



**GEMEENTE DE BILT**

**WELSTANDSNOTA**

**DECEMBER 2013**

Het digitale exemplaar van deze Welstandsnota is een interactieve Adobe Reader versie, waarmee u relatief eenvoudig kunt 'bladeren' binnen het document. Door in de inhoudsopgave met de muiscursor op een onderdeel te klikken komt u gelijk uit bij het gekozen hoofdstuk of paragraaf.

Naast de inhoudsopgave zijn ook in de teksten **koppelingen** aangebracht, zodat u met één muisklik de bijbehorende informatie kunt vinden.

# VOORWOORD

Voor u ligt een geheel vernieuwde welstandsnota voor de gemeente De Bilt. Sinds de vaststelling van de vorige nota in 2004, is er veel veranderd op het gebied van wet- en regelgeving. Zo is onder andere de bemoeienis vanuit de overheid afgenomen. Voor veel bouwwerken is inmiddels de vergunningplicht afgeschaft. In het kader van deze deregulering is een nieuwe welstandsnota opgesteld, waarin vereenvoudiging van de regels is doorgevoerd. Bij het samenvoegen van gebieden ten opzichte van de vorige nota, heeft de mate aan benodigde welstandszorg voorop gestaan.

Met deze nieuwe nota spreek ik het vertrouwen uit dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

Wethouder Drs. A.J. Ditewig

# INHOUD

|  |           |  |           |
|--|-----------|--|-----------|
| <b>1. ALGEMEEN.....</b>                          | <b>6</b>  | <b>4. GEBIEDEN.....</b>                          | <b>25</b> |
| 1.1. Inleiding .....                             | 6         | 4.1. Dorpscentra De Bilt en Bilthoven.....       | 29        |
| 1.2. Relatie met overig beleid.....              | 7         | 4.2. Dorpskernen en -linten .....                | 33        |
| 1.3. Welstandsniveaus.....                       | 9         | 4.3. Stedelijk weefsel .....                     | 37        |
| 1.4. Algemene kwaliteitsprincipes.....           | 10        | 4.4. Vroegstedelijke uitbreidingen.....          | 39        |
| <b>2. KLEINE BOUWWERKEN .....</b>                | <b>11</b> | 4.5. Planmatige woonwijken.....                  | 40        |
| 2.1. Bijbehorende bouwwerk op het erf .....      | 13        | 4.6. Villabebouwing.....                         | 43        |
| 2.2. Dakkapel .....                              | 15        | 4.7. Objecten en voorzieningen .....             | 47        |
| 2.3. Dakopbouw op kap.....                       | 16        | 4.8. Kantoren- en bedrijventerreinen .....       | 49        |
| 2.4. Kozijn- en gevelwijziging .....             | 18        | 4.9. Sport- en recreatieterreinen .....          | 50        |
| 2.5. Erf- of perceelafscheiding .....            | 19        | 4.10. Buitengebied .....                         | 51        |
| 2.6. Reclame-uiting.....                         | 20        | 4.11. Landgoederen en buitenplaatsen .....       | 55        |
| <b>3. SPECIFIEKE GEBOUWEN EN ENSEMBLES .....</b> | <b>21</b> | <b>5. AFWIJKEN, HANDHAVING EN EXCESSEN .....</b> | <b>57</b> |
| 3.1. Monumenten .....                            | 21        | 5.1. Mogelijkheden om af te wijken.....          | 57        |
| 3.2. Hallehuisboerderijen .....                  | 23        | 5.2. (Her)ontwikkelingsprojecten.....            | 58        |
|  |           | 5.3. Handhaving en excessenregeling.....         | 59        |
|  |           | <b>BIJLAGEN</b>                                  |           |
|  |           | 1. Begrippen .....                               | 61        |
|  |           | 2. Welstandskaat .....                           | 65        |
|  |           | 3. Monumenten .....                              | 66        |
|  |           | 4. Beeldkwaliteitplannen .....                   | 72        |
|  |           | 5. Algemene welstandscriteria.....               | 73        |
|  |           | 6. Afwegingskader welstandsvrije gebieden.....   | 76        |



Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er welstandscriteria?

nee ▷

Er vindt geen preventieve welstandstoetsing plaats bij vergunningvrije bouwwerken en welstandsvrije objecten of gebieden.

ja



Is er sprake van een klein bouwwerk?

- Bouwwerken op het erf
- Dakkapellen
- Dakopbouwen op kap
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Erf- of perceelafscheidings
- Reclame-uitingen

ja ▷

## HOOFDSTUK 2 KLEINE BOUWWERKEN

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn criteria opgenomen waarmee ambtelijk snel uitsluitsel te geven is of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Als het bouwplan niet past binnen, of afwijkt van de gestelde criteria, of als sprake is van een bijzondere situatie, of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria, wordt het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd.

nee



Is er sprake van een specifiek gebouw?

- Monumenten
- Hallehuisboerderijen

ja ▷

## HOOFDSTUK 3 SPECIFIEKE GEBOUWEN EN ENSEMBLES

Veranderingen aan monumenten en karakteristieke Hallehuisboerderijen vragen om een zorgvuldige aanpak.

nee



Is er sprake van een groter bouwplan dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied?

ja ▷

## HOOFDSTUK 4 GEBIEDEN

Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt aangegeven in welke mate welstandstoezicht nodig is.

nee



Is er sprake van een bouwplan dat afwijkt van de criteria of de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja ▷

## HOOFDSTUK 5 MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn. Soms kunnen deze plannen met de algemene kwaliteitsprincipes worden beoordeeld, in andere gevallen zal een nieuw welstandskader nodig zijn.



# 1. ALGEMEEN

## 1.1. INLEIDING

### Waarom welstand

Gebouwen en andere bouwwerken vormen samen het decor van de dagelijkse leefomgeving. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Gemeente De Bilt is trots op haar dorpen en buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsnota helpt de gemeente dit kwaliteitsstreven helder en vakkundig uit te oefenen.

Met deze vernieuwde welstandnota is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

### Wettelijk kader van welstand

Wie in Nederland iets wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk.

Het bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. In artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag het college zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke welstandscommissie of dat toetsing aan welstand deels door ambtenaren wordt uitgevoerd. De gemeente De Bilt heeft er voor gekozen de kleine bouwplannen ambtelijk af te handelen. Zie hiervoor hoofdstuk 2 '**Kleine bouwwerken**'.

### Transparantie en verantwoordelijkheid

Gemeente De Bilt wil helderheid en openheid rondom de welstandsbeoordeling geven. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen graag van te voren weten welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Aanvragers en plantoetsers hebben elk hun eigen verantwoordelijkheid. Daarom formuleren de welstandscriteria niet hoe iets moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt.

In een vooroverleg kan een gesprek ontstaan tussen de aanvrager en de welstandsc commissie over de essentie van een opgave op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de openbare ruimte. Ook in een reguliere welstandsvergadering is er voor de aanvrager mogelijkheid om in gesprek te treden met de welstandsc commissie. Door ruimte te bieden aan ontwerpers, wint het advies van de welstandsc commissie aan kracht.

### **Deregulering**

Met het project 'Goed geregeld' wil de gemeente de regeldruk voor de burgers verminderen; *"Minder regels betekent immers meer vrijheid én meer verantwoordelijkheid voor u én voor ons. De basis hiervoor is wederzijds vertrouwen."*

In de voorjaarsnota van 2009 heeft de gemeente zich voorgenomen in te zetten op het dereguleren van het welstandstoezicht. Inwoners en ondernemers moeten bij de bouwplannen te maken krijgen met eenvoudige regelgeving met weinig beperkingen, maar de ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd blijven.

De gemeenteraad heeft de richting bepaald: vereenvoudiging, minder regels en het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. Voorliggende welstandsnota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Actualisering op basis van huidige wetgeving (Wabo en Bor).
- Deregulering door vereenvoudiging van het welstandsbeleid en minder regelgeving.
- Introduceren van welstandsvrije gebieden met behoud van excessenregeling.
- Een compacte, toegankelijke welstandsnota, inclusief een digitaal raadpleegbaar formaat.

Gebieden zijn samengevoegd op basis van functie en/of (tijds)beeld. Daarbij staat de mate aan benodigde welstandszorg voorop. Niet voor alle gebieden is versoepeling van het beleid wenselijk. In de beschermde dorpsgezichten en andere cultuurhistorische en representatieve gebieden, zoals de dorpskernen, lintbebouwing en het buitengebied wil de gemeente voldoende grip blijven houden op de beeldbepalende karakteristieken. De mate aan welstandstoezicht ligt hier hoger. In de overige gebieden kan het minder zijn of zelfs achterwege blijven (welstandsvrij).

## 1.2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

De kwaliteit van de ruimte wordt in de gemeente De Bilt van groot belang geacht. In verschillende beleidsdocumenten, waaronder bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen krijgt ruimtelijk kwaliteit aandacht.

### Structuurvisie De Bilt

In maart 2012 is de Structuurvisie 2030 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee zijn de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd. Voor het welstandsbeleid zijn de volgende aspecten van belang:

- Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger
- Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht
- Ruimte en groen
- Landschap als onderlegger

De structuurvisie is een strategisch beleidsplan, gebaseerd op een integrale ruimtelijke visie op de leefomgeving, waarin ook de relatie met aanverwante beleidssectoren zichtbaar wordt gemaakt, waaronder ook de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

### Cultuurhistorisch erfgoed

Op grond van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente een belangrijke taak bij de bescherming en instandhouding van monumenten en beschermde gezichten. De gemeente De Bilt heeft 89 Rijksmonumenten en 158 gemeentelijke monumenten (17-03-2005). Daarnaast is het gebied 'De Biltse Duinen' aangewezen als landschapsmonument waarvoor een beheersverordening met welstandscriteria is vastgesteld..

Er is één door het Rijk aangewezen beschermd gezicht; Westbroek. Daarnaast zijn er twee door de gemeente aangewezen beschermde gezichten; Villa Bandoeng in Bilthoven en de Dorpsstraat e.o. in De Bilt. De beschermde gebieden krijgen voor het welstandsbeleid het hoogste welstandsniveau (zie hoofdstuk 4 '**Gebieden**').

### Beeldkwaliteitplannen

De welstandsnota is geen statisch document, maar een paraplunota die aangevuld kan worden vanwege nieuwe ontwikkelingen. De gemeente De Bilt kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan laten opstellen. Een beeldkwaliteitplan vormt dan het ontwikkelgericht welstandskader.

Na realisatie/oplevering kan een welstandsparagraaf vastgesteld worden als onderdeel van de welstandsnota. De procedure en inhoudseisen zijn in paragraaf 5.2 '**(Her)ontwikkelingsprojecten**' nader uitgewerkt. In **bijlage 4** is een overzicht opgenomen van beeldkwaliteitplannen of gelijksoortige plannen die als aanvullend beleid zijn vastgesteld als onderdeel van deze welstandsnota.

### Bestemmingsplannen

Met het bestemmingsplan kunnen gemeenten de ruimtelijke kwaliteit bewaken en sturen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de plaatsing, het bouwvolume en de uiterlijke vormgeving via het regelen van bijvoorbeeld de bouwhoogte, goothoogte en dakhelling. Goed afgestemde bestemmingsplannen vormen de basis voor het welstandsbeleid.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan openlaat invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.



### 1.3. WELSTANDSNIVEAUS

Het welstandsniveau geeft de intensiteit van de gemeentelijke welstandszorg aan. Die varieert: sommige gebieden vragen meer betrokkenheid dan andere.

Bepalend zijn de kwaliteit van gebieden of gebouwen, het gevoerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de verwachte ontwikkelingen en daarnaast de mate van openbaarheid, de zichtbaarheid en kwetsbaarheid van een gebied of gebouw. Het gaat dus niet om een esthetische waardering maar om de mate aan welstandstoezicht die nodig wordt geacht.

#### Bijzonder welstandsniveau

Voor deze gebieden of objecten is extra aandacht nodig voor handhaving of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de aanwezige karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde vallen alle monumenten, beschermde dorpsgezichten, landgoederen en buitenplaatsen onder dit welstandsniveau.

#### Normaal welstandsniveau

Hier is het welstandstoezicht gericht op het behouden van de basiskwaliteit. Uitgangspunt is het respecteren van de bestaande karakteristieken. De gemeente stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Alle representatieve gebieden zoals dorpscentra, hoofdroutes en entrees en het buitengebied vallen onder dit welstandsniveau.

#### Soepel welstandsniveau

Bij gebieden of objecten met een soepel welstandsniveau ligt de nadruk op het bieden van ruimte voor uitbreiding of verbouwing. Het welstandstoezicht blijft beperkt tot die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar zijn. Hiervoor wordt uitgegaan van de zogenaamde voor- en achterkant benadering. Bouwactiviteiten op een achtererf en niet grenzend aan het openbaar gebied en/of op een niet naar de weg gekeerd dakvlak worden bij deze gebieden niet onderworpen aan een preventieve welstandstoets.

Het soepele beleid is van toepassing in de vroegstedelijke woongebieden, villagegebieden en de gebieden met objecten en voorzieningen. Als in een villagegebied sprake is van (sloop en) nieuwbouw van een villa dan is er sprake van een normaal welstandsniveau en zal de nieuwe villa als geheel worden beoordeeld.

#### Welstandsvrij niveau

Voor deze gebieden of objecten wordt preventief welstandstoezicht niet nodig geacht als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Dat betekent dat vooraf niet wordt getoetst op redelijke eisen van welstand, behalve als het afwijkt van het bestemmingsplan en er toch medewerking wordt gegeven aan het bouwplan (**artikel 2.12 Wabo**). Ook als achteraf sprake is van een exces (ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) kan de gemeente repressief optreden. Zie hiervoor paragraaf 5.3. '**Handhaving en excessen**'.

De keuze voor de welstandsvrije gebieden is gebaseerd op een zorgvuldige afweging (**bijlage 6**). Op basis van deze afweging zijn de planmatige woonwijken, sport- en recreatieterreinen en kantoren- en bedrijventerreinen aangewezen als welstandsvrij gebied.

Een gevolg van aanwijzen van welstandsvrije gebieden is dat in deze gebieden bepaalde bouwwerken vergunningvrij worden. Dit is geregeld in het **Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 en 3**. Het gaat dan bijvoorbeeld om erfbebouwing binnen 1 meter van de erfgrans en dakkapellen aan de voorkant. Deze vergunningvrije bouwwerken moeten wel aan voorwaarden voldoen (**bijlage 6**).

## 1.4. ALGEMENE KWALITEITSPRINCIPES

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de welstandsbeoordeling.

De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de welstandscriteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes.

Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet (zie 5.1. '**Mogelijkheden om af te wijken**').

De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra. In **bijlage 5** is een volledige uitwerking opgenomen.

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 ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft (relatie tussen vorm, gebruik en constructie);
- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht in helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- 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 (materiaal, textuur, kleur en licht).



## 2. KLEINE BOUWWERKEN

De welstandscriteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve criteria die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria.

### Welstandsniveau

Het welstandsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de (ver)bouw plaatsvindt. Bij welstandsvrije gebieden zijn deze criteria voor preventief welstandstoezicht niet van toepassing. De gemeente heeft dan ook besloten geen nadere type bouwwerken aan te wijzen als welstandsvrij anders dan in de welstandsvrije gebieden.

### Ambtelijke welstandsbeoordeling

Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het bouwplan past binnen de criteria. Als:

- a. het bouwplan niet past of afwijkt van de gestelde criteria, of;
- b. er is sprake van een bijzondere situatie, of;
- c. bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria;

wordt het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd. Ambtelijk wordt dus nooit een negatief welstandsadvies gegeven, zonder dat de welstandscommissie het plan heeft beoordeeld.

Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij, op of aan aangewezen beschermde gezichten, monumenten en andere specifieke objecten zoals benoemd in **hoofdstuk 3**.

### Vergunningvrije bouwwerken

Veel voorkomende kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (**Besluit omgevingsrecht bijlage II**). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn welstandscriteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een **exces**, waardoor repressief welstandstoezicht nodig is.

### Achtererfgebied

Met 'achtererfgebied' wordt het erf bedoeld aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Ook openbaar toegankelijk water wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de (achter)ontsluiting van achtertuinen bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend.

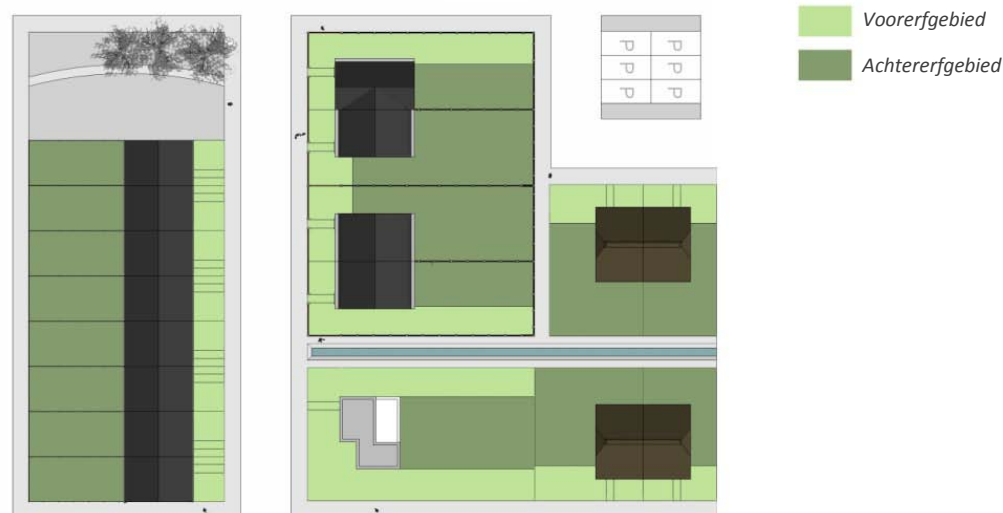
Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de welstandscriteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied'.

### Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt.

Voor de oppervlakteberekening van gebouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing. Hierdoor kan de oppervlakte berekend worden aan de hand van de buitengevels zonder rekening te houden met dakgoten, dakoverstekken en kleine schoorstenen. De hoogte van op de erf- of perceelsgrens geplaatste bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

Voor de plaatsing en de maatvoering van een bouwwerk kan de wijze van meten zoals het bestemmingsplan voorschrijft gevolgd worden.





## 2.1. BIJBEHORENDE BOUWWERK OP HET ERF

### Objectbeschrijving

Met een ‘bijbehorend bouwwerk’ wordt bedoeld een functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Hieronder vallen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Er is onderscheid gemaakt in:

#### Aangebouwd bouwwerk

Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

#### Losstaand bouwwerk

Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Een **aangebouwd bouwwerk** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de volgende criteria:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Algemeen                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</li><li>• Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw).</li></ul>   |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.</li></ul>  |
| Vormgeving               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Op het voorerf een plat dak of schuin afgedekt tot maximaal 15°</li><li>• Op het achtererf een plat dak of van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm en -helling.</li><li>• Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.</li><li>• Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open en eventueel met licht gebogen dakvorm.</li></ul> |
| Kleur en materiaal       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Een serre hoofdzakelijk van glas, al dan niet in combinatie met andere materialen.</li><li>• Bij achteraanbouw over de volle breedte van aaneengebouwde woningen de zijgevels op de erfgrrens van steen.</li></ul>  |

Een **losstaand bouwwerk** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouw-  
blok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar  
behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies  
is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de volgende criteria:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Algemeen                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</li></ul>   |
| Plaatsing en<br>maatvoering | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden<br/>in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.</li></ul>   |
| Vormgeving                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Op het voorerf een plat dak.</li><li>• Op het achtererf plat, schuin afgedekt tot maximaal 15° of van het hoofdgebouw afgelei-<br/>de kapvorm en -helling.</li><li>• Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.</li><li>• Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open en eventueel met licht gebogen<br/>dakvorm.</li></ul> |
| Kleur en materiaal          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overeenkomstig het hoofdgebouw, of met een lichte gevelbekleding (bijvoorbeeld hout).</li><li>• Bij plaatsing in erfrens gemetseld of afgestemd op de erfafscheiding.</li></ul>  |

## 2.2. DAKKAPEL

### Objectbeschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Een **dakkapel** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de dakkapel qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande dakkapel in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de dakkapel qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;

C. de dakkapel voldoet aan de volgende criteria:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Algemeen                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</li><li>• Op het voordakvlak niet meer dan één dakkapel.</li><li>• Bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 1.00 m.</li><li>• Geen dakkapellen op bijgebouwen.</li><li>• Geen dakkapellen boven elkaar.</li></ul>  |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none"><li>• Plaatsing op het onderste deel van een dakvlak met onderzijde meer dan 0.50 m. boven de dakvoet en bovenzijde meer dan 0.50 m. onder de daknok.</li><li>• Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijk aan de knik in het dakvlak.</li><li>• Tenzij er sprake is van één gekoppelde dakkapel over 2 woningen de zijkanten meer dan 0.50 m. van de zijkant van het dakvlak, bij kepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten.</li><li>• Hoogte maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.</li><li>• Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedte niet meer dan 40% van de breedte van het dakvlak tot een maximum van 3.00 m.</li></ul> |
| Vormgeving               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Plat dak. Bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangepaste dakkapel op het achter- of zijdakvlak.</li><li>• Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.</li><li>• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Bij gekoppelde dakkapel gelijke detaillering en kozijnen.</li></ul>   |
| Kleur en materiaal       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.</li><li>• Kleur overeenkomstig de het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.</li><li>• Zijwanden ondoorzichtig.</li></ul>  |

## 2.3. DAKOPBOUW OP EEN KAP

### Objectbeschrijving

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:

***'Een dominante uitbouw in het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.'***

Het gaat dus niet om een nieuwe verdieping (optoppen), maar om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van dakopbouwen. De geldende bestemmingsplannen staan dergelijke opbouwen over het algemeen ook niet toe.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Een **dakopbouw** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de dakopbouw qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande dakopbouw in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de dakopbouw qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de dakopbouw voldoet aan de volgende criteria:

#### Algemeen

- Een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw.
- Voorkom een onsamenhangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- Bij hoofdgebouwen met een volwaardige stahoogte (2.20 m.) wordt in beginsel geen nokverhoging toegestaan.
- In samenhang met eerder vergunde dakopbouwen in hetzelfde bouwblok.

#### Plaatsing en maatvoering

##### bij doorgetrokken gevel

- Alleen aan de achterzijde, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundig geëigende situatie beargumenteerd door een stedenbouwkundige (bijvoorbeeld ter accentuering van een hoek of een bepaald deel van bouwblok).
- Het hoogste punt van de dakopbouw minimaal 0.20 m. onder de oorspronkelijke nokhoogte.



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Plaatsing en maatvoering | <p><u>bij nokverhoging</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk is aan of minder dan 40° bedraagt.</li> <li>• Bij tussenpanden moet de nokverhoging van woningscheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.</li> <li>• De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).</li> <li>• Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.</li> <li>• Bovenkant kozijn dient onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven.</li> </ul> |
| Vormgeving               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.</li> <li>• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.</li> <li>• Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.</li> </ul>  |
| Kleur en materiaal       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.</li> <li>• Kleur overeenkomstig met het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.</li> <li>• Zijwanden ondoorzichtig.</li> </ul>  |

## 2.4. KOZIJN- OF GEVELWIJZIGING

### Objectbeschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is.

Een **kozijn- of gevelwijziging** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de wijziging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande wijziging in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de wijziging qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de wijziging voldoet aan de volgende criteria:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Algemeen                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.</li></ul>   |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none"><li>• Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleding en indeling van de gehele gevel.</li><li>• Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).</li><li>• In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.</li><li>• In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk.</li></ul> |
| Vormgeving               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Bij vervanging van een garagedeur door een pui geen gemetselde borstwering.</li></ul>  |
| Kleur en materiaal       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overeenkomstig het hoofdgebouw.</li><li>• Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevelarchitectuur.</li><li>• Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.</li></ul>   |

## 2.5. ERF- OF PERCEELAFSCHEIDING

### Objectbeschrijving

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan volledig aangeplante en begroeide erf- en perceelafscheidingen.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Een **erf- of perceelsafscheiding** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande erf- of perceelsafscheiding in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positioneel welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de erf- of perceelsafscheiding voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord.

Plaatsing en  
maatvoering

- Hoogte maximaal 1.00 m.
- Hoogte maximaal 2.00 m. achter de voorgevelrooilijn op het erf of perceel waar het hoofdgebouw staat.

Vormgeving

- Extra zorg voor erfafscheidingen direct gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

Kleur en materiaal

- Aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel of karakter omgeving.
- Materiaal afgestemd op het hoofdgebouw, of uitgevoerd in natuurlijk materiaal zoals steen of hout.
- Open hekwerken van bijvoorbeeld hout of (smeed)ijzer.
- Geen toepassing van kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur overeenkomstig het hoofdgebouw, of aardkleuren, groen of zwart.

## 2.6. RECLAME-UITINGEN

### Objectbeschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vormen een belangrijk en beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte. Reclame is geslaagd als deze past bij het gebouw en de omgeving.

Voor het voeren van handelsreclame is een vergunning nodig. Het juridische kader wordt gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor handelsreclame die het verkeer in gevaar brengt of waardoor ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Daarnaast wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere regels kan stellen aan reclameborden.

### Welstandscriteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. De criteria hebben uitsluitend betrekking op reclame-uitingen aan of voor een gevel.

Een **reclame-uiting** voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de reclame-uiting qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande reclame-uiting in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de reclame-uiting qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de reclame-uiting voldoet aan de volgende criteria:

#### Algemeen

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op gevels van 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.
- Maximaal één gevelreclame-uiting per gevel.
- Maximaal één losse reclame-uiting voor een gevel.

#### Plaatsing en maatvoering

- Gevelreclame loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.

#### Vormgeving

- Vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Gevelreclame integreren in de architectuur van de gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame.





## 3. SPECIFIEKE GEBOUWEN EN ENSEMBLES

In dit deel zijn de objectgerichte welstandscriteria opgenomen voorgebouwen en ensembles die een eigen beoordelingskader nodig hebben. Deze zijn in beginsel niet gerelateerd aan een gebied.

### 3.1. MONUMENTEN

#### Objectbeschrijving

Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming.

De gemeente De Bilt heeft 87 Rijksmonumenten en 158 gemeentelijke monumenten (17-03-2005, zie [bijlage 3](#)). De monumenten zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin.

#### Welstandsniveau (bijzonder)

De monumenten vallen onder het hoogste welstandsniveau. De welstandsbeoordeling is altijd gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

De algemene, de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met onderstaande specifieke criteria. Deze criteria worden altijd gezien in relatie tot (redengevende) beschrijvingen van de monumenten.



Boerderij op landgoed Sandwijck



Dienstwoning Berg en Bosch

### Welstandscriteria

Algemeen

- Bij de beoordeling bij, op en aan monumenten worden de **'10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten'** (Federatie Welstand, 2008) gehanteerd.

Plaatsing

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- Dakkapellen alleen op het achterdakvlak tenzij sprake is van vervanging of een vanuit historisch gegeven gebruikelijke situatie.

Gevelkarakteristiek

- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken is in ondergeschikte uitvoering mogelijk.
- De oorspronkelijke hoofdvorm, gevelgeleding, gevelindeling, karakteristieke en beeldbepalende elementen behouden.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Dakramen, zonnepanelen en -collectoren bij voorkeur in/op het achterdakvlak.
- Zeer terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties, in pandig en anders aan of op de achtergevel en -dakvlak geplaatst.

Kleur en materiaal

- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het oorspronkelijke/bestaande gebouw.
- Geen kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.

### 3.2. HALLEHUISBOERDERIJEN

#### Objectbeschrijving

In de Bilt behoren veel historisch boerderijen tot de driebeukige hallehuisgroep. De meeste hallehuisboerderijen dateren uit de negentiende eeuw, hoewel ook boerderijen uit de zeventiende en achttiende eeuw voorkomen.

De houtconstructie van deze groep wordt in de lengte gevormd door een rij (ankerbalk) gebinten die de ruimte verdelen in een hoge middenbeuk en twee lagere zijbeuken. Die driedeling loopt bij de oudste boerderijen tot in het voorhuis door. De stallen en opslagruimte bevinden zich onder een groot dak met lage zijbeuken. Door de lage zijbeuken komt hier het dak tot dicht aan de grond. De voorgevel is de belangrijkste gevel en over het algemeen gericht op de weg.

De hallehuisgroep kent meerdere varianten. Het langhuistype komt in De Bilt het meeste voor. Kenmerkend voor deze boerderijen is dat het rechthoekige plattegrond waar het woongedeelte (het voorhuis) en het werkgedeelte (het achterhuis), onder één doorlopende kap zijn geplaatst.

Daarnaast ontwikkelde zich de in De Bilt minder voorkomende T- of dwarshuisboerderij, waarbij het woonhuis dwars op het achterhuis staat. Het woonhuis is veelal voorzien van een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte.

Een andere variant is de krukhuisboerderij. Dit is een boerderij van het dwarshuistype, waarvan slechts één zijgevel is opgehoogd en verlengd zodat een L-vormige plattegrond is ontstaan (Groenekanneweg 115 en Noordweg 2).

De hallehuisboerderijen hebben een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. De daken zijn gedekt met riet, gebakken pannen of een combinatie van beide. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen ook voor. De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw. De voorgevels zijn veelal voorzien van decoratief metselwerk of bijzondere details in de voordeur en/of de daklijst.



*Hallehuisboerderij (Langhuistype)*



*Hallehuisboerderij Hoeve Seyde (Krukhuisstijl)*

De gevels zijn veelal opgetrokken uit rood/bruin baksteen en vaak gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterd trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème)wit zijn en de trasramen veelal donkergrijs of zwart. Soms verschilt de materiaalkeuze tussen het woon- en het werkgedeelte.

Het erf van een hallehuisboerderij is onder te verdelen in een voor- en achtererf die (oorspronkelijk) sterk van karakter verschillen. In de loop der tijd zijn hier vaak verscheidene gebouwen verschenen, zoals hooibergen, schuren e.d. Ook komt het voor dat een tweede bedrijfswoning op de kavel is gebouwd.

#### **Welstandsniveau (bijzonder)**

Het hallenhuis is typerend voor de historische agrarische bebouwing in De Bilt. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is aangewezen als monument. Het welstandsbeleid is erop gericht de belangrijkste karakteristieken te beschermen. In dat kader kan niet voorbij worden gegaan aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het erf en de inrichting van het erf zelf. Boerderij en erf vormen samen één geheel met het landschap. Vanwege het bijzondere karakter van de bebouwing is een hoog niveau van kwaliteitszorg gewenst, en zijn alle hallehuisboerderijen aangewezen als bijzonder welstandsobject.

#### **Welstandscriteria**

##### Algemeen

- Bestaande boerderijen en historische (bij)gebouwen zo mogelijk handhaven en bij verbouwingen en nieuwbouw de oorspronkelijke vorm en karakteristiek respecteren.
- Bebouwing dient in relatie tot het erf en het gehele ensemble beoordeeld te worden.

##### Plaatsing

- Bij vervangende nieuwbouw de bebouwing op de oorspronkelijke locatie situeren.
- De representatieve gevel met voordeur oriënteren op de dichtstbijzijnde weg.
- Een eventuele tweede woning op het achter het bestaande voorhuis situeren.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen achter het hoofdgebouw.

##### Massa en vorm

- De contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw behouden.
- De eenvoudige en langgerekte hoofdvorm van de boerderij (woonhuis + schuur) met forse kappen, al dan niet met wolfeinden, behouden.
- De rechthoekige hoofdvorm wordt niet verstoord door aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgegeven.

##### Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing dient de oorspronkelijke bouwstijl en detaillering gerespecteerd te worden of worden teruggebracht.
- Bij functieverandering van het gebouw is de oorspronkelijke gevelkarakteristiek leidend maar dient de gewenste functiewijziging niet te frustreren. Bijzondere afstemming is dan noodzakelijk.
- Behouden van evenwichtige gevelgeleding met onderscheid in oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte in de gevelopzet.
- Toevoegingen of veranderingen aan de gevel moeten passen binnen de bestaande verticale gevelgeleding en het stramien van gevelopeningen.
- Zorgvuldige detaillering van gootlijsten, windveren, kozijnen e.d.
- Grote, onvermijdelijke ingrepen aan de gevel dienen zo veel mogelijk op één punt te worden geconcentreerd.

##### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing dient de oorspronkelijke materialisering en kleurgebruik gerespecteerd of teruggebracht te worden of aansluiten bij lokaal of regionaal gebruik.
- Kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen kunststoftoepassingen.





## 4. GEBIEDEN

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuren. 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 gebruikt kunnen worden. In bijlage 2 is een gedetailleerde **welstandskaart** opgenomen.

### **Gebiedsindeling**

In de gemeente De Bilt kunnen de volgende welstandsgebieden worden onderscheiden:

#### Dorpscentra De Bilt en Bilthoven

De nog als zodanig herkenbaar oorspronkelijke (delen van) dorpskernen en -linten die veelal in gebruik zijn als winkelgebied: Bilthoven, De Bilt Dorpsstraat e.o. en De Bilt Hessenweg e.o. Vanwege de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is voor de Dorpsstraat e.o. het bijzondere welstandsniveau van toepassing. Voor de dorpskern in Bilthoven en de Hessenweg is het normale welstandsniveau van toepassing.

#### Dorpskernen en -linten

De organisch gegroeide dorpen en lintbebouwing in het buitengebied: Maartensdijk, Groenekan, Westbroek, Hollandsche Rading. Voor deze gebieden is het normale welstandsniveau van toepassing.

#### Stedelijk weefsel

Organisch gegroeide en geleidelijk sterk verdichte ontginningslinten en dwarsverbindingen in De Bilt en Bilthoven die de basis vormt van verdere uitbreidingen, waaronder Looydijk, Waterweg en 1e Brandenburgerweg. Voor deze routes in de kern van De Bilt en Bilthoven is het normale welstandsniveau van toepassing.

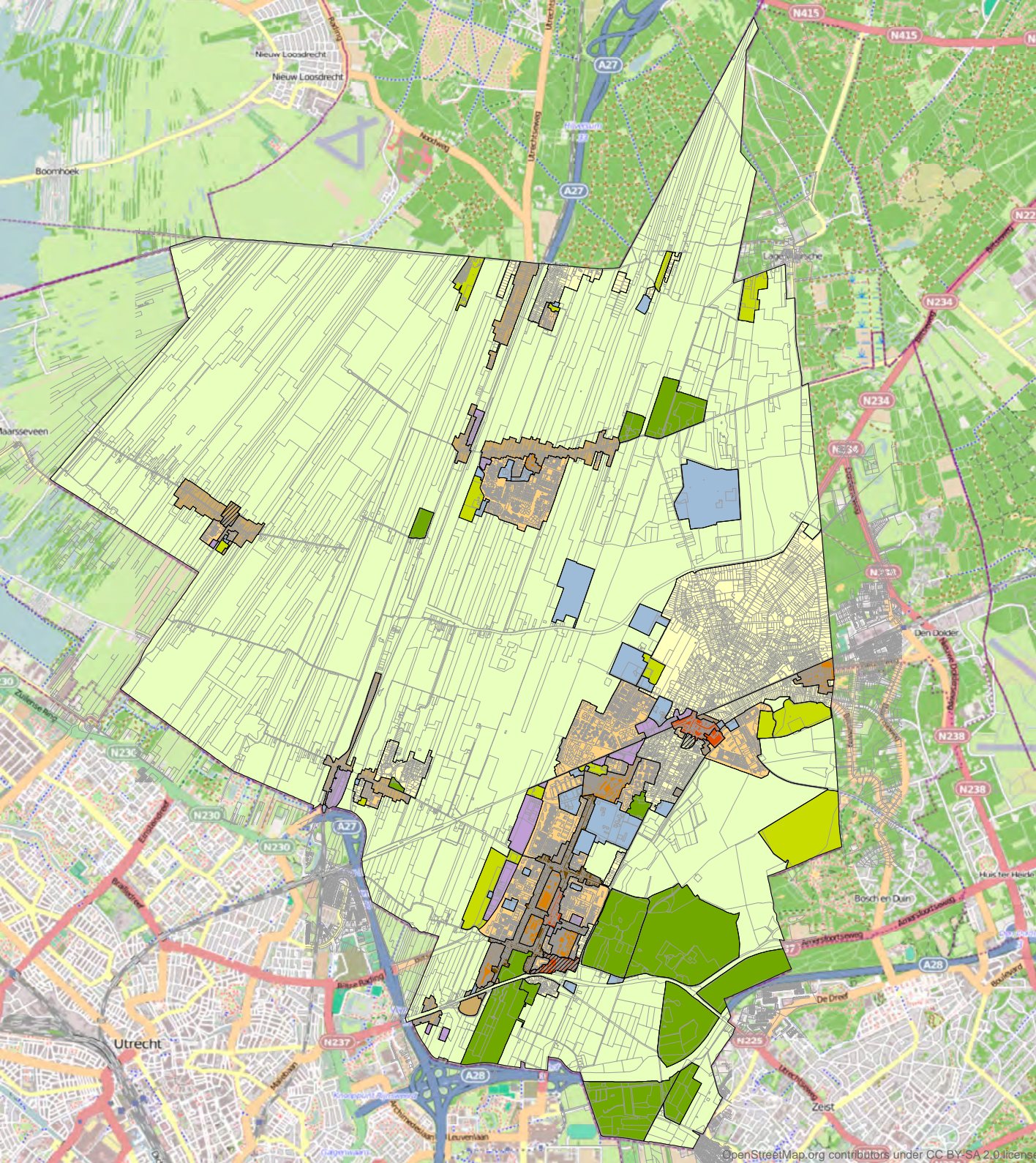
#### Vroegstedelijke uitbreidingen

De eerste planmatige woonbuurten en dorpsuitbreidingen vanaf het einde van de 19de eeuw tot circa 1950 met o.a. Tuindorp Jagtlust, Park Arenberg en overige uitbreidingen bij de dorpskernen. Voor deze uitbreidingen is het soepele welstandsniveau van toepassing.

#### Planmatige woningbouw

Samenhangende woonwijken die planmatig na circa 1950 zijn gerealiseerd, zoals Brandenburg, Weltevreden, Koperwieklaan e.o., De Leyen, Hollandsche Rading Oost, Maartensdijk Zuid. Deze planmatige woonwijken zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.





**WELSTANDSGEBIEDEN (1:65.000)**

- 1. Dorpscentra De Bilt en Bilthoven
  - 2. Dorpskernen en -linten
  - 3. Stedelijk weefsel
  - 4. Vroegstedelijke uitbreidingen
  - 5. Planmatige woonwijken
  - 6. Villabebouwing
  - 7. Objecten en voorzieningen
  - 8. Kantoren- en bedrijventerreinen
  - 9. Sport- en recreatieterreinen
  - 10. Buitengebied
  - 11. Landgoederen en buitenplaatsen
- Beschermd dorpsgezicht

### Villabebouwing

Veelal lommer- en bosrijke woongebieden met forse panden op ruime kavels zoals in Bilthoven Noord, Bilthoven Zuid, Soetsdijkseweg Zuid en Kloosterpark, Groenekan, Hollandsche Rading. Voor deze villagegebieden is het soepele welstandsniveau van toepassing. Villa Bandoeng e.o. is aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Voor Villa Bandoeng geldt het bijzondere welstandsniveau.

### Objecten en voorzieningen

Gebieden met bebouwing die groter van schaal is dan de omliggende woonbebouwing. Meestal met scholen, winkelcentra, verzorgingscomplexen en instituten zoals RIVM. Voor de gebieden met objecten en voorzieningen is het soepele welstandsniveau van toepassing.

### Kantoren- en bedrijventerrein

Alle terreinen met een vergelijkbaar bedrijfsmatig en industrieel gebruik, waaronder Rembrandtlaan, Ambachtstraat, Weltevreden, Larenstein, Industrieweg. Kantoren- en bedrijventerreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

### Sport- en recreatieterrein

De sport- en recreatieterreinen zoals sportcomplexen, bungalowparken, campings en dagrecreatie. De sport- en recreatieterreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.

### Buitengebied

Gebieden in gebruik voor agrarische doeleinden of natuur. Het gehele buitengebied kent een normaal welstandsniveau. Ook de gebieden die getypeerd zijn als objecten en voorzieningen.

### Landgoederen en buitenplaatsen

Nog herkenbare landgoederen en buitenplaatsen die zich over de Utrechtse Heuvelrug uitstrekt. Voor de landgoederen en buitenplaatsen is het bijzondere welstandsniveau van toepassing.

### **Randen en overgangsgebieden**

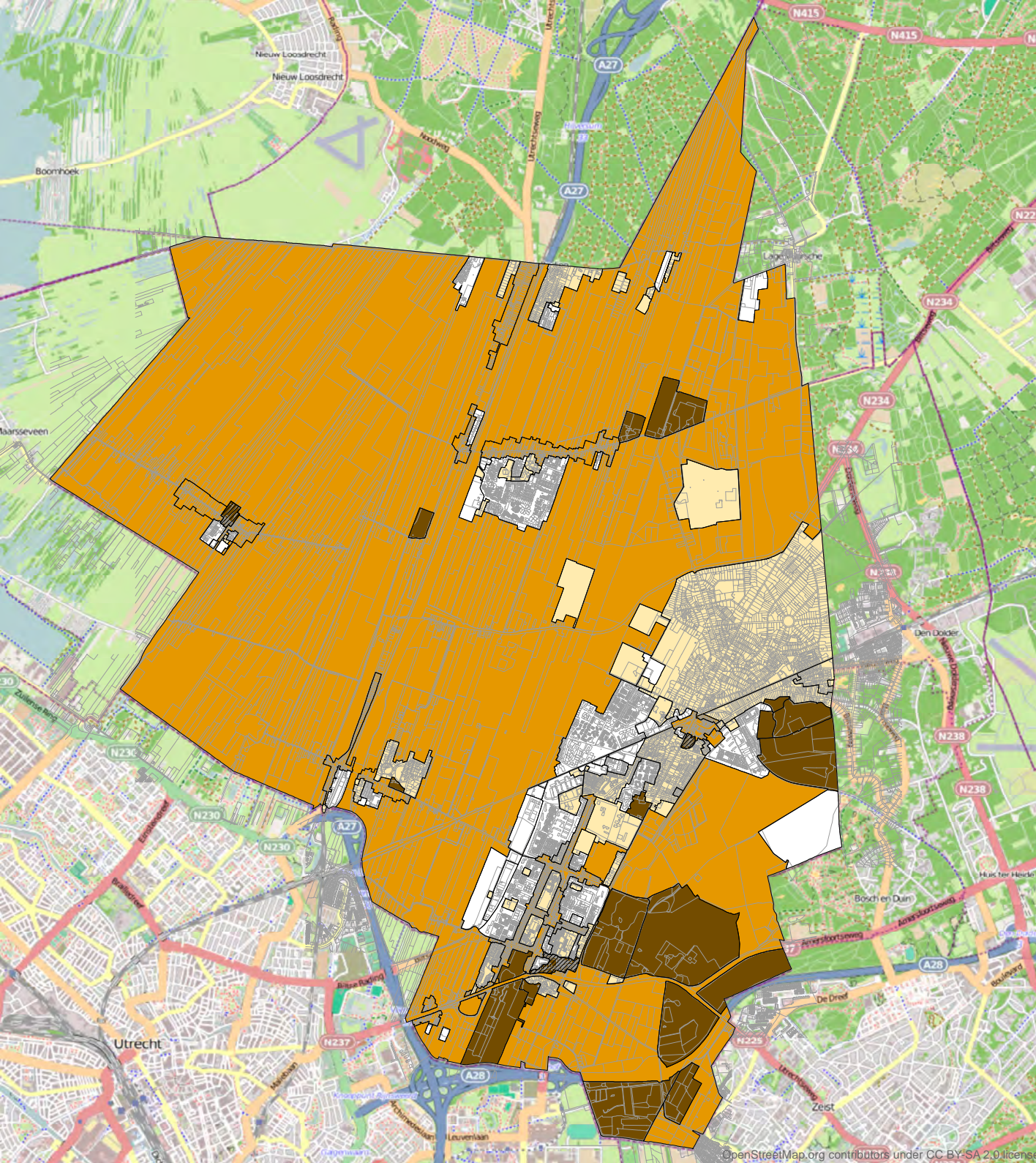
Het kan voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van een gebied invloed heeft op een ander welstandsgebied. Randen van het buitengebied hebben bijvoorbeeld een andere verschijningsvorm dan een woongebied. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied.

***Uitgangspunt is dat bij welstandsbeoordeling van bouwwerken gelegen aan de rand van gebieden altijd rekening wordt gehouden met de uitstraling en het ambitieniveau van het naastgelegen gebied.***

Dat betekent niet direct dat op bijvoorbeeld een bedrijventerrein dezelfde eigenschappen verwacht mogen worden als van een aangrenzend buitengebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het ambitieniveau, waardoor hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van bebouwing aan randen die grenzen aan welstandsgebieden met een hoger welstandsniveau.

Zo kunnen bouwplannen aan randen van welstandsvrije gebieden die invloed hebben op het naastgelegen gebied alsnog voor welstandstoetsing in aanmerking komen.





### WELSTANDSNIVEAUS (1:65.000)

- Bijzonder
- Normaal
- Soepel
- Vrij, tenzij er sprake is van:
  - a. een bouwplan die afwijkt van het bestemmingsplan, of;
  - b. een exces (repressief welstandstoezicht).
- Beschermd dorpsgezicht



## 4.1. DORPSCENTRA DE BILT EN BILTHOVEN

### Gebiedsbeschrijving

#### Dorpskern De Bilt

De historische kern van De Bilt bestaat uit de Dorpsstraat en enkele aansluitende straten. Tot in de jaren '60 van de vorige eeuw is de Dorpsstraat één van de winkelcentra van het dorp geweest. Nu is de meeste bebouwing in gebruik als woning.

De bebouwing die in de negentiende en twintigste eeuw is ontstaan heeft een aaneengesloten individueel karakter, variërend van arbeidershuisjes van één of twee bouwlagen met kap tot grotere halfvrijstaande panden zoals het voormalige gemeentehuis en postkantoor. De meeste panden grenzen direct aan de straat, maar sommige bezitten ook kleine voortuinen. De aaneengesloten bebouwing wordt ter plaatse van de kerk en het kerkhof onderbroken door meer openheid en groen.

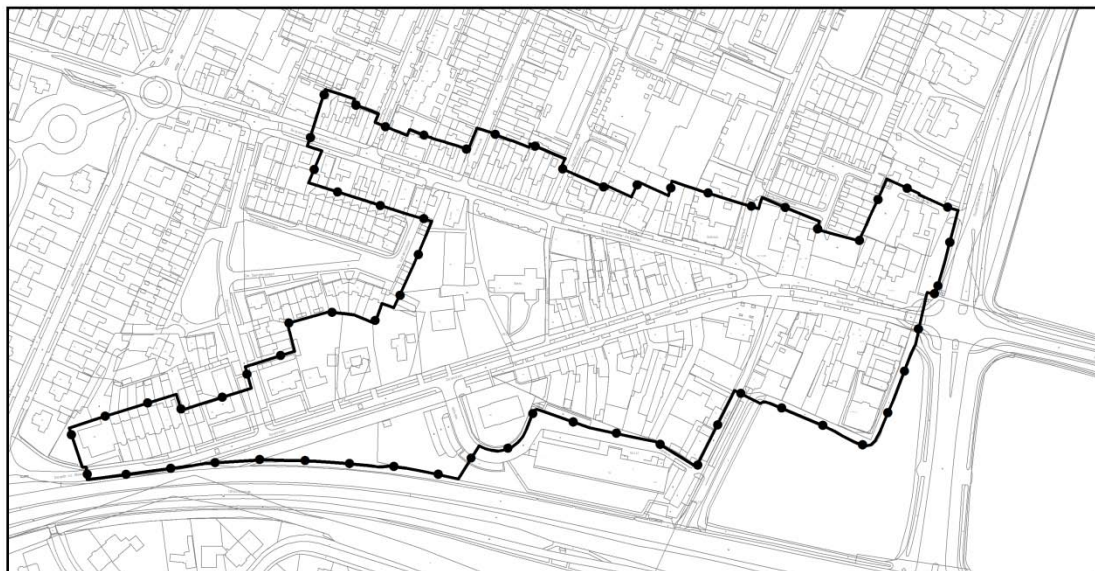
De bouwlagen verschillen in aantal en hoogte en de kappen zijn zeer divers. Gevels zijn meest opgetrokken uit aardkleurige, soms wit of crème geschilderde gepleisterde, baksteen. De gevelindeling is voornamelijk verticaal. Als dakbedekking overheersen donkere of rode gebakken pannen.



*Dorpsstraat de Bilt*



*Dorpskerk De Bilt*



*Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Dorpsstraat e.o. De Bilt*

### Centrum De Bilt Hessenweg

De dwarsverbinding de Hessenweg tussen Molenkamp en Henrica van Erpweg vormt het winkelcentrum van De Bilt. De bebouwing stamt uit verschillende perioden van de twintigste eeuw, maar heeft zijn oorsprong in de jaren '30. In de loop van de tijd hebben inbreidingen en herstructureringen plaatsgevonden. Hierdoor is er veel variatie in bebouwing ontstaan. In de jaren '60 van de vorige eeuw is de Hessenweg verbreed en zijn er vooral aan de kruising met Looydijk grotere panden gebouwd.

Het karakter is stedelijk en wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing in diverse afmetingen en architectuur met winkels en kantoren op begane grond. De oudere panden zijn wisselend in breedte en hoogte, maar hebben over het algemeen twee verdiepingen met een kap. Door gebruik als winkelpand en toepassing van luifel hebben deze panden een meer horizontaal gerichte gevelgeving. De dakvorm varieert en de daken zijn met rode of donkere pannen afgedekt. De gevels bestaan uit baksteen en soms lichtgekleurd stucwerk.

De bebouwing die vanaf de jaren '60 is toegevoegd varieert van één tot vier bouwlagen en is grootschaliger met bredere aaneengesloten winkelpuien. De kapvorm is vaak een zadeldak van donkere pannen of een plat dak. De gevels zijn merendeels lichtgekleurd door het gebruik van lichte bakstenen en stucwerk.

### Dorpskern Bilthoven

Het centrum van Bilthoven beslaat enkele straten uit het begin van de twintigste eeuw met gevarieerde bebouwing. Het gebied strekt zich vanaf het station tot en met het winkelcomplex 'De Kwinkelier' uit de jaren '70. Naast 'De Kwinkelier' vormen de Julianalaan en Vinkenlaan de belangrijkste winkelstraten.

Langs de relatief brede straten staan gevarieerde aaneengesloten individuele bebouwing afgewisseld met vrijstaande panden met licht wisselende rooilijnen. De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij onder de verschillende kapvormen veel samengestelde daken voorkomen. De daken zijn veelal afgedekt met rode of donkere pannen.



*Rotonde Hessenweg en Looydijk*

De winkelpuien en de nieuwere bebouwing hebben een horizontale gevelindeling terwijl de oudere panden een verticale gevelindeling hebben. De panden zijn opgebouwd uit diverse tinten aardekleurige baksteen, soms met siermetselwerk, en er zijn ook enkele wit geschilderde gevels.

Een groot deel van het gebied bestaat uit het halfoverdekte winkelcomplex 'De Kwinkelier'. Het eenvormige winkelcentrum bestaat uit één of meerdere bouwlagen met daaronder een parkeersouterrain en heeft verschillende ingangen. Het halfoverdekte voetgangersgebied van het complex bestaat uit verschillende niveaus die aan elkaar zijn verbonden met trappartijen.



*Ingang Kwinkelier aan Vinkenlaan*

### Welstandsniveau (bijzonder en normaal)

Door het collectief/openbaar gebruik, de historische structuur en waardevolle bebouwing zijn deze gebieden van bijzondere betekenis voor de gemeente. Het oorspronkelijke karakter is kwetsbaar doordat gevels transformeren ten behoeve van een meer publieke functie (winkelpuien, reclame, aantasting pand als geheel e.d.). Deze ingrepen kunnen het straatbeeld aantasten.

De historische kern van De Bilt is aangemerkt als een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Er zijn geen grote veranderingen te verwachten. Het welstandstoezicht richt zich vooral op behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde. Het bijzondere welstandsniveau is van toepassing. Voor het centrum van Bilkthoven en de Hessenweg is het normale welstandsniveau van toepassing.

Het centrum van Bilthoven kent een hogere dynamiek en levendigheid. Voor de ontwikkelingen in het centrum van Bilthoven zijn een beeldkwaliteitplan (2010) en deelplannen opgesteld.

De Hessenweg is geleidelijk gegroeid tot centraal winkelgebied. Ook hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld (2002) dat als leidraad dient bij beoordeling van plannen.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

#### Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw de oorspronkelijke positie en oriëntatie behouden.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Toepassen van een kapvorm en -richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.





De Kwinkelier in centrum Bilthoven

#### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing. Ook bij samenvoeging van meerdere panden.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- Er dient een duidelijke relatie te zijn tussen de begane grond en de verdiepingen.
- Etalages /winkelpuien op straatniveau passen binnen de architectuur van het pand.
- Voorgevels dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.
- Geen gesloten (blinde) gevels aan straatzijden.



Hessenweg

#### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- In lichte kleur geschilderde (delen van) gevels en stucwerk zijn toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Geen grote oppervlakken aan glas, spiegellende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

## 4.2. DORPSKERNEN EN -LINTEN

### Gebiedsbeschrijving

De gemeente kent naast de grotere kernen De Bilt en Bilthoven meerdere landelijke dorpskernen en bebouwinglinten.

- Dorpsweg (Maartensdijk)
- Tolakkerweg (Hollandsche Rading)
- Kerkweg en Dokter Welferweg (Westbroek)
- Groenkanseweg (Groenekan)
- Koningin Wilhelminaweg (Groenekan)
- Utrechtseweg (De Bilt)

Deze kernen en linten vertonen alle een patroon van organisch gegroeide veelal individuele bebouwing met van oorsprong vooral agrarische bebouwing.

Een belangrijk onderscheid is te maken in de oost-west gerichte linten haaks op de slagenverkaveling en de noordzuid gerichte linten evenwijdig aan de slagenverkaveling. Het verschil in ontstaansgeschiedenis heeft gezorgd voor twee sferen. De linten haaks op de verkaveling zoals de Groenkanseweg of Westbroek hebben met oude boerderijen en villa's een meer historische uitstraling. De bebouwing langs de noord-zuid linten zoals de Koningin Wilhelminaweg en Tolakkerweg hebben dat minder. Hier is meer naoorlogse en projectmatige woningbouw gerealiseerd.

In de loop van de tijd zijn de dorpskernen verder verdicht met woningbouw en voorzieningen zoals een kerk, een bakker, een slagerij en dergelijke. Bij enkele kernen zijn in de loop van de tijd zijstraten aangelegd en hebben achter het oorspronkelijke lint planmatige ontwikkelingen plaatsgevonden.

De bebouwinglinten hebben vaak een breed profiel met teruggelegen bebouwing, groene erven en begeleiding van bomen en/of sloten met bruggetjes. Hierdoor wordt het open en landelijke karakter benadrukt. Ook de doorzichten naar het achterliggende open landschap versterken het landelijk karakter. De Koningin Wilhelminaweg is aan één zijde bebouwd waardoor aan de andere zijde het weidse polderlandschap duidelijk het beeld bepaalt.

De bebouwing in de linten en de kernen kent een grote variatie in leeftijd, functie, grootte en architectuur en is vrijwel altijd individueel herkenbaar. Er staan flinke boerderijen, herenhuizen en villa's, maar ook kleinschalige arbeiders- en middenstandswoningen. Naast de traditionele bebouwing die men kan verwachten in landelijke bebouwinglinten, komen op sommige plekken ook kleine naoorlogse inbreidingen of invullingen voor.



*Profiel van de Groenkanseweg*



*Karakteristieke agrarische bebouwing aan de Dorpsweg*

De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande panden op diepe kavels, maar in de verdichte kernen komen ook twee-onder-één-kap en rijwoningen voor. De bebouwing staat over het algemeen teruggelegen op het perceel met wisselende rooilijnen. In de verdichte kernen staat de bebouwing dicht op de weg. De gevels variëren in hoogte en breedte en zijn altijd georiënteerd op de straat.

De gebouwen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met forse kap of twee bouwlagen met kap. De toegepaste kapvorm en -richting variëren. Overwegend staat de kap haaks op de weg en is er sprake van een (afgewolfd) zadeldak of mansardekap. Soms is een tentdak gerealiseerd. Ook de hoogte en breedte van de gevels variëren.

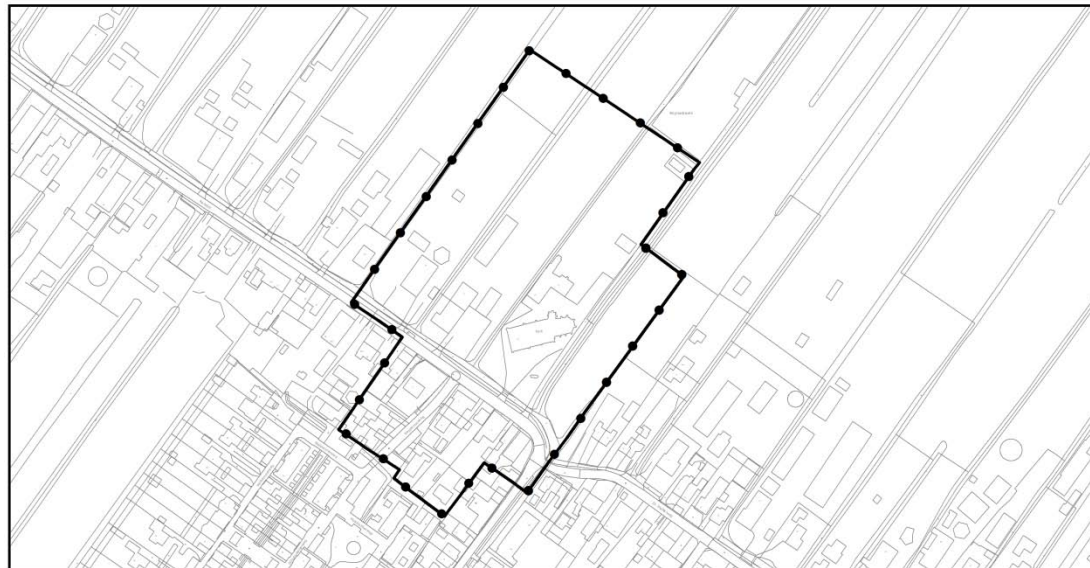
Door de organische groei zijn verschillende architectuurstijlen zichtbaar. Er is veel variatie in detaillering, kleur en materiaalgebruik, maar overwegend is er sprake van traditionele architectuur. Vaak wordt roodbruine baksteen toegepast. In enkele gevallen is de gevel wit geschilderd. De oudere bebouwing is soms voorzien van details als glas in lood en verbijzonderingen rond raam- en deuropeningen. Daarnaast komen de volgende detailleringen voor: luiken, bovenlicht boven de voordeur, bepleisterde horizontale banden en windveren. De kleur van de dakpannen varieert van rood tot zwart. Ook is regelmatig een afdekking van riet gebruikt.



*Seriematige woningbouw langs Tolakkerweg*



*Markante villa aan de Dorpsweg 23*



*Rijksbeschermd dorpsgezicht dorpskern Westbroek*

### Welstandsniveau (normaal en bijzonder)

De historische dorpskernen en -linten zijn vanwege het bebouwingspatroon van het landschap, het landelijke profiel en de aanwezigheid van monumentale en karakteristieke bebouwing, waardevol. Door de organische groei is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. De samenhang wordt vooral bepaald door de verkaveling, de schaal, de continuïteit en inrichting van het profiel.

Het is niet de verwachting dat grootschalige nieuwbouw gaat plaatsvinden in de kernen en de linten. Op dit moment is het Hessingterrein aan transformatie onderhevig. De gemeente streeft naar een landschappelijke inpassing. Landgoederen en buitenplaatsen vormen het kwalitatieve referentiepunt voor nieuwbouw op het Hessingterrein.

De dorpskern Westbroek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, waarvoor het bijzondere welstandsniveau van toepassing is. Voor de overige gebieden is het normale welstandsniveau van toepassing, vooral gericht op behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Kleinschalige nieuwbouw en verbouwingen moeten met een zelfde zorgvuldigheid worden vormgegeven als de bestaande historische context. Voor de dorpen is het van belang de individuele herkenbaarheid van de kernen te respecteren.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

#### Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Zichtrelaties met het landschap dienen behouden te blijven.
- Bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw de oorspronkelijke positie en oriëntatie behouden.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de oorspronkelijke of omliggende bebouwing met veelal heldere, enkelvoudige en eenduidige hoofdvormen.
- Toepassen van een kapvorm afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving. Eenvoudige (afgewolfde) zadeldaken overheersen.
- Bij agrarische georiënteerde bebouwing is een royale kap uitgangspunt.
- Uitgangspunt nokrichting is evenwijdig aan verkavelingsrichting van het landschap.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gevelkarakteristiek | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.</li> <li>• Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden.</li> <li>• Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.</li> <li>• De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.</li> <li>• In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.</li> <li>• Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.</li> </ul>       |
| Kleur en materiaal  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.</li> <li>• Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.</li> <li>• In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk zijn toegestaan.</li> <li>• Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.</li> <li>• Geen grote oppervlakken aan glas, spiegelende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels.</li> <li>• Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.</li> </ul> |



### 4.3. STEDELIJK WEEFSEL

#### Gebiedsbeschrijving

Het stedelijk weefsel bestaat uit rechte linten die de basis vormen van de De Bilt en Bilthoven. Er is onderscheid in de oost-west gerichte ontginningslinten en de noord-zuid lopende dwarslinten. De ontginningslinten zijn ontstaan langs de dijken. De dwarslinten waren de verbindende paden tussen de ontginningsdijken die later zijn bebouwd. De linten waren vroeger open en zijn in de twintigste eeuw steeds meer verdicht.

#### Ontginningslinten

De Blauwkapelseweg, de Looydijk en de Groenekansegeweg zijn de belangrijkste ontginningslinten, hierlangs staan gevarieerde overwegend twintigste-eeuwse panden en een enkele historische boerderij. De ontginningslinten variëren in breedte: de brede zijn voorzien van laanbomen en vrijliggende fietspaden en/of trottoirs.

De panden uit verschillende perioden hebben overwegend een individueel karakter en variëren van grote vrijstaande villa's tot rijtjes met kleine arbeidershuizen van één of twee bouwlagen met een kap. Daarnaast zijn er enkele bedrijven langs deze linten gevestigd. Aan de smallere Looydijk bevinden zich bouwblokken uit verschillende perioden waaronder kleinere arbeiderswoningen, tuindorppachtige en jaren '70 woningen.

De kapvormen zijn divers en de nokrichting is afwisselend evenwijdig aan of dwars op de weg. De panden staan langs een licht verspringende rooilijn en hebben voortuinen van verschillende grootte en soms bijgebouwen en aanbouwen.

#### Dwarslinten

De dwarslinten (Kerklaan, Bilthovenseweg, Hessenweg, Waterweg en 1e Brandenburgerweg) hebben over het algemeen een smaller profiel waar twintigste eeuwse panden staan. Opvallend is dat er meer sprake is van complexmatige woningbouw met rijwoningen, met zeer duidelijke architectonische en stedenbouwkundige samenhang. Hierdoor ontstaat in veel gevallen het karakter van een planmatige inbreiding.

Zo staan langs de Hessenweg korte tuindorppachtige rijtjes die onderling zijn verbonden door poorten en individuele arbeiderswoningen uit verschillende perioden van één bouwlaag met kap. Enkele panden worden als winkels gebruikt.

De 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg heeft als dwarslint een relatief breed profiel met laanbomen in smalle groenstroken en een afgescheiden fietspad. Er langs staan vrijstaande en dubbele villa's, forse jaren '30 woningen in een rij en twee-onder-één-kap woningen.



*Breed profiel van ontginningslint Groenekansegeweg*



*Complexmatige rijwoningern langs 1e Brandenburgerweg*

De bebouwing langs de dwarslinten is zeer divers, maar staat vaker in dezelfde of een licht verspringende rooilijn en voorzien van geen of kleinere voortuin. De panden hebben één of twee bouwlagen met kap in diverse vormen en overwegend een nokrichting evenwijdig aan de weg. Vooral de zadeldaken van de rijtjeswoningen lopen meestal evenwijdig aan de weg en wordt in enkele gevallen onderbroken wordt door verhoogde gevelgedeelten.

#### Welstandsniveau (normaal)

In de huidige stedenbouwkundige opzet van de Bilt is de oorspronkelijke rechtlijnige structuur nog herkenbaar. Deze routes vormen nog steeds de entrees en belangrijke ontsluiting van De Bilt. Het stedelijk weefsel is van belang voor de gehele structuur van De Bilt en Bilthoven. Bovendien komt er ook veel historisch waardevolle bebouwing voor, waarvan meerdere monumenten.

Het is niet te verwachten dat in de toekomst grootscheepse veranderingen plaats zullen vinden. Wel zal er sprake zijn van individuele verbouwingen en sloop- en nieuwbouw. Het normale welstandsniveau is van toepassing. Uitgangspunt is dat nieuwbouw en verbouwingen met zorgvuldigheid worden vormgegeven passend in de stedenbouwkundige en historische context. Langs de hoofdroutes zijn stedenbouwkundige markeringen goed mogelijk.

#### Welstandscriteria

##### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische betekenis van de structuur.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.

##### Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of binnen de uitersten van de belendingen.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

##### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten zijn mogelijk.
- Toepassen van een kapvorm en -richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.

##### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing of bouwblok.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Voorgevels dienen zich op de openbare ruimte te oriënteren.

##### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.



#### 4.4. VROEGSTEDELIJKE UITBREIDINGEN

##### Gebiedsbeschrijving

Aan het begin van de 20e eeuw zijn de eerste planmatige uitbreidingswijken tot ontwikkeling gekomen. Deze woonbuurtjes bevinden zich in De Bilt, Bilthoven en Maartensdijk.

- Tuindorp Jagtlust (Bilthoven)
- Oranje Nassaulaan e.o. (Bilthoven)
- Bloemenbuurt (De Bilt)
- Burgemeester van Heemstrakwartier (De Bilt)
- Buys Ballotweg e.o. (De Bilt)
- Steenen Camer (De Bilt)
- Park Arenberg (De Bilt)
- Doctor J.J.F. Steijlingweg (Maartensdijk)

De woonbuurten zijn in hun opzet zowel stedenbouwkundig als architectonisch met zorg ontworpen en kennen een samenhang in architectuurbeeld. De buurten worden gekenmerkt door rijwoningen in gesloten blokken, twee-onder-één kapwoningen of op sommige plekken portiekflats van drie of vier lagen en een plat dak of flauw zadeldak.

De woningen zijn gesitueerd in rijen met een rechte rooilijn evenwijdig aan de straten en zijn soms voorzien van voortuinen. De voortuinen zijn vaak gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige en lage muurtjes of haagjes.

Er is onderscheid in de meer kleinschalige 'tuindorp' woningbouw van één laag met kap en de ruimere en rijker gedetailleerde 'jaren '30' woningbouw van twee lagen met kap.

De traditionele 'bakstenen' architectuur is overwegend ingetogen van opzet maar kent wel een zeer zorgvuldige en relatief rijke detaillering. In de gevels zijn daarbij in veel gevallen ook verbijzonderingen in het metselwerk te vinden, zoals rollagen, uitkragingen en dergelijke. De gevelopeningen zijn verticaal geleed. Deze geleiding wordt ook veel voortgezet in erkers aan de voorzijde.

De doorgaans zadel-, schild- of mansardedaken hebben veelal een stevig overstek, en worden beëindigd met een flinke bakgoot of daklijst.



*Leliestraat (Bloemenbuurt)*



*Steenen Camer*

### Welstandsniveau (soepel)

Deze woonbuurten worden gekenmerkt door een grote samenhang en het typerende traditionele 'bakstenen' architectuur. Gezien de beperkte ruimte die veel van de woningen bieden, is er regelmatig sprake van individuele uitbreiding van woningen.

Voor de gebieden is het soepele welstandsniveau van toepassing, gericht op behoud van de samenhang. Daarom zal alleen welstandstoezicht plaatsvinden voor bouwactiviteiten aan de voorkant en zijkant zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied. De inzet is respectvol om te gaan met de bestaande kwaliteiten en incidentele vernieuwingen goed in te passen. Uitbreidingen zijn goed mogelijk, maar bij voorkeur aan de achterzijde of geïntegreerd in het gevelbeeld van het gehele bouwblok/cluster.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige samenhang.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.

#### Plaatsing

- Behouden van bestaande (gesloten) blokverkeveling, ook bij (vervangende) nieuwbouw.
- Aanwezige rooilijnen respecteren.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten zijn mogelijk.

#### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de samenhangende uitstraling van een bouwblok/cluster.
- Behouden van de ritmiek en herhaling in straatwanden.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een individueel gebouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken van de bebouwing in de omgeving uitgevoerd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is een eigentijdse uitwerking mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.

#### Kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen. Voor toevoegingen geldt dat materialen en kleuren afgestemd moeten worden op het bestaande bouwblok/cluster.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is eigentijdse materiaal- en kleurgebruik mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

## 4.5. PLANMATIGE WOONWIJKEN

### Gebiedsbeschrijving

In de periode na de tweede wereldoorlog tot op heden zijn vooral grootschalige - vaak projectmatige - woonwijken gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld is divers, maar per wijk, buurt of cluster is er samenhang. De stedenbouwkundige opzet en architectuur van een woonwijk vertegenwoordigt vaak een bepaald tijdsbeeld.

Het merendeel van de planmatige woonwijken in de Bilt dateert uit de jaren '60 en '70, zoals de wijken Weltevreden, Brandenburg en delen van De Akker en Bilt-hoven Oost (Koperwieklaan e.o.). Deze bouwperiode is beïnvloed door de ideeën van het Nieuwe Bouwen en het CIAM. In de opbouw van deze wijken is een duidelijke functiescheiding aangebracht tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. Dezelfde stedenbouwkundige patronen met woonblokken worden veelvuldig herhaald ('stempelverkeveling'). De variatie in woningtypes is zeer beperkt. De verkeveling heeft een (half-) open karakter, waardoor open straathoeken ontstaan.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een zakelijke bouwstijl met een functionele woningvorm. Eengezinswoningen bestaan doorgaans uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels vertonen een sterke samenhang doordat ze identiek zijn ingedeeld. Naast eengezinswoningen komen ook middelhoge portiek- en hoge galerijflats veelvuldig voor. Deze zijn meestal voorzien van een plat dak.

Als reactie op de naoorlogse blokverkeveling werd na circa 1975 de menselijke schaal weer maatgevend voor nieuwe woonwijken. Deze bouwperiode kenmerkt zich door een grillig stratenpatroon, woonerven en pleintjes/hofjes. Dit is duidelijk herkenbaar in De Leyen en delen van Maartensduik Zuid langs de Melkweg e.o.. Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en informele sfeer. Deze kleinschalige en informele sfeer wordt doorgezet in de besloten openbare ruimte. Openbaar groen neemt deels de functie over van de ontbrekende of kleine voortuinen.



*Bielalaan (Brandenburg)*



*Massijslaan (De Leyen)*

Na 1990 werd meer marktconform gebouwd. Dit vertaalt zich in uitgesproken ontwerpen van woongebieden en woningen; meer thematische uitbreidingen. Er wordt veelvuldig teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden, maar ook hedendaagse architectuur wordt veelvuldig toegepast. In de Bilt is dit niet op grote schaal toegepast en alleen zichtbaar in de bouwstijl van kleine ontwikkelingen en inbreidingen, zoals de Kuifeendlaan e.o.

De kleinere dorpsuitbreidingen komen bij vrijwel alle dorpen voor. Deze uitbreidingen hebben een eigen gemengd tijdsbeeld, met elk hun eigen kenmerken. Ze variëren van enkele straten met aanliggende bebouwing tot een geheel nieuwe buurt. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen of korte rijtjes van drie of meer woningen, veelal in een traditionele of zakelijke architectuurstijl.

#### Welstandsniveau (vrij)

Voor deze gebieden is geen preventief welstandstoezicht van toepassing. Alleen als er sprake is van een bouwplan dat niet past in het bestemmingsplan en bij **excessen** kan het bouwplan alsnog beoordeeld worden.

#### Welstandscriteria

Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige samenhang.

Plaatsing

- Behouden van bestaande verkavelingspatroon en bebouwingstypologie, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Aanwezige rooilijnen respecteren.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt. Accenten zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de samenhangende uitstraling van een bouwblok/cluster. Gebruik maken van het tijdsbeeld van de wijk, buurt of bouwblok.
- Behouden van de ritmiek en herhaling in straatwanden.
- Bij renovatie of verbouwing zoveel mogelijk de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is een eigentijdse uitwerking mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.

Kleur en materiaal

- Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

## 4.6. VILLABEBOUWING

### Gebiedsbeschrijving

De woongebieden met villabebouwing onderscheiden zich qua bebouwingsdichtheid, plaatsing van gebouwen op de kavels, de bouwmassa's en de architectuur van alle andere woongebieden. De grotere villawijken hebben een grillige structuur met smalle straten en meestal laanbeplanting. De ruime percelen worden door hoge hekken en hagen afgescheiden van de openbare ruimte. Andere villabuurtten bevinden zich langs routes of hebben een recht stratenpatroon, zoals In Hollandse Rading en Groenekan.

De kilometers lange Soestdijkseweg vormt de spil waaromheen de meeste villabuurtten en -wijken zich bevinden. In de Bilt bevinden zich langs de Soestdijkseweg Zuid enkele kleinere stroken met villabebouwing. In Bilthoven Noord en Zuid zijn de grotere villawijken te vinden met forse panden op ruime kavels in een bosrijk gebied met groene pleinen en grote tuinen. In Bilthoven Zuid is er sprake van een hogere dichtheid en staan de panden vaker in dezelfde rooilijn. De bebouwing in Bilthoven Zuid bestaat uit kleinere, deels vrijstaande, villa's en in blokken van twee tot maximaal vier woningen.

Het Kloosterpark ten zuiden van de Utrechtseweg is aangelegd op het terrein van voormalig landhuis Het Klooster waar in 1893 het K.N.M.I. zich heeft gevestigd. Opvallend is het gebruik van water binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de smallere straten waardoor het park een eigen herkenbare sfeer heeft.

De villabebouwing van Groenekan ligt aan weerszijde van de Groenekanseweg. De villa's werden vanaf 1920 gebouwd, eerst ter plekke van de achtertuin van Huize Voordaan. Enerzijds vond dit projectmatig plaats, zoals aan de Eiklaan goed te zien is, anderzijds meer particulier, zoals aan de Kastanjelaan.

De villabuurtten van Hollandse Rading liggen ten oosten van het spoor en langs de Schaapsdrift. Deze woonbuurtten zijn ontstaan vanaf 1927, toen de kavels aan de Tolakkerweg vergeven waren. De ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door de tuindorpachtige aanleg met veel groen. Naast vrijstaande villa's staan er ook veel ruime twee-onder-één-kap woningen.



*Berkenlaan*



*Van Goyenlaan*

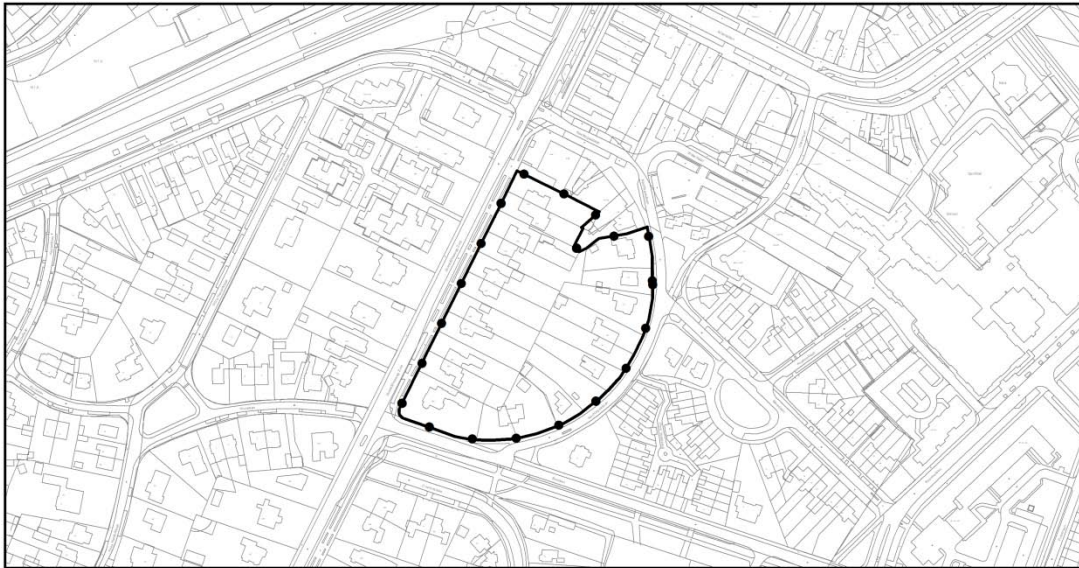




*Vermeerplein*



*Twee-onder-één-kapvilla aan de Sparrenlaan.*



*Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Villa Bandoeng*

De bebouwing dateert uit verschillende perioden en bestaat uit landhuizen en villa's op ruime percelen en twee-onder-één-kap woningen. Soms afgewisseld met kleinere rijtjes met drie of vier woningen.

De panden bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap, soms met een onderverdieping. Hoofdmassa's zijn er zowel in samengestelde als enkelvoudige vorm en vaak voorzien van erkers, dakkapellen en dakramen, luiken, balkons, veranda's en aanbouwen. Er is sprake van verschillende kapvormen en nokrichtingen, maar de meeste zijn bedekt met een royaal (samengesteld) schild-, of zadeldak met vaak ongelijke goot- en nokhoogten. In sommige gevallen is er sprake van een (deels) plat of gebogen dakvorm. De dakbedekking bestaat hoofdzakelijk uit rode of donkere pannen maar ook uit riet of leisteen.

Architectuurstijlen variëren. Veel voorkomend zijn de traditionele en expressieve bouwstijlen van begin 20ste eeuw, zoals baksteenarchitectuur, Jugendstil en chaletstijl. Maar ook (post)modernistische bouwstijlen komen regelmatig voor. De diversiteit in gevelopbouw, kapvormen, detaillering en kleur- en materiaalgebruik is groot. Gemeenschappelijk is de individueel herkenbare eigenheid van de villa of blokje van geschakelde woningen.



### Welstandsniveau (soepel)

Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding en versterking van het individuele karakter van de bebouwing in combinatie met een groene setting. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. In situaties waar individuele woningen gemeenschappelijke kenmerken vertonen, is het beleid gericht op instandhouding van deze kenmerken.

Bijzondere villa's en landhuizen zijn vaak aangewezen als monument. Daarnaast is Villa Bandoeng aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

De villawijken zijn qua structuur zodanig opgezet dat er weinig veranderingen op zullen treden. Villa's kunnen verbouwd of uitgebreid worden. Hier zal vooral het aan de voorkant - het zichtbare deel van de bebouwing - aanpassen aan de bestaande bouwstijl het uitgangspunt zijn voor welstandstoezicht. Daarom is voor deze gebieden het soepele welstandsniveau van toepassing. In deze gebieden zal welstandstoezicht plaatsvinden voor bouwactiviteiten aan de voorkant en zijkant zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied. Als er sprake is van (sloop en) nieuwbouw van een villa dan is er sprake van een normaal welstandsniveau en zal de nieuwe villa als geheel worden beoordeeld. Voor Villa Bandoeng is het bijzondere welstandsniveau van toepassing.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige groene setting van ruime percelen en individuele bebouwing.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

#### Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Plaatsing in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen.
- Bijgebouwen e.d. achter de voorgevel van het hoofdgebouw situeren.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren. Bij aanpassingen aan individuele woningen blijft de hoofdvorm herkenbaar.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de oorspronkelijke of omliggende bebouwing.
- Toepassen van een kapvorm en -richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken van de nabijgelegen bebouwing uitgevoerd.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk zijn toegestaan.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.



*Villa bij Berg en Bosch*

## 4.7. OBJECTEN EN VOORZIENINGEN

### Gebiedsbeschrijving

De objecten en voorzieningen liggen verspreid in de gemeente. Het betreft grote gebouwen of complexen die meestal vrij in de ruimte staan. De bebouwing is groter van schaal dan de omliggende woonbebouwing. Het gaat in de meeste gevallen om vrijliggende kantoren, scholen, ziekenhuizen, begraafplaatsen, verzorgingstehuizen, grootschalige detailhandel of grootwinkelbedrijven.

In het algemeen is er sprake van sterk functiegerichte bebouwing, waarbij in het ontwerp de functie duidelijk zichtbaar is. In enkele gevallen, zoals bij Berg en Bosch, gaat het om oudere bebouwing die een nieuw gebruik heeft gekregen. Hier is de cultuurhistorische waarde van de bebouwing vaak nog afleesbaar.

De meeste bebouwing heeft een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van het gebouw visueel worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één laag tot vijf lagen, meestal met een plat dak. De gevelindeling is in belangrijke mate afhankelijk van de functie. Het materiaal- en kleurgebruik is doorgaans per gebouw verschillend. Hierdoor wordt de individualiteit van de diverse objecten nog verder versterkt.

In De Bilt zijn enkele grotere complexen aanwezig met meerdere geclusterde objecten en voorzieningen. Enkele bijzondere complexen zijn het RIVM-terrein, Berg en Bosch en het scholencomplex aan de Kees Boekelaan.

### Het instituut RIVM

Het afgesloten RIVM-kantorenpark vormt een eigen wereld binnen de kern van Bilthoven. Het is een grootschalig groen complex met forse representatieve kantoorpanden. De panden stammen uit verschillende tijden, zijn deels geschakeld en hebben drie tot vijf bouwlagen.

### Berg en Bosch

Dit terrein in de Ridderoordsche bosschen heeft een thematische opzet met vestiging van organisaties die actief zijn in de sectoren zorg, gezondheid en sociaal-maatschappelijke dienstverlening. De besloten bosrijke ligging, de vrijliggende bebouwing en de cultuurhistorische betekenis maken het terrein tot een bijzonder gebied. Het terrein van Berg en Bosch heeft haar oorsprong in 1933 toen hier het sanatorium werd gevestigd. Naast de oudere bebouwing zijn meerdere nieuwe panden geplaatst met een eigen uitstraling.



*Bedrijfspan op RIVM-terrein*



*Bebouwing op Berg en Bosch*

### Kees Boekelaan

Aan de Kees Boekelaan is een complex gelegen met sport- en onderwijsvoorzieningen. Een groot deel bestaat uit de Werkplaats Kindergemeenschap; een stichting met peutergroepen, basisonderwijs en voortgezet onderwijs opgericht in 1926 door Kees Boeke. Daarnaast is er een sportcentrum gevestigd met zalen en buitenvelden. Het sportcentrum en de scholengemeenschap zijn recent vernieuwd en uitgebreid en kent een eigentijdse uitstraling.

### **Welstandsniveau (soepel)**

De gebouwen hebben doorgaans een eigen en individueel karakter of maken onderdeel uit van een groter complex met een bepaald samenhangend karakter. Vooral de uitstraling van het gebouw naar zijn omgeving is van belang.

Enkele gebouwen hebben een grote historische waarde en zijn aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Voor de gebieden geldt het soepele welstandsniveau waarbij het welstandstoezicht vooral gericht zal zijn op uitstraling naar de openbare weg. Daarom zal alleen welstandstoezicht plaatsvinden voor bouwactiviteiten aan de voorkant en zijkant zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied.

### **Welstandscriteria**

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van een ensemble van bebouwing en omgeving.

#### Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Gebouwen vrij op het kavel plaatsen met één hoofdmassa per perceel.
- Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.
- Expeditie- en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

#### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- De functies dienen in de gevel afleesbaar te blijven.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel. Ten minste aan de straatzijde en in de representatieve delen van het gebouw een duidelijke geleiding (bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen).
- Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.

#### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Kleur- en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.
- Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.

## 4.8. KANTOREN- EN BEDRIJVENTERREINEN

### Gebiedsbeschrijving

Deze terreinen hebben veelal een grootschalige inrichting en een gedifferentieerd functiepatroon en beeld. De uitstraling wordt verkregen door de omvang van het gebied en/of door aanwezige grootschalige bebouwing. Een bedrijventerrein heeft vaak een eigen identiteit en/of samenhang met veelal een pluriform karakter en inrichting.

Er zijn geen grootschalige kantoorparken of bedrijventerreinen in De Bilt. Langs het spoor, de Weltevreden en C. de Haanweg is bedrijvigheid aanwezig of in ontwikkeling (Larenstein). Daarnaast zijn er in de dorpskernen vooral kleinere bedrijventerreinen gelegen.

Langs het spoor is een combinatie te vinden van oudere bedrijven en nieuwere kantoren. Aan de zuidzijde van het spoor staan de bedrijven dicht op elkaar, terwijl de kantoren aan de noordzijde zijn omringd door ruime kavels. De bouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen en de architectuur is divers.

Aan de westzijde van de Bilt in de overgang tussen het wonen en het landelijk gebied liggen bedrijventerrein Weltevreden en het bedrijvenpark Larenstein. Het bedrijventerrein Larenstein is deels nog in ontwikkeling.

Weltevreden is een verzamelstrook voor diverse functies, waaronder bedrijven met bedrijfswoningen en kantoorpanden.

Naarmate er meer sprake is van kantoor- en publieksfuncties, zoals showrooms en andere verkoopruimtes, wordt de bebouwing transparanter en representatiever. In het algemeen is er sprake van sterk functiegerichte bebouwing, waarbij in het ontwerp de functie duidelijk zichtbaar is. Een showroom wordt vrijwel altijd open en transparant vormgegeven, een productiehal is gesloten.

De terreinen worden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en een grotendeels sobere afwerking. De reclame is overdadig. Bij de oudere terreinen zijn voor de bedrijfspanden meer traditionele materialen gebruikt, zoals baksteen.



Rembrandtlaan



Ambachtstraat



### Welstandsniveau (vrij)

Het algemene beeld van kantoren- en bedrijventerreinen is onsamenhangend door de grote verschillen in functie, uitstraling, maat, architectuur en materiaalgebruik.

Voor deze gebieden is geen preventief welstandtoezicht van toepassing. Alleen als er sprake is van een bouwplan dat niet past in het bestemmingsplan en bij **excessen** kan het bouwplan alsnog beoordeeld worden.

### Welstandscriteria

Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van bebouwing in relatie tot de omgeving.

Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Gebouwen vrij op het kavel plaatsen met één hoofdmassa per perceel.
- Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.
- Expeditie- en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en herkenbare massa en vorm.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de massa altijd in goede verhouding te staan tot de beschikbare ruimte.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- De functies dienen in de gevel afleesbaar te blijven.
- Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.

Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Kleur- en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.
- Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.
- Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.

## 4.9. SPORT- EN RECREATIETERREINEN

### Gebiedsbeschrijving

Op de meeste sportterreinen is bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen, zwembaden en tribunes. De meeste gebouwen zijn eenduidig en sober vormgegeven in verschillende afmetingen, maar bijna altijd voorzien van een plat dak. Op de recreatieterreinen is meestal een cluster met voorzieningen aanwezig en zijn op het terrein kleinere eenvormige vakantiebungalows of kampeervoorzieningen gesitueerd.

De gebieden omvatten grote ruimten omringd met (hoog) opgaand groen dat in de meeste gevallen het zicht op de ruimte en de bebouwing ontnemt.

### Welstandsniveau (vrij)

Voor deze gebieden is geen preventief welstandstoezicht van toepassing. Alleen als er sprake is van een bouwplan dat niet past in het bestemmingsplan en bij **excessen** kan het bouwplan alsnog beoordeeld worden.

Een uitzondering zijn de sport- en recreatieterreinen (Golfclub en Bosspark Bilthoven) in de Biltse Duinen. Deze maken onderdeel uit van een gemeentelijk landschapsmonument waarvoor het bijzondere welstandsniveau van toepassing is.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van een ensemble van bebouwing en omgeving.

#### Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Gebouwen vrij op het kavel plaatsen met één hoofdmassa per perceel.
- Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.
- Expeditie- en opslagruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, uit het zicht.

#### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar een individuele en eenduidige massa en vorm.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

#### Gevelkarakteristiek

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing.
- Entrees dienen duidelijk herkenbaar te zijn.

#### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Kleur- en materiaalgebruik is individueel, terughoudend en in onderlinge samenhang.
- Samenhang in bebouwing per perceel of samenhangend ensemble behouden.
- Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.

## 4.10. BUITENGEBIED

### Gebiedsbeschrijving

De gemeente kent vooral in haar buitengebied een rijke cultuurhistorie, die op verschillende manieren in het landschap zichtbaar is en tot uitdrukking komt in de bebouwing. Er is duidelijk onderscheid in het open landschap met lange strokenverkaveling aan de westzijde van de Bilt en de bosrijke besloten landschap met landgoederen aan de noord- en oostzijde.

### Besloten landschap

Het dichtbeboste landschap van de Utrechtse Heuvelrug doorsnijdt in noord-zuidrichting de gemeente, halverwege onderbroken door een band met een meer halfopen karakter. Zo bevindt zich een meer halfopen landschap in het zuidelijke deel van De Bilt in het invloedsgedebied van de Kromme Rijn. Landgoederen en buitenplaatsen, zoals Sandwijck, Vollenhove en Oostbroek verkleinen met hun aanplant van parkbos de openheid van het gebied.

In dit gebied is naast de **landgoederen en buitenhuizen** relatief weinig bebouwing aanwezig. De aanwezige bebouwing is in kleine clusters verspreid over het beboste gebied en bevindt zich vooral noordelijk van de buitenplaatsen zoals een pompstation, Den eik, 't Landje, Panheuvel, Berenpan, De Molshoop.

### Open landschap

Ten westen van de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich de polders van Maartensdijk, waarvan de oorspronkelijke slagenstructuur nog maatgevend is. Deze polders kenmerken zich door een unieke weidsheid en uitgestrektheid. Dit geldt met name voor de polder Achttienhoven, waar sprake is van uitzonderlijk lange slagen en waar slechts incidenteel bosschages voorkomen.

In het buitengebied komen solitaire boerderijen en verdichtingen van lintbebouwing voor, te weten aan de Achterwetering, de Nieuwe-wetering, langs de Voordorpsedijk en langs de Dokter Welfferweg in polder Achttienhoven. De karakteristieken van de verkaveling en lintachtige bebouwing van deze verdichtingen zijn vergelijkbaar met de structuren van de dorpslinten Westbroek en Maartensdijk.

Van de agrarische bedrijven is het woongebouw veelal gericht naar de weg met de nok in de lange verkavelingsrichting. Grote schuren, vaak recent, staan zoals de bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn maar meestal achter de achtergevelrooilijn van het woongebouw. De hoofdgebouwen zijn alle verschillend in bouwstijl, bouwperiode (relatief traditioneel tot recent), massa, vorm en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing is in het algemeen traditioneel.



*Agrarisch bedrijf (poldertype) in Polder Achttienhoven*



*Solitaire woning in het Zoddengebied.*

### De Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie loopt langs de zuidrand van de gemeente. De forten Ruigenhoek en Voordorp zijn hiervan nog zichtbaar in het landschap. Ook ligt er bij Griftenstein een oude tankgracht, met wallen, groepsschuilplaatsen en kazematten, op de plaats waar de Waterlinie de historische weg (nu N237) kruist.

### **Welstandsniveau (normaal en bijzonder)**

Het welstandsbeleid in de (half) open landschappen is vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke situatie en zichtbaarheid over een grote afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend.

Vanwege de beslotenheid kan in het besloten landschap een wat terughoudende welstandsbeleid gevoerd worden. Het welstandsbeleid voor woningen in het bos kan nader worden afgestemd op de mogelijkheden in vergelijkbare gebieden binnen de bebouwde kom, zoals de villaparken.

Voor het buitengebied is het normale welstandsniveau van toepassing. De Biltse Duinen zijn aangewezen als gemeentelijk landschapsmonument. Hiervoor geldt het bijzondere welstandsniveau.

### **Welstandscriteria**

#### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige landschappelijke setting.
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande landschappelijke structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.
- Behouden van oorspronkelijke staat van bebouwing die betrekking heeft op de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### Plaatsing

- Behouden van bestaand verkavelingspatroon en bebouwingstypologie van direct omliggende kavels en bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het hoofdgebouw (woning) aan de weg te worden gesitueerd, met de bijgebouwen en bedrijfsgebouwen compact gesitueerd op het achtererf.
- Behouden van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtrelaties met het landschap.
- Bijzondere functies kennen een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

#### Massa en vorm

- Bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eenvoudige hoofdvorm het uitgangspunt aansluitend op de massa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Toepassen van een kapvorm en -richting afgestemd op de bestaande mate aan variatie in de omgeving.
- De hoofdvorm van agrarische bedrijfsbebouwing rechthoekig en voorzien van een kap met een flauwe hellingshoek (tot 30°).
- Uitgangspunt nokrichting is evenwijdig aan verkavelingsrichting van het landschap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.



Fort Ruigenhoek

#### Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw dient in relatie tot het omliggende landschap of uitstraling van eventueel aanwezige bebouwingscluster te worden vormgegeven. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw zorgvuldige inrichting van gevel aan de straatzijde.
- In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- Bij grotere bedrijfsbebouwing met lange gevels dient deze te zijn voorzien van een visuele geleding.
- Bedrijfsbebouwing uitgevoerd met een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde (gemetselde) plint.

#### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van ingetogen kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op het landschappelijke/natuurlijke karakter van de omgeving.
- Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor over in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.



Complex met woongebouw en daarachter schuren.

## 4.11. LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN

### Gebiedsbeschrijving

De gemeente De Bilt ontleent een belangrijk deel van haar identiteit aan de gordel van landgoederen en buitenplaatsen die zich over de Utrechtse Heuvelrug uitstrekt. De aanwezige landgoederen en buitenplaatsen in De Bilt zijn:

- Houdringe
- Beerschoten
- Jagtlust
- Oostbroek
- Sandwijkstraak
- Sluishoef
- Vollenhoven
- Persijn
- Eyckenstein
- Rustenhoven
- Rovérestein,
- Het Klooster
- Voordaan

Er is sprake van één hoofdgebouw met daar omheen verscheidene andere gebouwen. Deze laatste zijn vooral bedoeld als dienstwoning, boerderij, koetshuis of theehuis.

Het merendeel van de landgoederen en buitenhuizen zijn in gebruik voor commerciële activiteiten en/of worden beheerd vanwege de cultuurhistorische waarde.

De bebouwing bestaat voor een merendeel uit forse landhuizen met symmetrische opbouw en is sterk georiënteerd op het omringende landschap van het landgoed. Het hoofdgebouw van een landgoed of buitenplaats heeft een prominente plaatsing op de kavel en een rijzig karakter. De representatieve gevels zijn op de openbare ruimte of aankomstroute gericht en zijn overwegend voorzien van rijke ornamentering. Andere bouwwerken hebben een soberder uitstraling door een meer ingetogen detaillering.

Tuin (park) en huis vormen op een landgoed of buitenplaats een onlosmakelijk geheel. De classicistische tuin kent een strakke tuinaanleg met daarin lange (zicht)assen die op het huis zijn gericht. In de 19e eeuw zijn veel van deze tuinen heringericht in de Engelse landschapsstijl. Het park Van Boetzelaar maakt oorspronkelijk geen deel uit van een landgoed maar is vanwege inrichting in een Engelse landschapsstijl en de waardevolle visuele relatie met landgoed Sandwijkstraak wel als zodanig aan te merken.



*Landgoed Eyckenstein (Maartensdijkseweg)*



*Landgoed Rustenhoven (Dorpsweg Maartensdijk)*



Op enkele landgoederen is naast de bestaande bebouwing nieuwe bebouwing gesitueerd zoals op het landgoed Houdringe (Grontmij) en Het Klooster (KNMI). Landgoed Houdringe is voorzien van een nieuw kantoorpand en het oorspronkelijke landhuis is aangepast.

Het bijzondere gebouwencomplex van het KNMI met de opvallende observatietoren 'de kopspijker' vormt hét gezicht van De Bilt en daarmee het belangrijkste oriëntatiepunt. Het ligt op een eigen afgescheiden terrein waar de structuur van de vroeg-negentiende-eeuwse parkaanleg nog herkenbaar is.

#### **Welstandsniveau (bijzonder)**

De rijke en verschillende vormen van architectuur geven de bouwwerken een eigen, statig karakter. De combinatie van cultuurlandschappen, groenelementen en gebouwen is uniek. Veel van de bouwwerken genieten een monumentenstatus. Het behoud en waar mogelijk de versterking van de landgoederen en buitenplaatsen in hun omgeving is het uitgangspunt voor het welstandstoezicht.

Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis is voor alle landgoederen en buitenplaatsen het bijzondere welstandsniveau van toepassing.

#### **Welstandscriteria**

##### Algemeen

- Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van het individuele karakter van een pand of samenhang van een ensemble van bebouwing en landschappelijke inrichting.
- Nieuwbouw moet passen bij de bestaande bebouwing en landschappelijke inrichting van het landgoed.

##### Plaatsing

- Behouden van vrijstaand ligging van gebouwen in een cluster of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Representatieve zijde oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte of hoofdstructuur.

##### Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa behouden.
- Bij nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de oorspronkelijke of omliggende bebouwing.
- Omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw en terughoudend vormgeven.

##### Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl, gevelgeleding en -indeling en authentieke detaillering behouden.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving het uitgangspunt. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.

##### Kleur en materiaal

- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik behouden.
- Binnen een ensemble dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.



## 5. AFWIJKEN, HANDHAVING EN EXCESSEN

### 5.1. MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN

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

Het college van burgemeester en wethouders volgt in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

#### Afwijken van het advies op inhoudelijke gronden

Het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien het college tot het oordeel komt dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar haar oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

#### Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders krijgt volgens artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. In De Bilt zal het college van burgemeester en wethouders uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid..

#### **Afwijken van de welstandscriteria**

Het kan voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de **algemene kwaliteitsprincipes** wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze principes wordt beargumenteerd.

Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook wanneer een bouwwerk past binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan worden teruggedrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

## 5.2. (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Daarbij gaat het in het algemeen om ontwikkelingen die een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het slopen van een bedrijventerrein en daar woningbouw mogelijk maken. Dan zijn ook nieuwe of aanvullende gebiedscriteria nodig. Nieuwe welstandscriteria zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet objectgericht is (dan volstaan de algemene welstandscriteria), maar van invloed is op een heel welstandsgebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de **algemene welstandscriteria**.

Sloop en nieuwbouw van een pand wordt niet beschouwd als een (her)ontwikkelingsproject. Daarvoor worden de algemene criteria gebruikt waarmee afwijken van de bestaande context in samenspraak met de welstandscommissie plaatsvindt.

### Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kan de gemeente een beeldkwaliteitplan (laten) opstellen met een ontwikkelgericht karakter als sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit, voor zover deze niet door het bestemmingsplan is geregeld. Het beeldkwaliteitplan kan naast welstandscriteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten. Een beeldkwaliteitplan of de welstandscriteria worden in overleg met de welstandscommissie opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad, als uitbreiding van de welstandsnota. Dit laatste om de welstandscommissie in staat te stellen de criteria als toetsingskader te gebruiken. Dat betekent dat in het raadsbesluit en in de inleiding van het beleidsdocument verwezen wordt naar **artikel 12a van de Woningwet**.

In de ontwikkelfase geldt het bijzondere welstandsniveau. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelingsgerichte karakter. In de volgende beheerfase voldoet het welstandsniveau zoals voor de vergelijkbare gebiedstypering in deze welstandsnota is opgenomen. Mogelijk vervalt daarmee een deel van de in de ontwikkelfase relevante welstandscriteria. Welstandsniveau en toepasselijke criteria worden in het beeldkwaliteitplan aangegeven.

### Inhoud

Een welstandsparagraaf in het beeldkwaliteitplan wordt bij voorkeur opgezet conform de indelingen van de welstandsnota maar dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- een duidelijke begrenzing van het plangebied waarop het beleid van toepassing is. De gemeente draagt zorg voor verwerking van het plangebied in de (digitale) welstandskaart;
- een korte gebiedsbeschrijving van de nieuw te verwachten situatie;
- het beleid, de te verwachten ontwikkelingen en het van toepassing zijnde welstandsniveau zoals beschreven in paragraaf 1.3 '**Welstandsniveaus**', inclusief argumentatie;
- de welstandscriteria.

In de welstandscriteria dient onderscheid gemaakt te worden in: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, kleur- en materiaalgebruik.

- **Plaatsing:** De positie van het gebouw/bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet en de publieke ruimte. Onderdelen: positie onderling, afstand onderling, plaatsing op kavel, bouwrichting, herhaling/ritmiek.
- **Massa en vorm:** In de ruimtelijke verschijningsvorm is de massa en de vorm van het gebouw het intermediair tussen stedenbouwkundige en architectonische beeldaspecten. Onderdelen: opbouw en hoogte hoofdmassa, profiel ruimte, samenstelling massa, kapvorm en –richting, relatieve omvang, vormbehandeling.
- **Gevelkarakteristiek:** De architectuurstijl in algemene zin en de uitwerking op gevelniveau. Onderdelen: geveloriëntatie, -indeling, -geleding, plasticiteit, gaafheid / oorspronkelijkheid, decoraties en ornamenten.
- **Kleur en materiaal:** De helderheid en variaties van de kleurtoepassingen en het materiaalgebruik. Kleur en materiaal zijn zeer beeldbepalend voor de verschijningsvorm van een gebouw, straat en/of gebied. Onderdelen: materiaalgebruik, kleurtoon en -toepassing.

### 5.3. HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

#### Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning 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 vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen.

#### Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze welstandsnota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès.

De gemeente De Bilt hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze welstandsnota opgenomen welstandscriteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een excès. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden zoals gebieden met een bijzonder welstandsniveau en objecten zoals bij, of in de directe omgeving van monumenten.

Een exces heeft vaak betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afdichten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het beplakken / dichtplakken van ruiten met folie, reclames met plakletters, etsglas etc. bij bedrijven en winkels, die zich juist naar de openbare ruimte dienen te presenteren met een optimale transparantie;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing zoals de Hallehuisboerderijen.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan overbodige (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de **gebiedsgerichte welstandscriteria**).

## BIJLAGE 1: BEGRIPPEN

### A

**Aanbouwen** een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

**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. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

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

**Antenne-installatie** installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### B

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

**Bebouwing** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

**Beschermd monument** Rijks-, gemeentelijk of provinciaal monument, aangewezen en beschermd op grond van resp. de Monumentenwet 1988, gemeentelijke Erfgoedverordening of de Provinciale monumentenverordening.

**Bestemmingsplan** bestemmingsplan, provinciaal inpasingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen.

**Bevoegd gezag** bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**Bijbehorend bouwwerk** functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

**Bijgebouw** een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

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

**Boeiboord** 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 hallehuisboerderijen en andere typen.

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

**Bouwen** plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw. Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balken is begrensd.

**Bouwwerk** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**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.



## C

**Carport** een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of ander bouwwerk en een van boven afgesloten c.q. afgedekte ruimte van een open constructie met maximaal één wand, bedoeld voor de stalling van motorvoertuigen.

## D

**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 .

**Daknok** hoogste punt van een schuin dak.

**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.

**Dakvoet** laagste punt van een schuin dak.

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

## E

**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.

**Voorerf** gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

**Achtererf** gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

**Zijerf** gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.

**Erker** een al dan niet tot de vloer uitgebouwde toevoeging aan de gevel van een gebouw .

## F

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen.

## G

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

**Gebouw** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.

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

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

## H

**Hoekkeper** de snijlijn van twee aangrenzende dakschilden die elkaar onder een uitspringende hoek snijden, hetgeen onder andere het geval is bij bv. schildaken en stolpdaken.

**Hoofdgebouw** een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen.

## I

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

## K

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid.

**Karakteristiek pand** pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen.

**Karakteristieke elementen** elementen aan een pand zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk.

**Keper** zie hoekkeper

**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.

## L

**Laag** zie bouwlaag.

**Laagbouw** gebouwen van één tot drie lagen.

**Landelijk gebied** zie buitengebied.

**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.

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

## M

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

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

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

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk.

## N

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

## O

**Omgevingsvergunning** vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**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.

**Oorspronkelijk gebouw** het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. Als aan de hand van een originele vergunning niet meer is vast te stellen wat als oorspronkelijk hoofdgebouw kan worden aangemerkt, zal in de praktijk veelal aan de hand van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld steenkleur, voegwerk of andere detailleringen) bepaald kunnen worden wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels 'oorspronkelijk' zijn. Als dat ook verder geen uitkomst biedt zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de bouwkundig en functioneel ondergeschikte aangebouwde onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw.

**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 van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven.

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

## P

**Paneel** rechthoekig 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 lijn aan de onderzijde van een gebouw.

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis.

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

## R

**Rabtdelen** planken met duidelijk duidelijke groeven.

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw.

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

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

**Rooilijn** de lijn/grens waarachter bebouwing is toegestaan

## S

**Serre** voornamelijk uit glas (gevat in ijzer, hout of kunststof) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat.

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

**Schuur** bijgebouw ten behoeve van opslag.

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

**Solitair gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw (kan geschakeld).

## T

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

## U

**Uitbouw** een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

## V

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

**Voorgevelrooilijn** als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

**Voorerfgebied** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

## W

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

**Woning** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Z

**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: WELSTANDSKAART

De welstandsk kaart met alle kernen op schaal 1:10.000 en een overzicht van de welstandsniveaus op schaal 1:25.000 behoort bij de gemeentelijke welstandsnota zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld.

De begrenzingen van de welstandsgebieden zijn gebaseerd op perceelsgrenzen en topografische kenmerken zoals straten, waterlopen en andere fysieke structuren. Bij twijfel over de begrenzingen zal de gemeente, dan wel de welstandscommissie, bepalen welk welstandsgebied van toepassing is.

## BIJLAGE 3: MONUMENTEN

(29-01-2002, gecorrigeerd 17-03-2005)

G. Gemeentelijke monumenten

R. Rijksmonumenten

B. Boerderij

BSD/G. Beschermd stads- en dorpsgezicht /Gemeente

BSD/R. Beschermd stads- en dorpsgezicht /Rijks

### De Bilt

| BSD/G | Dorpstraat e.o.                         | Beschermd dorpsgezicht  |
|-------|---|---|
| R     | Bisschopsweg 2                          | boerderij met bakhuis   |
| G B   | Bunnikseweg 10                          | boerderij "Bureveld 11"   |
| G B   | Bunnikseweg 25                          | koetshuis   |
| R     | Bunnikseweg 39                          | complex historische buitenplaats Oostbroek inclusief park en boogbrug   |
| R     | Bunnikseweg 45                          | dienstwoning/oranjerie maakt deel uit complex Oostbroek   |
| R     | De Holle Bilt 2                         | Landgoed Beerschoten 1.hoofdgebouw, 2.historische tuin- en parkaanleg, 3. toegangspijlers, 4.ijskelder, 5. brug, 6.koetshuis, 7.tuinmanswoning "de koepel", 8.woonhuis "Klein Beerschoten" Utrechtseweg 60, 9.woningen "Het Spinnenweb" Vissers steeg 20-26, 10. grenspalen, 11.tuinmanswoning De Holle Bilt 10 |
| R     | De Holle Bilt 10                        | gepleisterde woning met zesruitschuifvensters uit het midden van de 19e eeuw maakt deel uit van het complex Beerschoten   |
| G     | De Holle Bilt 13                        | herenhuis   |
| R B   | De Holle Bilt 14                        | boerderij "Klein Houderinge" op landgoed Houderinge   |
| R     | De Holle Bilt 17                        | villa Linnaeus  |
| R     | De Holle Bilt 20                        | portierswoning op het landgoed Houderinge   |
| R     | De Holle Bilt 22                        | buitenplaats Houderinge 1.hoofdgebouw 2.historische tuin en parkaanleg 3.brug met balustrade 4.speelhuisje 5. tuinmuur 6.boerderij "Klein Houderinge" 7.portierswoning "de ketting" 8. hekpalen   |
| G     | De Holle Bilt 25                        | fabrieksgebouw  |
| G     | Dorpsstraat 25                          | gemeentehuis/politiebureau  |
| G     | Dorpsstraat 33                          | herenhuis   |
| G     | Dorpsstraat 51                          | pand vakwerkbouw  |
| G     | Dorpsstraat 63-65                       | dubbel woning   |
| G     | Dorpsstraat 64                          | woonhuis  |
| G     | Dorpsstraat 66-68                       | dubbelpand  |
| G     | Dorpsstraat 67-69                       | dubbelwoonhuis  |
| R     | Dorpsstraat van-ouds Steenstraat 70     | NB Kerk   |
| G     | Dorpsstraat 74                          | pastorie  |
| G     | Dorpsstraat 77-83 oneven                | 4 gekoppelde éénlaags woningen  |
| G     | Emmalaan 5-6                            | groot pand  |
| G     | Werken bij Griftensteijn                |   |
| G     | Groenekansweg 33                        | bungalow  |
| G B   | Groenekansweg 51                        | langhuisboerderij   |
| G     | Kapelweg 10-12-14                       | 18e eeuwse éénkamerwoningen   |
| G     | Kapelweg 16-18                          | woning bedrijfspand   |
| G     | Kerklaan 31                             | pastorie  |
| R     | Kerklaan nabij 40                       | Stenen Duifhuis   |
| G     | Kloosterlaan 10 - zie Wilhelminalaan 12 | KNMI  |
| G B   | Noordweg 2, 2bis                        | dwarsboerderij  |
| G     | Oude Bunnikseweg 8                      | villa   |
| G     | Soestdijkseweg Zuid 49                  | Immanuëlkerk Gereformeerde kerk   |
| G     | Utrechtseweg (ongenummerd)              | Biltse Grift  |



|            |                                |   |            |                    |   |                  |                                     |  |
|------------|--------------------------------|---|------------|--------------------|---|------------------|-------------------------------------|--|
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 18                | Den Eik, dwarshuis onderdeel complex landgoed Vollenhoven           | <b>R B</b> | Utrechtseweg 301   | boerderij Huize Oostindië onderdeel complex landgoed Sandwijck                            | <b>G</b>         | Wilhelminalaan 12                   | KNMI, Hoofdgebouw, voormalige dienstwoning, seismografisch paviljoen |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 41                | dienstwoning onderdeel complex landgoed Vollenhoven                 | <b>R</b>   | Utrechtseweg 303   | portierswoning onderdeel complex landgoed Sandwijck                                       | <b>G</b>         | Burgemeester de Withstraat 2        | voormalige school  |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 53                | koetshuis onderdeel complex landgoed Vollenhoven                    | <b>R</b>   | Utrechtseweg 305   | huize Sandwijck en duiventil inclusief stal en dienstwoningen, pergola en park            | <b>G</b>         | Burgemeester de Withstraat 4        | 6 arbeiders woningen   |
| <b>R B</b> | Utrechtseweg 58                | boerenhuis onderdeel complex landgoed Vollenhoven                   | <b>G</b>   | Utrechtseweg 313   | stal annex dienstwoning onderdeel complex landgoed Sandwijck                              | <b>G</b>         | Burgemeester de Withstraat 29A      | begraafplaats en historisch hekwerk                                  |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 59                | huize Vollenhoven met grote ijskelder onderdeel complex Vollenhoven | <b>R</b>   | Utrechtseweg 315   | landhuis Sluishoef onderdeel complex landgoed Sandwijck                                   | <b>R</b>         | Burgemeester de Withstraat 29/31/33 | kosterij/school van de NH kerk                                       |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 60                | portierswoning op landgoed Beerschoten                              | <b>R</b>   | Utrechtseweg 315   | landhuis Sluishoef onderdeel complex landgoed Sandwijck                                   | <b>Bilthoven</b> |                                     |  |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 61 en 63 (oneven) | dubbel woonhuis op landgoed Vollenhoven                             | <b>G</b>   | Utrechtseweg 386   | deel uitmaken van complex van 8 woningen "Steinenburg"                                    | <b>BSD/G</b>     | Villa Bandoeng e.o.                 | Beschermd dorpsgezicht   |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 65                | woonhuis met oranjerie op landgoed Vollenhoven                      | <b>G</b>   | Utrechtseweg 418   | woonhuis Helena   | <b>R</b>         | Beethovenlaan 6                     | villa De Kloek   |
| <b>R</b>   | Utrechtseweg 89                | portierswoning op landgoed Vollenhoven                              | <b>R</b>   | Visserssteeg 20-26 | arbeiderswoningen op landgoed Beerschoten, onderdeel van het complex landgoed Vollenhoven | <b>G</b>         | Beethovenlaan 7                     | rietgedekt landhuis  |
| <b>G B</b> | Utrechtseweg 91                | langhuisboerderij Tameroord   | <b>G</b>   | Waterweg 212-214   | dubbel woonhuis Klein Jagtlust  | <b>G</b>         | Kees Boekelaan 10                   | voormalige kleuterschool en lagere school, zaagtandgebouw            |
|            |                                |   | <b>R</b>   | Wilhelminalaan 10  | magnetisch paviljoen van het KNMI   | <b>G</b>         | Boslaan 3                           | Zuiderkapel, ook wel Biltse Kapel                                    |
|            |                                |   |            |                    |   | <b>R</b>         | Professor Bronkhorstlaan 8-10       | sanatorium complex Berg en Bosch (inclusief kapel, kerk en klooster) |
|            |                                |   |            |                    |   | <b>R</b>         | Professor Bronkhorstlaan 12         | woonhuis onderdeel complex Berg en Bosch                             |

|            |                        |  |            |                             |                                       |          |                             |   |
|------------|------------------------|--|------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------|-----------------------------|---|
| <b>R</b>   | Gerard Doulaan 21      | huis en tuinhuis (componeerhuis) gelegen achter het Walter Maashuis (voorheen Gaudeamus) | <b>G B</b> | Maartensdijkseweg 8         | 18e eeuws bakhuis                     | <b>G</b> | Soestdijkseweg Zuid 262     | helft van dubbele villa                   |
| <b>G</b>   | van Dijcklaan 4        | schoolgebouw   | <b>G B</b> | Maartensdijkseweg 9-11      | langhuisboerderij                     | <b>G</b> | Soestdijkseweg Zuid 266-268 | dubbele villa                             |
| <b>G</b>   | Emmaplein 8            | opvallend smal winkel-pand   | <b>G</b>   | Nachtegaallaan 24           | villa                                 | <b>G</b> | Soestdijkseweg Zuid 270-272 | dubbele villa                             |
| <b>G</b>   | Gezichtslaan 100       | villa  | <b>R</b>   | Overboslaan 49 en 51        | dubbele villa                         | <b>G</b> | Soestdijkseweg Zuid 274-276 | dubbele villa                             |
| <b>G</b>   | Gezichtslaan 115       | boswachterswoning  | <b>G</b>   | Patrijzenlaan 1-7 en 9-15   | woonblokken van arbeiderswoningen     | <b>G</b> | Soestdijkseweg Zuid 280     | helft van een dubbele villa               |
| <b>G B</b> | Gezichtslaan 276       | langhuisboerderij  | <b>G</b>   | Hercules Segher-slaan 2-4   | landhuis                              | <b>G</b> | Soestdijkseweg Noord 301    | NS eilandenstation, overkapping           |
| <b>G</b>   | Gregoriuslaan 6-8      | kerk en naastgelegen pastorie  | <b>G</b>   | Hercules Segher-slaan 18    | landhuis                              | <b>G</b> | Soestdijkseweg Noord 303    | stationschefwoning                        |
| <b>R</b>   | Frans Halslaan 68      | schoolgebouw van Kees Boeke  | <b>R</b>   | Soestdijkseweg Zuid 98      | Tolhuis met rieten dak                | <b>R</b> | Soestdijkseweg Noord 319    | villa                                     |
| <b>G</b>   | Hasebroeklaan 23-25    | grote dubbele villa  | <b>G</b>   | Soestdijkseweg Zuid 112/114 | daggelderswoningen                    | <b>R</b> | Soestdijkseweg Noord 329    | villa Trinari                             |
| <b>G</b>   | Van der Helstlaan 4    | vrijstaand woonhuis  | <b>G B</b> | Soestdijkseweg Zuid 150/152 | langhuisboerderij                     | <b>G</b> | Soestdijkseweg Noord 338    | villa                                     |
| <b>G</b>   | PR. Hendriklaan 74     | villa Devia  | <b>G</b>   | Soestdijkseweg Zuid 165     | conciërgewoning bij landhuis Jagtlust | <b>G</b> | Soestdijkseweg Noord 357    | villa                                     |
| <b>G</b>   | Hobbemalaan 80         | voortuin behorend bij Frans Halslaan 68  | <b>R</b>   | Soestdijkseweg Zuid 208     | schoolgebouw Oranje Nassauschool      | <b>R</b> | Soestdijkseweg Noord 480    | transformatorgebouw                       |
| <b>G</b>   | Laurillardlaan 6       | Noorderkerk  | <b>R</b>   | Soestdijkseweg Zuid 222     | villa Malepartus                      | <b>G</b> | Jan Steenlaan 23            | villa in chaletstijl                      |
| <b>G</b>   | Maartensdijkseweg 3-3A | witgepleisterde villa  | <b>R</b>   | Soestdijkseweg Zuid 260     | villa Horev                           | <b>G</b> | Sweelincklaan 48            | kapel van de Nederlandse Protestantenbond |

|                  |                           |   |            |                                  |   |                           |                                     |                                   |
|------------------|---------------------------|---|------------|----------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>G</b>         | Wagnerlaan 21             | witgepleisterd Rietveldhuis   | <b>G B</b> | Groenekanseweg 113               | agrarisch/wonen                                 | <b>R</b>                  | Voordorpsedijk bij 28b              | complex fort Voordorp             |
| <b>Groenekan</b> |                           |   | <b>R</b>   | Groenekanseweg nabij nr. 117     | 1ge eeuws stuwkje                               | <b>G B</b>                | Voordorpsedijk 29                   | woonhuis/agrarisch                |
| <b>G</b>         | Beukenburgerlaan 2        | woning  | <b>R</b>   | Groenekanseweg 119               | villa Boschhoeve                                | <b>G</b>                  | Kon. Wilhelminaweg 438              | woonhuis (ZoZo)                   |
| <b>G</b>         | Beukenburgerlaan 62       | woning De Beukehoeve  | <b>G</b>   | Groenekanseweg 158               | werkplaats                                      | <b>G</b>                  | Kon. Wilhelminaweg 469              | kantoor voormalig ES-KEM          |
| <b>G</b>         | Beukenburgerlaan 66       | koetshuis/woning  | <b>G</b>   | Groenekanseweg 200A              | begraafplaats                                   | <b>R</b>                  | Kon. Wilhelminalaan ongenummerd     | stuwkje Groenekan                 |
| <b>G B</b>       | Beukenburgerlaan 67       | wonen/agrarisch Beukenburg  | <b>R</b>   | Kastanjelaan 2                   | villa (in 't Groen)                             | <b>Hollandsche Rading</b> |                                     |                                   |
| <b>G</b>         | Groenekanseweg/Vijverlaan | brug (Vijverlaan ongen)   | <b>G</b>   | Kastanjelaan 5                   | woonhuis De Spar                                | <b>G</b>                  | Graaf Floris V weg / Nuurse         | grenspalen                        |
| <b>G</b>         | Groenekanseweg 60         | wonen/praktijkruimte Kweekzicht                                     | <b>R</b>   | Leyenseweg (Beukenburgerlaan 59) | 1ge eeuws stuwkje                               |                           | Dreef/Hollandse Sloot ongenummerd 5 |                                   |
| <b>G B</b>       | Groenekanseweg 62         | wonen/agrarisch Veldhoeve   | <b>R</b>   | Ruigenhoeksedijk 1 (3)           | transformatorgebouw                             | <b>G</b>                  | Graaf Floris V weg 4                | woonhuis De Houten Steen          |
| <b>G</b>         | Groenekanseweg 66         | Nederlands Hervormde Kerk   | <b>R</b>   | Ruigenhoeksedijk 32              | molen Geesina                                   | <b>G</b>                  | Graaf Floris V weg 6                | woonhuis De Wiltfang - vervallen- |
| <b>G B</b>       | Groenekanseweg 77         | woonhuis Helenahoeve  | <b>R</b>   | Ruigenhoeksedijk nabij 125       | complex fort Ruigenhoek fortwachterswoning      | <b>G</b>                  | Kamemelksweg 8                      | De Hertenkamp                     |
| <b>R</b>         | Groenekanseweg bij 85     | complex historische buitenplaats Voordaan (inclusief nr. 85A en 87) | <b>G</b>   | Veldlaan 7/9                     | woonhuis (koetshuis van landgoed Voordaan)      | <b>G B</b>                | Tolakkerweg 86                      | woonhuis/agrarisch                |
| <b>R</b>         | Groenekanseweg 90         | villa Welgelegen  | <b>G</b>   | Veldlaan 41                      | woonhuis  | <b>G</b>                  | Vuurse Dreef 42                     | woonhuis 't Huis op 't Hoogt      |
| <b>G B</b>       | Groenekanseweg 103        | agrarisch/wonen   | <b>G</b>   | Vijverlaan 1                     | woonhuis  | <b>G B</b>                | Vuurse Dreef 75                     | woonhuis/agrarisch                |
|                  |                           |   | <b>R</b>   | Voordorpsedijk 2                 | vroeg 20e eeuw stuwkje (thans gemeente Utrecht) | <b>G B</b>                | Vuurse Dreef 121                    | woonhuis/agrarisch                |
|                  |                           |   |            |                                  |   | <b>G</b>                  | Vuurse Dreef 180                    | café/woonhuis De Paddestoel       |

**Maartensdijk**

|            |                              |   |            |                          |  |            |                                     |   |
|------------|------------------------------|---|------------|--------------------------|--|------------|-------------------------------------|---|
| <b>G</b>   | Aanlegsteeg 4                | woonhuis                                  | <b>R</b>   | Dorpsweg 61 en 63        | boerderij "Koddestein"   | <b>R</b>   | Dorpsweg 216/218                    | woonhuisjes met laag rieten dak uit de 18e eeuw |
| <b>G</b>   | Aanlegsteeg nabij nr 17      | grafkelder                                | <b>R B</b> | Dorpsweg 71              | boerderij  |            |                                     |   |
| <b>R</b>   | Achterweteringseweg 10/12/14 | complex historische buitenplaats Persijn  | <b>G B</b> | Dorpsweg 86              | woonhuislbedrijf   | <b>G</b>   | Dorpsweg 226                        | woonhuis  |
| <b>G B</b> | Achterweteringseweg 41       | woonhuis/agrarisch (Beukenstein)          | <b>G</b>   | Dorpsweg 97              | woonhuis   | <b>R</b>   | Dorpsweg 264                        | koetsierswoning landgoed Eyckenstein            |
| <b>G B</b> | Achterweteringseweg 47       | woonhuis/agrarisch                        | <b>R B</b> | Dorpsweg 99              | boerderij  | <b>R</b>   | Dorpsweg 266                        | tuinmanswoning Klein Eyckenstein                |
| <b>G B</b> | Achterweteringseweg 47A-49   | woonhuis/agrarisch                        | <b>G B</b> | Dorpsweg 117             | woonhuis/agrarisch   | <b>G B</b> | Eikensteeg 34                       | woonhuis/agrarisch                              |
| <b>R B</b> | Achterweteringseweg 70       | gepleisterde boerderij met rieten wolfdak | <b>R B</b> | Dorpsweg 119             | boerderij "de Yzere Mortier"   | <b>R</b>   | Ten oosten van de Groenekanseweg    | baanvak Utrecht-Hilversum                       |
| <b>R</b>   | Otto Doornenbalweg 1         | pand met laag rieten dak                  | <b>G</b>   | Dorpsweg 157/161/163/165 | armenhuisjes van de NH kerk  | <b>G</b>   | Planetenlaan 42                     | woonhuis 't Veldhuis                            |
| <b>R</b>   | Otto Doornenbalweg 2         | dwarshuis met laag rieten dak             | <b>R</b>   | Dorpsweg nabij 171/175   | 19e eeuws sluisje  | <b>R</b>   | Tolakkerweg 217                     | gemeentehuis                                    |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 2                   | woonhuis/agrarisch                        | <b>G</b>   | Dorpsweg 175             | woonhuis   | <b>G</b>   | Kon. Wilhelminaweg 1                | woonhuis , oorspronkelijk Tolhuis               |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 19                  | woonhuis                                  | <b>G</b>   | Dorpsweg 182             | woonhuis/agrarisch "Arnoldahoeve"  | <b>R</b>   | Kon. Wilhelminaweg 9                | brandweerkazerne                                |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 23                  | woonhuislbedrijf                          | <b>R</b>   | Dorpsweg 187             | landhuis Rustenhove  | <b>R</b>   | Koningin Wilhelminaweg onge-nummerd | 19e eeuws stuwte (nabij Groenekanseweg)         |
| <b>R</b>   | Dorpsweg nabij nr. 29        | 1ge eeuws stuwte                          | <b>R</b>   | Dorpsweg 193             | landgoed Eyckenstein 1.hoofdgebouw 2.historische tuin- en parkaanleg 3.tuinvazen 4.koetshuis Dorpsweg 195 5.tuinprieel 6.tuinmanswoning Dorpsweg 266 7 dienstwoning 8. Moestuin ensemble met kas en orangerie en kas |            |                                     |   |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 38                  | catechesatiegebouw                        | <b>R</b>   | Dorpsweg 195             | koetshuis cursusruimte Arts en Crafts Club (landgoed Eyckenstein)  |            |                                     |   |
| <b>R</b>   | Dorpsweg 38                  | NH kerk                                   |            |                          |  |            |                                     |   |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 40                  | pastorie                                  |            |                          |  |            |                                     |   |
| <b>R B</b> | Dorpsweg 43                  | boerderij                                 | <b>R</b>   | Dorpsweg 212             | pand met laag rieten dak uit de 18e eeuw   |            |                                     |   |
| <b>G</b>   | Dorpsweg 50                  | woonhuis Brandenburg                      |            |                          |  |            |                                     |   |

**Westbroek**

|              |                |  |
|--------------|----------------|--|
| <b>BSD/R</b> | Kern Westbroek | Beschermd dorpsgezicht                     |
| <b>G</b>     | Kerkdijk 6/8   | kosterswoning/catechesatielokaal (Sjaloom) |
| <b>G</b>     | Kerkdijk 11    | woonhuis (oorspronkelijk gemeentehuis)     |

|            |                      |                                    |            |                                |  |            |                             |   |
|------------|----------------------|------------------------------------|------------|--------------------------------|--|------------|-----------------------------|---|
| <b>R</b>   | Kerkdijk 12          | NH Kerk                            | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 24              | woonhuis, voorheen school                      | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 106          | woonhuis "Cazant"                             |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 14          | woonhuis/agrarisch                 | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 26              | woonhuis                                       | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 114          | woonhuis                                      |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 16          | woonhuis/agrarisch "Ouders Hoeve"  | <b>R B</b> | DR. Welfferweg 27              | boerderij                                      | <b>R</b>   | Westbroeksemo-<br>lenweg 26 | achtkantige steUingko-<br>renmolen "De Kraai" |
| <b>R B</b> | Kerkdijk 19/21       | pand met topgevel                  | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 35/35A          | woonhuis/agrarisch                             |            |                             |   |
| <b>R B</b> | Kerkdijk 20          | boerderij                          | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 39              | woonhuis, voorheen boerderij "Kent U Zelve"    |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 24          | woonhuis/agrarisch                 |            |                                |  |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 32          | woonhuis                           |            |                                |  |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 36          | "Willems Hoeve"                    | <b>R</b>   | DR. Welfferweg nabij 48 stuwte |  |            |                             |   |
| <b>G</b>   | Kerkdijk 39          | woonhuis                           | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 49/49A          | woonhuis/agrarisch "Veelust"                   |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 49          | woonhuis " Ons Genoegen"           | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 61              | woonhuislbedrijf "Maartenshoeve"               |            |                             |   |
| <b>G</b>   | Kerkdijk 51          | woonhuis " Het Zek"                | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 70              | woonhuis/garage, oorspronkelijk smederij/wonen |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 59          | woonhuis/agrarisch "oppassen"      | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 71              | woonhuis/agrarisch                             |            |                             |   |
| <b>R</b>   | Kerkdijk nabij 70    | vroeg 20e eeuwse stuw              | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 78              | woonhuis "villa Tetterode"                     |            |                             |   |
| <b>G</b>   | Kerkdijk 77          | woonhuis                           | <b>G</b>   | DR. Welfferweg 80              | woonhuis " De Blauwhoef"                       |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 81          | woonhuis                           | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 82              | woonhuis                                       |            |                             |   |
| <b>G B</b> | Kerkdijk 91          | woonhuis/agrarisch "Swanenbevrch"  | <b>G B</b> | DR. Welfferweg 92/92A          | woonhuis/agrarisch                             |            |                             |   |
| <b>G</b>   | Kerkdijk 146         | woonhuis/agrarisch " Rundervreugd" | <b>G</b>   | DR. Welfferweg nabij 102       | transformatorstation GRUNO                     |            |                             |   |
| <b>R</b>   | Kooidijk nabij 7     | 19e eeus stuwte                    |            |                                |  |            |                             |   |
| <b>R B</b> | DR. Welfferweg 11    | boerderij                          |            |                                |  |            |                             |   |
| <b>R B</b> | DR. Welfferweg 16/18 | boerderij                          |            |                                |  |            |                             |   |
| <b>G</b>   | DR. Welfferweg 22    | woonhuis, voorheen school          |            |                                |  |            |                             |   |

#### Losse objecten zonder beschrijving

|          |                      |                    |
|----------|----------------------|--------------------|
| <b>G</b> | Kerkdijk 5           | gepleisterde muur  |
| <b>G</b> | Kerkdijk 40          | hekwerk            |
| <b>G</b> | Kerkdijk 47          | hekwerk            |
| <b>G</b> | DR. Welfferweg 37    | hekwerk            |
| <b>G</b> | DR. Welfferweg 54/56 | tegel              |
| <b>G</b> | Biltse Duinen        | landschapsmonument |

## BIJLAGE 4: BEELDKWALITEITPLANNEN

In deze bijlage zijn de (beeldkwaliteit)plannen opgenomen met specifieke of gedetailleerde beeldkwaliteitseisen die aanvullend gebruikt kunnen worden voor een zorgvuldige welstandsbeoordeling. Onderstaande beeldkwaliteitplannen zijn onderdeel van de welstandsnota.

- Beeldkwaliteitplan Bilthoven centrum (2010) en stedenbouwkundige uitwerkingen in deelplannen. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld als bijlage bij de bestemmingsplannen voor de deelplannen Stationsgebied en Emmaplein (2010).

Indien het betreffende plan niet is opgenomen kunt u dit opvragen bij de gemeente.



## BIJLAGE 5: UITWERKING ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

### **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.

### **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.

### **Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties in het ontwerp zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat die passen in de huidige tijd en context.*

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 bepaalde vormen regelmatig voorkomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilstructuren 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 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.

#### **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 bevattelijk 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. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

#### **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 bouwwerken.

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 waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenaamer, 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 gevelelementen 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.

### **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 passen in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.*

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 los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van 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 de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

## BIJLAGE 6: AFWEGINGSKADER WELSTANDSVRIJE GEBIEDEN

### **Afwegingskader**

Voor het aanwijzen van welstandsvrije gebieden zijn concrete criteria aan te reiken die richting geven aan de afweging. Het gaat dan om een neutrale afweging waarmaatschappelijke betrokkenheid en politieke afwegingen geen rol spelen.

### Cultuurhistorische betekenis van een gebied

De cultuurhistorische betekenis door bouwperiode of specifieke geschiedenis kan aanleiding zijn bepaalde gebieden niet als welstandsvrij gebied aan te wijzen. Gebieden met veel monumenten of aangewezen als beschermde gezichten dienen altijd met zorg behandeld te worden.

### Ligging van een gebied

Bij de afweging van welstandsvrije gebieden is het belangrijk rekening te houden met de ligging in de omgeving en daarmee de betekenis van het gebied voor de beleving en imago van De Bilt als geheel. Prominente delen vragen om een sterker welstandstoezicht dan verscholen woon- of werkgebieden.

### Omvang van een gebied

De omvang is belangrijk omdat hiermee de fysieke schaal van welstandsvrijheid wordt bepaald. Een relatief groot gebied kan meer impact hebben dan een complex of straat.

### Soort gebied

Het ligt voor de hand dat de functie invloed heeft op het al dan niet welstandsvrij maken. Het gaat dan vooral om de functie in samenhang met de mate aan openbaar gebruik en representativiteit van het gebied. Een winkelstraat of een woonstraat hebben een verschillende functie en gebruik. Daarnaast heeft een winkelstraat vaak ook een representatieve functie voor de gehele stad.

### Samenhang in een gebied

Bijzondere nog gaaf zijnde fysieke stedenbouwkundige of architectonische kenmerken kunnen bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied. Bij een grote individuele vrijheid van bewoners kan die samenhang geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

### **Aanwijzing welstandsvrije gebieden**

Voor De Bilt is bepaald dat de cultuurhistorisch betekenisvolle gebieden en gebieden met een representatieve functie in ieder geval niet in aanmerking komen als welstandsvrij gebied. Het buitengebied, de dorpskernen/-centra en de hoofdroutes zijn de belangrijkste visitekaartjes en worden gezien als representatieve gebieden die in hoge mate het imago van De Bilt bepalen.

Ook gebieden of complexen waarvan de samenhang of bijzondere karakteristieken bepalend zijn voor de kwaliteit wil de gemeente waarborgen. Het gaat dan om de villawijken en de vroegstedelijke uitbreidingen die een stedenbouwkundige en/of architectonische samenhang en betekenis kennen (bijv. Tuindorp, Park Arenberg e.d.).

De gemeente streeft niet naar omvangrijke welstandsvrije gebieden, maar vindt het belangrijker dat er sprake is van herkenbare grenzen die vanzelfsprekend en geografisch logisch zijn. Tenslotte wil de gemeente een gelijke behandeling van gebieden met vergelijkbare kenmerken. De gebiedstypering in de welstandsnota is daarvoor leidend.

Concluderend zijn het de planmatige woonwijken, sport- en recreatieterreinen en kantoren- en bedrijven-terreinen die afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen opnemen. Het bestemmingsplan biedt voor deze gebieden voldoende houvast om de aanwezige basiskwaliteit te behouden. Preventief welstandstoezicht wordt niet nodig geacht en bij een **exces** kan de gemeente achteraf ingrijpen.

### **Vergunningvrije bouwwerken**

In welstandsvrije gebieden is voor enkele categorieën bouwwerken het vergunningvrij bouwen uitgebreid doordat er geen redelijke eisen van welstand (welstandscriteria) van toepassing zijn. Dit is geregeld in het **Besluit omgevingsrecht bijlage II hoofdstuk 2 en 3**. Op datum van vaststelling van deze welstandsnota geldt dat voor:

- bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied, inclusief de strook van 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 3;
- erf- of perceelafscheidings in het achtererfgebied, inclusief de strook van 1 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 12;
- dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening, die meer dan 0.60 m. buiten het dakvlak uitsteken, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2, lid 5;
- dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, binnen de voorwaarden zoals gesteld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, artikel 3, lid 3.

## COLOFON

De actualisatie van de welstandsnota De Bilt is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente De Bilt door Rho Adviseurs voor leefruimte i.s.m. SCHOUT ruimtelijke vormgeving en beleid.

### **Sturing:**

dhr. A.J. Ditewig (wethouder)  
mw. Y. Mayr-van Schajik (juridisch beleidsmedewerker)  
mw. H. Debets (unithoofd Vergunningen)  
dhr. M. Haman (stedenbouwkundige)

### **Samenstelling:**

dhr. R. van Leeuwen, Rho Adviseurs  
Delftseplein 27b, 3013 AA Rotterdam

dhr. S. Schout, SCHOUT rv&b  
Resedastraat 9, 4818 GR Breda

### **Uitgave:**

Gemeente De Bilt, december 2013

### **Contact:**

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Gemeente De Bilt.

Soestdijkseweg Zuid 173  
3721 AB Bilthoven  
Postbus 300  
3720 AH Bilthoven  
Tel.: (030) 228 94 11  
Fax: (030) 228 94 57  
E-mail: info@debilt.nl

Wijzigingen onder voorbehoud. Ondanks de grote zorgvuldigheid die is betracht bij het samenstellen van deze nota, kunnen aan de teksten geen rechten worden ontleend.