



Gemeente Utrecht

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

# Startdocument

## Welstandsnota (webdocument)

### Aanleiding en doel

- Woningwet
- Doel van de nota
- Wettelijk kader
- Gebiedsgerichte criteria
- Welstandscriteria en richtlijnen
- Verhouding bestemmingsplan en welstandscriteria
- Werkwijze
- Kanbepaling
- Excessenregeling

### De Utrechtse aanpak

- Inleiding
- Gebiedsgerichte karakteristieken
- Omschrijving stedenbouwkundige typologiën
- Omschrijving van de aanduidingen
- Omschrijving van de specifieke aanduidingen

### Maatstaven van welstand

- Beleidsniveaus
- Criteria algemeen
- Criteria beleidsniveau open
- Criteria beleidsniveau respect
- Criteria beleidsniveau behoud

### Begrippenlijst

### Contact

**2**

2

3

3

4

4

5

5

5

5

**7**

7

8

9

12

12

**14**

14

16

17

18

19

**22**

**30**

---

Start

---

**Aanleiding en doel**

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Aanleiding en doel

[Woningwet](#)

[Doel van de nota](#)

[Wettelijk kader](#)

[Gebiedsgerichte criteria](#)

[Welstandscriteria en richtlijnen](#)

[Verhouding bestemmingsplan en welstandscriteria](#)

[Werkwijze](#)

[Kanbepaling](#)

[Excessenregeling](#)

### Woningwet

In de Woningwet is sinds lange tijd de bepaling opgenomen dat het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand.

Sinds 2003 is in de Woningwet de verplichting opgenomen voor gemeenten om eigen welstandsbeleid te formuleren. Burgemeester en Wethouders en de welstandscommissie mogen hun welstandsoordeel vanaf dat moment alleen baseren op de criteria die worden genoemd in deze welstandsnota. Op de eerste plaats om de werkwijze meer transparant, toetsbaar en openbaar te laten zijn. Een tweede reden is dat de welstandsbeoordeling steeds minder op zichzelf staat. Een gemeente voert namelijk via verschillende regelingen beleid over het aanzien van de stad. Het welstandsbeleid kan gezien worden als een kans om hierin meer lijn te brengen. De Woningwet gaat er dan ook van uit dat de welstandszorg geen geïsoleerde aangelegenheid is maar onderdeel uitmaakt van het integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De voorliggende welstandsnota staat niet op zichzelf maar sluit aan op vastgestelde bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen is daarmee onderdeel van het Utrechtse beleid dat de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Utrecht bepaalt.

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Aanleiding en doel (vervolg)

### Doel van de nota

Het doel van de nota is:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

### Wettelijk kader

De belangrijkste bepalingen in de Woningwet die van invloed zijn op het Utrechtse welstandsbeleid zijn de volgende:

#### ***Welstandsnota***

Om als gemeente welstandszorg te kunnen blijven uitoefenen is de gemeenteraad verplicht een welstandsnota vast te stellen. Deze nota, 'De schoonheid van Utrecht', is in juni 2004 vastgesteld. Inwoners en andere belanghebbenden hebben via een inspraakprocedure – voorafgaand aan de vaststelling – de gelegenheid gekregen om te reageren. In 2006 en 2015 heeft de gemeenteraad de welstandsnota geactualiseerd.

#### ***Wet algemene bepalingen omgevingsrecht***

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van kracht waarin een onderscheid wordt gemaakt voor vergunningplichtige en vergunningvrije bouwwerken. De laatste categorie staat omschreven in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de vergunningplichtige bouwwerken kan de gemeente ervoor kiezen gebiedsgerichte criteria op te stellen als toetsingskader. Daarnaast heeft de gemeente Utrecht ervoor gekozen om voor veel voorkomende kleinere bouwwerken welstandscriteria en richtlijnen te formuleren als handreiking naar de aanvrager.

---

Start

---

**Aanleiding en doel**

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Aanleiding en doel (vervolg)

### Gebiedsgerichte criteria

De gemeente mag ten behoeve van de welstandsbeoordeling gebiedsgerichte criteria opstellen zodat rekening kan worden gehouden met de beeldbepalende karakteristieken van de verschillende gebieden binnen de gemeentegrenzen. Ook kan de gemeente bepalen dat in bepaalde gebieden of voor bepaalde bouwwerken geen of minder (strengere) criteria gelden.

In 2015 is besloten ook welstandsvrije bouwwerken in Utrecht te introduceren. Hiermee blijft weliswaar de vergunningplicht gehandhaafd maar hoeft voor de aangewezen categorie geen preventieve welstandstoets te worden verricht.

### Welstandscriteria en richtlijnen

Welstandscriteria zijn voorschriften voor een aantal veel voorkomende kleinere bouwwerken die vergunningplichtig zijn. Deze criteria omschrijven concreet hoe bouwwerken er uit dienen te zien om niet strijdig te zijn met de "redelijke eisen van welstand". Niet in alle gevallen is een advies van de Commissie Welstand en Monumenten vereist. Als aan de criteria – die zich met name richten op de plaatsing, maatvoering en detaillering van een bouwwerk – wordt voldaan, hoeft het bouwplan niet meer te worden voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten, maar wordt de aanvraag ambtelijk getoetst (zie hieronder Kanbepaling). Hierdoor verloopt de vergunningaanvraag voor de kleinere vergunningplichtige bouwwerken veel sneller. Als van de criteria wordt afgeweken, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene criteria gekoppeld aan het beleidsniveau. De welstandscriteria en richtlijnen maken deel uit van deze welstandsnota. De richtlijnen zijn opgesteld voor een aantal ander typen bouwwerken die veel voorkomen maar lastiger in criteria te formaliseren. Deze richtlijnen kunnen beschouwd worden als handreiking en kunnen mogelijk het vergunningstraject bespoedigen.

Notabene: Indien het bouwwerk een monument betreft of gelegen is in een beschermd stadsgezicht, is er in Utrecht voor gekozen de aanvragen te toetsen aan de hand van de criteria gekoppeld aan beleidsniveaus uit de welstandsnota (en op monumentale waarden). Er vindt geen toetsing aan de concreter geformuleerde welstandscriteria plaats. Aanleiding hiervoor is de gevoeligheid van de objecten als het gaat om uiterlijke vormgeving (architectuur) en stedelijke context.

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Aanleiding en doel (vervolg)

### **Verhouding bestemmingsplan en welstandscriteria**

Het bestemmingsplan ter plaatse bepaalt de bebouwingsmogelijkheden qua massa. Voor wat betreft de situering en maatvoering blijven de welstandscriteria buiten toepassing als het bestemmingsplan dit zelf regelt.

### **Werkwijze**

De Commissie Welstand en Monumenten neemt de welstandsnota als uitgangspunt voor het beoordelen van ingediende aanvragen. Adviezen van deze commissie dienen goed gemotiveerd, schriftelijk en openbaar te zijn. Zowel de commissie als het college van B&W zullen elk jaar schriftelijk verantwoording af moeten leggen aan de gemeenteraad over het toepassen van het welstandsbeleid.

### **Kanbepaling**

Met de invoering van de Kanbepaling heeft het College de bevoegdheid om te kiezen welke aanvragen aan de commissie worden voorgelegd voor advies en welke aanvragen ambtelijk kunnen worden getoetst. Het College heeft besloten om de ruimtelijke kwaliteitsadviezen met betrekking tot complexe en/of grootschalige bouwplannen en bij nieuwe ontwikkelingen te laten verrichten door de Commissie Welstand en Monumenten. De kleinere, veel voorkomende bouwwerken kunnen ambtelijk worden getoetst. Een omschrijving van deze laatste categorie bouwwerken is opgenomen in deel B van deze nota. Vanwege veranderingen op de markt en daaruit voortvloeiende verschillende soorten opdrachtgeverschap, is het mogelijk dat in overleg met de welstandscommissie aparte afspraken worden gemaakt ten aanzien van haar adviesrol. Te denken valt aan een situatie waarbij een supervisor is aangesteld die in een vroegtijdig stadium is betrokken bij de ontwikkeling van projecten. Voor een adequate en efficiënte welstandsadvisering- of toets bij de nader in te dienen aanvragen omgevingsvergunning worden werkafspraken gemaakt. Een dergelijke werkwijze wordt schriftelijk vastgelegd.

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Aanleiding en doel (vervolg)

### Excessenregeling

De Woningwet biedt het college van B&W de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Dit geldt niet alleen voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan voor het bouwen een vergunning is verleend, maar ook voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Er is sprake van een excès wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze - dus ook voor niet-deskundigen - in ernstige mate in strijd is met "redelijke eisen van welstand". Het gaat in gevallen van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Van ernstige ontsiering kan sprake zijn indien:

een bouwwerk of een gedeelte daarvan in extreme staat van verwaarlozing verkeert  
een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld verstoort  
een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving  
een bouwwerk of gebouw gedeeltelijk is afgebrand bij aanpassing van een bouwwerk  
architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt.

Indien er door de gemeente besloten wordt tot aanschrijving zal de Commissie Welstand en Monumenten verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op uiterlijk en plaatsing (mogelijk via een ambtelijk advies).

Wijzigingen aan een monument zijn in alle gevallen vergunningplichtig. Bij aanschrijvingen kan zowel de schade aan het gebouw en/of aan de monumentale waarden gewogen worden als een beoordeling op welstandsgronden plaatsvinden. De excessenregeling is repressief ook van toepassing op welstandsvrije bouwwerken.

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

**De Utrechtse aanpak**

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## De Utrechtse aanpak

[Inleiding](#)

[Gebiedsgerichte karakteristieken](#)

[Omschrijving stedenbouwkundige typologiën](#)

[Omschrijving van de aanduidingen](#)

[Omschrijving van de specifieke aanduidingen](#)

### **Inleiding**

De sinds 1 oktober 2010 ingevoerde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent vergunningplichtige en vergunningvrije bouwwerken, sinds 2015 zijn daar ook welstandsvrije bouwwerken aan toegevoegd. De toetsing van bouwplannen aan “redelijke eisen van welstand” geldt alleen voor de eerste categorie.

In deel A van de welstandsnota wordt aangeduid op grond van welke criteria de welstandscommissie of de ambtelijke toetsers hun oordeel baseren. De beoordelingscriteria worden gebiedsgericht toegepast op basis van de in deze nota per gebied aangegeven analyses en ambitieniveaus.

De ambitieniveaus leggen heel expliciet de doelstellingen voor bepaalde gebieden vast als het gaat om het te voeren welstandsbeleid. De Welstandscommissie of toetsers beoordelen of plannen niet strijdig zijn met “redelijke eisen van welstand”. Het gaat er daarbij in het algemeen om of een bouwwerk in zijn omgeving past, of er sprake is een goede vormgeving van het bouwwerk en of het materiaal- en kleurgebruik evenwichtig is.

In deel B van deze welstandsnota zijn de welstandscriteria en richtlijnen beschreven. Welstandscriteria zijn concreet geformuleerde vorm- en materiaaleisen waaraan plannen voor (veelal kleine) bouwwerken en verbouwingen moeten voldoen. Deze eisen gaan onder meer over maatvoering, materiaalgebruik en kleurstelling en worden alleen ambtelijk getoetst. Ze bieden de initiatiefnemer een grote mate van duidelijkheid over datgene wat vereist is. Afwijken van de welstandscriteria is mogelijk, maar dan dient het plan getoetst te worden aan de criteria gekoppeld aan de beleidsniveaus uit deel A. Richtlijnen kunnen beschouwd worden als handreiking aan de aanvrager. Ze zijn richtinggevend en kunnen het vergunningtraject bespoedigen.

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## De Utrechtse aanpak (vervolg)

Te allen tijde dienen voor aanvragen van vergunningplichtige bouwwerken de regelingen van overheidswege, de vigerende bestemmingsplannen, door de gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen gevolgd te worden. Deze beleidsstukken vormen het kader voor het welstandsbeleid, ze bepalen de grenzen waarbinnen het welstandsbeleid vorm krijgt.

### Analyses

#### Gebiedsgerichte karakteristieken

Om het welstandsbeleid te kunnen bepalen zijn gebiedsgerichte analyses gemaakt waarbij een indeling in stedenbouwkundige typologieën als uitgangspunt heeft gediend. In deze typologieën is de ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing op zich en in haar stedenbouwkundige context opgenomen. Voor een waardebeoordeling van het gebied is met name de mate waarin het gebied voldoet aan de kenmerken van de betreffende typologie van belang geweest. Er is onder meer getoetst aan authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

De analyse is per buurt weergegeven in zogenaamde analysekaarten. Deze kaarten bevatten ook aanduidingen voor gebouwen of gebieden met een beeldbepalend karakter of een monumentale status. Daarnaast wordt de ruimtelijke karakteristiek per wijk of buurt in hoofdlijnen beschreven om de toegekende beleidsniveaus te staven.

#### ***Er worden 12 stedenbouwkundige typologieën onderscheiden:***

- Compacte historische stedenbouw
- Gesloten stedelijk blok
- Half-open stedelijk blok
- Tuinwijk
- Stempel- en strokenverkaveling
- Landschappelijk ensemble
- Vrije verkaveling en vrije situering
- Cluster stedenbouw



## De Utrechtse aanpak (vervolg)

- Gridverkaveling
- Compacte stedenbouw
- Formele stedenbouw
- Historisch lint.

### ***Waarbij tevens drie aanduidingen worden onderscheiden:***

- Ontwikkelingsgebieden
- Groengebieden
- Gebieden met (cultuur)historische waarde.

### ***Specifieke aanduidingen zijn:***

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermd stadsgezichten
- Van belang zijnde straatwanden
- Beeldbepalende gebouwen
- Oriëntatiepunten
- Knopen.

### **Omschrijving van de stedenbouwkundige typologieën:**

#### **Wat wordt verstaan onder....**

#### ***Compacte historische stedenbouw***

De bebouwing wordt bepaald door de oude Middeleeuwse structuur. Oude landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals rivieren en dijken vormen de ondergrond voor het ontstaan van de stad. Op deze structuur hebben door de tijd allerlei ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor een gevarieerd stadsbeeld is ontstaan. De bebouwing is compact en kent een grote functievariatie.

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

**De Utrechtse aanpak**

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## De Utrechtse aanpak (vervolg)

### ***Gesloten stedelijk blok***

Bij het gesloten stedelijk blok is de bebouwing aaneengesloten geplaatst rondom een private binnenruimte. Het stedelijk blok kent veelal een gevarieerde opzet met laagbouw en/of middelhoogbouw.

De bouwblokken bestaan over het algemeen uit stadswoningen, beneden- en bovenwoningen, portieketagewoningen en appartementen. Functiemenging in de plinten behoort tot de mogelijkheden.

### ***Half-open stedelijk blok***

De blokken zijn gegroepeerd rond een binnenruimte die kan verschillen in mate van openbaarheid. De binnenruimte is wel zichtbaar en bereikbaar van buiten af omdat de hoeken van de blokken altijd open zijn. Het stedelijk blok kent veelal een gevarieerde opzet met laagbouw en middelhoogbouw.

### ***Tuinwijk***

Tuinwijken worden gekenmerkt door lage bebouwing van één tot twee bouwlagen, al of niet met een schuine kap. De woningen zijn grondgebonden en hebben een privé tuin. Groene elementen versterken de sfeer van de tuinwijk. Het karakter van de wijk is overwegend gericht op wonen.

### ***Stempel- en strokenverkaveling***

De bebouwingsopzet wordt gekenmerkt door regelmatige plaatsing van blokken waarbij een continue ruimtelijke differentiatie ontstaat van openbare en gemeenschappelijke groengebieden. Het orthogonale (rechthoekige) patroon herhaalt zich regelmatig binnen de stedenbouwkundige opzet (de stempel). De strokenverkaveling kan hier onderdeel van uitmaken. Door herhaling van de stroken ontstaat een eenvormig patroon.

### ***Landschappelijk ensemble***

De bebouwing is vrijstaand gesitueerd in onderlinge ruimtelijke samenhang. De groene landschappelijke omgeving maakt een onlosmakelijk deel uit van het ensemble en is typerend voor de opzet.

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

**De Utrechtse aanpak**

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## De Utrechtse aanpak (vervolg)

### ***Vrije verkaveling en vrije situering***

De bebouwing is op een losse wijze onafhankelijk van de omgeving geplaatst. Ook gebouwen van grote omvang die min of meer zelfstandig of solitair in hun omgeving staan kunnen als “vrije verkaveling en vrije situering” worden getypeerd.

### ***Cluster stedenbouw***

De bebouwing is op een organische manier gegroepeerd. Er is sprake van een hiërarchische opbouw van hoofdwegen en vertakkingen. De structuur wordt gekenmerkt door woonerven en doodlopende straten (cul-de-sacs).

### ***Gridverkaveling***

De bebouwing is geplaatst binnen de vorm van een raster, een rechthoekig en regelmatig, ook wel orthogonaal, stratenpatroon.

### ***Compacte stedenbouw***

Stedenbouw die wordt gekenmerkt door een compacte stapeling van functies, waarbij meervoudig grondgebruik veel voorkomt.

### ***Formele stedenbouw***

De bebouwing is geplaatst binnen een monumentale opzet. De monumentale opzet wordt gekenmerkt door grote geometrische vormen, symmetrieën en assen.

### ***Historisch lint***

Lineaire bebouwingsstructuur, die bepaald is door waterlopen, dijken of wegstructuren, waarlangs in de loop van de geschiedenis bebouwing is geplaatst.

## De Utrechtse aanpak (vervolg)

### Omschrijving van de aanduidingen: Wat wordt verstaan onder....

#### **Ontwikkelingsgebieden**

De gebieden binnen de gemeentegrenzen waarvoor stedenbouwkundig plannen en in voorbereiding zijn, ofwel nog geen formele status hebben (vastgesteld door de gemeenteraad).

#### **Groengebieden**

Waardevolle gebieden met een overwegend groen karakter (parken, landschapsparken, waardevolle landschappen) eventueel gekoppeld aan een bijzondere functie.

#### **Gebieden met (cultuur)historische waarde**

Gebieden die ofwel beschermd zijn als archeologisch monument (Monumentenwet), juridisch-planologische bescherming krijgen omdat ze van bijzondere (cultuurhistorische) waarde zijn, zoals bijvoorbeeld de Hollandsche Waterlinie, en tenslotte ook de gebieden die als zodanig door de gemeente zijn voorgesteld.

### Omschrijving van de specifieke aanduidingen: Wat wordt verstaan onder....

#### **Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten**

Een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

#### **Beschermde stadsgezichten**

Ruimtelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden die krachtens de Monumentenwet 1988 stedenbouwkundig zijn beschermd.

#### **Van belang zijnde straatwanden**

Een waardevolle al dan niet aaneengesloten rij met bebouwing. De waarde wordt bepaald door de specifieke waarde van de samenhangende bebouwing, de samenhang tussen het stedenbouw

## De Utrechtse aanpak (vervolg)

kundig plan en de architectuur of de sterke samenhang tussen de bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte (bijvoorbeeld een sterke laanstructuur).

### ***Beeldbepalende gebouwen***

Beeldbepalend is niet per definitie een aanduiding voor de esthetische kwaliteit van een gebouw of object, maar ook voor de beleving van een gebouw dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt.

### ***Markering van oriëntatiepunten***

Oriëntatiepunten zijn de gebouwen, objecten of locaties (plekken) die vanwege hun vormgeving (hoogte, massa, etcetera) bijzonder opvallend of herkenbaar zijn binnen de stedelijke ruimte.

### ***Markering van knopen***

Knopen zijn de locaties waar meerdere verkeers- of activiteitenstromen bij elkaar komen waardoor de locatie in ruimtelijk en functioneel opzicht bijzonder wordt. Knopen zijn niet per definitie alleen infrastructureel van aard.



Gemeente Utrecht

## Maatstaven van welstand

Start

Aanleiding en doel

De Utrechtse aanpak

**Maatstaven v. welstand**

Begrippenlijst

Contact

[Beleidsniveaus](#)

[Criteria algemeen](#)

[Criteria beleidsniveau open](#)

[Criteria beleidsniveau respect](#)

[Criteria beleidsniveau behoud](#)

### **Beleidsniveaus**

Het streven naar een helder en duidelijk welstandsbeleid is in deze nota gebaseerd op het formuleren van een inhoudelijke indeling naar ambities per gebied. Er is bewust gekozen voor een kwalitatieve definiëring in plaats van een graduele. Dit betekent dat gericht welstandsbeleid kan worden gevoerd op de aard van het gebied. Op die wijze wordt vermeden dat gebieden onnodig worden gedevalueerd en aan zorgeloosheid worden overgelaten, hetgeen wel het gevolg van een graduele aanpak zou kunnen zijn. Een inhoudelijke indeling naar ambities heeft bovendien het voordeel dat dit voor aanvragers vooraf meer duidelijkheid schept.

In de welstandsnota Utrecht wordt een onderscheid gemaakt in een drietal beleidsniveaus welke aan een gebied kunnen worden toegekend: Open, Respect en Behoud. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in de mate van vrijheid met betrekking tot omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur. Bij de aanwijzing van een beleidsniveau aan een gebied, zoals te zien is op de zogenoemde beleidskaarten, zijn vier maatstaven bepalend geweest:

1. de authenticiteit van de bebouwing of omgevingskarakteristiek van het gebied
2. de mate van zeldzaamheid van de stedenbouwkundige typologie
3. de mate waarin een gebied beeldbepalend is
4. de mate waarin de stedenbouwkundige structuur en architectuur in een gebied samenhangend is.

## Maatstaven van welstand (vervolg)

---

### Start

---

### Aanleiding en doel

---

### De Utrechtse aanpak

---

### Maatstaven v. welstand

---

### Begrippenlijst

---

### Contact

---

#### De beleidsniveaus worden als volgt gedefinieerd.

##### **A. Open**

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld
- er is ruimte voor vernieuwing
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

##### **B. Respect**

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd.

Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

##### **C. Behoud**

Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen authenticiteit staat voorop zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op"
- zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Maatstaven van welstand (vervolg)

### **Stimulans**

Naast de drie genoemde beleidsniveaus, Open, Respect en Behoud, wordt een apart aandachtsgebied onderscheiden: Stimulans. De als "stimulans" aangeduide gebieden vragen - in het geval van nieuwe ontwikkelingen - vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

### **Welstandsvrij**

Bij de aanpassing van de welstandsnota in 2015 is ervoor gekozen meer vergunningplichtige bouwwerken welstandsvrij te verklaren. Dit kan betekenen dat er in een enkel geval wel een aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd maar dat er geen welstandstoets zal worden verricht. Sinds de invoering van de Wabo in 2010 is aan de achterzijde een verruiming doorgevoerd ten aanzien van het vergunningvrije bouwen. In lijn met deze trend zijn in Utrecht de achterzijden van woningen (indien niet gekeerd naar het openbaar gebied) welstandsvrij. Onder achterzijden wordt de gevel verstaan van maaiveld tot nok (voor woningen met een kap) of tot de bovenste gootlijn (bij een platafgedekte woning). Dit geldt ook voor de gevels op het achtererf van bijbehorende bijgebouwen, mits deze niet gekeerd zijn naar openbaar gebied. Indien het de achtergevel van een gemeentelijk of rijksmonument betreft of een achtergevel in het beschermd stads-en dorpsgezicht zichtbaar vanaf het openbaar gebied is deze niet welstandsvrij. De omgevingsvergunning zal vanzelfsprekend wel getoetst worden aan het bestemmingsplan.

### **Criteria**

Om meerdere redenen is gekozen voor een benadering met algemeen geldende beoordelingscriteria en het achterwege laten van meer gedetailleerde en specifieke beoordelingscriteria per onderscheiden stedenbouwkundige typologie. Allereerst biedt deze benadering meer ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing. Het biedt immers een zekere vrijheid voor het omgaan met de bestaande stedenbouwkundige context en architectuur. Al te specifieke criteria zouden al snel leiden tot verstarring en onvermijdelijk ook tot gebrek aan flexibiliteit. Bovendien zou er een te grote gerichtheid op behoud van alleen het bestaande het gevolg kunnen zijn. Tenslotte heeft een dergelijke benadering als voordeel dat een meer overeenkomstige en gelijke beoordelings



---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Maatstaven van welstand (vervolg)

methodiek van welstandstoetsing voor alle gebieden en alle aanvragen omgevingsvergunning kan plaatsvinden.

Bij de beoordelingscriteria wordt het bouwwerk vanuit twee invalshoeken beschouwd: het gebouw in zijn omgeving en het gebouw op zich zelf. Bij de omgeving betreft het de plaats van het bouwwerk (of de bouwwerken) in de stedelijke omgeving, waarbij het in het algemeen gaat om een evenwichtige situering naar vorm, grootte en massaopbouw ten opzichte van de omliggende gebouwen en ten opzichte van het openbaar gebied. Met betrekking tot het bouwwerk op zichzelf (object) gaat het om de verschijningsvorm van een bouwwerk (of meerdere bouwwerken) waarbij het in het algemeen gaat om de esthetische kwaliteiten en in het bijzonder om goede maat-verhoudingen en herkenbaarheid van het bouwwerk.

Voor alle drie de beleidsniveaus ("open", "respect" en "behoud") geldt een negental criteria met betrekking tot de beoordeling van "redelijke eisen van welstand". De beleidsniveaus "respect" en "behoud" zijn aangevuld met een viertal criteria en voor de beleidscategorie "behoud" is daaraan nog eens een viertal criteria toegevoegd. Naarmate het aantal beoordelingscriteria afneemt, biedt het daarvoor geldende beleidsniveau meer ruimte. Aldus heeft het beleidsniveau "open" 9 criteria, het beleidsniveau "respect" er 13 en het beleidsniveau "behoud" 17 criteria waaraan moet worden voldaan als het gaat om "redelijke eisen van welstand".

Een vergunningplichtig bouwwerk wordt getoetst op "redelijke eisen van welstand". De welstandscommissie of de ambtelijke medewerker toetst de bouw aanvragen op de hierna aangegeven criteria. Deze criteria geven aan wanneer een bouwwerk niet strijdig is met de "redelijke eisen van welstand" en daarmee ook wanneer het wel strijdig is met de "redelijke eisen van welstand".

### Beleidsniveau A: Open

Een bouwwerk is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk

## Maatstaven van welstand (vervolg)

---

### Start

---

### Aanleiding en doel

---

### De Utrechtse aanpak

---

### Maatstaven v. welstand

---

### Begrippenlijst

---

### Contact

---

2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert
5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert
7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is
8. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk
9. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

### Beleidsniveau B: Respect

Een bouwwerk is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert
5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert
7. omvang, schaal en massaopbouw in evenwicht is met de bestaande omgeving
8. de architectuur op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, kleur en materiaalgebruik is afgestemd
9. erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving
10. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is
11. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk
12. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt

## Maatstaven van welstand (vervolg)

---

### Start

---

### Aanleiding en doel

---

### De Utrechtse aanpak

---

### Maatstaven v. welstand

---

### Begrippenlijst

---

### Contact

---

13. kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijn-profileringen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen.

### Beleidsniveau C: Behoud

Een bouwwerk is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert
5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert
7. omvang, schaal en massaopbouw in evenwicht is met de bestaande omgeving
8. de architectuur op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, kleur en materiaalgebruik is afgestemd
9. erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving
10. er geen belemmering is voor belangrijke doorzichten en zichtlijnen (op cultuurhistorisch waardevolle (delen van) gebouwen en structuren bijvoorbeeld)
11. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is
12. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk
13. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouw-volumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt
14. kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijn-profileringen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen
15. er sprake is van oogstrelend kleur- en materiaalgebruik

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Maatstaven van welstand (vervolg)

16. bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, bepaald, versterkt of hersteld
17. bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, bepaald, versterkt of hersteld.

In de criteria komen de volgende kwalificaties aan de orde: passend, oogstrelend, afgestemd en authenticiteit.

### ***Passend***

Met “in zijn omgeving passend” wordt bedoeld de mate waarin rekening is gehouden met de maat, schaal en massaopbouw van gebouwen in de omgeving van het nieuwe bouwwerk (stedenbouwkundige context). Dit kan zowel verwant als contrasterend zijn.

### ***Oogstrelend***

Oogstrelend heeft te maken met schoonheidsbeleving. Of een bouwwerk als “oogstrelend” gekwalificeerd kan worden hangt af van bouwethiek. Deze wordt bepaald door maatverhoudingen, de compositie van de onderdelen en de samenhang. Een oogstrelend gebouw kan zowel complex als enkelvormig, verfijnd of groots, harmonieus of contrasterend zijn.

### ***Afgestemd***

Een gebouw is “afgestemd op zijn omgeving” als in voldoende mate rekening is gehouden met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen (architectonisch). Dit kan zowel verwant, identiek als afwijkend zijn. Evenwicht met de bestaande omgeving geldt als uitgangspunt. Van afwijkend (maar afgestemd) bouwen in evenwicht met de bestaande omgeving is bijvoorbeeld sprake, als de omgeving waarbinnen gebouwd wordt reeds gekenmerkt wordt door een grote differentiatie voor wat betreft vorm, kleur en materiaalgebruik.

## Maatstaven van welstand (vervolg)

---

### Start

---

### Aanleiding en doel

---

### De Utrechtse aanpak

---

### Maatstaven v. welstand

---

### Begrippenlijst

---

### Contact

---

#### ***Authenticiteit***

Of een gebouw of bouwwerk als “authentiek” wordt gekwalificeerd, hangt af van de mate waarin een gebouw oorspronkelijk of uniek is vormgegeven, verbouwd of gewijzigd is. Dit kan zowel op een verwante, identieke als afwijkende wijze.

## Begrippenlijst

### A

**Amsterdamse School:** In Amsterdam ontwikkelde, maar ook elders voorkomende expressionistische stijl (1910 - 1930) in bouwkunst en kunstnijverheid met plastische, fantasierijke vormtaal, ornamenten in beeldhouwwerk of smeedwerk en kleurig materiaalgebruik. Vaak toegepast bij woningbouw, scholen en bruggen.

### B

**Beeldkwaliteitplan:** Een samenhangend pakket van concrete aanbevelingen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit (van de architectuur en de openbare ruimte) in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in vormgevende zin een aanvulling op het stedenbouwkundig plan (zie verderop in de begrippenlijst).

**Berlagiaans, Berlagianisme:** Naar het werk van H. P. Berlage genoemde bouwstijl (1910 - 1925) gericht op vernieuwing van de architectuur met rationeel gebruik van vormen en materialen, veelal met toepassing van zware bakstenen gevels, rondbogen en enkele decoratieve blokken of banden.

**Bestemmingsplan:** Door de gemeenteraad vastgesteld plan dat bestemming en gebruik van gronden en bouwwerken in een bepaald gebied regelt door middel van voorschriften en kaarten.

### C

**Complexen:** Een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel zoals bijvoorbeeld fabrieksterreinen, boerderijen, medische en sociale voorzieningen.

**Complexmatige bebouwing:** Als één geheel ontworpen en uitgevoerde groep woningen deels met tuinen en voorzieningen en bijbehorend stratenpatroon, vaak met openbaar groen.

**Context:** Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

**Cul de sac:** doodlopende route, veel voorkomend in wijken met woonerven.

## Begrippenlijst (vervolg)

### D

**Deelplan:** Voor een kleiner deel van een stad of wijk uitgewerkt (stedenbouwkundig) plan, veelal op basis van een eerder en voor een groter gebied ontworpen plan.

**Diversiteit:** Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

### E

**Ensemble:** Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

### F

**Flat:** Groot gebouw met meerdere verdiepingen, woonlagen met veelal gelijkvloerse appartementen.

**Fort:** Zelfstandig buiten de stad gelegen vestingwerk met omgrachting, hoofdwal en verdedigingsgebouwen. Vaak onderdeel van een grotere linie, bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandsche Waterlinie.

**Functionalisme:** Internationale bouwrend (1920 - 1940) waarbij het ontwerp is gebaseerd op een analyse van de functies van een gebouw (met name de indeling en de situering van de verschillende ruimten), veel aandacht wordt besteed aan de toetreding van licht en lucht (lintvensters, balkons, dakterrassen) en gebruik wordt gemaakt van moderne materialen (staal, glas, beton), blok- en cilindervormen, platte daken en witgepleisterde gevels zonder ornament.

### 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, overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

**Geometrisch:** Meetkundig, de leer van afmetingen, vormen en figuren, veelal gebruikt in tegenstel

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Begrippenlijst (vervolg)

ling tot "organisch".

**Gevelgeleding:** Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

### H

**Hof, hofbouw:** Vorm van (sociale) woningbouw waarbij binnen een gesloten dan wel half open bouwblok een openbaar binnenterrein is ingericht, meestal met een groene invulling. Nu vaak ook de benaming voor speculatief gebouwde rijen negentiende-eeuwse arbeiderswoningen op achtererven.

**Hybride compositie:** Een samenstelling van ongelijksoortige elementen welke samen één geheel vormen.

### I

**Industriebebouwing:** Bebouwing met een industriële bestemming.

### K

**Kop:** In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een gebouw aan te duiden (vaak grenzend aan de openbare ruimte).

### L

**Laagbouw:** Één of twee lagen tellende bebouwing, veelal ééngezinswoningen.

**Landschappelijke waarde:** De aan het gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (levende en niet levende) natuur.



## Begrippenlijst (vervolg)

**Lineair:** Rechthoekig, langgerekt.

### M

**Maaiveld:** de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels op het moment dat een bouwvergunning wordt aangevraagd.

**Massa:** Zichtbaar volume van bebouwing.

**Montagebouw:** Bouwwijze waarbij gebruik gemaakt wordt van geprefabriceerde elementen die op de werkplaats worden samengevoegd.

### N

**Natuurlijke waarde:** De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, afzonderlijk dan wel in onderlinge samenhang.

**Nieuwe Bouwen:** Nederlandse variant op het "functionalisme".

**Nieuwe Zakelijkheid:** Zie Nieuwe Bouwen.

### O

**Omgevingsvergunning:** Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Ontsluiting:** De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

**Oorspronkelijk:** Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

**Openbaar groen:** parken, plantsoen en speelveldjes die het gehele jaar voor een ieder toegankelijk

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Begrippenlijst (vervolg)

zijn.

**Organisch:** Niet geometrisch maar wel meetbaar (ronde of vrije vormen), of volledig vormenloos (amorf).

**Orthogonaal:** Rechthoekig.

**Oriëntatie:** De hoofdrichting van het gebouw of object.

### P

**Planmatig:** typering van een samenhangende stads- of dorpsuitbreiding waaraan in herkenbare mate een vooraf ontworpen uitvoeringsplan ten grondslag heeft gelegen.

**Plint:** Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw, ook wel de eerste bouwlaag grenzend aan de straat of buitenruimte.

**Portiek:** Naar de straatzijde geopend overdekt (trap)portaal, leidend naar de ingang van het gebouw.

**Profiel:** Beloop en/of tekening van een verticale doorsnede, kan betrekking hebben op een gebouw of bouwdeel of een straat met straatwanden.

**Profilering:** Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

**Portiek:** Gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

## Begrippenlijst (vervolg)

### R

**Rationalisme:** Op persoonlijke grondslag naar vernieuwing en rationele vormtotaal strevende bouwrend (1900 - 1925), waarbij het dragende karakter van muren, bogen en pijlers wordt benadrukt, vaak met gebruik van schoon metselwerk en contrasterende (natuurstenen) blokken en banden, soms ook nadrukkelijk eigentijdse, vaak symbolische decoraties.

**Renovatie:** Vernieuwing.

**Ritmiek:** Regelmatige herhaling.

**Rooilijn:** Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

**Ruimtelijke ordening:** Geheel van (wettelijke) maatregelen, plannen en studies met betrekking tot bestemming, gebruik en inrichting van gebieden zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

### S

**Situering:** Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

**Stads- of dorpsvernieuwing:** Geheel van maatregelen ter verbetering en/of vervanging van bestaande bebouwing, functies, groenvoorziening en inrichting van de openbare ruimte in de reeds bestaande stads- of dorpscentra en uitbreidingswijken.

**Stedenbouwkundig Plan:** Samenhangend plan voor de (her)bouw van een stads- of dorpsdeel waarbij de bebouwing en open ruimten zijn afgestemd op vooraf bepaalde functie- en gebruikseisen.

**Stijl:** Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

**Stratenplan:** Voor de aanleg van een wijk (of deel daarvan) ontworpen plan waarbij alleen de loop

---

Start

---

Aanleiding en doel

---

De Utrechtse aanpak

---

Maatstaven v. welstand

---

Begrippenlijst

---

Contact

---

## Begrippenlijst (vervolg)

van de straten en de daardoor begrensde bouwblokken is aangegeven.

**Streekplan:** Door de provinciale staten vastgesteld beleidsplan waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een (deel of streek van) de provincie in hoofdlijnen is aangegeven.

**Structuur (historische, ruimtelijke):** Samenhangend geheel van functies, bebouwing, beplanting en inrichting van de openbare ruimte zoals die zich in de loop van de tijd in een wijk, dorp, stad of landschap heeft ontwikkeld.

**Structuurplan:** Globaal beleidsplan voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente (of een deel daarvan) met kaarten en toelichting.

### T

**Traditionalisme:** Verzamelnaam voor de naar historische bouwtradities teruggrijpende, conservatieve bouwstijlen (1900 - 1940), uitgevoerd in vele varianten.

### U

**Uitbreidingsplan:** Ten dienste van de stads- of dorpsuitbreiding ontworpen plan waarop tenminste wegen, waterlopen, groenvoorzieningen, bouwblokken en bestemmingen zijn aangegeven.

### V

**Verdichting:** Ontwikkeling waarbij tussen de reeds bestaande, doorgaans op ruime afstanden geplaatste gebouwen nieuwe bebouwing is of wordt opgetrokken.

**Vergunningplichtig:** Voor het te maken bouwwerk dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

**Vergunningvrij:** Onder bepaalde voorwaarden of omstandigheden kan een bouwwerk gerealiseerd worden zonder een aanvraag omgevingsvergunning te hoeven in te dienen.

## Begrippenlijst (vervolg)

**Verkaveling:** Verdeling van terreinen in herkenbaar begrensde delen, hetzij voor agrarisch gebruik, hetzij voor bebouwing.

**Volkshuisvesting:** Geheel van wettelijke maatregelen, plannen en/of studies met betrekking tot de bouw, financiering, (huur)prijzen, kwaliteit en toewijzing van (huur)woningen.

**Voorstad:** Buiten de middeleeuwse stadsmuren ontwikkelde buurt die bij een latere (veelal zeventiende eeuwse) stadsuitleg binnen de nieuwe omwalling is getrokken.

**Voorzieningen:** Voor bewoners ingerichte gebouwen met een sociale, culturele of verzorgende bestemming.

### W

**Wabo:** Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ingevoerd 1 oktober 2010, met als voornaamste doel zoveel mogelijk vergunningen samen te voegen in één (inclusief voormalige bouw- en monumentenvergunning) in het kader van duidelijkheid, bespoediging, kostenbesparing etc. voor burgers en bedrijven.

**Welstand (als begrip):** Schoonheid als esthetisch begrip geldend voor gebouwen en bouwwerken.

**Welstandsvrij:** voor bepaalde type bouwwerken kan een welstandstoets- of advies achterwege blijven; een aanvraag omgevingsvergunning is meestal wel vereist.

**Woningwet:** Wet op de volkshuisvesting, voor het eerst in werking getreden in 1902 en handelend over woningkwaliteit, stads- en dorpsuitbreiding en financiering van de bouw van (sociale) woningbouwcomplexen.

**Woonerven:** Een (deel van een) wijk dat met name is ingericht als verblijfsgebied



**Gemeente Utrecht**

---

**Start**

---

**Aanleiding en doel**

---

**De Utrechtse aanpak**

---

**Maatstaven v. welstand**

---

**Begrippenlijst**

---

**Contact**

---

## Contact

Voor specifieke informatie over de welstandsnota kunt u contact opnemen met de gemeente Utrecht:

### **Mail**

[welstand@utrecht.nl](mailto:welstand@utrecht.nl)

### **Website**

[www.utrecht.nl/welstandsnota](http://www.utrecht.nl/welstandsnota)

### **Telefoon (via het klantencontactcentrum)**

030 - 286 00 00.

### **Postadres**

Postbus 8406,  
3503 RK Utrecht

### **Uitgave welstandsnota**

De welstandsnota is een uitgave van de gemeente Utrecht.  
Dit is de herziene versie van mei 2015 (eerste versie juni 2004).