ZIENSWIJZEN - GEANONIMISEERD

Parapluplan Cultureel Erfgoed

Gemeente Leusden

19 maart 2019

Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 5 november 2018

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

In bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan zijn alle cultuurhistorische waardevolle objecten opgenomen.
Ook ondergetekende zou bewoner/eigenaar van zo'n object zijn.

Van onze woning, Asschatterweg 42, zou dan ook een waardestelling hebben plaatsgevonden, waarin staat beschreven van welke cultuurhistorische waarde sprake is.

Deze waardestelling is echter onjuist:

onze woning is niet gebouwd in 1900- 1910,
heeft géén zadeldak met platte Friese blauwe pannen en géén grijs gepleisterde plint, géén opkamer en géén kelderlicht etc. etc.
(desbetreffende woning is eind jaren 1990 gesloopt)

Gezien bovengenoemde waardestelling verzoeken wij U dan ook om onze woning te verwijderen uit de opgestelde lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten en niet op te nemen in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Hoogachtend,

[redacted]
Asschatterweg 42
3831 JW Leusden

Gemeente Leusden
[redacted]
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 24 november 2018

Betreft:
Bezwaarschrift parapluplan cultureel erfgoed betreffende Asschatterweg 48 Leusden;
zaaknummer L191835

Geachte heren [redacted]

In uw brief van 17 oktober 2018 informeert u mij dat mijn huidige woning, Asschatterweg 48 3831 JW, als 'cultuurhistorisch waardevol object' is opgenomen in hierboven vermelde parapluplan.

Uw onderbouwing (kopie bijgevoegd) is samengevat in 5 punten. Ik reageer daarop als volgt:

- U geeft aan dat het huis uit 1934-38 zou zijn. De destijds door verkopende partij ingeschakelde makelaar Cor Den Daas geeft in zijn verkoopprospectus aan dat de woning stamt uit 1956 (documenten ter inzage beschikbaar). Graag ontvang ik van u een kopie van uw bron. Als het werkelijk 1956 betreft kunt u er 20 historisch waardevolle jaren van af trekken.
- Van het 'eenvoudige volume met kenmerkende kap' is volgens mij weinig meer over. Eerdere bewoners hebben een uitbouw aan de oostkant gemaakt. Vorige eigenaar heeft het losstaande schuurtje tot keuken omgebouwd en door middel van een veranda en corridor bij het huis betrokken. Tevens is een dakkapel gerealiseerd over nagenoeg de hele breedte van het pand aan de westzijde. Met de laatste verbouwing die ik heb uitgevoerd is aan de westzijde een uitbouw gerealiseerd (Wabo 2015-166 / 15 september 2015 / getekend door E. Luchtenburg / contactpersoon E.H. Tolboom). Daarbij is ook de originele schoorsteen, voorheen verbonden met de veel eerder verwijderde keukenschouw, verwijderd. Er zijn zonnepanelen aan de zuidzijde op het dak van de keuken geplaatst en vier dakramen aan de oostzijde.
- Van de 'historische functionele en ruimtelijke samenhang tussen de woning en de schuur' is derhalve niets over. Van de vroegere functie is niets over. Er is ook geen ruimtelijke samenhang meer. Mocht u dat anders zien dan graag een onderbouwing.
- Het pand is ' ... onderdeel van een ensemble...'. Graag ontvang ik een overzicht van de genoemde boerderijen. Wat ik weet is dat mijn huis de woning ooit was van de boswachter inzake het achtergelegen bosgebied. Hoe ziet u de samenhang met de boerderijen?
- De opsomming in het laatste punt kan ik ook niet plaatsen. Daar noemt u volgens mij op dat het juist *geen* waarde betreft. Desalniettemin is de hele woning fors opgeknapt, inclusief gehele gevelreiniging en nieuw voegwerk.

Samengevat:
Mijn woning is in de jaren dermate veranderd en recent geheel opgeknapt dat er weinig tot geen historische waarde over is betreffende architectuur, cultuur, architectuur e/o stedenbouwkundige waarde. Daar kunnen we allemaal wat van vinden, maar dit zijn de feiten zoals het gelopen is.

Derhalve verzoek ik u mijn woning geen onderdeel te laten zijn van genoemd parapluplan en niet als cultuurhistorisch waardevol object te bestempelen.

Altijd bereid tot een nadere toelichting.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Asschatterweg 48
3831 JW Leusden
[redacted]

Bijlage: uw waardestelling

Bijlage: Waardestelling opgesteld door Gemeente Leusden:

Asschatterweg 48

Deze foto is aangeleverd door de gemeente.

Beschrijving

Woonhuis en schuur uit de periode 1934-38. Eenlaags gebouw onder een hoog, met pannen gedekt zadeldak. Schuur onder een met pannen gedekt zadeldak. Diverse wijzigingen en uitbreiding in de loop der tijd.

Waardestelling

Woonhuis van algemeen belang voor de gemeente Leusden, vanwege zijn architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Deze waarden zijn gelegen in:

- Het pand als voorbeeld van een woning uit het interbellum;
- Het eenvoudige volume met de kenmerkende kap;
- De historische functionele en ruimtelijke samenhang tussen de woning en de schuur;
- Het pand als onderdeel van het ensemble van meerdere historische boerderijen aan de Asschatterweg;
- De door latere wijzigingen enigszins beperkte gaafheid en de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie, de hoofdvorm, de gevelindeling, de detaillering en de bouwmaterialen.

Van: Gemeente Leusden < gemeente@leusden.nl>

Verzonden: maandag 22 oktober 2018 19:21

Aan: Registratie

Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60397153
Status	Gereed
Aangemaakt	22-10-2018 19:20:30
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Bij de beschrijving van het perceel Arnhemseweg 85,staat dat het een rietgedekt wolfdak heeft.Dit is niet juist.Het gehele object heeft een pannendak

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

VANWESTREENEN
ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

AANGETEKEND + PER MAIL
Gemeente Leusden
t.a.v. afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN
gemeente@leusden.nl

Gemeente Leusden
2 8 NOV. 2018

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Ons kenmerk : LL[redacted]5120
Inzake : Ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden
Betreft : **Zienswijze** tegen ontwerp bestemmingsplan Asschatterweg 223 te Leusden

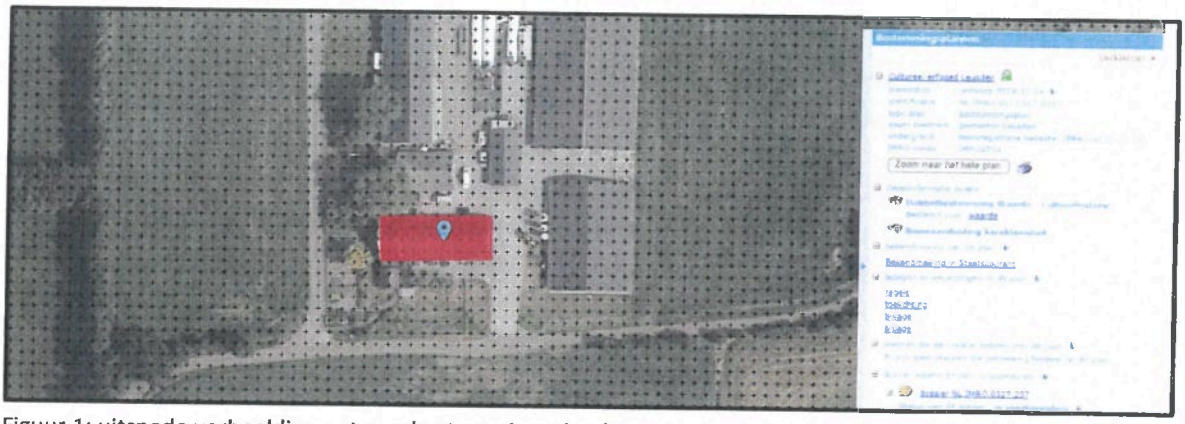
Barneveld, 27 november 2018

Geacht college,

Van 19 oktober tot en met 29 november 2018 ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden ter inzage. Het plan betreft het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente. Namens cliënt, geitenhouderij "de Nieuwe Riet", gevestigd aan de Asschatterweg 223 te Leusden, maken wij hierbij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden.

Situatie
Geitenhouderij "de Nieuwe Riet" is gevestigd op het perceel aan de Asschatterweg 223 te Leusden. Op dit perceel wordt door de familie De Kruijf de geitenhouderij geëxploiteerd. De bebouwing op het perceel bestaat voornamelijk uit bedrijfsbebouwing ten behoeve van het houden van geiten. Op het voorerf is een boerderij gesitueerd, een zogenaamde langhuisboerderij. De stallen zijn haaks gesitueerd op de boerderij.

Ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'
Volgens het ontwerp bestemmingsplan hebben de gronden van cliënt de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'. Daarnaast is op de plankaart ter plaatse van de boerderij de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In figuur 1 is een afbeelding weergegeven van de ontwerp bestemmingsplankaart ter hoogte van de betreffende locatie. Middels deze brief dient cliënt een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan.



Figuur 1: uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' (rood gearceerd: bouwaanduiding karakteristiek)

Zienswijze

Inventarisatie 1991

Uit de waardestelling van de cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals bijgevoegd in bijlage 1 bij de regels 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden', blijkt dat de bebouwing op het perceel van cliënt geïnventariseerd is in 1991. De destijds opgestelde waardestelling is niet geactualiseerd. Het overnemen van de gegevens uit 1991 heeft tot gevolg dat de wijzigingen van de laatste 27 jaar geen onderdeel zijn van de beschrijving van het vermeende cultuurhistorisch waardevolle pand. Dit heeft tot gevolg dat er meerdere onjuistheden in de beschrijving opgenomen zijn. Zo is de boerderij ook na 1987 nog verbouwd. Rond 2000 zijn bijvoorbeeld veranderingen in de gevel aangebracht zoals de toogdeurtjes. Daarnaast is ook informatie van voor 1991 onjuist. Het bouwjaar van de boerderij is niet 1880-1890 maar 1909. De boerderij is niet in 1960 en 1987 verbouwd maar rond 1975 en in 1980. Het waarderen van objecten op basis van een waardestelling welke meerdere onjuistheden bevat acht cliënt niet correct en passend bij het beoogde doel.

Figuur 2: verbouwde boerderij van cliënt gezien vanaf de Asschatterweg. Opnamedatum: 28 juni 2018. Bron: Globespotter Cyclomedia

Verder wordt aangegeven dat er sprake is van groenaanleg in de vorm van twee oude bomen en er wordt een hoge veeschuur genoemd als bijgebouw. De oude bomen betreffen een monumentale en waardevolle boom welke staan op de Groene Kaart van de gemeente Leusden. Juist het opnemen van de bomen op de Groene Kaart zorgt ervoor dat de bomen beschermd worden tegen kappen zonder omgevingsvergunning. Een "dubbele bescherming" door de bomen ook op te nemen in de waardestelling van de boerderij acht cliënt niet noodzakelijk. De hoge veeschuur verkeerd in slechte bouwkundige staat en wordt op korte termijn gesloopt. De sloopmelding met kenmerk SLM-2018-066 is aanvaard op 30 oktober 2018. Ook het opnemen van de veeschuur als bijgebouw bij de boerderij acht cliënt overbodig en onjuist, zeker door het aanvaarden van de sloopmelding.

Monumenten inventarisatie lijst

Het adres van cliënt Asschatterweg 223 is terug te vinden in bijlage A 'Monumenten inventarisatie lijst' behorende bij de Welstandsnota van de gemeente Leusden uit 2014. In bijlage A 'Monumenten inventarisatie lijst' bij de Welstandsnota van de gemeente Leusden uit 2018 is het perceel van cliënt niet opgenomen. Het is onduidelijk waardoor het perceel van cliënt op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden terecht gekomen is, terwijl eerder dit jaar bij de vaststelling van de Welstandsnota van de gemeente het adres juist is afgevoerd. Het is onduidelijk wat de aanleiding is om op het adres wel de bouwaanduiding 'karakteristiek' op te nemen terwijl het adres begin dit jaar juist afgevoerd is van de Monumenten inventarisatie lijst bij de vaststelling van de Welstandsnota van de gemeente.

Bouwaanduiding karakteristiek

Ter plaatse van de langhuisboerderij op het perceel van cliënt is in het ontwerp bestemmingsplan de bouwaanduiding karakteristiek opgenomen. De bouwaanduiding 'karakteristiek' heeft tot gevolg dat voor het slopen (art. 2.2) of verbouwen (art. 2.3) van de boerderij een omgevingsvergunning benodigd is.

Figuur 3: detaillering voorgevel verbouwde boerderij van cliënt. Opnamedatum: 28 juni 2018. Bron: Globespotter Cyclomedia

Uit de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan: 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden', blijkt dat slechts de voorgevel van de langhuisboerderij in 1991 de te beschermen cultuurhistorische waarden bevatte. Onder 'motivering' wordt immers aangegeven dat de detaillering ("vanwege de detaillering") de reden is geweest om het adres Asschatterweg 223 in de MIP-lijst op te nemen. Uit de

omschrijving kan worden geconcludeerd dat slechts de voorgevel van de langhuisboerderij de bedoelde detaillering bevat ("opvallend gedecoreerd met creme-kleurige banden, lisenen en aanzet- en sluitstenen"). Cliënt kan zich niet vinden in het opnemen van de bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van de langhuisboerderij.

Waarderingscriteria

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' wordt aangegeven dat de aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden gebeurt op basis van de waarderingscriteria die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hiertoe heeft opgesteld. In de waardestelling uit 1991 blijkt niet dat de waardering van de boerderij aan de Asschatterweg 223 gebaseerd is op de waarderingscriteria van de RCE. Dat kan ook helemaal niet, want in 2008 zijn de waarderingscriteria pas uitgewerkt.

Cliënt geeft aan dat op basis van een inventarisatie uit 1991 de huidige monumentale waarden van de boerderij niet helder en eenduidig zijn vastgesteld. Er blijft onder andere onduidelijk waarom de langhuisboerderij (of slechts de voorgevel van de langhuisboerderij?) van bijzonder belang is voor de bouwkunst in de gemeente Leusden. Een zoektocht naar de term 'langhuisboerderij' levert maar liefst 197 resultaten op in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden'. Ons inziens kan dan ook niet zomaar gesteld worden dat de langhuisboerderij aan de Asschatterweg 223 als zeldzaam bouwwerk in de gemeente Leusden aan te merken is.

Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u. Ik wil u vragen zowel cliënt als ondergetekende op de hoogte te houden van het verdere procedureverloop van het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden. Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [redacted]

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV

[redacted]

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: maandag 22 oktober 2018 08:57
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden [mailto:gemeente@leusden.nl]
Verzonden: zaterdag 20 oktober 2018 11:27
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60364123
Status	Gereed
Aangemaakt	20-10-2018 11:26:27
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Geachte Gemeente Leusden, Ik heb een brief ontvangen dat ook onze boerderij cultuurhistorisch is. Nu is het zo dat het huis/boerderij en een schuur er op staan. Deze schuur is dit jaar verwijderd en er staat nu een nieuwe schuur, dit is allemaal volgens de regels gegaan. Verder heb ik er best moeite mee dat

onze boerderij Cultuurhistorisch wordt dus bij deze wil ik mijn bezwaar indienen.

[redacted] Emelaarseweg 10 Achterveld.

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

4 november 2018

Emelaarseweg 15
3791 PS Achterveld

Gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden
t.a.v. de heer H.A.W. van Beurden, wethouder

per email: gemeente@leusden.nl

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Geachte heer van Beurden,

Met verwijzing naar uw brief van 17 oktober jongstleden reageren wij hierbij op het Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Wij zijn enigszins verbaasd over de opname van ons pad op de lijst van "cultuurhistorische waardevolle objecten". De beschrijving vermeldt dat het hier een langhuisboerderij betreft die vernieuwd is in 1920. Deze informatie is onjuist: wij hebben na aanschaf in 2002 het pand verbouwd tot een modern landhuis, waarbij vrijwel alles onder handen genomen is en het karakter van het pand van boerderij in moderne woning is veranderd (pannendak veranderd in rieten dak, wolfseinden aangebracht, staldeuren vervangen door grote ramen, deel omgebouwd tot woonkamer, ingang verplaatst, etc. etc.). Deze verbouwing is overigens door de gemeente Leusden goedgekeurd (brief van 10/12/2002, kenmerk RO/2002/8487). Wij bestrijden dan ook ten stelligste dat onze woning een boerderij zou zijn, dan wel het karakter van een boerderij zou hebben, en al helemaal dat onze woning een voorbeeld van een historische langhuisboerderij zou zijn, en verzoeken u vriendelijk doch dringend onze woning van deze lijst te verwijderen.

Verder willen wij u nog wijzen op de onzorgvuldige gang van zaken rondom dit plan. Bij ons is maanden geleden een mevrouw aan de deur geweest, die refereerde aan een brief van de gemeente (die wij nooit hebben ontvangen), zich niet kon legitimeren en foto's van ons huis wilde maken. Omdat ik het niet vertrouwde heb ik enkele dagen later de gemeente gebeld, waarop mij werd verteld dat dit om een inventarisatie voor het zogenaamde parapluplan ging, maar dat deze inventarisatie verder geen consequenties zou hebben. Dat laatste lijkt nu wel degelijk het geval.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 14:46
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 14:44
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60663328
Status	Gereed
Aangemaakt	06-11-2018 14:43:56
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Ik hecht er waarde aan te vermelden dat de beschrijving van onze boerderij op de Hagenouwselaan 7 te Leusden, zoals weergegeven op pagina 143 van het document WAARDESTELLINGEN CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE OBJECTEN, afwijkt van de beschrijving zoals vergund onder WABO-2017-227. En daarmee afwijkt van de huidige, daadwerkelijke staat van onze boerderij.

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Aan de gemeente Leusden.
[redacted]
Postbus 150
3830 AD Leusden

Stoutenburg, 25 oktober 2018

Betreft: aanwijzing cultuurhistorisch waardevol object
zaaknummer L191835

Geachte College en leden van de raad,

Wij wonen op de Hessenweg 18d in Stoutenburg. We ontvingen het bericht dat ons huis geplaatst is op een lijst voor aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevol object. Daarover zijn we ten zeerste verbaasd.

Ons huis is van een eenvoudig type rijtjeshuis waarvan er honderd in een dozijn gaan en vergelijkbare typen komen overal in onze gemeente en elders voor. Het is geen specifieke stijl en er zitten geen bijzondere kenmerken aan. Bovendien is ons huis al eerder verbouwd.
We maken ernstig bezwaar tegen deze aanwijzing die geen enkel doel dient. Met deze benadering en waardering kan wel de helft van de huizen in onze gemeente als zodanig aangewezen worden. Het is een wonderlijke en gemakzuchtige benadering die de toekomstige mogelijkheden tot aanpassing van onze woning beperkt en afhankelijk maakt van het oordeel van 'n (toevallige) ambtenaar. Er wordt ook geen enkele compensatie tegenover gesteld.

We verzoeken u dringend om onze woning niet als cultuurhistorisch waardevol object aan te merken en dus van deze lijst te verwijderen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Hessenweg 18d
3835 PJ Stoutenburg
[redacted]

Aan de gemeente Leusden
[redacted]
Postbus 150
3830 AD Leusden

Gemeente Leusden
09 NOV. 2018

Stoutenburg, 6 november 2018

Betreft: aanwijzing cultuurhistorisch waardevol object
L 191835

Geachte College en leden van de raad,

Wij wonen op de Hessenweg 18 e in Stoutenburg. We ontvingen het bericht dat ons huis geplaatst is op een lijst voor aanwijzing tot cultuurhistorisch waardevol object. Daarover zijn we ten zeerste verbaasd.

Ons huis is van een eenvoudig type rijtjeshuis waarvan er honderd in een dozijn gaan en vergelijkbare typen komen overal in onze gemeente en elders voor. Het is geen specifieke stijl en er zitten geen bijzondere kenmerken aan. Bovendien is ons huis al eerder verbouwd.
We maken ernstig bezwaar tegen deze aanwijzing die geen enkel doel dient. Met deze benadering en waardering kan wel de helft van de huizen in onze gemeente als zodanig aangewezen worden. Het is een wonderlijke en gemakzuchtige benadering die de toekomstige mogelijkheden tot aanpassing van onze woning beperkt en afhankelijk maakt van het oordeel van 'n (toevallige) ambtenaar. Er wordt ook geen enkele compensatie tegenover gesteld.

Wij vragen ons af hoe dit zit met de WOZ waarde van ons pand. In tijde van verkoop zal dit van invloed zijn op de verkoopprijs, daar evt nieuwe bewoners beperkt zullen zijn in hun aanpassingen van deze woning.

We verzoeken u dringend om onze woning niet als cultuurhistorisch waardevol object aan te merken en dus van deze lijst te verwijderen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Hessenweg 18 E
3835 PJ Stoutenburg

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: maandag 29 oktober 2018 09:02
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: Waardestelling Cultureel Erfgoed
Bijlagen: Hessenweg 218a.pdf

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2018 13:57
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: FW: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Onlangs ontvang ik de bijlage evenals de brief van de gemeente Leusden met als onderwerp: Parapluplan Cultureel Erfgoed.
Hierbij wil ik u informeren dat het bedoelde perceel in ons bezit is sinds begin dit jaar. De in de bijlage Waardestelling Cultureel Erfgoed genoemde *"Kalkzandstenen schuur met gepotdekselde houten geveldelen onder zadeldak met blauwe Oude-Hollandse pannen en houten hekwerk"* (N.B. deze staat nogmaals genoemd onder Omschrijving in de bijlage) was toen al niet aanwezig op het perceel.
Gaarne ontvang ik bevestiging van de aangepaste Waardestelling Cultuur Erfgoed van ons perceel.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Hessenweg 218a
3791 PP Achterveld
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 oktober 2018 11:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Geachte heer, mevrouw,
Hierbij ontvangt u de waardestelling van uw pand/object.
Binnenkort ontvangt u een aanvullende brief met een nadere toelichting op het vervolg, met daarin hoe u een reactie kunt geven op het 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' een de waardestelling.
Ik vertrouw erop u hierbij voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830 AD | Leusden | Tel: 14 033 |
gemeente@leusden.nl | www.leusden.nl

Deze e-mail is persoonlijk. Ga voor onze volledige disclaimer naar https://www.leusden.nl.

Hessenweg 218a

Bouwj. oudste	: 1893
Bouwtype	: langhuisboerderij
Bouwstijl	: n.v.t.
Oorspronk. functie	: agrarisch
Huidige functie	: wonen
Naam inventarisat.	: Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum	: 19910107
Object/complex	: object
Aantal objecten	: 4
Gevels; materialen	: Baksteen; gepleisterde plint; bewerkte windveer
Vensters; deuren	: Zesruits schuifvensters met luiken; vierruits schuifvenster; smal drieruits schuifvenster met luiken; paneeldeur met bewerkt bovenlicht; kelderlicht; opgeklampte mestdeuren
Dakvorm; bedekking	: Afgewolfd zadeldak; riet
Bijgebouwen; hekw.	: Kalkzandstenen schuur met gepotdekselde houten geveldelen onder zadeldak met blauwe Oud-Hollandse pannen; houten hekwerk; hoge bakstenen schuur onder zadeldak
Groenaanleg	: Eiken; boerentuin
Bijzonderheden	: Det: staafankers; levensboom in bovenlicht; info bewoners: bouwjaar; tot 1982 tevens agrarische functie
Omschrijving	: Door siertuin van de straat gescheiden langhuisboerderij onder afgewolfd rieten zadeldak. Vrijwel symmetrische voorgevel met oorspronkelijke schuifvensters, deur en windveer; kelderlicht in rechter zijgevel; mestdeuren in zijgevels; links een kalkzandstenen schuur met erachter een hoge bakstenen schuur
Gaafheid	: omgeving weinig gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering gaaf
Motivering	: als deel van een aanleg (3), vanwege de detaillering (2), als uitdrukking van een functie (3)

Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 10:52
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 10:51
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 november 2018 16:26
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Bij het doorlezen van de stukken heb ik nergens mogelijke voordelen voor de eigenaren kunnen vinden.
Wilt u mij aangeven wat de (financiële) voordelen kunnen zijn? Verlaging WOZ-waarden en/of -belastingen of anderszins?
Dit ter compensatie van de mogelijke nadelen voor de eigenaren.
Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Hessenweg 218a
3791 PP Achterveld
[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: zondag 18 november 2018 13:53
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: zondag 18 november 2018 13:46
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60907797
Status	Gereed
Aangemaakt	18-11-2018 13:45:41
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Goedendag Er zijn met de inventarisatie van mijn huis op de hessenweg 257 verschillende fouten gemaakt door Brigitte Giesen-geurts. In 1996 heb ik mijn huis helemaal verbouwd en het enigste wat origineel nog is is "de eerste steen" De tegels boven de kozijnen zijn vervangen toen evenals de kozijnen. De goot (was toen al) hoorde een houten bakgoot te zijn en geen zinken op baksteen klossen. Op de uit/opbouw achter zit nog een oorspronkelijke vorm van deze goot. Er zat van origine een snijvoeg in en is toen platvol geworden Het feit dat er toen maar 3 buiten muren zijn blijven staan in 1996 en nu niet benoemd wordt is daarom uiterst onnauwkeurig Met vriendelijke groet [redacted]

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: donderdag 8 november 2018 10:34
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed
Bijlagen: wijziging waardestelling Leusbroekerweg 6.pdf

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: donderdag 8 november 2018 10:15
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 november 2018 18:28
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij wil ik u er graag op attenderen dat de opgestelde waardestelling niet meer overeenkomt met de huidige situatie. Als bijlage is de originele waardestelling bijgevoegd met daarop doorgehaald, de onderdelen welke niet meer van toepassing zijn. Voor de volledigheid hieronder ook een opsomming gemaakt van de onderdelen welke niet meer aanwezig zijn:

-windveren met bolvormige uiteinden;

-vierruits draaivenster;

-rode kruispan;

-oorspronkelijk zolderlicht.

Graag ontvang ik een aangepaste waardestelling. Heeft u vragen of zijn de opmerkingen niet duidelijk, graag even contact.

Met Vriendelijke groet,

[redacted]

Leusbroekerweg 6

3831 JZ Leusden

[redacted]

Virusvrij. www.avast.com

opmerkingen d.d. 05-11-2018:

~~——~~ **doorgehaalde onderdelen zijn niet meer aanwezig**

Leusbroekerweg 6

Bouwj. oudste : 1885-1890
Bouwj. verb. : 1932; 1976
Bouwtype : Spoorwachtershuisje
Bouwstijl : n.v.t.
Oorspronk. functie : wonen; spoorwegwachter
Huidige functie : wonen

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte
Inventar. datum : 19930128 Datum foto : 19910128
Foto neg. nummer : LEU9-6
Object/complex : object
Aantal objecten : 1

Vindplaats bouwtek.: GALEU: 1.778-05 (1/3) - 1252

Gevels; materialen : Gele machinale baksteen; grijze gepleisterde plint; ~~windveren met bolvormige uiteinden~~

Vensters; deuren : Opgeklampte deur met bovenlicht; ~~vierruits draaivensters~~; rode strekkenlagen

Dakvorm; bedekking : Zadeldak; ongelijke goothoogtes; ~~rode kruispannen~~

Bijzonderheden : Det: sierankers; beschilderd gedeelte waarin voorheen nr. 43; verb.: 1932: uitbouw (alle woningen van Kesteren-Amersfoort krijgen in dit jaar een uitbouw)

Omschrijving : Voormalig spoorwegwachtershuisje, 1,5 bouwlaag, onder zadeldaken ongelijke goothoogtes. Asymmetrische voorgevel met sierankers ~~en oorspr. zolderlicht~~. Ingang in teruggelegen uitbouw aan linkerzijde

Gaafheid : omgeving redelijk gaaf; hoofdvorm zeer gaaf; detaillering gaaf

Motivering : als deel van een gegroepte structuur (3), als voorbeeld van een bouwtype (2), als uitdrukking van een functie (2)

Van: Gemeente Leusden
Verzonden: dinsdag 30 oktober 2018 10:23
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 oktober 2018 21:55
Aan: Gemeente Leusden
CC: [redacted] Backupgemeente
Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

L.s.,

Onlangs ontvingen wij in het kader van het Parapluplan Cultureel Erfgoed de waardestelling van onze woning aan de Maanweg 31 te Leusden. Deze waardestelling is gebaseerd op informatie uit 1991. Hierin zijn naast onze woning ook de schuur en de wagenloods opgenomen die beide in slechte staat verkeren. Ook wordt melding gemaakt van een hooiberg welke voordat wij hier kwamen wonen (2016) reeds verdwenen was.
Ook de vermelding van agrarische functie is niet meer van toepassing.

Graag zouden wij dan ook zien dat alleen de woning onderdeel wordt van het parapluplan en de gegevens met betrekking tot ons adres meer actueel gemaakt.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Maanweg 31
3832GA LEUSDEN
[redacted]

Aan: de Gemeente Leusden
Betreft: Zienswijze bestemmingplan Papapluplan Cultureel Erfgoed - Paradijsweg 10

Leusden, 3-11-2017

LS
Hierbij willen wij graag onze zienswijze geven over het Parapluplan in het algemeen en over de waardestelling van onze woning in het bijzonder.

Tegen het Parapluplan op zich hebben wij geen bezwaar, het behouden van cultureel erfgoed is voor iedere gemeente een goede zaak. Wel hebben wij een aantal opmerkingen over de gevolgde gang van zaken.

Als eerste de communicatie en informatievoorziening. Hierbij zijn naar onze mening nog wel een aantal punten te verbeteren.

- De brief met uitnodiging voor een bijeenkomst op 2 oktober j.l
  De brief is niet op naam gesteld maar alleen aan de 'bewoners/eigenaren' gericht.
  Er komt een brief op 17 sept als ook op 25 september omdat de eerste brief niet bij iedereen is aangekomen. Hoe komen eigenaren, die geen bewoner zijn, eigenlijk aan informatie?

- De inloopavond op 2 oktober
  Een erg onduidelijke informatie voorziening, er staan 3 grote borden en er liggen een aantal exemplaren van de boeken met alle betreffende panden. Er staan een paar mensen toelichting te geven, maar door de enorme drukte is het bijna ondoenlijk om een gesprek te volgen of bovengenoemde borden/boeken te bekijken.
  Waarom is er niet voor gekozen om bijvoorbeeld 2 maal een algemene toelichting te geven en een vragenronde te houden?

- E-mail met informatie op 12 oktober
  Alleen de waardestelling van het huis wordt per e-mail (ons adres konden we opgeven op 2 oktober) verstuurd. Waarom niet gelijk de informatie die ook op de borden stond?

- Brief 17 oktober met toelichting
  beschreven van welke cultuurhistorische waarde sprake is bij het betreffende object. De waardestellingen zijn deels overgenomen uit het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.), dat 30 jaar geleden is uitgevoerd. Aanvullend daarop heeft recentelijk een inventarisatie en waardebeschrijving plaatsgevonden voor objecten die niet onderdeel uitmaken van de M.I.P. De waardestellingen zijn over het algemeen gebaseerd op archiefbronnen en/of waarnemingen vanaf de openbare weg. Het is daarbij mogelijk dat deze waarneming/waardestlling niet overeenstemt met de huidige situatie. Mocht dat bij u het geval zijn, dan nodigen wij u uit om ons hierop te attenderen. De beoordeling van uw object

  Bovenstaande getuigt wat ons betreft niet van een gedegen inventarisatie door de gemeente. De bewoner/eigenaar moet het zelf maar komen melden als er iets niet klopt? Op de volgende pagina wordt dan weer gemeld dat men in de zienswijze kan reageren op de waardestelling. Dat lijkt dubbelop.

  een zienswijze in te dienen op het plan. Daarbij is het ook mogelijk te reageren op de waardestelling van uw beschreven object. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt het ontwerpbestemmingsplan op

- Het procesdocument
  Er wordt verwezen naar 'rijksregels' Erfgoedwet en Omgevingswet (er is geen link met meer infomatie, na enig googelen de website www.cultureelerfgoed gevonden). Het is voor eigenaren niet echt duidelijk wat alle gevolgen hier van zijn. Het gaat nu alleen om een signaal bij het aanvragen van vergunningen, maar wat kan er in de toekomst nog verder mee samenhangen?

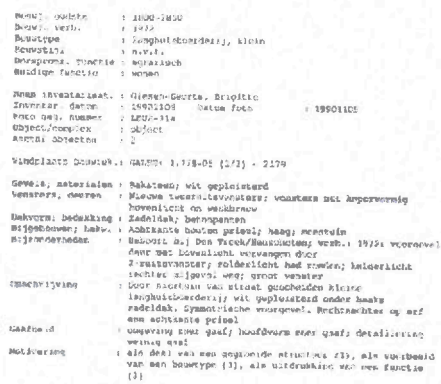
- De Website www.leusden.nl/parapluplan.html
  - Het vinden van de plannen via de link op de site valt niet mee. (uitvouwen/ doorklikken etc). Waarom niet gelijk ook de link naar de site van ruimtelijke plannen erbij opgenomen (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0327.207-0101/t_NL.IMRO.0327.207-0101.html)
  - Op de website staat dat er alleen per post en digitaal via een formulier een zienswijze ingediend kan worden, terwijl in de brief van 17 oktober ook een email adres gegeven wordt. Overigens is het digitale formulier wel heel summier opgesteld.

Alle bovengenoemde artikelen / brieven gaan er vanuit dat het opnemen van het object een vaststaand feit is, tenzij er bezwaar wordt ingediend.

Als tweede het bezwaar tegen het opnemen van ons pand (Paradijsweg 10) als cultuurhistorisch waardevol object.

- In de waardestelling wordt de inventarisatie van 1990 genomen als referentie. Wij hebben het pand in 1991 gekocht en in 1992 grondig verbouwd. Met volledig medeweten en bijbehorende vergunningen van de gemeente. Blijkbaar is er geen onderzoek meer geweest of er sinds de MIP nog wijzigingen aan het pand zijn geweest. Onderstaande beschrijving is dan ook in zijn geheel niet meer van toepassing. Het huis is aan 4 zijden veranderd van aanzicht, als ook veranderd van grootte en hoogte. Ook het genoemde prieel en de moestuin bestaan niet meer.

Paradijsweg 10, De Mijlpaal



- Wij wonen op het landgoed Den Treek-Henschoten waarbij het huis op erfpacht staat. Mochten wij ooit nog willen verbouwen, dan zullen wij altijd ook de toestemming van het landgoed (via 't Schoutenhuis in Woudenberg) moeten hebben. Wij gaan er van uit dat men daar zeer goed kan inschatten of een verbouwing gevolgen heeft voor de omgeving / de cultuurhistorische waarde (mocht die er al zijn).

Wij verzoeken u dan ook bij deze om Paradijsweg 10 van de lijst 'cultuurhistorisch waardevolle objecten' af te halen.

Met vriendelijke groet en altijd tot toelichting bereid.

[redacted]

Paradijsweg 10
3832 GT Leusden

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Gemeente Leusden
Ingekomen
26 NOV. 2018
Reg.nr.:

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden t.a.v. object Postweg 3-5
Datum: 20 november 2018

Geachte heer, mevrouw,

Op 17 oktober 2018 ontvingen wij een brief over het 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' voor de gemeente Leusden, dat vanaf 19 oktober 2018 ter inzage is. Als eigenaar en bewoner van een van panden op de als bijlage opgenomen lijst, zijn wij direct belanghebbenden. In de brief en bij het plan wordt de mogelijkheid gegeven voor het indienen van een zienswijze. Bij deze willen wij graag gebruik maken van die mogelijkheid.

We plaatsen vragen/kanttekeningen bij zowel het algemene plan als bij de waardering van ons eigen pand (Postweg 3-5).

Ten aanzien van het overkoepelende plan willen we graag het volgende opmerken:
De doelstelling van het plan lijkt te zijn het voorkomen van ongemerkte beschadiging aan bouwwerken met cultuurhistorische waarde binnen de gemeente. Iedere aanpassing is vergunningplichtig en kan getoetst worden, en dus afgewezen worden, op basis van aantasting van de cultuurhistorische waarde. Het lijkt een beetje vergelijkbaar met de oude schoonheidscommissies. Principieel is daar niet veel mis mee.

Het plan blijft echter hangen in algemeenheden en blijft daardoor vaag in de concrete uitwerking. Het is daardoor onduidelijk welke criteria voor toewijzing of afwijzing van de aanvraag van een omgevingsvergunning zullen gelden, op welke manier de belangen van de bewoner worden gewogen ten opzichte van het bestemmingsplan en de cultuurhistorische waarde, en is er geen verschil gemaakt tussen de verschillende objecten (het belang van de verschillende objecten is niet gelijk en het is niet duidelijk hoe dat in de afweging meegenomen wordt). Een mogelijkheid zou zijn om daarvoor nadere beleidsrichtlijnen op te stellen. Het plan beschrijft dergelijke beleidsrichtlijnen echter niet. Daarmee wordt de afhankelijkheid van de interpretatie en persoonlijke mening van een betrokken ambtenaar volgens ons veel te groot. Het is daarom voor ons ook niet mogelijk om een goede

inschatting te maken van de mogelijke aantasting van onze (toekomstige) belangen en daar hebben wij fundamentele bezwaren tegen. Een nadere uitwerking van concrete criteria voor afweging zijn daarom naar onze mening noodzakelijk.

Ten aanzien ons eigen pand (wij zijn eigenaar/bewoner van de nummer 3 van het gewaardeerde object Postweg 3-5) willen we het volgende opmerken:

- Concreet betekent het bovenstaande bezwaar dat niet duidelijk is in hoeverre het mogelijk is (of onmogelijk wordt) om onze woning in de toekomst uit te breiden. De inhoud van onze woning is ongeveer 370m^3. Dat is ten opzichte van andere objecten in het buitengebied en ten opzichte van de grens in het bestemmingsplan (600m^3) relatief klein en laat ruimte voor uitbreiding. Die mogelijkheid willen wij naar de toekomst nadrukkelijk openhouden. Het is echter onduidelijk of het nieuwe Parapluplan de mogelijkheden daarvoor verkleind, en zo ja, in hoeverre. Dat maakt het ingewikkeld om principieel te kunnen beoordelen in hoeverre het voor ons noodzakelijk is bezwaar aan te tekenen tegen het plan omdat onze belangen door het plan onevenredig geschaad worden.
- **Algemeen over de beschrijving in de lijst met objecten:**
    - De indruk wordt gewekt dat het object Postweg 3-5 een verbouwde langhuisboerderij is. Dat is echter niet het geval. Het pand is in 1985-1986 volledig herbouwd, waarbij destijds op voorschrift van de gemeente uitsluitend de voorgevel is blijven staan en het bebouwde oppervlak hetzelfde moest zijn. Genoemde elementen aan de gevel (specifiek benoemd worden de 'kepervormige zolderramen') zijn daarom waarschijnlijk wel authentiek; de elementen aan de rest van het object, met o.a. de benoemde 'getoogde gevelopeningen' en ook bijvoorbeeld de niet benoemde dakkapellen, zijn dat niet. Onderdelen die niet tot de gevel behoren moeten naar onze mening uit de beschrijving verwijderd worden.
    - Het beschreven bijgebouw bij nummer 5 is later (in 1992) bijgebouwd en heeft geen relatie met het oorspronkelijke gebouw. Die zou daarom in de beschrijving niet benoemd moeten worden.
- **Bullet 1 en 6 van de waardestelling:** In het verlengde van bovenstaande 2 punten is het de vraag of dit object een voorbeeld is van een historische langhuisboerderij (1^e bullet van de waardestelling). Daarnaast moeten in ieder geval 'detaillering en bouwmaterialen' uit de beschrijving gehaald worden (6^e bullet van de waardestelling). Gezien de hierboven beschreven herbouw is dat niet waar.
- **Bullet 4 van de waardestelling:** De Postweg is een bijzondere en oude verkeersroute in het buitengebied van Leusden en heeft vanuit die functie een bijzondere cultuurhistorische waarde evenals de landerijen eromheen. De gebouwen aan die route hebben echter nauwelijks of geen relatie met elkaar en zijn van totaal verschillende tijden. De boerderijen zijn oud of heel oud (o.a. Groot Zandbrink en Hardeveld), andere objecten en huizen zijn (veel) jonger en vormen ook geen samenhangend geheel. Zeker niet in relatie tot de historische Postweg, zoals in de beschrijving wordt gesuggereerd. Naar onze mening voldoet daarmee de bebouwing aan de Postweg niet aan de criteria zoals beschreven in deel III van 'Waarderingscriteria voor bouwkunst' ten aanzien van 'Situationele en ensemblewaarden'. Wij zijn dan ook van mening dat het 'ensemble van historische gebouwen' (bullet 4) uit de beschrijving moet worden verwijderd (N.B. hoewel deze

zienswijze zich beperkt tot ons eigen pand, geldt dat onzes inziens uiteraard ook voor de andere panden aan de Postweg waar dit punt is opgenomen als onderdeel van de waardering).

Concluderend/samenvattend: we onderschrijven de cultuurhistorische waarde van de gevel van Postweg 3-5 (de zeer oude linden worden overigens niet benoemd). Echter, wij vinden de rest van het pand maar beperkt van cultuurhistorische waarde en vinden dat de omschrijving hierop moet worden aangepast. Tevens dient een nadere uitwerking van concrete criteria voor afweging en beleidsrichtlijnen te worden toegevoegd aan het plan aangezien deze in de huidige vorm te algemeen is opgesteld.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Postweg 3
3831SE Leusden
[redacted]

[redacted]
Postweg 5
3831 SE Leusden

Leusden, 28 oktober 2018

Gemeente Leusden
Afd. beleid, t.a.v. de heer Van Beurden
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Geachte heer Van Beurden,

Naar aanleiding van uw brief van 17 oktober jl. delen we u mede dat wij uw zienswijze niet delen. In deze brief geven wij aan waarom we de aangegeven waardestelling niet correct vinden.

U moet weten dat ons huis in ca. 1987 is herbouwd. De gevel uit 1906 is bij deze ingrijpende verbouwing blijven staan. Alles achter de gevel is in 1987 opnieuw opgebouwd met moderne materialen en de kenmerken van een modern woonhuis. De door u aangegeven stijlkenmerken zijn in 1986 bedacht en uitgevoerd door de toenmalige eigenaar.

De in de waardestelling genoemde 'schuur' (=garage) is begin jaren 90 gebouwd. De 'getoogde en keperboogvormige gevelopeningen' zijn bewust aangebracht om eenheid te creëren tussen hoofdgebouw en garage. In 2015 hebben wij de lelijk gemetselde gevel van de garage, voorzien van een witte stuclaag waarmee wij de eenheid verder hebben versterkt. Ook de gevel van het woonhuis is op dat moment opnieuw gestuct.

Zoals u leest is er geen sprake van architectuurhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. Het is door (voormalige) bewoners op eigen inzicht en smaak recent aangebracht.

Op de voorgevel van het woonhuis na, maken wij dan ook bezwaar tegen de in de waardestelling genoemde zaken.

Uiteraard zijn wij bereid om onze argumenten toe te lichten in een gesprek.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groeten,

[redacted]

Postweg 3-5

Beschrijving

Langhuisboerderij uit 1906. Eenlaags gebouw op een rechthoekige plattegrond onder een met grijze pannen gedekt zadeldak. Symmetrisch ingedeelde, witgepleisterde voorgevel met brede en smalle ramen en keperboogvormige zoldervensters. Getoogde gevelopeningen in het voormalige bedrijfsgedeelte. Bijgebouw onder een zadeldak met getoogde en keperboogvormige gevelopeningen. Diverse wijzigingen in de loop der tijd. In de voortuin het restant van een oude pomp.

Waardestelling

Boerderij met bijgebouw van algemeen belang voor de gemeente Leusden, vanwege hun architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Deze waarden zijn gelegen in:

- Het pand als voorbeeld van een historische langhuisboerderij met bijgebouw;
- Het van oorsprong eenvoudige volume en vormgeving met een opvallende vorm van de zoldervensters;
- De historische functionele en ruimtelijke relatie met het omringende agrarische gebied;
- De panden als onderdeel van een ensemble van historische gebouwen langs de Postweg. De Postweg maakte deel uit van de historische postkoetsroute van Amersfoort naar Arnhem;
- De beeldbepalende ligging nabij het kruispunt met de Moorsterweg;
- De relatieve gaafheid en de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie, hoofdvorm, gevelindeling, detaillering en bouwmaterialen, ondanks latere wijzigingen.

Gemeente Leusden
t.a.v. afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN
gemeente@leusden.nl

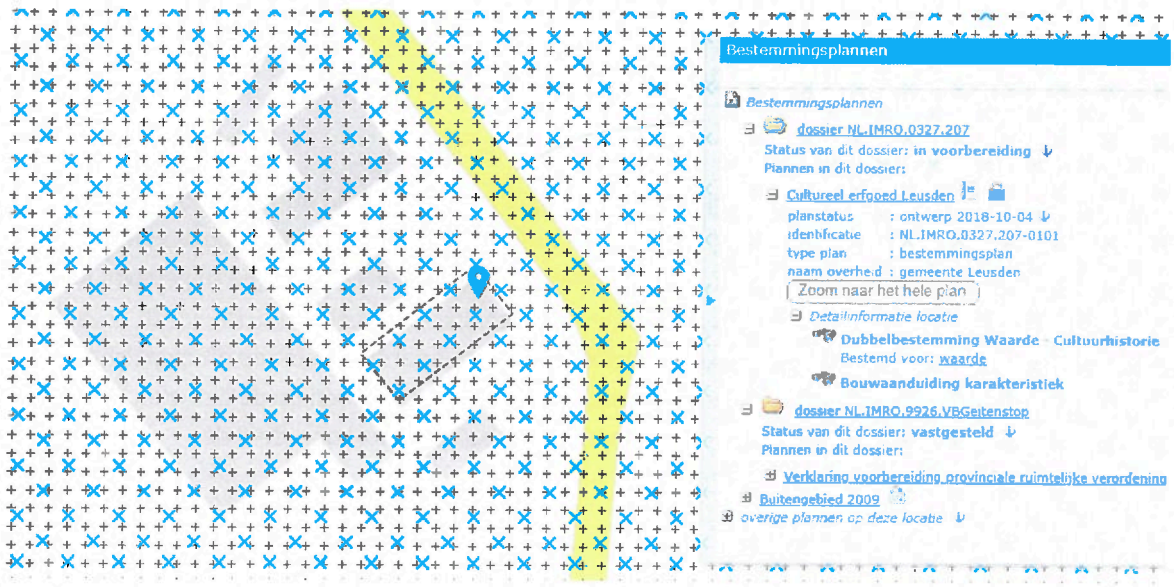
Inzake : Ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden
Betreft : Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Ruifweg 3 te Stoutenburg

Stoutenburg, 19 november 2018

Geacht college,

Van 19 oktober tot en met 29 november 2018 ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden ter inzage. Hierbij maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' te Leusden.

Ontwerp bestemmingsplan
Volgens het ontwerp bestemmingsplan heeft onze boerderij de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' en is op de plankaart de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Hieronder is een afbeelding ingevoegd van de ontwerp bestemmingsplankaart.



Zienswijze

1. Monumenten inventarisatie lijst

Onze boerderij Ruifweg 3 is nergens terug te vinden in zogenaamde monumenten inventarisatie lijsten van de gemeente Leusden. Bij het bestemmingsplan van 2009 is een lijst gevoegd met monumenten en MIP-panden. Volgens de gemeente bevat dit een volledige inventarisatie van objecten. Onderstaand is een fragment van de lijst ingevoegd. Onze boerderij komt hier niet op voor. Eerder dit jaar is vervolgens de Welstandsnota door de gemeente vastgesteld. Bij deze nota is een bijlage opgenomen van geïnventariseerde monumenten. De boerderij aan de Ruifweg 3 staat ook hier niet op. Het is volkomen onduidelijk waardoor de boerderij nu ineens als cultuurhistorisch waardevol pand wordt aangemerkt en daarvoor niet.

Straat	Plaats	Oorspronkelijke functie	Soort monument
Postweg ong	Leusden	resten van stenen huis groot zandbrink	rijksmonument
Ruifweg 1	Stoutenburg	agrarisch gebouw	MIP-categorie 2
Ruifweg 6	Stoutenburg	agrarisch gebouw	MIP-categorie 2
Ruifweg 8	Stoutenburg	agrarisch gebouw	MIP-categorie 3
Stoutenburgerlaan 4	Stoutenburg	voormalig koetshuis	MIP-categorie 1
Stoutenburgerlaan 5	Stoutenburg	buitenplaats	MIP-categorie 1

fragment van lijst bij de Welstandsnota

Postweg	9			beogd CW	
Ruifweg	6		langhuisboerderij	beogd CW	MIP*
Ruifweg	8		langhuisboerderij	beogd CW	MIP*
Ruifweg	5		langhuisboerderij met schuur	beogd CW	
Ruifweg	8		langhuisboerderij natgedekt	beogd CW	
Schuilerhoeflaan			als ensemble nrs 10,12,14,16,18,22 en 5,7,9,11,13,15,17,19	beogd CW	

fragment van lijst bij het bestemmingsplan

2. Wederopbouwboerderij

In de waardestelling voor onze boerderij aan de Ruifweg 3 zoals opgesteld door de gemeente, wordt aangegeven dat de boerderij "*voorbeeld van een langhuisboerderij uit de wederopbouwperiode*" is. Dit is onjuist. De boerderij is gebouwd in 1929 en heeft geen grote beschadigingen opgelopen in de Tweede Wereldoorlog. De boerderij is dus niet met overheidssteun opgebouwd. Dit wordt bevestigd door de lijst van wederopbouwboerderijen in Nederland. Onze boerderij komt op dit overzicht niet voor. Hiermee vervalt ons inziens de reden om onze boerderij op te nemen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten in de gemeente en ook om onze boerderij de bouwaanduiding 'karakteristiek' te geven.

3. Beschrijving en waardestelling

Ondanks dat wij denken dat de eerste twee punten voldoende zijn om te onderbouwen waarom de boerderij geen cultuurhistorisch waardevol object is, zijn de beschrijving en waardestelling onvolledig en onjuist. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle panden gebeurt op basis van de waarderingscriteria die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hiervoor heeft opgesteld. De waardestelling van onze boerderij blijkt niet op basis van deze criteria te zijn opgesteld. De termen zijn overgenomen (zoals

historische functionele en ruimtelijke relatie & relatieve gaafheid en herkenbaarheid), maar niet specifiek voor onze boerderij beschreven en onjuist (o.a. bouwperiode en ligging). Het bijzondere belang en de bijzondere betekenis van de boerderij voor de gemeente Leusden blijkt hier totaal niet uit.

Afsluiting

Gezien bovenstaande punten verwachten wij voldoende te hebben aangetoond dat de boerderij mogelijk per abuis op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten terecht is gekomen. Middels deze zienswijze verzoeken wij u dan ook om de bouwaanduiding 'karakteristiek' van onze boerderij te verwijderen en de boerderij van de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten te halen. Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Contactpersoon: [redacted]
Ruifweg 3
3835 PN Stoutenburg
[redacted]

Gemeente Leusden
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Leusden, 27 november 2018.

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Zeer geacht College,

Door middel van dit schrijven maak ik bezwaar tegen het opnemen van onze boerderij aan de Asschatterweg 52 te Leusden in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

In dit Parapluplan zijn door de gemeente Leusden 370 woningen/boerderijen opgenomen die als belangrijkste gemeenschappelijk kenmerk hebben dat ze ouder zijn dan 60-70 jaar. De waardestellingen op de website met betrekking tot de objecten in het Parapluplan zijn algemeen en in mijn ogen zelfs gezocht met als doel het object in het plan te kunnen opnemen. Vaak wordt genoemd dat de boerderij een wolfkap heeft en een historisch agrarisch erf en bovendien deel uitmaakt van een ensemble van boerderijen. Ik kan de cultuurhistorische waarde hier niet van inzien. Ook van een zeldzaamheidscriterium is in vele gevallen geen enkele sprake. Zo zijn alle herstelboerderijen in het bestemmingsplan ondergebracht.

Nu wil het geval dat onze herstelboerderij in 2005/2006 is verbouwd waardoor raampartijen niet meer authentiek zijn en staldeuren zijn vervangen door grote openslaande deuren met roedeverdeling. In het dak zijn een vijftal Velux dakramen aangebracht. Het pand krijgt daardoor, zeker gezien vanaf de zuidzijde, meer het karakter van een villa dan van een sobere herstelboerderij. Op het erf zijn in 2005 een aantal schuren afgebroken. De tuin is nieuw aangelegd en wat je ervan kunt zeggen is dat het een tuin is die past bij een boerderij maar een *agrarisch erf* zou ik het niet noemen.

Uit de mondelinge informatie die ik van de heer P.Leijenaar kreeg m.b.t. het Parapluplan heb ik de conclusie getrokken dat het de gemeente Leusden niet zo zeer te doen is om het behoud van een cultuurhistorisch zeldzaam object maar dat men meer invloed wil bij toekomstige nieuw/verbouwplannen dan mogelijk is via een omgevingsvergunning. Dit blijkt ook uit de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen. Daarvoor is de regeling met betrekking tot cultureel erfgoed niet bedoeld.

Het opnemen van onze woning in het Parapluplan heeft voor de eigenaar nadelige gevolgen. Bij plannen voor verbouw/nieuwbouw zal de (toekomstige) eigenaar immers worden geconfronteerd met aanvullende eisen die in veel gevallen de (gebruiks)mogelijkheden

beperken. Dit heeft gevolgen voor de economische waarde van het pand. Hieraan gaat u bij de presentatie van dit plan voorbij.

Op grond van bovenstaande argumenten verzoek ik u dringend om onze woning aan de Asschatterweg 52 niet langer aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]
Asschatterweg 52
3831 JW LEUSDEN
[redacted]
[redacted]

Gemeente Leusden
Ingekomen
30 NOV. 2018
29
Reg.nr.:

GEMEENTE LEUSDEN
ONTVANGSTBEWIJS
Ontvangen d.d 29-11-'18
Receptie
12.04 u.

De Gemeenteraad van Leusden
Postbus 150
3830 ADW LEUSDEN

Leusden, 28 november 2018

Zienswijze tegen het Ontwerp Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden

Geachte Raad,

Bij brief van 17 september 2018 (ingekomen op 21 september) heeft uw gemeente mij bericht dat u het voornemen heeft om mijn woning met adres Asschatterweg 209, 3831JP als "cultuurhistorisch waardevol object" aan te wijzen in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Ofschoon uw (voorgenomen) aanwijzing in eerste instantie een gevoel van trots zou kunnen oproepen blijkt daar bij nadere bestudering geen enkele reden voor te bestaan.
Het blijkt namelijk (1) dat (het proces leidende tot) de totstandkoming van de lijst en de aanwijzing niet op een professionele en onafhankelijke wijze plaatsgevonden heeft.
Voorts is de individuele aanwijzing van mijn woning (2) gestoeld op een gebrekkige en feitelijk onjuiste motivering door een niet-onafhankelijke partij. Er lijkt sprake te zijn van kennelijke vooringenomenheid (het object moést klaarblijkelijk aangewezen worden) en (waarschijnlijk) haastwerk
Tenslotte zijn de door u ter inzage gelegde bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend (o.a. kostenverhogend) (3) voor individuele woningeigenaren, zijn de regels anders geformuleerd dat nodig is voor het beoogde doel (4) en tenslotte heeft u ook een deel van mijn woning aangewezen dat pas in 2009 gebouwd werd en zeker niet als "cultuurhistorisch waardevol object" aan te merken is (5).
Hierna ga ik puntsgewijs in op de hiervoor genoemde punten 1 tot en met 5.

1. Ondeugdelijk aanwijzingsproces
   De gemeente heeft bij de opzet van de inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten – volkomen kritiekloos - een "wensenlijst" overgenomen die is aangeleverd door een niet-professionele partij, te weten de amateurhistorici van de Historische Kring Leusden.
   De Historische Kring Leusden is echter een belanghebbende partij en daardoor niet aan te merken als een onafhankelijke partij. De Historische Kring heeft in haar beleidsplan 2016-2026 namelijk opgenomen dat zij streeft naar behoud van monumenten in de ruimste zin des woords. Een lid van de Historische Kring Leusden heeft zelfs zitting in het gemeentelijke Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Leusden dat per 1 januari 2016 onder meer de toenmalige Monumentencommissie vervangt.
   Inhoudelijk lijkt de Historische Kring bij het opstellen van de lijst voorts als primair uitgangspunt de leeftijd van panden genomen te hebben, want vrijwel ieder gebouwd object in de gemeente dat ouder dan 50 à 60 jaar (tot en met de wederopbouwtijd) is door de Historische Kring als te inventariseren aangemerkt. Nu is er principieel niet veel tegen op een inventarisatie (behalve de daarmee gemoeid gaande kosten), maar het resultaat duidt erop dat uw gemeente "inventarisatiewaardig" ten onrechte op voorhand als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig aangemerkt heeft.

Wat u klaarblijkelijk uit het oog verloren heeft, is dat de meeste objecten op de lijst niet of slechts zeer gedeeltelijk aan het afwegingskader van de RCE voldoen waaraan u zich conform het Raadsbesluit zou dienen te houden
Ingevolge uw Raadsbesluit had deze lijst moeten dienen als uitgangspunt voor de inventarisatie. In plaats daarvan blijkt de lijst voor de gemeente maatgevend te zijn geweest. Wat daarbij uit het oog verloren is, dat is de meeste objecten op de lijst niet of slechts zeer gedeeltelijk aan het afwegingskader van de RCE voldoen waaraan u zich stelt te zullen houden.
Een groot aantal waardestellingen zijn ongedateerd. Bij navraag bij de behandelend ambenaren is gebleken dat deze opgesteld zijn door drs. [redacted] Volgens het cv op haar website (http:/[redacted]nl/wp-content/uploads/CV[redacted]pdf) was mevrouw [redacted] voorzitter van de inmiddels opgeheven gemeentelijke Monumentencommissie. Volgens één van de behandelende ambtenaren was zij tot circa een jaar geleden voorzitter van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van uw gemeente. De gemeentelijke website is overigens niet transparant over de samenstelling van dat team).
Het is aannemelijk dat er een situatie gecreëerd is waarbij "de slager zijn eigen vlees keurt" (of keurde) nu zowel de Historische Kring en tot recent drs. [redacted] zitting hebben (gehad) in het Adviesteam dat aanvragen met betrekking tot mijn woning moet gaan beoordelen.
Het moge voor zich spreken dat deze schijn van verstrengeling van belangen principiële vragen oproept over de door uw gemeente gevolgde werkwijze, het selectieproces van (potentieel) beschermenswaardige panden, de objectiviteit en onafhankelijke status van de waardestellingen enzovoorts.
Dat er een waardestelling opgesteld is, betekent voorts niet dat er sprake is van voldoende waarde om het in het bestemmingsplan voorgestelde beschermingsregime op te leggen. Het is daarbij – in alle redelijkheid - onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in uw gemeente dat een bepaalde leeftijd bereikt en beschreven is daadwerkelijk beschermingswaardig is zou kunnen zijn.

Uit het bestemmingsplan blijkt voorts niet dat er door u per object een objectieve afweging gemaakt is naar aanleiding van de waardestellingen. Integendeel, als de redengevende omschrijvingen/waardestellingen in detail doorgenomen worden dan blijkt al snel dat veel van de objecten die indertijd geen deel uitmaakten van het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) er nu "met de haren bijgetrokken" lijken te zijn. Het gestelde Cultuurhistorisch belang van de betreffende objecten bestaat namelijk uit "waarden" die in beginsel voor ieder gebouwd object in uw gemeente gelden:

- Het pand als voorbeeld van een… uit de ….periode;
- De voor die periode geldende vormgeving, volume en materiaalgebruik;
- Het pand als onderdeel van een ensemble van meerdere panden langs die weg (waar het pand ligt);
- De beeldbepalende ligging aan die weg;
- De relatieve gaafheid en herkenbaarheid… ondanks latere wijzigingen.

Ieder pand in uw gemeente bezit deze waarden(!).
De conclusie is helaas dat de inventarisatie(s) met een bepaalde vooringenomenheid zijn uitgevoerd en de waardestelling(en) een inhoudelijk ondeugdelijk karakter bezitten.

2. Individuele aanwijzing:
U stelt te hebben getoetst aan cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid. Uit de beschrijving en waardestelling van de woning Asschatterweg 209 kan dit niet worden opgemaakt. De beschrijving en de waardestelling zijn (deels) onjuist en van een opvallend algemeen karakter. Een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering met betrekking de te toetsen waarden ontbreekt volledig. Er wordt uitsluitend gesteld dat het zo is, maar dat maakt het natuurlijk nog niet zo.
Inhoudelijk

- Woonhuis uit 1949? Volgens het BAG register van het kadaster (gehanteerd door alle overheden) dateert de oorspronkelijke woning uit 1926. Het pand is dan ook geen voorbeeld van een woning uit de wederopbouwperiode zoals u stelt. Voorts heeft met name in 2009 een ingrijpende verbouwing en uitbreiding plaatsgevonden, waarover hierna meer;
- Op basis van de feitelijkheden in de beschrijving valt niet op te maken dat er sprake is van beschermingswaardige architectuur- en kunsthistorische waarden;
- De kwalificatie "onderdeel van het ensemble van meerdere historische panden aan de Asschatterweg" is van dermate algemene aard dat dit geen "waarde" is zonder een inhoudelijke motivering - die hier ontbreekt - en is in dit geval feitelijk onjuist. De situering van de woning is juist wat "op zichzelf" en op afstand van andere bebouwing, zij het dat de meest nabijgelegen bebouwing sinds 1994 uit de bedrijfswoning Asschatterweg 207c bestaat en ook de huidige schuur bij de woning dateert uit 2009. Van een (herkenbaar) historisch ensemble is dus geen sprake;
- De kwalificatie "beeldbepalende ligging" is eveneens van een zodanig algemene aard dat dit niet als "waarde" aan te merken is zonder een overtuigende nadere motivering - die hier, wederom, ontbreekt -;
- Voor wat betreft gaafheid en herkenbaarheid:
  De woning bestaat uit de oorspronkelijke woning uit 1926 kort aan de Asschatterweg. Begin jaren 1990 is die woning (door een vorige eigenaar) voorzien van nieuwe meranti kozijnen met zeer grove profielen en thermopaneglas, een rechthoekige serre en op de muren geschroefde luiken. De T-roeden indeling van de ramen aan de voorzijde werd gewijzigd in kruisroeden. De kap werd aan de voor- en achterzijde voorzien van dakkapellen. Ook is toen de oorspronkelijke achtermuur ter plaatse van de keuken verwijderd om de keuken te vergroten en aan te laten sluiten op een platte aanbouw die weer aansloot op één van de oorspronkelijke schuurtjes achter op het perceel. De zich aan de oostzijde bevindende voordeur werd verwijderd en de ontstane opening dichtgemetseld met een raam.
  In 2000 werd de dakkapel aan de achterzijde uitgebreid om een badkamer mogelijk te maken. De op de muur geschroefde luiken zijn in 2001 vervangen door functionerende luiken van betonplex met een optische groef (om opgeklampte luiken en spiegels te suggereren). Ook werd de voordeur (zij het niet de originele) weer teruggebracht op de oorspronkelijke plaats
  In 2008 zijn alle aanbouwen en schuren gesloopt. In 2009 is de noordzijde van het oorspronkelijke volume verbonden met een plat tussenlid en via dat tussenlid met een nieuw gebouwd tweede volume met zadelkap en nok in dezelfde richting als de oorspronkelijke woning.
  Tijdens de verbouwing van 2009 is het volume uit 1926 gerenoveerd. De grove kozijnen uit de jaren 1990 aan de voorzijde zijn vervangen door kozijnen met

luchtiger (plak)roeden. De niet-originele kruisroeden indeling bleef onveranderd. De kap is verder voorzien van renovatie-isolatieplaten en het dak werd in dat kader circa 15 centimeter verhoogd. Ook zijn de oorspronkelijke rode VH dakpannen vervangen door een geglazuurde roodbruin gevlamde OVH pan.
Tenslotte: de woning is geen eigendom van stichting De Boom. De ondergrond is aan mij in erfpacht uitgegeven, maar het gebouw (de woning) is door middel van een opstalrecht mijn eigendom.
Resumerend: Esthetisch is onze woning ongetwijfeld oogstrelend (dat vinden wij namelijk wel), maar de "latere wijzigingen" zijn zeer substantieel en hebben er, in tegenstelling wat uw waardestelling probeert te doen geloven, niet toe geleid dat er "ondanks latere wijzigingen" (die stelling heeft u volstrekt niet uitgelegd en/of onderbouwd!) sprake zou zijn van "relatieve gaafheid en herkenbaarheid".

3. Onredelijk bezwarend
   Ten opzichte van andere eigenaren worden eigenaren van een "cultuurhistorisch waardevol object" benadeeld omdat zij na inwerking treden van het plan vergunningen aan moeten vragen voor zaken waar andere eigenaren dat niet hoeven te doen. Met vergunningaanvragen gaan altijd advies- en legeskosten gemoeid. Daarbij komt dat in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar het verplichte onderzoek aan moet voldoen. Dat leidt tot willekeur en een ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Voorts is het in redelijkheid niet te objectiveren wanneer een "(gedeeltelijke) verbouw en/of uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde" (citaat uit de regels bij het bestemmingsplan).

4. De Regels van het Bestemmingsplan zijn strikter dan noodzakelijk
   Bij mondelinge toelichting hebben wethouder Van Beurden en monumenten ambtenaar mw [redacted] aangegeven dat het bestemmingsplan beoogt alleen aan sloop en het wijzigen van voorgevels een vergunningplicht te verbinden. De letterlijke tekst van het bestemmingsplan maakt echter iedere verbouwing/aanbouw vergunningplichtig. Bijgaand gelieve u een voorstel tot tekstwijziging aan te treffen.

5. Onjuiste weergave op de Bestemmingsplankaart
   Op de bestemmingsplankaart heeft u niet alleen het grondvlak van het in 1926 gebouwde deel opgenomen, maar ook van de in 2009 toegevoegde delen van het gebouw (tussenlid en het 2e grote volume). Indien u onverhoopt besluit om de aanwijzing in stand te houden dan dient u in ieder geval het grondvlak van de recente toevoegingen niet in de aanwijzing te betrekken.

Op grond van al het vorengaande wordt uw College verzocht om mijn woning aan de Asschatterweg 209 niet aan te wijzen als een cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Tenslotte verzoek ik u om deze zienswijze mondeling te mogen toelichten.

Hoogachtend,

[redacted]

Asschatterweg 209
3831 JP Leusden

[redacted]

Bijlage: voorstel aangepaste Bestemmingsplanregels

Artikel 2 Waarde - Cultuurhistorie
2.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

2.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
2.2.1 Vergunningplicht
Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om een bouwwerk (deels) te slopen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.2.1 genoemde werken en werkzaamheden:
a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de sloop dan wel redelijk is gelet op het, met de sloop gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.2.3 Onderbouwing van de aanvraag
Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom deze sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan.

2.2.4 Verbinding van voorschriften
Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.2.5 Uitzondering
Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.2.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.3 Omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk
2.3.1 Vergunningplicht
Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om de voorgevel van een bouwwerk (deels) te wijzigen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het verbouwen en/of uitbreiden van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.3.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk
De omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.3.1 genoemde werken en werkzaamheden:
a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) wijziging niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de verbouwing en/of uitbreiding dan wel redelijk is gelet op het, met het verbouwen en/of uitbreiden gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.3.3 Onderbouwing van de aanvraag
Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom verbouwen en/of uitbreiden gewenst is en dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaat.

2.3.4 Verbinding van voorschriften
Aan de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.3.5 Uitzondering
Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.3.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid
2.4.1 Wijziging aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:
a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 2.2.1 en 2.3.1 betrekking op hebben te veranderen en / of te verwijderen of gebieden toe te voegen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is;

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: zondag 4 november 2018 12:20
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: zaterdag 3 november 2018 11:25
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60605532
Status	Gereed
Aangemaakt	03-11-2018 11:24:18
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Geachte heer Erik van Beurden, Onderstaand treft u onze zienswijze betreffende het voorgenomen besluit om onze woning op te nemen in het "Parapluplan cultureel erfgoed". Wij zijn de familie Van den Ende en wonen aan de Asschatterweg 211, 3831 JP te Leusden. Wij hebben onze woning in 2004 gekocht en hebben hier de afgelopen jaren fors in geïnvesteerd. Wij hebben onze woning stevig gemoderniseerd, nieuw elektra, binnen isolatie aangebracht, zowel binnen als buiten opgeknapt en gerenoveerd, alle kozijnen vervangen en voorzien van dubbelglas, dak vervangen en geïsoleerd, enz. Wij wonen met heel veel plezier in Leusden en op onze plek. Wij zijn voorlopig niet van plan te gaan verhuizen en of dusdanig te gaan verbouwen dat wij te maken zullen krijgen met de uitgangspunten van het Parapluplan.

Onderstaand zal ik u motiveren waarom wij op geen enkele wijze willen worden geconfronteerd met het voorgenomen "Parapluplan cultureel erfgoed", zoals dat in het bestemmingsplan wordt aangekondigd.
Graag wil ik volstaan om met korte opmerkingen te motiveren waarom onze eigen woning niet wordt opgenomen in bovenstaande plan van de gemeente.

- Wij hebben bewust de woning gekocht op eigen grond en in persoonlijk eigendom.
- Het is een woning met een bovengemiddelde waarde en voor ons dus financieel risico/belang.
- Wij zijn verliefd op deze woning, wij waren en zijn bereid om in deze woning te investeren om deze woning en plek in haar huidige vormgeving en opbouw actueel te houden.

Echter;
- Er komt een moment van verkoop en door het Parapluplan hebben wij dan een woning met onduidelijke voorwaarden en beperkingen.
- Dit gaat ons als privépersoon geld kosten, dit wordt zichtbaar in of de prijs van de woning en of in de verkoopbaarheid van onze woning.
- Onze woning ligt altijd op de één of andere manier onder een vergrootglas.
- De voorwaarden en de beperkingen zoals aangegeven in het Parapluplan zijn velerlei uitlegbaar en er is een extra afhankelijkheid, doordat het besluit wordt genomen door Burgemeester en Wethouders.
- Zowel nu als in de toekomst moeten wij veel tijd en mogelijk advieskosten (juridische kosten) investeren om onze privébelangen te laten behartigen en te verdedigen.
- Nergens in het plan is iets opgenomen om ons te kunnen compenseren ingeval van waardevermindering of het moeilijker verkoopbaar worden van de woning; of inzake extra tijd en energie van ons; of mogelijke extra grote kosten voor advies of juridische ondersteuning; of extra kosten betreffende gewenste aanpassingen op aangeven van de gemeente en mogelijk duurdere bouwmaterialen.
- Wij hebben altijd hard gewerkt en gespaard en ons gedragen als goed burger, wij willen geenszins extra beperkingen of voorwaarden opgelegd krijgen ten opzichte van andere burgers met een eigen woning. Als wij dat zouden willen, hadden wij wel een woning gekocht die onder monumentenzorg valt.

Wij zijn geenszins op zoek naar compensatie vooraf, of enige vorm van afkoopsommen. Er moet echter minimaal een duidelijke en schriftelijk vastgelegde/ondertekende afspraak komen hoe de gemeente omgaat met voor ons negatieve financiële gevolgen, ingeval 1 of meerdere, van bovengenoemde financieel getinte effecten in de toekomst zullen ontstaan of zich voordoen.
Wij willen zelf geen tijd, energie en geld investeren om ons zelfstandig opgebouwde privé eigendom te moeten gaan verdedigen, beschermen, in relatie tot bovenstaande plan. Wij vinden het plan niet duidelijk, er zijn te veel open eindjes en het plan is velerlei uitlegbaar en daardoor niet transparant. Wij zijn en blijven te allen tijde open staan om samen met de gemeente te overleggen indien wij bouw- en/of sloopplannen zouden hebben, waarbij wij de gezamenlijke wensen kunnen bespreken en of uitvoeren. Wij gaan echter niet akkoord met een vast omlijnd plan, waarbij onze woning wordt voorzien van een rugzak met daaruit voortvloeiende vastgestelde voorwaarden en onduidelijke beperkingen.

Concreet: wij willen niet worden opgenomen in dit plan en zeker niet met alle onduidelijkheden, afhankelijkheden zoals wij dit plan, als privé persoon lezen.

Mocht onze zienswijze onduidelijk zijn, dan zijn wij meer dan bereid dit in elk gremium binnen de gemeente persoonlijk te motiveren en toe te lichten.

Wij gaan er van uit dat u onze zienswijze respecteert en onze woning uit het "Parapluplan cultureel erfgoed" haalt. Wij wachten uw schriftelijke reactie met belangstelling af.

Met zeer zorgelijke groet

[redacted]

[redacted]
Asschatterweg 211
3831 JP Leusden
[redacted]

Dit bericht is gegenereerd
door Formdesk

Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: woensdag 28 november 2018 09:49
Onderwerp: FW: Bezwaar Parapluplan Cultureel Erfgoed/Burgemeester beaufortweg 10 zaaknummer L191835

Urgentie: Hoog

Van: Gemeente Leusden < Gemeente@leusden.nl>
Verzonden: woensdag 28 november 2018 09:31
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: Bezwaar Parapluplan Cultureel Erfgoed/Burgemeester beaufortweg 10 zaaknummer L191835
Urgentie: Hoog

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 22:06
Aan: Gemeente Leusden
CC: [redacted] Backupgemeente
Onderwerp: Bezwaar Parapluplan Cultureel Erfgoed/Burgemeester beaufortweg 10 zaaknummer L191835
Urgentie: Hoog

Geachte heer mevrouw,

We hebben uw brief d.d 17 oktober 2019 ontvangen waarbij onze woning is aangewezen door de gemeente als Cultureel erfgoed zaaknummer: **L191835**.

We willen bezwaar maken tegen het aanwijzen van onze woning op Burgemeester de beaufortweg 10 3833AG Leusden.
De woning hebben wij 3 jaar geleden aangekocht met het plan om een aanbouw te realiseren aangezien dit onder de mogelijkheden bestond.
En dat we daar zonder toestemming van derden onze woonwensen konden invullen en waarbij we de woning zoveel mogelijk in ere zouden houden. Op onze woning zit geen monumentale status of andere beperking en dit is ook niet gewenst.

We willen de aanbouw de komende jaren realiseren. Dit hebben we besproken met [redacted] en de vergunning vrije aanbouw aan de achterzijde is door hem goedgekeurd, ook zonder legeskosten . De tekening zit in het dossier die hebben we achtergelaten.

Dhr Tolboom heeft bevestigd dat een vergunning aan de achterzijde niet noodzakelijk was omdat dit vergunningsvrij mag gebeuren zonder legeskosten en binnen de bouwvoorschriften blijft. Gezien deze brief ontvangen we graag een bevestiging, dat het akkoord van de uitbouw zonder vergunning en zonder legeskosten nog steeds staat, zoals afgesproken.

Verder vind ik dat het opleggen van een vergunning bij het aanpassen van onze woning onterecht. Zelfs discriminerend t.o.v andere Leusdenaren, die niet door de gemeente zijn aangemerkt als cultureel erfgoed en daardoor veelal vergunningsvrij en zonder legeskosten mogen bouwen.

Ik verzoek dan ook om onze woning van de lijst te halen en de situatie te houden zoals deze op dit moment is.

Mocht dit niet het geval zijn stellen wij de gemeente aansprakelijk voor de waardedaling van de woning en alle voortvloeiende kosten en zullen wij dit dan ook bij de gemeente verhalen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

******** IMPORTANT NOTICE ********
The content of this e-mail is intended for the addressee(s) only and may contain information that is confidential and/or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please note that any copying, distribution or any other use or dissemination of the information contained in this e-mail (and its attachments) is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, kindly notify the sender immediately by replying to this e-mail and delete the e-mail and any copies thereof.

Tele2 AB (publ) and its subsidiaries ("Tele2 Group") accepts no responsibility for the consequences of any viruses, corruption or other interference transmitted by e-mail.

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: donderdag 15 november 2018 07:51
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: woensdag 14 november 2018 19:00
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60848167
Status	Gereed
Aangemaakt	14-11-2018 18:59:43
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed - Gemeente Leusden Wij zijn het niet eens met het aanmerken van Hessenweg 149 als Cultureel Erfgoed. Zoals u in uw eigen waardestelling van de Hessenweg 149 aangeeft, is het woonhuis door de jaren heen gebruikt en aangepast met nieuwe mogelijkheden aan nieuwe wensen. Daardoor zijn de originele materialen en de zuivere vorm niet meer aanwezig. Wat is gebleven is de originele naam: De Drie Linden en staan er nog drie linden voor de woning. Het aanmerken van deze woning als cultureel erfgoed gaat alleen nog maar om het idee en het verhaal van de woning aan de Hessenweg en niet meer over het huidige uiterlijk. Daarnaast zien we de markering als cultureel erfgoed als een beperking voor toekomstige aanpassingen aan de woning. Ook zal de woning lastiger verkoopbaar zijn. Immers, de gemeente Leusden geeft aan in gesprek te willen als er plannen zijn voor aanpassingen van de woning. Daarbij geeft ze aan op dat moment te beslissen al dan niet een omgevingsvergunning af te geven. Wat de criteria daarvoor zijn wordt nu niet aangegeven. Of het weer terug brengen van de woning in originele staat daarbij hoort wordt ook niet aangegeven.

Om bovenstaande redenen zijn wij het niet eens met het aanmerken van de woning Hessenweg 149 als cultureel erfgoed binnen het Parapluplan Cultureel Erfgoed en verzoeken u deze aanmerking te verwijderen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Hessenweg 149
Achterveld

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Van: Gemeente Leusden < gemeente@leusden.nl>

Verzonden: donderdag 29 november 2018 19:47

Aan: Registratie

Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Opvolgingsvlag: Opvolgen

Vlagstatus: Voltooid

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	61157249
Status	Gereed
Aangemaakt	29-11-2018 19:42:35
Gewijzigd	29-11-2018 19:47:11
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	[redacted]
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Gemeente Leusden T.a.v. afdeling Beleid Postbus 150 3830 AD Leusden Stoutenburg, 29 november 2018 Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' Geachte mevrouw, meneer, Langs deze weg wil ik mijn zienswijze kenbaar maken inzake voornoemd ontwerp

bestemmingsplan; ik ben tegen het voornemen om de boerderij op het perceel Horsterweg 28 te Stoutenburg op te nemen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'.

Ik begrijp dat mijn woning van cultuur historische waarde is maar u moet zich realiseren dat het om een oude boerderij gaat. Een oude boerderij waarin het woongenot met de jaren achteruit is gegaan en het in de toekomst wellicht nog verder zal afnemen.

In de bestemmingsregels lees ik dat de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met deze bestemming wordt verleend, indien gebleken is dat de de sloop onoverkomelijk is vanuit (bouw) veiligheid en als de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in de beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden dan wel redelijk is gelet op het, met de sloopt gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

Ik vind het een hachelijke zaak dat bij een voornemen tot sloop een ambtenaar of commissie gaat oordelen of de omgevingsvergunning voor het slopen al dan niet gegeven zal worden. Want welk belang heeft de ambtenaar of commissie? Misschien een beetje meer belang bij een cultuur historisch bouwwerk dan bij het budget van de eigenaar? Moeten we oude bouwwerken op blijven lappen om nadien te constateren dat het woongenot wat we willen bereiken toch eigenlijk nooit gerealiseerd kan worden in een steeds ouder wordend bouwwerk? Gaat de ambtenaar of commissie mij als eigenaar ertoe bewegen (dwingen) om onevenredig financiële offers te brengen om mijn woonwensen te realiseren?

Om even een voorbeeld te geven; onlangs is geprobeerd om de herrie die dagelijks vanaf het hockeycomplex mijn woon- en leefvertrekken binnen komt, te reduceren. Helaas hebben de getroffen maatregelen weinig geluidsreductie opgeleverd en duurt het probleem van de geluidsoverlast voort. Het probleem is dat de oude boerderij niet van een dusdanig bouwkundige staat is dat voornoemd probleem opgelost kan worden. En zo zijn nog tal van andere problemen op te sommen die ertoe leiden dat het woongenot in de boerderij straks niet meer beleefd kan worden. In een dergelijk geval moet je reëel zijn, het pand slopen en nieuwbouw realiseren zodat je weer met plezier kan wonen en leven! Maar moet je daar eerst een ambtenaar of commissie van zien te overtuigen? Een hachelijke zaak...

Met voorstaande heb ik duidelijk willen maken dat ik het onredelijk en onwenselijk vind om de boerderij op het perceel Horsterweg 28 te Stoutenburg op te nemen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'. Mijn verzoek is derhalve deze boerderij van de lijst van cultuurhistorische waardevolle panden af te halen.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

[redacted]
Horsterweg 28
3835 PS Stoutenburg

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

FW zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.
Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: woensdag 28 november 2018 09:49
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>
Verzonden: woensdag 28 november 2018 09:23
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 17:34
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Geachte leden van het College van BenW
Geachte leden van de Raad der gemeente Leusden,

Door deze bericht ik u mij niet te kunnen vinden in het boven kort aangeduide ontwerp
bestemmingsplan.

De waardestelling van het pand (Leusbroekerweg 4) is mij niet bekend en ik ben het daar ook niet mee
eens.
Bij email van 29 oktober 2018 15:21 uur heb ik de heer [redacted]
desgevraagd verzocht om nadere
informatie
en tevens gemeld dat ik ernstig twijfel aan de onbegrijpelijke waardestelling.
bijvoorbeeld noem ik nu :

"het pand als voorbeeld van een rentenierswoning uit de wederopbouwperiode" en
"De esthetische kwaliteiten van het samengestelde volume en de door de Engelse -landhuisstijl
beïnvloede vormgeving"

Het huis wordt omringd door eigendommen van Stichting de Boom,dat is geheel juist opgemerkt,de
grond is van de stichting.

Het extra loket met alle gevolgen van extra legeskosten en te betalen adviezen ,als door de eigenaar van
het huis een wijziging voorgenomen
wordt ,zal het gevolg zijn van de onderbrenging van het huis bij de ca 370 uitverkorene opstallen.

FW zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.
Evenmin is een premie of subsidie in het vooruitzicht gesteld vanwege de extra inspanning die dan door
de huiseigenaar moet worden geleverd.,

Gezien mijn betrokkenheid bij landgoed De Boom en 't Schoutenhuis verwijs ik hierbij naar de
zienswijze over dit ontwerp bestemmingsplan
die namens het bestuur van de Boom wordt ingediend en geacht wordt hier geheel te zijn herhaald en
opgenomen.

Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze mail.

Met dank voor uw aandacht .

met verschuldige hoogachting

[redacted]
Leusbroekerweg 4
3832 BH Leusden
[redacted]

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Leusden, 27 november 2018

Betreft: Zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden

Geachte mevrouw, heer,

In een brief gedateerd 17 oktober 2018 heeft u ons in kennis gesteld dat de boerderij op ons erf Asschatterweg 50 (3831JW LEUSDEN) is aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol object' en dus in de visie van de gemeente deel zou moeten uitmaken van het bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden.
Bij het lezen van de brief werd ik 'overvallen' door een euforisch gevoel van hé ..... ze vinden onze boerderij mooi, maar al snel landde ik met beide benen weer op de grond inclusief een spreekwoordelijke kater.
Iedereen mag van mij een politieke kleur aanhangen die hij/zij wil maar ik ben allergisch voor socialisten op sleutelposities die zich met een ander zijn bezit gaan bemoeien.
Ook de zin in het plan van 'De gemeente gaat dan graag met eigenaren in gesprek óf en hoe de waarde van een pand behouden kan blijven voor de toekomst' komt vriendelijk en dienstverlenend over maar is dat natuurlijk verre van dat. Het komt er straks gewoon op neer dat 'als je niet doet wat wij willen dan wordt de vergunning gewoon niet verleend'.
Tot zover mijn persoonlijke grieven.

Hieronder zal ik inhoudelijk uiteenzetten waarom ik niet gecharmeerd ben van het plan en waarom ik vind dat ons object geen deel moet uitmaken van dit plan.

Naar verluid zijn er vele vrijwilligers betrokken bij de samenstelling van de lijst met objecten, en zij hebben ongetwijfeld het beste voor met het in standhouden van het culturele erfgoed, maar dat is geen garantie dat er kwaliteit geleverd is.
Als je de waardestellingen bekijkt bij de diverse objecten dan komt dat bij mij maar amateuristisch over. Er zijn maar liefst 370 objecten 'genomineerd' en als je dan kijkt uit welk klein pallet de waardestellingen bestaan dan is de doelstelling gewoon geweest om zoveel mogelijk objecten op de lijst te krijgen. Er is gewoon veel te veel van hetzelfde gerangschikt.
Dat de gemeente vervolgens het 'huiswerk' van de vrijwilligers onverkort implementeert in het verdere proces zegt genoeg over de kennis/kunde van de gemeente en haar gebrek aan professionaliteit.

Kanttekeningen bij de waardestellingen van onze boerderij zijn:

- 'onderdeel van het ensemble'. Hier hebben jullie veel boerderijen alsmede burgerwoningen onder geschaard. Leg mij maar eens uit waarom wij een ensemble vormen met de buurman in een burgerwoning of met collega (melk)veehouders die een boerderij verderop aan de Asschatterweg hebben.
- Onze boerderij is een langhuisboerderij en daar zijn er velen van op de lijst, dus dat is op zich niet bijzonder in onze regio. Ook 'Het traditionele volume van de boerderij met wolfdak' is geen zeldzaamheid en daardoor als waardestelling minder relevant.
- 'de relatieve gaafheid en de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie en de hoofdvorm' .....daar zakt je broek toch van af!
- 'De historische functionele en ruimtelijke samenhang met het aangrenzende agrarische landschap'. De meeste objecten in het buitengebied krijgen deze waardestelling en daarmee wordt deze stelling eigenlijk ontkracht.

De beoogde objecten in het plan zijn in de meeste gevallen eigendom van mensen die de waarde van hun bezit in zien en daar ook naar zullen handelen bij een eventuele (ver)bouw. De gemeente zou veel meer vertrouwen in haar burgers moeten hebben!

Wij wonen/werken op een boerderij die deel uitmaakt van de Stichting 'de Boom' en zijn eigenaar van de gebouwen. De ondergrond van de gebouwen is in erfpacht verkregen. Wanneer wij op de erfpachtgrond willen bouwen, of bestaande gebouwen willen verbouwen, dan hebben wij toestemming nodig van de Stichting.
In de gemeente Leusden zijn 2 grote landgoederen actief namelijk Stichting 'de Boom' en 'den Treek - Henschoten B.V.', en dat zijn landelijk gezien juist dé grote voorbeelden voor het in standhouden en bevorderen van het culturele erfgoed.
Ik weet niet hoe de landgoederen hier over denken maar zou het niet wenselijk zijn dat de panden die als cultureel waardevol object zijn aangemerkt op de landgoederen 'de Boom' en 'den Treek-Henschoten' een aparte status krijgen waarbij de landgoedeigenaar in samenspraak met de (erf)pachter, bij gewenste ver(bouw), een bindend plan maken die vervolgens door de gemeente alleen op wettelijke eisen en bouwkundige aspecten beoordeeld wordt.
De landgoederen hebben in het verleden bewezen een betere hoeder te zijn van het Culturele Erfgoed dan de gemeente.

Het voelt niet goed dat we als eigenaar van een (beoogd) cultuurhistorisch waardevol object straks bij bouw of verbouw te maken krijgen met ambtelijke willekeur die kostprijsverhogend gaat werken voor wat betreft de kosten voor leges, architect en aannemer.

Wij verzoeken het College van Burgemeester en Wethouders om ons object niet op te nemen in het Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Indien er vragen en/of opmerkingen zijn vernemen we dat gaarne.
We zijn altijd bereid om een mondelinge toelichting te geven!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Asschatterweg 50
3831 JW LEUSDEN

(w.g.) [redacted]

Stichting Emelaarseweg 22

p.a. Asschatterweg 76|3791 PD Achterveld (gem. Leusden)

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden,
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD Leusden

Leusden, 6 november 2018

Betreft: Zienswijze op het Ontwerp bestemmingsplan Cultureel erfgoed Leusden

Geachte raad,

Middels uw uitnodiging voor de inloopbijeenkomst over het parapluplan, de daar verstrekte informatie en het op ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gestelde bestemmingsplan, hebben wij kennis genomen van de inhoudelijke doelstelling en regelgeving van het bestemmingsplan.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat de woning gelegen aan de Emelaarseweg 22 in het bestemmingsplan aangemerkt wordt als 'karakteristiek' pand en de daarmee samenhangende beschermende regelgeving. Wij verzoeken u dan ook het plan gewijzigd vast te stellen, door ter plaatse de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag en zijn hierna puntsgewijs nader aan de orde gesteld.

1) Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Het MIP werd in de periode 1987-1994 uitgevoerd door de provincies en de vier grote steden, in samenwerking met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Het pand aan de Emelaarseweg 22 is bij die indertijd uitgevoerde inventarisatie in de lijst opgenomen.
De MIP status heeft geen mogelijkheden voor het afdwingen van behoud van de cultuurhistorische waarden. Het heeft geen juridisch beschermde status en betreft een inventarisatie voor mogelijk aan te wijzen gemeentelijk of rijksmonument.

Uit een publicaties van Monumentenzorg vormen vooral voor de niet-stedelijke gebieden de MIP-beschrijvingen veelal de eerste verkenningen van de periode 1850-1940. Het MIP is echter opgezet als een brede inhaaloperatie onder druk van tijd en geld, zodat er weinig archief- of historisch onderzoek kon plaatsvinden. Geconstateerd werd dat aanvullend onderzoek dan ook in vele opzichten is geboden. Minder dan 10% van de MIP-objecten zal in het kader van het MSP door het rijk worden beschermd, waarbij nog kunnen worden opgeteld de nog onbekende aantallen door gemeenten en provincies al beschermde of nog te beschermen objecten en gebieden. Zeker is niettemin dat het grootste deel van het geïnventariseerde bestand niet zal maar ook niet behoeft te worden beschermd op de sectorale wijze, op basis van de Monumentenwet. Immers, de optiek van het MIP is nooit een 100% beschermingsgraad geweest: vele objecten hebben een beperkte autonome waarde.
Waar het om gaat is dat de geconstateerde waarden evenwichtig worden meegewogen bij besluitvorming op terreinen als stads- en dorpsvernieuwing, welstandszorg, landinrichting, ruimtelijke ordening.
Voorop stond om een inzichtelijke lijst te krijgen voor potentiele nieuwe rijks- en gemeentelijke monumenten, de overige beschrijvingen dienden een signalerende functie ter ondersteuning van uit te voeren beleidsvraagstukken.

Met het voornemen van de gemeente om alsnog beschermende maatregelen op te nemen voor MIP objecten had verwacht mogen worden dat daarvoor een actualisatie van de ruim 24 jaar oude

inventarisatie zou hebben plaats gevonden op onvolkomenheden en huidige bouwkundige staat. Op basis daarvan en uitgewerkte criteria voor beoordeling had ons inziens meer recht gedaan aan een zorgvuldig ruimtelijk beleid.

Zo is ten onrechte nu in Bijlage 1 Beschrijving Cultuurhistorische panden voor Emelaarseweg 22 opgenomen onder Gaafheid: omgeving gaaf; hoofdvorm gaaf; detaillering gaaf.
Onduidelijk is wat met de kwalificatie **gaaf** wordt bedoeld, dit wordt in het bestemmingsplan niet nader toegelicht of verklaard bij de begrippen.
De huidige situatie is dat de omgeving door achterstallig onderhoud ernstig verwilderd is en de bebouwing vertoond de nodige gebreken, zie ook de bouwkundige rapportage die bij deze zienswijze is gevoegd.

Enkel het feit dat een pand is opgenomen in de toenmalige inventarisatie (MIP) is onvoldoende grond voor extra beschermende maatregelen. De uiterst bescheiden inventarisatie gegevens geven onvoldoende weer waarom het pand behoudenswaardig zou zijn en bescherming verdiend.
Samengevat kan geconstateerd worden dat het pand is gebouwd in 1930, dus in de periode 1850-1940.
Dat het een voormalige boerderij betreft van het type langhuisboerderij met een afgewolfd zadeldak.
De bouwstijl is te kenmerken als summier zonder bijzondere detaillering en een type van bebouwing die veelvuldig is toegepast. Het is geen uniek pand en niet zodanig beeldbepalend dat er geen andere passende bebouwing op die locatie kan worden voorgesteld.

Indien de gemeente voornemens is de toegekende aanduiding 'karakteristiek' te handhaven, verzoeken wij u dit nader te onderbouwen. Zodanig dat daar voor ons of de nieuwe eigenaar handvaten worden geboden bij mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan of met het pand.

2) Overheidsbemoeienis.

Via een omweg, de vereiste van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop, wordt nu bewerkstelligd dat hetgeen juist met het vergunnigvrij bouwen is beoogd weer ongedaan wordt gemaakt. Namelijk minder overheidsbemoeienis en eensluidende regelgeving.
Juist de oudere bebouwing vraagt om aanpassingen t.a.v. isolatie en herindeling voor het gebruik die meer is afgestemd op hedendaagse normering en gangbaar is. De extra vergunningplicht beperkt m.n. de relatief kleinere objecten omdat het beschikbare interieur daarvoor onvoldoende mogelijkheden bied.
Die afweging heeft bij de selectie van de 'karakteristieke' panden niet plaats gevonden.
De voorgestelde beschermingsmaatregel wordt dan ook voor het pand Emelaarseweg 22 als zeer beperkend ervaren en geeft de nodige rechtsonzekerheid t.a.v. van het toekomstbestendig maken en/of toekomstige woonsituatie.

3) Energie transitie.

Energiearm en –neutraal bouwen, het gemeentelijk beleid "Nul op de meter" en de transitie naar een gasloze samenleving zijn zaken die met name bij de oudere panden de komende jaren een rol van betekenis spelen. Om daar invulling aan te kunnen geven als bewoner / eigenaar zal daar vaak ingrijpende aanpassingen aan het pand voor moeten worden uitgevoerd.
Wij constateren dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de selectie van panden in relatie tot de hiervoor beschreven beleidsvoornemens. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke wijze hier dan bouwkundig uitvoering aan kan worden gegeven, wat de mogelijke consequenties zijn voor de indeling van het pand en de te handhaven buitengevels etc.

4) Bouwkundige staat.

Uit de toelichting blijkt er geen nadere beschouwing (inventarisatie) heeft plaats gevonden naar de huidige bouwkundige staat van het pand. In relatie daarmee heeft er dus ook geen afweging plaats gevonden hoe zich de te handhaven bebouwing verhoud tot daarmee gepaard gaande kosten van herstel en onderhoud.
Tevens is de vraag onbeantwoord of het pand nog geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de functie voor wonen met inachtneming van het behoud van het pand.
Het opnemen van panden enkel op basis van historische kenmerken of bouwfase is ons inziens een onverantwoord ruimtelijk beleid en zou tenminste ook getoetst moeten worden op functionaliteit en toekomstige gebruikswaarde.

De als karakteristiek aangewezen panden komen niet in aanmerking voor subsidiëring, daarmee wordt dus

het beoogde behoud van het pand volledig bij de eigenaar / bewoner neergelegd en daarmee alle daarvoor benodigde investeringen. In het geval van een voorgenomen verbouwing en/of aanbouw aan het bestaande pand dient voorafgaand aangetoond te worden dat e.e.a. passend wordt geacht binnen het geheel. De daarmee samenhangende kosten van het onderzoek (bouwkundig-, bouwhistorisch- en cultuurhistorisch onderzoek) en de architectonische onderbouwing komen volledig voor rekening van de eigenaar / bewoner.
Daarnaast worden er in de toelichting van het plan geen handvaten geboden op welke wijze een voorgenomen verbouwing of gehele sloop t.b.v. nieuwbouw wordt getoetst. Daarmee wordt met dit bestemmingsplan enkel ingezet op behoud van de panden ongeacht de financiële consequenties en gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar / bewoner.

We respecteren het voornemen van de gemeente voor het behoud van ons cultureel erfgoed mits goed onderbouwd en een visie op het instant kunnen houden van de betreffende objecten. Die visie ontbreekt echter en in de huidige opzet van het bestemmingsplan zal dit uiteindelijk een averechts effect opleveren. Bewoners / eigenaren kunnen of willen die extra kosten niet maken, nog afgezien van de ambtelijke molen die een mogelijk bouwplan moet doorlopen voordat tot een (ver)bouw kan worden overgegaan.

Eigen inventariserend bouwkundig onderzoek

Omdat er voor de selectie van karakteristieke panden door de gemeente Leusden geen nader onderzoek is gedaan naar de bouwkundige staat heeft de Stichting Emelaarseweg 22 zelf dit onderzoek laten uitvoeren. Dit ter nadere onderbouwing van de in deze zienswijze hiervoor verwoorde argumentatie.

Cémpes vastgoed heeft op 23 oktober 2018 een bouwkundige inspectie uitgevoerd en de beoordeling verwerkt in een bouwkundig rapport. De volledige rapportage is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.

Samenvatting en conclusie van het uitgevoerde onderzoek

- Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespatte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel /- verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de Westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw opgebouwd.
- Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen.
  De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen.
- Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere investeringskosten en het twijfelachtige resultaat aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

Kosten per m² BVO renovatie versus nieuwbouw in 2 opleversniveau's.

	Type:	**1-laags met kap**		**vrijstaande woonboerderij**	
	hoeveelheid	eenheid	prijs/hoeveelheid	oplevernniveau midden	oplevernniveau hoog
renovatie	230	m2 BVO	€ 1.785	€ 410.550	€ 509.082
	funderingsonderzoek			€ 2.000	€ 2.000
	funderingsverbetering/-herstel			€ 10.000	€ 10.000
	totaal renovatie			€ 422.550	€ 521.082
nieuwbouw	230	m2 BVO	€ 1.319	€ 303.370	€ 376.179

Een prijsverschil van € 119.000,- tot € 145.000,- ofwel een prijsverhogende factor van circa 39%.

Een belangrijk argument om de oude boerderij te slopen is het feit dat deze in een zodanige bouwkundige staat verkeert dat hieraan erg veel aanpassingen voor nodig zijn om deze bewoonbaar te houden. Dit is nog afgezien of met de renovatie invulling kan worden gegeven aan het wensbeeld voor bewoning en/of uitvoering kan worden gegeven naar eigentijdse normen.

Bij het toekomstig gebruik als woning zal de ambitie zijn om een duurzame woning te realiseren. Het realiseren van duurzame woningen is ook zeker een aspect wat vanuit het maatschappelijk belang wenselijk geacht wordt. Realisatie hiervan in de bestaande boerderij wordt vanwege de bouwkundige staat vrijwel onmogelijk geacht of is zodanig kostenverhogend t.o.v. nieuwbouw dat dit om financiële redenen niet haalbaar is.
In die zin dient de ambitie om een duurzame woning te realiseren en woonsatisfactie dan ook afgewogen te worden tegen het behoud van de (eventuele) cultuurhistorische waarde.

5) Regeling in het bestemmingsplan

Regels:
De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels dan wel redelijk is gelet op het, met de sloop gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

Sloop of gedeeltelijke sloop van het pand zal te allen tijde de (cultuurhistorische) uitstraling aantasten, het pand of deel van het pand is er dan immers niet meer. Daarmee is impliciet de regelgeving van een sloopverbod toepasbaar en enkel als het redelijk is in het belang van de aanvrager kan een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop worden afgegeven.
In de Regels en in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt niet nader uitgelegd wat onder 'redelijk' wordt verstaan, eveneens wordt niet ingegaan op het belang van de aanvrager. Zoals de Regels nu zijn opgesteld kan daar bij de beoordeling van omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop alsnog allerlei eisen (voorschriften) aan worden gesteld. Welke voorschriften bij art. 2.2.4 en 2.3.4 (Verbinding van voorschriften) aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden wordt niet inzichtelijk gemaakt.

Met de zo geformuleerde regelgeving geeft dit aan bewoners / eigenaren de nodige rechtsonzekerheid en wordt een beoordeling aan de willekeur van het ambtelijk- of beleidskader van dat moment overgelaten. Ten minste dient in het bestemmingsplan deze voorwaardelijke begrippen nader te worden uitgelegd en waarbij tevens voorbeelden worden aangereikt wanneer wel of geen medewerking kan worden verleend aan (gedeeltelijke) sloop van het pand.
Een bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende beleid dient aan de burgers / bewoners en gebruikers kaders aan te geven voor de uitvoering van objectief ruimtelijk beleid.
Het bij de aanvrager van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop neerleggen van de motivatie, waarom de sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan, is een vorm van omgekeerde bewijslast. Het bevoegd gezag heeft hier haar verantwoordelijkheid en dient te motiveren waarom bij de aangewezen panden de extra bescherming gerechtvaardigd is opgenomen en objectieve voorwaarden te benoemen wanneer daar vanaf kan worden geweken.

Verbeelding:
Onduidelijk is op welke wijze de gemeente de selectie van de karakteristieke panden heeft uitgevoerd, welke criteria hebben daaraan ten grondslag gelegen. Vermoed wordt dat 1:1 de bestaande MIP-lijst is overgenomen en er helemaal geen na verkenning heeft plaats gevonden.
In ieder geval is de aanduiding 'karakteristiek' niet zorgvuldig weergegeven op de verbeelding, ter plaatse van Emelaarseweg 22 is de aanbouw uit 1983 mede opgenomen binnen de aanduiding. Die uitbreiding aan de woning kan zeker niet worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig.

Toelichting:
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de cultuurhistorische waardevolle panden en de wijze waarop deze geïnventariseerd en gewaardeerd zijn.

De opgenomen objecten is door de gemeente samengesteld op grond van de lijst van objecten en

gebouwen die in de periode tot 1992 zijn geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht. Een eigen afweging middels naverkenning en/of cultuurhistorische criteria heeft niet plaats gevonden, in ieder geval maakt daar de toelichting bij het bestemmingsplan geen melding van.

Vermeld is dat MIP-panden worden beschouwd als behoudenswaardig.

Dit is dan wel een gemeentelijk beleidsuitgangspunt en niet gebaseerd op afspraken of regelgeving. Gemeenten zijn autonoom om hier nader beleid voor uit te werken. Waar wij moeite mee hebben is dat de MIP-lijst 1:1 is overgenomen en er door de gemeente geen na verkenning heeft plaats gevonden. Verwacht mocht worden dat de huidige bouwkundige staat, gebruikswaarde en belang van de eigenaar / bewoner zouden worden meegewogen bij de uiteindelijk samen te stellen lijst van behoudenswaardige panden. Met het nu voorgestane bestemmingsplan wordt die afweging en motivering volledig bij de eigenaar / bewoner neergelegd onder druk van het **niet** afgeven van een (gedeeltelijke) sloop vergunning.

De impact daarvan zal aanzienlijke financiële gevolgen met zich mee brengen in de vorm van uit te voeren onderzoekskosten, dit om maar te kunnen motiveren waarom aanpassing aan het pand noodzakelijk is. Dan nog blijft de onzekerheid of de ambtelijke en/of beleidsafweging hierin mee gaat, die onzekerheid wordt nog versterkt doordat in het bestemmingsplan geen criteria zijn opgenomen waarop wel of niet een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop kan worden afgegeven.

Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden:

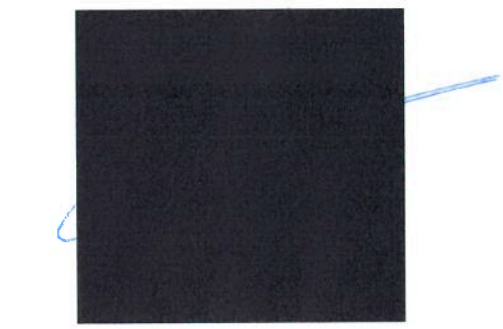
In de toelichting bij het bestemmingsplan is niet nader onderbouwd op welke wijze de gemeente invulling heeft gegeven aan de randvoorwaarden waarnaar wordt verwezen in de bijlage van de toelichting.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Cultureel erfgoed Leusden. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen door de aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Emelaarseweg 22 op de verbeelding te verwijderen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Namens de Stichting Emelaarseweg 22



[redacted] Voorzitter

Bijlage:
- rapportage bouwkundig onderzoek;

Bouwkundig rapport
Integraal woning inspectie
Versie : 181023, vastgesteld

Object	: Emelaarseweg 22 te Achterveld
Referentie	: 18EME-ACH.01
Onderwerp	: Beoordeling bouwkundige staat opstallen
Datum	: 2 november 2018
Inspectiedatum	: 23 oktober 2018
Naam kantoor	: Cémpes vastgoed
Aders kantoor	: Buizerd 24 te Blaricum
Telefoon kantoor	: 035 888 5 666
Inspecteur	: J.W. Snelder

Inleiding

Stichting Emelaarseweg 22 is eigenaar van een vrijstaande boerderij met diverse overige opstallen aan de Emelaarseweg 22 te Achterveld **(bijlage foto 1)**. De boerderij is gebouwd omstreeks 1930 en heeft een uitbouw van rond 1980. De diverse overige opstallen zijn tussen deze periodes gebouwd **(bijlage foto 2)**.

Stichting Emelaarseweg 22 heeft Cémpes Vastgoed gevraagd om een bouwkundige beoordeling van de boerderij en de diverse overige opstallen te maken.

Cémpes heeft hiertoe een opname gedaan d.d. 23 oktober 2018. De opstallen bestaan uit een vrijstaande woonboerderij en diverse opstallen.

Er is door Cémpes geen destructief onderzoek en/of funderingsonderzoek gedaan.

Object

Adres	: Emelaarseweg 22, 3791PT te Achterveld
Type	: Vrijstaand
Bouwjaar	: 1930
Inhoud	: 626 m3 (hoofdgebouw)
monument	: nee
Isolatie	: niet aanwezig in oorspronkelijk hoofdgebouw, wel in aanbouw Oostzijde
Energielabel	: G
Aanwezig tijdens inspectie:	Opdrachtgever
Weertype	: Bewolkt
Temperatuur	: 8 graden

1. Algemeen

De opstallen aan de Emelaarseweg 22 te Achterveld komen niet voor in de lijst van gemeentelijke monumenten van de gemeente Leusden of in het Rijsmonumentenregister. Ook komen de opstallen niet voor in het dossier stads- en dorpsgezichten. Wel is de boerderij opgenomen in de lijst 'Monumenten Inventarisatie Project'.

1. beoordeling vrijstaande boerderij Emelaarseweg 22

Het hoofdgebouw, een vrijstaande boerderij is gebouw omstreeks 1930. Aan de Oostgevel is omstreeks 1980 een aanbouw gerealiseerd met een bebouwd oppervlak van circa 33m2 BVO en een inhoud van 131 m3 **(bijlage foto 3)**. De oorspronkelijke boerderij heeft een bebouwd oppervlak van circa 110 m2 BVO en een inhoud van 495m3.

Het originele hoofdgebouw bestaat uit een buitengevel van steensmuren met een zadeldak voorzien van gordingen. Zowel de begane grond als de verdieping hebben diverse niveauverschillen en plafondhoogtes. De begane grondvloer is van beton, de verdiepingsvloer bestaat uit houten balklagen.

De aanbouw aan de oostgevel is in betere staat, maar sluit qua ontwerp niet aan bij het ontwerp van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Er zijn goedkope bezande gevelstenen (veelvuldig toegepast in de seriematige woningbouw uit die bouwperiode). Er zijn opnieuw verbeterde holle dakpannen toegepast in tegensteling van het oorspronkelijke hoofdgebouw waar een tuile du Nord op ligt. Er zijn ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw afwijkende kozijnen toegepast.

Onderstaande gebreken zijn (met name aan het oorspronkelijke hoofdgebouw) geconstateerd zie hiervoor ook het opnamerapport **(bijlage 1)**:

1. In de buitengevel is op meerdere plaatsen scheurvorming aanwezig **(Bijlage foto 4-5)**;
2. de kap is aan de Westzijde deels aan het verzakken;
3. De Westgevel is over een breedte van circa 4 m1 gespat en staat circa 5-7 cm uit het lood **(bijlage foto 6)**;
4. Veel gevelstenen liggen in de lagen onder de muurplaat los en kunnen zonder breekwerk worden verwijderd;
5. Het voegwerk van de Noord- en Oostgevel is slecht. In de overige gevels is het voegwerk matig;
6. de betonvloer, gevels en kap zijn niet geïsoleerd;
7. de kozijnen bevinden zich in een matige staat en zijn voorzien van enkel glas, het hang- en sluitwerk is niet inbraak werend;
8. de installaties zijn sterk verouderd en dienen volledig te worden vervangen dan wel te worden aangebracht om aan de huidige eisen te voldoen;
    a. de volledige E-installatie, inclusief groepenkast;
    b. de c.v.-installatie (warmtepomp);
    c. mechanische ventilatie;
    d. deel waterinstallatie i.v.m. mogelijkheid legionella.
9. het lood- en zinkwerk en de hemelwaterafvoeren zijn in slechte staat;
10. het gevelhoutwerk (boeidelen, in zicht liggende muurplaten en windveren) verkeerd in matig tot slechte staat.;
11. Het schilderwerk verkeerd in slechte staat.

2. beoordeling overige opstallen Emelaarseweg 22

De diverse overige opstallen bevinden zich in een algehele zeer slechte staat **(bijlage foto 7 t/m 11)**. Gezien deze bouwkundige staat worden geen renovatiekosten geraamd in hoofdstuk 3. Deze opstallen kunnen alleen nog worden gesloopt.

3. Kosten renoveren hoofdgebouw versus nieuwbouw hoofdgebouw

Kosten per m2 BVO renovatie vs nieuwbouw in 2 opleverniveau's.

	Type:	1-laags met kap		vrijstaande woonboerderij	
	hoeveelheid	eenheid	prijs/hoeveelheid	opleverniveau midden	opleverniveau hoog
renovatie	230	m2 BVO	€ 1.785	€ 410.550	€ 509.082
	funderingsonderzoek			€ 2.000	€ 2.000
	funderingsverbetering/-herstel			€ 10.000	€ 10.000
	totaal renovatie			€ 422.550	€ 521.082
nieuwbouw	230	m2 BVO	€ 1.319	€ 303.370	€ 376.179

4. Samenvatting/eindconclusie

De diverse overige opstallen zijn niet meer te renoveren en dienen te worden gesloopt.

Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespalte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel/- verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de Westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw opgebouwd.

NB 1 Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen.

NB 2 Een eventuele renovatie zal de aanbouw qua ontwerp niet passend aan het originele hoofdgebouw krijgen.

NB 3 De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen zoals onder hoofdstuk 3 geraamd.

Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere investeringskosten en het twijfelachtige resultaat aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

Opgemaakt te Blaricum,
d.d. 2 november 2018

Cémpes Vastgoed
J.W. Snelder

Bijlagen

Bijlage 1
buitenkant hoofdgebouw

Voor- en achtergevel

Onderdeel	G	R	M	S
fundering			x	x
metselwerk			x	x
voegwerk			x	x
stukadoorswerk	nvt			
houten gevelbekleding			x	x
goten zink/pvc/koper				x
kilgoten zink/pvc/koper				x
kozijnen			x	x
ramen			x	x
deuren			x	x
hang- en sluitwerk			x	x
hemelwaterafvoeren				x
loodaansluitingen				x
beglazing				x
windveren/boeidelen			x	x
ventilatieroosters	nvt			
schilderwerk				x

Zijgevel

Onderdeel	G	R	M	S
fundering			x	x
metselwerk			x	x
voegwerk			x	x
stukadoorswerk	nvt			
houten gevelbekleding			x	x
goten zink/pvc/koper				x
kilgoten zink/pvc/koper				x
kozijnen			x	x
ramen			x	x
deuren			x	x
hang- en sluitwerk			x	x
hemelwaterafvoeren				x
loodaansluitingen				x
beglazing				x
windveren/boeidelen			x	x
ventilatieroosters	nvt			
schilderwerk				x

Dak

Onderdeel	G	R	M	S
kapconstructie			x	
dakpannen			x	x
vorsten				x
leien	nvt			
dakramen		x		
zink				x
Bitumineuze dakbedekking	nvt			
kunststof dakbedekking	nvt			

binnenkant hoofdgebouw

Kelder

Onderdeel	G	R	M	S
vloer			x	
wanden			x	x
kozijnen				x
vocht				x

Begane grond

Onderdeel	G	R	M	S
kruipruimte	nvt			
bodemafsluiting	nvt			
vloeren hout	nvt			
vloeren beton		x	x	
constructieve wanden		x	x	
scheidingswanden		x	x	
wandafwerking			x	x
plafonds				x
binnenkozijnen				x
binnendeuren				x
hang- en sluitwerk			x	x
keukeninrichting				x
toiletruimte badruimte				x
sanitair				x
c.v. - instllatie				x
E - installatie				x

1e verdieping

Onderdeel	G	R	M	S
vloeren hout			x	
vloeren beton	nvt			
constructieve wanden		x	x	
scheidingswanden		x	x	
wandafwerking			x	x
plafonds				x
binnenkozijnen				x
binnendeuren				x
hang- en sluitwerk			x	x
keukeninrichting	nvt			
toiletruimte badruimte				x
sanitair				x

2e verdieping / zolder nvt

Onderdeel	G	R	M	S
vloeren hout				
vloeren beton				
constructieve wanden				
scheidingswanden				
wandafwerking				
plafonds				
binnenkozijnen				
binnendeuren				
hang- en sluitwerk				
keukeninrichting				
toiletruimtebadruimte				
sanitair				

Bijlage foto's

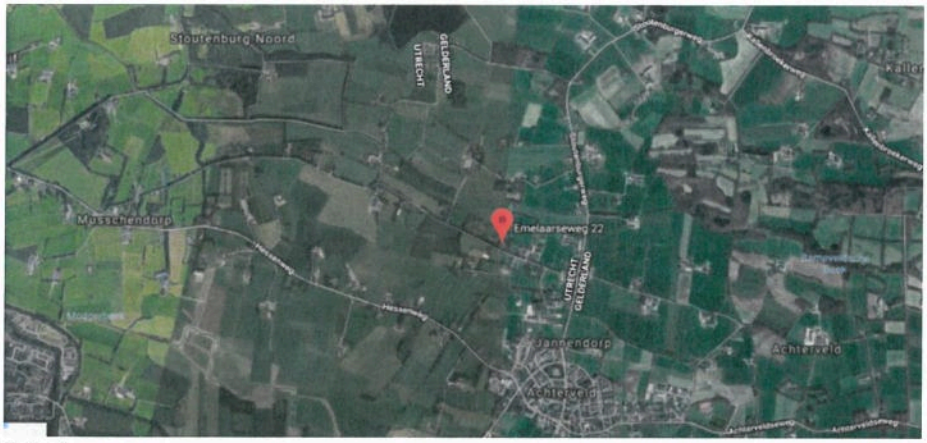


Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

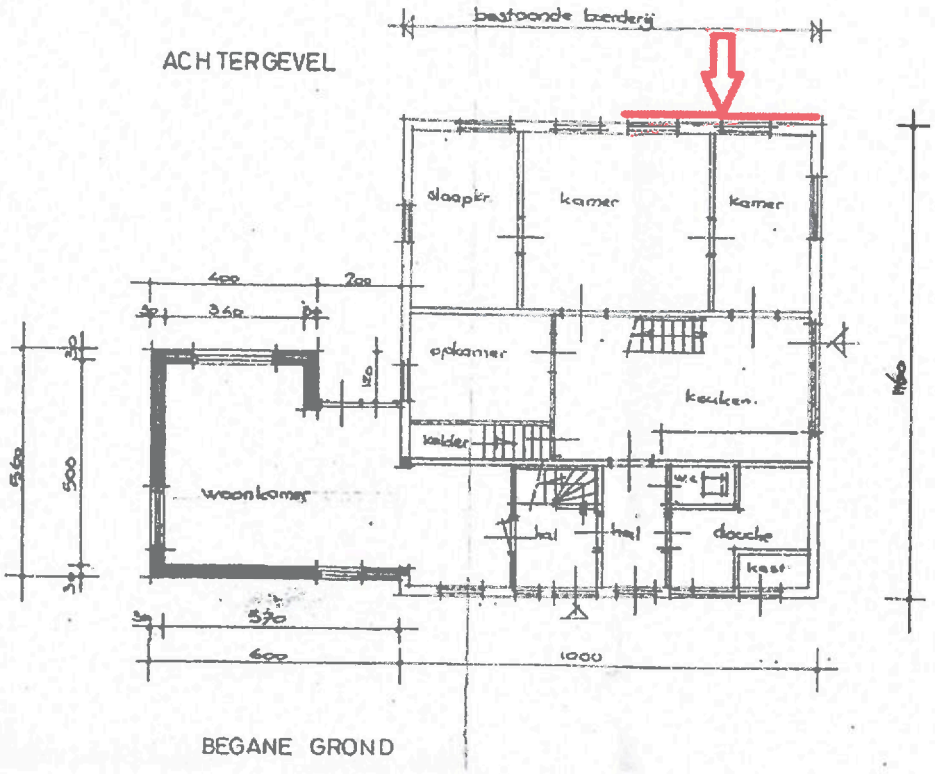

bestaande boerderij
ACHTERGEVEL
slaapkr.
kamer
kamer
opkamer
keuken
kelder
woonkamer
hal
hal
douche
kast
wc
BEGANE GROND

Foto 6

PARKEREN

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

foto 11

SP RT

Gemeente Leusden
Ingekomen
16 NOV. 2018

Leusden, 14 november 2018

Beste Erik van Beurden, wethouder,

Ik teken officieel bezwaar aan om mijn object op de Hamersveldseweg 80 te bestempelen als cultureel erfgoed in uw parapluplan.
Ook roept dat bij mij een aantal vragen op.
Het bevreemd mij dat u mij informeert maar niet aangeeft wat voor mij concreet de consequenties zijn.
Dientengevolge vraag ik u mij antwoord te geven op onderstaande vragen om beter inzicht te krijgen wat voor mij persoonlijk de gevolgen zijn.

Kunt u mij aangeven op basis van welke criteria mijn object op de Hamersveldseweg 80 voldoet aan de gestelde criteria?

Wat zijn de gevolgen voor mij om te stellen dat het cultuurhistorische waarde heeft?

Wat zijn de beperkingen voor mij ten aanzien van verbouwingen c.q. het plat gooien van bovengenoemde object?

Kunt u kijken of op bovengenoemd object inmiddels de status vergunningsvrij heeft?
Zo nee, is dit alsnog te realiseren?

Mocht ik eventuele plannen hebben als ondernemer met de huidige locatie kan ik deze ten uitvoer brengen?

Daarnaast wil ik u aangeven dat het hier om een bouwval gaat wat elk moment kan omvallen.

Ik zie uw reactie tegemoet,

[redacted]

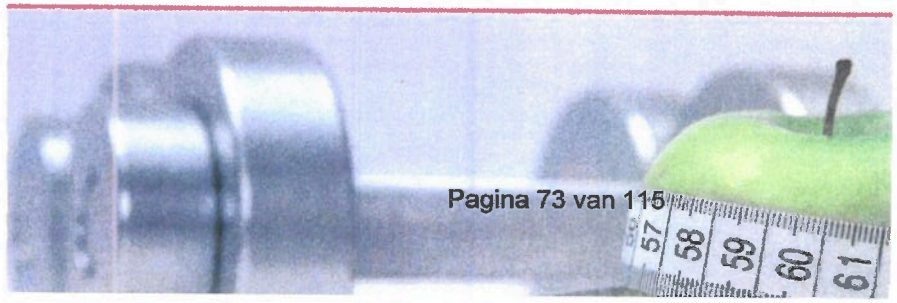
027. Hamersveldseweg 80 1

Erik van Beurden

GEMEENTE LEUSDEN
ONTVANGSTBEWIJS
Ontvangen d.d. 15/11
Receptie
13 55 uur

SPORT

027. Hamersveldseweg 80 2



Gemeente Leusden

T.a.v. afdeling beleid

Leusden

Datum: 25 oktober 2018

Betreft: zienswijze parapluplan cultureel erfgoed

Geachte mevrouw, meneer,

Als eigenaar van de opstallen op het perceel Heetvelderweg 3 te Leusden wil ik graag een aantal opmerkingen maken als reactie op het voorgestelde parapluplan:

Samen met mijn vrouw hebben wij de Heetvelderweg 3 sinds 2015 in ons bezit. De woning is een zeer kostbaar bezit voor ons. De authenticiteit van de woning vinden wij zeer belangrijk en met eventuele verbouwingen zullen wij daar altijd rekening mee houden. Op extra bemoeienis en inspraak, naast de al bestaande wettelijke kaders, van de lokale overheid zitten wij totaal niet te wachten. In 2017 hebben wij nog een bijeenkomst bijgewoond ten aanzien van woningen die in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument. Van die optie hebben wij geen gebruik van gemaakt.

De onderbouwing van de noodzaak voor het parapluplan is mij onduidelijk. De inventarisatie van jaren geleden bewijst dat van bijvoorbeeld een afname van het aantal "culturele erfgoederen" mijns inziens geen sprake is. Onze woning is nog in exact dezelfde staat als ten tijde van de inventarisatie. Kortom, geen noodzaak. Iedere eigenaar snapt dat er zorgvuldig met zijn bezit moet worden omgegaan om behoud van waarde van dat bezit te bevorderen. Ik mis in de opsomming van de gemeente dan ook de getalsmatige onderbouwing (afname "erfgoederen") dat een dergelijk plan rechtvaardigt.

Van ons pand is de grond uitgegeven in erfpacht aangezien Landgoed Den Treek Henschoten eigenaar is van de grond. Deze situatie maakt dat er al sprake is van een minder courante situatie op de woningmarkt. Veel mensen vinden het niet aantrekkelijk om de grond niet te bezitten en jaarlijks een oplopende erfpachtcanon te betalen. Het parapluplan met de extra regelgeving maakt dat je woning nog minder courant word. Toekomstige eigenaren zullen namelijk rekening moeten houden met de aanvullende eisen van de gemeente.

Verder vind ik het verbijsterend dat de gemeente deze verzwarende regelgeving over eigenaren van de lijst met gepubliceerde woningen afroept zonder daar concreet wat tegenover te stellen. Als de gemeente dan vindt dan deze panden zo waardevol zijn, stel daar dan ook wat tegenover. Het bezit van een oud pand, zoals in ons geval uit 1856, is kostbaar. Onze woning met de zoals in de inventarisatie omschreven karakteristieke raampartijen zijn bewust door ons in tact gelaten, maar

wel van enkel glas! Het in stand houden van die elementen maakt wel dat de energielasten van een ander niveau zijn dan van een nieuwbouw woning. Het bijvoorbeeld creëren van een fictieve spaarpot ter hoogte van de WOZ bijdrage, te benutten voor investeringen die het in tact houden van het "erfgoed" bevordert geeft directe verbetering in de in stand houding. Denk in ons geval aan het aanschaffen van nieuwe raampartijen in dezelfde stijl maar dan met dubbel glas.

De inventarisatie is bijzonder grondig geweest. Ons perceel kent 4 opstallen. De gretigheid van de gemeente maakt dat in dit plan alle op ons perceel aanwezige bouwwerken onder dit plan vallen. Van de hooitas, de wagenloods, tot het zomerhuis/bakhuis en de daadwerkelijke boerderij. De overheid neemt dus niet een klein beetje regie maar wil alles! Wat mij ook verbaast in het kader van de AVG en de maatschappelijke privacy discussie die daarbij hoort is de volledige openheid voor alle inwoners van de gemeente met het uitgebreide foto verslag van onze woning. Voor deze publicatie heb ik geen toestemming verleend.

Zoals u kunt lezen ben ik niet enthousiast over uw plan. Ik wil dan ook niet worden aangemerkt als bezitter van een woning vallend onder het parapluplan. Uw reactie op mijn zienswijze zie ik graag tegemoet..

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Heetvelderweg 3

3832 RV Leusden

[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: maandag 26 november 2018 09:40
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: zondag 25 november 2018 18:01
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	61046470
Status	Gereed
Aangemaakt	25-11-2018 18:00:05
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	van
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	In oktober heeft uw college een besluit genomen over het ontwerpparapluplan Cultureel Erfgoed. Via een brief en een bewonersbijeenkomst zijn wij op de hoogte gesteld van het voorgenomen besluit. Voor ons, eigenaar van Hessenweg 18, betekent dit dat het woonhuis, vrijstaande schuur en de hooiberg aangemerkt wordt als cultuur historisch erfgoed. Wij zullen eerst ingaan op de inhoud van uw besluit, de vragen die dit bij ons oproept en wat wij van u verwachten. Daarna zullen wij nog ingaan op manier waarop u tot dit besluit komt en hoe wij hierbij betrokken zijn. Reactie op voorgenomen besluit Allereerst is het voor ons onduidelijke welke objectieve criteria u heeft gehanteerd om de gebouwen op aan te merken als cultuurhistorisch erfgoed. Wij zouden graag de criteria ontvangen waarop de afweging is gemaakt. We verwachten dat u hier niet verwijst naar de waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor cultureel Erfgoed. Dit is namelijk geen lijst met objectieve criteria. In uw raadsbesluit van 1 juli 2015 staat het volgende: "De objecten die niet worden aangewezen als gemeentelijk monument krijgen een lichtere bescherming door middel van vermelding in een bestemmingsplan. Met deze vastlegging mag dan in ieder geval niet zonder vergunning gesloopt worden. Het gaat hierbij om objecten waarvoor geen draagvlak is gevonden voor aanwijzing als gemeentelijk monument en om de circa 60 objecten die van belang zijn voor de cultuurhistorische

identiteit van Leusden, maar niet de status van aangewezen monument hoeven te hebben. We vinden voor deze objecten een minimale bescherming van belang. Deze houdt in, dat we bij sloopplannen de mogelijkheid hebben met die eigenaar daarover in gesprek te gaan. Tegelijkertijd wordt ook meer ruimte geboden voor herbestemming om een duurzame toekomst voor het object mogelijk te maken."
Graag horen wij van u waarom u afwijkt van het destijds genomen raadsbesluit. De afwijking zijn als volgt: De huidige lijst met objecten is vele malen groter dan de circa 60 die hiervoor is genoemd. Verder wordt er wordt gesproken over een minimale bescherming die de mogelijkheid inhoudt in gesprek te gaan bij sloopplannen. Het voorliggende bestemmingsplan reikt veel verder met regels voor verbouw en uitbreiding. Tot slot zien we van de "ruimte geboden voor herbestemming" in uw huidige plannen niets terugkomen.
In artikel 2.2.1. en 2.3.1. van de regels cultureel erfgoed Leusden blijkt dat zowel voor sloop als voor verbouwen/uitbreiden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. In artikelen 2.2.2. en 2.3.2. staat dat deze slechts verleend wordt als het niet zorgt voor "wezenlijke aantasting". Deze term is echter niet nader gespecificeerd en zorgt daarmee voor rechtsonzekerheid. Voor ons als eigenaar betekent dit wij niet weten waar wij aan toe zijn en wat wel en niet mogen doen met ons eigendom. Ik hoor graag van u wanneer er volgens u sprake is van wezenlijke aantasting.

Uw voornemen beperkt ons in ons eigendomsrecht. Voor ons is nog veel onduidelijk. Wat zijn nu de voor- en nadelen voor ons als eigenaar? Wie draait op voor de extra kosten? Zijn wij dat of gaat de gemeente ergens in tegemoet komen? Wij gaan er, voor het geval ons pand ondanks onze zienswijze op de lijst komt, vanuit dat u zorgt voor afdoende compensatie.

Ervaring van het proces
Op uw website staat de bestuursstijl die u nastreeft. Een aantal woorden hieruit zijn: "frisse open dienstbare bestuursstijl", "open communicatie", "minder hiërarchie". Dat spreekt ons bijzonder aan echter in dit proces is hier niets van te merken. In plaats van individuele gesprekken aan te gaan met eigenaren, stuurt u hen een brief en organiseert een bewonersbijeenkomst die meer vragen dan antwoorden oplevert. U legt van bovenaf iets op waarvan u niet weet of uw inwoners daar behoefte aan hebben. Uw communicatie is in ambtelijke taal en de regels cultureel erfgoed Leusden zijn voor een leek niet te lezen. Verder blijkt nergens uit wat de voor- en/of nadelen van de eigenaar is en hoe u gaat zorgen voor compensatie van eventuele nadelen. Dit alles zorgt bij mij als eigenaar voor veel onzekerheid en onrust. En dit nadat we eindelijk de tergend lange onteigeningsprocedure van de Schammerplas hebben afgerond.

Verzoek
Op dit moment zijn de consequenties van het voorgenomen besluit onduidelijke en zien wij geen voordeel in het aanmerken van onze woning als cultuur historisch erfgoed. Wij verzoeken u daarom onze woning met bijbehorende gebouwen niet op te nemen in de lijst van cultuur historisch erfgoed. Verder zouden wij graag een persoonlijk gesprek met u hebben over uw voorgenomen besluit en de vragen die het bij ons oproep.

Kortom graag ontvangen wij, naast bovenstaand verzoek, antwoord op de volgende vragen:
1. Welke objectieve criteria heeft u gehanteerd om de gebouwen op aan te merken als cultuurhistorisch erfgoed?
2. Waarom wijkt u met dit voorgenomen besluit af van het raadsbesluit van 1 juli 2015?
3. Wat is de definitie en specificatie van de term wezenlijke aantasting zoals die wordt gebruikt in de regels?
4. Wat is de aard en de omvang van de financiële compensatie die wij van de gemeente kunnen verwachten voor het geval ons pand, ondanks onze zienswijze, op de lijst komt?

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Zienswijze Parapluplan Cultureel Erfgoed

GEMEENTE LEUSDEN
ONTVANGSTBEWIJS
Ontvangen d.d. 27-11-'18
Receptie 10.00 u.

Ingekomen
27 NOV. 2018

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Leusden,
't Erf 1,
3831 NA Leusden.

Achterveld, 26 november 2018

Onderwerp: zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Geachte raad,

Tijdens de inloopavond van 2 oktober 2018 is het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.
Een aantal argumenten liggen aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder aan de orde.

VERDUURZAMEN WONING
Bij het verduurzamen/verbouw van de woning zullen er door de zogeheten 'waardestellingen' belemmeringen zijn. Er zijn daardoor ook extra kosten om aan de hedendaagse eisen te voldoen.

MARKTWAARDE EIGENDOM/WONING
Wanneer dit plan van kracht wordt heeft dit consequenties voor de toekomst bij eventuele verkoop. De koper wil geen beperkingen bij verandering/verbouw/sloop. Het zal een negatieve invloed hebben op de marktwaarde.

ZELFSTANDIG BLIJVEN WONEN.
De overheid stimuleert om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Willen we dit eventueel in de toekomst realiseren dan worden we hierdoor beperkt of wordt het ons onmogelijk gemaakt.

FINANCIELE GEVOLGEN
Als er in de toekomst geen gebouwen/opstallen meer mogen worden gesloopt kunnen we, als dit zich voordoet, geen gebruik maken van de 'rood voor rood' regeling. Wat grote financiële gevolgen heeft.

EIGENDOM
Het object is ons eigendom. Bij dit 'Parapluplan' is er geen vrije keuze meer. Ons belang wordt hierdoor geschaad.

Wij verzoeken u om ons object niet op te nemen in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze serieus in overweging neemt, en zijn altijd bereid om de zienswijze verder toe te lichten.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Hoogachtend,

[redacted]
Hessenweg 100,
3791 PL Achterveld

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: vrijdag 16 november 2018 12:05
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: vrijdag 16 november 2018 12:04
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60882771
Status	Gereed
Aangemaakt	16-11-2018 12:04:27
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	[redacted]
Voorletter(s)	
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Zienswijze Paraplupian Cultureel Erfgoed Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden 't Erf 1, 3831 NA Leusden Achterveld 4 november 2018 Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed. Geachte raad, Tijdens de inloopavond van twee oktober 2018 is het ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed bekendgemaakt. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Verduurzaming van de woning.
Zoals in het document van de Gemeente Leusden "Waardestellingen Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten" is terug te lezen dat onze woning (Hessenweg 102) alsook de combinatie van de woningen (Hessenweg 100, 102 en 104) worden gezien als gebouwen met cultuurhistorische waarde.
Om een voorbeeld te noemen van de kenmerken die waarmee de historische waarde van de woning aan de Hessenweg 102 wordt benoemd zijn de schuifvensters met drieruits bovenlicht en luiken. Dit is een van de kenmerken die een belemmering vormen wanneer kozijnen vervangen moeten worden voor duurzamere alternatieven waarmee bijvoorbeeld een besparing kan worden gemaakt op de verwarminskosten. Daarnaast zitten er ook extra kosten aan verbonden om bepaalde kenmerken te behouden wanneer dit wordt vergeleken met hedendaagse oplossingen.

2. Marktwaarde van de woning / bedrijf.
Wanneer deze extra regels van kracht worden heeft dit consequenties voor de toekomst. Ook wanneer het bedrijf ooit in de toekomst wordt overgedragen zal dit plan een negatieve invloed hebben op de marktwaarde. Dit komt omdat het vaak gebruikelijk is dat een woning flink wordt verbouwd om toch voorzien te zijn van hedendaagse gemakken.

3. Continuïteit van het agrarisch bedrijf.
Wanneer in de toekomst het agrarische bedrijf verder wordt ontwikkeld kan de woning dit in de weg staan in verband met de omvang van het bouwblok. Dan kan het voorkomen dat een deel van de woning of de totale woning op een andere plek op het bouwblok wordt herbouwd in een andere stijl. Met het huidige Parapluplan Cultureel Erfgoed zal dit ons inziens onmogelijk worden gemaakt.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorisch Erfgoed. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Maar mocht de Gemeente Leusden ons hiervoor een compensatie willen aanbieden, staan wij ervoor open om hierover in gesprek met de Gemeente Leusden te gaan.

Mocht u meer duidelijkheid wensen of verdere vragen hebben betreft deze zienswijze vragen wij u ons hierover op de hoogte te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Hessenweg 102
3791PL Achterveld

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

College van burgemeester en wethouders
van Leusden

Leusden, 18 november 2018

Hierbij tekenen ondergetekenden bezwaar aan tegen opname van hun perceel, Laapeerseweg 7, in het bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Vooraf:
Allereerst willen wij u ons ongenoegen kenbaar maken op de wijze waarop u met onze belangen omgaat.
Ten behoeve van dit plan heeft een van de medewerkers zich bij ons gevoegd om foto´s van ons perceel te maken omdat dit vanaf de openbare weg niet mogelijk was. Met redenen omkleed hebben wij hier geen toestemming voor verleend.
Zonder overleg en goedkeuring hebt u achter onze rug om toch vanuit de lucht (drone) in ieder geval een foto van ons perceel gemaakt. Deze foto hebt u niet alleen voor eigen gebruik ingezien maar ook voor een ieder openbaar gemaakt. Een bijzonder staaltje van arrogantie, machtsmisbruik, en geen enkel respect hebben voor de menig van inwoners. Dit wordt alleen maar erger nu blijkt dat u bij meerdere percelen geen foto hebt geplaatst. Regelmatig worden percelen in het buitengebied, zo ook ons perceel, door ongenode gasten bezocht. Het is voor ons en velen anderen met ons, niet mogelijk om 24 uur per dag iemand op het perceel te hebben. Wij hebben kostbare maatregelen genomen om onze privacy, maar vooral bezittingen, te beschermen. Door het publiceren van de foto geeft u ongenode gasten een goed inzicht in ons eigendom en hoe zij ons perceel kunnen benaderen.

Ons perceel:
Onze woning heeft misschien uiterlijk wat betreft model nog iets weg van een langhuisboerderij maar er zit niets historisch meer aan. Van de oorspronkelijke boerderij zitten in de achtergevel nog 2 oude stalraampjes. Alle andere typerende kozijnen zijn vervangen. Tevens heeft de woning door aan- en verbouw wijzigingen ondergaan die bij geen enkele langhuisboerderij thuis horen. Door isolatie maatregelen zijn alle oorspronkelijk wanden door andere, met materialen van deze tijd, vervangen. Van een architectuurhistorische waarde is geen sprake meer.
Of zoals u zelf al aangeeft `een enigszins beperkte gaafheid en herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie en hoofdvorm`.
Niet voor niets werd de woning in het kader van het MIP al niet vermeld.
Maar waarom is een langhuisboerderij met beperkte gaafheid en herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie en de hoofdvorm van algemeen belang voor de gemeente Leusden?

Dit geldt ook voor de cultuurhistorische waarde.
Het perceel heet in de volksmond niet voor niets het Entegat.
Toen wij het kochten stond het perceel ieder jaar een paar keer onder water.
Tijdens onze bewoning zijn door het Waterschap en in overleg met het Waterschap, door ons, om en op ons perceel diverse ingrijpende aanpassingen in het landschap uitgevoerd om dit voor de toekomst te voorkomen. Van een cultuurhistorisch landschap is hier geen sprake meer. Dit wordt nog eens versterkt doordat de achterliggende gronden ook al tientallen jaren geen agrarische functie

meer hebben (viskwekerij en burgerwoning) die de nodige aanpassingen in het landschap te weeg hebben gebracht.

Bestemming
De woning heeft een inhoudt van circa 350 m3. Een deel ervan, de gehele verdieping, kan en mag niet meer voor woondoeleinden worden gebuikt. Door isolatieaanpassingen van de zoldervloer kan een gemiddelde Nederlander op de bovenetage niet meer rechtop staan. De feitelijk te gebruiken m3 maakt de woning nu al ongeschikt voor bewoning. Een gedeelte van de opslag van benodigdheden voor huishoudelijk gebruik vindt nu al in een van de bijgebouwen plaats. Voor ons op dit moment geen belemmering omdat wij hier maar met 2 personen wonen. Voor een gezin met kinderen is de woning totaal ongeschikt.
Op dit moment mogen wij, zonder voorafgaand overleg met wie en over welke waarde dan ook, de woning slopen en een woning, los van de ondergrondse kelderruimte, van 600 m3 terugbouwen. Dit houdt bijna zeker in dat zodra wij de woning verkopen deze gesloopt gaat worden. Door dit bestemmingsplan (parapluplan) wordt dit recht voor ons eigendom aanzienlijk beperkt. Velen zullen terughoudend zijn of zelf van koop afzien omdat zij allerlei overleg moeten voeren waarvan de uitkomst onzeker is. Dit leidt naast aantasting van het recht op ons eigendom dan ook tot een aanzienlijke waardedaling van ons pand.

Wij verzoeken u dan ook ons perceel, met omschrijving en foto, uit dit bestemmingsplan te verwijderen.

[redacted]

Laapeerseweg 7
3831 SB Leusden

[redacted]
Burg. de Beaufortweg 12
3833 AG Leusden
[redacted]

Gemeente Leusden
t.a.v. College van B en W
't Erf 1
3831 NA Leusden

Leusden, 29 november 2018

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Cultureel Erfgoed

Geacht College,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en de daarin voorgestelde regelgeving in het algemeen en voor de volgende objecten.

- Burg. de Beaufortweg 12
- Hamersveldseweg 2
- Zwarteweg 29

De voorgestelde maatregelen beperken eigenaren in hun mogelijkheden en door het hanteren van extra regels en criteria brengt dit ook extra kosten met zich mee.
Het is onverteerbaar, dat in een tijd van samenleving voorop en het terugbrengen van regels op deze manier een nieuw parapluplan wordt gelanceerd.
De hoeveelheid en aard van vele objecten is discutabel en heeft meer weg van een schot hagel of een sleepnet dan van een serieuze inventarisatie.
Eigenaren die belang hebben bij een goede staat van hun onroerend goed worden nu afgestraft met extra en beperkende regels.
De goede methode zou zijn om een serieuze selectie en inventarisatie te maken van cultuur/historisch waardevolle panden en hiervoor een sloopvergunningsplicht te laten gelden.
Dus het huidige plan laten vervallen en een inventarisatie van een beperkt aantal panden maken zou wat mij betreft de goede manier zijn.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: donderdag 29 november 2018 14:47
Onderwerp: FW: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 29 november 2018 14:45
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Zienswijze Lockhorsterweg 2-4

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 november 2018 20:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Geachte heer [redacted]

Ik stuur u deze mail om bezwaar te maken tegen het paraplu plan waar 3 van onze gebouwen op Landgoed Lockhorst voor in aanmerking komen.

Via een bekende is tot ons is gekomen dat er tot vandaag bezwaar tegen het paraplu plan kan worden gemaakt, hier zijn wij niet van op de hoogte gesteld door de gemeente.

De wijze waarop informatie verstrekt wordt verbaast ons zeer, we zijn naar de inloopavond gekomen waar informatie zou worden verstrekt over het plan en wat dat betekent voor onze gebouwen. Het bleek echter onmogelijk om persoonlijk iemand te spreken of informatie te verkrijgen vanwege de drukte. Het was duidelijk dat de organisatie voor informatie verstrekking van de gemeente hier niet doordacht was opgezet, waardoor de belangstellenden zonder wijzer te zijn geworden huiswaarts keerden.

Wel hebben wij ons mail adres achtergelaten op een lijst en onderstaande mail ontvangen waarin beloofd werd dat er een aanvullende brief zou komen, deze hebben wij tot op de dag van vandaag nog niet ontvangen.

Het is dus onmogelijk om precies te weten waar we bezwaar op moeten maken. Echter, voor ons als landgoed met als doel instandhouding, heeft een plan van de gemeente voor behoud van erfgoed waartoe geen subsidie behoort geen toegevoegde waarde. Wij zorgen goed voor onze gebouwen rekening houdend met de historische waarde.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 13 okt. 2018, om 23:21 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]
Datum: 12 oktober 2018 om 11:57:34 CEST
Aan: [redacted]
Onderwerp: Waardestelling Cultureel Erfgoed

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de waardestelling van uw pand/object.

Binnenkort ontvangt u een aanvullende brief met een nadere toelichting op het vervolg, met daarin hoe u een reactie kunt geven op het 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' een de waardestelling.

Ik vertrouw erop u hierbij voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsadviseur ruimtelijke ordening

Gemeente Leusden | 't Erf 1, 3831 NA | Postbus 150, 3830 AD | Leusden | Tel: 14 033 | gemeente@leusden.nl | www.leusden.nl

Deze e-mail is persoonlijk. Ga voor onze volledige disclaimer naar https://www.leusden.nl.

<Lockhorsterweg bij 4.pdf>
<Lockhorsterweg 2.pdf>
<Lockhorsterweg 4.pdf>

't Schoutenhuis b.v.
Postbus 13
3930 EA Woudenberg
Voorstraat 12
3931 HD Woudenberg

033 - 286 11 66
info@schoutenhuisbv.nl
www.schoutenhuisbv.nl

BTW nr. NL006092962.B01
KvK nr. 31004735
IBAN NL81RABO0372400221
BIC RABONL2U

Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

29 NOV. 2018

Datum : 28 november 2018
Ref. : Den Treek-Henschoten
Betreft : zienswijze tegen het Ontwerp Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed

---

Geachte Raad,

In de periode van 9 oktober tot en met donderdag 29 november 2018 ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' (hierna te noemen: bestemmingsplan) ter inzage. Namens Landgoed Den Treek - Henschoten N.V. (hierna: het landgoed) dient de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: 't Schoutenhuis b.v., kantoorhoudende te 3931 HD Woudenberg, Voorstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 31004735, hierbij een zienswijze in op dit ontwerp.

Zienswijze
Het landgoed heeft grote moeite met uw voornemen.
Het blijkt namelijk (1) dat (het proces leidende tot) de totstandkoming van de lijst en de aanwijzing niet op een professionele en onafhankelijke wijze plaatsgevonden heeft.
Voorts zijn (2) veel aanwijzingen gestoeld op gebrekkige en feitelijk onjuiste objectinventarisaties door een niet-onafhankelijke partij. Bij de waardestellingen lijkt er sprake te zijn van kennelijke vooringenomenheid (objecten moésten klaarblijkelijk aangewezen worden) en (waarschijnlijk) haastwerk.
Daarnaast zijn (3) de door u ter inzage gelegde bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend (o.a. kostenverhogend) voor het landgoed.
Tenslotte (4) heeft u de Bestemmingsplanregels onnodig beperkender geformuleerd dan nodig is voor het doel dat u stelt te beogen met dit Bestemmingsplan én is het Bestemmingsplan geen juiste uitwerking van de afspraken die eerder met het landgoed zijn gemaakt.

Hierna ga ik puntsgewijs in op de hiervoor genoemde punten 1 tot en met 4.

1. Ondeugdelijke selectie en inventarisatieproces
De gemeente heeft bij de organisatie van de inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten – volkomen kritiekloos - een "wensenlijst" overgenomen die is aangeleverd door een niet-professionele partij, te weten de Historische Kring Leusden.
De Historische Kring Leusden is echter belanghebbende en daardoor niet aan te merken als een onafhankelijke partij. De Historische Kring heeft in haar beleidsplan 2016-2026 namelijk

Beheer en ontwikkeling, administratie, adviezen, taxaties en belangenbehartiging m.b.t. onroerende zaken in het buitengebied, ook op het gebied van Natuurschoonwet en onteigening.
Wij aanvaarden slechts aansprakelijkheid voorzover de gevolgen daarvoor zijn gedekt door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

opgenomen dat zij streeft naar behoud van monumenten in de ruimste zin des woords. Een lid van de Historische Kring Leusden heeft zitting in het gemeentelijke Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Leusden dat per 1 januari 2016 onder meer de toenmalige Monumentencommissie vervangt.
Inhoudelijk lijkt de Historische Kring bij het opstellen van de lijst als primair uitgangspunt de leeftijd van panden genomen te hebben, want vrijwel ieder gebouwd object in de gemeente, ouder dan 50 à 60 jaar, is door de Historische Kring als te inventariseren aangemerkt. Nu is er principieel niet veel tegen op een inventarisatie (behalve de daarmee gemoeid gaande kosten), maar het resultaat duidt erop dat het College "inventarisatiewaardig" ten onrechte op voorhand als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig aangemerkt heeft.
Wat u klaarblijkelijk uit het oog verloren heeft, is dat de meeste objecten op de lijst niet of slechts zeer gedeeltelijk aan het afwegingskader van de RCE voldoen waaraan u zich conform het Raadsbesluit zou dienen te houden.
Opgevallen is voorts dat een aantal objectinventarisaties opgesteld zijn door drs. [redacted]
Volgens het cv op haar website (http[redacted]nl/wp-content/uploads/CV-[redacted]pdf) was mevrou[redacted]voorzitter van de inmiddels opgeheven gemeentelijke Monumentencommissie en is zij thans voorzitter van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van uw gemeente. Een en ander komt in een merkwaardig licht te staan als bedacht wordt dat de Historische Kring ook vertegenwoordigd is in het tot een jaar geleden door drs. [redacted] voorgezeten Adviesteam.
Het moge voor zich spreken dat deze hierdoor opgewekte schijn van verstrengeling van belangen principiële vragen oproept over de door het College gevolgde werkwijze, het selectieproces van inventarisatiewaardige panden, de objectiviteit en onafhankelijke status van de waardestellingen enzovoorts.

Dat er objectinventarisaties opgesteld zijn, betekent niet dat er sprake is van zodanige waarden dat die middels het bestemmingsplan onder een beschermingsregime gebracht moeten worden.
Het is daarbij – in alle redelijkheid - onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in uw gemeente dat een bepaalde leeftijd bereikt en geïnventariseerd is met een waardestelling daadwerkelijk beschermingswaardig is of zou moeten zijn.

Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen blijkt niet dat u per object een objectieve afweging gemaakt heeft op grond van de inventarisaties. Integendeel, als de beschrijvingen en waardestellingen in detail doorgenomen worden dan blijkt al snel dat veel van de objecten die indertijd geen deel uitmaakten van het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en later de inventarisatie van gemeentelijke monumenten, er nu "met de haren bijgetrokken" zijn.
Het gestelde Cultuurhistorisch belang van de betreffende objecten bestaat namelijk uit "waarden" die in beginsel voor ieder gebouwd object in uw gemeente gelden:
- Het pand als voorbeeld van een… uit de ….periode;
- De voor die periode geldende vormgeving, volume en materiaalgebruik;
- Het pand als onderdeel van een ensemble van meerdere panden langs die weg (waar het pand ligt);
- De beeldbepalende ligging aan die weg;

- De relatieve gaafheid en herkenbaarheid… ondanks latere wijzigingen.

Als u dit – om willekeur te voorkomen – consequent zou toepassen op ieder pand in uw gemeente dan dient op grond daarvan ieder pand in Leusden van "algemeen belang" te worden verklaard(!).

De conclusie is dat de ongewijzigde vaststelling van dit Bestemmingsplan, als gevolg van uw organisatie van het selectieproces van de inventarisatiewaardige objecten en de inhoudelijke ondeugdelijkheid van de waardestellingen, zal leiden tot onrechtmatige aanwijzingen van panden van het landgoed (en vele andere eigenaren).

2. Individuele aanwijzing van objecten ondeugdelijk gemotiveerd

Op 8 maart 2018 heeft u als Raad de criteria die dienen als uitgangspunt voor de objectinventarisaties vastgesteld. U heeft besloten om het systeem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te volgen en te toetsen aan cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid. Uit het grootste deel van de beschrijvingen en waardestellingen (Bijlage Waardestellingen Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten) blijkt dat dit niet plaatsgevonden heeft. In veel beschrijvingen en waardestellingen komen deze 5 waarden maar gedeeltelijk aan de orde, is de beschrijving (deels) onjuist en zijn de beschreven waarden van een opvallend algemeen karakter. Een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering met betrekking tot de te toetsen waarden ontbreekt volledig.

Het komt erop neer dat er drie types inventarisaties in de bijlage bij het Bestemmingsplan te vinden zijn:

1. De zogenaamde MIP-inventarisaties uit 1990 door mevrouw Giessen-Geurts. Dit zijn meestal beknopte beschrijvingen conform de toenmalige systematiek. De informatie is meer dan 28 jaar oud, niet geactualiseerd en daarmee (veel) te gedateerd om een besluit op te kunnen baseren, en is ook niet conform de RCE-systematiek waartoe u als Raad besloten heeft;
2. De gemeentelijke inventarisaties uit 2014 ten behoeve van de aanwijzing van (hetgeen niet plaatsgevonden heeft), veelal gebaseerd op de geactualiseerd MIP-inventarisaties en conform de RCE-systematiek.
3. Recenter geïnventariseerde objecten zonder naam van de opsteller (zoals hiervoor aangegeven blijkt dat drs. [redacted]e zijn geweest), onvolledig, zeer summier en niet conform de RCE-systematiek waartoe u als Raad besloten heeft.

Het moge duidelijk zijn dat alleen de objectinventarisaties van "type 2" voldoen aan uw raadsbesluit van 8 maart 2018. Aanwijzing van de andere objecten is strijdig met dit raadsbesluit. Het College heeft haar "huiswerk" niet gedaan.

3. Onredelijk bezwarend

In het bestemmingsplan wordt bevestigd dat er afspraken zijn gemaakt met het landgoed over de bescherming van het aanwezige erfgoed op het landgoed. Desondanks zijn maar liefst 24 objecten die onderdeel uitmaken van het landgoed opgenomen in het bestemmingsplan. En notabene is in aanvulling op het gestelde doel van de gemeente "dergelijke panden niet slopen zonder vergunning", het beleid ook nog eens uitgebreid met een regeling "dat ook voor

verbouw of uitbreiding van het bouwwerk een omgevingsvergunning vereist is, aangezien deze ingrepen ook zouden kunnen leiden tot aantasting van de karakteristieke waarde".
Dit is onacceptabel voor het landgoed. Ten opzichte van andere eigenaren wordt het landgoed, als eigenaar van genoemde 24 objecten die u "cultuurhistorisch waardevol object" wilt aanwijzen, ernstig benadeeld. Na in werking treden van het plan zal het landgoed - uitgaande van de ter inzage gelegde Regels van het Ontwerpbestemmingsplan - voor iedere verbouwing en/of wijziging vergunningen aan moeten vragen in situaties waarin andere eigenaren dat niet hoeven te doen. Met vergunningaanvragen gaan altijd advies- en legeskosten gemoeid.
U heeft niet voorzien in een vergoeding of tegemoetkoming in die meerkosten.
Daarbij komt dat in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar de verplichte onderzoeken naar cultuurhistorische waarden aan moeten voldoen. Ook dit zal leiden tot willekeur en een ongelijke behandeling van identieke situaties. Voorts is niet objectiveerbaar vast te stellen of een "(gedeeltelijke) verbouw en/of uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde" (citaat uit de regels bij het bestemmingsplan). Het oordeel is daarbij afhankelijk van de visie van het - gezien de samenstelling ervan zoals hiervoor onder 1. uiteengezet werd - niet onafhankelijke gemeentelijke Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

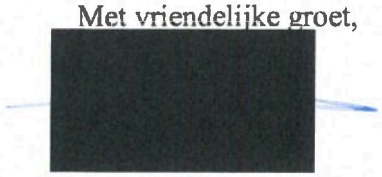
Kortom: het Bestemmingsplan is onredelijk bezwarend als gevolg van hogere kosten, tijdverlies en een subjectief beoordelingskader.

4. De Regels van het Bestemmingsplan beperken eigenaren onnodig
In een mondelinge toelichting aan kantoorgenoot de heer [redacted] hebben wethouder Van Beurden en monumentenambtenaar mw. [redacted] gesteld dat het bestemmingsplan alleen beoogt van totaalsloop en het wijzigen van voorgevels een vergunningplichtige activiteit te maken.
De letterlijke Regels van het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan maken echter iedere wijziging vergunningplichtig. Ofschoon het dezerzijds de voorkeur heeft om het bestemmingsplan niet vast te stellen treft u, voor het geval u daar toch tot over wenst te gaan, bijgaand een voorstel tot tekstwijziging aan dat recht doet aan de door u uitgesproken intentie.

./.

Verzoek
Op grond van al het vorenstaande wordt uw Raad verzocht om het Bestemmingsplan niet vast te stellen en het College van Burgemeester en Wethouders op te dragen om de door u aan hen gegeven opdracht alsnog uit te voeren, te weten een professionele en volledige objectinventarisatie, geheel conform het systeem van de RCE, door een onafhankelijke deskundige wiens persoon vrij is van (de schijn van) belangenverstrengeling.
Voorts wordt uw Raad verzocht, indien u uiteindelijk alsnog overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, om de Bestemmingsplanregels aan te passen conform het dezerzijds gedane voorstel.
Tenslotte wordt uw Raad verzocht om geen eigendommen van het landgoed aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden tot er een deugdelijke objectinventarisatie plaatsgevonden heeft.

Met vriendelijke groet,



rentmeester

Bijlage

Bijlage: voorstel aangepaste Bestemmingsplanregels

Artikel 2 Waarde - Cultuurhistorie
2.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

2.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
2.2.1 Vergunningplicht
Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om een bouwwerk (deels) te slopen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.2.1 genoemde werken en werkzaamheden:

a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de sloop dan wel redelijk is gelet op het, met de sloop gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.2.3 Onderbouwing van de aanvraag
Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom deze sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan.

2.2.4 Verbinding van voorschriften
Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.2.5 Uitzondering
Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.2.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.3 Omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk

2.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om een bouwwerk (deels) aan de buitenzijde te verbouwen en/of uit te breiden indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het verbouwen en/of uitbreiden van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.3.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.3.1 genoemde werken en werkzaamheden:

a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) verbouw en/of uitbreiding niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de verbouwing en/of uitbreiding dan wel redelijk is gelet op het, met het verbouwen en/of uitbreiden gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.3.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen en/of uitbreiden van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom verbouwen en/of uitbreiden gewenst is en dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaat.

2.3.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.3.5 Uitzondering

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.3.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 Wijziging aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 2.2.1 en 2.3.1 betrekking op hebben te veranderen en / of te verwijderen of gebieden toe te voegen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is;

b. de motivering als opgenomen in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' te veranderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is.

Stichting "De Boom"
Leusden

Gemeente Leusden
Ingekomen
29 NOV. 2018
Reg.nr.:

Correspondentieadres
p/a 't Schoutenhuis B.V.
Voorstraat 12, 3931 HD Woudenberg
Postbus 13, 3930 EA Woudenberg
Telefoon (033) 2861166
E-mail: deboom@schoutenhuisbv.nl
BTW nr. 0029.84.283.B.01
KvK nr. 41188547

Gemeente Leusden
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

GEMEENTE LEUSDEN
ONTVANGSTBEWIJS
Ontvangen d.d. 29-11-'18
Receptie
12.06 u.

Datum : 29 november 2018
Dossier : De Boom
Betreft : zienswijze tegen het Ontwerp Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden

---

Geachte raad,

Bij brief van 17 september 2018 (ingekomen op 21 september) heeft u Stichting De Boom bericht dat u het voornemen heeft om een veelheid van haar eigendommen als 'cultuurhistorisch waardevol object' aan te wijzen in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Leusden. Ondergetekende, rentmeester-gemachtigde, dient bij deze een zienswijze in namens deze Stichting.

Stichting De Boom heeft grote moeite met uw voornemen.
Het blijkt namelijk (1) dat (het proces leidende tot) de totstandkoming van de lijst van de inventariseren objecten en de aanwijzing op onvoldoende professionele en onafhankelijke wijze plaatsgevonden heeft.
Voorts zijn (2) veel aanwijzingen gestoeld op gebrekkige, deels zeer verouderde en veelal ook feitelijk onjuiste objectinventarisaties. Bovenal is uw opdracht om te toetsen conform de criteria van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed bij een zeer groot aantal objecten niet uitgevoerd. De objectinventarisaties zijn voor een belangrijk deel opgesteld door een partij die de schijn heeft niet onafhankelijk te zijn. Die inventarisaties zijn (waarschijnlijk) haastwerk, terwijl de summiere inhoud van veel waardestellingen duidt op kennelijke vooringenomenheid (objecten moésten klaarblijkelijk aangewezen worden).
Daarnaast zijn (3) de door u ter inzage gelegde bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend (o.a. kostenverhogend) voor de Stichting.
Tenslotte (4) heeft u de Bestemmingsplanregels onnodig beperkender geformuleerd dan nodig is voor het doel dat u stelt te beogen met dit Bestemmingsplan én is het Bestemmingsplan geen juiste uitwerking van de afspraken die eerder met Stichting De Boom zijn gemaakt.

U wordt opgeroepen om het Bestemmingsplan niet vast te stellen voordat alle aanwijzingen voorzien zijn van deugdelijke en actuele objectinventarisaties die zijn opgesteld conform de door u vastgestelde criteria van de RCE én nadat de Regels in het Bestemmingsplan zijn aangepast conform het bij deze zienswijze gevoegde voorstel.

Hierna ga ik puntsgewijs in op de hiervoor genoemde punten 1 tot en met 4.

1. Ondeugdelijk selectie en inventarisatieproces

De gemeente heeft bij de (voor)selectie van de te inventariseren mogelijk cultuurhistorisch waardevolle objecten – volkomen kritiekloos - een "wensenlijst" overgenomen die is aangeleverd door een volstrekt onprofessionele partij, te weten de Historische Kring Leusden.

De Historische Kring Leusden is echter belanghebbende en daardoor niet aan te merken als een onafhankelijke partij. De Historische Kring heeft in haar beleidsplan 2016-2026 namelijk opgenomen dat zij streeft naar behoud van monumenten in de ruimste zin des woords. Een lid van de Historische Kring Leusden heeft zitting in het gemeentelijke Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Leusden dat sinds 1 januari 2016 (onder meer) de toenmalige Monumentencommissie vervangt.
Inhoudelijk lijkt de Historische Kring, die immers geen professionele partij is, bij het opstellen van de lijst als primair uitgangspunt de leeftijd van panden genomen te hebben, want vrijwel ieder gebouwd object in de gemeente, ouder dan 50 à 60 jaar, is door de Historische Kring als te inventariseren aangemerkt. Nu is er principieel niet veel tegen op een inventarisatie (behalve de daarmee gemoeid gaande kosten), maar het resultaat (een document van 568 pagina's(!) duidt erop dat het College ieder "inventarisatiewaardig" object op voorhand en ten onrechte als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig aangemerkt heeft.
Wat daarbij klaarblijkelijk uit het oog verloren is, is dat de meeste objecten op de lijst niet of slechts zeer gedeeltelijk aan het afwegingskader van de RCE voldoen waaraan het College zich conform het Raadsbesluit had dienen te houden.
Opgevallen is voorts dat een groot aantal objectinventarisaties – om precies te zijn: de inventarisaties zonder vermelding van de opsteller - opgesteld zijn door drs. [redacted] Volgens het cv op haar website (http://[redacted]nl/wp-content/uploads/CV-[redacted]pdf) was mevrouw [redacted] voorzitter van de inmiddels opgeheven gemeentelijke Monumentencommissie en is zij thans voorzitter van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit van uw gemeente. Van een gemeentelijke ambtenaar werd bij navraag begrepen dat dit niet meer zo zou zijn, maar de status ervan is in het beste geval onduidelijk.
De hele gang van zaken kan in een merkwaardig licht gesteld worden als bedacht wordt dat de Historische Kring ook vertegenwoordigd is in het tot (vermoedelijk) een jaar geleden door drs. [redacted] voorgezeten Adviesteam.
Het moge voor zich spreken dat de door al deze informatie opgewekte schijn van verstrengeling van belangen principiële vragen oproept over de door het College gevolgde werkwijze, meer in het bijzonder het selectieproces van inventarisatiewaardige panden, de objectiviteit en onafhankelijke status van de waarde stellingen enzovoorts.

Nogmaals: Dat er objectinventarisaties opgesteld zijn, betekent niet dat er ten aanzien van die panden automatisch ook sprake is van zodanige waarden dat die middels het bestemmingsplan onder een beschermingsregime gebracht moeten worden.
Het is daarbij – in alle redelijkheid – onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in uw gemeente dat een bepaalde leeftijd bereikt en/of geïnventariseerd is, daadwerkelijk beschermingswaardig is of zou moeten zijn.

Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen blijkt niet dat u per object een objectieve afweging gemaakt heeft op grond van de inventarisaties. Integendeel, als de beschrijvingen en waarde stellingen in detail doorgenomen worden dan lijkt het er op de objecten die indertijd geen deel uitmaakten van het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en later de inventarisatie van gemeentelijke monumenten, er nu "met de haren bijgetrokken" zijn.
Het gestelde Cultuurhistorisch belang van de betreffende objecten bestaat namelijk veelal uit "waarden" die in beginsel voor ieder gebouwd object in uw gemeente gelden:

- Het pand als voorbeeld van een… uit de …. periode;
- De voor die periode geldende vormgeving, volume en materiaalgebruik;

- Het pand als onderdeel van een ensemble van meerdere panden langs die weg (waar het pand ligt);
- De beeldbepalende ligging aan die weg;
- De relatieve gaafheid en herkenbaarheid… ondanks latere wijzigingen.

Als u dit – om willekeur te voorkomen – consequent zou toepassen op ieder pand in uw gemeente dan zal ieder pand in Leusden van "algemeen belang" worden verklaard(!).

De conclusie is dat de ongewijzigde vaststelling van dit Bestemmingsplan, als gevolg van uw organisatie van het selectieproces van de inventarisatiewaardige objecten en de flinterdunne inhoudelijke deugdelijkheid van de waarde stellingen, leidt tot onrechtmatige aanwijzing van panden van de Stichting (en vele andere eigenaren).

2. *Individuele aanwijzing van objecten ondeugdelijk gemotiveerd*

Op 8 maart 2018 heeft u als Raad de criteria die dienen als uitgangspunt voor de objectinventarisaties vastgesteld. U heeft besloten om het systeem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te volgen en te toetsen aan cultuurhistorische waarde, architectuur- en kunsthistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid. Uit het grootste deel van de beschrijvingen en waarde stellingen (Bijlage Waardestellingen Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten) blijkt dat dit niet plaatsgevonden heeft. In veel beschrijvingen en waarde stellingen komen deze 5 waarden niet allemaal aan bod, is de beschrijving (deels) onjuist en zijn de beschreven "waarden" van een opvallend algemeen karakter. Een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering met betrekking tot de te toetsen waarden en of- en waarom die dan wel zouden moeten leiden tot aanwijzing ontbreekt volledig. Het komt erop neer dat er drie types inventarisaties in de bijlage bij het Bestemmingsplan te vinden zijn:

1. De zogenaamde MIP-inventarisaties uit 1990/1991 door mevrouw Giessen-Geurts. Dit zijn meestal beknopte beschrijvingen conform de toenmalige systematiek. De inventarisaties en de daarin opgenomen informatie zijn ondertussen meer dan 28 jaar oud, niet geactualiseerd en daarmee (veel) te gedateerd om uw besluit op te kunnen baseren, en voorts ook niet opgesteld conform de RCE-systematiek waartoe u als Raad besloten heeft;
2. De gemeentelijke inventarisaties uit 2014 ten behoeve van de aanwijzing van gemeentelijke monumenten (hetgeen bij deze objecten niet plaatsgevonden heeft), veelal gebaseerd op de geactualiseerde MIP-inventarisaties, uitgebreid met de RCE-systematiek.
3. Recenter geïnventariseerde objecten zonder naam van de opsteller (zoals hiervoor aangegeven blijkt dat drs. [redacted] te zijn geweest), onvolledig, zeer summier en niet conform de RCE-systematiek waartoe uw Raad opdracht gegeven heeft.

Het moge duidelijk zijn dat alleen de objectinventarisaties van "type 2" enigszins voldoen aan uw raadsbesluit van 8 maart 2018. Aanwijzing van de andere objecten is strijdig met dit raadsbesluit. Het College heeft haar "huiswerk" grotendeels niet goed/volledig gedaan en zich er (veel te) gemakkelijk van afgemaakt met de inventarisaties.
Dezerzijds wordt ervan uitgegaan dat de hiervoor beschreven inventarisatie van de typen 1 en 3 volledig worden overgedaan en uitgevoerd conform de criteria van de RCE. Om die reden worden die inventarisaties in deze zienswijze niet individueel becommentarieerd.
In het geval dat uw Raad die panden toch aanwijst op basis van de thans voorliggende inhoudelijk onvoldoende inventarisaties bij het Bestemmingsplan behoudt de Stichting zich het recht voor om in hoger beroep nadere individuele motiveringen per object in te dienen.
Terzake van de objecten met een inventarisatie van type 2 die tot het landgoed behoren wordt als volgt gereageerd: in deze rapportages worden voorstellen gedaan voor "de omvang van de bescherming". Bij een aanwijzing tot gemeentelijk monument zou dat passen, maar binnen de reikwijdte van het voorliggende Bestemmingsplan leidt dit tot verwarring en onduidelijkheid. Het ging toch enkel om bescherming tegen sloop en wijziging? In een mondelinge toelichting hebben wethouder Van Beurden en monumenten ambtenaar mw. D. Vader immers gesteld dat

het bestemmingsplan alleen beoogt van totaalsloop en het wijzigen van voorgevels vergunningplichtige activiteiten te maken.
Het College heeft zich er op het front van de inventarisatie naar het zich laat aanzien veel te gemakkelijk van af gemaakt. Dit gebeurt door inventarisatierapporten te gebruiken die óf te verouderd zijn (uit 1990/91) óf voor een heel ander doel geschreven zijn (gemeentelijk monument), óf volstrekt niet voldoen aan de RCE criteria die ingevolge de opdracht van de Raad bij de inventarisatie gebruikt hadden moeten worden (de recentste inventarisaties). Het is duidelijk: de kwaliteit van de inventarisaties is ruimschoots onvoldoende om te kunnen dienen voor rechtmatige aanwijzingen tot cultuurhistorisch waardevol object.

3. *Onredelijk bezwarend*
In het bestemmingsplan wordt bevestigd dat er afspraken zijn gemaakt met Stichting De Boom over de bescherming van erfgoed op haar landgoed. Desondanks zijn maar liefst 46 objecten die onderdeel uitmaken van het landgoed opgenomen in het bestemmingsplan. Voorts is in aanvulling op het gestelde doel van de gemeente "dergelijke panden niet slopen zonder vergunning", het beleid ook nog eens uitgebreid met een regeling "dat ook voor verbouw of uitbreiding van het bouwwerk een omgevingsvergunning vereist is, aangezien deze ingrepen ook zouden kunnen leiden tot aantasting van de karakteristieke waarde".
Dit is onacceptabel voor Stichting De Boom. Ten opzichte van andere eigenaren wordt de Stichting, als eigenaar van genoemde 46 objecten die u als "cultuurhistorisch waardevol object" wilt aanwijzen, ernstig benadeeld. Na in werking treden van het plan zal de Stichting - uitgaande van de ter inzage gelegde Regels van het Ontwerpbestemmingsplan - voor iedere verbouwing en/of wijziging vergunningen aan moeten vragen in situaties waarin andere eigenaren dat niet hoeven te doen. Met vergunningaanvragen gaan altijd advies- en legeskosten gemoeid. U heeft echter niet voorzien in een vergoeding of tegemoetkoming in die meerkosten.
Daarbij komt dat in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar de verplichte onderzoeken naar cultuurhistorische waarden aan moeten voldoen. Ook dit zal leiden tot willekeur en een ongelijke behandeling van identieke situaties. Het is immers niet objectiveerbaar vast te stellen of een "(gedeeltelijke) verbouw en/of uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde" (citaat uit de regels bij het bestemmingsplan). Het oordeel is daarbij afhankelijk van de visie van het - gezien de samenstelling ervan zoals hiervoor onder 1. uiteengezet werd niet onafhankelijke - gemeentelijke Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.
Kortom: het Bestemmingsplan is onredelijk bezwarend als gevolg van hogere kosten, tijdverlies en subjectieve beoordelingen.

4. *De Regels van het Bestemmingsplan beperken eigenaren onnodig*
Zoals eerder in deze zienswijze vermeld: In een mondelinge toelichting hebben wethouder Van Beurden en monumenten ambtenaar mw. [redacted] gesteld dat het bestemmingsplan alleen beoogt van totaalsloop en het wijzigen van voorgevels vergunningplichtige activiteiten te maken. De letterlijke Regels van het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan maken echter iedere wijziging vergunningplichtig. Ofschoon het dezerzijds de voorkeur heeft om het bestemmingsplan niet vast te stellen treft u, voor het geval u daar onverhoopt toch tot over wenst te gaan, bijgaand een voorstel tot tekstwijziging aan dat recht doet aan de door u uitgesproken intentie.

Op grond van al het vorenstaande wordt uw Raad verzocht om
a. het Bestemmingsplan niet vast te stellen en
b. het College van Burgemeester en Wethouders op te dragen om de door u aan hen gegeven opdracht alsnog geheel uit te voeren, te weten een professionele en volledige objectinventarisatie, geheel conform het systeem van de RCE, door een onafhankelijke deskundige wiens persoon vrij is van (de schijn van) belangenverstrengeling.

c. **geen eigendommen van Stichting De Boom aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden tot de gevraagde deugdelijke objectinventarisatie plaatsgevonden heeft.**
d. **indien u vervolgens alsnog overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, de Bestemmingsplanregels aan te passen conform het dezerzijds gedane bijgaande voorstel.**

Tenslotte verzoek ik u om deze zienswijze mondeling te mogen toelichten.

Hoogachtend,

[redacted]

rentmeester

Bijlage

Bijlage: voorstel aangepaste Bestemmingsplanregels

Artikel 2 Waarde - Cultuurhistorie

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

2.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

2.2.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om een bouwwerk (deels) te slopen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.2.1 genoemde werken en werkzaamheden:

a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de sloop dan wel redelijk is gelet op het, met de sloop gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.2.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom deze sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan.

2.2.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.2.5 Uitzondering

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.2.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.3 Omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk

2.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble' geldt dat het pas is toegestaan om de voorgevel van een bouwwerk (deels) te wijzigen indien van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het verbouwen en/of uitbreiden van een bouwwerk is verkregen. Dit ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

2.3.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het verbouwen en / of uitbreiden van een bouwwerk wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.3.1 genoemde werken en werkzaamheden:

a. onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid;
of
b. de (gedeeltelijke) wijziging niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels
of
c. de verbouwing en/of uitbreiding dan wel redelijk is gelet op het, met het verbouwen en/of uitbreiden gepaard gaande, belang voor de aanvrager.

2.3.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een beknopte motivatie nodig waarom verbouwen en/of uitbreiden gewenst is en dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaat.

2.3.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden.

2.3.5 Uitzondering

Van de vergunningplicht als omschreven in artikel 2.3.1 is normaal onderhoudswerk uitgezonderd evenals werkzaamheden die conform het Bor zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 Wijziging aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding - ensemble'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 2.2.1 en 2.3.1 betrekking op hebben te veranderen en / of te verwijderen of gebieden toe te voegen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is;

b. de motivering als opgenomen in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' te veranderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is.

FW zienswijze ontwerpbestemmingsplan parapluplan cultureel erfgoed.
Van: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 11:03
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan parapluplan cultureel erfgoed.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Gemeente Leusden
Verzonden: dinsdag 6 november 2018 11:01
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan parapluplan cultureel erfgoed.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 november 2018 18:42
Aan: Gemeente Leusden
CC: Backupgemeente
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan parapluplan cultureel erfgoed.

Beste Erik van Beurden,

Wij hebben GEEN interesse in het zogeheten Parapluplan,wij stellen dit niet op prijs...
Dit is ons eigenhuis,en dat willen we zo houden...
Wij willen daar zelf BAAS over blijven, we hebben het zelf betaald en mogen er mee doen wat WIJ WILLEN in de toekomst..
WIJ HEBBEN HIER GEEN ZIN IN .....

Vriendelijke Groet,

[redacted]
Asschatterweg 38
3831 jw Leusden.

Gemeente Leusden
26 NOV. 2018

[redacted]
Buurtweg 3
3832 RP Leusden

Leusden, 23 november 2018

de Gemeente Leusden

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

L.S.

Langs deze weg maken wij bezwaar het pand Buurtweg 3 op te nemen in het Parapluplan Cultureel Erfgoed, als waardevol object om de volgende redenen:

1. Het object is niet ontworpen door een bekende architect.
2. Het door ons in 1993 gekochte object is sindsdien aanzienlijk in 2002 veranderd van uiterlijk met toestemming van de gemeente. Zodat de door U getoonde bouwtekeningen in het geheel niet overeenstemmen met de werkelijkheid.
3. Het object is vanaf de openbare weg nauwelijks te zien en dus niet interessant voor derden.

Hopende U hiermede voldoende te hebben kunnen inlichten,
met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 09:32
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: maandag 26 november 2018 20:48
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	61075255
Status	Gereed
Aangemaakt	26-11-2018 20:48:02
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	[redacted]
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	wij zijn het oneens om het pand aan de Doornseweg 28 in uw parapluplan te betrekken, uw omschrijving dateert uit de jaren 70, en is niet gelijk aan de huidige staat. Tevens is er bij de vergadering in restaurant Waterloo inzake het toenmalig asielzoekers centrum aan de Doornseweg , door de Burgemeester en wethouder toegezegd dat de woning vergroot zou mogen worden,gezien de geringe afmetingen. de huidige staat verlangt een behoorlijke renovatie, waarbij een groot de van de oorspronkelijke materialen verloren zullen gaan. Als laatste zijn wij van mening dat een Gemeente geen regels moet verzinnen voor eigendommen die hun niet toebehoren.

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Gemeente Leusden
t.a.v. de heer H.A.W. van Beurden, Wethouder
't Erf 1
3831 NA LEUSDEN

Datum: 28 november 2018
Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed - bezwaarschrift van object Emelaarseweg 11 te Achterveld.

Geachte heer Van Beurden,

Bij deze dienen wij een bezwaarschrift in voor opname in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed van ons woonhuis aan Emelaarseweg 11 te Achterveld.

Nadat wij de woning gekocht hebben is het pand in 2006 volledig gesloopt (op voor- en achtergevel na) en herbouwd tot een modern woonhuis. De kenmerken die opgenomen zijn in de waardebeschrijving/-stellingen (conform uw archiefbronnen en waarneming vanaf de openbare weg) zijn niet meer van toepassing c.q. onjuist.

Verder zien wij slechts nadelen en geen toegevoegde waarde om opgenomen te worden in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Wij vragen u ons te verwijderen van de lijst van het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Hoogachtend,
met vriendelijke groet,
[redacted]
Emelaarseweg 11
3791 PS Achterveld
[redacted]

Van: Gemeente Leusden < gemeente@leusden.nl>

Verzonden: dinsdag 23 oktober 2018 18:28

Aan: Registratie

Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	60414210
Status	Gereed
Aangemaakt	23-10-2018 18:27:42
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Hessenweg 146, betreft geen architectuurhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarden. - Er is geen sprake van voorbeeld van een historische schuur. De oude muren zijn verwijderd en met andere stenen opgemetseld. - De historische functionele en ruimtelijke samenhang met het omringende agrarische landschap is in de loop der tijd aangepast. - Pand is later gewijzigd, geen sprake meer van een historisch gebouw. - Er is geen sprake van relatieve gaafheid, Er zijn diverse sporen van ouderdom aanwezig, zoals verzakking buitenmuur en dak. Wij vragen u om hessenweg 146 te verwijderen van de lijst met Waardestellingen Cultuurhistorische Waardevolle Objecten. Graag ontvangen wij hier een bevestiging van.

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

Leusden, 24 november 2018

Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Op het object Kolfschoterdijk 24 in Leusden.

Wij willen absoluut bespaar maken tegen het plan van de Gemeente Leusden, om onze boerderij Groot Romselaar, op te nemen in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Redenen hiervoor zijn:

Belangrijkste reden vinden wij:

Dit plan geeft belemmeringen op onze bedrijfsvoering voor onze boerderij, het is een bedrijfswoning.

Dit plan kan in de toekomst onze bedrijfsvoering belemmeren, en dat is niet positief voor het voortbestaan van ons bedrijf. Wij vinden het van absoluut belang dat er een boerenbedrijf wordt voortgezet op de Kolfschoterdijk 24 in Leusden. Dan moeten er geen belemmeringen in de weg staan, die optimalisering en/of modernisering van ons bedrijf in de weg staan.

Daarnaast is onze boerderij niet van dusdanige waarde en uniek, dat het meerwaarde heeft om deze boerderij in dit plan op te nemen. Door brand is het achterhuis in 1978 een heel stuk verwoest en met de bouwmaterialen van de tijden van 1978 weer opgebouwd. Dit is dus geen unieke bouw meer voor die tijd. Derhalve vinden wij dit niet horen in een cultuur historisch waarde plan.

De loods waarover men spreekt is reeds gesloopt met vergunning van de gemeente.

Al met al meer dan voldoende redenen om onze boerderij, welke al jaren wordt bewoond en keurig wordt onderhouden door ons, niet in dit plan op te nemen. Wij zorgen, als een goed huisvader betaamt, voor onze boerderij en willen dit graag zelf blijven doen.

Dank u wel voor het lezen van onze zienswijze. Wij gaan ervan uit, hopen dat de gemeente Leusden inziet, dat onze boerderij niet in dit plan thuishoort.

Wij hopen dat u begrip heeft voor onze situatie, en ons schrapt uit het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed, een plan, waar ongetwijfeld prachtige historische gebouwen wel in thuis horen.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

Van: Registratie < Registratie@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 10:57
Onderwerp: FW: Ingevuld formulier: parapluplan

Van: Gemeente Leusden <gemeente@leusden.nl>
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 10:24
Aan: Registratie <Registratie@leusden.nl>
Onderwerp: Ingevuld formulier: parapluplan

Titel	Zienswijze Cultureel Erfgoed
Naam	parapluplan
Actie	Ingevuld formulier
Kenmerk	61085292
Status	Gereed
Aangemaakt	27-11-2018 10:23:18
	Open formulier | Open/bewerk invoer | Verwijder invoer

Onderstaand formulier is zojuist ontvangen:

Zienswijze Cultureel Erfgoed

zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aanhef	Meneer
Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel (s)	[redacted]
Achternaam	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Geef hier uw zienswijze:	Geachte meneer / mevrouw We willen bezwaar aantekenen dat onze gebouwen op de lijst van Cultureel Erfgoed zijn geplaatst. De reden daarvan is dat we de zeggenschap in eigen hand willen houden omdat anders in de toekomst de bedrijfsvoering gedwarsboomd zou kunnen worden. Hartelijke groet[redacted]

Dit bericht is gegenereerd door Formdesk

K&G advies
ADVIESBUREAU VOOR DE AGRARISCHE SECTOR

Gemeente Leusden
[redacted]
Postbus 150
3830 AD Leusden

Bunschoten, 28 november 2018
Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed, Zaaknummer L191835

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënt [redacted] wonende aan de Moorsterweg 11, 3831 SC te Leusden, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan "Parapluplan Cultureel Erfgoed". Client heeft de standaard brief ontvangen van de gemeente, gedateerd 17 oktober 2019 en is het niet eens met de voorgestelde maatregelen.

De bovengenoemde brief is niet duidelijk welke objecten onder het parapluplan vallen. Uit de lijst Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten en een eerder ontvangen inventarisatie blijkt dat niet alleen de langhuisboerderij, maar ook de naastgelegen schuur met zadeldak aangemerkt wordt als cultureel erfgoed. Deze schuur is momenteel in gebruik als jongveestal voor het bedrijf.

Client spreekt zich uit tegen de extra toets bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het aangewezen culturele erfgoed. Motivatie:

- Het aanpassen van de omgevingsvergunning voor de woning heeft nadelige gevolgen bij eventuele verbouwingen of aanpassingen van de woning. Als de woning onder het cultureel erfgoed valt, zal dit betekenen dat cliënt zijn woning niet mag veranderen naar eigen wens. Eerst is overleg nodig met de gemeente, waarbij de kans groot is dat herstel nodig is c.q. behoud in de oorspronkelijke situatie zoals beschreven in de inventarisatie uit 1991 (!).
- Als er wat veranderd moet worden aan de jongveestal, bedrijfsmatig gezien, zou dat cliënt ook in de weg kunnen staan. Stal dat de stal niet meer functioneel is uit bedrijfsmatig of milieukundig oogpunt, en vervangen zou moeten worden door een nieuwe schuur bijvoorbeeld. Een extra toets belemmert cliënt in de ondernemersvrijheid, geeft extra administratieve lasten en waarschijnlijk hogere leges.

- Mocht client willen verbouwen, slopen of nieuwbouwen kost het doorlopen van de extra toets meer tijd met kans op afwijzing vanwege het aantasten van cultuurhistorische waarde.

Client ziet dan ook liever dat de aangekondigde veranderingen zoals beoogd in het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed niet worden uitgevoerd, omdat het voor hem alleen maar nadelige gevolgen heeft en deze planvorming hem belemmert in het ongestoorde genot van zijn eigendom.

Ik vertrouw erop dat ik u namens client voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bedrijfsadviseur
K&G Advies

Zienswijze Pachter 16a

Mondeling ingediend 22 november 2018.
Door indiener bevestigd op: 23 november 2018

Bewoner geeft aan dat hij niet beperkt wilt worden in het aanpassen van zijramen en (schuur)deuren (aan de achtergevel), aangezien deze klein van stuk zijn. De kleine ramen heeft tot gevolg dat er nu weinig daglichttoetreding is in de woning. Het is de wens dit in de toekomst aan te passen en de ramen te vergroten. Ook is er de wens om in de toekomst de hoogte van de deuren (1,80 meter) aan te passen.

Gezien bovenstaande wilt bewoner dat de bescherming ten aanzien van de zij- en achtergevel wordt verwijderd.

Zienswijze Parapluplan Cultureel Erfgoed

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden
't Erf 1,
3831 NA Leusden

Achterveld 4 november 2018
Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Geachte raad,

Tijdens de inloopavond van twee oktober 2018 is het ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.
Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Verduurzaming van de woning.

Zoals in het document van de Gemeente Leusden "Waardestellingen Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten" is terug te lezen dat onze woning aan de Hessenweg 104 als ook de combinatie van de woningen worden gezien als gebouwen met cultuurhistorische waarde.

Om een voorbeeld te noemen van de kenmerken die waarmee de historische waarde van de woning aan de Hessenweg 104 wordt benoemd zijn de schuifvensters met drieruits bovenlicht en luiken. Dit is een van de kenmerken die een belemmering vormen wanneer kozijnen vervangen moeten worden voor duurzamere alternatieven waarmee bijvoorbeeld een besparing kan worden gemaakt op de verwarminskosten. Daarnaast zitten er ook extra kosten aan verbonden om bepaalde kenmerken te behouden wanneer dit wordt vergeleken met hedendaagse oplossingen.

2. Marktwaarde van de woning / bedrijf.

Wanneer deze extra regels van kracht worden heeft dit consequenties voor de toekomst. Ook wanneer het bedrijf ooit in de toekomst wordt overgedragen zal dit plan een negatieve invloed hebben op de marktwaarde. Dit komt omdat het vaak gebruikelijk is dat een woning flink wordt verbouwd om toch voorzien te zijn van hedendaagse gemakken.

3. Continuïteit van het agrarisch bedrijf.

Wanneer in de toekomst het agrarische bedrijf verder wordt ontwikkeld kan de woning dit in de weg staan in verband met de omvang van het bouwblok. Dan kan het voorkomen dat een deel van de woning of de totale woning op een andere plek op het bouwblok wordt herbouwd in een andere stijl. Met het huidige Parapluplan Cultureel Erfgoed zal dit ons

inziens onmogelijk worden gemaakt.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorisch Erfgoed. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Maar mocht de Gemeente Leusden ons hiervoor een compensatie willen aanbieden, staan wij ervoor open om hierover in gesprek met de Gemeente Leusden te gaan.

Mocht u meer duidelijkheid wensen of verdere vragen hebben betreft deze zienswijze vragen wij u ons hierover op de hoogte te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

30-11-2018

Hessenweg 104
3791 PL Achterveld
[redacted]