

## **Verslag inspraakprocedure aanpassing Welstandsnota**

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening De Bilt 2004 hebben burgemeester en wethouders een inspraakprocedure gevolgd in verband met het voornemen tot het aanpassen van de Welstandsnota De Bilt 2004.

Dit verslag vormt de afronding van de inspraakprocedure en bevat de volgende onderdelen:

- a. een overzicht van de gevolgde procedure;
- b. een weergave van de schriftelijk en mondeling ingediende inspraakreacties;
- c. een reactie op de inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van de nota is of zal worden overgegaan.

Het verslag wordt ter kennis van de gemeenteraad gebracht.

De concepttekst voor aanpassing van de Welstandsnota heeft van 17 juli tot en met 3 september 2008 voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging bestond de mogelijkheid om mondelinge en schriftelijke inspraakreacties in te dienen.

Binnen genoemde termijn zijn schriftelijk inspraakreacties ingediend door:

- Bewonersvereniging Leefklimaat Utrechtseweg, ontvangen op 3 september 2008;
- IVN-De Bilt e.o., ontvangen op 3 september 2008

### **Samenvatting van de inspraakreacties.**

Wij hebben de ingediende inspraakreacties samengevat, en hebben daarbij een reactie (➤) van onze kant gegeven.

### **De inspraakreactie van Bewonersvereniging LUW:**

1. De inspraakprocedure had niet tijdens de vakantieperiode moeten worden gehouden.
  - Voorafgaand aan de start van de inspraakprocedure is LUW separaat middels een brief hierover geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Het LUW behartigt de belangen van de bewoners van de Utrechtseweg. Zij worden als bewoners van de directe omgeving als direct-belanghebbenden aangemerkt en derhalve zijn zij apart geïnformeerd. Dat LUW niet de gelegenheid heeft gehad om adequaat te reageren is derhalve niet aan de orde. De wet schrijft niet voor dat er buiten de vakanties moet worden gepubliceerd. Echter, uit het oogpunt van transparantie naar de burgers toe wordt getracht dit zoveel mogelijk te doen. Bij onderhavige kwestie is dit niet gelukt. De wettelijke termijn is, gelet op die vakantieperiode, wel met een week verlengd. Hierdoor zijn burgers ruimschoots in de gelegenheid gesteld om te reageren en daarom niet in hun belangen geschaad.
2. De voorliggende aanpassing van de Welstandsnota is te vaag om als concreet stedenbouwkundig plan te worden aangemerkt.
  - De (aanpassing van de) Welstandsnota is per definitie geen stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen besloten in het door de raad vastgestelde Masterplan. Hierin worden de stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd. Het vastgestelde Masterplan is een openbaar stuk.

3. Het bouwplan had getoetst moeten worden aan de algemene welstandscriteria.
  - Voor herontwikkelingslocaties dienen, op grond van hoofdstuk 10 van de Welstandsnota, aanvullende welstandscriteria te worden opgesteld. Dit dient te gebeuren in het proces van planvoorbereiding. Voor het Hessingterrein heeft de wijze van planvoorbereiding ertoe geleid dat dit pas in een later stadium gebeurt. Het bouwplan voor de Utrechtseweg 341 is door de welstandscommissie getoetst en voldoet aan de redelijke eisen van welstand, getuige het positieve welstandsadvies van 18 december 2007. Dit advies is mede gebaseerd op het Masterplan, zoals dit is vastgesteld in de raadsvergadering van 31 mei 2007. Een welstandsadvies mag echter alleen gebaseerd zijn op de Welstandsnota, of documenten die als Welstandsnota zijn vastgesteld. Het Masterplan is niet zo'n document, alleen al omdat er geen inspraak heeft plaatsgevonden op dit document. De Woningwet schrijft namelijk voor dat de Welstandsnota moet worden vrijgegeven voor inspraak. Omdat het Hessingterrein een herontwikkelingslocatie is, achten wij, gelet op hoofdstuk 10 van de Welstandsnota aanvullende criteria noodzakelijk. De nu voorliggende criteria zien specifiek op de locatie Utrechtseweg 341. Algemene criteria zouden geen recht doen aan de locatie, namelijk de Utrechtseweg als beeldbepalende weg en een toetsingskader met algemene criteria zou dan te ruim zijn. De specifieke criteria dienen als aanvullend toetsingskader, waardoor het bouwplan juist stringenter getoetst kan worden. Wij hebben met het opstellen van deze aanvullende criteria een eerder ontstane leemte willen herstellen.
4. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de omgevingsfactoren zoals de Hollandse Waterlinie, de historische linten en ecologische hoofdstructuur.
  - Inpassing in de ruimtelijke omgeving is een aspect wat meer planologisch van aard is. Deze elementen komen aan de orde in de ruimtelijke procedure. Daarbij wordt namelijk getoetst of het bouwplan past binnen gemeentelijk, regionaal of provinciaal beleid. Inpassing in omgeving wordt doorgaans vastgelegd in bestemmingsplannen, gebiedsvisies e.d.. Ook het streekplan speelt hierin een belangrijke rol, met name op het gebied van de ecologische hoofdstructuur. Een Welstandsnota is niet het aangewezen document om over dergelijke planologische aspecten criteria op te nemen of daarin deze verder uit te werken.
5. De criteria die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan "Het Vergelijk" zijn ten onrechte niet als toetsingskader gebruikt.
  - In hoofdstuk 1.4 van de Welstandsnota wordt aangegeven dat er in de Welstandsnota verwezen wordt naar criteria die in andere documenten, zoals beeldkwaliteitplannen. Deze criteria dienen dan op dezelfde wijze tot stand te zijn gekomen als de Welstandsnota (vaststelling door raad als beleidsregel voor welstand, inspraak voor burgers enz.) "Het Vergelijk" is niet op een dergelijke wijze tot stand gebracht. De Welstandsnota en het beeldkwaliteitplan dienen dan ook als twee aparte documenten te worden gezien. Het Beeldkwaliteitplan wordt weliswaar betrokken bij de beoordeling van bouwplannen, maar niet in het kader van de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan is wel uitgangspunt geweest in het Masterplan.
6. De voorliggende aanpassing van de Welstandsnota beperkt de mogelijkheden van het terrein.
  - Wij zijn het eens met inspreker dat door het opstellen van deze aanvullende criteria de bouw mogelijkheden worden beperkt. Mocht het voorliggende bouwplan geen doorgang vinden, dan zal een alternatief plan moeten voldoen aan deze criteria. Aangezien het een particulier terrein betreft is het aan de eigenaar om dan een plan

op te stellen dat voldoet aan deze welstandscriteria. Een andere mogelijkheid is dat de raad gebruik maakt van haar bevoegdheid andere welstandscriteria op te stellen.

7. Inspreker concludeert dat de gemeente twee mogelijkheden heeft, namelijk: 1. aanpassing Welstandsnota niet vaststellen en het bouwplan toetsen aan de huidige, algemene welstandscriteria, of: 2. de aanvrager zijn bouwplan te laten intrekken, door de gemeente een nieuwe aanpassing Welstandsnota te laten opstellen en vervolgens door de aanvrager en nieuwe bouwaanvraag te laten indienen.
  - Mogelijkheid 1 is reeds besproken onder punt 3. Wij achten toetsing aan de algemene welstandscriteria te ruim. Met het opstellen van deze aanvullende criteria hebben wij een stringenter toetsingskader willen creëren en een leemte willen opvullen. Een aanvraag is een initiatief van een particulier. Wij zijn niet in de gelegenheid een aanvrager zijn bouwplan te laten intrekken. Dit is iets wat de aanvrager uit eigen beweging zal moeten doen. Vanwege inmiddels gewijzigd wettelijk en planologisch regime zal de aanvrager terughoudend zijn met een dergelijke actie. Ook mogelijkheid 2 is derhalve geen reële optie.
8. Het negatieve welstandsadvies van 10 augustus 2007 wordt genegeerd.
  - Inspreker gaat er ten onrechte van uit dat het welstandsadvies van 10 augustus 2007 het laatste advies is van de welstandscommissie. Er is na aanpassing van het bouwplan uiteindelijk op 18 december 2007 opnieuw een advies afgegeven. Dit advies luidde positief. Van het negeren van een negatief welstandsadvies is derhalve geen sprake.

#### **De inspraakreactie van IVN-De Bilt e.o.:**

9. In de gebiedsbeschrijving wordt niet verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.
  - Verwezen wordt naar de reactie onder punt 5.
10. Inspreker mist de aandacht voor de Werken van Griffenstein en de ecologische verbinding.
  - Dit zijn aspecten die planologisch van aard zijn, en zoals inspreker zelf opmerkt, in het kader van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aan de orde komen.
11. Als er een ander plan dan het voorliggende wordt ingediend moeten de welstandscriteria weer worden aangepast.
  - Verwezen wordt naar de reactie onder punt 6.
12. Er wordt geen tot nauwelijks melding gemaakt van de relevante beleidskaders.
  - Inspreker zou graag zien dat er meer melding wordt gemaakt van beleidskaders. Zoals inspreker terecht aangeeft komen de voorwaarden waarbinnen de bebouwing mag plaatsvinden aan de orde in het kader van de vrijstellingsprocedure. Een welstandsnota is niet het document om dergelijke vergaande voorwaarden. Inspreker verwijst daarbij ook naar het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied De Bilt-Zuid" als bron voor relevante beleidskaders. Echter, dit bestemmingsplan is van zeer recente datum. Omdat de bouwaanvraag van voor de vaststelling van het bestemmingsplan dateert, kan het bestemmingsplan niet als bron voor relevante beleidskaders dienen.

13. Inspreker zou het criterium dat 'bestaande groene ruimtes dienen te worden gehandhaafd, aangepast willen zien tot: ' De (bestaande) groene ruimte dient te worden gehandhaafd en (waar gewenst) verbeterd.'
- Inspreker wenst graag een toevoeging over verbetering van de groene ruimte. Wij zijn van mening dat verbetering van de ruimtelijke beeldkwaliteit, groen of anderszins, een doel op zich is van de Welstandsnota. De toevoeging is dan eigenlijk enigszins overbodig. Wij achten de waarborgen ten behoeve van de groene ruimte op de voorgestelde manier dan ook voldoende. Bovendien komt de inrichting van de groene ruimte meer inhoudelijk aan de orde in het kader van de vrijstellingsprocedure. Provinciaal beleid op het gebied van de ecologische hoofdstructuur ziet op het inrichten van natuur en het creëren van zogeheten nieuwe natuur. Het inrichten van de groene ruimte treedt buiten de kaders van een welstandsnota.
14. Inspreker ziet graag een apart criterium opgenomen worden ten behoeve van versterking van de groene beeldkwaliteit van de Utrechtseweg.
- Wij zijn van mening dat de groene beeldkwaliteit middels het door inspreker onder punt 13 aangehaalde criterium voldoende gewaarborgd is. Verwezen wordt naar de reactie onder punt 13. Landgoederen en buitenplaatsen zijn het kwalitatieve referentiepunt voor de bebouwing. Een landgoedachtige setting ziet niet alleen op de stijl van de bouwwerken maar ook op de inrichting van de omgeving. Een dergelijke landgoedachtige setting brengt ook een natuurlijke omgeving met zich mee. Daarmee wordt de groene beeldkwaliteit extra versterkt.
15. Inspreker wenst een toevoeging aan het criterium 'dat zichtrelaties met het landschap (blijvend) dienen te worden gerespecteerd, namelijk dat het gaat om zichtrelaties vanaf de Utrechtseweg door de woonbebouwing naar het achterliggende slagenlandschap.
- De door inspreker gewenste toevoeging maakt de bepaling te specifiek, daar waar vanuit welstandsoogpunt getracht is de criteria zo algemeen mogelijk te houden.
16. Inspreker wenst de toevoeging van een criterium dat bij verkaveling van het terrein zo mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige slagenverkaveling.
- Slagenverkaveling is een van de aspecten waar bij landschappelijke inpassing naar gekeken wordt. Echter, er dient ook rekening te worden gehouden met aspecten als de (ligging van de) Utrechtseweg en de Grift. Mede in dat licht bezien is gekozen om een specifieke wens om aan te sluiten bij de aanwezige slagenverkaveling niet opgenomen. Een ander argument om een dergelijke passage niet op te nemen is dat bij deze locatie is gekozen om meer de nadruk te leggen op de zichtrelaties dan op de oriëntatie van de bebouwing.
17. Inspreker is van mening dat de gebouwen langs de Utrechtseweg uit maximaal 2 bouwlagen en een kap zouden moeten bestaan. Tevens zou de footprint niet groter dan 500m<sup>2</sup> moeten zijn, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan.
- De huidige situatie op het Hessingterrein is meer dan kolossaal te noemen. Het bouwplan is van massa en volume betreft een verbetering. Door het vastleggen van de hoogte van de gebouwen, alsook van de ruimte die tussen de ruimte ligt, is massa en volume al dusdanig ingeperkt dat er geen aparte criteria over zijn opgenomen. In het door de raad vastgestelde Masterplan is reeds aangegeven om op dit punt af te wijken van het Beeldkwaliteitsplan.

**Conclusie**

De ingebrachte inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgestelde tekst tot aanpassing van de Welstandsnota.

Het college van burgemeester en wethouders van De Bilt,  
Namens hen,

Drs. A. Ditewig, portefeuillehouder