

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed

Inhoud



Gemeente Leusden

Februari 2020



Inleiding.....	3
Zienswijzen.....	4
1. Doornseweg 28.....	4
2. Emelaarseweg 16.....	4
3. Lockhorsterweg 1a.....	5
4. Leusbroekerweg 17-19.....	6
5. Historische Kring Leusden.....	6
6. Hessenweg 100.....	7
7. Schammersteeg 1.....	8
8. Landgoed Den Treek Henschoten.....	8
9. Stichting De Boom.....	10
10. Hessenweg 148.....	11
11. Hessenweg 102.....	12
12. Hessenweg 134.....	12
13. Leusbroekerweg 6.....	13
14. Hamersveldseweg 1-5.....	14
15. Rijksvastgoedbedrijf.....	15
Planwijzigingen.....	16



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed heeft van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In het totaal zijn 15 zienswijzen ontvangen, welke zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien.

In de meeste zienswijzen (11) geven indieners aan dat zij beperkingen verwachten ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en verduurzaming van de objecten. Als algemene reactie daarop wordt gegeven dat de regeling beoogt cultuurhistorisch waardevolle elementen te beschermen en behouden, het plan kent geen absoluut sloopverbod. Waarbij sloop o.a. gerechtvaardigd is als daarbij het belang van de eigenaar groter is dan het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarden. Dat belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

Daarnaast gaan enkele indieners in op onjuistheden in de waardenstelling (5), foutieve aanduiding op de verbeelding (1), en heeft de Historische Kring Leusden een zienswijze ingediend.

Deze Nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen. Er wordt alleen verwezen naar adressen.

De Nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed aan te passen.

Zienswijzen

1. Doornseweg 28

Samenvatting zienswijze, ontvangen 5 januari 2020:

Indiener geeft aan recentelijk (overdracht eind januari 2020) eigenaar te zijn geworden van de woning Doornseweg 28 en heeft daarom geen gelegenheid gehad om eerder te reageren op het Parapluplan Cultureel Erfgoed.

In de zienswijze geeft indiener aan dat de waardenstelling niet correct is op de punten: Hoofdvorm (materialisatie en aantal woonlagen) en gevelindeling (ten aanzien van de aanwezige luiken). Volgens indiener wordt onterecht gesteld dat de woning gaaf bewaard is gebleven en dat de beschrijving van de dakvorm misleidend is gezien de slechte staat van het dak.

Ten aanzien van de terreininrichting wordt volgens de indiener onterecht de heidetuin opgenomen (waarmee de suggestie wordt gewekt dat deze een toegevoegde waarde heeft ten aanzien van cultuurhistorische waarde van de woning) en wordt overige terreininrichting, de aangebouwde serre en kunststofkozijnen achterwege gelaten, terwijl dit een afbreuk doet aan de cultuurhistorische waardenbepaling.

Indiener geeft aan dat op basis van de door hem gemaakte toevoegingen dit niet leidt tot een hoge erfgoedwaarde. Waarbij indiener ook verwijst naar een bouwkundig rapport, dat naar zijn mening onderdeel uit zou moeten maken van de waardenstelling. Op basis van al het voorstaande is indiener van mening dat er hooguit sprake is van een basiswaarde, en kan van de hoogste categorie cultuurhistorische waarde naar mening van de indiener geen sprake zijn. De indiener verzoekt dan ook de woning niet op te nemen als cultuurhistorisch waardevol.

Beantwoording zienswijze:

Ten aanzien van de waardenstelling dient vermeld te worden dat deze is opgesteld vanaf de openbare weg, en de situatie weergeeft zoals op die datum is aangetroffen. Een waardenstelling is geen bouwhistorisch onderzoek, maar een visuele schouw. De term 'eenlaags' is een gangbare omschrijving voor een woning bestaand uit een begane grond en een verdieping onder dak.

De waardenstelling wordt aangepast ten aanzien van de luiken en enkele andere onderdelen die zijn benoemd in de zienswijze.

De beoordeelde cultuurhistorische waarde blijft ongewijzigd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, wel wordt een aanpassing gedaan aan de waardenstelling van Doornseweg 28.

2. Emelaarseweg 16

Samenvatting zienswijze, ontvangen 21 januari 2020:

Indiener geeft aan dat boerderij met schuur in 1985 geheel verbouwd is tot woning met garage en paardenstallen. Met die verbouwing zijn volgens indiener de originele functie en kenmerken verloren gegaan. In de waardenstelling is niets opgenomen van wat er verdwenen is, maar alleen een aantal uiterlijke kenmerken die wel overgebleven zijn. De indiener herkent zich ook niet in de ensemblewaarde, in samenhang met overige agrarische bebouwing aan de Emelaarseweg. Volgens indiener gaat het ondanks een paar details en de leeftijd van de gebouwen niet om een uitzonderlijk of bijzonder object, in een gewone buurt.



Indiener geeft aan dat de woning reeds voor langere tijd te koop staat. Om de potentiële opbrengst niet te verminderen wenst de indiener de maximale flexibiliteit van het gebruik van de gronden en gebouwen. Waarbij de mogelijkheid zou moeten blijven bestaan om de boerderij te slopen of qua structuur te veranderen, met bijvoorbeeld het doel om meerdere woningen te creëren.

Indiener is het niet eens met de aanduiding van 'cultuurhistorisch waardevol' voor Emelaarseweg 16.

Beantwoording zienswijze:

De waardenstelling is de momentopname van de op dit moment aanwezige cultuurhistorische waarden. De waarneming is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau, dat heeft beoordeeld dat er sprake is van cultuurhistorische waarden.

De Emelaarseweg is een historisch lint. Reeds in 1233 wordt melding gemaakt van boerderij Emelaar die een belangrijke positie in de omgeving van Achterveld innam. In 1767 werd deze boerderij 't Slot Emelaar. Dit maakt dat dit gedeelte van Achterveld, met de diverse boerderijen, gelegen in het cultuurlandschap, van historisch belang kan worden geacht.

De regeling in het plan kent geen absoluut sloopverbod. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning, voor het onderdeel slopen, wordt een afweging gemaakt door het college van Burgemeester en Wethouders waarbij het belang van de eigenaar in redelijkheid voor gaat ten aanzien van het belang voor behoud van de cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de locatie voegt dit bestemmingsplan niets toe aan de ter plaatse geldende bestemmingsplanregeling (bestemmingsplan Buitengebied 2009).

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Lockhorsterweg 1a

Samenvatting zienswijze, ontvangen 21 januari 2020:

Indiener geeft aan dat zij het als een beperking zien dat de woning Lockhorsteweg 1a wordt beschouwd als 'cultuurhistorisch waardevol'. Het wordt als onprettig ervaren in de toekomst hier rekening mee te houden, omdat het remmingen en vermindering van de woonvrijheid geeft. Indiener wil/moet ruimte hebben om woning aan te passen aan de eisen des tijds, zoals energieneutraal en dergelijke.

Indiener geeft aan dat de opname van het pand in het bestemmingsplan cultuurliefhebbers trekt die het pand willen bekijken/bezichtigen. Dit is volgens indiener een negatieve factor op de woonvrijheid. Op dit moment worden al 'bemoeiingen' ervaren, en dat gaat volgens indiener met dit plan alleen maar toenemen.

Gelet op bovenstaande is indiener het niet eens met de opname van Lockhorsterweg 1a in het bestemmingsplan Cultureel Erfgoed.

Beantwoording zienswijze:

De regeling in het bestemmingsplan heeft betrekking op sloopplannen van beschreven cultuurhistorische waarden. Het isoleren (binnenzijde) en het plaatsen van zonnepanelen worden niet beperkt met dit plan. Wij zijn dan ook van mening dat dit plan geen belemmering geeft op de mogelijkheden om de woning aan te passen aan de eisen van deze tijd. Waarbij de regeling bovendien beoogt om bij sloopplannen het belang van de eigenaar voorrang te



geven voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van de woning.

Wij zijn als gemeente trots op ons cultureel erfgoed, en begrijpen dat het als storend kan worden ervaren als er bemoeiing plaatsvindt ten aanzien van uw woning. Dit is voor ons echter geen aanleiding om af te zien van de aanduiding cultuurhistorisch waardevol.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Leusbroekerweg 17-19

Samenvatting zienswijze, ontvangen 21 januari 2020:

Indiener wenst de mogelijkheid te houden om zonder tussenkomst van de gemeente het object Leusbroekerweg 17-19 te slopen. Naar mening van de indiener is sloop en vervangende nieuwbouw goedkoper dan renovatie.

Op dit moment is er maar één woning mogelijk op het perceel, waarbij indiener aangeeft dat er wel sprake is van dubbele gemeentelijke lasten en er ook twee adressen zijn. De splitsing van de woning naar twee woningen verhoogt volgens indiener de kans dat het cultureel erfgoed voor de toekomst behouden kan worden.

Beantwoording zienswijze:

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' ontstaat de verplichting dat voor sloopwerkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, zoals van toepassing op Leusbroekerweg 17-19. De regeling in het plan kent geen absoluut sloopverbod.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de locatie voegt dit bestemmingsplan niets toe aan de ter plaatse geldende bestemmingsplanregeling (bestemmingsplan Buitengebied 2009). Het bestemmingsplan heeft geen werking ten aanzien van gemeentelijke lasten.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Historische Kring Leusden

Samenvatting zienswijze, ontvangen 27 januari 2020:

Indiener geeft aan het te waarderen dat nu een recente waardenstelling is voor een groot aantal cultuurhistorische objecten. Daarentegen betreurt indiener dat het plan geen bescherming biedt tegen sloop van een beperkt aantal panden, die volgens de criteria als hoogst waardevol zijn beoordeeld.

Het zou volgens indiener gaan om de volgende panden:

Dodeweg 6
Dodeweg 8
Hamersveldseweg 2 2A
Hamersveldseweg 51
Hamersveldseweg 146
Hessenweg 102
Hessenweg 104
Hessenweg 218a
Klettersteeg 5 Tolhuis
Lockhorsterweg 4
Stoutenburgerlaan 4
Vieweg 2 Tolhuis



De indiener is van mening dat de panden uit de hoogst waardevolle categorie als gemeentelijk monument aangewezen dienen te worden, ook als de eigenaar geen medewerking hieraan wilt verlenen. Zoals recentelijk bij de schietbaan Leusderheide.

Voor de overige panden kan indiener instemmen met de lijn in het plan.

De indiener hoopt dat de raad snel een besluit neemt, omdat volgens indiener er geruchten zijn dat er op zeer korte termijn een sloopvergunning wordt aangevraagd voor één van de hoogst waardevol beoordeelde panden.

Het plan biedt volgens indiener absoluut onvoldoende garanties voor behoud van beeldbepalend cultuurhistorisch erfgoed. Om dit wel te bereiken is volgens indiener regelgeving nodig die het mogelijk maakt om een object door de gemeente eenzijdig aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Beantwoording zienswijze:

De doelstelling van het plan is het voorkomen van het 'zomaar' slopen van cultuurhistorisch waardevolle objecten, door middel van een regeling waarbij een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Deze procedure/dit proces heeft niet als doel om te komen tot aanpassingen van het beleid ten aanzien van het cultureel erfgoed of aanpassing van de gemeentelijke erfgoedverordening.

Aan de hand van de suggestie van de Historische Kring Leusden wordt de raad verzocht om de lijst beoogd gemeentelijke monumenten uit te breiden met de in de zienswijze opgenomen panden. Indien de gemeenteraad daarmee instemt, worden eigenaren van de betreffende panden geïnformeerd over dit besluit met het verzoek of zij (op vrijwillige basis) medewerking willen verlenen met de aanwijzing tot gemeentelijk monument.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Hessenweg 100

Samenvatting zienswijze, ontvangen 28 januari 2020:

Indiener geeft aan dat het parapluplan een belemmering geeft ten aanzien van het verduurzamen van de woning. Door het plan moeten extra kosten gemaakt worden om aan de hedendaagse eisen te voldoen.

Gesteld wordt dat de regels in het plan consequenties heeft voor de verkoopbaarheid van de woning. Potentiële kopers willen geen beperking voor verandering/verbouw/sloop. Het plan heeft een negatieve invloed op de marktwaarde.

De overheid stimuleert het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Indiener is van mening dat om dat te willen bereiken het plan hierin beperkingen oplegt of hierdoor onmogelijk wordt gemaakt.

Indiener stelt dat als er geen sloop meer mag plaatsvinden, dat hierdoor ook geen gebruik gemaakt kan worden van de 'rood voor rood' regeling. Wat grote financiële gevolgen heeft.

Indiener is van mening dat zijn belang wordt geschaad omdat het parapluplan geen vrije keuze meer geeft over het eigendom. Indiener verzoekt Hessenweg 100 niet op te nemen in het bestemmingplan Cultureel Erfgoed.



Beantwoording zienswijze:

De regeling in het bestemmingsplan heeft betrekking op sloopplannen van beschreven cultuurhistorische waarden. Wij zijn daarbij van mening dat dit plan geen belemmering geeft op de mogelijkheden om aanpassingen aan de eisen van deze tijd te doen. Waarbij de regeling beoogt om bij sloopplannen het belang van de eigenaar voorrang te geven voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van de woning, maar ook andere aanpassingen om het langer mogelijk te maken om in de woning te blijven wonen.

De regeling in het plan bevat geen absoluut sloopverbod. Wij zijn van mening dat de regeling geen beperkend effect heeft op de marktwaarde van de woning. Bovendien richt de regeling zich enkel op sloopplannen voor cultuurhistorisch waardevolle elementen aan de zichtgevel(s) en de hoofdvorm.

Naar onze mening geeft dit plan geen beperkingen ten aanzien van de mogelijkheden in aangehaalde 'rood-voor-rood'-regeling.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waardenstelling wordt verduidelijkt dat de aanduiding alleen betrekking heeft op de boerderij.

7. Schammersteeg 1

Samenvatting zienswijze, ontvangen 28 januari 2020:

Indiener verzoekt de waardenstelling aan te passen, conform de tekstuele wijzigingen die zijn besproken met de beleidsadviseur cultureel erfgoed van de gemeente.

Indiener geeft aan dat het hem onduidelijk is wat wordt bedoeld met de verbeelding, en of dit helder uitgelegd kan worden.

Door indiener wordt opgemerkt dat de term 'karakteristiek' niet staat opgenomen in de begrippenlijst.

Beantwoording zienswijze:

De waardenstelling wordt aangepast conform de gemaakte afspraken.

De verbeelding is de (planologische) term van de digitale plankaart, zoals dit zichtbaar is op ruimtelijkeplannen.nl. Daarop is te zien waar de regeling van toepassing is en zijn verwijzingen zichtbaar naar toelichting, regels en bijlagen. Maar ook de publicatie en eventuele bijbehorende (vaststellings)besluiten.

De term 'karakteristiek' komt inderdaad niet voor in de begrippenlijst, ter verduidelijking wordt 'karakteristiek' opgenomen in de begrippenlijst.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waardenstelling Schammersteeg 1 wordt aangepast conform gemaakte afspraken met indiener.

8. Landgoed Den Treek Henschoten

Samenvatting zienswijze, ontvangen 29 januari 2020:

Indiener kan zich grotendeels vinden in de aanpassingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorgaande plan voor het cultureel erfgoed. Toch is indiener van mening dat de bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend zijn. Daarnaast is de indiener van mening dat de regels nog steeds beperkender zijn geformuleerd dan nodig is voor het doel dat het plan

beoogt. Daarbij stelt indiener ook dat het plan geen juiste uitwerking is van afspraken die met indiener zijn gemaakt.

Volgens indiener is de definitie van slopen zo ruim gedefinieerd dat de omgevingsplicht ook geldt bij verbouwen of uitbreiding. Indiener verzoekt de definitie van slopen te wijzigen van *'het geheel of gedeeltelijk afbreken van (onderdelen van) gebouwen en andere bouwwerken'* naar *'het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken'*. Indiener is van mening dat bij verbouw of uitbreiding namelijk vrijwel altijd onderdelen van gebouwen worden afgebroken/vervangen.

Volgens indiener werkt de eis dat bij gewone onderhoudswerkzaamheden detaillering, profilering en vorming niet gewijzigd mag worden kostenverhogend. Indiener verzoekt de definitie in artikel 2.2.1. lid c onder 1 aan te passen zodat gewoon onderhoud mag worden uitgevoerd zonder vergunning als de werkzaamheden in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

Indiener verzoekt om alle vergunningsvrije activiteiten zoals in het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen onderdeel uit te laten maken van artikel 2.2.1 lid c onder 2. Daarnaast verzoekt indiener het artikel ruimer te formuleren, zodat noodzakelijke sloop bij vergunningsvrije bouwactiviteiten niet vergunningsplichtig is. Indiener verzoekt het artikel als volgt op te nemen in het bestemmingsplan: *als het gaat om (gedeeltelijke) sloop in het kader van en/of die samenhangt met werkzaamheden genoemd in bijlage II van het Bor.*

Tot slot verzoekt indiener om artikel 2.2.2 als volgt aan te passen: *de aanvrager dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 te voorzien van een beknopte motivatie. Het overleggen van een motivatie is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat er geen sprake is van aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1.*

Indiener verzoekt het bestemmingsplan pas vast te stellen, nadat het plan is aangepast conform de ingediende zienswijze.

Beantwoording zienswijze:

De regeling in het bestemmingsplan beoogt cultuurhistorisch waardevolle elementen te beschermen en behouden, waarbij sloop o.a. gerechtvaardigd is als daarbij het belang van de eigenaar groter is dan het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden. Naar onze mening is deze doelstelling op een zorgvuldige wijze vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

De omschrijving van het begrip 'gewoon onderhoud' in het bestemmingsplan (artikel 2.2.1 lid C onder I) komt overeen met de definitie in artikel 2 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gebruik van dit begrip werkt niet of nauwelijks kostenverhogend, omdat voor onderhoud waarbij sprake is van wijzigingen van detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object reeds een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist. Het doel van dit bestemmingsplan is om bij die aanvraag omgevingsvergunning ook aandacht te vragen voor de cultuurhistorische waarden. Daar waar deze detailleringen en profileringen een belangrijk onderdeel (kunnen) vormen van de aanwezige cultuurhistorische waarden, wil de gemeente in het kader van behoud met deze regeling daarover het gesprek kunnen voeren. Overigens geldt ook hier dat de planregels het mogelijk maken om voorrang te geven aan het belang van de eigenaar boven het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarde. Dat belang van de eigenaar kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

De regeling genoemd in artikel 2.2.1 lid C onder II in het bestemmingsplan sluit alle in de wet omschreven vergunningsvrije activiteiten uit van een omgevingsvergunningsplicht (voor het slopen), inclusief de daaraan verbonden sloopwerkzaamheden aan het bestaande bouwwerk. Naar onze mening voldoet het plan in inhoud daarmee aan de suggestie die door indiener wordt gedaan.

Indiener doet een suggestie ten aanzien van de motivatieplicht in artikel 2.2.2. Naar onze mening sluit het huidige artikel een dergelijke wijze van motivering van de aanvraag omgevingsvergunning niet uit. Deze suggestie wordt niet overgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Stichting De Boom

Samenvatting zienswijze, ontvangen 28 januari 2020:

Indiener kan zich grotendeels vinden in de aanpassingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorgaande plan voor het cultureel erfgoed. Toch is indiener van mening dat de bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend zijn. Daarnaast is de indiener van mening dat de regels nog steeds beperkender zijn geformuleerd dan nodig is voor het doel dat het plan beoogt. Daarbij stelt indiener ook dat het plan geen juiste uitwerking is van afspraken die met indiener zijn gemaakt.

Volgens indiener is de definitie van slopen zo ruim gedefinieerd dat de omgevingsplicht ook geldt bij verbouwen of uitbreiding. Indiener verzoekt de definitie van slopen te wijzigen van *'het geheel of gedeeltelijk afbreken van (onderdelen van) gebouwen en andere bouwwerken'* naar *'het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken'*. Indiener is van mening dat bij verbouw of uitbreiding namelijk vrijwel altijd onderdelen van gebouwen worden afgebroken/vervangen.

Volgens indiener werkt de eis dat bij gewone onderhoudswerkzaamheden detaillering, profilering en vorming niet gewijzigd mag worden kostenverhogend. Indiener verzoekt de definitie in artikel 2.2.1. lid c onder 1 aan te passen zodat gewoon onderhoud mag worden uitgevoerd zonder vergunning als de werkzaamheden in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

Indiener verzoekt om alle vergunningsvrije activiteiten zoals in het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen onderdeel uit te laten maken van artikel 2.2.1 lid c onder 2. Daarnaast verzoekt indiener het artikel ruimer te formuleren, zodat noodzakelijke sloop bij vergunningsvrije bouwactiviteiten niet vergunningsplichtig is. Indiener verzoekt het artikel als volgt op te nemen in het bestemmingsplan: *als het gaat om (gedeeltelijke) sloop in het kader van en/of die samenhangt met werkzaamheden genoemd in bijlage II van het Bor.*

Tot slot verzoekt indiener om artikel 2.2.2 als volgt aan te passen: *de aanvrager dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 te voorzien van een beknopte motivatie. Het overleggen van een motivatie is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat er geen sprake is van aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1.*

Indiener verzoekt het bestemmingsplan pas vast te stellen, nadat het plan is aangepast conform de ingediende zienswijze.

Beantwoording zienswijze:

De regeling in het bestemmingsplan beoogt cultuurhistorisch waardevolle elementen te beschermen en behouden, waarbij sloop o.a. gerechtvaardigd is als daarbij het belang van



de eigenaar groter is dan het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden. Naar onze mening is deze doelstelling op een zorgvuldige wijze vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

De omschrijving van het begrip 'gewoon onderhoud' in het bestemmingsplan (artikel 2.2.1 lid C onder I) komt overeen met de definitie in artikel 2 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gebruik van dit begrip werkt niet of nauwelijks kostenverhogend, omdat voor onderhoud waarbij sprake is van wijzigingen van detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object reeds een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist. Het doel van dit bestemmingsplan is om bij die aanvraag omgevingsvergunning ook aandacht te vragen voor de cultuurhistorische waarden. Daar waar deze detailleringen en profileringen een belangrijk onderdeel (kunnen) vormen van de aanwezige cultuurhistorische waarden, wil de gemeente in het kader van behoud met deze regeling daarover het gesprek kunnen voeren. Overigens geldt ook hier dat de planregels het mogelijk maken om voorrang te geven aan het belang van de eigenaar boven het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarde. Dat belang van de eigenaar kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

De regeling genoemd in artikel 2.2.1 lid C onder II in het bestemmingsplan sluit alle in de wet omschreven vergunningsvrije activiteiten uit van een omgevingsvergunningsplicht (voor het slopen), inclusief de daaraan verbonden sloopwerkzaamheden aan het bestaande bouwwerk. Naar onze mening voldoet het plan in inhoud daarmee aan de suggestie die door indiener wordt gedaan.

Indiener doet een suggestie ten aanzien van de motivatieplicht in artikel 2.2.2. Naar onze mening sluit het huidige artikel een dergelijke wijze van motivering van de aanvraag omgevingsvergunning niet uit. Deze suggestie wordt niet overgenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. Hessenweg 148

Samenvatting zienswijze, ontvangen 29 januari 2020:

Indiener geeft aan het niet eens te zijn dat de 'vee-schuur' in de waardenstelling wordt beschreven als 'cultuurhistorisch waardevol'. Indiener geeft aan dat de schuur in zeer slechte toestand is, waardoor de kans groot is dat deze om veiligheidsredenen op de korte termijn gesloopt zal moeten worden.

Daarnaast geeft indiener aan het ook niet eens te zijn met de woonboerderij als 'cultuurhistorisch waardevol' in het plan. Indiener geeft daarbij als reden dat de aanduiding een waardeverminderende werking heeft, zonder dat dit gecompenseerd wordt. Waarbij indiener aangeeft dat van hem verwacht wordt het wel te onderhouden, maar betreft het uiterlijk niet te veranderen. Volgens indiener brengt dit kosten met zich mee, zonder dat ze daarin tegemoet gekomen worden.

Beantwoording zienswijze:

De in de zienswijze genoemde 'vee-schuur' maakt geen onderdeel uit van de regeling, deze is namelijk niet aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De regeling in het plan kent geen absoluut sloopverbod. Wij zijn van mening dat de regeling geen beperkend effect heeft op de marktwaarde van de woning. Bovendien richt de regeling zich enkel op sloopplannen van cultuurhistorisch waardevolle elementen aan de zichtgevel(s) en de hoofdvorm.

Het plan gebiedt niet de instandhouding van de panden (zoals er bijvoorbeeld wel verordeningen bestaan die dit eisen van monumentale panden). Indien bij vergunningsplichtig onderhoud sprake is van het verdwijnen van beschreven waardevolle elementen geldt dat het belang van de eigenaar voor gaat op het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarde. Dat belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11. Hessenweg 102

Samenvatting zienswijze, ontvangen 29 januari 2020:

Indiener geeft aan dat zijn woning inclusief schuur wordt gezien als cultuurhistorisch waardevol. Indiener geeft als voorbeeld van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken de schuifvensters met drieruits bovenlicht en luiken. Volgens indiener vormen deze kenmerken een belemmering wanneer kozijnen vervangen moeten worden voor duurzamere alternatieven (waarmee bijvoorbeeld een besparing kan worden gemaakt op de verwarmingskosten). Indiener geeft aan dat het behoud van bepaalde kenmerken extra kosten vraagt, in vergelijking met hedendaagse oplossingen. Indiener vraagt hiervoor een oplossing.

Volgens indiener hebben de extra regels consequenties voor de toekomst. Bijvoorbeeld wanneer het bedrijf in de toekomst wordt overgedragen, heeft dit plan een negatieve invloed op de marktwaarde. Indiener geeft daarbij aan het dan gebruikelijk is een woning te verbouwen naar de hedendaagse gemakken. Indiener vraagt hiervoor een oplossing.

Volgens indiener wordt het met dit plan onmogelijk gemaakt om de woning op een andere positie binnen het bouwblok of in een andere stijl te herbouwen. Wanneer (de uitbreiding van) de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf daarom vraagt, gelet op de beperkingen van een bouwblok. Indiener vraagt hiervoor een oplossing.

Op basis van bovenstaande argumenten verzoekt indiener ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Indiener geeft aan open te staan voor een gesprek als vanuit de gemeente compensatie wordt geboden.

Beantwoording zienswijze:

De regeling in het plan bevat geen absoluut sloopverbod.

Indien bij vergunningsplichtig onderhoud sprake is van het verdwijnen van beschreven waardevolle elementen geldt dat het belang van de eigenaar voor gaat op het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarde. Dat belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

In de belangenafweging bij het besluit op de omgevingsvergunning wordt geoordeeld of in redelijkheid voorrang gegeven kan worden aan de belangen van de aanvrager in relatie tot de aantasting van waarden. Hierbij kunnen ook bedrijfseconomische redenen een belang zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12. Hessenweg 134

Samenvatting zienswijze, ontvangen 29 januari 2020:



Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan het zogenaamde 'spuithuisje' niet goed is aangeduid op de verbeelding.

Beantwoording zienswijze:

Geconstateerd is dat de aanduiding niet goed staat op de verbeelding.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

13. Leusbroekerweg 6

Samenvatting zienswijze, ontvangen 29 januari 2020:

Indiener geeft aan begrip te hebben voor de vergunningsplicht bij een sloopplan, uitgaande van sloop van het gehele object. Indiener is van mening dat elke vorm van beperking ten aanzien van onderhoud en/of verduurzaming geschrapt moet worden uit het plan, waarbij inbegrepen gedeeltelijke sloop, waarbij mogelijk waardevolle details verloren gaan.

Volgens indiener staan er in het plan diverse toevoegingen die het uitvoeren van onderhoud e.d. zonder vergunning beperken. Waarbij het volgens indiener afhankelijk is van interpretatie van de waardenstelling of er een sloopvergunning nodig is. Als voorbeeld geeft indiener aan is het wel of niet nodig om een vergunning aan te vragen bij het vervangen van een pannendak of kozijn (met wellicht een andere type pan of kozijn)?

Indiener geeft aan waarde te hechten aan de mogelijkheid om de woning aan de buitenzijde te kunnen verduurzamen. Volgens indiener is dat de enige juiste manier om de woning toekomstbestendig te maken. Indiener geeft aan dat dit plan in de huidige vorm een extra hindernis is. Indiener is van mening dat een reguliere bouwaanvraagprocedure voldoende mogelijkheden heeft een dergelijk plan te beoordelen.

Indiener verzoekt om de volgende onderdelen uit de regels te verwijderen (doorgehaald):

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 onder 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 vergunningplicht als omschreven in artikel 2.2.1 onder is uitgezonderd:*
 1. *gewoon onderhoudswerk, onder voorwaarde dat de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object daarbij niet wijzigen;*
 2. *als het gaat om (gedeeltelijke) sloop in het kader van werkzaamheden genoemd in artikel 2 van bijlage II van de Bor;*
 3. *als de (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is vanuit (bouw)veiligheid, of;*
 4. *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.*

Indiener geeft aan dat het plan beperkingen met zich meebrengt, zonder dat hier een compensatie tegenover staat. Indiener stelt voor dat gelet op het feit dat dit een woning is in het buitengebied en daardoor minder mogelijkheden heeft ten opzichte van agrarische

bedrijven waar eventueel ruimtelijke compensatie mogelijk is, bij reguliere woningen compensatie te geven in de vorm van extra vierkante meters bebouwing/bijgebouwen.

Volgens indiener zijn er twee fouten gemaakt in de waardenstelling, namelijk; Bij het bouwjaar is een typefout gemaakt en in de waardenstelling staat een dakbedekking beschreven van rode verbeterde Hollandse pannen, volgens indiener moet dit zijn standaard betonpannen.

In de waardenstelling is terug te vinden dat veel authentieke details zijn verdwenen, volgens indiener zijn feitelijk alleen de hoofdvorm, gevelindeling en oriëntatie overgebleven. Volgens indiener levert nieuwbouw met dezelfde uitgangspunten gelijke waarde op. Naar mening van de indiener is de relatie van het tracé met de terreininrichting en de zeldzaamheid van het spoorwachtershuisje (omdat volgens indiener bij vrijwel elke overgang zo'n huisje staat) relatief. Indiener geeft dit als redenen, en de hiervoor beschreven bezwaren, om de woning aan te merken als 'karakteristiek' in plaats van 'cultuurhistorisch waardevol'.

Beantwoording zienswijze:

De regeling in het bestemmingsplan beoogt cultuurhistorisch waardevolle elementen te behouden, waarbij sloop gerechtvaardigd is als daarbij het belang van de eigenaar groter is dan het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden. Naar onze mening is de vertaling van deze gedachte passend bij de regeling zoals die is opgesteld.

In gevallen waarbij onderhoud wordt gepleegd aan beschreven cultuurhistorische waardevolle elementen, waarbij deze elementen verdwijnen, blijven wij bij het standpunt dat hiervoor een omgevingsvergunning nodig (voor zover deze activiteiten niet bij wet vergunningsvrij zijn). Dit om te voorkomen dat juist met het verdwijnen van deze detailleringen binnen het beperkte beschermingsregime het beeld van de cultuurhistorische waardevolle objecten verdwijnt. Overigens geldt ook hier dat het belang van de eigenaar voor gaat op het belang van het behoud van de beschreven cultuurhistorische waarde. Dat belang kan bijvoorbeeld zijn het verduurzamen van het object (indien dat niet op een andere economisch verantwoorde wijze mogelijk is).

De regeling in het plan kent geen absoluut sloopverbod. Wij zijn dan ook van mening dat dit plan dan ook geen aanleiding geeft voor compensatie. De huidige planologische kaders ten aanzien van bouw en gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

14. Hamersveldseweg 1-5

Samenvatting zienswijze, ontvangen 30 januari 2020:

Indiener geeft aan het niets eens te zijn met het feit dat zijn pand is opgenomen in het plan. Volgens indiener is er geen sprake meer van cultuurhistorische waarden, aangezien het gaat om complete nieuwbouw, met uitzondering van de voorgevel Hamersveldseweg 5. Daarnaast geeft indiener aan dat het plan beperkingen met zich meebrengt bij verbouw of sloop van de woning, waardoor het minder goed te verkopen wordt.

Beantwoording zienswijze:

In de waardenstelling is niet duidelijk te herleiden dat enkel de voorgevel in tact is gebleven, de waardenstelling wordt hierop aangepast.

De regeling in het plan kent geen absoluut sloopverbod. Wij zijn dan ook van mening dat dit plan geen beperkend effect heeft op de marktwaarde van de woning.



De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, wel wordt een aanpassing gedaan aan de waardenstelling van Hamersveldseweg 1-5.

15. Rijksvastgoedbedrijf

Samenvatting zienswijze, ontvangen 30 januari 2020:

Indiener geeft aan dat dit plan ertoe kan leiden dat gewenste ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Volgens indiener geeft dit een beperking op het gebruik en de ontwikkeling van het (militaire) terrein, maar ook de toekomstige mogelijkheden van de betreffende gebouwen. Volgens indiener is het plan daarmee in strijd met artikel 2.6.3 lid 1 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Indiener acht dat het vaststellen van het bestemmingsplan, niet de juiste volgorde is. Gelet op de gesprekken die gevoerd worden over de gebouwen.

Tot slot is de indiener van mening dat de motivering waarop de gebouwen worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol niet voldoende is. En dat deze volgens indiener nader onderbouwd moeten worden in een gedegen redengevende omschrijving.

Beantwoording zienswijze:

Het plan stelt geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de panden, de huidige planologische kaders blijven ongewijzigd. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van dat het plan in strijd is met artikel 2.6.3 lid 1 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bovendien hebben voorbeelden in het land bewezen dat de functie van militair gebruik ook samen kan gaan met een monumentale status, hetgeen binnen dit bestemmingsplan overigens niet aan de orde is. Daarbij komt dat de objecten niet meer in gebruik zijn voor een militaire functie, waardoor deze bepaling uit het Barro ook niet meer van toepassing is op deze objecten.

Naar onze mening staat dit plan los van gesprekken die gevoerd worden over de status en functie van de objecten. De regeling in dit bestemmingsplan staat plannen voor de gebouwen in de toekomst niet in de weg, omdat de regeling in het plan geen absoluut sloopverbod kent.

De opgestelde waardenstelling is voldoende grond om te kunnen beoordelen dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object, in de zin zoals in dit plan beoogd.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Planwijzigingen

Hieronder staan de planwijziging die worden voorgesteld, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Adres	Wijziging
Doornseweg 28	Aanpassen waardenstelling
Schammersteeg 1	Aanpassen waardenstelling
Schammersteeg 1	Toevoegen begrip 'karakteristiek' aan de begrippenlijst bij de regels
Hessenweg 148	Aanpassen waardenstelling
Hessenweg 134	Aanpassen verbeelding
Leusbroekerweg 6	Aanpassen waardenstelling
Hamersveldseweg 1-5	Aanpassen waardenstelling
Hessenweg 100	Aanpassen waardenstelling

Ambtshalve wijzigingen

Adres	Wijziging
Dodeweg 8	Aanpassen waardenstelling
Dodeweg 16-23	Aanpassen waardenstelling
Doornseweg 13a	Aanpassen waardenstelling
Heetvelderweg 3	Aanpassen waardenstelling
Hessenweg 140	Aanpassen waardenstelling
Hessenweg 62	Aanpassen waardenstelling
Hoge Kleiweg 3	Aanpassen waardenstelling
Zwarteweg 27	Aanpassen waardenstelling
Hamersveldseweg 51	Toevoegen kerkhof, aan verbeelding en met waardenstelling
Arnhemseweg 14	Aanpassen verbeelding
Ruifweg 1	Verwijderen van verbeelding
Diverse adressen	Verwijderen gebieden uit de verbeelding, daar waar een beheerverordening het geldende planologisch juridische instrument is