

Gelselaar beschermd dorpsgezicht

Wat betekent dat?

Het duurt niet lang meer of Gelselaar krijgt de status van beschermd dorpsgezicht. Het zal het tweede beschermde gezicht zijn in de gemeente Berkelland. In 1972 is de Mallumse molen en omgeving in Eibergen al aangewezen als beschermd gezicht.

En nu is dus binnenkort ook Gelselaar een beschermd dorpsgezicht. Logisch dat er vragen rijzen als: Hoe ver is het met de procedure? Wat houdt dat voor mij in als inwoner of ondernemer in Gelselaar? Wat mag ik nog wel en wat mag ik niet in dit gebied? Moet ik altijd alles aanvragen? Heb ik er voordeel of juist nadeel van? Op al deze vragen proberen wij in deze brochure al een antwoord te geven. Als u met vragen blijft zitten, kunt u ons altijd bellen.



Beschermde stads- en dorpsgezichten

Nederland heeft ongeveer 350 beschermde stads- en dorpsgezichten. Bekende in de Achterhoek zijn Bredevoort, Zutphen en de omgeving Berkeloord in Lochem. Het zijn gebieden die nog 'gaaf' zijn. Dat wil zeggen goed behouden, ze zien er nog bijna net zo uit als vroeger. Ook is aan het gebied te zien welke ontwikkelingen het heeft doorgemaakt. Dit is bijzonder.

Daarom vindt de overheid het belangrijk deze gebieden te beschermen. Hierdoor blijven de bijzondere historische eigenschappen voor de toekomst bewaard. Het gaat dan niet alleen de losse panden of mooie voorgevels, maar ook het stratenpatroon en de samenhang tussen de panden. In feite gaat het om de totale bebouwing en de opbouw van het dorp. Ook moet er in het gebied minstens één monument zijn.

Volgens de Monumentenwet is een beschermd dorpsgezicht:

“Een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden en waarin zich één of meerdere monumenten bevinden”.



Gelselaar is gaaf!

Gelselaar is een voorbeeld van een gaaf bewaard dorp. Het Rijk vindt Gelselaar zelfs zo bijzonder dat zij de historische kenmerken wil bewaren voor de toekomst. Daarom heeft het Rijk enkele jaren geleden aangegeven Gelselaar te willen aanwijzen als beschermd dorpsgezicht. Gelselaar is een bijzonder dorp omdat: *“de ontwikkeling van een laat middeleeuws brinkdorp tot een ‘moderne’ agrarische nederzetting in het begin van de 20^e eeuw nog goed te zien is aan het dorp”.*

Aanwijzingsvoorstel Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In het aanwijzingsvoorstel beschrijft de rijksdienst uitvoerig waar dat bijzondere in Gelselaar uit bestaat en wat daar allemaal bij hoort.

Beschermde status, Gelselaar op slot?

Mag er dan helemaal niets meer in een beschermd dorpsgezicht? Nee, zo is het niet. Het is belangrijk de historische kenmerken een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Het doel is dus niet om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Wél is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van de historische structuren die Gelselaar nu net zijn eigen identiteit en waarde geven.

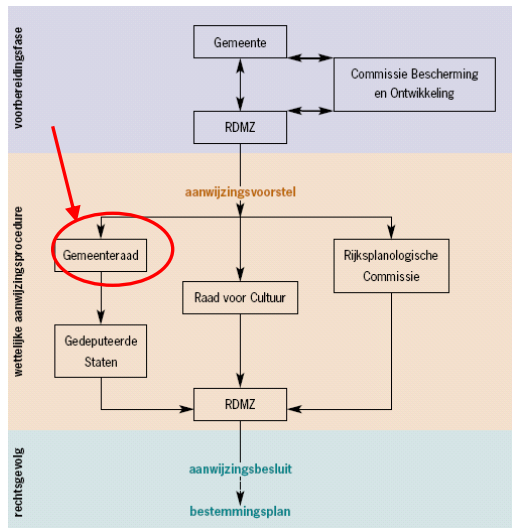
Het is ook niet de bedoeling dat Gelselaar een museumdorp wordt. Gelselaar moet leefbaar blijven en daar ook kansen voor krijgen. Als er behoefte aan is, is het nog steeds mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Ook is er ruimte voor het toerisme, de horeca, landbouw, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid.

Wat is de procedure?

Voor Gelselaar zitten wij nu in het tweede deel van de procedure.

De voorbereiding is geweest, wij zijn beland in de wettelijke aanwijzings-procedure die zestien maanden kan duren. Vier instanties, waarvan de gemeenteraad er één is, moeten nog een advies geven aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voordat de gemeenteraad dit doet, krijgen inwoners van Gelselaar de mogelijkheid om op het advies te reageren.

Het nemen van het aanwijzings**besluit** is de laatste stap in het proces tot aanwijzing van beschermd dorpsgezicht. Op dat moment is de bescherming van kracht. Dit moet ook in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.



WAT BETEKENT DIT VOOR INWONERS VAN GELSELAAR?

Nieuw bestemmingsplan

De gemeente Berkelland maakt een nieuw bestemmingsplan voor Gelselaar. In het bestemmingsplan 'Gelselaar' zullen de randvoorwaarden voor grond en gebouwen staan. Het geeft aan welk gebruik en welke bebouwing mogelijk zijn. De exacte invulling daarvan past bij de status van beschermd dorpsgezicht. De nieuwbouw en ligging moeten de kenmerkende beeldkwaliteit van Gelselaar wel aantoonbaar versterken.

Toerisme en recreatie

Door de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht kan Gelselaar in een bredere belangstelling van toeristen komen te staan.

Als er verantwoorde plannen voor recreatie en toerisme in Gelselaar bestaan, dan kunnen deze in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Dat kan bij het nu voor te bereiden bestemmingsplan of later bij een gedeeltelijke wijziging ervan.



Altijd bouwvergunning nodig

Een van de veranderingen waar inwoners mee te maken krijgen is dat er voor alle bouwwerken binnen een beschermd dorpsgezicht een bouwvergunning nodig is. Dus ook voor een dakkapel of een carport. En als u wilt slopen hebt u ook altijd een sloopvergunning nodig.

Alle bouwwerken vergunningplichtig! Wat betekent dit?

Het belangrijkste gevolg van de status beschermd dorpsgezicht is dat er binnen het gebied *geen* 'vergunningvrije bouwwerken' meer bestaan. Deze worden na het aanwijzingsbesluit vergunningplichtig.

Dus als u wilt bouwen, moet u altijd een bouwvergunning aanvragen.

Dit houdt dus niet in dat er niet meer ge- of verbouwd mag worden.

Wel dat er een vergunning nodig is voor het plaatsen, oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

De veranderingen aan of bij bestaande gebouwen worden getoetst aan de historische karakteristieken. Dit betekent dat naast de normale welstandstoetsing tegelijkertijd wordt gekeken of de karakteristieke waarden van het dorpsgezicht gerespecteerd worden.

Aan de hand van de aard van de verbouwplannen moet er een lichte bouwvergunning of een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd. Als u snel wilt weten welke vergunning u in dat geval moet aanvragen gaat u naar www.vrom.nl/bouwregelgeving of u neemt contact op met de Gemeentewinkel van de gemeente Berkelland, telefoonnummer 0545-250 250.

Leges voor voormalig ‘vergunningvrije bouwwerken’

Voor bijna elke vergunning brengen wij leges in rekening. Over de bouwwerken die voorheen vergunningvrij konden worden gebouwd moeten in de nieuwe situatie ook leges worden berekend.

De gemeente moet nog een besluit nemen of voor voormalig vergunningvrije bouwwerken wel of geen leges in rekening wordt gebracht. In een later stadium komen wij hierop terug.

Licht-vergunningplichtige bouwwerken (tot 2010)

Kleine bouwwerken, zoals een aan- of uitbouw, schutting, schuurtje, kozijn en dakkapel aan de voorzijde van een woning, zijn meestal licht-vergunningplichtig. Als het plan past in het (nieuwe) bestemmingsplan wordt de lichte bouwvergunning binnen zes weken verleend.

Regulier-vergunningplichtige bouwwerken (tot 2010)

Alle overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een dakopbouw en verbouwingen van een bedrijfsruimte, zijn regulier bouwvergunningplichtig. Als het plan past in het (nieuwe) bestemmingsplan dan wordt de vergunning binnen twaalf weken verleend.

Toets bestemmingsplan in het kader van een beschermd dorpsgezicht

Bouw- en verbouwplannen worden altijd getoetst aan de voorschriften van een bestemmingsplan. Dat gebeurt voorlopig nog aan het bestaande bestemmingsplan.

In de in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplannen 'Gelselaar' en 'Buitengebied' worden de kenmerkende waarden van Gelselaar beter beschermd.

In de tussenliggende tijd, als Gelselaar is aangewezen en deze nieuwe bestemmingsplannen nog niet gelden, moeten bouwaanvragen wachten op afhandeling! (Dit geldt niet voor bouwwerken die tot het moment van het aanwijzingsbesluit vergunningvrij zijn).

Dat wachten hoeft niet als het plan beperkt is en het plan past in het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat er afspraken worden gemaakt met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wanneer toch kan worden meegewerkt.

Als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is, toetsen wij rechtstreeks aan dit bestemmingsplan.



Sloopvergunning

Een sloopvergunning is in normale gevallen pas nodig wanneer er meer dan tien kubieke meter afval vrijkomt. Voor woningen die liggen in een beschermd dorpsgezicht geldt dat er altijd een vergunning nodig is, dus ook voor sloop. Dit is bedoeld om ongewenste sloop van beeldbepalende zaken te voorkomen.

Aanlegvergunning

Voor ingrijpende werkzaamheden in de bodem hebt u een vergunning nodig. Dat is een zogenoemde aanlegvergunning. Hiervoor geldt vrijwel hetzelfde als bij een bouwvergunning.

Overige vergunningen en het gebruik van gronden en terreinen

Voor overige vergunningen, zoals een kapvergunning gelden in principe geen andere beperkingen dan in vergelijkbare gevallen buiten het beschermd dorpsgezicht. Het gebruik van gronden en terreinen is geregeld in het bestemmingsplan. Hebt u een vraag over een specifieke aanvraag, neemt u dan contact op met de gemeente. Dan zoeken wij het voor u uit.



Nieuw vergunningenstelsel per 1 januari 2010

Waarschijnlijk wordt per 1 januari 2010 de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) van kracht. Veel vergunningsprocedures worden dan samengevoegd, waaronder de bouwvergunningen. Als u dus meer zaken tegelijk aanvraagt, krijgt u van de gemeente binnen acht weken één vergunning voor alles. Het is te vroeg om daar nu inhoudelijk al op in te gaan. Op het moment dat er (ver)bouwplannen zijn, zal de gemeente extra informatie verstrekken. Wilt u nu al informatie, kijk dan op www.vrom.nl.

Juli 2009

Uitgave gemeente Berkelland
Postbus 200, 7270 HA Borculo
Telefoon 0545-250 250
Info@gemeenteberkelland.nl
www.gemeenteberkelland.nl



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.