

# Gelselaar Beschermd Dorpsgezicht Wat betekent dat?

**Gelselaar is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het is het tweede beschermde gezicht in de gemeente Berkelland. In 1972 is de Mallumse molen en de naaste omgeving in Eibergen al aangewezen als beschermd gezicht.**

En nu is dus ook Gelselaar een beschermd dorpsgezicht. Logisch dat er vragen rijzen als: 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 we in deze brochure antwoord te geven. En lukt dat niet, dan kunt u altijd contact opnemen voor meer uitleg.



## ALGEMEEN

### Beschermde stads- en dorpsgezichten

Nederland heeft ongeveer 350 beschermde stads- en dorpsgezichten. Bekende beschermde stads- en dorpsgezichten in de Achterhoek zijn Bredevoort, Zutphen en de omgeving Berkeloord in Lochem.

Het zijn gebieden die nog goed behouden zijn, ze zien er nog bijna net zo uit als vroeger. Ook kun je aan het gebied zien welke ontwikkelingen het heeft doorgemaakt. Dit is bijzonder. Daarom vindt de overheid het belangrijk deze gebieden te beschermen. Zodat de bijzondere historische eigenschappen ook voor de toekomst bewaard blijven. Niet alleen de losse panden of mooie voorgevels zijn beschermd, 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 een 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”.*

### Beschermde status, bevroren situatie? Gelselaar op slot?

Mag er dan helemaal niets meer in een beschermd gezicht?

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 een dorp nu net zijn eigen identiteit en waarde geven.

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

## GELSELAAR

### 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 Gelselaar nu aangewezen 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<sup>e</sup> eeuw nog goed te zien is aan het dorp”.*



## De aanwijzing

In het aanwijzingsbesluit beschrijft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uitvoerig waar dat bijzondere in Gelselaar uit bestaat en wat daar allemaal bij hoort.

In het kort zijn binnen dit gebied bijzonder:

- het essencomplex, samen met het dorp, de vrijstaande boerderijen en de begraafplaats
- de openheid vanaf de essen naar het dorp; het coulisselandschap
- de vorm van het dorp met verschillende boerenerven
- de gebouwen en het historische wegen- en voetpadennetwerk met vertakkingen en kruisingen
- landschapselementen als hoogteverschillen, sloten en houtwallen
- de boererven, die bestaan nog echt uit een boerderij, bijgebouwen, erf en een toegangsweg
- de 'maat' van de bebouwing en de samenhang tussen de gebouwen omdat je kunt zien dat ze gebouwd zijn volgens de (destijds) lokale bouwtraditie.

Het gaat bij een beschermd dorpsgezicht niet alleen om losse gebouwen, maar om de totale bebouwing en opbouw van het dorp. Dus ook de nieuwbouw van Gelselaar valt hieronder. Het gaat om het totale dorp en de omliggende essen met wegen.



## **WAT MERKEN INWONERS VAN GELSELAAR HIERVAN?**

### **Nieuwe bestemmingsplannen**

De gemeente Berkelland heeft nieuwe bestemmingsplannen voor Gelselaar gemaakt. Het gaat daarbij voornamelijk om het bestemmingsplan “Gelselaar Dorp” en “Buitengebied”. Op enkele plaatsen vinden nieuwe ontwikkelingen plaats. Hiervoor zijn aparte bestemmingsplannen nodig. Daarin staan de randvoorwaarden, waarbinnen deze ontwikkelingen (zorg en woningbouw) kunnen plaatsvinden. De invulling daarvan moet aansluiten bij de status van het 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 (nog) bredere belangstelling van toeristen komen te staan. In het bestemmingsplan zullen ook de mogelijkheden komen te staan voor bijvoorbeeld de vestiging van (dag)horeca, tuinrecreatie (theetuinen bijvoorbeeld), galerieën, pensions, kampeerboerderijen en erfgoedlogies.



### **Bijna altijd omgevingsvergunning nodig**

Eén van de veranderingen waar inwoners mee te maken krijgen is dat er voor bijna alle bouwwerken binnen een beschermd dorpsgezicht een omgevingsvergunning nodig is. Dus ook voor een dakkapel of een carport. En als u wilt slopen hebt u ook altijd een sloopmelding nodig. De bedoeling daarvan is om gezamenlijk te waken voor het behoud van het beeld en de karakteristiek van het dorp.

### **Alle bouwwerken vergunningplichtig! Wat betekent dit?**

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

Dit betekent, dat als u wilt bouwen, u bijna altijd een omgevingsvergunning moet aanvragen. Het houdt dus niet in dat er niet meer ge- of verbouwd mag worden. Er is alleen wel een vergunning nodig voor het plaatsen, oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. In sommige gevallen in het achtererf of binnen is geen vergunning nodig.

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 omgevingsvergunning worden aangevraagd. Als u snel wilt weten welke vergunning u in dat geval moet aanvragen gaat u naar [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of u neemt contact op met de Publiekswinkel van de gemeente Berkelland. Telefoon 0545-250 250.

### **Leges voor voormalig 'vergunningvrije bouwwerken'**

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

De gemeente heeft in haar Legesverordening opgenomen in dat geval geen leges in rekening te brengen.

### **Omgevingsvergunningplichtige bouwwerken**

Als een bouw- of sloopplan past in het bestemmingsplan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand en de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht, wordt de omgevingsvergunning binnen acht weken verleend.

Een sloopmelding 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.

Voor ingrijpende werkzaamheden in de bodem hebt u een vergunning nodig voor het aanleggen van werken. Hiervoor geldt vrijwel hetzelfde als bij een vergunning voor het bouwen. Ofwel, wat is het effect op het beschermd gezicht?

### **Toets bestemmingsplan in het kader van een Beschermd Dorpsgezicht**

Bouw- en verbouwplannen worden altijd getoetst aan de voorschriften van een bestemmingsplan, samen met de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan. Om de karakteristiek van het dorp beter te beschermen zijn extra regels opgenomen.

### **Overige vergunningen en het gebruik van gronden en terreinen**

Voor overige vergunningen, zoals het kappen van bomen 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. Het beschermd gezicht is hierbij niet van toepassing. Hebt u een vraag over een specifieke aanvraag, neemt u dan contact op met de gemeente Berkelland en maak een afspraak. Wij zoeken het voor u uit.



September 2013

Uitgave:

gemeente Berkelland

Postbus 200, 7270 HA Borculo

telefoon 0545-250 250

info@gemeenteberkelland.nl

[www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl)



foto: W. Stevenhagen