

Partiële herziening

**Beheersverordening 'Leusden en Achterveld'
en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'**

Gemeente Leusden



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'

Identificatienummer: NL.IMRO.0327.252-0401

Status: Ontwerp

Datum: 12 mei 2020

Projectnummer Buro SRO: 75.01.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Leusden

Contactpersoon gemeente: Paul Leijenaar, Daniëlle Vader

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Jeanine Jentink

Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem

Telefoon: 026 – 35 23 125

E-mail: arnhem@buro-sro.nl

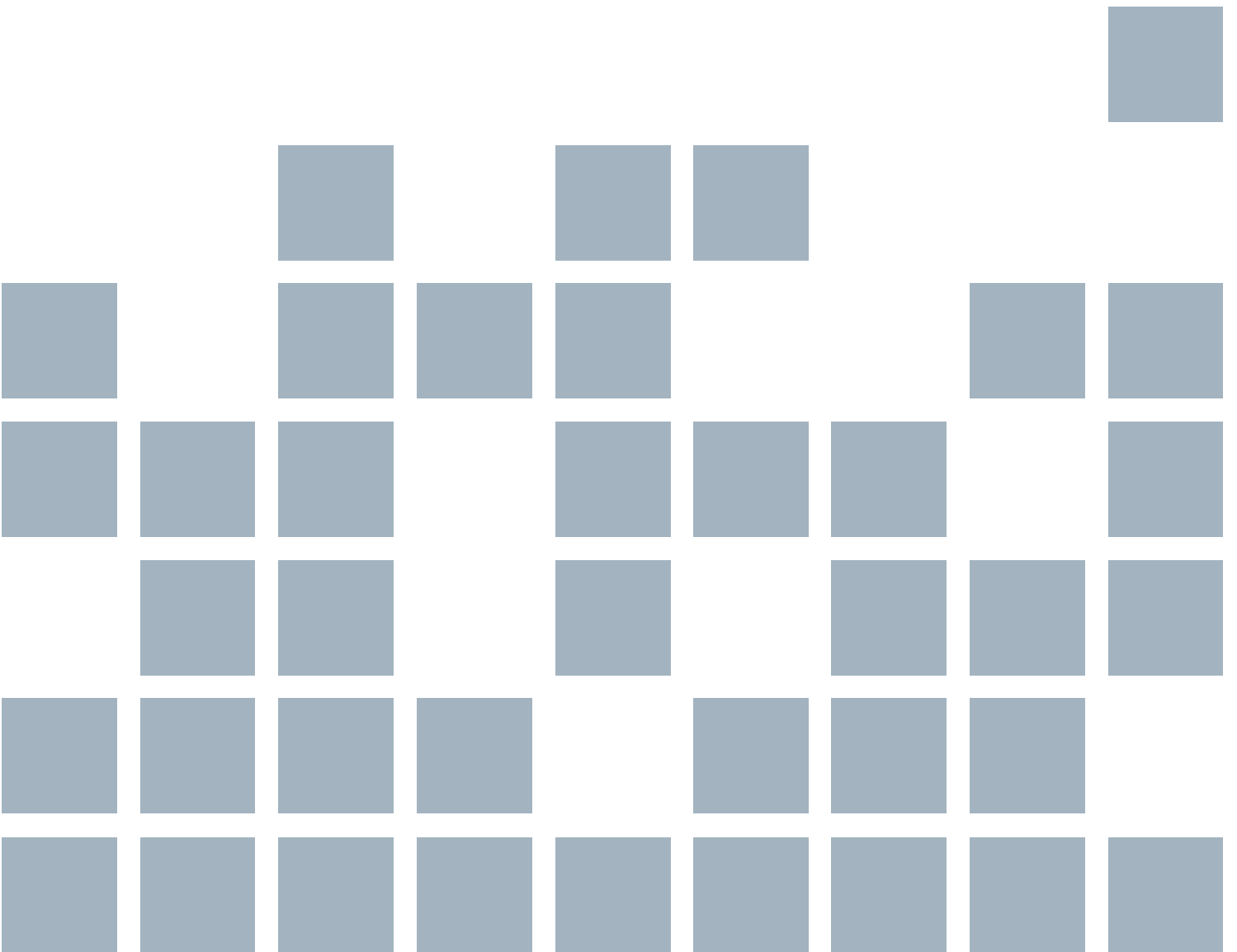
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Aanvulling op de regels	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Cultuurhistorisch waardevolle objecten	8
Hoofdstuk 3	Wijze van regelen	10
3.1	De regeling	10
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 5	Procedure	14
Regels		15
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	17
Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Van toepassing verklaring	18
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Waarde - Cultuurhistorie	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 4	Anti-dubbelregel	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 5	Overgangsrecht	22
Artikel 6	Slotregel	22
Bijlagen bij de regels		23
Bijlage 1	Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten	25

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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. Om de waarde van deze objecten vast te leggen heeft de gemeente het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' opgesteld als aanvullende regeling op de vigerende bestemmingsplannen. 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.

In een deel van de gemeente Leusden zijn de beheersverordeningen 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' van kracht. Om de regeling voor de bescherming van cultuurhistorische waardevolle objecten ook van toepassing te laten zijn voor deze gebieden, is voorliggende partiële herziening van de beheersverordening opgesteld.

Deze heeft hetzelfde doel als het Parapluplan, maar moet juridisch via een ander instrument worden geregeld, omdat een bestemmingsplan en beheersverordening niet naast elkaar kunnen gelden.

De voorliggende partiële herziening voorziet in een regeling ter bescherming van de cultuurhistorische waardevolle objecten binnen de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de toelichting op het te herziene onderdeel van de betreffende beheersverordeningen. Er wordt ingegaan op de cultuurhistorisch waardevolle objecten en de wijze waarop deze geïnventariseerd en gewaardeerd zijn. In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze de juridische regeling in elkaar zit. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 5 op de procedure.

Hoofdstuk 2 Aanvulling op de regels

2.1 Inleiding

Het doel van voorliggende partiële herziening 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. In deze partiële herziening is een regeling opgenomen dat het niet is toegestaan behoudenswaardige cultuurhistorische waardevolle objecten 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.

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'.

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 MIP-objecten zijn er ook objecten die niet onder de inventarisatiescoop van het MIP vielen (vroegoorlogs, en daarvoor) waarvan kan worden gesteld 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.

Waardenstelling

Bij de als waardevol beoordeelde panden en objecten, 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 in de lijst (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:

1. Adres object;
2. Foto en/of luchtfoto (bij meerdere geclusterde (erf-)bebouwing);
3. Algemene beschrijving object;
4. 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 de beheersverordening 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 staan, maar niet als cultuurhistorisch waardevol zijn gekenmerkt, zijn opgenomen met de aanduiding 'karakteristiek'. 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.

Hoofdstuk 3 Wijze van regelen

3.1 De regeling

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- Hoofdstuk 1 van de regels bevat in artikel 1 een omschrijving van de gebruikte begrippen. Artikel 2 geeft aan dat deze partiële herziening van toepassing is op de gronden binnen de beheersverordeningen 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west'.
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestemming '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 3.1.1 e.v. nader toegelicht;
- In hoofdstuk 3 staan algemene regels;
- Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

3.1.1 Bestemming Waarde - Cultuurhistorie

De regeling 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 3.2, wordt hieronder nader toegelicht.

Artikel 3.2 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 3.2.1 b 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 3.1.2.

Artikel 3.2.1 c 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 3.2.2 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 3.2.3 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 3.2.4). Dit om tot een betere beoordeling van de impact op de cultuurhistorische waarden te komen.

In artikel 3.3 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).

3.1.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning, Artikel 3.2.1b

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 regels). Daarnaast dient de aanvrager zijn belang bij de aanvraag aan te geven. In een vooroverleg 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.

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', hierbij 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.

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 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.

3.1.3 Uitgezonderd van vergunningsplicht, Artikel 3.2.1c

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.

3.1.4 Objecten met cultuurhistorische betekenis, Artikel 3.3

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 4 Uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van de beheersverordening dient rekening gehouden te worden met de uitvoerbaarheid. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid.

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.

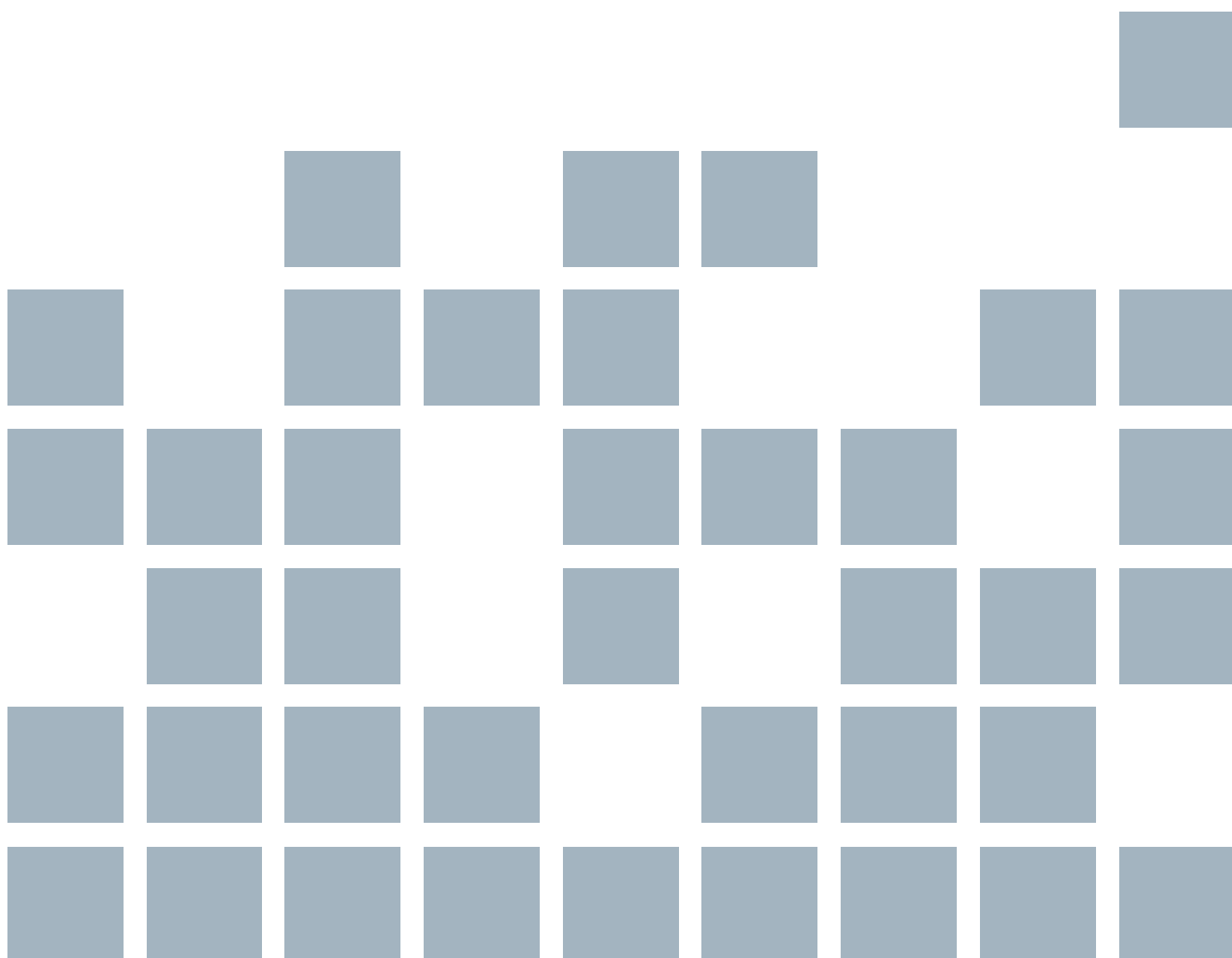
Hoofdstuk 5 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De gemeente kan derhalve zelf invulling geven aan de voorbereidingsprocedure. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Leusden heeft de gemeente geen verplichting tot inspraak bij een beheersverordening.

De objecten hebben eerder deel uitgemaakt van het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel erfgoed'. Via die weg is dus reeds gelegenheid gegeven om te reageren.

De beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

de beheersverordening "Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' met identificatienummer NL.IMRO.0327.252-0401 van de gemeente Leusden.

1.2 beheersverordening

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 bestaand

- 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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 ondermeer 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.

1.12 ensemble

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

1.13 gewoon onderhoud

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

1.14 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.

1.15 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.

1.16 omgevingsvergunning ten behoeve van sloop

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

1.17 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.

1.18 slopen

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

1.19 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in de verordening opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.20 wijziging

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

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Deze beheersverordening is van toepassing op de beheersverordeningen:

1. "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", NL.IMRO.0327.139-0401, vastgesteld op 14 november 2013;
2. "Paardenmaat-zuid en Leusden-west", NL.IMRO.0327.136-0401, vastgesteld op 30 mei 2013.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie

3.1 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'.

3.2 Omgevingsvergunning voor het (deels) slopen van een bouwwerk

3.2.1 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 3.2.1 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 3.2.1 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.

3.2.2 Motivering van de aanvraag

De aanvrager dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.2.1 te voorzien van een motivering.

3.2.3 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.2.1 kunnen voorschriften worden verbonden.

3.2.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.2.1 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.

3.3 Cultuurhistorische betekenis

3.3.1 Aanduiding 'karakteristiek'

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

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 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 3.1 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.

3.4.2 Advies

Burgemeester en Wethouders kan zich bij de toepassing van artikel 3.4.1 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 4 Anti-dubbelregel

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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 5.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 5.1 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.

5.2 Overgangsrecht gebruik

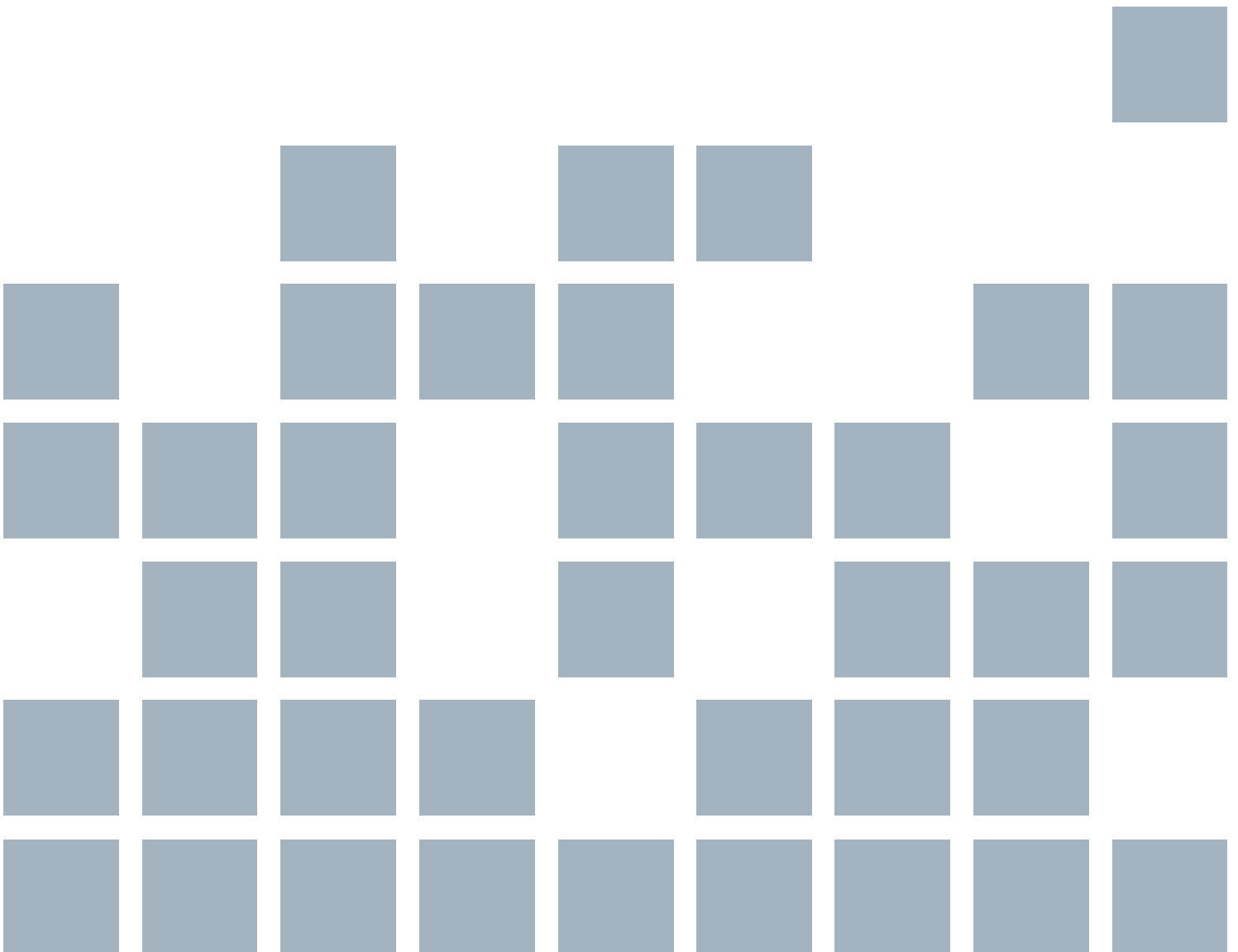
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 5.2, te veranderen of te laten veranderen 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 5.2, 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 5.2 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de 'Partiële herziening Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle objecten



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement