

**Toelichting**

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>AANLEIDING EN DOEL .....</b>                          | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>ALGEMENE ASPECTEN .....</b>                           | <b>2</b>  |
| 2.1.      | Bij het plan behorende stukken.....                      | 2         |
| 2.2.      | Situering en begrenzing gebied .....                     | 2         |
| 2.3.      | Vigerend bestemmingsplan .....                           | 3         |
| 2.4.      | Vorbereidingsbesluit .....                               | 3         |
| <b>3.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                          | <b>4</b>  |
| 3.1.      | Historische ontwikkeling.....                            | 4         |
| 3.2.      | Beschrijving karakteristiek .....                        | 6         |
| 3.3.      | Aanwezige beeldkwaliteit.....                            | 13        |
| <b>4.</b> | <b>BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN .....</b> | <b>18</b> |
| 4.1.      | Bebouwingsregeling.....                                  | 18        |
| 4.2.      | Beeldkwaliteit .....                                     | 18        |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE OPZET .....</b>                            | <b>23</b> |
| <b>6.</b> | <b>MILIEU-ASPECTEN .....</b>                             | <b>23</b> |
| 6.1.      | Geluidhinder.....                                        | 23        |
| 6.2.      | Bodem en grondwater.....                                 | 23        |
| 6.3.      | Hinder van bedrijfsactiviteiten .....                    | 24        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                 | <b>25</b> |
| <b>8.</b> | <b>INSPRAAK EN OVERLEG EX ART. 10 BRO .....</b>          | <b>26</b> |

**Bijlagen:**

1. Aandachtspunten voor specifieke criteria voor de beeldkwaliteit in de Grotestraat
2. Verslag "Hoorzitting voorontwerp bestemmingsplan Centrum Gendringen (Grotestraat)"
3. Overleg reactie provincie Gelderland

## 2. ALGEMENE ASPECTEN

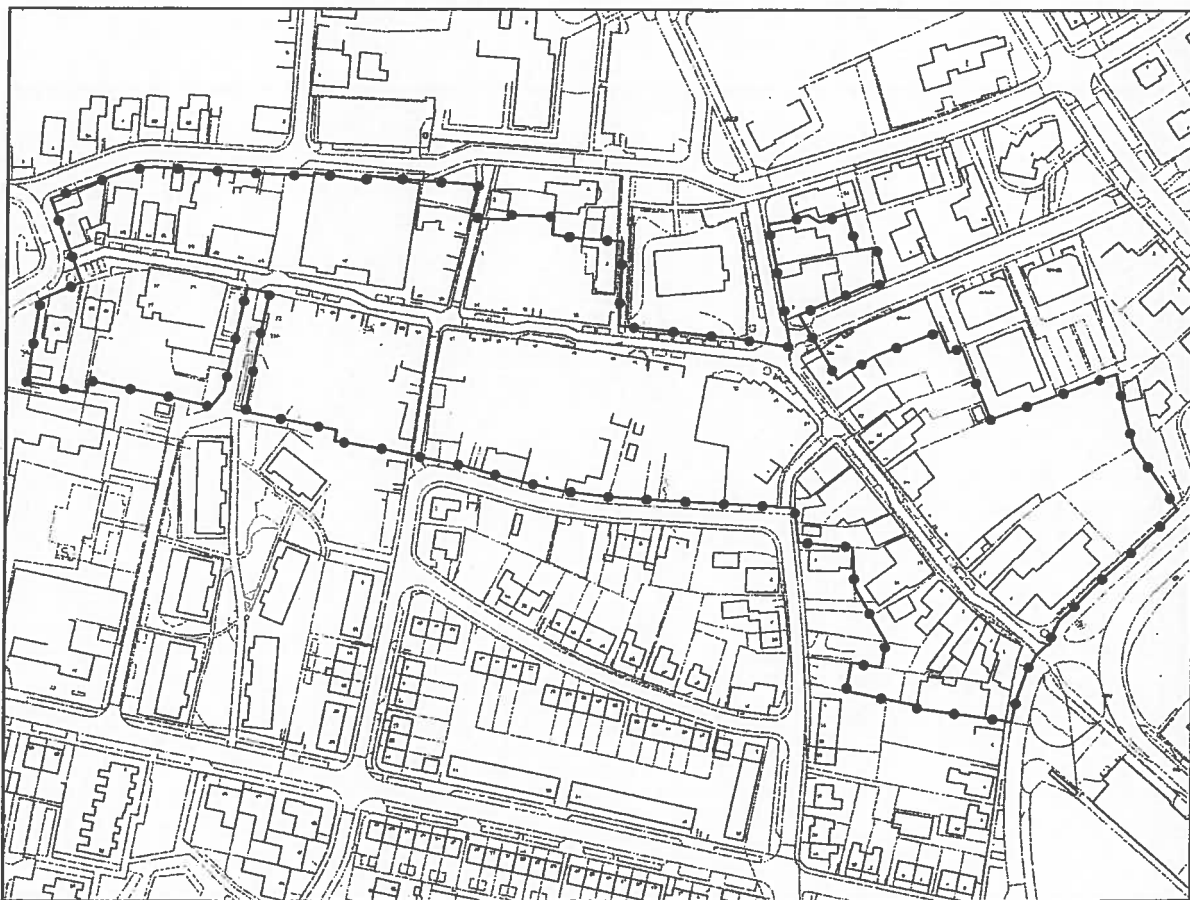
### 2.1. Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van de partiële herziening bestemmingsplan "Centrum Gendringen" wordt plankaart 2 met renvooi toegevoegd en wordt in de voorschriften artikel 01 en artikel 14 "Centrumvoorzieningen" aangepast. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan "Centrum Gendringen" onverminderd van kracht. De niet gewijzigde voorschriften van bestemmingsplan "Centrum Gendringen" blijven namelijk van toepassing, met inachtneming van de aangebrachte noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen.

Deze partiële herziening gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet, de verantwoording van het plan en de achterliggende gedachten zijn vermeld.

### 2.2. Situering en begrenzing gebied

Het gebied vormt het hart van de kern van Gendringen en is centraal in het dorp gelegen. De begrenzing ligt rond de aan weerszijden aanliggende bebouwing van de Grotestraat in Gendringen en is daarmee een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Gendringen". De begrenzing van het gebied is op de plankaart (plankaart 2)



Afb. Gebied partiële herziening.

## 1. AANLEIDING EN DOEL

Het bestaande bestemmingsplan "Centrum Gendringen" voorziet in een zeer ruime bestemmingsplanregeling, welke tot doel heeft de mogelijkheden voor het winkelbestand te maximaliseren, teneinde het voorzieningenniveau op peil te houden. De zich eind jaren tachtig aandienende tendens van vermindering van voorzieningen zet zich echter door, winkels verdwijnen en worden vervangen door woningen. De zeer ruime en flexibele bestemmingsplanregeling in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Gendringen" heeft echter als nadeel dat alle percelen kunnen worden omgezet in omvangrijke woningbouw. De aanwezige historische karakteristiek en beeldkwaliteit, die momenteel nog niet ernstig worden verstoord, kunnen daarbij worden aangetast.

De gemeente heeft daarom besloten tot een kwalitatieve benadering waarbij het benutten van het aanwezige historische karakter centraal staat. Door dit te combineren met (kleinschalige) winkelvoorzieningen kan een sfeer ontstaan die het dorp Gendringen een eigen gezicht en karakter kan geven.

Het doel, dat met het opstellen van deze partiële herziening wordt beoogd te bereiken, is de bescherming van de nu nog aanwezige historische karakteristiek en beeldkwaliteit, evenals het behoud van de aanwezig kleinschalige functiemenging. Daartoe worden de bouw mogelijkheden voor woningbouw beperkt.

Om het doel te bereiken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan "Centrum Gendringen" noodzakelijk geacht.

## 2. ALGEMENE ASPECTEN

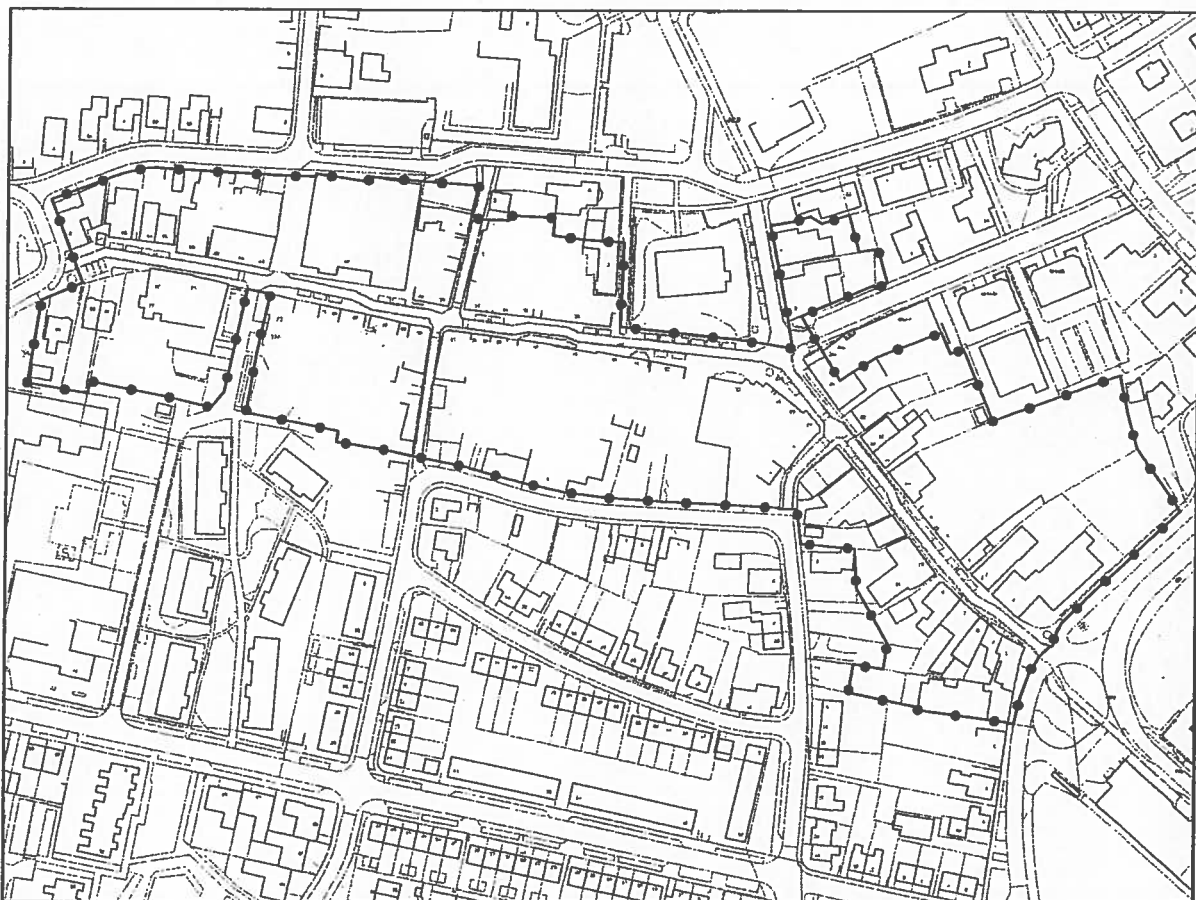
### 2.1. Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van de partiële herziening bestemmingsplan "Centrum Gendringen" wordt plankaart 2 met renvooi toegevoegd en wordt in de voorschriften artikel 01 en artikel 14 "Centrumvoorzieningen" aangepast. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan "Centrum Gendringen" onverminderd van kracht. De niet gewijzigde voorschriften van bestemmingsplan "Centrum Gendringen" blijven namelijk van toepassing, met inachtneming van de aangebrachte noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen.

Deze partiële herziening gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet, de verantwoording van het plan en de achterliggende gedachten zijn vermeld.

### 2.2. Situering en begrenzing gebied

Het gebied vormt het hart van de kern van Gendringen en is centraal in het dorp gelegen. De begrenzing ligt rond de aan weerszijden aanliggende bebouwing van de Grotestraat in Gendringen en is daarmee een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Gendringen". De begrenzing van het gebied is op de plankaart (plankaart 2)



Afb. Gebied partiële herziening.

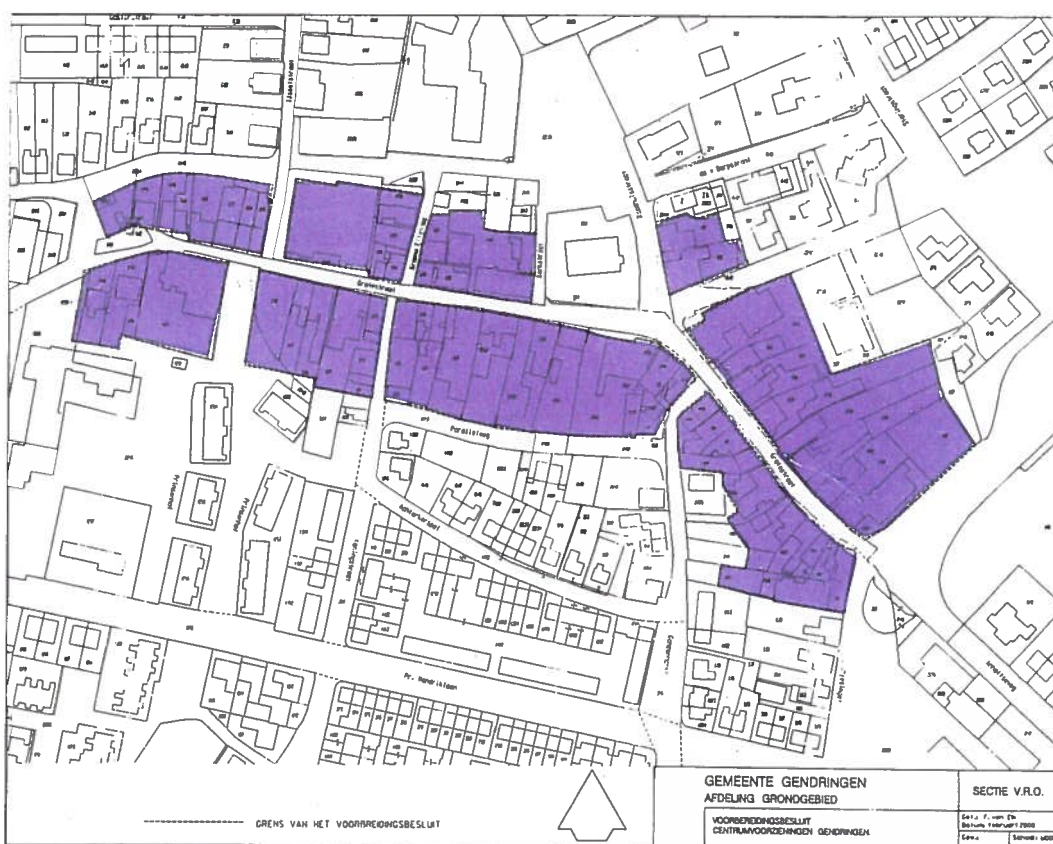
### 2.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Centrum Gendringen", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 mei 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13 december 1991 (bij besluit nr. RG91. 35386-RGW/G5212a).

### 2.4. Voorbereidingsbesluit

Voor het gebied is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen d.d. 24 februari 2000, dat het gebied omvat waar het artikel Centrumvoorzieningen van het bestemmingsplan Centrum Gendringen vigeert.

Dit voorbereidingsbesluit heeft rechtskracht tot 2 maart 2001.



Afb. Voorbereidingsbesluit





### 3. BESTAANDE SITUATIE

#### 3.1. Historische ontwikkeling

Gendringen kent een lange historie waarbij het ontstaan van de eerste nederzetting moeilijk te bepalen valt. Zeker is dat de woongemeenschap rond het jaar 1000 zo groot was dat een eigen kerspelkerk kon worden gebouwd op de plaats waar nu de Nederlands-Hervormde kerk staat. Op de hoger gelegen gronden langs de Oude-IJssel was een esdorp ontstaan. De belangrijkste verbindingswegen zijn vooral op dijken aangelegd wat blijkt uit de gegevens over de aanleg van de straatweg Doesburg – Pruisische grens (Ulfse/Anholtseweg) ten tijde van Koning Willem I. Dat de broeklanden rondom de es erg nat waren geeft de oude naam "Brucgendrege" (1175) aan die gevonden is in het aartsbischoppelijk archief van Keulen.

Naast het karakter als kerkdorp gaf het dorp, door de aanwezigheid van een havezate, ook uitdrukking aan de andere gemeenschapsvormen die het dorp gekend heeft. Deze hebben mede de fysieke verschijningsvorm van het dorp beïnvloed. Zo is het stadje ook ommuurd geweest en heeft het drie poorten gekend. De verplaatsing van de munt naar 's-Heerenberg betekende het einde van Gendringen als stadje in opkomst met vestingwerken. Grote branden die het dorp teisterden hebben de sporen daarvan geheel uitgewist.

De bewoners waren doorgaans werkzaam als dagloner eventueel in combinatie met nering (bakker, smid, logementhouder, timmerman, schoenmaker e.d.) of ambacht (olieslager, witmaker, linnenwevers e.d.). Het oudste bevolkingsregister dateert uit 1826-1829 en toen kende het dorpje circa 700 ingezetenen. Na de laatste grote brand in 1830 is er tot 1960 in het dorp weinig veranderd en was de oorspronkelijke Y-structuur van het dorp (vanuit het zuidoosten naar het noorden en westen) nog goed zichtbaar. De Grotestraat is één van de twee poten van de "Y".

Foto's uit die tijd laten duidelijk verschil zien tussen de bebouwing in het westelijk deel van de Grotestraat, waar het merendeel van de panden uit boerderijen bestaat en het zuidoostelijk deel waar ook voornamere bebouwing (ten behoeve van de beter gesitueerden) aanwezig is. In de jaren zeventig is veel van de bebouwing rond het huidige kerkplein en het westelijk deel van de Grotestraat verbouwd of gesloopt voor bebouwing van recenter datum.

Momenteel is in de huidige structuur van het dorp Gendringen de historische ontwikkeling daardoor alleen nog herkenbaar in de Grotestraat, het westelijk deel van de Veldweg, de IJsselstraat/weg en de Anholtse/Uiftseweg.





Afb. Kop van de Grotestraat

### 3.2. Beschrijving karakteristiek

De Grotestraat is grofweg in drie delen te onderscheiden. Een zuidoostelijk deel vanaf de provinciale weg naar Uft en Anholt tot de Nederlands-Hervormde kerk, een midden deel vanaf de Nederlands-Hervormde kerk tot aan het Prinsenhof en een westelijk deel vanaf het Prinsenhof dat aansluit op de verbindingsweg richting Wieken.

#### Het zuidoostelijk deel

##### Kop van de Grotestraat.

Aan de kop van de Grotestraat komt een aantal belangrijke wegen, de Anholtseweg, de Uftseweg, de Oranjesingel en de Grotestraat bij elkaar. Het vormt de belangrijkste entree van de kern van Gendringen. Het centrum wordt hier verbonden met de regio. Het is duidelijk de belangrijkste entree van Gendringen. Dit komt echter maar matig tot uitdrukking door de grote open ruimte voor een busstation en het stroomkarakter van de Anholtseweg en de Uftseweg als doorgaande provinciale weg. De indicatie dat hier de toegang tot het centrum aanwezig is, komt tot uitdrukking in de onderbreking van de bomenrij langs de provinciale weg en de markante historische bebouwing op de hoek van de Grotestraat. Vanuit de Grotestraat opent het landschap zich hier nadrukkelijk. Je kunt er ver weg kijken in het open weidegebied.



Afb. Het zuidoostelijke deel van de Grotestraat.

Tussen de provinciale weg en de Raadhuisstraat.

Het profiel van dit deel van de straat komt niet helemaal uit de verf door het slingerende verloop van de rijbaan en de aan wisselende zijden liggende parkeerplaatsen. De aanwezige voorname en hoge panden brengen tot uitdrukking dat dit een belangrijke toegangsweg was vanuit de regio naar het centrum. Hierdoor doet dit deel besloten aan. De markante monumenten en beeldbepalende panden worden afgewisseld door panden die in hun beeld zijn aangetast door geveldoorbrekingen, overmatige luifelbakken en reclames. In verschillende panden is horeca gevestigd, wat het beeld mede bepaalt.





Afb. De zuidelijke gevelwand van de Grotestraat bij de Nederlands-Hervormde kerk.

Rond de Nederlands-Hervormde kerk.

Het feitelijke dorpshart wordt gemarkeerd door de monumentale Nederlands-Hervormde kerk en de uit nostalgische overwegingen teruggebrachte dorpspomp. Dit punt vormde in de historie een belangrijke Y-splitsing. De Raadhuisstraat splitste zich hier af van de Grotestraat. De splitsing heeft echter nog nauwelijks enige markering. Vanuit het zuiden wordt het zicht op de kerk weggenomen door groen, wisselend van omvang en beeld. De Raadhuisstraat is zijn structurerende rol verloren door de toename van belang en aanwezigheid van zijwegen en het verlies van zijn verbinding naar het noorden (reeds niet meer aanwezig op de kadastrale minuutplan van 1830). Doordat de bebouwing slechts gedeeltelijk aan de zuidzijde doorloopt, is de continuïteit van de Grotestraat slecht herkenbaar. Een steeg terzijde van de Rabobank doorbreekt het beeld. Vanaf de Bringenborg gezien is de locatie van de voormalige slagerij beeldbepalend in de continuïteit van de zuidelijke gevelwand.



Afb. De Grotestraat richting de Kromme Elleboog.

### Het middendeel

#### Tussen het Kerkpad en de Kromme Elleboog.

De bebouwing bestaat wisselend uit één of twee bouwlagen met kap. Door het ontbreken van nadrukkelijke kroonlijsten, de hoogte van de panden en door enkele in de diepte ontwikkelde panden, doet het profiel weidser aan dan in het zuidoostelijk deel. Slechts een enkel pand heeft hier nog een herkenbare historische karakteristiek. Winkelpanden bepalen in hoge mate het beeld. Herkenbaar is het verschil met het zuidoostelijk deel waar een grotere mate aan menging van winkels, horeca, dienstverlening en woningen aanwezig is. De aanwezige winkelpanden zijn sterk aangetast in hun gevelbeeld. Er is een gebrek aan samenhang tussen de pui op de begane grond en de gevel op de verdiepingen. Dit is goed zichtbaar bij de volledig glazen hoekpui van de drogisterij. Het bovenste deel van dit pand lijkt hierdoor te zweven. Ook door het nadrukkelijk kleurgebruik komen de panden zelf minder tot hun recht.

Het beeld van de Kromme Elleboog is verbrokkeld door de wisselende soorten bebouwing, goothoogten en gaten in de bebouwingswand. Het zicht wordt daardoor bepaald door het grote verzorgingshuis met een schraal vormgegeven gevelbeeld.





Afb. Historische gevelbeelden.

Tussen de Kromme Elleboog en Prinsenhof/IJsselstraat.

In dit deel vindt er een omslag plaats van langs de straat gelegen panden naar haaks op de straat gelegen panden met topgevels. Ook daalt de goothoogte naar één bouwlaag, waardoor de panden duidelijk kleinschaliger zijn. Dit is het best zichtbaar in de zuidelijke gevelwand. Enkele panden zijn nog markant historisch en nauwelijks aangetast in hun beeld. Dit staat in contrast met de grootschalige bouwmassa van de supermarkt aan de noordzijde van de straat. Het gebouw is laag en kent een onaantrekkelijke gesloten gevel, deels van metselwerk en deels met dicht geplakte puin. De historie van de straat is nog goed afleesbaar. Zichtbaar is dat voormalige winkels nu voor bewoning worden gebruikt. In het gevelbeeld is de karakteristieke winkelpui nog goed herkenbaar.



Afb. Prinsenhof.

### Het westelijk deel

#### Prinsenhof

Het Prinsenhof is waarschijnlijk in vroeger dagen verbonden geweest met het Achterkerspel. Een vorkvormige splitsing komt tot uitdrukking. Tegenwoordig splitst het zich op in een groene ruimte voor langzaam verkeer en een straat met parkeerplaatsen voor het autoverkeer. Enige begeleiding van of hiërarchie in de ruimte, is niet aanwezig. In het beeld strijden het parkeerterrein, achtererven en de groene long van het verlengde van het Prinsenhof om voorrang. Niet zichtbaar is dat deze groene long doorloopt tot aan het buitengebied van Gendringen. Het gebied vormt een belangrijke nevenentree (m.n. voor het langzaam verkeer) van de Grotestraat vanuit het zuiden van Gendringen.





Afb. Luchtfoto westelijke entree.

De westelijke entree van de Grotestraat tot aan het Prinsenhof.

Deze entree was historisch gezien een splitsing, naar het noordwesten splitste de Veldweg zich van de Grotestraat af. In oostelijke richting komt het tot uitdrukking door de trechtersvormige vernauwing van het profiel van de Grotestraat. De noordgevel van de straat komt hierdoor beeldbepalend in het zicht. Opmerkelijk is echter dat je met de auto hier de Grotestraat niet in mag rijden, ruimtelijk word je namelijk wel naar de ingang van de straat gelokt. In westelijke richting wordt de Y-splitsing nog steeds gemarkeerd door het dominant aanwezige voormalige schoolgebouw, tegenwoordig in gebruik als Decohome-winkel.

De noordelijke aaneengesloten straatwand van de Grotestraat wordt bepaald door afwisselend boerderijtype woningen haaks op de straat en door hogere modernere bebouwing. Het leidt tot een gebrek aan samenhang in deze wand. Onder andere leegstand van winkelpanden leidt tot een overheersing van het beeld van woningen in dit deel van de straat. De zuidelijke bebouwing is niet aaneengesloten en wisselend van kwaliteit en omvang. Het is een verlengde van het meer open bebouwingsbeeld vanaf de Wiekenseweg. Het forse pand van Van Schie Woonmode markeert door zijn tweezijdige oriëntatie het daadwerkelijke begin van het winkelerf van de Grotestraat.





Afb. Historische dragers in Gendringen

### 3.3. Aanwezige beeldkwaliteit

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt is de Grotestraat een belangrijke (historische) ruimtelijke drager van de identiteit van Gendringen. Dit belang wordt benadrukt doordat er naast de oorspronkelijke dragers (Grotestraat, westelijke deel Veldweg, de IJsselstraat/weg en de Anholtse/Uiftseweg) slechts één drager is toegevoegd: de Staringstraat. Daarnaast speelt een belangrijke rol dat het beeld van Gendringen alleen bepaald wordt door naoorlogse woonbuurten.

De Grotestraat is bovendien niet alleen het historische maar ook het functionele centrum.

Om de identiteit van Gendringen te behouden is het daarom van belang dat de karakteristiek en de beeldkwaliteit met zorg behandeld wordt en er gestreefd wordt naar behoud en versterking. De karakteristiek en beeldkwaliteit wordt bepaald door:

- de Grotestraat als ruimtelijke drager in samenhang met de aanliggende bebouwings- en verkavelingsopzet;
- de aanwezige waardevolle elementen, te weten monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden;
- de differentiatie, schaal en maat van de bebouwing uit verschillende perioden.

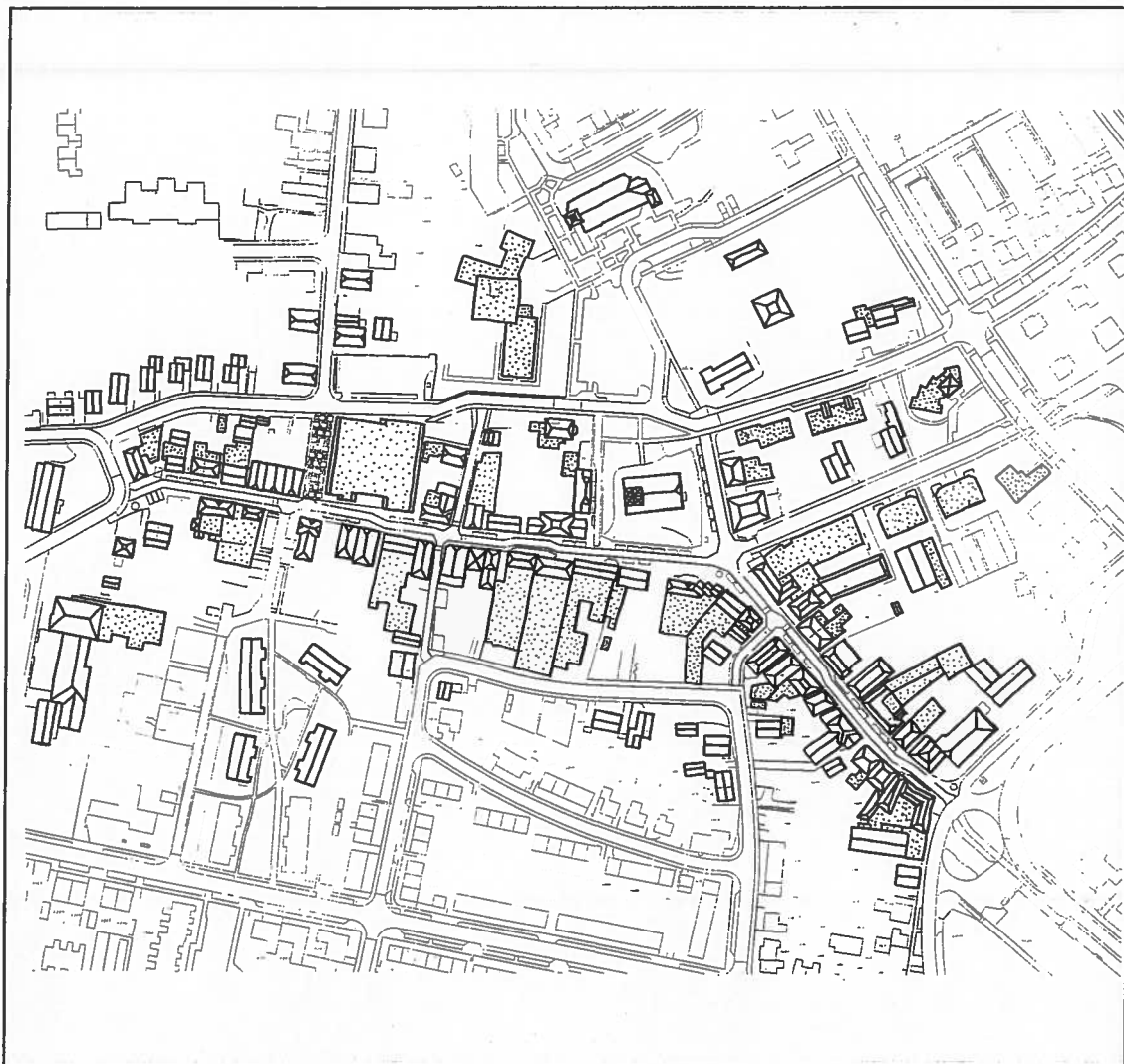
Uit het MIP (monumenten inventarisatie project) blijkt dat er met name veel panden in het



Afb. Menging van functies.

westelijk deel en zuidoostelijk deel als waardevol zijn aangemerkt. Hieruit blijkt dat qua cultuurhistorie het middendeel minder waardevol is. Er is sprake van een driedeling waarbij het westelijke en het zuidoostelijke deel vanuit cultuurhistorisch oogpunt het meest waardevol zijn en het minst aangetast.

Ook in de verkaveling en bebouwing is deze driedeling herkenbaar. In het zuidoostelijk deel komen de voornamere panden goed tot uitdrukking door hun hoogte en bouwvorm. De percelen en panden zijn breder dan het westelijk deel en de bebouwing staat in hun richting meer evenwijdig aan de straat. Rond de Nederlands-Hervormde kerk is sprake van meerdere percelen en panden met een grote gevelbreedte. Verder naar het westen is er snel een toename van panden haaks op de straat en neemt de perceelbreedte af, met uitzondering van enkele incidenten (de supermarkt en het pand van Van Schie woonmode) die sterk afwijken van de omgeving. Van boerderijen afgeleide bouwtypen zijn hier nog duidelijk herkenbaar.



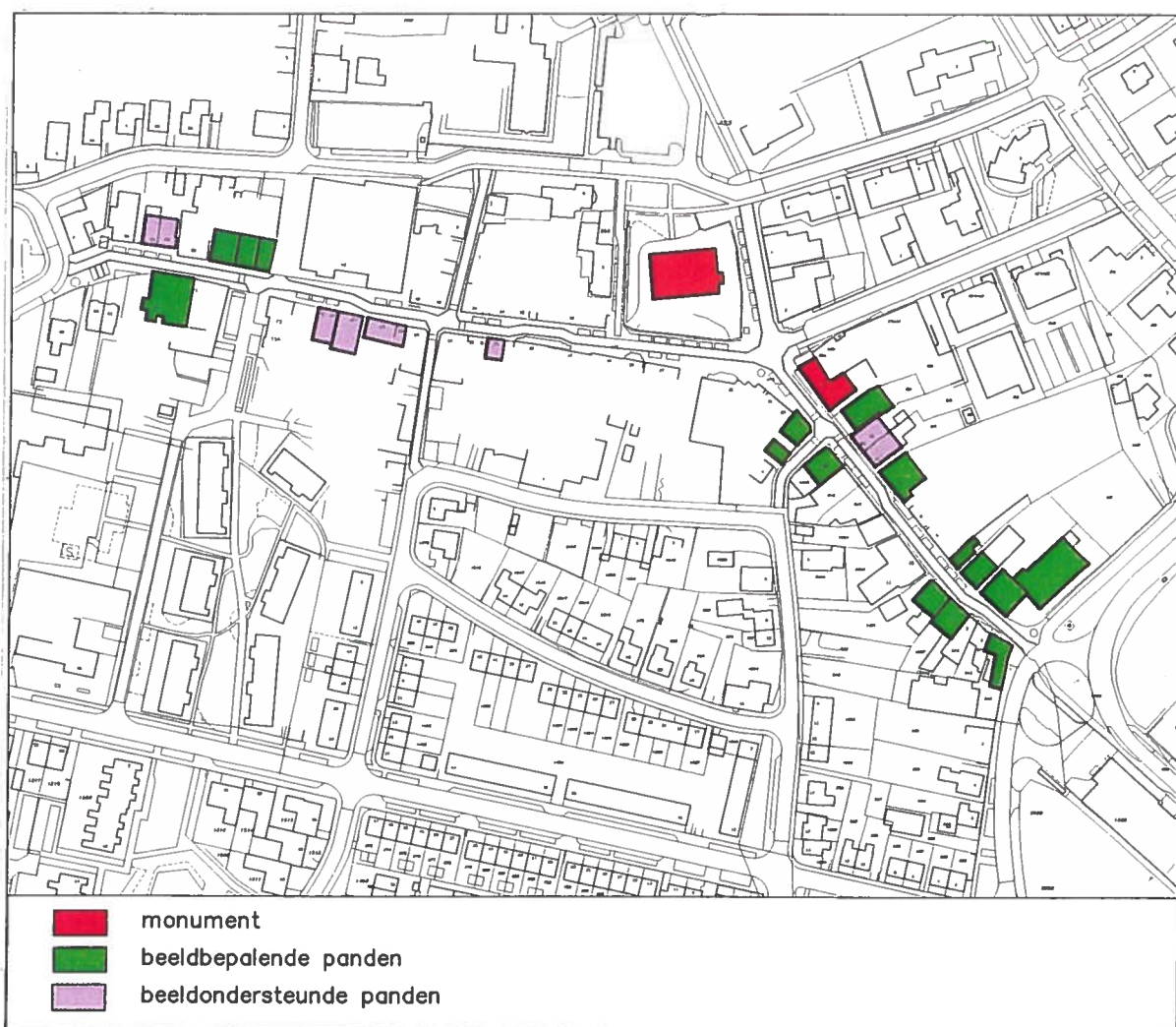
Afb. Dakaanzicht bebouwing Grotestraat.

Het profiel van de Grotestraat varieert niet veel in breedte, echter de hoogte en richting (wat de breedte van de panden bepaald) van de aanliggende panden verandert geleidelijk. Vanaf de Kop van de Grotestraat naar het westen neemt de goot- en bouwhoogte (van twee bouwlagen met kap naar één bouwlaag met kap) van de panden af. Door de aanwezigheid van een enkel pand met twee lagen en de kopgevels van in de diepte ontwikkelde panden valt dit echter niet overmatig op. Alle panden onderscheiden zich van de grotere omgeving door het ontbreken van voorerven. De panden staan nagenoeg alle in een licht slingerende rooilijn.

Op de Rijksmonumentenlijst staat nu alleen de Nederlands-Hervormde kerk. Uit het monumenten selectie project (MSP) worden voorgedragen de Rooms-Katholieke kerk en de Nederlands-Hervormde pastorie aan het Kerkplein.

De overige voorgedragen panden zijn vooralsnog niet als monument maar als "beeldbepalend object" opgenomen. Naast de Rijksmonumenten zijn recent opnieuw verscheidene panden voorgesteld voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Daarvan is onder andere Grotestraat 24 het "Posthuis" recent geplaatst.





Afb. Monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden in de Grotestraat.

In de Grotestraat zijn ook verscheidene beeldbepalende of beeldondersteunende panden aanwezig. Voor het MIP geselecteerde panden maar niet op een monumentenlijst geplaatste panden kunnen als beeldbepalend worden aangemerkt. Deze panden spelen een belangrijke rol voor het beeld van de Grotestraat als historische drager van de kern. Daarnaast kunnen nog enkele markante boerderij-type panden en een enkel pand uit de jaren vijftig als het beeld ondersteunend worden geclassificeerd.

Voor de beeldkwaliteit is ook de geleidelijke differentiatie, schaal en maat van bebouwing uit verschillende tijden van belang. Uit de hierboven beschreven driedeling komt ook de differentiatie van de bebouwing tot uitdrukking. Belangrijk zijn de in leeftijd vergelijkbare panden aan het zuidoosten en westen van de Grotestraat maar er is een duidelijk verschil in typologie. In het zuidoosten staan voornamere, statiger en hogere panden (twee bouwlagen) met doorgaans schilddaken evenwijdig aan de straat ten opzichte van kleinschaliger (één bouwlaag) in de diepte ontwikkelde panden met afgewolfd zadeldak waarvan verschillende afgeleid van het boerderij-type in het westen. Daarnaast speelt in

de beeldvorming de geleidelijke verandering van de typologie een rol door de menging van de verschillende typen in de straat. In het beeld in het zuidoostelijk deel overheersen de voorname panden en in het westelijk deel de kleinschaliger panden. In het middendeel staan sterk verbouwde panden of panden van recenter datum. De panden staan grotendeels evenwijdig aan de straat en verscheidene kennen een forse aanbouw aan de achterzijde die niet afgestemd is op de architectuur van het hoofdpand. Hoewel in de gehele Grotestraat voorbeelden aanwezig zijn van aangetaste gevels is dit in het middendeel manifest aanwezig. Dit tekent zich af door gebrek aan samenhang in het totale gevelbeeld, tussen de boven- en onderbouw van het pand, waarbij het beeld verstoord wordt door grote luifels, veel reclame en nadrukkelijk kleurgebruik. Het eigen beeld van de aanwezige panden in de Grotestraat verdient meer aandacht zodat de beeldkwaliteit van het pand zelf sterker tot uitdrukking komt.

## 4. **BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN**

### 4.1. **Bebouwingsregeling**

Ter bescherming van de nog aanwezige historische karakteristiek en beeldkwaliteit in de Grotestraat richt deze partiële herziening zich voornamelijk op de bebouwingsregeling van artikel 14. Daartoe worden de bouwmogelijkheden bij monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden bevroren. Om dit te bewerkstelligen worden drie maatregelen genomen:

1. aan als monumenten, beeldbepalend en beeldondersteunend aangemerkte panden wordt een regeling gekoppeld die uitgaat van behoud en versterking van de (cultuurhistorische) waarde, deze panden zijn op een nieuw toegevoegde plankaart 2 aangeduid;
2. de bebouwingsdiepte van nieuw te realiseren woningen wordt beperkt tot 12 meter zodat het kleinschalige karakter behouden blijft;
3. onder de kap mogen geen zelfstandige woningen gerealiseerd worden omdat dit (in verband met de regelgeving van het Bouwbesluit) leidt tot een dusdanige aantasting van de kap dat deze als architectonisch element niet meer herkenbaar is, terwijl de karakteristiek van de Grotestraat mede wordt bepaald door de aanwezigheid van als zodanig herkenbare kappen.

Tevens wordt de beeldkwaliteit omschreven van de Grotestraat welke een belangrijke richtlijn wordt bij de plantoetsing op redelijke eisen van welstand. In deze toelichting worden de algemene criteria aangeduid welke in een beeldkwaliteitplan nader zullen worden uitgewerkt. Aandachtspunten voor de formulering van specifieke criteria zijn toegevoegd in bijlage 1 van deze partiële herziening.

### 4.2. **Beeldkwaliteit**

Ter bescherming van de historische karakteristiek wordt naast beperking van de bebouwingsregeling meer aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de Grotestraat. In algemene zin dient men dan te denken aan:

- De Grotestraat als historisch gegroeide ruimtelijke drager met een belangrijke functie in de structuur van Gendringen. De elementen waaruit de drager is opgebouwd kunnen als volgt worden benoemd:
  - De afleesbaarheid van de historie van de bebouwing aan de Grotestraat draagt in belangrijke mate bij aan de functie van de Grotestraat als drager. Bij ver- of nieuwbouw van panden dient te worden gereageerd op historie van de plek.
  - De karakteristiek van de verkaveling waarin het gemengde beeld van de bebouwing gaandeweg het accent verandert van evenwijdig naar in de diepte ontwikkelde percelen. Van zuidoost naar het westen is ook sprake van afname in de schaal van de bebouwing.
  - Dit wordt mede bepaald door profiel waarin de hoogte afneemt van twee (forse) bouwlagen met kap naar één bouwlaag met kap.
  - De rooilijn slingert licht. De voorgevel van de panden verdraaien daardoor



ten opzichte van elkaar. Door de plaatsing van de panden in de rooilijn en de aanwezige stegen komen hoeken van panden soms duidelijk in zicht, wat aandacht daarvoor rechtvaardigt.

- De identiteit van de Grotestraat wordt bepaald door:
  - De herkenbare driedeling van de Grotestraat. De voorname karakteristiek in het zuidoostelijk deel en de positie van de entree die de Grotestraat (en Gendringen) bindt aan de regio. De mogelijkheden voor opwaardering van de beeldkwaliteit van het middendeel van de Grotestraat waarbij de ondersteuning van de continuïteit en begeleiding van de Grotestraat door de bebouwing versterkt kan worden. Het westelijk deel waarin de relatie met de bebouwing aan de Grotestraat richting Wieken en de relatie met de bebouwing aan de IJsselstraat door de kleinschaligheid en boerderij typologie van de bebouwing tot uitdrukking dient te komen.
  - Een enkel pand met een andere typologie komt tegemoet aan de ook aanwezige menging van typen in de Grotestraat. Er dient voor gewaakt te worden dat de bestaande overheersing van een type niet wordt doorbroken.
  - Speciale aandacht kan gevraagd worden voor de trechtervorm van de bebouwing en de open ruimte tussen de bebouwing bij de westelijke entree tot het winkelerf van de Grotestraat.
  - De identiteit van de Grotestraat wordt sterk mede bepaald door monumenten en de beeldbepalende en beeldondersteunende panden. Sterke terughoudendheid bij vernieuwing en streven naar behoud van het cultuur-historisch beeld bij deze en aanliggende panden is daarbij essentieel.



Afb. Voorname panden.



Afb. Boerderij typologie.

- Als onderdeel van de beeldkwaliteit wordt bij de belevingswaarde van de Grotestraat gedacht aan:
  - De architectonische typologie en de uitwerking en samenhang hiervan bij de panden. De voorname (herenhuis/villa) panden in het zuidoostelijk deel en de boerderij typologie in het westen. Deze typen hebben bepaalde stijkenmerken zoals de bouwmassa als gesloten volume met gaten voor ramen.
  - De gevelopbouw (met gewoonlijk een staande verhouding van de kozijnen, verhoudingen en ritmiek van de gevel), negge van het kozijn, lijsten, dakranden en dakoverstekken, detaillering (denk daarbij ook aan lateien, dorpels) en ornamentiek (versiering). Daarbij is ook de samenhang van de verschillende onderdelen die de gevel opbouwen van belang.
  - Een belangrijk onderdeel van de belevingswaarde wordt gevormd door de dakvorm. Veelal is een schild- of een (eventueel afgewolfd) zadeldak aanwezig. Andere dakvormen zijn denkbaar, maar terughoudendheid in toepassing is gewenst. Het totaalbeeld van de straat kan snel worden aangetast. Platte daken zijn alleen denkbaar bij toepassing van topgevels of een duidelijk terugliggende toplaag.

Het beleid voor de beeldkwaliteit kan omschreven worden als inspelen op behoud met de flexibiliteit voor ontwikkeling. Als één van dragers van de structuur in Gendringen speelt de Grotestraat een grote rol voor het beeld van Gendringen als totaal. Een zorgvuldig omgaan met de door de cultuur-historie bepaalde karakteristiek en verdient daarom aandacht. De aanwezige cultuur-historische karakteristiek is immers bepaald door een



door een langzame ontwikkeling van de straat. De ontwikkeling gaat tegenwoordig echter veel sneller en heeft een veel grotere dynamiek dan in het begin van vorige eeuw. Veel overeenkomsten in het beeld zijn ontstaan door de jarenlang nagenoeg ongewijzigde techniek van het bouwen. Rond monumenten en beeldbepalende en ondersteunende panden is het beleid meer gericht op behoud van de aanwezige (hogere) beeldkwaliteit en daarnaast is er in de Grotestraat ruimte voor ontwikkeling van het beeld met inachtneming van de beeldbepalende kenmerken van de Grotestraat zoals hierboven beschreven.

Naast beeldbepalende objecten, panden die door hun architectuur een belangrijk stempel drukken op de beeldvorming, zijn er ook verschillende beeldbepalende **locaties** aanwezig. De locatie vormt een belangrijk onderdeel in de continuïteit van de beeldvorming van de straat. De locatie springt in het oog en is vaak van grotere afstand al waarneembaar. Het zijn vaak knooppunten (welke een entree kunnen zijn) waar de bebouwing een oriëntatiepunt is in een route. Deze plaatsen kunnen ondersteund worden door een architectonisch accent en beeldverstorende elementen moeten van deze locaties worden geweerd.



Afb. Hogere en lagere beeldwaarde en beeldbepalende locaties.

Bij ver- of nieuwbouw is in het belang van de beeldkwaliteit een reactie op de omgeving gewenst. Naar de gemeente en welstandscommissie toe, dient met beelden inzichtelijk gemaakt te worden hoe dit bij het plan tot uitdrukking komt. Hierbij is het negeren van de omgeving ook een reactie. Een dergelijke reactie is echter niet gewenst

Gezien het beperkte karakter van deze partiële herziening blijft de inrichting van openbare ruimte, de functionele- en verkeersstructuur buiten beschouwing. De partiële herziening is het startpunt voor uitgebreid onderzoek en discussie voor een hernieuwde visie op het centrum van Gendringen waar de Grotestraat deel van uitmaakt.

Ter ondersteuning van de bestemmingsplanregeling wordt in bijlage 1 specifieke criteria voor de na te streven beeldkwaliteit beschreven. Deze bijlage vormt het uitgangspunt voor een op te stellen beeldkwaliteitplan dan wel opname in een welstandsnota. Het verdient de voorkeur het beeldkwaliteitplan conform artikel 9.1 lid 2 van de bouwverordening vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Vermeldenswaardig is daarbij dat niet te voorzien is in welke richting de creativiteit van een ontwerper zich kan ontwikkelen. Zodoende kan de situatie ontstaan dat een plan van uitzonderlijke kwaliteit niet gerealiseerd kan worden omdat het in strijd is met de algemene en specifieke criteria. Voorkomen dient te worden dat hier geen ruimte voor is. De hier genoemde algemene criteria en de in de bijlage genoemde specifieke criteria proberen vooraf het gewenste beeld te omschrijven en zullen in het algemeen toepasbaar zijn. Wanneer een uitzonderlijk en gewenst ontwerp bouwplan niet past binnen de hier gegeven regels moet een door B&W en de welstandscommissie gemotiveerd afwijken van de criteria mogelijk zijn.



## 5. JURIDISCHE OPZET

Deze partiële herziening voorziet in een wijziging en aanvulling van artikel 14 Centrumvoorzieningen van het bestemmingsplan "Centrum Gendringen". In paragraaf 4.1. zijn deze wijzigingen beschreven. In een bijlage bij de voorschriften is artikel 14, zoals het luidt na inwerkingtreding van deze partiële herziening, opgenomen.

Tevens is een "plankaart 2" toegevoegd waarop de begrenzing van deze partiële herziening en de aanduidingen "monument", "beeldbepalende objecten" en "beeld-ondersteunende objecten" zijn opgenomen.

Daarnaast wordt in de begripsbepalingen artikel 01 de omschrijving van het begrip cultuurhistorische waarde toegevoegd.

## 6. MILIEU-ASPECTEN

### 6.1. Geluidhinder

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onderzoek plaats te vinden naar de geluidhinderaspecten. Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde aspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Andere geluidsaspecten, zoals industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn niet van toepassing.

In principe hebben alle voor het openbare rijverkeer toegankelijke wegen en spoorlijnen een geluidszone. Binnen deze zone dient onderzoek naar eventuele geluidhinder plaats te vinden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd indien binnen de wettelijke geluidszone een "geluidsgevoelige bestemming" (zoals woonbebouwing) aanwezig is of wordt geprojecteerd.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in nieuwe situaties bedraagt 50 dB(A). Indien door maatregelen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen Gedeputeerde Staten op grond van bepaalde criteria hogere grenswaarden vaststellen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen voorzien. Het is daarom niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

### 6.2. Bodem en grondwater

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreiniging van gronden waaraan een nieuw te realiseren bestemming wordt gegeven. In dit bestemmingsplan zijn echter geen nieuwe te realiseren bestemmingen voorzien.

Overigens kan worden opgemerkt, dat op grond van de Woningwet en de bouwverordening voor elke individuele bouwlocatie door middel van bodemonderzoek aangetoond moet worden dat de bodem geschikt voor de beoogde bebouwing is, alvorens bouwvergunning

verleend kan worden. Overeenkomstig het gestelde in de Modelbouwverordening (1992) wordt in principe uitgegaan van verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de Nederlandse Voornorm NVN 5470. Indien dit onderzoek zou uitwijzen dat er sprake is van enige vorm van verontreiniging (overschrijding A-waarde) zal nader onderzoek noodzakelijk zijn.

### **6.3. Hinder van bedrijfsactiviteiten**

Bedrijven kunnen milieu-overlast veroorzaken, welke belemmerend kunnen werken voor andere functies in de nabijheid.

Door het verbinden van eisen en voorwaarden aan noodzakelijke vergunningen wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen.

In dit bestemmingsplan hebben alle bedrijven een recente en adequate milieuvergunning. Dit geldt ook voor alle aan het gebied grenzende bedrijven.

**7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

---

Het bestemmingsplan op zich neemt geen uitvoeringskosten voor de gemeente met zich mee.

Kosten die gepaard gaan met het vervangen van reeds aanwezige bebouwing zullen voor rekening van de betrokkenen zijn.

Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

**8. INSPRAAK EN OVERLEG EX ART. 10 BRO**

Vanaf 14 december 2000 heeft deze partiële herziening vier weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure. Op 16 januari is er een inspraakavond gehouden, waar ondermeer deze partiële herziening is gepresenteerd. Hiervan treft u in bijlage 2 een verslag aan. Er zijn geen inspraakreacties bij de gemeente binnen gekomen.

Het overleg ex artikel 10 Bro heeft geleid tot één reactie van de provincie Gelderland deze is opgenomen in bijlage 3.