

Vooradvies cultuurhistorie bestemmingsplanprocedure

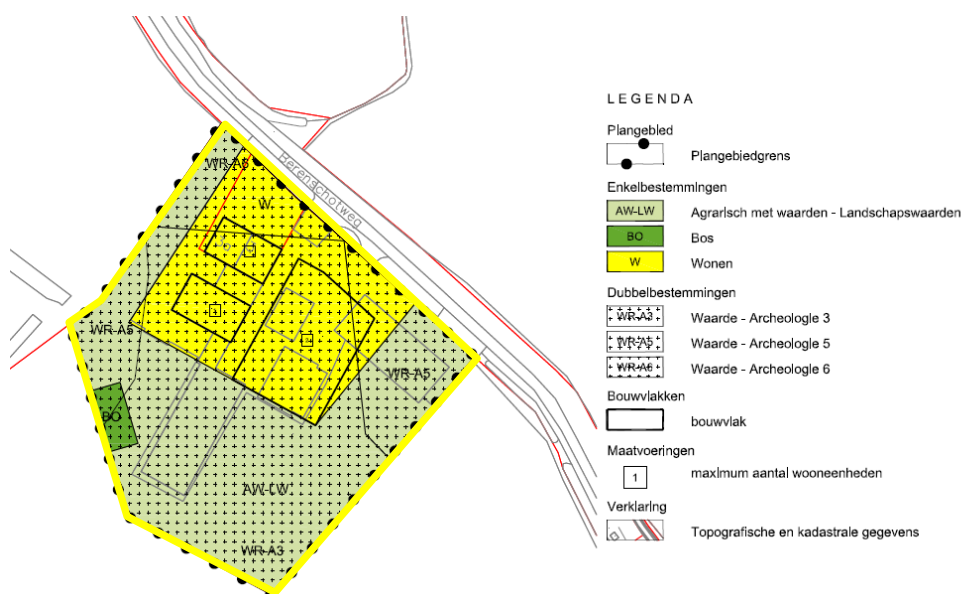
Aan : Gemeente Berkelland, t.a.v. Gerben Janssen
 Zaaknummer : 2018EA0016
 Onderwerp : Berenschotweg 3b Ruurlo, functieverandering
 agrarisch naar wonen
 Specialisme : cultuurhistorie (erfgoed en monumenten)
 Behandeld door : Roy Oostendorp
 Datum : 19 januari 2018
 Bijlagen :

Advies

De gevraagde ontwikkeling levert zeer beperkt verlies van cultuurhistorische waarden op. De aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen een positieve bijdrage leveren aan de aangevraagde ontwikkeling, maar zijn onvoldoende geborgd in de planregels en de toelichting. Geadviseerd wordt het ontwerp op dit punt aan te passen.

Inleiding

Op het perceel Berenschotweg 3b in Ruurlo wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen en vindt sloop en nieuwbouw plaats. Voor dit initiatief moet een planologische procedure worden doorlopen. De gemeente Berkelland vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek in dit verband om beoordeling van de toelichting bij het bestemmingsplan.



Voor deze ontwikkeling is een apart bestemmingsplan nodig. Hierbij is een toelichting gemaakt. De gemeente Berkelland vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek hiervoor of het aspect cultuurhistorie op de juiste wijze is afgewogen.

Beoordelingskader.

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken willen we op gebiedsniveau behouden en versterken bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.



Hieronder staan de regels die van toepassing zijn bij voor de beoordeling van aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe we hiermee om moeten gaan:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Erfgoedwet;
- Erfgoedverordening gemeente Berkelland 2012
- Besluit ruimtelijke ordening 2012 (artikel 3.1.6, lid 2, onderdeel a)
- Cultuurhistorische Waardenkaart 2017
- Beleidsregel 'Cultuurhistorie in ruimtelijk beleid' Berkelland 2017

Inhoudelijke beoordeling.

Bij cultuurhistorische waarden van ruimtelijk erfgoed gaat het over de positieve waardering van alle onderdelen die zichtbaar of onzichtbaar zich in onze leefomgeving bevinden en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Deze waarden horen bij de manier waarop we onze omgeving beleven, inrichten en gebruiken.

Hiervoor moeten alle cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening geïventariseerd en geanalyseerd worden. Hiermee wordt iedereen er toe aangezet om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij ontwikkelingen of bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Uit de toetsing van de paragraaf: Bestemmingsplan Berenschotweg 3B te Ruurlo, Toelichting paragraaf 4.2 Cultuurhistorie blijkt dat niet alle waarden zijn geïventariseerd en afgewogen.

In deze paragraaf is het beleidskader niet voldoende correct omschreven. Er is niet verwezen naar de inmiddels vastgestelde Cultuurhistorische Waardenkaart 2017 en de beleidsregel 'Cultuurhistorie in ruimtelijk beleid'. Daarin staat:

1. In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt via de plantoelichting naar de 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017' verwezen.
2. De kennis en informatie uit de 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017' verwerken we daarbij als volgt in bestemmingsplannen:
 - a. In de toelichting wordt verwezen naar de cultuurhistorische kenmerkenkaart als beleidsonderlegger bij toetsing van omgevingsvergunningen (o.a. kap, inrit, uitvoeren van werken) en ruimtelijke besluitvorming en planvorming. De specifieke gebiedsbeschrijvingen (voor zo ver van toepassing) worden overgenomen in de bestemmingsplantoelichting;
 - b. De planregels kennen eenduidige en integrale bestemmingsomschrijvingen die uitgaan van behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische (landschaps)waarden. De planregels bieden integraal de mogelijkheid tot het desnoods stellen van nadere eisen aan plaats, vorm en afmeting van bebouwing ter waarborging van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
 - c. Voor activiteiten die de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit kunnen schaden of kunnen verbeteren (bijv. uitvoeren van werken en kappen) geldt een integrale omgevingsvergunningplicht;
 - d. Bij toetsing en planvorming wordt informatie uit de cultuurhistorische kenmerkenkaart gebruikt bij de ruimtelijke afweging of als basis voor nader en verdiepend onderzoek.
 - e. In gebieden met de waarderingscategorie 'zeer hoog en **hoog**' ...bestaat er mogelijkheid om, ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

Ook zijn aanwezige cultuurhistorische waarden onvoldoende geïventariseerd. De ODA heeft op basis van de kenmerkenkaart (als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart) en andere bronnen de rapportage op hoofdlijnen doorgenomen en is van mening dat niet alle aspecten voldoende zijn onderzocht.

Daarentegen is door de initiatiefnemer wel een inrichtingsplan gemaakt, waarop de ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd. Op basis daarvan wordt voor een heel groot deel tegemoet gekomen aan behoud en versterking van landschaps- en cultuurhistorische waarden. Deze uitgangspunten komen onvoldoende terug in de toelichting en de planregels.



Het is hét middel om van algemeen belang geachte landschappelijke cultuurhistorische waarden te borgen.

Het is daarom ook één van de argumenten waarop de gemeente haar medewerking verleend aan deze ruimtelijke ontwikkeling en de toevoeging van twee nieuwe woningen.

In tegenstelling tot het inrichtingsplan ontbreken in de toelichting de volgende onderdelen ontbreken:

- De aanwezigheid van of ligging in beschermde monumenten en gebieden;
- De bouwhistorische verwachting en -waarden van de aanwezige bebouwing;
- De historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- De historisch-geografische waarden.

Tot slot staat in de planregels onvoldoende beschreven dat sprake moet zijn van behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Conclusie / advies

Het ingediende inrichtingsplan biedt een zeer goed overzicht aan maatregelen ter behoud en versterking van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze komen echter niet voldoende terug in de toelichting van het bestemmingsplan. In de planregels is onvoldoende aangesloten bij de wettelijke verplichting tot volwaardig meewegen van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke plannen.

Geadviseerd wordt de toelichting en de planregels op dit onderdeel te verbeteren op basis van de bijlage.



Bijlagen

CONCEPT gecorrigeerde paragraaf en planregels

Paragraaf 4.x Cultuurhistorie – Monumenten en erfgoed

Algemeen

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken moeten op gebiedsniveau behouden en versterkt worden bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Bij cultuurhistorische waarden van ruimtelijk erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel zijn van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Conclusie

<maatwerk: Eventueel nog verder ingaan op resultaten onderzoeken, indien voorhanden>.

<een> <geen> aanvullende inventarisatie en analyse uitgevoerd moet worden.

Beoordelingskader

Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de gemeente om alle cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te inventariseren en uitdrukkelijk mee te wegen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Aan deze inventarisatie kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming 'cultuurhistorie' en/of 'archeologie' verbonden worden.

De gemeente Berkelland heeft een cultuurhistorische kenmerken- en waardenkaart vastgesteld, waaruit blijkt dat het gebied van een hoge cultuurhistorische waarde is. Dat betekent op basis van de vastgestelde beleidsregel 'Cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid' dat de gemeente ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan daarvoor extra aandacht mag vragen of aanvullend cultuurhistorisch onderzoek mag verlangen.

Overwegingen

Voor het bestemmingsplan Berenschotweg 3 Ruurlo is een analyse verricht naar de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daar zijn conclusies aan verbonden die in dit bestemmingsplan worden verankerd.

A. Beschermde monumenten en gebieden

Rijksmonumenten (Erfgoedwet): In het plangebied bevinden zich geen beschermde rijksmonumenten;

Gemeentelijke monumenten (Erfgoedverordening): In het plangebied bevinden zich geen beschermde gemeentelijke monumenten;

Rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (Erfgoedwet): Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

B. Bouwhistorische waarden

De oorspronkelijke boerderij 'Berenschot' lijkt op basis van een gevelsteen gebouwd in 1884, in opdracht van Baron van Heeckeren van Kell. Zeer waarschijnlijk gaat het hier om een uitbreiding of aanpassing van de dan al eeuwen bestaande boerderij, die op de eerste kadastrale minuut van 1832 zichtbaar is. Deze boerderij is van het type hallehuis met een afgewolft zadeldak. De gesloten kap is voor iets meer dan de helft gedekt met riet en verder met oude holle pannen. Ter hoogte van het woongedeelte zijn aan beide zijden de gevel 'opgezet' en is de kap aangehaald, om meer woonruimte te krijgen. De zij- en voorgevel zijn gemoderniseerd en in de deeldeuropening bevindt zich een moderne sectionaaldeur. Opvallend is het rommelige beeld in het metselwerk door verschillende ingrepen in verschillende perioden.

Op het perceel was in 1832 nog een gebouw (waarschijnlijk een schuur) aanwezig. In 1900 is deze situatie nog niet veranderd, maar in de loop van de tijd is dit bijgebouw opgewaardeerd tot grote vrijstaande stal. Op een bepaald moment wordt de stal verbouwd tot tweede bedrijfswoning. De gevels van het woongedeelte zijn modern. Tussen beide gebouwen wordt de mestvaalt overkapt, waardoor de kenmerkende 'driekapper' ontstaat. De overige bedrijfsbebouwing is tussen 1977 en 1989 gerealiseerd.

Zeer goed mogelijk bevindt zich in de oorspronkelijke boerderij 'Berenpas' nog een oudere kern en zijn de gevels en indeling in 1884 vernieuwd. Daarentegen zijn in alle gevels latere verstoringen en ingrepen te vinden die het historische gevelbeeld van 1884 sterk hebben verstoord. Bij een interne verbouwing van deze boerderij



zou met respect met deze bouwhistorie omgegaan moeten worden. Dat geldt in mindere mate ook voor de andere woning die gehandhaafd blijft. Ook daar kunnen bouwhistorische waarden aanwezig zijn. De bouwhistorische waarden van het exterieur van het complex liggen in de massa, de hoofdvorm, de kapvorm en –bedekking en de oriëntatie.

Op basis van het inrichtingsplan, dat uitgaat van behoud en herstel, is het van belang de volgende aspecten van deze bestaande bebouwing te respecteren en in regels te vatten:

- Hoofdvorm en kaprichting en oriëntatie
- Toepassing van combinatie riet en oude holle pannen op hoofdgebouw
- Toepassing van oude holle pannen op bij schuur (tweede woning)
- Zoveel mogelijk streven naar gesloten dakvlakken met dakramen in plaats van dakkapellen

C. Historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

De onderzoekslocatie ligt in het buitengebied van Ruurlo ten zuidwesten van de Berenschotweg, genoemd naar het erf. Ruurlo is oorspronkelijk een vroegmiddeleeuwse bosontginning, die begon met hoeven die verspreid over het dekzandgebied lagen. In de Late Middeleeuwen ontstond een min of meer aaneengesloten kampen en essencomplex. Een heel groot aantal deelgebieden scharen we onder de vochtige kampongtingingen (RAAP landschapstype Kn1), zeg maar de vochtige variant van de oude kampongtingingen. Anders dan daar overheerste hier het laaggelegen grasland of de natte heide. De middeleeuwse bouwlandkampen, zoals Berenschot, maakten minder dan de helft van de oppervlakte uit en sloten niet op elkaar aan.

Ten oosten van de Berenschotweg grenst het plangebied aan een randzone van het broek (RAAP landschapstype Br1). Hier lagen kleine kampongtingingen uit het einde van de Nieuwe Tijd (eind 17^{de} eeuw – begin 18^{de} eeuw) in een geleidelijk in ontginning genomen broekgebied. Hierdoor kreeg de regelmatige structuur van het nieuwe wegen- en waterlopendgrid de overhand. De historische sfeer van landschappen van dit type in belangrijke mate bewaard gebleven door de robuuste structuur van de 19^{de} en 20^{ste} eeuwse ontginningen.

Aansluitend, ten zuiden ligt een es, waarop de bewoners van Berenschot, aan de rand ervan, boerden.

D. Historisch-geografische waarden

We hebben hier te maken met één van de oudste boerenerven (14^{de}-16^{de} eeuw) van Ruurlo. Berenschot was ook onderdeel van de Marke van Ruurlo, een bestuursvorm met vergadering van de heer en de boeren met stemrecht over beheer van gemeenschappelijke gronden binnen het gebied. Alleen de 47 gewaarde erven van Ruurlo hadden ook stemrecht of "waard". Het lijkt erop dat zo ongeveer alle boerderijen in Ruurlo van oorsprong horig waren aan de graven/hertogen van Gelre. In de loop van de 15^{de} eeuw worden de meeste uit de horigheid ontslagen en worden de horige verplichtingen vervangen door een soort erfpacht¹.

Conclusie

Hoewel het archeologisch onderzoek vermeldt dat er geen sprake is van bouwhistorische waarden in dat deel van de het plangebied, is de boerderij 'Berenschot' in de huidige vorm meer dan 130 jaar oud en bestaat de huisplaats en het gewaarde erf al meer dan 500 jaar. Er is geen sprake van een beschermd monument of gebied.

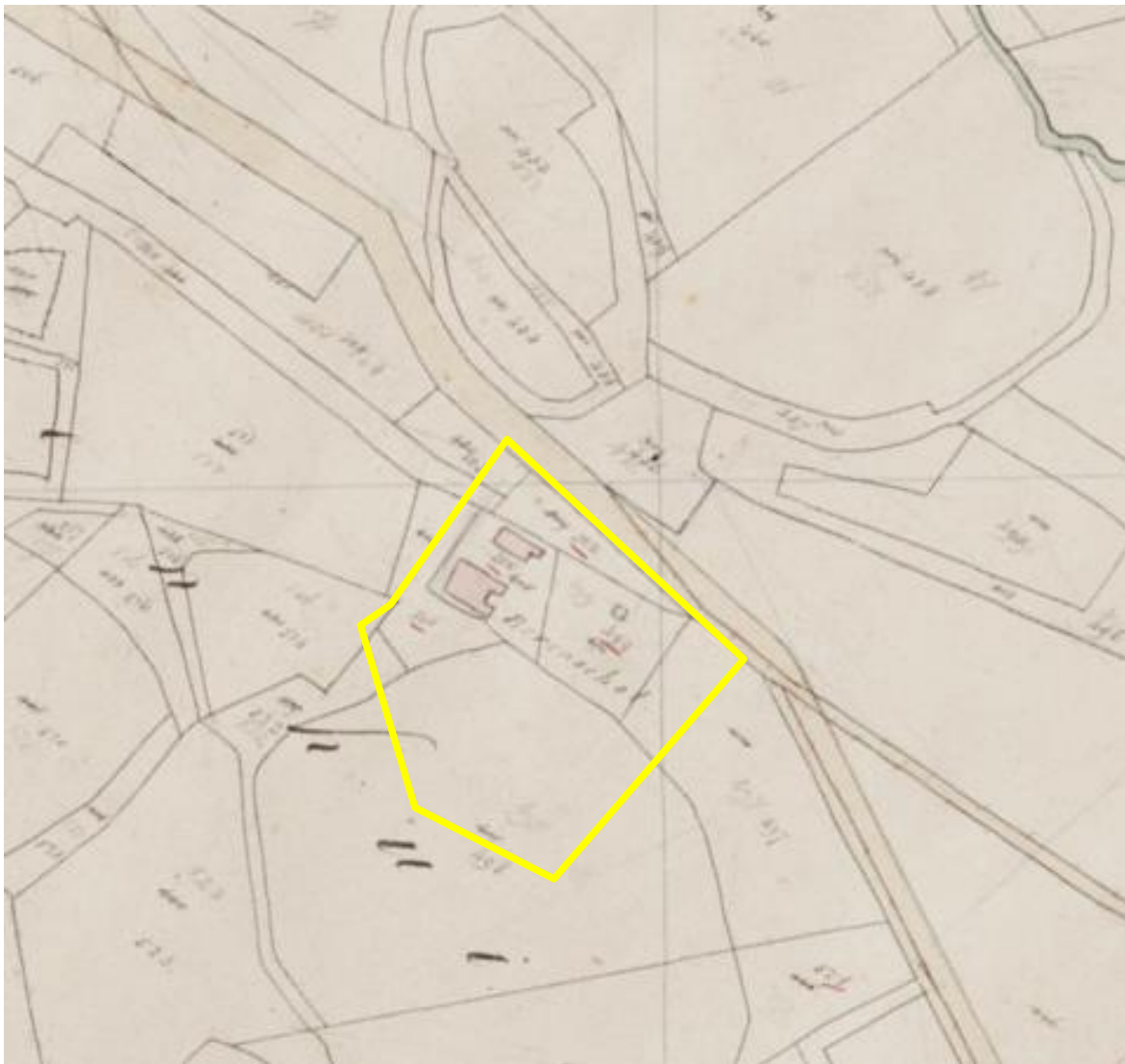
Het plan voorziet in behoud en herstel van de (plaats en hoofdvormen van) oude boerderij Berenschot en het vervangen van moderne bedrijfsgebouwen door twee nieuwe woningen. Gelet daarop kan geconcludeerd worden dat sprake is van het behouden en versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden.

In de lijn van het inrichtingsplan stellen we nadere voorwaarden aan de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bestaande te handhaven bebouwing als wel aan de nieuwe 'bijgebouwen'. Het gaat dan om erfinrichting, streekeigen kenmerken, materiaalgebruik en beplanting.

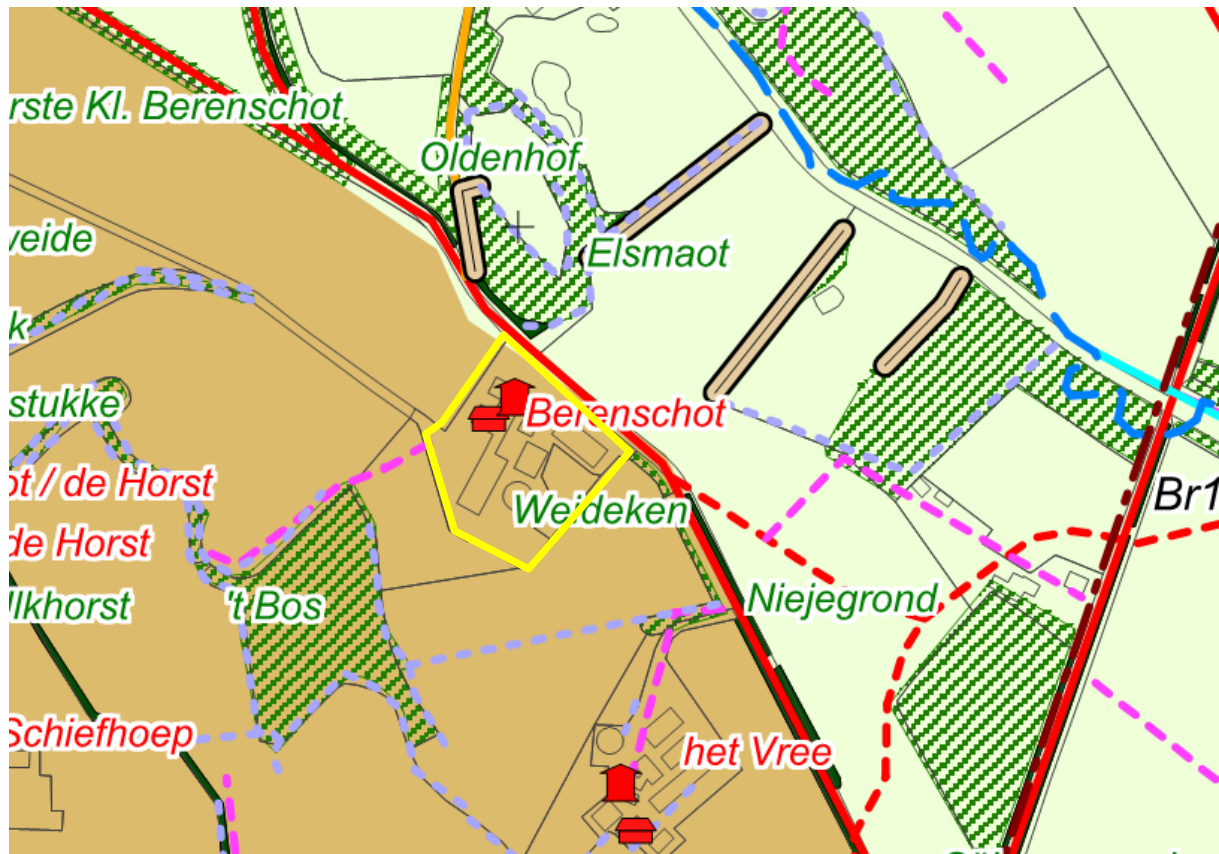
Planregels:

NADER TE FORMULEREN

¹ www.mijngelderland.nl



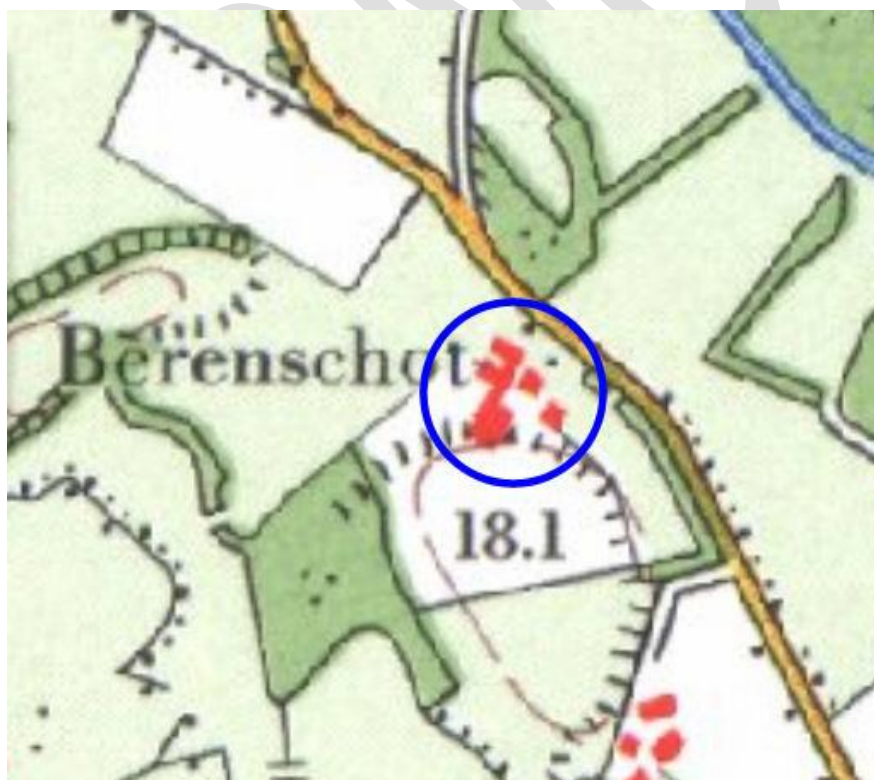
COPI



Figuur 1: uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart



Figuur 2: topografische kaart ca. 1900



Figuur 3: topografische kaart 1977



Figuur 4: gevelbeeld oorspronkelijke boerderij Berenschot









CONCEPT