



adv mr
smart market research

**Gemeente Houten:
Bouwen zonder welstandsregels**

Den Dolder, 11 januari 2011

Rianne van Beek Msc.

Ir. Martine van Doornmalen



Het auteursrecht op dit rapport berust bij ADV Market Research (ADV). De opdrachtgever mag deze uitgave alleen voor intern gebruik verveelvoudigen. Voor publicatie van (gedeelten van) dit rapport in de nieuwsmedia, vakliteratuur of andere uitgaven is toestemming van ADV nodig. Bovendien verzoeken wij de opdrachtgever om bij publicatie ADV als bron te vermelden.



Inhoud

- ◆ Samenvatting
- ◆ Achtergrond en doelstelling
- ◆ Processtatistieken
- ◆ Resultaten
- ◆ Bijlage: profiel respondenten



adv mr
smart market research

Samenvatting



Samenvatting (1)

Inwoners terughoudend over (volledig) loslaten sturing op beeldkwaliteit

Driekwart van de Houtenaren vindt dat de gemeente nog steeds invloed moet uitoefenen om voldoende samenhang en rust in het straatbeeld te kunnen garanderen.

Eén van de scenario's gaat uit van een volledig welstandsvrij beleid. Alhoewel 44% wel denkt dat dit de enige methode is om een droomhuis te verwezenlijken, is een groot deel van de Houtenaren bang dat het ontwerp van de buren niet in het straatbeeld past. 82% denkt dat wanneer de buren hun eigen ontwerp naleven, dit van negatieve invloed kan zijn op de waarde van het huis. De ontwerpkeuze van de buren heeft volgens 77% dan ook veel invloed op je woonplezier.

Regelgeving rond kleinere bouwwerken mag soepeler

Alhoewel het scenario voor compleet welstandsvrij bouwen niet volledige bijval krijgt, vinden inwoners wel dat een aantal welstandsregels minder nodig is. Voor kleine bouwwerken als een klike-ombouw voor het huis en een afdakje boven de voordeur maakt het de inwoners niet veel uit wanneer deze van de buren verschillen, hier acht een meerderheid dan ook geen regels nodig. Anders wordt dit wanneer de objecten groter zijn en meer in het zicht komen. Over aanbouwen is men minder enthousiast om de regels te versoepelen. Hier ziet bijna de helft graag dat de gemeente regels handhaaft.

Bebouwingsvrije zone minder zinvol

Het merendeel van de inwoners vindt de regulering met betrekking tot de bebouwingsvrije zone niet zo zinvol. Ongeveer de helft geeft aan dat deze regulering mag komen te vervallen. Eveneens de helft geeft aan dat deze zone tot verloedering kan leiden.



Samenvatting (2)

Dakkapellen voorkant mogen straatbeeld niet verstoren

Net als bij een aanbouw het geval kan zijn, is een dakkapel aan de voorzijde van het huis goed zichtbaar voor de burens. Drievijfde vindt het dan ook storend wanneer deze er niet hetzelfde uitzien. Eveneens drievijfde geeft aan dat eenheid in dakkapellen aan de voorkant beter is voor de waarde van de huizen. Drievijfde geeft dan ook aan regels te wensen voor de plaatsing van dakkapellen aan de voorkant. De helft van de bewoners geeft aan dat deze eenheid voldoende behaald wordt wanneer een ongeveer gelijke hoogteplaatsing en omvang wordt aangehouden.

Huidige regelgeving dakkapellen achterkant lijkt aan te sluiten op wensen bevolking

Wat betreft de dakkapellen voor de achterkant van het huis heeft 64% dezelfde mening als over de voorkant van het huis. Dit is opvallend, aangezien in de huidige situatie al een soepele omgang is voor een dakkapel aan de achterkant, in veel gevallen hoeft hier geen vergunning voor aangevraagd te worden. Zo geeft bijvoorbeeld 41% van de Houtenaren aan regels te wensen voor de plaatsing van een dakkapel aan de achterkant (bij de voorkant was dit 58%). Bij de opmerkingen geven enkelen aan dat een dakkapel aan de achterkant ook storend kan zijn voor burens met betrekking tot het uitzicht. Toch is er wel een verschil te merken tussen de eisen van gelijkheid aan voor- en achterkant van het huizenblok. Bij de achterkant van het huis stemmen meer Houtenaren (63%) in met een gelijkheid op basis van alleen hoogtebepaling en omvang. Gemiddeld genomen is men dan ook vaker voor meer vrijheid aan de achterkant. Dit lijkt aan te sluiten op de huidige situatie.

Waar veel Houtenaren zowel aan de voor- als aan de achterkant over vallen, is dat de eerst geplaatste dakkapel bepaalt hoe de rest van de dakkapellen eruit gaan zien (zo'n driekwart). Enerzijds geeft men dus aan dat er wel enige mate van gelijkheid gewenst is, maar anderzijds wil men zich niet aanpassen aan het ontwerp van een ander.



Samenvatting (3)

Wijk van invloed op voorkeur mate van regulering

Opvallend is het verschil in opvatting tussen de inwoners van de verschillende wijken. Mensen die in het buitengebied wonen, lijken wat minder gehecht aan eenheid. Een voor de hand liggende verklaring is dat hier sprake is van een dermate gevarieerde en verspreide bebouwing dat weinig of geen hinder ondervonden wordt van de bebouwing van burens.

In de wijken Zuidoost en Zuidwest is de wens tot reguleren meer aanwezig, terwijl in deze kwadranten (zeker als dat vergeleken wordt met Noordoost) ook sprake is van een gevarieerde bebouwing met relatief veel vrijstaande en twee onder 1 kap woningen. En hoewel dit niet verder is onderzocht, is een mogelijke verklaring dat men in deze gedeeltes van Houten geen voorstander is van al te veel veranderingen aangezien de tevredenheid over de woning en de woonomgeving al groot is.

In de wijk Noordoost is daarentegen relatief weinig variatie in bebouwing en is er sprake van relatief veel - kleinere - sociale bouw. Waarschijnlijk is als gevolg daarvan de wens tot het welstandsvrij kunnen aanpassen van de woningen in dit gebied groter.



adv mr
smart market research

Achtergrond en doelstelling



Achtergrond en doelstelling

Achtergrond

1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht geworden. Hierin is de categorie vergunningsvrij bouwen verruimd. Voor een deel is deze verruiming landelijk geregeld, voor een deel is dit afhankelijk van keuzes van de gemeente. Voor bijvoorbeeld kleine bouwwerken, zoals erfafscheidingen, geldt dat deze vergunningvrij worden als er geen welstandstoezicht van toepassing is. Op dit moment gelden hier nog wel beperkingen vanuit de welstandsnota op.

De huidige welstandsnota van gemeente Houten is verouderd. In combinatie met de nieuwe wetgeving is dit voor gemeente Houten reden om opnieuw naar de welstandsregels te kijken. Bij het loslaten van welstandsregels zullen de kosten voor de gemeente dalen.

Er zijn vier verschillende scenario's door de gemeente opgesteld: van het volledig welstandsvrij bouwen zonder verdere sturing op beeldkwaliteit tot aan het handhaven van de huidige situatie. Om te beoordelen of deze scenario's draagvlak hebben bij de bevolking, zijn diverse stellingen aan het burgerpanel voorgelegd. De uitkomsten van het onderzoek dragen mede bij aan de uiteindelijk te maken keuzen met betrekking tot deregulering en welstand.

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om te achterhalen hoe de inwoners van Houten denken over verschillende aspecten die een rol spelen bij het opstellen van het vernieuwde welstandsbeleid.



adv mr
smart market research

Processtatistieken



Processtatistieken

Op 26 november 2010 zijn de leden van het Burgerpanel van de gemeente Houten uitgenodigd om mee te werken aan een onderzoek over het bouwen zonder welstandsregels. De panelleden hebben tot en met 12 december de tijd gehad om de enquête in te vullen. Na een week is een reminder verstuurd aan de panelleden. Uiteindelijk hebben 677 inwoners meegedaan aan het onderzoek (57% van het aantal uitgenodigde inwoners).

Start veldwerk	26 november
Einde veldwerk	12 december
Betrouwbaarheidsinterval	95%
Maximale foutmarge	3,7%

	Aantal	%
Respondenten uitgenodigd	1185	100%
Aantal complete enquêtes	677	57%



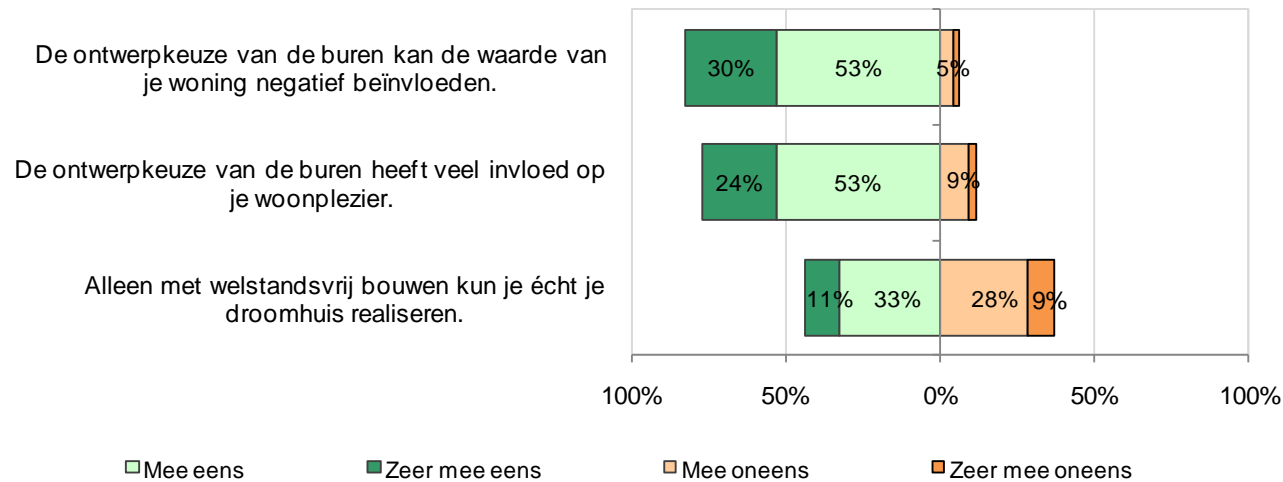
adv mr
smart market research

Resultaten

Een grote meerderheid van de Houtenaren denkt dat welstandsvrij bouwen bij de buren negatieve gevolgen kan hebben

Wat vindt u van de volgende stellingen?

Basis=iedereen (n=677)

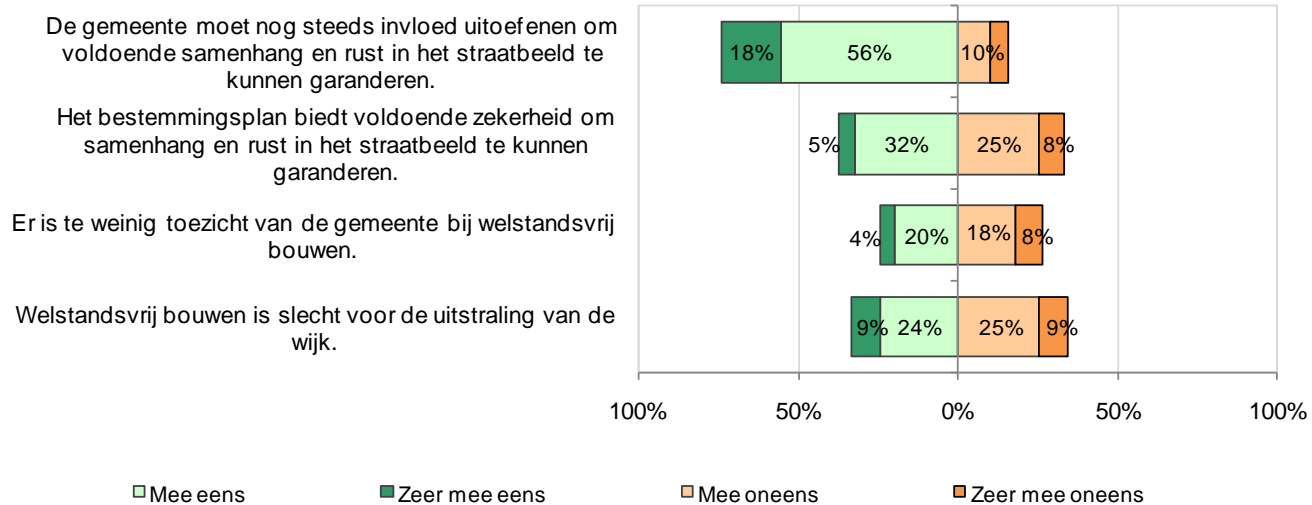


Aan de panelleden zijn enkele stellingen voorgelegd over het loslaten van de welstandsregels bij het (ver)bouwen van huizen. Er is verdeeldheid over de noodzaak van welstandsvrij bouwen bij het realiseren van een droomhuis. 4 op de 10 Houtenaren (44%) geeft aan dat een droomhuis bouwen alleen mogelijk is wanneer welstandsvrij gebouwd mag worden. Daarentegen geeft 37% van de inwoners aan dat dit ook mogelijk moet zijn met beperkende regels. Inwoners in de leeftijd van 18-34 zijn juist vaker van mening alleen zonder beperkingen een droomhuis te kunnen bouwen (58%). Wanneer echter de buren zonder welstandsregels gaan bouwen, zijn Houtenaren kritischer. 83% denkt dat de ontwerpkeuze van de buren bij kan dragen aan een lagere waarde van het eigen huis. Ruim driekwart (77%) geeft dan ook aan dat deze ontwerpkeuze van de buren invloed heeft op het woonplezier.

Driekwart van de bewoners geeft aan dat de gemeente invloed moet blijven uitoefenen voor samenhang en rust in het straatbeeld

Wat vindt u van de volgende stellingen?

Basis = iedereen (n=677)

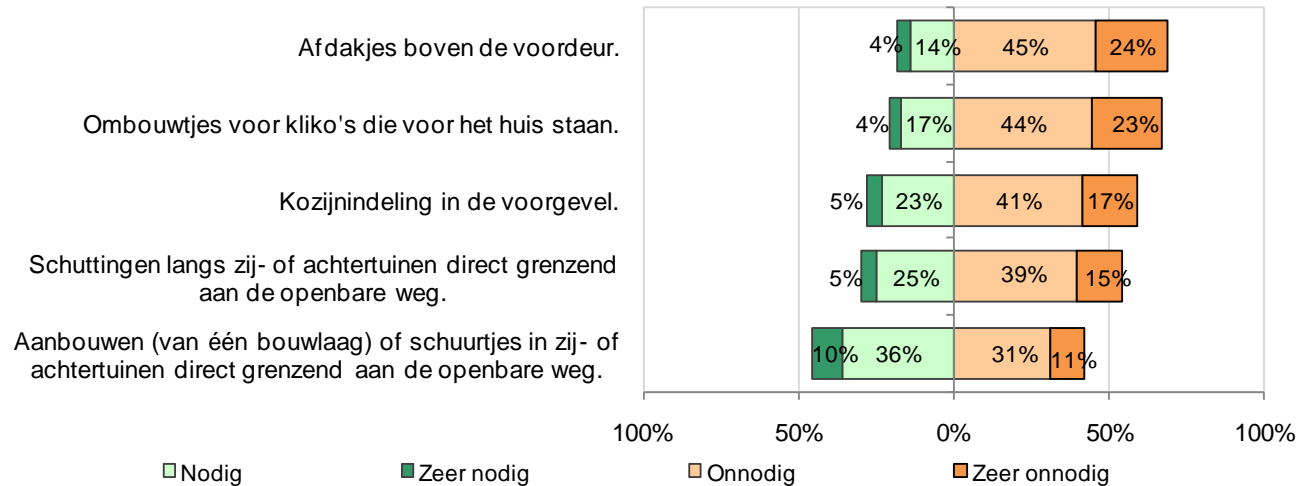


74% van de Houtenaren ziet nog steeds een rol voor de gemeente weggelegd voor het garanderen van rust en samenhang in het straatbeeld. In het buitengebied geeft echter slechts een kleine meerderheid dit aan (54%). Over de bestaande regels in het bestemmingsplan is er verdeeldheid. Voor 38% bieden deze regels voldoende rust en samenhang in het straatbeeld. Een derde geeft echter ook aan dat deze regels niet voldoende zekerheid bieden. Deze verdeeldheid is ook te zien met betrekking tot de mate van toezicht van de gemeente bij welstandsvrij bouwen (Deze stelling is waarschijnlijk voor niet-professionals lastig te beantwoorden. De helft van de respondenten geeft hier neutraal of 'weet niet/ geen mening' als antwoord.) Ook de stelling over het gevolg van welstandsvrij bouwen laat veel diversiteit zien. Een derde (34%) denkt dat welstandsvrij bouwen slecht is voor de uitstraling van de wijk, maar eveneens een derde (34%) vindt van niet.

Meerderheid vindt regels voor bouwwerken van beperkte omvang onnodig

In hoeverre vindt u regels met betrekking tot kleur, vorm en materiaalgebruik voor de volgende woningonderdelen nodig?

Basis = iedereen (n=677)



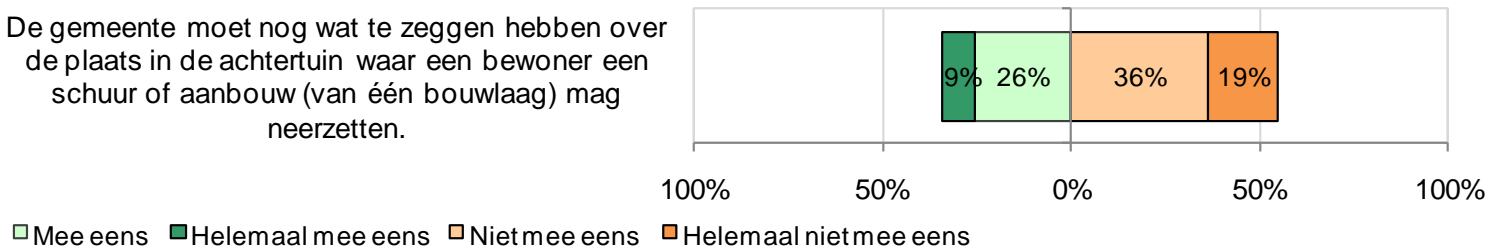
Op dit moment gelden voor kleine bouwwerken, zoals afdakjes en aanbouwen nog eisen met betrekking tot welstand. Wettelijk gezien blijven hiervoor vergunningen gelden, maar door invoering van een flitsvergunning kan de gemeente ervoor kiezen om het welstandstoezicht hiervoor te laten vervallen, waardoor de vergunning binnen een dag geregeld is. Voor afdakjes boven de voordeur (69%) en ombouwtjes voor klike's (67%) geeft een meerderheid van de bewoners aan dat zij deze welstandsregels met betrekking tot kleur, vorm en materiaalgebruik niet nodig vinden. In mindere mate vinden inwoners de regels voor kozijnindeling (59%) en schuttingen (54%) niet nodig. Over de noodzaak van regels over aanbouwen is de meeste verdeeldheid. 46% van de bewoners geeft aan dat zij hier welstandsregels nodig achten. Met name in de wijk Zuidoost (63%) geeft men dit aan. Voor alle woningonderdelen geldt dat ouderen van 65 jaar of ouder deze regels vaker wel nodig vinden dan jongere Houtenaren. Over het loslaten van de welstandsregels op de aanbouwen bestaat dus geen eenduidig beeld. Enerzijds vinden bewoners het fijn als zij zelf meer verantwoordelijkheid krijgen. Anderzijds lijken ze, met name bij een wat groter bouwwerk als een aanbouw, bang dat anderen hierdoor bouwwerken plaatsen die voor hen negatief uitpakken.

Meer dan de helft vindt bemoeienis gemeente over de plaats van de schuur/aanbouw in de achtertuin niet nodig

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

Basis = iedereen (n=677)

De gemeente moet nog wat te zeggen hebben over de plaats in de achtertuin waar een bewoner een schuur of aanbouw (van één bouwlaag) mag neerzetten.



Door de nieuwe wetgeving (Wabo) heeft de zogenaamde 'strokenmethode' zijn waarde grotendeels verloren. Deze methode moet voorkomen dat het midden van de achtererven bebouwd wordt. In het licht hiervan overweegt de gemeente de bestemmingsplannen te herzien en de strokenmethode te verwijderen waardoor het bebouwen van de achtertuin in grotere mate een verantwoordelijkheid voor de burger wordt. Iets meer dan de helft van de inwoners (55%) geeft aan dat zij geen invloed van de gemeente over de plaatsing van een schuur of aanbouw wensen. 35% van de inwoners wil echter dat de gemeente wel wat te zeggen blijft houden over de plaats in de achtertuin waar een bewoner een dergelijk bouwwerk plaatst. In de wijken Noordwest (40%) en Zuidoost (43%) wil men vaker dat de gemeente inspraak heeft in de plaatsing van een schuur of aanbouw. In de overige wijken zijn de inwoners het hier juist vaker mee oneens.

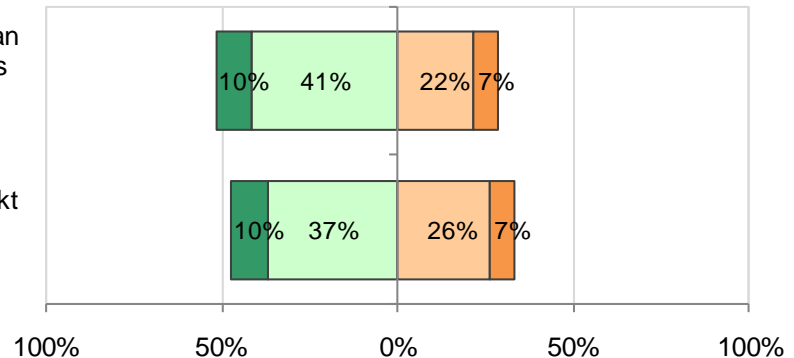
Veel Houtenaren twifelen aan effect en nut 1 meter bebouwingsvrije zone

Wat vindt u van de volgende stellingen?

Basis = iedereen (n=677)

Deze zogenaamde "1 meter bebouwingsvrije zone" kan bij toepassing tot verloedering leiden omdat bewoners weinig oog meer hebben voor het gebruik van deze strook grond.

Voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving maakt het niet uit als deze zogenaamde "1 meter bebouwingsvrije zone" komt te vervallen.



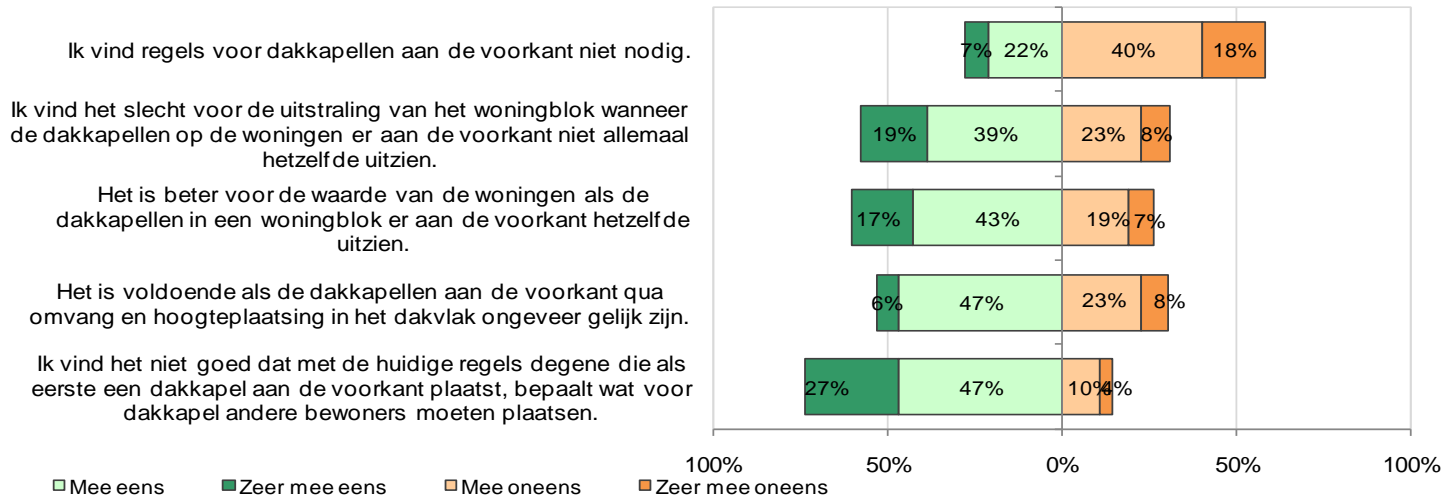
□ Mee eens ■ Zeer mee eens □ Mee oneens ■ Zeer mee oneens

In de huidige regelgeving is de zogenaamde 1 meter bebouwingsvrije zone opgenomen. Deze regel houdt in dat voor bebouwing die minder dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied geplaatst wordt, een vergunning nodig is. Voor bebouwing buiten deze meter is er geen vergunning nodig. Over het effect van deze regeling zijn de meningen verdeeld. De helft van de bewoners (51%) geeft aan dat deze regeling tot verloedering van de betreffende strook grond kan leiden. Daarentegen verwacht 29% geen verloedering door deze strook. Bijna de helft van de inwoners (47%) verwacht dat het afschaffen van deze regeling geen invloed zal hebben op de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Meerderheid van bewoners wil regels voor dakkapellen aan de voorkant handhaven

Wat vindt u van de volgende stellingen?

Basis = iedereen (n=677)



58% van de inwoners van Houten geeft aan dat zij regels voor dakkapellen aan de voorkant nodig vinden. Dit sluit aan bij de gedachte dat zij het voor de uitstraling en waarde beter vinden dat de dakkapellen er hetzelfde uitzien (respectievelijk 58% en 60% geeft dit aan). In de wijken Zuidoost en Zuidwest is men meer gehecht aan een eenheid in uitstraling als het gaat om dakkapellen aan de voorkant dan in de andere wijken. Respectievelijk 70% en 61% van de betreffende inwoners geeft aan regels te wensen voor de plaatsing van dakkapellen.

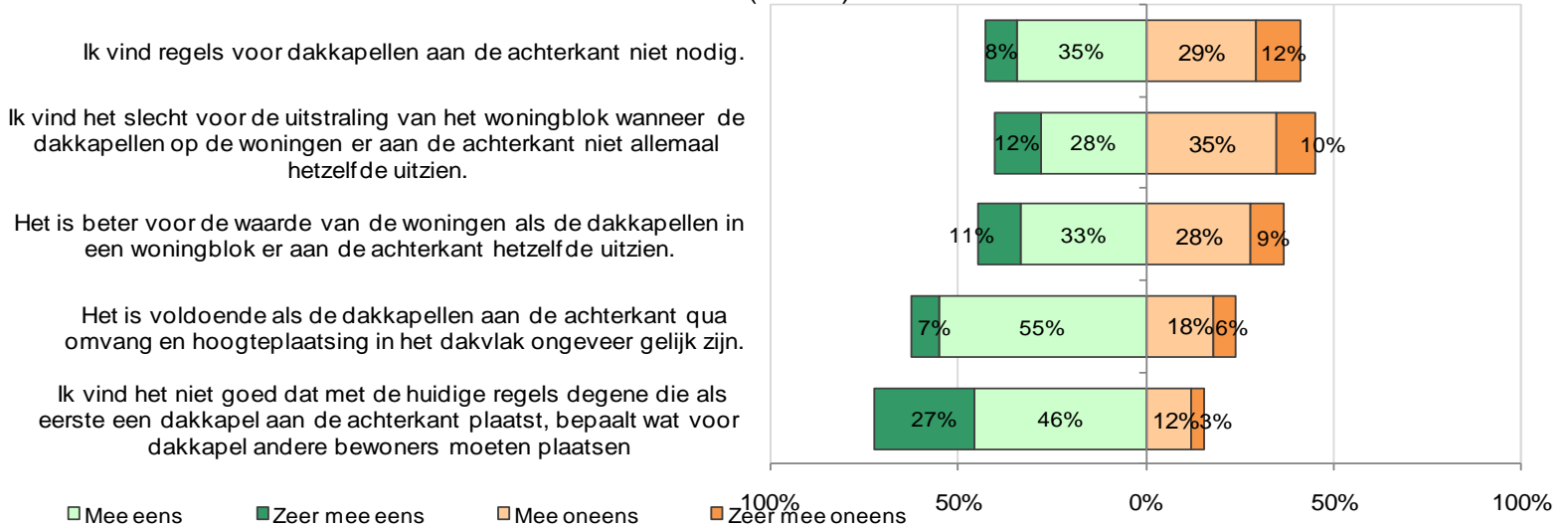
Ruim de helft van de Houtenaren (54%) is van mening dat eenzelfde omvang en hoogteplaatsing van de dakkapellen aan de voorkant volstaat.

Bij de huidige regels wordt de uitstraling bepaald door de bewoner die als eerste een dakkapel plaatst. Opvallend is dat, hoewel een grote meerderheid voor eenzelfde uitstraling pleit, 74% het er niet mee eens is dat hiervoor de uitstraling van de eerste dakkapel gevolgd moet worden.

Ondanks dat de regulering op dit moment erg soepel is, wil 41% toch graag regels voor dakkapellen aan de achterkant

Wat vindt u van de volgende stellingen?

Basis=iedereen (n=677)



Voor het plaatsen van dakkapellen aan de achterkant is het bij de huidige regeling meestal niet nodig om een vergunning aan te vragen. 43% van de Houtenaren is het ermee eens dat er geen regels nodig zijn voor een dakkapel aan de achterkant. 41% geeft echter aan wel regels te wensen voor dakkapellen aan de achterkant. In de wijk Zuidoost geeft men vaker aan wel regels te wensen, 57% geeft dit aan.

De stellingen over eenheid in de dakkapellen aan de achterkant wordt door 64% hetzelfde beantwoord als wat betreft de dakkapellen aan de voorkant.* Toch is er ook een duidelijk verschil te zien: een minder groot gedeelte vindt het belangrijk voor de uitstraling (41%) en waarde (45%) van de woning dat de dakkapellen er aan de achterkant hetzelfde uitzien. 63% geeft aan dat het voldoende is wanneer omvang en hoogteplaatsing van de dakkapellen gelijk zijn (aan de voorkant was dit 54%).

* Na de vragen over dakkapellen aan de voorkant is de vraag gesteld of men deze vragen hetzelfde zou beantwoorden indien deze over de achterkant van het huis gaan. Wanneer hiervan sprake was, zijn niet nogmaals de stellingen voorgelegd.



Ook voor wat betreft de achterkant zijn bewoners in Zuidoost meer gehecht aan gelijk uitziende huizen. Meer dan de helft van de bewoners van deze wijk geeft aan dat voor de uitstraling (50%) en waarde van de woning (53%) het belangrijk is dat de dakkapellen er aan de achterkant hetzelfde uitzien.

Net als bij dakkapellen aan de voorkant vindt men het vervelend rekening te moeten houden met burens die al op een eerder moment een dakkapel hebben geplaatst. Een meerderheid van 72% geeft aan het niet goed te vinden dat een andere bewoner bepaalt wat voor dakkapel er geplaatst moet worden.



Overige opmerkingen: veel bewoners willen sturing op beeldkwaliteit niet loslaten

Eén van de mogelijke scenario's is een volledig welstandsvrije situatie zonder verdere sturing op beeldkwaliteit. Hieronder zijn enkele uitspraken weergegeven van inwoners die dit niet zien zitten. Extreme gebouwen en de situatie in het buitenland zijn hierbij voorbeelden hoe zij Houten niet willen zien.

“Gooi niet het hele welstandstraject weg. Extreme plannen moeten getoetst worden. Zie het voorbeeld van de bolwoning.”

“Het straatbeeld van Houten is in de regel mooi, we moeten hier geen Belgische toestanden krijgen, daar is het straatbeeld veel rommeliger.”

“Houten is een nette jonge gemeente met mooie wijken en mooie architectuur. Het kan toch niet zo zijn dat Jan en alleman allerlei rare kleuren op de kozijnen mag smeren of dat er bouwval schuurtjes langs de weg worden gezet. Deze kans is aanwezig indien de regels voor vergunningen verdwijnen”

“Algemeen denkt een burger vaak niet na of iets mooi is of past bij het geheel. Een burger denkt of het efficiënt is voor wat hij nodig heeft.”

Bij het welstandsvrij bouwen is er met name angst voor het volledig verdwijnen van regels, waardoor het straatbeeld compleet kan veranderen. Voor kleine verbouwingen zoals een afdakje is er minder weerstand tegen het afschaffen van regels. Enkele toelichtingen hierop:

“Bij echt gezichtsbepalende structuren (zoals die vliegende schotel op de foto bij de eerste vraag), moet de gemeente uiteraard wél iets van toezicht regelen. Maar van al die onzinnige regeltjes bij gewone, alledaagse schuurtjes en dakkapellen moet de gemeente af.”

“Bij het bouwen van een schuurtje/schutting in de tuin is het niet van belang om daar een vergunning voor te moeten vragen/krijgen. Anders wordt het wanneer er complete bouwwerken worden geplaatst. Daarop moet de gemeente blijven toezien om algemene verrommeling en mogelijk woongenot van anderen te voorkomen.”

“De grote lijn is belangrijker dan de detail invulling. Op bijvoorbeeld afmeting en indeling dakkapel/raampartijen in gevels moet toezicht zijn, op kleur en materiaalgebruik niet”

“De kosten van vergunningen zijn ernstiger dan de details er omheen.”



Anderen hebben ook bezwaar tegen het intrekken van de vergunningen die hen direct raken. Het is hierbij vooral belangrijk te kijken naar de invloed van de bebouwing op de burens, geven zij aan.

“Dakterrassen aan de achterzijde van de woning wil ik niet, in verband met inkijk in mijn tuin en aantasting van de privacy. Als er wel een dergelijk dakterras door mijn buurman gerealiseerd kan worden, wil ik een schutting van 5 of 6 meter hoog kunnen bouwen.”

Een welstandsvrije situatie levert ook positieve reacties op. Enkele reacties van inwoners die een levendiger straatbeeld prefereren:

“Ik vind gevarieerde bouw gezelliger dan een rechte lange bouw van huizen die hetzelfde zijn.”

“Prima dat dit wordt onderzocht. Nederland mag wel iets gevarieerder worden qua bebouwing. Zelfs bestemmingsplan gaat al vrij ver bijvoorbeeld met betrekking tot dakgoothoogte.....”

“Als iedereen zijn woning kan bouwen of een kleur kan geven die hij mooi vindt, denk ik dat het er vrolijker van wordt. Ondanks dat je er misschien even aan moet wennen.”

Zoals in de stellingen naar voren komt is de context/ locatie ook bepalend voor de eisen van bewoners. Met vrijstaande huizen is het plaatsen van een dakkapel minder van invloed op het straatbeeld dan in een huizenblok.

“De regels voor dakkapellen op vrijstaande woningen, aan voor-, zij-, of achterkant mogen wat mij betreft vervallen. Aangezien het vrijstaande woningen betreft, is het moeilijk standaard regels voor huizenblokken te handhaven. “



adv mr
smart market research

Bijlage: profiel respondenten



Profiel respondententen

Weging

ADV heeft de resultaten met weegfactoren gecorrigeerd. Geslacht, wijk en leeftijdscategorie zijn hierin meegenomen. De verhoudingen hieronder zijn zowel ongewogen als gewogen weergegeven.

Geslacht		
	Ongewogen	Gewogen
Man	56%	49%
Vrouw	44%	51%
Totaal	100%	100%
n	677	677

Wijk		
	Ongewogen	Gewogen
Buitengebied	7%	8%
Noordoost	28%	24%
Noordwest	37%	31%
Zuidoost	17%	19%
Zuidwest	12%	17%
Totaal	100%	100%
n	677	677

Leeftijdscategorie		
	Ongewogen	Gewogen
18-34 jaar	11%	16%
35-44 jaar	21%	32%
45-54 jaar	30%	25%
55-64 jaar	22%	15%
65 jaar en ouder	17%	12%
Totaal	100%	100%
n	677	677