

# Memo

Aan : H. van der Heijden  
Van : Team Beleidsrealisatie, Team Vergunningen  
CC : Griffie  
Ons kenmerk : 14INT03190  
Datum : 24 september 2014  
Betreft : Technische vragen Rijksweg Zuid 1-3-5

---

## **Vragen**

Op de agenda van de politieke avond van 7 oktober 2014 staat onder punt 5 Voorbereidende vergadering Vaststellen bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5. Hierover heb ik een aantal vragen; met name over het gedeelte 3-5 (de villa).

Het pand Rijksweg Zuid 3-5 staat op de Gemeentelijke Monumentenlijst Overbetuwe (nummer 0078). In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt niet of nauwelijks ingegaan op de monumentale status van dit pand. Ook in het advies d.d. 6 november 2013 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt er niets over genoemd.

**Vraag 1:** Klopt deze constatering?

**Antwoord:** Ja

**Vraag 2:** Waarom wordt in beide genoemde stukken er geen aandacht aan besteed is?

**Antwoord:**

### *Bestemmingsplan*

De monumentale status van een pand wordt volgens wet bepaald door een plaats op de monumentenlijst, niet door aanwijzing in een bestemmingsplan. De beoordeling of een wijziging van een monument aanvaardbaar is, vindt plaats binnen een (omgevings)vergunningtraject en ligt inhoudelijk op grond van de erfgoedverordening bij de CRK. Het onderhavige bestemmingsplan is gemaakt ter facilitering van het bouwplan horend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De beide procedures zijn daarom ook gecoördineerd uitgevoerd. De CRK heeft akkoord gegeven aan het bouwplan. Hiermee is het creëren van een planologisch kader waarbinnen het bouwplan mogelijk wordt gemaakt, onderbouwd.

### *Advies CRK 6 november 2013*

In het advies van de CRK van 6 november 2013 wordt niet nader op de monumentale status ingegaan omdat het bouwplan wat betreft het monumentale pand op dat moment akkoord was. Alleen negatieve adviezen van de CRK dienen schriftelijk onderbouwd te worden.



**Vraag 3:** Kan nu alsnog aangegeven worden hoe tegen de monumentale status van het pand aangekeken wordt in relatie tot het bouwplan?

**Antwoord:** De CRK is een onafhankelijke commissie die onder andere op gebied van monumenten adviseert aan het college over de aanvaardbaarheid van bouwplannen. De CRK heeft het college geadviseerd medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan voor de wijziging van het monumentale pand. Het college vertrouwd op de expertise van de commissie en volgt dit advies. (Zie ook onder het kopje "Aanvullend")

In de redengevende beschrijving van het monument (zie monumentnummer 0078) wordt als reden van plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst genoemd "Het pand bezit een zodanige zeldzaamheidswaarde dat bijzondere bescherming geboden is".

**Vraag 4:** Waarom is die bijzondere bescherming niet meer geboden?

**Antwoord:** De CRK (hierna commissie) heeft geoordeeld dat de zeldzaamheidswaarde van het pand vooral gelegen is in de locatie. Het pand is niet uniek in zijn soort, de aanwezigheid van een dergelijk pand op deze locatie in Elst wel. De commissie heeft naar aanleiding van haar eerste kennisneming van het plan, conform eerder advies van de monumentencommissie, aangegeven dat de voorgevel behouden moest blijven. Toen bleek echter dat grote delen van de voorgevel in dermate slechte staat verkeren dat behoud van origineel materiaal niet mogelijk is. De commissie heeft vervolgens geoordeeld dat het behouden van de voorgevel zijn waarde verliest wanneer deze grotendeels uit 'nieuwe' materialen herbouwd moet worden. In navolging hiervan is besloten dat de bescherming van de zeldzaamheidswaarde voldoende geborgd is wanneer het pand een heldere verwijzing vormt naar het monument dat er heeft gestaan, een verwijzing naar de bijzonderheid van de het pand op die locatie. De commissie heeft vervolgens geoordeeld dat onderhavig bouwplan voor wijziging van het monument voldoende verwijst naar de bijzonderheid van de locatie. In de optiek van de commissie wordt nog steeds bescherming geboden aan de waarde van het monument.

**Vraag 5:** Komt dit pand op de gemeentelijke monumentenlijst te vervallen?

**Antwoord:** Nee. Ondanks dat het nieuwe pand nog slechts verwijst naar het oorspronkelijke pand, wordt het niet afgevoerd van de lijst. De commissie hecht nog steeds waarde aan behoud van de locatie. Wanneer het pand niet langer op de monumentenlijst zou staan, zou het mogelijk zijn om ter plaatse een gebouw te realiseren waarbij de verwijzing naar het verleden geheel ontbreekt.

In de Welstandsnota Overbetuwe staat dat "het verboden is om een beschermd monument zonder vergunning (o.a.) te wijzigen".

**Vraag 5:** Nu in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niets vermeld staat over dit monumentale pand, komt er dan nog een apart advies?

**Antwoord:** Allereerst de opmerking dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project onder andere betrekking heeft op het onderdeel "wijzigen van een monument". De initiatiefnemer heeft dus vergunning aangevraagd. Met het zetten van de groene stempel heeft de CRK een positief advies afgegeven over het gehele bouwplan en daarmee ook de wijziging van het monument. Er hoeft daarom geen apart advies meer te komen voor de wijziging van het monument.

**Vraag 6:** Wat zal de inhoud zijn van de vergunning nu er wijzigingen plaats vinden aan het pand?

**Antwoord:** Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project getoets aan het geldende (gecoördineerde) bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit, de welstandsnota, de erfgoedverordening en de APV (voor de uitweg/inrit). Uit deze toetsing zijn geen strijdigheden naar voren gekomen, daarom zijn wij gehouden de omgevingsvergunning te verlenen.

### **Aanvullend**

In navolging van de gestelde vragen willen we graag van toelichting geven op de wijze waarop het uiteindelijke positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand is gekomen. Er worden veel vragen gesteld over het feit dat de monumentencommissie in eerste instantie negatief heeft geoordeeld over het plan en de CRK uiteindelijk positief. Het is zeer zeker niet het geval dat deze kentering over één nacht ijs is gegaan. Hieraan ligt een zorgvuldig en uitgebreid traject ten grondslag op basis waarvan het college van mening is dat zij het advies van de CRK zonder twijfel kan volgen.

Op 5 april 2011 heeft de toenmalige monumentencommissie negatief geoordeeld over het plan aan de Rijksweg Zuid 1-3-5. Op deze datum waren er echter nog geen geveltekeningen van het pand ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Het advies is gebaseerd op een schetsplan waarmee de architect in een eerdere vergadering is langs geweest voor vooroverleg. Juridisch gezien heeft het advies daarom binnen de vergunningprocedure geen status. Het college kan zich niet baseren op een advies waarvan niet vaststaat dat het betrekking heeft op tekeningen die bij de aanvraag horen. Blijft onverlet dat de commissie hiermee een signaal heeft afgegeven over hun visie op het monument op dat moment.

Om helderheid te geven over het navolgende traject moet eerst het onderscheid duidelijk zijn tussen de wettelijke taak van de commissie om het college te adviseren en de informele taak om met initiatiefnemers mee te denken bij de totstandkoming van een plan. Het eerste gebeurd in openbare zitting waaruit een advies aan het college volgt. Deze zitting maakt onderdeel uit van het officiële vergunningproces. Het laatste gebeurd in niet openbare werksessies met architect en commissie. Omdat deze werksessie input zijn voor de architect en hieruit geen advies aan het college volgt, hoeven dergelijke sessies niet openbaar plaats te vinden.

Er zijn maar weinig plannen waarvoor zo veel werksessies hebben plaatsgevonden als voor dit plan aan de Rijksweg Zuid. In de eerste werksessies bij de nieuwe Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is veel gesproken over het monument omdat er een negatief advies van de monumentencommissie lag. In één van deze sessies heeft de architect bijvoorbeeld middels een hele studie moeten aantonen dat behoud van originele materialen niet haalbaar was. Ook is lang gesproken over de wijze waarop de oude ligging aan de Stationsstraat geaccentueerd kon worden middels onder andere beplanting in het naastgelegen park. Nadat het oorspronkelijke plan al akkoord had gekregen van de CRK maar het college heeft besloten het plan terug te trekken uit de raad hebben er nog zeker 3 werksessies plaatsgevonden om te komen tot het gewijzigde plan. Daarna hebben nog meerdere werksessies plaatsgevonden naar aanleiding van de bewonersavonden waaronder één waarbij ook de buurtbewoners aanwezig waren, waarbij ondermeer een hele studie door de architect is voorgelegd waaruit blijkt dat er geen inblik mogelijk is in de omliggende tuinen/woningen.

We hopen dat bovenstaande een beeld geeft van het zorgvuldige traject dat doorlopen is om te komen tot een plan dat de goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kon krijgen. Uiteindelijk heeft de commissie op basis van dit traject, binnen hun

verantwoordelijkheid en expertise, een positief advies afgegeven aan het college. Het college ziet geen gegronde redenen om af te wijken van dit advies.