



Een pleidooi
Naar bewoners-
welstand
nieuwe stijl



Tekst

Flip ten Cate

Fotografie

Flip ten Cate

Ontsierende dakkapel aan de Zeeburgerdijk in Amsterdam

De rijksoverheid voert binnenkort een radicale koerswijziging door in de regels voor bouwen, ruimtelijke ordening en milieu. Met als doel minder bureaucratie. Ook de welstandszorg gaat dan op de schop. Hét moment om te doordenken hoe het eenvoudiger en beter kan. Met particuliere welstandszorg nemen bewonersgroepen of ondernemersverenigingen zelf verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit – en dus voor de waarde van de gebouwen. Dat komt de sociale cohesie ten goede en verbreedt het draagvlak voor kwaliteitsbeleid.

Als je in Culemborg uit de trein stapt, bereik je na 150 meter de Nesciohof, rechts naast de Van Eedenlaan. In een met leilindes omsloten binnentuin staat een driehoekige picknicktafel, een kennelijk zelf-gemetseld pizzaoventje en een tuinbank. Is dit achtertuin, of openbaar plantsoen? Geen van beiden: deze voor iedereen toegankelijke hof van Eden wordt collectief door de bewoners van de omliggende woningen beheerd – nogal uniek in Nederland.

De wijk Lanxmeer in Culemborg is een veel-besproken voorbeeld van zelforganisatie door bewoners. Behalve de Nesciohof is er een buurtboerderij, een wijkschooltje, de bewoners hebben samen een boomgaard en ze hebben zelfs hun eigen energiebedrijf. Maar eigen welstandstoezicht hebben ze niet.

Wat in Culemborg en elders opvalt, is het elan, de passie en het plezier waarmee deze zelforganisatie gepaard gaat. Dat contrasteert sterk met het chagrijn dat je voelt opkomen bij bureaucratie, normstellingen, toetsingscriteria en legesnota's. De vraag die in dit artikel aan de orde is: kunnen bevlogen bewoners ook de zorg van de gemeente overnemen voor de gebouwkwaliteit in hun wijk: 'bewoners-welstand'?

Ruimtelijke kwaliteit is eigenlijk geen issue. Iedereen is er voor. Als je de kans krijgt om een

eigen huis te bouwen of verbouwen, dan zal je beslist letten op de toekomstwaarde, ook als er geen commissie over je schouder meekijkt. Maar toch: ruimtelijke kwaliteit ontstaat niet vanzelf. De succesvolste voorbeelden van wijken waarin bewoners onder 'particulier opdrachtgeverschap' hun huis kunnen bouwen, zijn de buurten waar de overheid heldere kaders heeft gesteld: kavelpaspoorten, stedenbouwkundige eisen, welstandseisen. In gebieden zonder randvoorwaarden, zoals een deel van Nesselanden (Rotterdam), wordt de teleurstelling over de smaak van de buurman vertaald in juridische strijd. De optelsom van natte dromen vormt geen ruimtelijke kwaliteit. We beschikken in Nederland over een stelsel van checks and balances dat een minimaal samenhangend kwaliteitsniveau garandeert. Gemeenteraden formuleren ambities voor de omgeving in visies, bestemmingsplannen en welstandsnota's. Adviesteams van experts en burgers assisteren (ver)bouwers om hun plannen optimaal in de omgeving te passen. Die teams zijn flexibel en denken mee met plannenmakers. Maar als het nodig is, beschermen ze bewoners tegen al te drieste plannen die schade zouden kunnen toebrengen aan ons gezamenlijk kostbaar bezit: de kwaliteit van de collectieve omgeving. Dit stelsel van 'welstandszorg' bewaakt de schoonheid én de waarde van Nederland, en doet dat tegen bij-



Opinie (vervolg)



Traditioneel naast hypermodern in welstandsvrij Roombeek (Enschede)



Particulier opdrachtgeverschap in Nesseland (Rotterdam)

zonder lage kosten: van elke duizend euro die in ons land aan nieuwe gebouwen wordt uitgegeven, gaat momenteel slechts 25 cent naar de garantie van onze omgevingskwaliteit.

Buurtbudget

Maar het stelsel staat onder druk. De successen van de welstandszorg worden, bij gebrek aan objectieve maatstaf, betwijfeld. Voor tal van politici op dereguleringspad blijkt de welstandscommissie een fijn doelwit. Wethouder Fiers van Eindhoven is zo'n politicus. Er stak een storm van protest op toen zij vorig jaar voorstelde de welstandszorg geheel af te schaffen. Van de 400 inspraakreacties was 95% negatief. Dat protest is begrijpelijk, want hoe ergerlijk een negatief welstandsadvies ook mag zijn als het om je eigen bouwplan gaat, het overgrote deel van de bevolking vindt dat de gemeente een taak heeft in het bewaken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving¹. Niet omdat men de overheid zo aardig vindt, maar uit welbegrepen eigenbelang. Iedere makelaar bevestigt dat drie dingen de prijs en de verkoopbaarheid van een woning of kantoor bepalen: locatie, locatie, locatie. Meer kwaliteit van woning en woonomgeving betekent een hogere prijs. Zonder welstandszorg komt die kwaliteit in het geding. Natuurlijk moet elke overheid zich in deze tijd afvragen of taken die van oudsher bij de gemeente lagen, daar ook in de toekomst moeten blijven liggen. Maar

als je concludeert dat bewoners en ondernemers voortaan zelf kunnen zorgen voor ruimtelijke kwaliteit, dan moet je dat wel faciliteren. Wanneer de gemeente stopt met het onderhoud van plantsoenen en perken omdat buurtgroepen het zelf beter en goedkoper kunnen, gaat de overdracht van verantwoordelijkheden immers ook gepaard met een buurtbudget, een onderhoudsplan en een set schoffels, harken en snoeischaars.

Bewonerswelstand

De vraag is of de dierbaarheid die bewoners voelen voor hun wijk gecombineerd kan worden met de passie van zelforganisatie tot een nieuw instrument van 'bewonerswelstand'.

'Bewonerswelstand' begint met **een gedeelde visie** van de bewoners op de kwaliteiten van de wijk. Het is niet genoeg om vast te stellen dat de wijk 'aantrekkelijk' is, het gaat om de vraag *wát* de wijk nu zo aantrekkelijk maakt. Zit het 'm in de groene stofkering, de baksteenarchitectuur met schuine daken, of komt het door de sociale interactie? Een wijkvisie moet je niet overlaten aan experts, want bewoners hebben kennis en emotie die nergens anders te vinden is – maar het boven tafel krijgen van die dierbare kwaliteiten en het trekken van ontwerpconclusies tijdens enthousiaste workshops en buurtexcursies vraagt wel de hulp van een vakman. Een echt gedragen visie stelt voorwaarden aan de wijk waarin met bewonerswelstand wordt geëxperimenteerd: bij voorkeur een wijk met betrokken en actieve eigenaar-bewoners.

Op de visie volgt **een strategie** om de gewaardeerde kwaliteiten te behouden. Hoe moet een buurtvereniging omgaan met particuliere bouwinitiatieven? Aanvankelijk zal er zoveel enthousiasme bestaan dat

Een negatief welstandsadvies kan ergerlijk zijn als het om je eigen bouwplan gaat



Particulier opdrachtgeverschap op Steigereiland (Amsterdam)

Pilot in Houten

Onder het motto 'verhoog de waarde van uw huis' overweegt de gemeente Houten in twee wijken binnenkort een pilot te starten met een vorm van bewonerswelstand. Houten heeft de welstandsregels nagenoeg geheel afgeschaft. Alleen bij vastgestelde excessen kan een wanstaltig bouwwerk alsnog worden afgebroken. Voor het overige is de verschijningsvorm van bouwwerken in Houten geheel vrij. De gemeente wil bewoners van de wijken

De Hoven en De Mossen stimuleren om zelf de wijkkwaliteit te benoemen, met geld van het Stimuleringsfonds voor Architectuur en inschakeling van een stedenbouwkundig bureau en communicatie-experts. Ze moeten vastleggen welke verbouwingen de kwaliteit bevorderen en welke echt niet kunnen. En ze moeten het toezicht op de naleving van die regels zelf organiseren – de gemeente is niet van plan daarin regisserend op te treden.

iedereen z'n best doet om verbouwingen te laten aansluiten op de visie. Bewoners zullen elkaar ook stimuleren, natuurlijk. En elke gentleman houdt zich aan de onderlinge afspraken. Maar wat gebeurt er bij conflicten over de vraag hoe bepalend de bewonersvisie is voor de bewoners?

Een Vereniging van Eigenaren in een appartementencomplex heeft het wettelijke recht om bewoners in het gareel te houden. Zo'n 'contract' bestaat er in Nederland niet op wijkniveau. Dat is in Amerika wel anders, waar in *gated communities* privaatrechtelijk letterlijk alles geregeld wordt, tot en met de maximale hoogte van het gras in de voortuin. In Nederland bepaalt de wet echter dat een bouwplan dat voldoet aan de formele regels (bestemmingsplan, bouwbesluit, welstandscriteria², niet geweigerd kan worden, ook niet op grond van ondertekende buurtvereenkomsten.

Kwaliteitsafspraken

Los van de vraag óf met buurtafspraken kwaliteit kan worden afgedwongen, moet je je afvragen of de buurtvereniging zelf de bouwplannen aan de visie moet toetsen. Dat lijkt me een garantie voor een steen door het keukenraam – zeker in buurten waar de sociale verhoudingen gespannen zijn. Het is niet voor niets dat de overheid, als neutrale hoeder van het algemeen belang, altijd die toetsende rol heeft gespeeld.

Het lijkt daarom verstandig dat de bewoners in een wijk met bewonerswelstand daarvoor een externe autoriteit inschakelen. Het is trouwens nog een hele kunst om te beoordelen of het bouwplan van de burens de wijkkwaliteit aantast of juist verhoogt. Je moet dan een tweedimensionale bouwtekening mentaal vertalen in een driedimensionaal beeld en

dat bovendien in de wijkcontext plaatsen – dat vergt ervaring en architectuurkennis.

Wie de kwaliteitsafspraken in de wijkvisie serieus neemt, biedt de visie aan de gemeenteraad aan met het verzoek deze aan te merken als welstandsnota voor de betreffende wijk. En dat gecombineerd met het verzoek om de externe buurtdeskundigen te benoemen als lid van de welstandscommissie: dat eist de wet namelijk. Zo haal je vrijblijvendheid uit het experiment.

Zelforganisatie

Ik hoor u denken, dat lijkt verdacht veel op oude wijnen in nieuwe zakken: een welstandsnota, een externe adviescommissie en een toets aan de gezamenlijk geformuleerde kwaliteitseisen. Dat klopt, maar bij 'bewonerswelstand' gaat het om zelforganisatie, waarin de medewerking van de overheid wordt gevraagd. Dat is precies andersom als de situatie waarin de overheid de spelregels bepaalt, en bewoners daar als 'onderdanen' maar naar te handelen hebben. Nu de rijksoverheid en de gemeenten nieuwe manieren zoeken om de bureaucratie te verminderen en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te bewaken, is bewonerswelstand een wenkend alternatief. //

1) Onderzoek van Center Data in opdracht van het ministerie van VROM dd. 2006 en 'klanttevredenheidsonderzoeken' van de Federatie Welstand onder bezoekers van welstandscommissies uit 2007 en 2010 geven aan dat 80 tot 95% van de respondenten welstandszorg belangrijk vinden.

2) Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, art. 2.10

Flip ten Cate is directeur van de Federatie Welstand, de landelijke vereniging van welstands- en monumentencommissies.