

Malden, 8 januari 2019

Voor u ligt het raadsvoorstel voor de vaststelling van een aantal verbeteringen van en aanvullingen op binnen uw welstandsbeleid. De verbetering van de **welstandskaart**, waarin de gemeente Heumen haar welstandsgebieden aanwijst, is hiervan een onderdeel.

Aanpassing van de tot nu toe geldende Welstandskaart 2015 heeft geleid tot de Welstandskaart Gemeente Heumen 2019. In deze bijlage volgt een overzicht van de voorgestelde aanpassingen en worden deze toegelicht, gecategoriseerd in de onderdelen A t/m D. De in de tekst gebruikte kleuren corresponderen met de gebruikte kleuren in de beide Welstandskaarten.

Dit document dient als hulpmiddel om de wijzigingen voor uw raad inzichtelijk te maken en is niet er vaststelling.

Specificatie en toelichting van de voorgestelde wijzigingen:

- A. De laag '**Locaties met ontwikkelkansen voor kwaliteit**' wordt in de Welstandskaart 2019 niet langer aangegeven. Nieuwbouw is immers altijd welstandsverplicht en de wijziging van bestaande bouw houdt geen verband met nog te ontwikkelen locaties. Daardoor zien we niet langer de meerwaarde om 'Ontwikkelkansen' in de Welstandskaart aan te geven. Specifieke afwegingen om de volgende gebieden uit de kaart van 2015 weg te laten zijn bovendien:
- De in 2015 aangegeven **Inbreidingslocaties** zijn reeds benut of inmiddels niet meer actueel of relevant.
 - De **Kanaalzone** is een betonfabriek en niet langer interessant voor het thema beeldkwaliteit.
 - De **Dorpsranden** worden overgenomen in een nieuw welstandsgebied (toegelicht in onderdeel C).
 - De **Landgoederen** zijn dan wel gerealiseerd, niet langer relevant of liggen na wijziging in ander welstandsgebied (zie onderdeel C).
- B. Diverse ambtelijke correcties ten behoeve van de duidelijkheid en leesbaarheid:
- De gebieden **Lierdal** en **Landschapszone Malden-Noord** zijn gecorrigeerd en aangescherpt. Het gebied **Rijksweg** is tussen de gebieden verwijderd omdat het geen meerwaarde heeft om verschillende gebieden over of door elkaar te leggen. De welstandskaart dient immers enkel om aan te geven dat een locatie welstandsgebied is of niet.
 - Kleine correctie aan het zuidelijkste puntje van het gebied **Overasseltse- en Hatertse Vennen en Omliggende Bossen**.
 - De kleur van het gebied **Maasbandijk en Uiterwaarden** is veranderd omdat de voorheen gestreepte arcering verwarrend werkt. Een 'streep' ten zuidwesten van Heumen is uit dit gebied weggelaten ter hoogte van de A73. Dit is consistent met het verdere verloop van de weg.
- C. De voorheen bestaande gebieden **Buurtschappen op de Oeverwallen**, **Dorpsranden** en **Cultuurhistorische ensembles en linten** gaan in de kaart van 2019 op in één nieuwe laag: **Oeverwallengebied**. Deze term wordt ook in de Structuurvisie Gemeente Heumen en in diverse landschapskaarten gebruikt om het betreffende gebied aan te geven.
- Ogenscheinlijk worden op enkele plekken 'nieuw' of meer welstandslocaties toegevoegd aan het buitengebied. Echter, nagenoeg alle bebouwing in het buitengebied blijkt onder één van de bestaande lagen al onder welstandstoezicht te vallen. Van een klein aantal overige panden kan niet langer duidelijk worden

gemotiveerd waarom deze welstandsvrij zijn volgens de kaart van 2015. Daarnaast ontbreken er in de kaart van 2015 locaties die wel degelijk van cultuurhistorisch belang zijn en behoren te worden beschermd, consistent met de andere gebouwen in het gebied.

- Voor het geheel arceren van het Oeverwallengebied is gekozen uit het oogpunt van duidelijkheid en transparantie. De wens is dat particulieren zichzelf in de toekomst gedegen kunnen informeren over het geldende welstandstoezicht op de locatie van hun bouwwerk en de heldere vormgeving zoals voorgesteld komt dit ten goede.
- D. Het (voorheen aangegeven) gebied **Rijksweg** is gecorrigeerd in de kern Malden en voor zover gelegen binnen de vier bebouwde kommen samengevoegd met de Cultuurhistorische lintbebouwing (vanuit het oorspronkelijke gebied **Cultuurhistorische ensembles en linten**) tot een nieuwe laag: **Cultuurhistorische lintbebouwing**. Dit dekt duidelijker de strekking van de betreffende welstandslocaties.
- De Rijksweg was een gebied dat op de Welstandskaat 2015 in het bijzonder tot verwarring leidde, omdat de arcering op veel plaatsen dwars over percelen en gebouwen liep. Daardoor was het toetsers en particulieren niet duidelijk op welke locatie welstand gold en op welke niet. De manier om dit te corrigeren is om alleen de linten te arceren en daarbij de formulering op te nemen dat de welstandsverplichting geldt voor gebouwen grenzend aan het lint. Om deze categorie technisch goed af te dichten in de kaart gekozen voor een uitgebreidere formulering waardoor het welstandsgebied de gewenste strekking heeft.
 - Door deze keuze is een aantal gebouwen binnen de bebouwde kommen, met name in de kern Malden, niet langer welstandsgebied. Dit achten we terecht aangezien deze gebouwen in feite foutief op de welstandskaat 2015 zijn aangegeven. De intentie van het gebied **Rijksweg** is voor zo lang als bekend is geweest om de beeldkwaliteit vanaf de cultuurhistorisch belangrijke openbare wegen gezien te beschermen. Het gaat daarbij om bestaande zichtlijnen vanaf de (historisch) belangrijke doorgangswegen. Een aantal gebouwen dat in de kaart van 2015 rood is gearceerd, is niet aan een cultuurhistorisch belangrijke openbare weg gelegen en is in de nieuwe kaart weggelaten. Het gebied **Cultuurhistorische linten** had binnen de kernen hetzelfde doel. Daarom zijn beide gebieden samengevoegd.
 - Met het overnemen van het nieuwe gebied **Cultuurhistorische lintbebouwing** strekt het welstandstoezicht scherper tot het borgen van de beeldkwaliteit vanaf de historisch aanwezige doorgangswegen binnen de vier kernen. De vernieuwde kaart is daardoor beter bruikbaar voor toetsing en beter te raadplegen door particulieren.