

# Welstandsniveau Welstandvrij

## Inhoud

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b>2 Welstandsniveaus</b>        | <b>2</b> |
| 2.0 Beeldkwaliteit               | 3        |
| 2.4 Welstandniveau welstandsvrij | 4        |

## Leeswijzer

Dit pdf-document bevat een deel van de Welstandsnota – Gemeente Dordrecht met de beschrijving van het welstandsniveau Welstandvrij.

De welstandsnota van de gemeente Dordrecht is hier in zijn geheel te downloaden:

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



An aerial photograph of a dense urban area, likely in Europe, featuring numerous multi-story buildings with blue-tinted roofs. A narrow canal or street runs through the center of the image. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'Welstandsniveaus' is written in white, sans-serif font across the lower half, and a large white number '2' is positioned on the right side.

# Welstandsniveaus 2

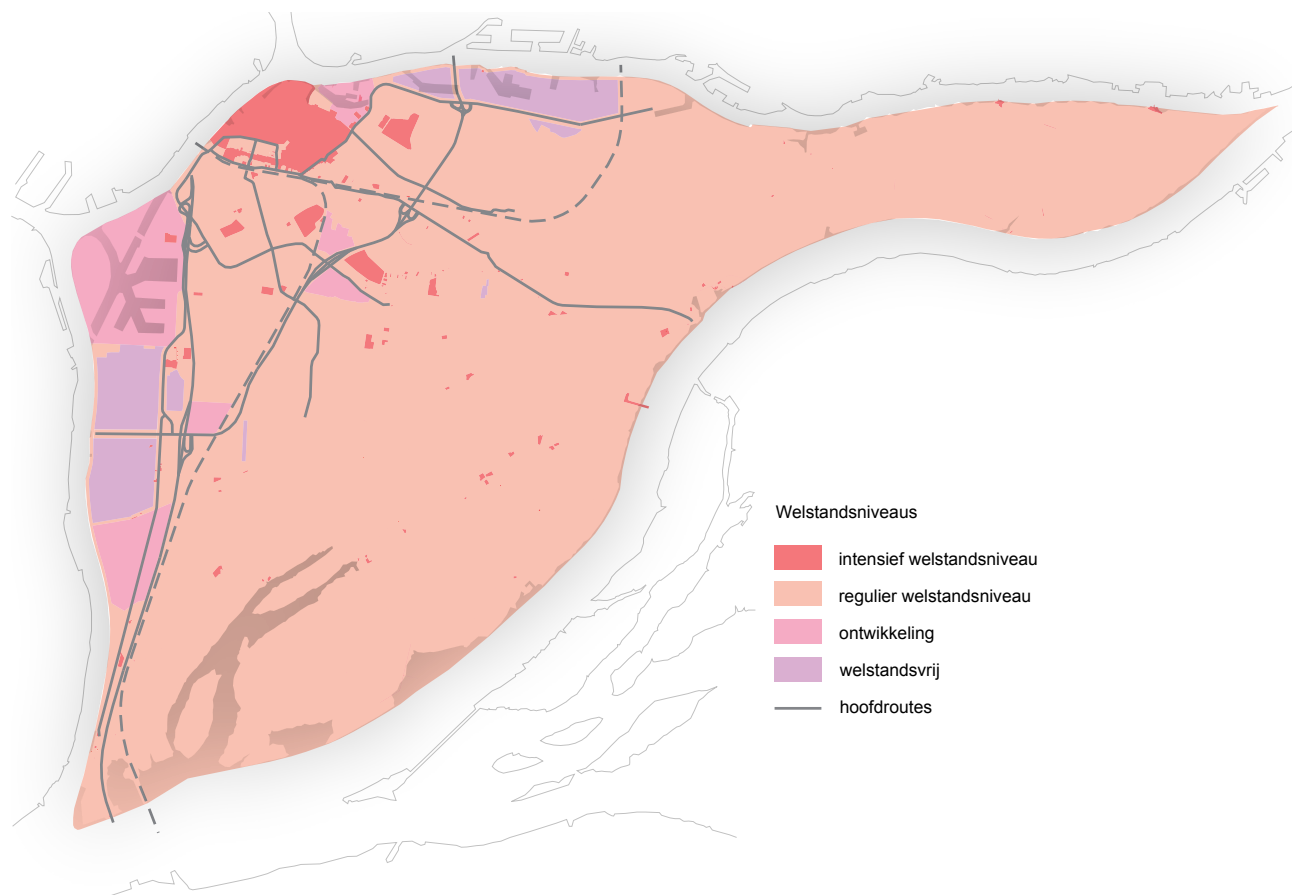
## 2.0 Welstandsniveaus

De gemeente Dordrecht heeft een verantwoordelijkheid voor de beeldkwaliteit van de stad, samen met bewoners, eigenaren en ondernemers. Ze richt haar aandacht voornamelijk op structuren en gebieden die van belang zijn voor het gehele Eiland van Dordrecht. Het welstandstoezicht is intensiever in gebieden die het beeld van de stad bepalen, zoals de beschermde stadsgezichten en monumenten. De gemeente verlangt voor deze gebieden meer dan gemiddelde kwaliteit van opdrachtgevers en ontwerpers. Ze stelt daar hogere eisen voor nieuwe bouwwerken en wijzigingen van bestaande bebouwing.

In de woongebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de beeldkwaliteit vooral bij de eigenaren. De gemeente verzorgt meestal de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Maar waar het gaat om het bouwen aan en om de eigen woning, is vooral de eigenaar verantwoordelijk om er iets goeds van te maken. Het welstandstoezicht richt zich hier vooral op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Voor enkele gebieden legt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de beeldkwaliteit van de bebouwing geheel bij anderen. In deze gebieden gelden wel de bestemmingsplanregels en eventueel een beeldkwaliteitplan, maar vindt er geen welstandstoets plaats. De gemeente maakt ook welstandsvrije gebieden mogelijk. De gemeente heeft de industrie- en bedrijfsterreinen grotendeels aangewezen als welstandsvrij. Uitgezonderd de bedrijfsbebouwing die langs belangrijke (vaar)wegen ligt.

De gemeente vindt niet alle gebieden even belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van het Eiland van Dordrecht. Daarom is er in de Welstandsnota Dordrecht een onderscheid gemaakt in welstandsniveaus. Op de welstandsniveaukaart is aangegeven welk niveau op een bepaalde locatie van toepassing is. Er zijn op het Eiland van Dordrecht vier welstandsniveaus: intensief, regulier, ontwikkeling en welstandsvrij.



## 2.4 Welstandsniveau welstandsvrij

Geconstateerd is dat niet alle plekken op het Eiland van Dordrecht een even groot ruimtelijk en publiek belang hebben. De gemeente ziet daarom gelegenheid om de komende jaren te experimenteren met welstandsvrije gebieden.

In welstandsvrije gebieden toetst de Welstands- en Monumentencommissie bouwplannen niet op redelijke eisen van welstand. In welstandsvrije gebieden blijven de regels uit de bestemmingsplannen wel gelden. Ook geldt in deze gebieden de excessenregeling.

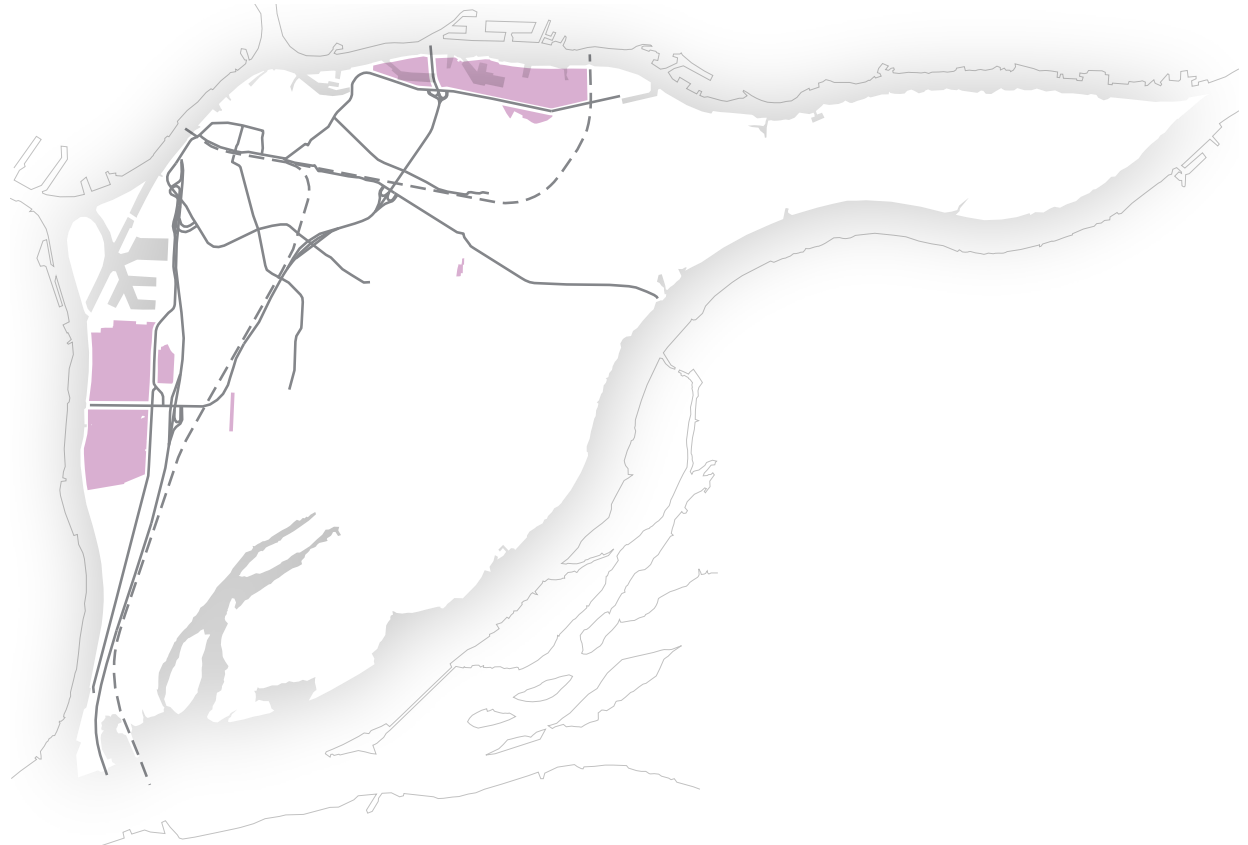
Voor vergunningvrije bouwwerken (bijvoorbeeld een dakkapel aan de achterzijde van de woning) hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor dit soort bouwwerken vindt ook geen welstandstoets plaats. Ook voor deze vergunningvrije bouwwerken geldt de excessenregeling.

### Welstandsvrije gebieden

De gemeente experimenteert de komende jaren met welstandsvrije gebieden. De gemeente wil minder regels en minder kosten voor de overheid en bedrijven en burgers. De gebieden die voor welstandsvrij in aanmerking komen zijn:

- Industriegebieden en bedrijfsterreinen.
- Welstandsvrije woonbuurten op verzoek.
- Zelfbouwlocaties.

Bouwwerken langs grotere (water)wegen, rivierfronten, stedelijke hoofdontsluitingen, bovenlokale wegen en spoorlijnen vallen niet onder het welstandsniveau welstandsvrij. Het is voor de stad namelijk van belang dat de ruimtelijke kwaliteit hiervan beter geborgd is.



Veel mensen beleven de stad immers vanaf deze routes. Daarom geldt voor de bebouwing in de zones van 50 meter vanaf de hoofd(water)wegen en het spoor het reguliere welstandsniveau.

Voor grote bouwenwerken, die zowel in de 50 meter zone met regulier welstandsniveau als in de welstandsvrije zone zijn gesitueerd, geldt dat ze volledig vallen onder het reguliere welstandsniveau en dus worden getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie.

### 2.4.1 Aangewezen industriegebieden en bedrijfsterreinen

De volgende werkgebieden zijn welstandsvrij:

- Dordtse Kil I, II en III en Amstelwijk-West, voor zover de bebouwing niet valt binnen 50 meter vanaf de A16, N3, Mijlweg, Rijksweg en Dordtse Kil;
- het gebied op de Staart tussen de Papendrechtsestraat, Merwedestraat-Baanhoekweg en de rivier, voor zover de bebouwing niet valt binnen 50 meter van de N3, de Baanhoekweg, de Beneden Merwede en het spoor;
- het gebied begrensd door de bus- en taxiverbinding tussen Baanhoekweg en Wielingenstraat, de Baanhoekweg, het spoor, het Spaarbekken en Westergoot, voor zover niet binnen 50 meter van de Baanhoekweg en het spoor;

Voor de doorontwikkeling van het Zeehavengebied heeft het Havenbedrijf Rotterdam een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ten zuiden van de Wioldrechtse Zeedijk wordt een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Hiervoor is het Beeldkwaliteitsplan Logistiek park Dordtse Kil IV

vastgesteld. Deze bedrijventerreinen vallen onder het welstandsniveau Ontwikkeling.

### 2.4.2 Welstandsvrije woonbuurten op verzoek

Een woonbuurt bestaat voor negentig procent uit wonen. Op initiatief van een meerderheid van de huishoudens in een buurt, kan een buurt met een duidelijke begrenzing (zie de buurtenkaart), welstandsvrij worden. Inwoners nemen het initiatief met een handtekeningactie en de gemeente verricht vervolgens een draagvlaktoets. Voorwaarde is dat zeventig procent van de huishoudens in de buurt zelf (bij een respons van ten minste 25 procent) én de huishoudens in het direct aangrenzende gebied ('met uitzicht op') het voorstel steunen.

De bebouwing die direct aan de hoofdroutes ligt, wordt niet welstandsvrij. Hier blijft het reguliere welstandsniveau van kracht.

B&W hebben de bevoegdheid om deze buurten, op verzoek van de bewoners na een handtekeningactie, aan te wijzen als welstandsvrij gebied. De gemeente verricht nog wel zelf een onderzoek naar het draagvlak.

Niet welstandsvrij wordt bebouwing in de volgende gebiedstypen: dijklinten, historische linten en kernen, landgoederen en buitenplaatsen. Dit heeft te maken met de cultuurhistorische waarde en de aanwezigheid van monumenten. Hier blijven de welstandsniveau's 'regulier' of 'intensief' gelden.

### 2.4.3 Zelfbouwlocaties

College van B&W heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden zelfbouwlocaties aan te wijzen als welstandsvrije gebieden. Voorwaarden zijn:

- dat de bebouwing niet direct grenst aan de grotere (water)wegen en het spoor
- dat er sprake is van een degelijke stedenbouwkundige structuur, die is verankerd in een bestemmingsplan en kavelpaspoort (bouwregels)

Opdrachtgevers en architecten dragen in welstandsvrije gebieden de verantwoordelijkheid voor de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Overzicht van de  
welstandsvrije  
woonbuurten op verzoek

