

Hoofdstuk 1 Inleiding

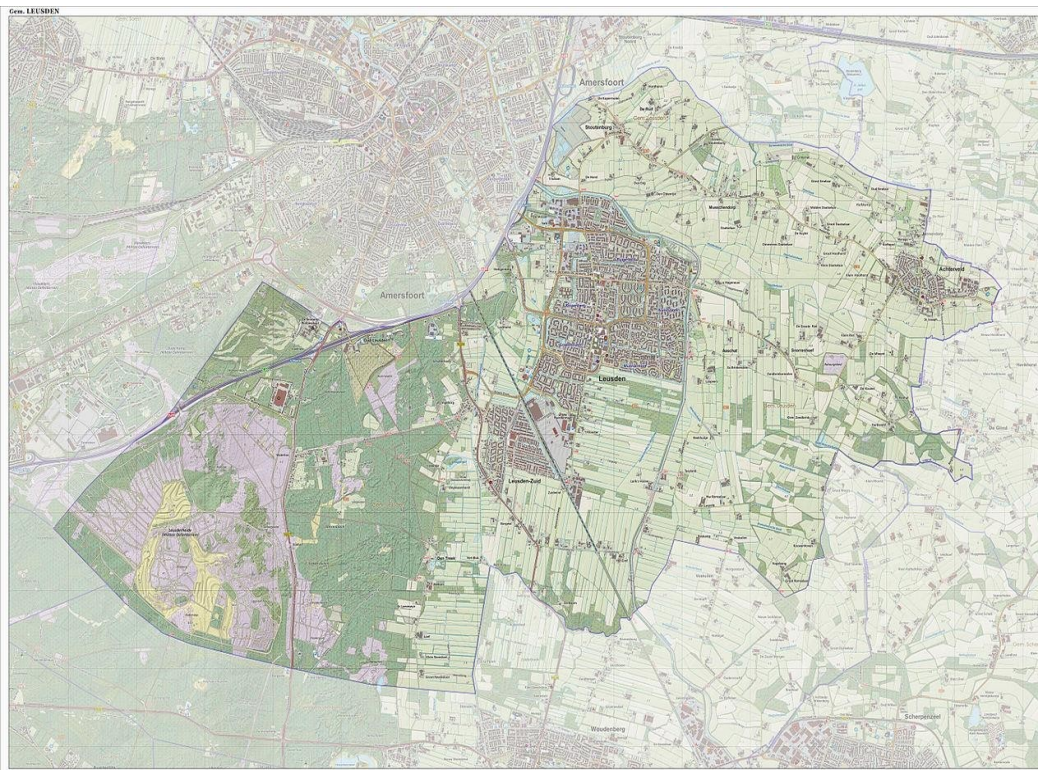
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Leusden kent veel objecten van cultuurhistorische waarde. Een deel hiervan is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument en wordt zo via de Erfgoedwet of de gemeentelijke Erfgoedverordening beschermd. Dit geldt niet voor andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Via voorliggend bestemmingsplan wordt de waarde van deze objecten vastgelegd. Doel ervan is om bij plannen voor (deels) sloop van aanwezige cultuurhistorische waarden met de eigenaar in gesprek te gaan hoe het beste hiermee kan worden omgegaan.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit verplicht om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Voorliggend bestemmingsplan stelt voor het gehele gemeentelijke grondgebied een regeling in werking, die erop gericht is dat aanwezige cultuurhistorische waarden niet zonder omgevingsvergunning (deels) gesloopt kunnen worden.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed Leusden' beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Leusden. Op onderstaande kaart is het plangebied weergegeven.



bron: Topografische kaart

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een zogeheten 'parapluplan'; dit plan geldt aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen en voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De andere bestemmingsplannen blijven van kracht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, er wordt ingegaan op de cultuurhistorische waardevolle objecten en de wijze waarop deze geïnteriseerd en gewaardeerd zijn. In hoofdstuk 3 wordt het plan inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de planologisch-juridische werking van de regels. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

Het doel van voorliggend plan is om bij sloopplannen met initiatiefnemers/eigenaren van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en andere objecten in gesprek te komen. Om eigenaren (of toekomstige eigenaren) bewust te maken van de cultuurhistorische waarden van een pand/object. Hiervoor is voorliggend bestemmingsplan opgesteld waarin, op basis van artikel 3.3 Wro, een regeling is opgenomen dat het niet is toegestaan behoudenswaardige cultuurhistorische waarden zonder omgevingsvergunning (deels) te slopen. De regeling houdt in dat voor (deels) slopen van behoudenswaardige cultuurhistorische waarden (voor zover het niet valt onder vergunningsvrije bouwactiviteiten zoals omschreven in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en het geen betrekking heeft op uitsluitend in pandige werkzaamheden) een aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderbouwing van de cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe de regels haar planologisch-juridische uitwerking hebben.

2.2 Cultuurhistorisch waardevolle objecten

De gemeente heeft een lijst samengesteld met beoogd cultuurhistorisch waardevolle panden en andere bouwwerken. Deze lijst is samengesteld uit:

- de lijst van objecten en gebouwen die in de periode tot 1992 zijn geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht (waarbij een (bureau)inventarisatie heeft plaatsgevonden over de huidige staat van objecten);
- de lijst van alle cultuurerfgoederen in Leusden, die bestaat uit naoorlogs erfgoed en zogenaamde 'vergeten objecten'.

De lijst met beoogd cultuurhistorische waardevolle objecten (bijlage 1) geldt als basis voor de objecten (waaronder ook ensembles) die zijn opgenomen in het 'parapluplan'. Daarnaast maakt de lijst onderdeel uit van de Welstandsnota 2018 en vormt het een onderlegger van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Aan de hand van de lijst met beoogd cultuurhistorische waardevolle objecten is een nadere verdiepingsslag gemaakt om te komen tot behoudenswaardige cultuurhistorische waardevolle objecten, om op te nemen in dit bestemmingsplan.

Deze lijst bestaat uit de zogenaamde MIP-panden, de beoogd gemeentelijke monumenten en panden waar andere afspraken/besluiten zijn die deze panden ook als behoudenswaardig classificeren.

MIP-panden

De lijst met panden en objecten die voortkwam uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) heeft als handreiking gediend voor het aanwijzen van rijksmonumenten. De overige panden, die niet zijn aangemerkt als monument, worden sindsdien aangeduid als MIP-panden. Zij worden beschouwd als behoudenswaardig. Aan de hand van een oproep aan eigenaren en nader (veld- en bureau)onderzoek (en het opstellen van nieuwe waardenstellingen) is de lijst opgeschoond. De overgebleven behoudenswaardige panden zijn opgenomen op de lijst cultuurhistorische waardevol.

Overige panden

Naast de lijst van MIPobjecten zijn er ook objecten die niet onder de inventarisatiescoop van het MIP vielen (vroegoorlogs, en daarvoor) waarvan kan worden dat ook deze tot de meer unieke cultuurhistorische waardevolle objecten in Leusden behoren. Hieronder vallen gebouwde objecten, die voor de gemeente Leusden (en daarbuiten) als cultuurhistorisch waardevol bestempeld worden. Voorbeelden hiervan zijn het militair erfgoed aan de Doornseweg en gebouwen met een historische (bestuurlijke) functie (zoals het 2^e gemeentehuis aan de Hamersveldseweg).

Een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle objecten die behoudenswaardig zijn, is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Waardenstelling

Bij de panden en objecten in dit bestemmingsplan, wordt (met name) de zichtgevel en de (hoofd)vorm (met eventuele karakteristieke erfbebouwing) beschouwd als behoudenswaardig om zo de huidige en toekomstige generaties een beeld te geven van het verleden.

Van de panden en objecten die zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan (en waarop de regeling van toepassing is) is een waardenstelling gemaakt. Dit is een beschrijving van de cultuurhistorische waarde(n) en (waar mogelijk) een foto van het aanzicht om daarmee de huidige situatie vast te leggen. De waardenstellingen zijn als volgt opgebouwd:

- Adres object;
- Foto en/of luchtfoto (bij meerdere geclusterde (erf-)bebouwing);
- Algemene beschrijving object;
- Beschrijving waarden op basis van criteria
 - Zichtgevel(s), dakvorm en -bedekking
 - Hoofdvorm
 - Erfbebouwing

Niet elk onderdeel komt terug in elke waardenstelling. Dit is object afhankelijk. In het bestemmingsplan is het gehele bouwwerk opgenomen op de verbeelding. In de waardenstelling staat een algemene beschrijving van het object (die breder kan zijn dan waar de regeling op van toepassing is) en de beschrijving van de karakteristieken die de behoudenswaardige elementen beschrijven. De beschreven karakteristieken vormen het deel waar de regeling op van toepassing is.

De waardenstellingen zijn opgenomen in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten' bij de regels.

De objecten die wel op de lijst met beoogde cultuurhistorische waardevolle objecten (bijlage 1) staan, maar niet als cultuurhistorisch waardevol zijn gekenmerkt, worden aangeduid in het bestemmingsplan, met de aanduiding 'karakteristiek' (zie de nadere informatie in bijlage 1). Deze objecten hebben wel enige cultuurhistorische betekenis en worden hiermee zichtbaar gemaakt. Daarmee ontstaat bovendien een signaalfunctie die bij (her)ontwikkeling van het object en/of het perceel de eigenaar uitdaagt om hier iets mee te doen. In gevallen is het ook mogelijk dat de betreffende objecten niet meegerekend en/of gesloopt hoeven te worden om toch aan herontwikkelingseisen te voldoen.

2.3 Monumenten

Binnen de gemeente zijn 100 rijksmonumenten en 17 gemeentelijk monumenten. Deze monumenten zijn ter kennisgeving aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Deze objecten worden reeds beschermd via de Erfgoedwet (er geldt een overgangsregeling tot invoering van de Omgevingswet) en de gemeentelijke Erfgoedverordening. Voor deze objecten is geen regeling in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat ze dan 'dubbel' geregeld zouden zijn.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het zorgen voor een planologisch-juridisch kader voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten die niet als monument zijn aangewezen. Er zijn met voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De uitvoerbaarheidstoets richt zich dan ook alleen op het (cultuurhistorische) beleid en de economische uitvoerbaarheid.

3.2 Beleid

3.2.1 Erfgoedbeleid

In juli 2013 heeft de raad van de gemeente Leusden een kadernotitie over het erfgoedbeleid aangenomen. Ter uitwerking daarvan heeft op 1 juli 2015 de gemeenteraad besloten om de Erfgoedverordening Leusden 2012 te wijzigen en heeft de gemeenteraad aangegeven hoe de kadernotitie verder zijn uitwerking krijgt. Centraal daarin staat:

- Dat er een lijst met potentiële gemeentelijke monumenten is, waarvan met instemming van de eigenaar het betreffende object de gemeentelijke monumentenstatus kan krijgen;
- dat alle overige objecten (die niet zijn aangewezen als monument en inclusief alle objecten die zich bevinden op de landgoederen) een lichtere bescherming krijgen in het bestemmingsplan, en
- dat er een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld gaat worden.

Waarbij is aangegeven dat de lichtere bescherming (ten opzichte van een monument) inhoudt dat cultuurhistorisch waardevolle objecten niet zonder vergunning (deels) gesloopt kunnen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan het hier boven benoemde tweede punt, het voorziet in regels om de lichte bescherming te regelen.

3.2.2 Welstandsnota 2018

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2018 vastgesteld. De nota is een actualisatie van de Welstandsnota 2014 en heeft als doel ondersteunend te zijn aan initiatiefnemers.

Elke aanvraag omgevingsvergunning ex. artikel 2.1 onder a Wabo die wordt ingediend voor een object dat vermeld staat op de lijst met potentieel cultuurhistorisch waardevolle objecten (toegevoegd als bijlage A bij de welstandsnota) wordt voorgelegd aan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Bij de beoordeling van het ARK is de beschikbare waardenstelling het uitgangspunt.

Deze regeling uit de welstandsnota is niet overgenomen in het bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan alleen toeziet op regels met betrekking tot (deels) sloop.

3.2.3 Waarderingscriteria voor aanwijzing

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad opnieuw besloten in te stemmen met beoordelingscriteria die zijn opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om objecten te beoordelen in hoeverre er sprake is van cultuurhistorische waarden. De waardering is gebaseerd op vijf hoofdcriteria die zijn onderverdeeld in subcriteria. De vakgebieden (bouw)kunst en geschiedenis vormen de basis van de waardering van het gebouwde erfgoed. Daarnaast spelen ook geestelijke, geografische, sociaal- economische, bestuurlijke en technische ontwikkelingen een rol in de waardering, naast gaafheid en zeldzaamheid. Ieder object heeft een

eigen palet van waarden. Een overzicht van de gebruikte waarderingscriteria is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van dit plan.

De raad heeft tevens besloten een lijst met objecten als uitgangspunt te hanteren voor het parapluplan cultureel erfgoed en de cultuurhistorische waardenkaart.

De lijst met beoogd cultuurhistorisch waardevolle objecten bestaat uit de huidige MIP-panden, wederopbouwobjecten (onder andere voor de streek kenmerkende wederopbouwboerderijen) en overige 'vergeten' waardevolle objecten.

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad met een motie aangenomen om nadere sturing te geven aan de kaders ten aanzien van de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten. Daarbij heeft ze aangegeven dat zij de lijst waarvoor de regeling van toepassing was te omvangrijk vond en deze moest worden terug gebracht tot de meer unieke cultuurhistorische objecten. De regeling zou zich moeten beperken tot een sloopregeling en een passend voorstel zou gedaan moeten worden voor de bescherming van de overige panden.

De door de raad vastgestelde criteria zijn toegepast op de lijst met beoogd cultuurhistorische waardevolle objecten om zo de behoudenswaardige objecten te identificeren. Deze zijn aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan als 'cultuurhistorisch waardevol' en de waardenstellingen zijn toegevoegd als bijlage 1 bij de regels.

Met voorliggend bestemmingsplan is invulling gegeven aan het (aanvullende) kader van de gemeenteraad ten aanzien van cultureel erfgoed.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is geld gereserveerd op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van het bestemmingsplan geen significante kosten verbonden voor de gemeente. Met de invoering van de regeling ten aanzien van sloop vraagt dit een verhoogde inzet van de medewerkers bij toetsing en vergunningverlening. De verwachting is echter dat dit een beperkte extra inzet is ten opzichte van de totale werkvoorraad.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen aangewezen. Aan bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de beleidsuitgangspunten en de haalbaarheid van het plan. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Ook de bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 De regeling

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- In hoofdstuk 1 van de regels staat de begripsomschrijving;
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de in het bestemmingsplan aanwezige bestemmingen. In dit geval is dat artikel 2 'Waarde - Cultuurhistorie'. De hier beschreven regels geven weer op welke wijze de cultuurhistorisch waardevolle objecten worden beschermd tegen (gedeeltelijk) sloop. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Uitgangspunt is geweest om de belangen van de eigenaar zo goed mogelijk te borgen, in relatie tot het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden van de betreffende objecten. Dit wordt in paragraaf 4.2.1 e.v. nader toegelicht;
- In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen, waaronder de 'Van toepassingsverklaring' die er voor zorgt dat dit bestemmingsplan haar doorwerking heeft in de bestaande bestemmingen;
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

4.2.1 Bestemming Waarde - Cultuurhistorie

In artikel 2.1 wordt beschreven dat het gehele grondgebied van Leusden is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De regels zijn echter alleen van toepassing op de panden die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Deze hebben een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol'. De bijbehorende regeling houdt in dat voor het (deels) slopen van de behoudenswaardige cultuurhistorische waarden van het object een omgevingsvergunning nodig is. Deze regeling geldt aanvullend op de andere regels uit vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast worden overige objecten met een cultuurhistorische betekenis aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'.

De Rijks en gemeentelijke monumenten zijn, voor de volledigheid, zichtbaar gemaakt op de verbeelding. In de regels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor geen bepalingen opgenomen, omdat de bescherming van deze objecten gaat via de Erfgoedwet c.q. de gemeentelijke Erfgoedverordening. Een dubbele regeling is ongewenst.

De kern van dit bestemmingsplan bestaat eruit dat door middel van het voorzien in een omgevingsvergunningplicht voor het (gedeeltelijk) slopen van behoudenswaardige cultuurhistorische

waarden het cultuurhistorisch erfgoed van Leusden zoveel mogelijk wordt beschermd en voor de toekomst wordt behouden. Deze regeling, zoals omschreven in artikel 2.2, wordt hieronder nader toegelicht.

Artikel 2.2.1a bepaalt dat voor objecten die zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden als er sprake is van (deels) sloop van het object. Op deze manier wordt het doel bereikt dat rekening kan worden gehouden met de impact van deze sloopwerkzaamheden op de cultuurhistorische waarden en hierover actief het gesprek gevoerd kan worden met de initiatiefnemer c.q. eigenaar van het pand of object.

In artikel 2.2.1b is aangegeven in welke gevallen de omgevingsvergunning door Burgemeester en Wethouders zal worden verleend. Indien de voorgenomen (gedeeltelijke) sloop leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning verlenen indien de belangen van de aanvrager bij de (gedeeltelijke) sloop zwaarder wegen en hieraan voorrang wordt gegeven boven het algemeen belang van het behoud van de cultuurhistorische waarden. Voor een nadere toelichting hierop zie paragraaf 4.2.2.

Artikel 2.2.1c geeft aan in welke gevallen het niet nodig is om een omgevingsvergunning aan te vragen, terwijl het object op de verbeelding wel staat aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol'.

Dat is allereerst het geval (onder I) indien het gaat om regulier onderhoudswerk, onder voorwaarde dat de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object daarbij niet wijzigen.

Onder punt II, om niet in conflict te komen vergunningsvrije werkzaamheden (zoals genoemd in artikel 2 van bijlage II van het Bor), is opgenomen dat sloopwerkzaamheden die nodig zijn voor het realiseren van de vergunningsvrij werkzaamheden niet (alsnog) vergunningsplichtig worden.

Indien er sprake is van (gedeeltelijke) sloop die noodzakelijk is vanwege de (bouw)veiligheid (onder III). Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld een bouwkundig rapport of middels een inspectie van de toezichthouder van de gemeente. Onder IV staat opgenomen dat als de (gedeeltelijke) sloop geen relatie heeft met, c.q. geen nadelige invloed heeft op, de cultuurhistorische waarden zoals die zijn omschreven in de waardenstelling (bijlage 1 bij de regels) geen omgevingsvergunning aangevraagd hoeft te worden in het kader van de bestemmingsplanregeling. Bij twijfel over toepassing van deze regeling kunt u (vrijblijvend) in vooroverleg met de gemeente.

Artikel 2.2.2 voorziet erin dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een onderbouwing. Die onderbouwing hangt af van de reden van de aanvraag en de gronden waarop de omgevingsvergunning verleend kan worden. In samenspraak met de initiatiefnemer/aanvrager kan in het vooroverleg bepaald worden wat een passende onderbouwing is.

Artikel 2.2.3 geeft aan dat er aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden verbonden, waaraan voldaan dient te worden voor of tijdens het uitvoeren van de vergunde werkzaamheden.

Alvorens op een ingediende aanvraag te beslissen kunnen Burgemeester en Wethouders advies inwinnen bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een andere door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen (artikel 2.2.4). Dit om tot een betere beoordeling van de impact op de cultuurhistorische waarden te komen.

In artikel 2.3.1 staat aangegeven dat objecten met een cultuurhistorische betekenis worden aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. Hiermee worden objecten in beeld gebracht die wel cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, maar die (op dit moment) niet middels een regeling beschermd worden tegen sloop. Met

deze aanduiding blijven deze objecten in beeld (en komen op de Cultuurhistorische Waardenkaart). Daarnaast liggen er mogelijk kansen in de planontwikkeling bij plannen met deze objecten.

Van toepassing verklaring

Voorliggend bestemmingsplan is een zogeheten 'parapluplan', wat betekent dat het van toepassing wordt verklaard op alle vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Leusden, zoals beschreven in artikel 6 van de regels.

Ook bij nieuwe bestemmingsplannen wordt dit voorliggende plan van toepassing verklaard. Zo hoeft er in die nieuwe bestemmingsplannen geen tijd gestoken te worden in het overnemen van de inhoud uit voorliggend plan. Dit bespaart kosten en de kans op fouten wordt kleiner. Het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed Leusden' kan t.z.t. ook eenvoudig onderdeel worden van het Omgevingsplan (na invoering van de Omgevingswet, voorzien in 2021).

4.2.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning, Artikel 2.2.1b

Indien er sprake is van (gedeeltelijke) sloop die leidt tot een aantasting van de waarden (zoals omschreven in de waardenstelling, bijgevoegd als bijlage bij de regels) dan dienen Burgemeester en Wethouders een belangenafweging te verrichten tussen het algemeen belang van het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het belang van de initiatiefnemer/eigenaar bij de aanvraag. Daarbij houden Burgemeester en Wethouders rekening met het gebruik van het bouwwerk of object. Denkbaar is bijvoorbeeld dat aan de optimale gebruiksmogelijkheden van een gebouw in een concreet geval voorrang moet worden gegeven boven de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het bouwwerk of object. Het cultuurhistorische belang gaat niet voor maar is nevensgeschikt ten opzichte van de (andere) gebruiksbelangen.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient de aanvrager aan te geven welke consequenties het (sloop)plan heeft ten aanzien van de cultuurhistorische waarden (zoals omschreven in de waardenstelling uit bijlage 1 van de planregels). Daarnaast dient de aanvrager zijn belang bij de aanvraag aan te geven. In een vooroverleg¹ kunnen hierover afspraken worden gemaakt en kan worden besproken wat de beoogde ingrepen zijn en welke documenten nodig zijn om bij de aanvraag in te dienen, zodat deze beoordeeld kan worden. Dit kan per aanvraag verschillen, omdat er veel verschil kan zitten in de mate van ingrijpendheid van de sloop van de cultuurhistorische waarden. In de waardenstelling (bijlage bij de regels) staat beschreven wat van het betreffende cultuurhistorisch waardevolle object behoudenswaardig is.

Als alle benodigde gegevens bij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zijn, dan maken Burgemeester en Wethouders een afweging waarbij zij advies kunnen inwinnen van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een andere door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen. Vervolgens neemt Burgemeester en Wethouders een besluit. Hierop is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voorbeelden waarin aan het gebruiksbelang c.q. het belang van de aanvrager voorrang kan worden gegeven:

Duurzaamheid: In principe isolatie enkel aan de binnenzijde (zonder aantasting van de buitengevel of dakvlak) tenzij dit onevenredig ten koste gaat van de leefruimte binnen in het object, dan wel hiermee geen significante bijdrage kan worden geleverd aan het verbeteren van de energiestaat van het object. In dat geval is het te rechtvaardigen dat de gevel of dakvlak (deels) wordt gesloopt en deze wordt aangepast aan de hedendaagse eisen. De duurzaamheidsambitie en het daarbij bereiken van een sprong in energielabel heeft in dit geval voorrang op het behoud van

¹ Vooroverleg: Het vooroverleg kan bestaan uit een gesprek met de medewerker die verantwoordelijk is voor de vergunningverlening, mogelijk aangevuld met vakspecialisten vanuit cultureel erfgoed of bouwtoezicht. Aanvullende op het vooroverleg is er het 'principeverzoek', waarbij dient de aanvraag al nader onderbouwd/ingevuld zijn. De uitkomst is een onderbouwde uitspraak over de slagingskans van het initiatief. Aan het vooroverleg zijn geen kosten verbonden, aan een principeverzoek/-uitspraak wel.

cultureel erfgoed. Wel dient bij (her)bouw zoveel mogelijk het karakteristiek van de beschreven bouwvorm met de exterieure karakteristieken en verhoudingen gerespecteerd te worden. Voor zowel het gebouw als de perceelindeling, in relatie tot haar omgeving.

Bedrijfsvoering: Indien het (woon)huis of andere erfbebouwing te beperkend is voor de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf in ons kerngebied in het buitengebied dan wordt het belang van het agrarische bedrijf boven het belang van het behoud van cultureel erfgoed gesteld. Dit nadat met de eigenaar/initiatiefnemer verkend is of de concrete uitbreidingsplannen niet op een andere manier te realiseren zijn. Waarbij bij de (eventuele nieuwe) perceelindeling gezocht wordt naar een indeling die passend is in de omgeving.

4.2.3 Uitgezonderd van vergunningsplicht, Artikel 2.2.1c

Bij de regeling zijn diverse (sloop)werkzaamheden uitgezonderd van de vergunningsplicht. Het gaat daarbij om activiteiten die noodzakelijk zijn (onderhoud, sloop in het kader van vergunningsvrij bouwen, bouwveiligheid) en/of sloopwerkzaamheden waarbij geen omschreven waarden verloren gaan. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van een onnodige vergunningsplicht en dat een omgevingsvergunning alleen aangevraagd moet worden als er sprake is van het (deels) slopen van de beschreven cultuurhistorische waarden, in bijlage 1 bij de regels.

4.2.4 Objecten met cultuurhistorische betekenis, Artikel 2.3

Een beperkte lijst met objecten wordt met een regeling beschermd tegen het zondermeer (gedeeltelijk) slopen van de beschreven waarden. Daarnaast staat nog een aantal objecten op de lijst met potentieel waardevolle objecten die niet geschaard worden onder behoudenswaardig, maar wel van cultuurhistorische betekenis zijn. Deze objecten hebben op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met dié diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform Afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de beroepstermijn in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De opschorting van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Inspraak

Het college heeft in het voorjaar van 2019 de gemeenteraad een voorstel gedaan een bestemmingsplan (parapluplan) 'Cultureel Erfgoed Leusden' vast te stellen. De gemeenteraad heeft geen besluit genomen over het plan, maar heeft wel een motie aangenomen met daarin onder meer het verzoek aan het college om de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten te beperken en de regels in het plan terug te brengen tot alleen een sloopregeling. Het college heeft hier gehoor aan gegeven en na de zomer van (september) 2019 een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Aan alle adressen van de objecten die worden aangewezen als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' en 'karakteristiek' is een persoonlijke uitnodiging gestuurd voor één van de drie informatiebijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten is het voorgenomen beleid toegelicht en konden vragen worden beantwoord. De conclusie van deze avonden was dat de aanwezigen meer duidelijkheid hebben gekregen over de achtergrond, de aanleiding van het plan en de effecten van de voorgestelde regeling.

5.3 Overleg

In onderhavig plan is geen waterschaps- of bovenlokaal belang in het geding. Het betreft een plan dat gebaseerd is op reeds vastgesteld gemeentelijk beleid en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het plan is daarom niet in het kader van vooroverleg toegezonden naar het waterschap en de provincie.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van [...] tot en met [...] ter inzage gelegen. Op het plan zijn [...] zienswijzen ontvangen. Verschillende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. In die zin dat [...]. Als bijlage is een Nota van Zienswijzen opgenomen, met alle zienswijzen en reactie daarop en een overzicht van de ambtelijke wijzigingen aan het plan.

Bijlagen bij de toelichting

1. Inventarisatielijst Beoogd Cultuurhistorisch waardevolle objecten
2. Cultuurhistorisch waardevolle objecten
3. Waarderingscriteria voor Bouwkunst, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Cultureel erfgoed Leusden" met identificatienummer NL.IMRO.0327.207-0101 van de gemeente Leusden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.6 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bestand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het bouwen van een fundering;

- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

1.14 **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 **bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.16 **cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur. Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en toekomstige generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert aan de culturele identiteit van een land, een stad of plek.

1.17 **ensemble**

een groep van gebouwen en/of elementen met een architectonische en stedenbouwkundige samenhang.

1.18 **gewoon onderhoud**

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen.

1.19 **hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.20 **omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.21 **omgevingsvergunning ten behoeve van sloop**

vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.22 **overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 **peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.24 **slopen**

het geheel of gedeeltelijk afbreken van (onderdelen van) gebouwen en andere bouwwerken.

1.25 **verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.26 **wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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. Op de verbeelding hebben de objecten en ensembles die behoudenswaardig zijn de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol'. Tevens zijn op de verbeelding objecten en ensembles met een cultuurhistorische betekenis aangegeven met de aanduiding 'karakteristiek'.

2.2 Omgevingsvergunning voor het (deels) slopen van een bouwwerk

2.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' is het niet toegestaan zonder een door Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning een bouwwerk (deels) te slopen.
- b. De omgevingsvergunning voor de in artikel 2.2.1.a genoemde werken en werkzaamheden kan worden verleend indien deze weliswaar leiden tot een aantasting van de waarden als beschreven in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten' als opgenomen bij deze regels, waarbij het belang van de aanvrager bij (gedeeltelijke of volledige) sloop van het cultuurhistorisch waardevolle object in redelijkheid dient voor te gaan boven het cultuurhistorisch belang van het (gedeeltelijke of volledige) behoud van het cultuurhistorisch waardevolle object.
- c. Van de vergunningsplicht als omschreven in artikel 2.2.1a is uitgezonderd:
 - I. gewoon onderhoudswerk, onder voorwaarde dat de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object daarbij niet wijzigen;
 - II. als het gaat om (gedeeltelijke) sloop in het kader van werkzaamheden genoemd in artikel 2 van bijlage II van de Bor;
 - III. als de (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is vanuit (bouw)veiligheid, of;
 - IV. als de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten' als opgenomen bij deze regels.

2.2.2 Motivering van de aanvraag

De aanvrager dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 te voorzien van een motivering.

2.2.3 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 kunnen voorschriften worden verbonden.

2.2.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders hierover advies inwinnen bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een andere door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

2.3 Cultuurhistorische betekenis

2.3.1 Aanduiding 'karakteristiek'

Ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' bevinden zich objecten met cultuurhistorische betekenis.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 Verwijderen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' of 'karakteristiek'

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

- a. binnen de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden een aanduiding als genoemd in artikel 2.1 te verwijderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is;
- b. de motivering als opgenomen in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten' te veranderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is.

2.4.2 *Advies*

Burgemeester en Wethouders kan zich bij de toepassing van artikel 2.3.1 laten adviseren door het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een andere door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene wijzigingsregels

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat het wijzigingsplan:

- a. cultuurhistorisch verantwoord is;
- b. economisch uitvoerbaar is waaronder zekerstelling van de kosten.

Artikel 5 Algemene procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 6 Van toepassing verklaring

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden voor het grondgebied van Leusden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 7.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 7.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 7.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Cultureel erfgoed Leusden'.

Bijlagen bij de regels

1. Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten