

Nota van beantwoording Welstandsnota Leiderdorp 2016

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Ambtelijke wijzigingen

1 Inleiding

De concept Welstandsnota Leiderdorp 2016 heeft van 21 januari tot en met 2 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar reactie indienen. De concept welstandsnota is gepubliceerd via de gemeentelijke website. Tevens is er tijdens de ter inzage periode een raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij ook geïnteresseerden en betrokkenen welkom waren.

Er zijn in totaal 3 reacties op de concept Welstandsnota Leiderdorp 2016 binnengekomen. De gemeente dankt de inwoners en organisaties die een reactie hebben ingediend en zal in dit stuk op de reacties ingaan. De reacties hebben met name betrekking op welstandscriteria voor erfgoed en voor reclame.

In deze nota worden de reacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om de concept Welstandsnota Leiderdorp 2016 aan te passen.

2 Beantwoording zienswijzen

Van de onderstaande appellanten zijn, op volgorde van binnenkomst, reacties op de Concept Welstandsnota Leiderdorp 2016 binnengekomen.

2.1 Appellant 1

2.1.1 Algemene reactie

Appellant betreurt het voornemen van de gemeente om zoveel mogelijke gebieden welstandsvrij te maken. Volgens appellant voorkomt een welstandstoets de verrommeling van bebouwde gebieden en zal het afschaffen van welstand in veel woongebieden ten koste gaan de leefbaarheid van Leiderdorp.

Beantwoording

Uitgangspunt bij het opstellen van de nieuwe welstandsnota was 'vrij laten aan de initiatiefnemers waar het kan en beschermen van gebieden en gebouwen waar dat nodig is'. Gemeente heeft gekozen om voor cultuurhistorische waardevolle gebieden en objecten, gebieden met een architectonische eenheid, reclame en ontwikkelgebieden welstandscriteria op te stellen. Voor de overige gebieden gelden geen welstandscriteria meer, maar wel andere regels, zoals het bestemmingsplan. Alleen op de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen kan de gemeente in deze gebieden niet meer sturen.

Conclusie

Reactie vormt geen aanleiding om de Welstandsnota aan te passen.

2.1.2 Zijllaan- en Meijepoldermolen

Appellant is van mening dat gebied rondom de Zijllaan- en Meijepoldermolen in de wijk Buitenhof bescherming behoeft en welstand moet behouden, vanwege de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (molen) en vanwege de stedenbouwkundige structuur en bebouwingspatroon van de daar omheen gesitueerde woningen (Molenhof). Voor behoud van deze structuur zijn destijds privaatrechtelijke afspraken vastgelegd over de bouwhoogtes en positie van de omliggende bebouwing en bijgebouwen.

Appellant is van mening dat zonder welstandseisen deze bijzondere stedenbouwkundige opzet niet handhaafbaar is, omdat de huidige bouwregelgeving veel bijgebouwen, aan- en uitbouwen toelaat, al dan niet vergunningsvrij. Volgens appellant zal de gemeente zonder een toets op het uiterlijk aanzien dan veel te veel bebouwing moeten toestaan, waardoor het unieke karakter van dit wijkje verloren zal gaan.

Appellant verzoekt om de geldende welstandseisen voor geheel Leiderdorp te handhaven en de concept Welstandsnota derhalve niet op deze wijze vast te stellen. Indien de welstandsnota wel wordt vastgesteld, dan verzoekt de appellant in ieder geval de Molenhof aan te duiden als welstandsgebied.

Beantwoording

Voor het gebied rondom de Zijllaan- en Meijepoldermolen is in het geldende bestemmingsplan een juridisch-planologisch beschermingsregeling opgenomen in de vorm van een zogenaamde 'gebiedsaanduiding'.

Een gebiedsaanduiding is een bestemming die dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de vrijwaringzone rondom een molen (molenbiotoop). De gebiedsaanduiding valt over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houdt zekere beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

Binnen een afstand van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de (verticaal staande) wiek. De eerste rij woningen binnen deze afstand mag daarom maximaal 6 m hoog zijn. Tussen de woningen of bedoelde delen daarvan mag nimmer hoger worden gebouwd dan in één laag (maximum hoogte 3 meter). Binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, mogen bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30. De tweede rij woningen mag daarom niet hoger zijn dan 9 meter.

De gebiedsaanduiding beperkt ook de mogelijkheid voor het vergunningsvrij bouwen. Hierdoor wordt tot uitdrukking gebracht dat de percelen mede een ander planologisch doel dienen dan de hoofdbestemming. Zodoende vormt dit een belemmering om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw. Daarom is geen sprake is van 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. Een bouwwerk kan wel worden gebouwd zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, maar niet zonder nadere afweging of hierdoor het belang van de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet wordt geschaad.

Het afschaffen van welstand heeft dus geen gevolgen voor bebouwingshoogte en bouwvolume voor bebouwing rondom de molen, alleen kan de gemeente niet meer sturen op uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. De molen zelf is als erfgoed wel welstandsplichtig.

Conclusie

Reactie vormt geen aanleiding om de Welstandsnota aan te passen.

2.2 Appellant 2

2.2.1 Samenvatting

Appellant spreekt waardering uit voor het stuk, met name over de keuze om voor erfgoed te kiezen voor een bijzonder welstandniveau.

Beantwoording

De gemeente dankt appellant voor de waardering van het stuk.

Conclusie

Reactie vormt geen aanleiding om de Welstandsnota aan te passen.

2.2.2 Procedures welstandstoetsing erfgoed

Appellant vraagt zich af hoe de vergunningsaanvragen van erfgoed procedureel worden behandeld. Appellant vraagt zich af of er sprake is van een gecombineerde behandeling in de welstand- en monumentencommissie of dat dit separate trajecten zijn. Appellant heeft de voorkeur voor een gecombineerde behandeling.

Beantwoording

De procedurele behandeling van welstand- en monumententoetsing is geen onderdeel van het opstellen van deze welstandsnota. Parallel aan het actualisatieproces van de welstandsnota is het college van B&W voornemens de rolverdeling bij de welstandstoetsing te optimaliseren en goed aan te sluiten bij de nieuwe welstandsnota.

Uitgangspunt is dat de gemeente zoveel mogelijk ambtelijk toetst, met name de eenvoudige bouwaanvragen zullen aan de hand van de objectcriteria ambtelijk getoetst worden. Voor bouwaanvragen die vallen onder erfgoed is het uitgangspunt dat deze gecombineerd

behandeld worden bij de welstand- en monumentencommissie. Deze welstand- en monumentencommissie moet via collegebesluit gemandateerd worden.

Conclusie

Reactie vormt geen aanleiding om de Welstandsnota aan te passen. Aanvullend op welstandsnota zal het college van B&W, na het vaststellen van de nieuwe welstandsnota, een besluit nemen over de nieuwe rolverdeling bij welstandstoetsing.

2.2.3 Overzicht monumenten en straatnamenlijst

Appellant vraagt een overzicht met beschermde monumenten toe te voegen als bijlage bij het welstandsbeleid, evenals een index met straatnamenlijst, waarin wordt verwezen naar de bijbehorende welstandsparagraaf.

Beantwoording

Bij deze nota beantwoording is een lijst van rijksmonumenten als bijlage opgenomen. Deze lijst is te vinden via de website <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/> (u kunt zoeken op de gehele gemeente). Via deze site kunt u altijd de meest actuele lijst rijksmonumenten vinden.

Daarnaast gelden ook de cultuurhistorisch waardevol bestemde objecten en structuren uit de betreffende bestemmingsplannen als erfgoed. Voor deze objecten en structuren wordt verwezen naar het bestemmingsplannen Oude Dorp, Zuid West en het concept bestemmingsplan Polder Achthoven.

En tevens zullen, wanneer in de toekomst het nieuwe erfgoedbeleid wordt vastgesteld, ook gemeentelijke monumenten en mogelijk andere te beschermen ensembles of structuren vallen onder erfgoed.

Het maken van een straatnamenregister bij de Welstandsnota is arbeidsintensief en voegt weinig toe aan de leesbaarheid van de nota. Intentie is op termijn de welstandsnota digitaal raadpleegbaar te maken, vergelijkbaar met de bestemmingsplannen op <http://ruimtelijkeplannen.nl>. In de digitale raadpleegomgeving kan op adres, postcode en huisnummer gezocht worden en direct worden verwezen naar de (al dan niet) geldende welstandseisen. Het opstellen van een straatnamenregister is daarom in dit kader qua kosten en tijd niet logisch. Wanneer de digitale omgeving landelijk beschikbaar is, zal de gemeente de welstandsnota op deze interactieve welstandsviewer plaatsen en is het mogelijk om per adres te zien welke criteria er gelden.

Conclusie

Bij deze beantwoording is een lijst van rijksmonumenten opgenomen. In de toekomst zal, wanneer dit mogelijk is, de Welstandsnota Leiderdorp 2016 gepubliceerd op een interactieve landelijke welstandsviewer.

2.3 Appellant 3

2.3.1 Reclame A4-zone

Appellant heeft een onderneming (Ranzijn Tuin & Dier) in het gebied rond Willem Alexanderlaan en is momenteel bezig met de ontwikkeling van nieuwbouw. De vergunning is afgegeven, maar dit geldt niet voor reclame, t.a.v. van terreinreclame is deze aangehouden. Appellant vindt dat de regels voor reclame in de A4-zone qua maatvoering en qua hoeveelheden niet passend zijn bij de maatvoering en volumes van de bebouwing langs de A4. Ook de vind de appellant de regel over één gezamenlijke reclamemast in de A4-zone te beperkt voor een zone van circa 3km. Appellant vraagt de regels voor de A4-zone te verruimen en treedt graag in overleg met de gemeente om de mogelijkheden voor terreinreclame voor bij de nieuwe bedrijfsbebouwing te bespreken.

Beantwoording

Betreffende bouwaanvraag van de appellant valt niet onder A4 zone, maar is onderdeel van het gebied rond de Willem Alexanderlaan. In het gebied rondom de Willem Alexanderlaan gelden alleen de criteria voor reclame bij overige bedrijfsbebouwing (en dus niet de regels voor de A4 zone). Voor terreinreclame gelden hier de volgende regels:

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen
- hoogstens één reclame per 10,00 m gevel: vlaggenmasten van maximaal 8,00 m hoog, dan wel andere objecten (waaronder zuilen) van maximaal 6,00 m hoog

Omdat deze bouwontwikkeling plaatsvindt in de overgangperiode van het oude naar het nieuwe welstandsbeleid zal bij de beoordeling van reclame ook gekeken worden hoe het nieuwe beleid omgaat met ontwikkelingsprojecten. Voor ontwikkelprojecten geldt in het nieuwe beleid dat er een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld moet worden, die als welstandstoets dient. Graag treedt de gemeente in overleg met appellant, om te kijken naar aparte overwegingen voor dit project t.a.v. de beeldkwaliteit en de mogelijkheden daarin voor reclame.

Daarmee voorziet de gemeente in een overgangperiode voor projecten die momenteel ontwikkeld worden.

Conclusie

Naar aanleiding van ingekomen reactie wordt de paragraaf over criteria voor reclame bij bedrijventerrein iets aangepast: aanvullende criteria voor 'bedrijventerreinen' is vervangen voor 'bedrijven en locaties voor perifere detailhandel'. Tevens komt er een aparte alinea voor 'bedrijven en locaties voor perifere detailhandel' en een aparte alinea voor de A4-zone.

De locatie van Ranzijn wordt momenteel heringericht met een nieuwe, grotere kas en het terrein wordt anders ontsloten/ingericht. In de Welstandsnota Leiderdorp 2016 is voor dergelijke ontwikkelingslocaties opgenomen dat een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld behorende bij het ruimtelijk kader (Bestemmingsplan of afwijking). Voor enkele recente ontwikkelingen, waaronder Ranzijn Tuin & Dier, is het wenselijk alsnog zo'n beeldkwaliteitskader op te stellen en tegelijk met of zo spoedig mogelijk na de welstandsnota vast te stellen. In overleg met appellant wordt dus een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld die eisen stelt aan de vormgeving, de uiterlijke verschijningsvorm, de materialisatie en reclame van/aan de gebouwen. In het geval van Ranzijn tuin & Dier zal dit vooral de reclame-uitingen betreffen omdat deze deels afwijkend zijn vergund en deels nog moeten worden vergund.

3 Ambtelijke wijzigingen

De Welstandsnota Leiderdorp 2016 zal aangevuld worden met een verbeterde hoofdstuk- en paginanummering.