

# Nota van Uitgangspunten Welstandsbeleid Gemeente De Bilt

Nota van Uitgangspunten welstandsbeleid  
Gemeente De Bilt

Code 07-126-02 / 03-11-2008

**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN  
WELSTANDSBELEID**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

1. INLEIDING	1
2. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN	3
3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN HET NEDERLANDSE WELSTANDSBELEID	4
4. VOOR- EN NADELEN VAN HET WELSTANDSVRIJ BOUWEN	5
5. INDELING WELSTANDSVRIJ EN NIET WELSTANDSVRIJ	6
6. FLANKEREND BELEID OF 'DE BILTSE AANPAK'	7
7. VEREENVOUDIGING TOEPASSING GEBIEDSCRITERIA	8
8. HET PROCES VERGUNNINGVERLENING EN WELSTANDSTOETSING VERBETEREN EN VEREENVOUDIGEN	9
9. UITGANGSPUNTEN HERZIENING WELSTANDSNOTA	11

## 1. INLEIDING

De gemeenteraad van De Bilt heeft de wens uitgesproken dat het welstandsbeleid herzien en gedereguleerd moet worden. Centraal daarbij staat de wens dat de burgers meer vrijheid dienen te krijgen bij de realisatie van bouwplannen door vereenvoudiging van de regelgeving. De gemeente De Bilt wil meer dan een reguliere herziening van de welstandsnota. De raad heeft een voorkeur uitgesproken voor welstandsvrije gebieden en verruiming van de loketcriteria. Daarnaast is de wens uitgesproken om te komen tot een verkorting van de behandeltermijnen van bouwvergunningen.

Indien er regels worden geschrapt, zoals een gedeeltelijke afschaffing van welstandstoezicht, ontstaan er tegelijkertijd vrijheden en ongelijkheden. Dit levert een natuurlijk spanningsveld op. Dit spanningsveld vormt een belangrijke rode draad in deze Nota van Uitgangspunten. Het verminderen van welstandstoezicht kan enerzijds leiden tot vermindering van de esthetische en ruimtelijke kwaliteiten. Anderzijds ontstaat er ruimte voor meer creatieve ideeën, bijzondere kwaliteiten en ongelijkvormigheid. Het is aan het college en de raad van de gemeente De Bilt om op een afgewogen wijze met dit spanningsveld om te gaan.

Wat is welstand?

Het gaat bij welstand over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving. Aan de hand van criteria opgenomen in de welstandsnota vindt de toetsing, advisering en besluitvorming plaats. In zijn algemeenheid zal er sprake moeten zijn van redelijke eisen van welstand.

In de praktijk gaat het om zaken als het toepassen van de juiste kleuren en materialen, om het kiezen van de juiste vorm, om goede verhoudingen en de situering in relatie tot de omgeving. De advisering over welstand wordt in handen gelegd van de welstandscommissie of een stadsbouwmeester, die beziet of het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Indien er gebouwd wordt in welstandsvrije gebieden is het oordeel voorbehouden aan de eigenaar, die al of niet in samenwerking met een architect en aannemer zijn bouwplannen bij de gemeente indient. Uiteraard zullen bouwplannen altijd moeten passen binnen het bestemmingsplan en moet er gebouwd worden conform het bouwbesluit.

In het volgende kader worden een aantal relevante wetsartikelen uit de Woningwet beschreven, die van toepassing zijn op het onderwerp welstand.

**Relevante artikelen Woningwet****Artikel 12**

1. Het uiterlijk van:
  - a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid,
  - b. een bestaande standplaats,
  - c. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 43 geen bouwvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.
2. De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 44, eerste lid, onderdeel d, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken of standplaatsen geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
3. Voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met in de bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten toepassing.

**Artikel 12a**

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling:
  - a) of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
  - b) of het uiterlijk van:
    - een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 45, eerste lid,
    - een bestaande standplaats,
    - een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 43 geen bouwvergunning is vereist, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
3. De criteria, bedoeld in het eerste lid, zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en standplaatsen. De criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen.

**Artikel 12b**

1. De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester baseert haar onderscheidenlijk zijn advies slechts op de criteria, bedoeld in artikel 12a, doch betreft daarbij, indien van toepassing, het bepaalde in artikel 12, derde lid. De adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester zijn openbaar. Een advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester inhoudende dat een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand, wordt schriftelijk uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd.

**Artikel 12c**

- Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij tenminste uiteenzetten:
- a. Op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester
  - b. In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a;

**Artikel 13a**

Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk of standplaats dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van zodanige door hen daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.

## **2. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

Een belangrijke eerste processtap bij de realisatie van de nieuwe welstandsnota voor de gemeente De Bilt is deze nota van uitgangspunten (NVU). De NVU is een bondig document waarin duidelijk wordt beschreven wat de gemeente De Bilt kan met welstandsbeleid. De nota is bedoeld om de grenzen nader af te tasten, de mogelijkheden duidelijk weer te geven en een heldere lijn voor de op te stellen welstandsnota uit te zetten. Dit sluit goed aan op de reeds gehouden informatieve bijeenkomst met de raad. De mogelijkheden voor een welstandsvrije gebiedsindeling of een verlicht welstandsregiem staan centraal in deze nota van uitgangspunten. De NVU schetst verschillende trends en ontwikkelingen op het terrein van het welstandsbeleid. Daarnaast worden voorstellen gedaan over de wijze van vergunningverlening en handhaving. Tenslotte worden op basis van het voorgaande, scenario's geschetst voor het welstandsbeleid, waaruit een keuze kan worden gemaakt door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

De Nota van Uitgangspunten is bedoeld om duidelijke politieke en bestuurlijke keuzes te maken ten aanzien van het toekomstige welstandsbeleid in de gemeente. Na vaststelling van de NVU zal de eigenlijke welstandsnota worden herzien.

### **3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN HET NEDERLANDSE WELSTANDSBELEID**

Vanaf de herziening van de Woningwet in 2003 zijn er ruim 100 gemeenten in Nederland die deels welstandsvrije gebieden kennen. Enkele gemeenten hebben besloten om helemaal geen welstandseisen meer te stellen. Welstandsvrije gebieden in Nederland hebben vaak betrekking op naoorlogse wijken, industrieterreinen, delen van het buitengebied en nieuwbouwwijken. De ervaring tot nu toe opgedaan met welstandsvrije gebieden zijn overwegend positief. Er zijn –voor zover bekend- nog geen gemeenten die het welstandsvrije regiem hebben teruggedraaid.

De marktsector speelt in toenemende mate in op het bouwen in welstandsvrije gebieden. Verschillende bouwbedrijven hebben software ontwikkeld waarbij, binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan, particulieren hun eigen huis kunnen samenstellen op esthetisch verantwoorde wijze. Zeker bij nieuwbouwprojecten gedraagt de burger zich in toenemende mate als een professional die betrokkenheid heeft bij het uiterlijk van bouwwerken.

Er zijn veel uitgesproken opvattingen over het welstandsvrije bouwen. De voorstanders van welstandsvrij bouwen merken op dat in zijn algemeenheid in Nederland bouwwerken worden gerealiseerd die zowel qua uiterlijk als de plaatsing in relatie tot de omgeving, een dikke voldoende verdienen. Bovendien kan de burger meer naar eigen wensen en mogelijkheden bouwen. Mensen houden veelal rekening met de verkoopwaarde van hun woning en houden als gevolg daarvan rekening met esthetische kwaliteiten. Uit statistieken blijkt dat in Nederland 80-90% van de ingediende bouwplannen in één keer door de welstandscommissie akkoord wordt verklaard. Er blijven echter risico's kleven aan het welstandsvrije bouwen. Formeel-juridisch is er bij het ontbreken van welstandscriteria geen wettelijke basis meer om te toetsen aan deze welstandscriteria. Er ontstaan nieuwe vrijheden met voordelen en onzekerheden.

Onduidelijk is of de gemeente kan optreden tegen excessen in welstandsvrije gebieden. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om een algehele excessenregeling op te nemen in de welstandsnota met een nadere beschrijving, die geldend is voor het totale grondgebied van de gemeente.

#### **4. VOOR- EN NADELEN VAN HET WELSTANDSVRIJ BOUWEN**

Het welstandsvrij bouwen brengt voor- en nadelen met zich mee. In zijn algemeenheid zijn deze moeilijk in te schatten, omdat de laatste decennia weinig ervaring is opgedaan met welstandsvrij bouwen. Gaan we verder terug in de tijd dan zijn er legio voorbeelden (bijvoorbeeld de Amsterdamse grachtengordel). De laatste jaren zijn er weer welstandsvrije gebieden, waarvan uit evaluaties blijkt dat de esthetische kwaliteit tot nu toe gewaarborgd blijft.

Voordelen van welstandsvrij bouwen:

1. meer vrijheid om eigen ideeën en woonwensen vorm te geven; meer ruimte voor eigen verantwoordelijkheid;
2. meer diversiteit die kan leiden tot een hogere beeldkwaliteit;
3. tijdwinst en kostenbesparingen bij burgers en de gemeente;
4. minder regelgeving en een vermindering van de administratieve lasten;
5. Minder gevoel van 'de bemoeizuchtige overheid';
6. Goede architecten, bouwers en ontwikkelaars kunnen zich onderscheiden.

Nadelen van welstandsvrij bouwen:

1. onzekerheid over de uiteindelijke ruimtelijke- en beeldkwaliteit omdat een wettelijke basis ontbreekt voor toetsing aan welstand;
2. zorg van burgers over de beeldkwaliteit van bouwwerken in hun omgeving;
3. architecten, bouwers en projectontwikkelaars kunnen hun eigen gang gaan;
4. een bepaald percentage bouwplannen kan welstandshalve onder de maat zijn;
5. de mogelijkheid van excessen.

## 5. INDELING WELSTANDSVRIJ EN NIET WELSTANDSVRIJ

Met het oog op een mogelijke indeling in welstandsvrije en niet welstandsvrije gebieden is het goed om enkele richtingen aan te geven. Daarvoor zijn uiteraard – in dit stadium globale - karakteristieken van de bebouwing in de gemeente De Bilt benodigd.

Het buitengebied van gemeente De Bilt is opgedeeld in een drietal karakteristieke landschappen. In het westen aan weerszijden van de Rijksweg A27 het open landschap, centraal gelegen en rondom de kern De Bilt/Bilthoven het half open landschap en noordelijk en oostelijk in de gemeente drie besloten landschappen.

In de gemeente zijn vijf kernen aanwezig, De Bilt/Bilthoven, Maartensdijk, Hollandse Rading, Groenekan en Westbroek. De twee laatste kenmerken zich net zoals buurtschap Nieuwe Wetering door een langgerekt bebouwingsslint. In het buitengebied komen verder ook verdichtingen van bebouwing voor, te weten Achter Wetering, Voordorpsdijk en langs de Kooijdijk. Centraal in Polder Achttienhoven staat ook enige bebouwing.

Indien de gemeente De Bilt onderscheid wil maken in welstandsvrije gebieden en niet-welstandsvrije gebieden zou een globale gebiedsindeling met eigen karakteristieken kunnen worden gemaakt. Deze gebiedsindeling kan als onderlegger dienen voor de keuze voor welstandsvrij of niet welstandsvrij. De volgende gebiedsindeling is denkbaar:

- a) beschermde dorpsgezichten, historische bebouwingsstructuren en gebieden. In de gemeente De Bilt zijn historische linten, zoals in Westbroek en de historische kern van De Bilt;
- b) Stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle bebouwingstructuren en gebieden. De gemeente De Bilt kent villawijken en jaren 20 en 30 wijkjes;
- c) Voor het publiek belangrijke gebieden. Bijvoorbeeld het centrum van De Bilt, Bilthoven en Maartensdijk;
- d) Bedrijventerreinen, waarbij nog een onderscheid gemaakt kan worden naar zichtlocaties;
- e) Neutrale gebieden. Dit zijn in het bijzonder grote delen van het buitengebied en de naoorlogse wijken.

Indien de gemeente De Bilt kiest voor een onderscheid naar welstandsvrije en niet welstandsvrije gebieden vormt de hoofdindeling van de gebieden met de daarbij passende kwaliteiten een belangrijk vertrekpunt.

Voor de categorieën a, b en c zou bijvoorbeeld een welstandsregiem kunnen gelden. De categorieën d en e zouden als welstandsvrij kunnen worden aangemerkt. Andere keuzes zijn uiteraard ook denkbaar.

Daarnaast kunnen ook categorieën als welstandsvrij worden aangemerkt. Voorbeelden hiervan zijn: achterkantsituaties, zijkantsituaties, campings.

## 6. FLANKEREND BELEID OF 'DE BILTSE AANPAK'

Als de gemeente De Bilt kiest voor welstandsvrije gebieden, is aandacht voor flankerend beleid en de inzet van een alternatief instrumentarium een belangrijk aandachtspunt. Welstandstoetsing is een middel om esthetische en ruimtelijke kwaliteiten te bereiken en te borgen. Maar er zijn ook andere mogelijkheden en instrumenten om de kwaliteit van de bebouwde omgeving te verhogen casu quo in stand te houden. Op deze wijze kunnen de nadelen van het welstandsvrije bouwen worden beperkt, maar vallen nooit geheel uit te sluiten. Het instrumentarium zal moeten aansluiten op de wensen van de gemeente. Op deze wijze ontstaat een unieke mix van instrumenten, de zogeheten '**Biltse Aanpak**'.

De inzet van flankerend beleid zal in samenhang worden gezien met de keuze voor welstandsvrije gebieden. De volgende instrumenten kunnen ingezet worden in welstandsvrije gebieden.

- stimulering van de inzet van architecten in welstandsvrije gebieden. Bij de bouwaanvraag en via algehele voorlichting kan de inzet van architecten worden gepromoot. Tevens kan een korting op de leges worden gegeven bij de inzet van architecten bij bouwplannen;
- het maken van afspraken met bouwbedrijven en woningbouwcorporaties bij het bouwen in welstandsvrije gebieden. Woningbouwcorporaties en bouwbedrijven (veelal aangesloten bij Bouwend Nederland) zijn immers betrokken bij het merendeel van de te realiseren bouwwerken. Met goede afspraken kan een groot deel van de onzekerheid over kwaliteitsverlies worden weggenomen;
- het geven van brede publiciteit aangaande het bouwen in welstandsvrije gebieden en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het bouwwerk. Zodoende kunnen goede bouwers en projectontwikkelaars zich onderscheiden. Immers particulieren krijgen meer focus op kwaliteit.
- het aanbieden van de mogelijkheid om gebruik te maken van een bouwcoach c.q. gebiedsadviseur of welstandsadviseur. Indien particulieren gaan bouwen in welstandsvrije gebieden, biedt de gemeente De Bilt de mogelijkheid aan om daarbij vanuit esthetisch oogpunt te helpen;
- het tegengaan van verwaarlozing van gebouwen, buitenruimten en openbaar groen. Het aanzien van stad en dorp wordt hier sterk door bepaald. Misschien nog wel meer dan door (het ontbreken van) welstand.
- tenslotte kunnen beeldkwaliteitsplannen c.q. richtlijnen van esthetische en ruimtelijke aard worden opgesteld, waarvan een ieder gebruik kan maken. Dit is een goed voorbeeld van pro-actief handelen van de overheid;

De inzet van het alternatieve instrumentarium zal ervoor zorgen dat het welstandsniveau voldoende tot hoog blijft in de welstandsvrije gebieden. Met andere woorden: de esthetische en ruimtelijke kwaliteit blijft voldoende gewaarborgd.

## 7. VEREENVOUDIGING TOEPASSING GEBIEDSCRITERIA

Voor reguliere bouwvergunningen kunnen verschillende niveaus van welstand worden vastgesteld. Zo ontstaat er voor reguliere bouwvergunningen variatie in de criteria waaraan wordt getoetst. Deze verschillende niveaus en bijpassende criteria kunnen op gebiedsniveau (bijvoorbeeld beschermd stadsgezicht, bedrijventerrein) worden vastgesteld als naar categorie (bijvoorbeeld achterkantsituaties, woonwagencentra, campings).

Een onderscheid kan worden gemaakt naar toetsing op hoofd-deel-en detailaspecten. Welstandsniveau 1 kan betekenen dat er aan alle aspecten wordt getoetst, bijvoorbeeld in geval van beschermde dorpsgezichten. Welstandsniveau 3 kan betekenen dat er enkel wordt getoetst aan de hoofdaspecten, bijvoorbeeld in geval van bedrijventerreinen. Een en ander wordt vastgelegd in de Welstandsnota. Wij verwijzen als voorbeeldindeling naar onderstaande tabel.

Tevens kan de mogelijkheid onderzocht worden om de zwaardere welstandsniveaus door de welstandscommissie te laten beoordelen en de lichtere niveaus op ambtelijk niveau. Dit laatste zou juridisch ingebed moeten worden via een speciale constructie. Uiteraard is wederom een combinatie mogelijk met welstandsvrije gebieden of categorieën.

Aspecten	Waar kijkt de Welstandscommissie dan naar
<b>HOOFDASPECTEN</b>	Plaatsing/Situering
	Massavorm
	Gevelopbouw
	Materiaal (Hoofdvlakken)
	Kleur (Hoofdvlakken)
<b>DEELASPECTEN</b>	Compositie massa-onderdelen
	Gevelindeling
	Vormgeving gevelementen
<b>DETAILASPECTEN</b>	Materialen (onderdelen)
	Kleuren (onderdelen)
	Detailering (onderdelen)

## **8. HET PROCES VERGUNNINGVERLENING EN WELSTANDSTOETSING VERBETEREN EN VEREENVOUDIGEN**

Gemeente De Bilt kan in combinatie met een nieuwe welstandsnota ook kiezen voor een vernieuwde wijze van bouwvergunningverlening. Verschillende opties zijn hierbij denkbaar.

In de eerste plaats kunnen de loketcriteria worden verruimd. Landelijk zijn uniforme loketcriteria voor welstand ontwikkeld voor lichte bouwvergunningen. Gemeenten hebben de ruimte om deze te vernieuwen of te verruimen. Daar valt veel voor te zeggen. Meer en meer gemeenten gaan hiertoe over. Het grote voordeel is dat meer (kleinere) bouwwerken gaan voldoen aan deze criteria en daarmee ambtelijk kunnen worden afgedaan.

Een stap verder is om deze bouwaanvragen zeer snel af te handelen, bijvoorbeeld binnen 48 uur. Er is dan sprake van een zogeheten flitsvergunning. Toetsing vindt dan direct plaats aan het bestemmingsplan, de loketcriteria en eventueel aan bepaalde onderdelen van de bouwverordening en het bouwbesluit. De opstelling van een paraplu-bestemmingsplan voor bijgebouwen bij woningen kan tevens bijdragen aan een zeer korte afhandeling van de aanvraag.

Het principe van de flitsvergunning kan op termijn worden uitgebreid naar de omgevingsvergunning. Tevens kan bij complexere vergunningenprocedures gebruik worden gemaakt van accountmanagement. De accountmanager is dan verantwoordelijk voor een vlotte afhandeling van het gehele vergunningenpakket.

Indien gemeente De Bilt kiest voor verschillende niveaus van welstand is te overwegen om te laten onderzoeken of de minder complexe welstandstoetsing kan worden uitgevoerd door eigen medewerkers van de gemeente. Deze toetsing kan qua tijd gezien zeer snel verlopen.

In aanvulling op het welstandbeleid kan ook de wijze van bouwvergunningverlening en –handhaving worden bezien. In Nederland zijn er gemeenten die overgaan tot vergaande prioriteitenstelling. Deze werkwijze gaat uit van meer vertrouwen in burgers en bedrijven. De gemeente toetst en handhaaft bij bouwvergunningen enkel de hoog prioritaire aspecten van het bouwbesluit. Bijvoorbeeld de onderdelen brandveiligheid en constructie. Daarnaast blijft de toetsing aan het bestemmingsplan en welstand (voor zover niet welstandsvrij). De overige aspecten van het bouwbesluit worden door de gemeente niet meer getoetst; hiervoor wordt een ander instrumentarium ingezet. De aanvrager van een bouwvergunning dient zelf de verantwoordelijkheid te nemen om te bouwen conform de resterende bouwregelgeving. Hiervoor wordt door de aanvrager een verklaring ingevuld, dat er gebouwd zal worden conform het bouwbesluit. Daarnaast kan met Bouwend Nederland, zowel op landelijk als regionaal niveau, een overeenkomst worden gesloten, inhoudende dat de aangesloten bouwbedrijven zich extra zullen inspannen om volledig te voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bouwbesluit en overige regelgeving.

Ook met de woningbouwcorporaties kunnen dergelijke afspraken worden gemaakt. Tevens kan een brochure worden gemaakt waarin goed wordt uitgelegd wat de nieuwe werkwijze is van de gemeente De Bilt. Deze werkwijze sluit goed aan op de recentelijk door de Commissie Dekker gedane voorstellen.

Met deze werkwijze kunnen vergunningen in een kortere tijd worden afgegeven, er hoeven minder gegevens bij de aanvraag te worden ingediend en de uiteindelijke bouwkwiteit is minstens zo hoog. Er kan zich zelfs een trend voordoen, dat de goede bouwers zich gaan onderscheiden: particulieren laten zich van te voren informeren of de aannemer bouwt conform het bouwbesluit!

## 9. UITGANGSPUNTEN HERZIENING WELSTANDSNOTA

De gemeenteraad van De Bilt dient uiteindelijk de herziene Welstandsnota vast te stellen. In een vroegtijdig stadium wordt aan de raad gevraagd of zij in kan stemmen met de uitgangspunten en het ambitieniveau die worden gehanteerd bij de verdere herziening van de welstandsnota. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de wens van de raad om te komen tot verdere deregulering en welstandsvrije gebieden.

Onderstaand worden op basis van de informatie uit deze Nota een 4-tal uitgangspunten geschetst die de grondslag kunnen vormen bij de verdere herziening van de welstandsnota.

### *Volledig welstandsvrij*

Enkele gemeenten in Nederland zijn volledig welstandsvrij. Bekend voorbeeld is de gemeente Boekel. De welstandstoetsing is in deze gevallen volledig afgeschaft. Flankerend beleid en aanvullende instrumenten worden echter wel ingezet. In de gemeente Boekel reguleert men de esthetische en ruimtelijke kwaliteit door grote verantwoordelijkheid toe te kennen aan de architect en bouwer. Indien blijkt dat een bouwwerk onvoldoende kwaliteit heeft wordt de bouwer en architect hierop publiekelijk aangesproken. Zodoende ontstaat inzicht in kwalitatief goede en minder goede bouwwerken en ontstaat er een beweging die kwalitatief goed bouwen in de hand werkt. Flankerend beleid en alternatieve instrumenten zoals in deze nota beschreven, kunnen worden ingezet bij het welstandsvrij bouwen.

### *Deels welstandsvrij*

In Nederland zijn er bijna 100 gemeenten die een deel van het grondgebied als welstandsvrij hebben benoemd. Dit varieert van bijna het gehele grondgebied van de gemeente tot een klein deel van de gemeente. In zijn algemeenheid blijft een welstandsregiem van kracht in gebieden met een hoge beeldkwaliteit, die tevens kwetsbaar zijn voor veranderingen. Hierbij valt te denken aan: historische bebouwingsstructuren, publiek belangrijke gebieden en stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle gebieden. Voor de overige neutrale gebieden geldt het welstandsvrije regiem. Hierbij valt te denken aan naoorlogse wijken en bedrijventerreinen. Alternatieve instrumenten zoals in deze nota geschetst zouden ingezet kunnen worden in de welstandsvrije gebieden.

### *Vereenvoudiging van de gebiedscriteria*

Voor reguliere bouwvergunningen kunnen verschillende niveaus van welstand worden gehanteerd. Zo ontstaat er voor reguliere bouwvergunningen variatie in de omvang en diepgang van de toetsing aan de redelijke eisen van welstand. Deze verschillende niveaus met bijpassende criteria kunnen zowel op gebiedsniveau als naar categorie worden toegepast. Voor een beschermd dorpsgezicht kan een zwaarder regiem van toepassing zijn dan voor een naoorlogse wijk.

Bij deze toetsing kan bijvoorbeeld een onderscheid worden gemaakt naar hoofd-deel-en detailaspecten. Welstandsniveau 1 kan betekenen dat er

aan alle aspecten wordt getoetst. Welstandsniveau 3 kan betekenen dat er enkel wordt getoetst aan de hoofdaspecten.

*Optimalisatie vergunningverlening en welstandstoetsing*

Naast de keuze voor wel of geen welstandsvrije gebieden, is er de mogelijkheid om de vergunningverlening en de wijze van welstandstoetsing te optimaliseren. In deze nota staat beschreven welke mogelijkheden daarvoor zijn. We duiden deze nog even kort. Verruiming van de loketcriteria en een algemene regeling voor bijgebouwen geeft de mogelijkheid om lichte bouwvergunningen zeer snel te verlenen, bijvoorbeeld binnen 48 uur. De gemeente De Bilt kan tevens kiezen om vergaand te prioriteren bij de toetsing en handhaving van bouwvergunningen. Zodoende kunnen bouwvergunningen sneller worden verleend en hoeft de aanvrager minder informatie aan te leveren. Optimalisatie van vergunningverlening is uiteraard toe te passen in combinatie met de verschillende niveaus van welstand