

Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Afferden & Deest - Waalbandijk en Koningstraat (oostelijke deel)



Informatieavond 18 maart 2024

Inhoud presentatie

1 Procedure

2 Toelichting op de aanwijzing

- te beschermen waarden
- begrenzing

3 Rechtsgevolgen

4 Samenvatting (en ingediende vragen)

1 Procedure (voortraject)

Wettelijke grondslag: **Erfgoedverordening Druten 2023**
(geldend vanaf 25-11-2023)

Voortraject:

- opstellen (concept) **Toelichting**
- Behandeling in **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**
(nu: **Commissie Omgevingskwaliteit**)
(mei en augustus 2023 > aanpassing begrenzing)
- **Informatieavond** (vandaag)

1 Procedure (verdere formele procedure)

Volgens Erfgoedverordening Druten 2023:

- De **gemeenteraad** wijst aan, op voorstel van burgemeester en wethouders
- Burgemeester en wethouders zenden het voorstel voor advies aan de **adviescommissie omgevingskwaliteit**
- De **gemeenteraad** beslist definitief **binnen een half jaar** (26 weken) na verzending van het voorstel

2 Toelichting op de aanwijzing

Vaste inhoudsopgave:

- * Ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis
- * Huidige ruimtelijke karakteristiek
- * Nadere typering van de te beschermen waarden
- * Begrenzing van het aangewezen gebied
- * Waardering (motivering)

De toelichting op de aanwijzing kan worden gebruikt als:

- vertrekpunt voor toekomstig beleid
- toetsingskader bij omgevingsvergunningaanvragen en de advisering daarover door adviescommissie omgevingskwaliteit

2 Toelichting op de aanwijzing

Nadere typering van de te beschermen waarden

- A Stedenbouwkundig-landschappelijke structuur
- B Landschap en groen
- C Algemene bebouwingsbeeld
- D Objecten / gebouwen met monumentale status

Stedenbouwkundig landschappelijke structuur

Nadere typering te beschermen waarden

- verkavelingspatroon (blokvormig, hoofdstructuur min of meer haaks op de dijk, in noord-zuidrichting)
- slingerende tracé oude Waalbandijk
- overwegend vrije zicht vanaf Waalbandijk over aangrenzende gebieden
- wegenpatroon (Klapstraat, Koningstraat, dammen met smal dwarsprofiel en onverharde bermen)
- kleine erven in directe omgeving dijk en wielen
- elders ook grotere erven (b.v. Oude Dries, De Drie Waaijen, Koningstraat)
- open bebouwingslint aan de Koningstraat met doorzichten naar het landschap.



Landschap en groen

Nadere typering te beschermen waarden

- Het uiterwaardenlandschap tussen de Waalbandijk en de nieuwe rivierdijk, bestaande uit wilgenbos op rabatten, weilanden en open water
- De afwisseling van open percelen en boomgaarden in het oostelijke deel richting Deest
- Wielen / Waaien: zichtbare restanten van de dijkdoorbraken. Het natuurlijke, informele karakter van de wielen dankzij de oevers met rietkragen en wilgen
- De erfbeplanting, mede vanwege het contrast met het omringende veelal opener landschap



Algemene bebouwingsbeeld

Nadere typering te beschermen waarden

- Type bebouwing: bescheiden hallenhuis-boerderijen, enkele voorname T-boerderijen, burgerwoningen (bescheiden van uiterlijk en ondergeschikt aan voormalige agrarische erven) van 1 tot 1½ bouwlaag
- Individuele karakter van de bebouwing (eigen karakter, geen seriematige bouw)
- Natuurlijke materialen (baksteen, hout, riet, gebakken pannen) en natuurlijke kleuren, soms gewit
- Markant op de hoek van de Van Heemstraweg en Klapstraat gelegen café
- Twee voormalige huisplaatsen aan buitenzijde Waalbandijk (nabij nr. 92), herkenbaar aan verhogingen aan buitenzijde dijk



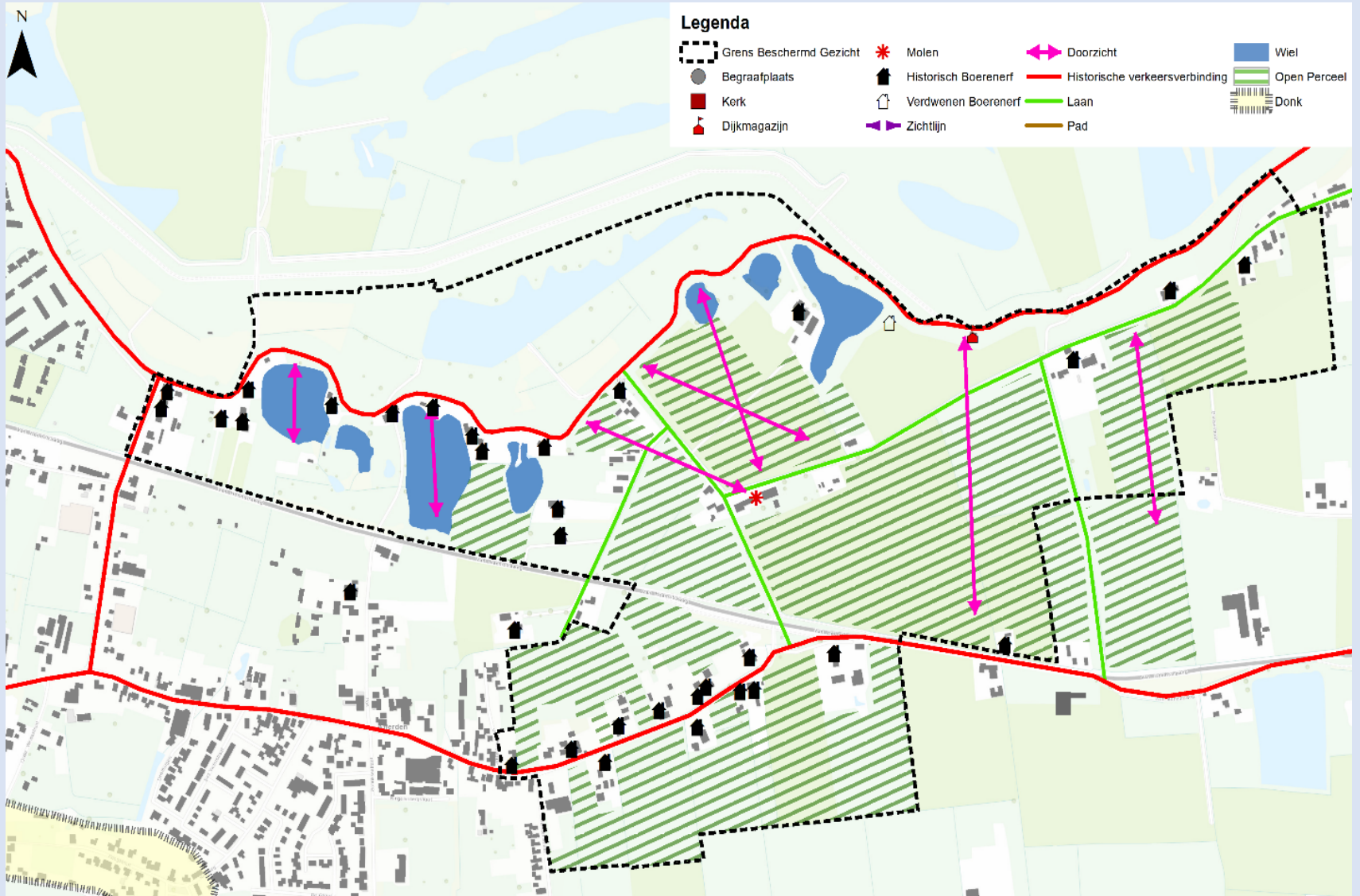
Beschermde monumenten

Nadere typering te beschermen waarden

- Boerderijen:
Waalbandijk 68, 66, 80, 82 & 90
Molendam 18, 20 & 22
Kweldam 9 & 38 (herbouwd)
Koningstraat 1, 4, 6-8, 7, 9, 12, 14, 15
- Woonhuis: Kweldam 28
- Molen: Kerckdam 1
- Dijkmagazijn (Waalbandijk)
- Stenen kruis (kruising Klapstraat-Waalbandijk)



Begrenzing (uitbreiding na advies CRK)



3 Rechtsgevolgen (Erfgoedverordening)

1 Sloopvergunning

- Voor het slopen van een bouwwerk is na de aanwijzing een omgevingsvergunning nodig (beoordeling door B&W)
- Deze kan alleen worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet
- Deze kan in ieder geval worden geweigerd als het niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd (N.B. doel is vooral: voorkomen gaten in straatwanden)

3 Rechtsgevolgen (Erfgoedverordening)

2 Beschermend bestemmingsplan / omgevingsplan

- De gemeenteraad stelt ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht een **omgevingsplan** vast zoals bedoeld in de Omgevingswet (voorheen bestemmingsplan)
- Daarbij kan een **termijn** worden gesteld
- Check: is het geldende bestemmingsplan / tijdelijk omgevingsplan **voldoende beschermend**?

4 Samenvatting / vragen (1)

- Geen bevriezing bestaande situatie, er blijft ruimte voor toekomstige ontwikkelingen
- Maar: bij toekomstige ontwikkelingen wèl (meer) **rekening houden met de cultuurhistorische waarden** zoals beschreven in de toelichting op de aanwijzing
- Het beoordelen van (ruimtelijke) initiatieven is **maatwerk**. Toelichting op de aanwijzing is daarbij een belangrijk toetsingskader.
- Omgevingsvergunning nodig voor slopen

4 Samenvatting / vragen (2)

- Geldende bestemmingsplannen zijn voorlopig nog bepalend. Vergunningvrij bouwen blijft voorlopig nog vergunningvrij
- Agrarische percelen: de aanwijzing heeft geen gevolgen voor de wijze van het agrarisch gebruik.
- Check: Beschermt bestemmingsplan de waarden voldoende?
Zo niet: dan nieuw omgevingsplan opstellen
- Omgevingswet geeft gemeente meer mogelijkheden / meer vrijheid bij beschermen van waarden. (Ook mb.t. eventueel beperken vergunningvrij bouwen)

Tenslotte

Gevolgen voor waarde panden / gronden: uit onderzoeken geen eenduidig beeld. Soms waardestijging in steden en dorpskernen

Niet alles is in regels te vangen. Het instandhouden van de waarden van het beschermd dorpsgezicht is ook een **gezamenlijke verantwoordelijkheid** van overheid èn burgers!

U woont in een prachtig gebied: de moeite waard om samen zorgvuldig mee om te gaan!

