Huizen en de regio. Ter inspiratie zijn voor de verdere uitwerking van het bouwplan referentiebeelden opgenomen. Een architectuurkenmerk van het oude dorp en omgeving is de toepassing van windveren op de topgevels.



Afbeelding: verticale geleding en windveer

Voor de uitwerking van het Keucheniusgebied wordt gestreefd naar een gevarieerd en aantrekkelijk gevelbeeld. De individuele herkenbaarheid van de afzonderlijke woning dient als uitgangspunt. Voor de materialisatie zijn natuurlijke materialen voorgeschreven, hout, baksteen, zink, koper en natuursteen, passend bij het oude dorp van Huizen. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd. Hierbij wordt de puurheid van het materiaal benadrukt. Om de gewenste variatie en afwisseling te bewerkstellingen zijn de volgende ontwerp elementen benoemd:

- Het aantal bouwlagen
- Metselwerk en kleur van de gevel
- De kapvorm en nokrichting
- De gevelindeling
- De goothoogte
- Bijzondere elementen (entreepartij, dak beëindiging, dakkapellen en balkons)

6.1 Het aantal bouwlagen

Om een gevarieerd beeld te bewerkstelligen varieert het aantal bouwlagen tussen 1 tot 3 bouwlagen met een kap. Markante hoeken kunnen worden geaccentueerd door een hoogte accent. Een hoogte accent bestaat uit 3 lagen met kap.

De bebouwing aan de zijde van de Ceintuurbaan bestaat 1 laag met kap.



Afbeelding: verticale geleding en accent drie lagen met kap

6.2 Metselwerk en kleur van de gevel

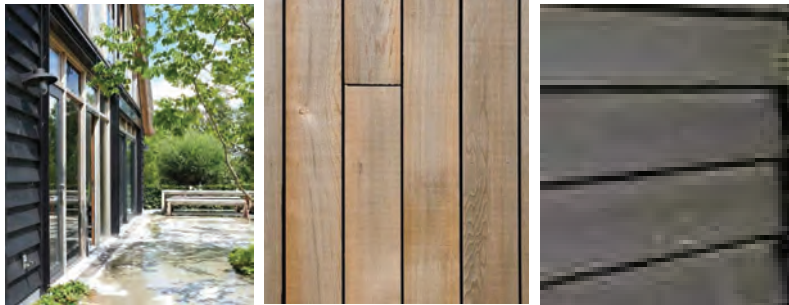
Inspiratie voor het kleurgebruik van de gevel is opgedaan in het oude dorp van Huizen. Door het soort materiaal, textuur en kleur voor te schrijven wordt een sterke individuele expressie en de variatie benadrukt. De variëteit wordt bepaald door de harmonie van het geheel. De toe te passen materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat het materiaal mooier wordt naarmate ze ouder worden.

Het kleurgebruik is terughoudend. Genuanceerde verschillen in kleur en textuur dragen bij aan het gewenste differentiatie. De differentiatie wordt bewerkstelligd door met 4 verschillende bakstenen en gekeimde gevels te werken.

De keuze kan worden gemaakt uit aardkleurige genuanceerde baksteen in de kleurcombinaties: gauwe geel roodzand, blauw – rood, rood – bruin, oranje – rood – paars, donker grijs - bruin gecombineerd met natuursteen.

De textuur van de gevel wordt versterkt door het toepassen van diepe neggen. Een neg is de zijkant van een muuropening aan de buitenzijde van een deur- of raamkozijn. Het metselwerk wordt zowel liggend als staand uitgevoerd en ook boven de ramen en in de neggen met behulp van prefab lateien doorgezet. Genuanceerde baksteen in combinatie met een terugliggende donkergrijze voeg versterken de textuur. Daarnaast dragen bijzondere metselverbanden bij aan het gewenste detailniveau en benadrukken de diversiteit in textuur van de gevel.

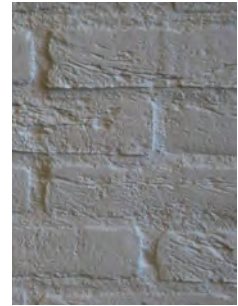
Voor de woningen aan de Ceintuurbaan en aan het binnenhof behoort een gevelbekleding van blanke of zwart gepotdekselde houten delen ook tot de mogelijkheden.



Afbeelding: gepotdekselde gevel



Afbeelding: bijzondere metselverbanden, diepe neggen



6.3 De kapvorm en nokrichting

Het bebouwingsbeeld vanaf de openbare ruimte wordt mede bepaald door kappen. Bij een appartementengebouw geldt dat de zijden die grenzen aan het openbaar gebied een volledige kap hebben.

Afwisseling in het toepassen van een dwars- en langskap dragen bij aan een gevarieerd beeld.

De overwegende kaprichting in het oude dorp is oost-west gericht.

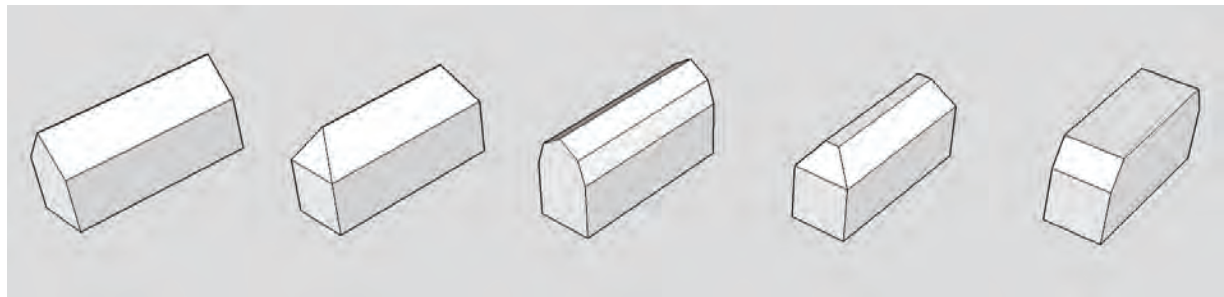
Kapvorm: een zadeldak, schilddak en/of mansardekap.

Afgeplat zadeldak of afgeplat schilddak.



Materiaal, textuur, kleur

Voor de dakbedekking geldt het gebruik van natuurlijke, duurzame materialen zoals: zwarte, donkergrijze of terracottakleurige keramische dakpannen, met voldoende reliëf of zink behoren ook tot de mogelijkheden.



zadeldak

schilddak

mansardedak

afgeplat schilddak

afgeplat zadeldak

6.4 Gevelindeling

Voor de uitwerking van het gevelbeeld geldt een divers gevelbeeld binnen een samenhangend geheel. Om dit te bewerkstelligen zijn een aantal principes opgenomen:

- De gevelopbouw is steeds als volgt: begane grond, middenbouw, daklijst en dak waardoor er hiërarchie in de gevel ontstaat.
- Herkenbaarheid van de woningbreedte waarbij een verticale geleding van de gevelwand wordt benadrukt. Deze kan uit meerdere boven elkaar gelegen appartementen bestaan.
- Per woningbreedte wordt een andere kleur en of type baksteen gebruikt.
- De plasticiteit van de gevel wordt mede door het vooruit- of terugspringen van bouwdelen vormgegeven.
- De raamopeningen in de gevels benadrukken een verticale geleding.
- De hoeken van de bouwblokken of stroken worden verbijzondert door bijvoorbeeld het toepassen een afwijkende raamindeling of een topgevel.
- Accenten in de vorm van topgevels.
- Toepassen van schoorstenen.



Afbeelding: wisselende kleur van de gevel, baksteen – gekeimd, accent met topgevels en schoorsteen



Afbeelding: wisselende kleur van de gevel, goothoogte, baksteen, accent met topgevels en schoorsteen

Materialisatie kozijnen

Voor de materialisatie van de kozijnen worden de volgende materialen voor geschreven; Hout en of aluminium.

6.5 Goothoogte

De goothoogte is wisselend en varieert tussen minimaal ca.3 en maximaal ca. 10 meter. Een hogere goothoogte is mogelijk indien het een dakkapel of een platte afdekking van een hellend dak betreft.

6.6 Bijzondere elementen

Entree

Om het contact met de straat zo sterk mogelijk te laten zijn, hebben de woningen / appartementen op de begane grond een eigen entree. De oriëntatie is gericht op het openbaar gebied, de Keuchenusstraat – Tuinstraat.

Balkons

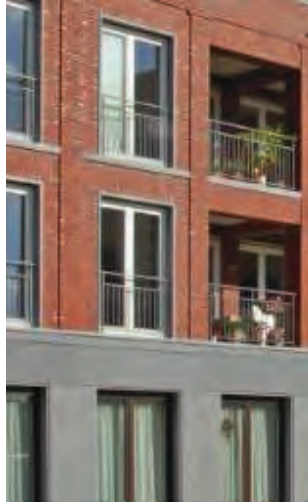
Om een gevarieerd gevelbeeld te creëren zijn er per bouwlaag verschillende oplossingen bedacht. De volgende balkons zijn toegestaan.

Eerste verdieping.

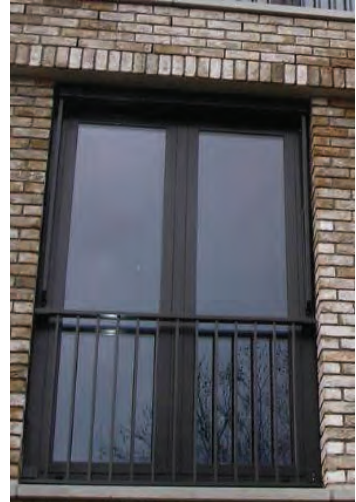
Op de tweede verdieping zijn Franse balkons, uitkragend balkons met een diepte van maximaal 0,6 meter en eventueel in combinatie met een loggia balkon en openslaande deuren toegestaan.

Tweede verdieping (gevel)

Op de tweede verdieping zijn Franse balkons, uitkragend balkons met een diepte van maximaal 0,6 meter en eventueel in combinatie met een loggia balkon en openslaande deuren toegestaan.



loggia balkon



Frans balkon



Loggia + uitkragend balkon



uitkragend balkon

Dakkapellen en loggia balkons

Dakkapellen zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken, mits deze niet breder zijn dan een enkelvoudig venster van de in de ondergelegen gevel.

Loggia balkons zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken.

Dakkapellen worden bij voorkeur in zink of gemetseld uitgevoerd.

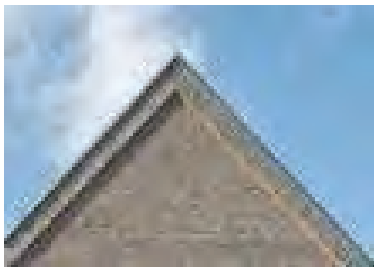
Boven de dakkapellen zijn dakramen toegestaan.



loggia balkon in het dakvlak

Daklijst

De overgang van gevel naar dak wordt benadrukt door middel van een daklijst. De daklijst wordt in hout, beton of gemetseld uitgevoerd. Een combinatie met zink behoort ook tot de mogelijkheden



Afbeelding: daklijst gemetseld en in beton uitgevoerd



Dakkapel in zink uitgevoerd



Dakkapel gemetseld uitgevoerd

7.0 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt sober en doelmatig ingericht en sluit qua materialisatie en straatmeubilair aan het Oude Raadhuisplein en de fietsstraat. Er worden duurzame materialen toegepast. Gebakken klinkers in de rijbaan en voetpaden en trottoirbanden van natuursteen vormen het beeld. De profielen worden afgestemd op het gebruik. Hierbij geldt dat de gereserveerde ruimte voor autoverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. De nadruk zal liggen op verblijven.

7.1 Materialisatie

De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinker, dik formaat Novoton (rood-bruin gereduceerd), keperverband.



Het voetpad wordt uitgevoerd in gebakken klinker, waalformaat (rood-bruin gereduceerd), halfsteensverband (haaks op gevel).



7.2 Verlichting

Het plangebied valt binnen het gebied waar binnen authentieke verlichtingsarmaturen worden toegepast.

7.3 Overig straatmeubilair

Voor het stallen van fietsen worden gegalvaniseerde fietsbeugels (zogenaamde nietje) toegepast

De zitbanken zijn van hout en metaal. De metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt. (Grijzen, Streetlife)

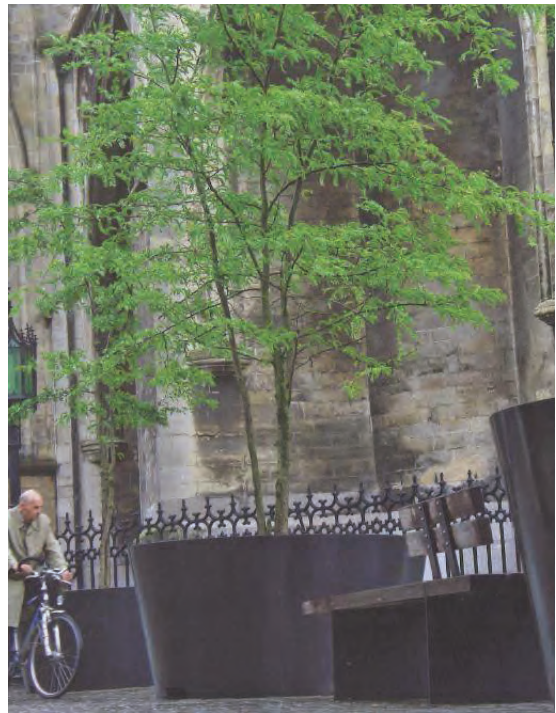


7.4 Groenelementen

Om het karakter en de identiteit van het centrum van Huizen verder te versterken wordt zoveel mogelijk streekeigen beplanting gebruikt.

Onder een deel van het maaiveld is een ondergrondse parkeergarage gesitueerd.

Om de ruimte te voorzien van groenelementen worden grote potten met meerstammige beplanting geplaatst. De foto rechtsonder geeft een sfeerbeeld weer van de langzaamverkeersroute tussen de Keucheniusstraat en het park rond de begraafplaats.



7.5 Markering uitstalruimte

Bij winkels wordt de uitstalruimte aangegeven door een rvs markering. Deze markering wordt in de bestrating verwerkt.



RVS markeringen (terras, uitstalzone)

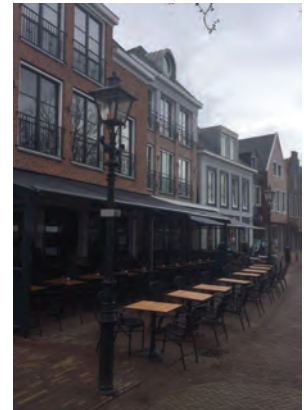
7.6 Terrasuitstalling

Terrasmeubilair

Wij willen streven naar een kwalitatief centrumgebied waarbij zorg wordt besteed aan bebouwing, bestrating en inrichting. Ook de terrassen en het terrasmeubilair dienen een bijdrage te leveren aan die kwaliteit. Het is overigens niet de bedoeling overal hetzelfde terrasmeubilair te krijgen. Het terrasmeubilair in de openbare ruimte van het centrum moet wel van een zelfde kwaliteitsniveau zijn en een bij elkaar passende verschijningsvorm hebben. Onder terrasmeubilair verstaan wij naast tafel en stoelen ook windschermen, parasols, bakken e.d..

Opstelling en uitstraling

De terrassen dienen zoveel mogelijk op het plein gesitueerd te zijn zodat met goed weer een gezellig en levendig plein ontstaat. Naast het hiervoor genoemde kwaliteitsniveau en de passende verschijningsvorm van het terrasmeubilair is ook de opzet van het terrasmeubilair van belang. Een gezellig en levendig plein betekent o.i. ook een openbaar plein. Terrassen moeten in voldoende mate overzichtelijk en vrij toegankelijk zijn.



Aanvullende randvoorwaarden zijn;

- maximaal 50% van de omtrek van het terrasoppervlakte mag worden dichtgezet met schermen van passende kwaliteit en verschijningsvorm,
- hoogte van de schermen mag maximaal 1,5 meter zijn waarbij minimaal de bovenste helft van het scherm transparant is (dus bij 1,5 meter minimaal 0,75 meter transparant),
- terrasschermen kunnen in overleg met de gemeente evt. worden vastgezet in de bestrating,
- terrasmeubilair (waaronder ook parasols) mag zich niet buiten de in de terrasvergunning aangegeven terraszone bevinden,
- parasols en terrasschermen mogen alleen voorzien zijn van de zaaknaam en dus geen reclame bevatten voor producten, merken etc.,
- terrasmeubilair (incl. schermen, bakken e.d.) moet 's avond worden verwijderd van het plein.



7.7 Reclame

In de welstansnota van 2012 zijn beoordelingscriteria opgenomen ten aanzien van reclame uitingen.



8.0 Duurzaam bouwen

De gemeente Huizen heeft als ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Een duurzaam gebouwde omgeving draagt aan die ambitie bij. Nieuwe woningen worden voor lange tijd gebouwd en moeten daarom toekomstbestendig zijn, mede gelet op de toekomstige aanscherpingen van de wettelijke energieprestatie-eisen.

Voor dit project dient een score van gemiddeld 8 op grond van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen te worden behaald. Door de bouwende partij moet worden aangetoond dat aan deze GPR-eisen wordt voldaan. Bovendien moet worden voldaan aan de toekomstige wettelijke eisen voor (bijna) energieneutrale gebouwen (BENG), wat betekent dat de energieprestatiecoëfficiënt dichtbij 0 ligt (en maximaal 0,1 is).

Voor het toepassen van zonnecollectoren en panelen geldt dat deze dienen te worden geïntegreerd met het dak.

Voor nieuwbouwprojecten laat de gemeente steekproefsgewijs een inspectie uitvoeren van de 'energielekken' in en de luchtdoorlatendheid van de gebouwen, om de energetische bouwkwiteit in de praktijk te beoordelen.

Gemeente en ontwikkelaar communiceren op aansprekende wijze naar de toekomstige inwoners en andere belangstellenden over de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen.

8.1 Behandeling van hemelwater

Technisch gezien zijn er goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de bodem. De grondwaterstand staat op ruime afstand onder het maaiveld en de bodem bestaat overwegend uit zandgrond. Het hemelwater dient dan ook afzonderlijk te worden opgevangen en in de bodem te worden geïnfiltreerd. Daarnaast dient de gebakken klinkerverharding van de voetpaden, de inrit en het parkeerterrein waterpasserend te zijn.



Afbeelding: waterpasserende verharding, gebakken klinker

Om het regenwater langer vast te houden gaat er een sterke voorkeur uit om de platte daken als sedumdaken uit te voeren. Naast het langer vasthouden van het regenwater geeft het ook een fraai beeld vanaf de daktuinen.



Afbeelding sedumdak

9.0 Welstandscommissie

Hier komt de reactie van de welstandscommissie te staan.