

## Vergadering Commissie Cultuurhistorie | 29 juni 2015

*Aanwezig: Edzard Prent (voorzitter), Juliette Perlitius, Rudy Wolfkamp, Hans Pietersma, Jeroen Westerman, Martin Idema, Michiel den Ruijter, Ad Woudstra, Floris van Oosterhout, Julie Roselle, Henk Hoogeveen.*

*Afgemeld: Karel Loeff, Marjolein Sanderman.*

### 1. Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplannen De Steeg + Ellecom

Juliette Perlitius licht als bestemmingsplanjurist van de gemeente Rheden de achtergrond en context van beide voorliggende documenten toe. De laatste tijd zijn zij bezig geweest met de actualisatie van de bestemmingsplannen van de dorpen De Steeg en Ellecom. Voorheen zaten beide dorpen in 1 bestemmingsplan, nu zijn het 2 afzonderlijke bestemmingsplannen. Dit heeft te maken met dat er nu ook voor ieder dorp een Structuurvisie komt.

De aanleiding is in eerste instantie dat het bestemmingsplan na 10 jaar herzien moet worden. Door tijdgebrek konden niet alle thema's worden meegenomen in deze bestemmingsplannen. Voor De Steeg hebben ze bijvoorbeeld wel de structuurvisie mee kunnen nemen, maar voor Ellecom is deze er nog niet. Dat geldt ook voor het thema cultuurhistorie, waar ook nog een slag te maken is om karakteristieke/beeldbepalende panden te verwerken in het bestemmingsplan (opdracht van de gemeenteraad). Na de zomer gaan beide documenten ter inzage en in januari moeten ze worden vastgesteld. Daaroverheen komt t.z.t. een thematisch bestemmingsplan waarin cultuurhistorie beter wordt uitgewerkt. Bekijk het dus met in het achterhoofd dat we straks dieper inzoomen op cultuurhistorie.

In die zin zitten in de huidige plannen geen al te hoge ambities. Er is voor de tussentijd wel een minimale bescherming toegevoegd aan enkele karakteristieke panden en voor zichtlijnen. De cultuurhistorische analyses zijn in deze plannen dus nog niet (volledig) verwerkt.

Een ander punt dat is aangepast t.o.v. het eerdere bestemmingsplan is de waardevol / parkeerluwe zone in de voortuinen. In voortuinen willen we liever geen bebouwing en daarnaast liefst ook een parkeerluwe zone vooral voor waardevolle cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuren. Alleen is het probleem dat je dit lastig kunt borgen door het BOR, waardoor je sommige bouwwerken gewoon vergunningvrij kunt bouwen. De uitzondering is wanneer je beschrijft 'dit is echt waardevol'. Stedenbouw wil in veel tuinen geen bebouwing; voorlopig tuin waardevol toegevoegd met voortuinen bebouwingsvrij (zijtuinen zijn echter vaak het probleem). Een voorbeeld daarvan zie je bijvoorbeeld aan de Parkweg in De Steeg met de voortuinen: daar wil je geen bebouwing in, evenals een zone waarbij je liever geen auto's in de lijn voor de voorgevels wilt zien.

Vanuit Stedenbouw zijn ook al enkele karakteristieke panden aangewezen waarbij de bouwlagenbenadering wordt losgelaten en de bestaande hoogten/maatvoering worden aangehouden. Dat houdt in dat bij sloop-nieuwbouw, binnen de bestaande contouren van het pand een nieuw pand opgericht mag worden met dezelfde goothoogte en bouwhoogte als het bestaande volume (met 5% afwijking mogelijk). Zo kunnen we vooralsnog 'panden' beschermen. Materialisering wordt geregeld in de welstandsnota.

Hans Pietersma voegt toe dat de Matrix Erfgoed & Ruimte bestaat om materialisering in het bestemmingsplan te regelen (nadere eisen met onderbouwing). Marjolein werkt nog aan een voorstel voor het opnemen van karakteristieke panden in het bestemmingsplan voor alle dorpen.

De carport is overigens uit de tuinbestemming gehaald.

In de Structuurvisie voor De Steeg is de wens aangegeven om leegstand in de Hoofdstraat tegen te gaan. Daarom zijn de gebruiksmogelijkheden iets opgerekt, zonder dat dit extra overlast mag veroorzaken. De bedrijvenlijsten van de VNG worden hiervoor gebruikt. Het geeft nu bijvoorbeeld meer mogelijkheden voor pensions. Wonen kan ook, maar steeds maar 1 woning (in tegenstelling tot het huidige toegestane 'woonruimten'), omdat we niet zomaar overal nieuwe woningen aan de

(planologische) voorraad kunnen/mogen toevoegen volgens de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarom zit daar een rem op.

Verder is aangesloten bij de landelijke systematiek, waarbij bijvoorbeeld voor de bestemming maatschappelijk is aangegeven wat dat precies is. Er is een landelijk format van lijsten met bestemmingen en aanduidingen die je mag gebruiken.

Enkele voorbeelden/knelpunten:

Bij het Klooster in De Steeg staan bijvoorbeeld zorgwoningen, die moeten nu een woonbestemming krijgen. De Kerk is bijvoorbeeld gemengd 1 (het gebruik wordt iets opgerekt: ook lichte bedrijfjes, categorie 1, en een deel kantoren is mogelijk). De bebouwing op het terrein van Huize Rhederpark (voorheen zorgwoningen Philadelphia) is bijvoorbeeld ook moeilijk qua bestemming, hierover zijn we nog in conclaaf met de afdeling Maatschappelijke Zaken om het ruimer te kunnen bestemmen. Het heeft nu de bestemming maatschappelijk, aangezien er ook een onderscheid gemaakt tussen instellingen, beschermd wonen en zorgwoningen (vanwege de landelijke standaarden).

## 2. Rondje vragen/opmerkingen

- *Benieuwd hoe de overgang naar het landelijk gebied is geregeld. Het beeld lijkt namelijk dat je deze tuinen redelijk vol kan bebouwen (voorbeeld woningen aan Parkweg in De Steeg).*  
Dat is inderdaad zo, dit is vergunningvrij, dus niet te weren. 'Overige bouwwerken' zijn bijvoorbeeld 1 meter hoge erfafscheidingen. Het heeft geen nut om hier iets over op te nemen i.v.m. inperken planschade.
- Het valt op dat het achtererf nog op 3 meter achter de voorgevel ligt, terwijl vanuit het Bor de lijn op 1 meter ligt. Hoe specifiek kijk je naar vergunningsvrije bouwwerken? Je kunt bebouwing niet allemaal tegen houden. Als er op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Bor mag worden gebouwd, kun je van alles regelen in BP maar dan maakt het niets uit. Enkel bij de bouwwerken conform artikel 3 kijk je naar het bestemmingsplan.
- *Geschrokken dat bij al het groen 15% het groene vlak mag worden afgehaald voor parkeren.*  
Dit is een discussie geweest met verkeer. De structuren van wegen zijn al een verbetering ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Als dit niet wenselijk is, moet hier een opmerking komen vanuit de commissie. Dit zou het beeld en ensemble van bijvoorbeeld het Strooien Dorp in De Steeg bijvoorbeeld totaal om zeep helpen. De commissie is van mening dat parkeervoorzieningen en groen uit elkaar gehouden moeten worden. Parkeren hoort bij de verkeersfunctie, niet bij groen. Ook moet de standaard van 15% worden geschrapt, zo'n automatisch percentage is een probleem. Beter is om het aan vergunning te verbinden: of vrijstelling op gebruik of aanlegvergunningplicht/gebruiksplicht. Als het vanuit Stedebouw/Cultuurhistorie bijvoorbeeld geen bezwaar is, dan aspect ja/nee. Het voorstel is om een aantal cultuurhistorisch waardevolle groene plekken in het dorp aan te duiden met 'stedebouwkundig waardevol', zoals bijvoorbeeld de Smidsallee en het groen bij het Strooien Dorp. Hier zie je graag een waardevolle arcering overheen. Voor Ellecom (evenals voor De Steeg) moet hiervoor gekeken worden naar de cultuurhistorische analyses.
- *Hoe zit het met zichtlijnen die uit het advies komen, zoals bijvoorbeeld open uiterwaarden? Bijvoorbeeld als natuurontwikkeling ruim baan krijgt en de boel dichtgroeit?*  
De uiterwaarden hebben een agrarische bestemming (met natuurwaarden, maar het heeft geen natuur-bestemming). Voor ingrepen heb je een aanlegvergunning nodig, dus je kunt hierop ook handhaven. Als het de agrarische functie/bestemming niet ten goede komt dan heb je vanuit het bestemmingsplan en het aanlegvergunningstelsel oneigenlijk gebruik, dus juridische middelen om hiertegen op te treden.
- *Waarom wordt er in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen landgoed en buitenplaats?*  
In het bestemmingsplan wordt er geen verschil gemaakt tussen de wetenschappelijke termen landgoed & buitenplaats. Het gaat om de naamgeving (bestemming buitenplaats, veelal het

centrum met het hoofdhuis en bijgebouwen) in het bestemmingsplan. Andere onderdelen van een landgoed, zoals lanen, landschapselementen en de bosfunctie zijn apart beschermd (veelal in het bestemmingsplan Landelijk Gebied). Zichtlijnen en relaties kunnen daarin ook worden opgenomen, maar dat moet goed zijn onderbouwd.

- Twee leden die voorheen ook in het bestuur zaten van Behoud Karakter Velp riepen jaren geleden al veel dingen die nu zijn overgenomen. Zij vinden dat er nu al een gezonde ambitie in deze bestemmingsplannen zit.
- Bij Ellecom is Dalstein ingekleurd met de 'bestemming buitenplaats', alleen staat 'bestemming buitenplaats' nog niet op de legenda.
- Er zijn zorgen over de systematiek met bouwlagen. Hans Pietersma laat dit zien met een presentatie met als voorbeeld de Daalhuizerweg in Velp: 2 woonlagen met bovenbouw. De absolute hoogte is gedefinieerd en de verschillende mogelijkheden qua massa laat Hans als voorbeeld in tekeningen zien. Daarvan schrikt iedereen, dat was destijds ook de reactie van de raad. Het laat zien wat juridisch gezien je bouwmogelijkheid is. Verschillende voorbeelden passeren. In tegenstelling tot wat men bij de vorige bestemmingsplannen dacht is dat je dit met welstand niet kunt tegenhouden. Van Stedebouw heeft hij begrepen dat dit eruit zou gaan. Er is echter een afweging gemaakt om deze ruimte te laten bestaan. Dat is 'gevaarlijk', dit kan namelijk ook in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Moet je als gemeente werkelijk zo ver gaan met vrijheid bieden? Toen dacht men dat welstand het kon bijsturen, maar dat blijkt dus niet zo. Rheden een van de weinige gemeenten met zulke ruime mogelijkheden. De commissie kan hierover een advies geven. Ook kan er een advies/zienswijze komen vanuit welstand (Gelders Genootschap), waarin de gevolgen in beeld worden gebracht. Verder is het een mooi en precies plan.
- *Hoe zit het met de link naar het gemeentelijke functieveranderingsbeleid?*  
Dat zit straks in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
- *Hoe zit het met het gebied rond Oud-Middachten?*  
Hiervoor is een apart bestemmingsplan in voorbereiding. De verwachting is dat dit later naar het bestemmingsplan Landelijk Gebied gaat en niet naar de dorpskern.
- *Archeologie: wat als een plangebied als 2 waarden is verdeeld qua vierkante meters binnen de grens? En staan de stippen/cirkels van de vindplaatsen op de bestemmingsplankaart?*  
Dan telt de zwaarste eis. Dit is gekopieerd uit het vorig jaar vastgestelde Parapluplan Archeologie. De vindplaatsen staan ook op de bestemmingsplankaarten.

Samenvattend kan worden gesteld dat de commissie positief is over de voorliggende bestemmingsplannen van De Steeg en Ellecom. Ten aanzien van belangrijke stukken groen moeten vanuit cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit enkele plekken worden aangewezen als 'stedebouwkundig waardevol' om te voorkomen dat dit gebruikt kan worden voor parkeren. Een waardevolle arcering willen wij daarom graag vragen voor deze stukken groen.

#### **Acties:**

- ➔ Juliette Perlitius zal de nieuwe regels die in de tussentijd zijn toegevoegd mailen (in geel wat is aangepast). Henk stuurt de stukken rond aan de commissie.
- ➔ Aangeven welke specifieke stukken groen in De Steeg en Ellecom de bestemming 'stedebouwkundig waardevol' moeten krijgen. Doorgeven aan Henk.
- ➔ Aangeven standpunt commissie n.a.v. presentatie Hans Pietersma over de bouwvolumes die via welstand niet te reguleren zijn.
- ➔ Graag voor 14 juli reageren!

### **3. Rondvraag**

- Gaan we met de commissie nog een keer de voltooide Gazelle-fabriek bezoeken? Daar zullen we naar kijken, maar de uitnodiging voor 19 mei was voorlopig de laatste

gelegenheid. Op 6 september is de opening voor publiek. Later komt er misschien nog een moment voor de commissie.

- De nieuwe 'Beeldspraak' van het Gelders Genootschap is uitgedeeld.