

Memo – Verschillen oud en nieuw welstandsbeleid

Gemeente Leiderdorp
Marije Stelloo
4 januari 2016

In dit memo wordt een overzicht gegeven van de verschillen tussen het oude welstandsbeleid (2010) en het geactualiseerde welstandsbeleid (2016).

Verschillen in gebiedsindeling naar welstandsniveaus

Nieuw: welstandsvrije gebieden

Welstandsniveau	Welstandsnota 2010	Welstandsnota 2016
Bijzonder welstandsniveau	Buitengebied Hoofdstraat Van der Valk Boumanweg Winkelhof Bospoort Willem Alexanderlaan	Oude Rijn lint Oude Dorp Buitengebied
Gewoon welstandsniveau	Alle overige gebieden	Essenpark en Wilgenpark Driegatenbrug A4-zone
Welstandsvrij (uitgezonderd erfgoed, reclame, ontwikkelgebieden en excessen)		Alle overige gebieden

Verschillen gebiedscriteria:

Gebieden	Belangrijkste wijzigingen t.o.v. welstandsbeleid 2010
Oude Rijn lint	Het Oude Rijn lint is een samenvoeging van de gebieden de Hoofdstraat en de Van der Valk Boumanweg uit het oude beleid. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. het oude beleid.
Oude Dorp	Het Oude Dorp komt grotendeels overeen met het gebied Kerkwijk uit het oude beleid. Het is van gewoon welstandsgebied gewijzigd in bijzonder welstandsgebied. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. het oude beleid.
Buitengebied	Voor het buitengebied zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. het oude beleid. De gebiedscontouren verschillen iets met die uit het oude beleid, het snelweglandschap rond de afslag valt niet meer onder buitengebied.

Essenpark en Wilgenpark	Essenpark en Wilgenpark komt overeen met het gebied Essenpark uit het oude beleid. Het is aangevuld met een beschrijving over de Plantage en er zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. oude beleid.
Driegatenbrug	Voor het Driegatenbrug zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. oude beleid.
A4-zone	A4 zone is een samenvoeging van de gebieden Elisabethhof / Vierzicht en Bospoort uit het oude beleid. Er zijn enkele tekstuele aanpassingen gemaakt, verder is het grotendeels gelijk gebleven t.o.v. het oude beleid. De criteria voor reclame bij gebiedscriteria Bospoort uit het oude beleid zijn verplaatst naar objectcriteria voor reclame.

Verschillen objectcriteria:

In de welstandsnota uit 2010 zijn de criteria voor objecten opgedeeld in:

- Criteria voor de objecten (boerderijen, agrarische bedrijfsbebouwing, dakopbouwen en reclame)
- Sneltoetscriteria voor kleine plannen (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en – collectoren, installaties, rolhekken, luiken en rolluiken).

In het nieuwe beleid zijn de meeste van deze onderwerpen onderverdeeld in één hoofdstuk 'welstand objecten'. Het gaat om veel voorkomende bescheiden objecten, met meetbare criteria, zodat deze ambtelijk getoetst kunnen worden.

Sommige objectcriteria zijn verschoven naar gebiedscriteria (bijvoorbeeld agrarische bebouwing valt in het nieuwe beleid onder gebiedscriteria 'Buitengebied'). Een aantal sneltoetscriteria zijn verschoven naar objectcriteria, sommige sneltoetscriteria zijn samengevoegd en andere sneltoetscriteria zijn vervallen, bijvoorbeeld omdat ze vergunningvrij zijn geworden of omdat de relevantie voor Leiderdorp gering is gebleken.

De volgende objectcriteria zijn opgenomen in het nieuwe beleid, deze criteria gelden dus alleen in welstandsgebieden en bij erfgoed. Uitzondering hierop is reclame (7) die criteria gelden voor alle gebieden in Leiderdorp:

1. Aanbouwen
2. Bijgebouwen
3. Dakkapellen en dakramen
4. Erfafscheidingen
5. Installaties
6. Dakopbouwen
7. Reclame

De objectcriteria in het nieuwe beleid zijn iets compacter omschreven en er is een onderverdeling gemaakt tussen criteria voor gewoon welstandsniveau en voor bijzonder welstandsniveau. De criteria zijn op hoofdlijnen overeenkomstig met de objectcriteria uit het oude beleid, maar dan wel aangepast aan de actuele wet- en regelgeving t.a.v. vergunningvrij bouwen.

Aanvulling is criteria voor reclameobjecten in de A4 zone, daar is specifiek aangegeven wat de welstandseisen voor reclame zijn.

Aanvullende opmerking:

Sommige aanvragen die vallen onder de objectcriteria zijn welstandsvrij onder bepaalde voorwaarden. Welke aanvragen vergunningvrij zijn, is vastgelegd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het nieuwe welstandsbeleid wordt niet ingegaan op wat vergunningvrij is of niet, maar wordt verwezen naar de wettelijke kaders. Tevens moeten bouwwerken voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Criteria voor erfgoed – aangevuld en als een apart kader bij beoordeling

Dit hoofdstuk is vergelijkbaar met het hoofdstuk ‘Welstandscriteria monumenten’ uit het beleid van 2010. Het is uitgebreid, omdat het over meer gaat dan monumenten. Het is een apart kader bij de beoordeling geworden. Voor alle gebieden, ook voor welstandsvrije gebieden, zal bekeken moeten worden of het valt onder de criteria van erfgoed.

Wat precies de erfgoedobjecten en -structuren zijn, is niet in de welstandsnota vastgelegd. Het gaat in ieder geval om objecten die in het bestemmingsplan en in monumentenregister zijn bestemd en opgenomen. In Leiderdorp zijn dat momenteel de rijksmonumenten en objecten en structuren die in het bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Waarde cultuurhistorie’.

Tevens wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van het erfgoedbeleid en zal een lijst met gemeentelijke monumenten worden opgesteld. De gemeentelijke monumentenlijst en mogelijk ook andere te beschermen ensembles en structuren uit het toekomstige erfgoedbeleid, zullen bepalend zijn wat aangemerkt wordt als erfgoed.

Nieuw: Welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten

Nieuw in het welstandsbeleid 2016 zijn de welstandscriteria voor ontwikkelgebieden. De welstandsnota bevat geen concrete welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid (afwijking van het bestemmingsplan). Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met ruimtelijke overwegingen. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom in beginsel met beleid op maat, waarin overwegingen ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteit en welstandscriteria zijn opgenomen. Welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kunnen door op verschillende manieren worden vastgelegd:

- in een **ruimtelijke onderbouwing** (korte beschrijving van de uitgangspunten en enkele criteria voor plannen met bescheiden omvang)
- in een **beeldkwaliteitsparagraaf** (beoordelingskader met een beschrijving van de gewenste inpassing, uitgangspunten voor de beoordeling, referentiebeelden en criteria die richting geven aan de uitwerking)
- in een **beeldkwaliteitsplan** (uitgebreid beoordelingskader met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking, voor ingrijpende plannen)

Wanneer de ontwikkelprojecten gerealiseerd zijn, worden deze in principe welstandsvrij, tenzij anders wordt besloten.

Algemene criteria en criteria voor excessen

Algemene criteria en criteria voor excessen zijn op hoofdlijnen gelijk gebleven ten opzichte van het bestaand beleid. Wel is uitgebreider omschreven wanneer deze criteria worden toegepast.