

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan
Parapluplan Cultureel Erfgoed



Gemeente Leusden

19 maart 2019



Inhoud

Inleiding.....	4
<i>Leeswijzer</i>	4
Reactie vooroverleg.....	5
Zienswijzen.....	6
Aanpassing waardestelling/verwijderen objecten.....	8
1. Asschatterweg 42.....	8
2. Asschatterweg 48.....	8
3. Arnhemseweg 85.....	9
4. Asschatterweg 223.....	9
5. Emelaarseweg 10.....	10
6. Emelaarseweg 15.....	10
7. Hagenouwselaan 7.....	11
8. Hessenweg 18d.....	11
9. Hessenweg 18e.....	11
10. Hessenweg 218a.....	12
11. Hessenweg 257.....	12
12. Leusbroekerweg 6.....	12
13. Maanweg 31.....	13
14. Paradijsweg 10.....	13
15. Postweg 3.....	14
16. Postweg 5.....	15
17. Ruifweg 3.....	15
Aanpassing toelichting en/of regels.....	17
18. Asschatterweg 52.....	17
19. Asschatterweg 209.....	17
20. Asschatterweg 211.....	20
21. Burgemeester de Beaufortweg 10.....	21
22. Hessenweg 149.....	22
23. Horsterweg 28.....	22
24. Leusbroekerweg 4.....	23
Aanpassing toelichting en/of regels, plus aanvulling.....	24
25. Asschatterweg 50.....	24
26. Emelaarseweg 22.....	25
27. Hamersveldseweg 80.....	28



28.	Heetvelderweg 3.....	29
29.	Hessenweg 18.....	30
30.	Hessenweg 100.....	30
31.	Hessenweg 102.....	31
32.	Laapeerseweg 7.....	32
33.	Burgemeester de Beaufortweg 12, Hamersveldseweg 2 en Zwarteweg 29	33
34.	Lockhorsterweg 2-4.....	34
35.	Landgoed Den Treek - Henschoten.....	34
36.	Stichting De Boom.....	38
Geen aanpassing.....		42
37.	Asschatterweg 38.....	42
38.	Buurtweg 3.....	42
39.	Doornseweg 28.....	42
40.	Emelaarseweg 11.....	43
41.	Hessenweg 146.....	43
42.	Kolfschoterdijk 24.....	44
43.	Moorsterweg 11.....	44
44.	Pachter 16a.....	45
Zienswijze ontvangen buiten reactietermijn.....		46
45.	Hessenweg 104.....	46
Wijzigingen.....		47

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed heeft van 19 oktober 2018 tot en met 29 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 45 zienswijzen ontvangen. Van de zienswijzen zijn er 44 tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. In 17 gevallen is een zienswijze aanleiding geweest om de waardestelling te wijzigen of het object uit het bestemmingsplan te verwijderen. Negentien zienswijzen hebben aanleiding gegeven om toelichting en/of regels te wijzigen of te verduidelijken. In deze nota zijn de zienswijzen gebundeld per samenhangende categorie.

De originele zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota van zienswijzen opgenomen. 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.

Leeswijzer

Na de zienswijzen uit het verplichte vooroverleg wordt in het hoofdstuk 'Zienswijzen' in algemene zin ingegaan op de ingediende zienswijzen, een aantal veel voorkomende onderwerpen wordt daarin uitgelicht en behandeld.

In de daarop volgende hoofdstukken worden de samenhangende zienswijzen behandeld. Begonnen wordt met de zienswijzen die aanleiding hebben gegeven om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen of het object uit het bestemmingsplan te verwijderen, gevolgd door de zienswijzen die aanleiding hebben gegeven de toelichting en/of regels aan te passen. Daarna volgt een aantal zienswijzen met een specifieke vraag of zienswijze en afgesloten wordt met de zienswijzen die geen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het plan. In sommige gevallen is er sprake geweest van het aanpassen van de aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan, deze 'ondergeschikte' wijziging heeft geen invloed op de indeling van de zienswijze.

Na de behandeling van de ingediende zienswijzen volgen nog de ambtelijke aanpassingen.



Reactie vooroverleg

Reguliere overlegpartners provincie, waterschap en gasunie zijn op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan. Van de Provincie Utrecht is een reactie ontvangen.

Provincie Utrecht

Ontvangen 23 oktober 2018
Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Zienswijzen

Hieronder wordt ingegaan op de meest voorkomende zienswijzen.

In de meeste zienswijzen is aangegeven dat de indiener het niet eens is met het opnemen van het object in het bestemmingsplan. Hieronder volgen de meest voorkomende motivatie van die zienswijzen, met daarbij de reactie.

- a. *Geen sprake van cultuurhistorisch waardevol object* - Indiëners zijn van mening dat er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object, omdat er ten aanzien van de waardstelling onderdelen van het object zijn gewijzigd of dat de waardstelling ter discussie wordt gesteld. In een aantal gevallen gaat het daarbij om objecten die geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, omdat de waardstellingen in gevallen meer beschrijft dan dat wat in het bestemmingsplan wordt geregeld (met andere woorden: vaak wordt enkel het hoofdobject (vaak de woning) aangeduid in het bestemmingsplan en gaat de beschrijving over het gehele erf). Aan de hand van de zienswijzen zijn de betreffende objecten ambtelijk beoordeeld wat in veel gevallen niet tot andere inzichten heeft geleid. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de door de raad vastgestelde criteria.
- b. *De aanduiding staat verduurzaming en/of aanpassingen van de objecten in de weg* - Het bestemmingsplan kent geen sloopverbod of andere direct werkende verboden. Bovendien blijft het vergunningsvrij bouwen (zoals bij wet geregeld) in tact. In veel gevallen zijn aanpassingen aan de objecten vergunningsvrij of kunnen deze uitgevoerd worden zonder dat er aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden. Is er sprake van een vergunningsaanvraag waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden wel aangetast worden, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een afweging te maken tussen de belangen van de aanvrager en de belangen van de cultuurhistorische waarden. Naar aanleiding van zienswijzen is, om het één en ander te verduidelijken, de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de reikwijdte van het plan.
- c. *De aanduiding cultuurhistorisch waardevol object leidt tot extra kosten en waardevermindering van de betreffende objecten* - Onder de huidige wet- en regelgeving is voor sloop enkel een sloopmelding verplicht. Met dit bestemmingsplan wordt een vergunningstelsel voor sloop geïntroduceerd. Daarbij wordt voorgesteld de legeskosten voor deze vergunning gelijk te stellen met de legeskosten voor een sloopmelding. Daarnaast wordt zeer terughoudend omgegaan met het op voorhand opleggen van eisen waaraan onderzoeken of motivatie van een aanvrager aan moet voldoen. In veel gevallen vindt met de initiatiefnemer vooroverleg plaats, waarin onder meer wordt besproken in welke mate een onderbouwing geleverd moet worden. Voor de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen levert het bestemmingsplan geen extra vergunningsplicht bovenop de bestaande vergunningsplichtige werkzaamheden. Voor die werkzaamheden moet ook zonder deze regeling een aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden, waarbij voor objecten opgenomen in het bestemmingsplan advies ingewonnen kan worden bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Een vergelijkbare verplichting is al geldig voor de (MIP-) objecten die zijn toegevoegd als bijlage bij de welstandnota. Gelet op de beperkte mate van wijziging van beleid, is het niet aannemelijk dat dit bestemmingsplan een waardevermindering van de objecten tot gevolg heeft. Naar aanleiding van

zienswijzen is in de toelichting van het bestemmingsplan meer aandacht besteed aan de oorsprong en relatie van het plan ten aanzien van bestaande regelgeving.

- d. *De toelichting/regels zijn onduidelijk en/of leiden tot willekeur* - In zienswijzen is aangegeven dat de regels en toelichting onvoldoende houvast geven bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting aangevuld met een stuk historie en bestaand beleid (waaronder hoe nu wordt omgegaan met de MIPpanden) en is meer uitgebreid beschreven hoe de toetsingen en afweging van het college van Burgemeester en Wethouders is opgebouwd. Waaronder dat de waardestelling een leidraad is en het belang zit in het behoud van de voorgevel en de verschijningsvorm van het object. Ook zijn naar aanleiding van zienswijzen de regels aangepast, zodat hieruit meer nadrukkelijk naar voren komt wat een indiener kan verwachten en waarop wordt getoetst.
- e. *Het is onduidelijk (en/of onprofessioneel) hoe de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten is samengesteld* - Indiëners geven aan dat het niet duidelijk is hoe de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten is samengesteld. De lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten is samengesteld aan de hand van de MIP-lijst, aangevuld met objecten uit de wederopbouwperiode en 'vergeten objecten'. Eind jaren '80/begin jaren '90 heeft het Monumenten Inventarisatie Project plaatsgevonden. Binnen dat project zijn vooroorlogse panden geïnventariseerd op cultuurhistorische waarde. Deze lijst is door de jaren gebruikt om te komen tot het aanwijzen van gemeentelijke (en rijks) monumenten. Aan de hand van bureau-onderzoek is nagegaan of deze lijst actueel is, of dat er aanleiding is objecten niet op te nemen in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten. De MIP-lijst is, doordat deze alleen panden van voor de oorlog beschrijft, (en ook dit is niet een geheel compleet beeld) niet compleet vanuit het oogpunt (de verplichting die is opgelegd vanuit het Rijk) alle cultuurhistorisch waardevolle objecten te beschrijven binnen de gemeente Leusden. Juist ook in de wederopbouwperiode zijn voor die tijd kenmerkende objecten gerealiseerd, die van cultuurhistorische waarde zijn. De meest tot de verbeelding sprekende zijn de wederopbouwboerderijen in het Grebbeliniegebied. Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart is met de Historische Kring Leusden een totaalijst opgesteld. Deze is vervolgens beoordeeld aan de hand van de door de raad vastgestelde criteria. De combinatie van de MIP-lijst en recente inventarisatie vormt samen de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Leusden. Aan de hand van de zienswijzen is de toelichting aangevuld met meer informatie over het ontstaan van de lijst.

Aanpassing waardestelling/verwijderen objecten

Naar aanleiding van 13 zienswijzen is de waardestelling van de betreffende objecten aangepast. In vier gevallen wordt het object in zijn geheel verwijderd uit de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten en daarmee niet langer aangeduid in het bestemmingsplan.

Indieners hebben aangegeven dat de waardestelling niet correct is. Beoordeeld is of die zienswijzen kloppen en of dit aanleiding geeft om het plan/waardestelling aan te passen. Bij onderstaande gevallen is dat het geval geweest.

Naast de zienswijze op de waardestelling, gingen enkele indieners bij onderstaande zienswijzen in op andere aspecten van het plan. Die zijn per individuele zienswijze behandeld.

1. Asschatterweg 42

Indiener geeft aan dat de in de waardestelling omschreven woning niet meer aanwezig is. Indiener verzoekt om deze reden dat de woning wordt verwijderd uit de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Reactie zienswijze

Geconstateerd is dat de beschreven woning niet meer van cultuurhistorische waarde is.

De zienswijze geeft aanleiding om de Asschatterweg 42 te verwijderen uit de lijst met Cultuurhistorische Waardevolle Objecten en het bestemmingsplan.

2. Asschatterweg 48

Indiener geeft aan dat de waardestelling van Asschatterweg 48 niet overeenkomt met de huidige situatie.

Door indiener wordt aangegeven dat de woning niet uit de jaren 30 stamt, maar uit 1956. Daarnaast wordt gesteld dat door diverse verbouwingen en aanbouwen geen sprake meer is van een 'eenvoudige volume met kenmerkende kap'. Ook van de beschreven functionele en ruimtelijke samenhang tussen woning en schuur is niets meer over. In de waardestelling is omschreven dat de objecten onderdeel uitmaken van een ensemble, indiener ontvangt graag een overzicht van het betreffende ensemble. De waardestelling geeft aan dat er sprake is van beperkte gaafheid, waardoor volgens indiener bevestigd wordt dat het geen waarde betreft.

Gezien de veranderingen en aanpassingen aan het woning stelt indiener dat er geen sprake meer is van historische waarde. Indiener verzoekt de woning Asschatterweg 48 geen onderdeel uit te laten maken van het parapluplan en niet als cultuurhistorisch waardevol te bestempelen.

Reactie zienswijze

Een ensemble hoeft niet alleen te bestaan uit exact dezelfde objecten. Maar kan ook bestaan uit een stedenbouwkundig compositorisch geheel van bebouwing en omgeving door een architectonische grondtoon van het geheel of samenhang door consistent materiaalgebruik of detaillering. In dit geval staat het bouwlint (langs de Asschatterweg) centraal.

Het object is ooit als woonhuis bij de boerderij gebouwd. Het maakt onderdeel uit van het boerderijen-lint langs de Asschatterweg. Uit het bouwarchief blijkt dat de woning stamt uit 1934 en is verbouwd in 1958 en 2015. Bij de laatst bekende verbouwing in 2015 is de voorgevel met de in de waardestelling genoemde karakteristieken in tact gelaten.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Asschatterweg 48 aan te passen. In die zin dat de jaartallen in de waardestelling worden aangepast.

3. Arnhemseweg 85

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. In de waardestelling staat dat er sprake is van riet gedekt wolfdak. Dit moet zijn een pannendak.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Arnhemseweg 85 aan te passen. In die zin dat er geen sprake meer is van een riet gedekte kap, maar een pannendak.

4. Asschatterweg 223

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. Aangevoerd wordt dat onder meer de beschrijving gedateerd is (het is een MIP-beschrijving uit 1991, waardoor de laatste 27 jaar hier geen onderdeel van uitmaakt, wat leidt tot meerdere onjuistheden) en diverse vermeldingen van bouwjaren niet correct zijn. Waardoor gesteld wordt dat de waardestelling niet correct is en passend bij het beoogde doel.

Door indiener wordt gesteld dat het opnemen van de oude bomen en hoge vee-schuur overbodig en niet juist is. De oude bomen op het terrein staan op de Groene Kaart van de gemeente en voor de hoge veenschuur is sloopmelding aanvaard.

Indiener geeft aan dat het hem onduidelijk is waarom Asschatterweg 223 is opgenomen in het parapluplan. Aangezien de boerderij niet opgenomen is in de lijst van 'Monumenten inventarisatie lijst' van de welstandnota 2018, terwijl deze in 2014 daar nog wel op stond.

Indiener concludeert dat slechts de voorgevel van de langhuisboerderij de in de waardestelling bedoelde detaillering bevat. Indiener kan zich niet vinden in het opnemen van de bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van de langhuisboerderij.

Indiener stelt dat in de toelichting onterecht wordt aangegeven dat de waardestellingen zijn gebaseerd op de waarderingscriteria van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE). Indiener geeft aan dat deze waarderingscriteria pas in 2008 zijn uitgewerkt.

De indiener is van mening dat op basis van de inventarisatie uit 1991 de huidige monumentale waarden van de boerderij niet helder en eenduidig zijn vastgesteld. Voor indiener blijft onduidelijk waarom de langhuisboerderij van belang is voor de bouwkunst in de gemeente Leusden. Een zoekterm binnen de bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' levert maar liefst 197 resultaten op. Naar inzicht van de indiener kan daarmee niet zomaar gesteld worden dat Asschatterweg 223 als zeldzaam bouwwerk is aan te merken in de gemeente Leusden.

Reactie zienswijze

Allereerst merken wij op dat wij geen machtiging van de eigenaar hebben aangetroffen waaruit blijkt dat steller van de zienswijze rechtmatig namens de eigenaar optreedt, hetgeen noodzakelijk is voor de ontvankelijkheid van de ingebrachte zienswijze

Op dit moment in de procedure zien wij daarin nog geen belemmering om inhoudelijk op deze inbreng te reageren en de ingebrachte punten te behandelen en te beoordelen.

Het object Asschatterweg 223 maakt onderdeel uit van de MIP. Voor deze objecten is geen nieuwe waardestelling opgesteld. De MIPwaardestelling biedt voldoende leidraad voor de beoordeling van de cultuurhistorische waarden in het geval van een aanvraag omgevingsvergunning. De toets op aanwezige cultuurhistorische waarden vindt dan plaats. Hierbij staat het behoud van de zichtgevel en de verschijningsvorm van het object centraal.

Dat de woning niet op de lijst behorende bij de Welstandnota 2018 staat, is geen aanleiding om het pand nu niet te benoemen als een cultuurhistorisch waardevol object.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Asschatterweg 223 aan te passen. In die zin dat jaartallen worden gewijzigd. De schuur en andere elementen vallen niet binnen het parapluplan, alleen het woonhuis is aangeduid in het plan.

5. Emelaarseweg 10

Indiener geeft aan dat de aangemerkte schuur dit jaar gesloopt is en er een nieuwe schuur gerealiseerd is. Dit allemaal met omgevingsvergunning.

Indiener geeft aan moeite te hebben met het aanmerken van de boerderij als cultuurhistorisch.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Emelaarseweg 10 aan te passen. In die zin dat de in de zienswijze omschreven schuur hieruit wordt verwijderd.

6. Emelaarseweg 15

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. Verzocht wordt het pand te verwijderen uit het parapluplan.

De indiener stelt dat van de originele boerderij geen sprake meer is. Onder meer het pannendak is vervangen door een rieten dak en er zijn wolfseinden aangebracht.

Reactie zienswijze

Geconstateerd is dat de beschreven woning niet meer van cultuurhistorische waarde is.

De zienswijze geeft aanleiding om de Emelaarseweg 15 te verwijderen uit de lijst met Cultuurhistorische Waardevolle Objecten en het bestemmingsplan.

7. Hagenouwselaan 7

Indiener geeft aan dat de waardestelling afwijkt van de vergunde huidige staat van de boerderij.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Hagenouwselaan 7 aan te passen.

8. Hessenweg 18d

Indiener geeft aan dat het object Hessenweg 18d een eenvoudig type rijtjeshuis is

waarvan er honderd in een dozijn gaan en vergelijkbare typen overal in de gemeente en elders voor komen. Indiener stelt dat er geen sprake is van een specifieke stijl en er geen bijzondere kenmerken aan zitten. En dat bovendien het object al eerder verbouwd is.

Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de aanwijzing die volgens indiener geen enkel doel dient. Volgens indiener kan met deze benadering en waardering wel de helft van de huizen in de gemeente als zodanig aangewezen worden. Volgens indiener is het een wonderlijke en gemakzuchtige benadering die de toekomstige mogelijkheden tot aanpassing van onze woning beperkt en afhankelijk maakt van het oordeel van 'n (toevallige) ambtenaar. Waar geen enkele compensatie tegenover wordt gesteld.

Indiener verzoekt dringend om het object Hessenweg 18d niet als cultuurhistorisch waardevol object aan te merken.

Reactie zienswijze

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om de wederopbouwoningen in de gemeente Leusden die voorkomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten niet langer als dusdanig te bestempelen.

De zienswijze geeft aanleiding om het ensemble Hessenweg 18 C-F te verwijderen uit de lijst met Cultuurhistorische Waardevolle Objecten en het bestemmingsplan.

9. Hessenweg 18e

Indiener geeft aan dat het object Hessenweg 18d een eenvoudig type rijtjeshuis is waarvan er honderd in een dozijn gaan en vergelijkbare typen overal in de gemeente en elders voor komen. Indiener stelt dat er geen sprake is van een specifieke stijl en er geen bijzondere kenmerken aan zitten. En dat bovendien het object al eerder verbouwd is.

Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de aanwijzing die volgens indiener geen enkel doel dient. Volgens indiener kan met deze benadering en waardering wel de helft van de huizen in de gemeente als zodanig aangewezen worden. Volgens indiener is het een wonderlijke en gemakzuchtige benadering die de toekomstige mogelijkheden tot aanpassing van onze woning beperkt en afhankelijk maakt van het oordeel van 'n (toevallige) ambtenaar. Waar geen enkele compensatie tegenover wordt gesteld.

Indiener vraagt zich af hoe het zit met de WOZ waarde van het object. Volgens indiener geeft het plan beperkingen die invloed hebben op de verkoopprijs van de woning.

Indiener verzoekt dringend om het object Hessenweg 18e niet als cultuurhistorisch waardevol object aan te merken.

Reactie zienswijze

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om de wederopbouwoningen in de gemeente Leusden die voorkomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten niet langer als dusdanig te bestempelen.

De zienswijze geeft aanleiding om het ensemble Hessenweg 18 C-F te verwijderen uit de lijst met Cultuurhistorische Waardevolle Objecten en het bestemmingsplan.

10. Hessenweg 218a

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. De in de waardestelling genoemde



“Kalkzandstenen schuur met gepotdekselde houten geveldelen onder zadeldak met blauwe Oude-Hollandse pannen en houten hekwerk” is niet meer aanwezig op het perceel.

Indiener vraagt of er financiële voordelen zijn, bijvoorbeeld in de vorm van verlaging van gemeentelijke belastingen? Ter compensatie van mogelijke nadelen voor eigenaren.

Reactie zienswijze

Het plan voorziet niet in enige vorm van financiële compensatie voor eigenaren, zie hiervoor ook het in hoofdstuk ‘Zienswijzen’ genoemde punt c.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Hessenweg 218a aan te passen. In die zin dat de betreffende schuur hier geen onderdeel meer uit maakt.

N.b. objecten, zoals deze schuur, buiten de aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan vallen niet onder de werking van het plan.

11. Hessenweg 257

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. Indiener geeft aan dat de woning in 1996 helemaal verbouwd is en het enige dat nog origineel is ‘de eerste steen’ betreft. Bij de verbouw zijn enkel de drie buiten muren blijven staan.

Indiener stelt dat de waardestelling uiterst onnauwkeurig is.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Hessenweg 255-257 aan te passen.

12. Leusbroekerweg 6

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is. Indiener geeft aan dat de volgende beschreven onderdelen van het object niet langer aanwezig zijn:

- windveren met bolvormige uiteinden;
- vierruits draaivenster;
- rode kruispan;
- oorspronkelijk zolderlicht.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Leusbroekerweg 6 aan te passen. In die zin dat de door indiener aangedragen elementen worden verwijderd uit de waardestelling.

13. Maanweg 31

Indiener geeft aan dat de waardestelling niet juist is, indiener verzoekt de waardestelling te actualiseren en te beperken tot de woning.

In de waardestelling staat een hooiberg vermeld, deze is niet meer aanwezig op het perceel. Daarnaast verkeren de schuur en wagenloods in slechte staat. En is er niet meer sprake van een agrarische functie.

Reactie zienswijze

Aan de hand van een inventarisatie en beoordeling (kaders vastgesteld door de gemeenteraad op 8 maart 2018) is bepaald dat de betreffende schuur en wagenloods

cultuurhistorisch waardevol zijn en daarom als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan. De huidige (bouwkundige) staat doet geen afbreuk aan de waardestelling.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Maanweg 31 aan te passen. In die zin dat hier niet langer sprake is van een agrarische functie en de hooiberg wordt verwijderd uit de tekst.

14. Paradijsweg 10

Indiener geeft aan dat de waardestelling van Paradijsweg 10 niet juist is en wenst niet te worden opgenomen in het parapluplan Cultureel Erfgoed.

Indiener is van mening dat communicatie en informatievoorzieningen, op een aantal punten beter zou kunnen. Onduidelijk is hoe eigenaren (geen bewoner zijnde) informatie kunnen verkrijgen. Bij de inloopavond was het door de enorme drukte bijna ondoenlijk om informatie goed te ontvangen, een algemene toelichting was misschien beter geweest. Waarom is alleen de waardestelling toegestuurd, en niet meer informatie.

Door indiener wordt gesteld dat met het gebruik van de MIP geen sprake is van een gedegen inventarisatie. En dat het aan bewoners/eigenaren zelf wordt overgelaten te melden of deze klopt of niet.

Gezien de informatievoorziening lijkt het erop dat het opnemen van het pand in het plan een vaststaand feit is, tenzij er bezwaar wordt ingediend.

Indiener geeft aan dat het pand in 1992 (volgens vergunning) grondig verbouwd is. Het pand is aan vier zijden veranderd van zicht en is ook veranderd van grootte en hoogte. Het in de waardestelling genoemde prieel en de moestuin zijn er niet meer.

Tot slot stelt indiener dat met het feit dat bij verbouw van de woning in het kader van erfpacht altijd toestemming nodig is van Landgoed Den Treek-Henschoten daarmee voldoende het cultuurhistorische belang geborgd is.

Reactie zienswijze

Vanuit de wet is er geen verplichting om eigenaren/bewoners nader te informeren over aankomende bestemmingsplannen. De brieven, verdere informatie en informatieavond is op eigen initiatief van de gemeente en niet gebonden aan wetten en regels. Enkel aan de publicatie zijn verplichtingen verbonden, daaraan is voldaan. Voor zover wij hebben kunnen overzien en bekend zijn met bewoners (en eigenaren die niet woonachtig zijn op het betreffende adres, zoals de landgoederen) hebben wij die geïnformeerd over het plan. Naar aanleiding van de informatieavond is nog een aanvullende brief gestuurd, met daarin een nadere toelichting.

De gemeenteraad heeft besloten alle cultuurhistorisch objecten binnen de gemeente op te nemen in het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed'. Waarbij bij de koersbepaling van het plan expliciet is opgenomen dat panden/objecten van de landgoederen hierbij inbegrepen zijn.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Paradijsweg 10 aan te passen. In die zin dat hier niet langer meer een prieel en moestuin aanwezig zijn

15. Postweg 3

Indiener stelt vragen/kanttekeningen bij zowel het algemene plan als bij de waardering van het pand Postweg 3-5.

Ten aanzien van het overkoepelende plan lijkt de doelstelling het voorkomen van ongemerkte beschadiging aan bouwwerken met cultuurhistorische waarde binnen de gemeente. De regels lijken een beetje vergelijkbaar met de oude schoonheidscommissies. Indiener stelt dat daar principieel niet veel mis mee is.

Door indiener wordt gesteld dat het plan echter blijft hangen in algemeenheden en daardoor vaag in de concrete uitwerking. Het is onduidelijk welke criteria bij beoordeling van een omgevingsvergunning gelden, waarbij bovendien geen verschil gemaakt tussen verschillende objecten, terwijl het belang (behoudenswaardigheid) niet gelijk is.

Indiener stelt voor nadere beleidsrichtlijnen op te stellen, aangezien die nu ontbreken. Om daarmee de afhankelijkheid van de interpretatie en persoonlijke mening van een betrokken ambtenaar te beperken. Het is volgens indiener niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de mogelijke aantasting van zijn/haar (toekomstige) belangen en daar heeft indiener fundamentele bezwaren tegen.

Concreet richt het bezwaar van indiener zich erop dat het voor indiener niet duidelijk is in hoeverre het mogelijk is (of onmogelijk wordt) om de woning uit te breiden. Dit gezien de beperkte inhoud van de woning ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Door de onduidelijkheid hierover stelt de indiener dat het ingewikkeld is om te kunnen beoordelen in hoeverre het noodzakelijk is om bezwaar aan te tekenen tegen het plan omdat het voor indiener niet is te overzien of zijn belangen door het plan onevenredig geschaad worden.

Indiener draagt diverse elementen aan waarbij de waardstelling niet overeen komt met de werkelijke/huidige situatie. Daarbij concluderend dat de beschreven cultuurhistorische waarde van de voorgevel van Postweg 3-5 wordt onderschreven. De indiener stelt dat de rest van het pand maar beperkt van cultuurhistorische waarde is en dat de omschrijving hierop moet worden aangepast.

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardstelling Postweg 3 aan te passen. In die zin dat enkel de voorgevel die in originele staat is gebleven bij de herbouw/renovatie in 1987 (en daarmee als zichtelement vanaf de openbare weg) van cultuurhistorisch waarde is. De aanduiding op de verbeelding bij het bestemmingsplan blijft ongewijzigd. De waardstelling in combinatie met de huidige staat van het object is leidend bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Gelet op de door indiener aangedragen aandachtspunten is dit aanleiding geweest de toelichting/regels aan te passen. Ten aanzien van de onduidelijkheid van het plan wordt verwezen naar sub d uit het hoofdstuk Zienswijzen.

16. Postweg 5

Indiener geeft aan dat de waardstelling niet juist is. Indiener verzoekt de waardstelling aan te passen, in die zin dat enkel de voorgevel van het woonhuis cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt.

Door de indiener wordt gesteld dat er geen sprake is van architectuurhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. Aangezien de woning in 1987 geheel (naar eigen inzicht van de toenmalige eigenaar) is herbouwd. Hierbij is enkel de voorgevel (uit 1906) in tact gebleven.

De genoemde schuur is van begin jaren 90. Hierin zijn historiserende elementen in aangebracht ter versterking van het geheel (tevens is hierom in 2015 de gevel voorzien van een witte stuclaag).

Reactie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Postweg 5 aan te passen. In die zin dat enkel de voorgevel die in originele staat is gebleven bij de herbouw/renovatie in 1987 (en daarmee als zichtelement vanaf de openbare weg) van cultuurhistorisch waarde is. De aanduiding op de verbeelding bij het bestemmingsplan blijft ongewijzigd. De waardestelling in combinatie met de thans huidige staat van het object is leidend bij een aanvraag omgevingsvergunning.

17. Ruifweg 3

Indiener stelt dat het volkomen onduidelijk is waarom de boerderij Ruifweg 3 nu als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Aangezien de boerderij niet is terug te vinden in de zogenaamde monumenten inventarisatielijst (van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009) en ook niet in de bijlage van geïnventariseerde monumenten die is bijgevoegd bij de eerder in 2018 vastgestelde Welstandnota.

Door indiener wordt gesteld dat de waardestelling onjuist is, aangezien het niet een boerderij betreft uit de wederopbouwperiode. De boerderij is gebouwd in 1929 en heeft geen grote beschadigingen opgelopen in de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor is er volgens indiener geen aanleiding om de boerderij op te nemen in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Naast bovenstaande punten geeft indiener aan dat de waardestelling onvolledig en onjuist is. Indiener geeft daarnaast aan dat het niet blijkt dat de waardestelling is opgesteld aan de hand van de waarderingscriteria van RCE. Volgens indiener zijn de termen wel overgenomen maar niet specifiek voor Ruifweg 3 beschreven en onjuist. Volgens indiener blijkt het bijzondere belang en de bijzondere betekenis van de boerderij voor de gemeente Leusden hier totaal niet uit.

Indiener meent dat de boerderij mogelijk per abuis op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten terecht is gekomen en verzoekt Ruifweg 3 te verwijderen uit parapluplan Cultureel Erfgoed en bijlage.

Reactie zienswijze

Geconstateerd is dat hier niet gaat om een wederopbouwboerderij.

Aan de hand van nader onderzoek is geconcludeerd dat bij een verbouwing in 2006 de voorgevel en bouwvolume alsook de indeling in de zijgevels in tact is gelaten/gelijk is gebleven ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing. Op basis van de waarderingscriteria is vastgesteld dat hier sprake is van cultuurhistorische waarden.

De zienswijze geeft aanleiding om de waardestelling Ruifweg 3 aan te passen. In die zin dat er geen sprake is van een wederopbouwboerderij.



Aanpassing toelichting en/of regels

In onderstaande zienswijzen geven indieners aan dat zij het om diverse redenen niet eens zijn het ontwerpbestemmingsplan.

In de zienswijzen hebben indieners aangegeven dat er onduidelijkheid bestaat over de toepassing van de regels en de consequenties hiervan. Dit is aanleiding geweest om de toelichting (en de regels) op enkele punten aan te vullen en te verduidelijken.

Verder is bij een aantal zienswijzen aangegeven dat ze het niet eens zijn met de waardestelling. Deze objecten zijn beoordeeld aan de hand van de criteria, die op 8 maart 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De conclusie is geweest dat deze objecten, van cultuurhistorische waarden zijn. Deze zienswijzen geven dan ook geen aanleiding de waardestellingen van de betreffende objecten aan te passen.

18. Asschatterweg 52

Indiener verzoekt Asschatterweg 52 niet langer aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het bestemmingplan Cultureel Erfgoed.

Indiener is van mening dat de waardestellingen algemeen van aard zijn en gezocht zijn met als doel de objecten op te kunnen nemen in het parapluplan. Indiener ziet de cultuurhistorische waarde van de genoemde kenmerken zoals wolfskap, historisch erf en deel uitmakend van een ensemble niet in. Ook is naar mening van de indiener vanwege de vele gevallen geen enkele sprake van het zeldzaamheids criterium. Zo zijn alle herstelboerderijen opgenomen in het plan.

Met betrekking tot Asschatterweg 52 geeft indiener aan dat door diverse verbouwingen de woning niet meer authentiek is en de woning inmiddels meer de uitstraling heeft van een villa dan van een sobere herstelboerderij. Door de sloop (2005) van diverse opstallen en herinrichting van het terrein is er volgens indiener geen sprake meer van een agrarisch erf.

Op basis van gesprekken met de gemeente over het plan heeft de indiener de conclusie getrokken dat het doel van het plan niet is het behoud van zeldzame cultuurhistorische objecten, maar dat de gemeente invloed wil bij toekomstige nieuw-/verbouwplannen via een omgevingsvergunning. Hiervoor is de regeling niet bedoeld.

Indiener stelt dat het opnemen van de woning negatieve gevolgen heeft voor de eigenaar. Bij (verbouw)plannen wordt de eigenaar geconfronteerd met aanvullende eisen die in veel gevallen de mogelijkheden beperken. In het plan wordt voorbij gegaan aan de gevolgen voor de economische waarde van het pand.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, b en c geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

19. Asschatterweg 209

Indiener geeft aan dat aanvankelijk de aanwijzing een gevoel van trots zou kunnen oproepen, maar dat er bij bestudering van het plan geen enkele reden toe blijkt te zijn.

Volgens indiener is de lijst niet op professionele en onafhankelijk wijze tot stand gekomen, is de informatie van de eigen woning gebaseerd op een gebrekkige en onjuiste motivering door een niet-onafhankelijke partij. Volgens indiener lijkt er sprake van vooringenomenheid en haastwerk. Tot slot geeft indiener aan dat de regels onredelijk bezwarend zijn, de regels anders geformuleerd zijn als het beoogde doel. Daarnaast is een deel van de woning opgenomen dat pas in 2009 is gebouwd en zeker niet als 'cultuurhistorisch waardevol object' is aan te merken.

Indiener gaat puntsgewijs nader in op de aangedragen zienswijzen:

1. Ondeugdelijk aanwijzingsproces

Indiener stelt dat bij de opzet van de inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten (volkomen kritiekloos) een wensenlijst is overgenomen die is aangeleverd door een niet-professionele partij namelijk de amateurhistorici van de Historische Kring Leusden (HKL). Volgens indiener is de HKL een belanghebbende partij en niet aan te merken als onafhankelijke partij. Indiener geeft daarbij aan dat een lid van de HKL zitting heeft in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit.

Indiener geeft aan dat het lijkt dat de HKL bij het opstellen van de lijst primair als uitgangspunt de leeftijd van de panden heeft genomen, want vrijwel ieder gebouw object in de gemeente ouder dan 50 à 60 jaar is aangemerkt. Door indiener wordt gesteld dat er principieel niet veel tegen een inventarisatie is, maar dat het onterecht is dat alles dat 'inventarisatiewaardig' is ook als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig wordt aangemerkt.

Volgens indiener is uit het oog verloren dat de meeste objecten niet of slechts zeer gedeeltelijk aan de criteria voldoen, waaraan conform het raadsbesluit gehouden moet worden. Op basis van het raadsbesluit zou de lijst als uitgangspunt moeten dienen, in plaats daarvan blijkt de lijst maatgevend te zijn geweest.

Een groot aantal waardestellingen zijn volgens indiener ongedateerd. Bij navraag blijkt dat de steller van de waardestellingen volgens haar cv voorzitter was van de inmiddels opgeheven monumentencommissie van de gemeente. Volgens informatie van indiener was zij tot circa één jaar geleden voorzitter van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke website niet transparant is over de samenstelling van het adviesteam.

Volgens indiener is het aannemelijk dat er een situatie gecreëerd is waarbij 'de slager zijn eigen vlees keurt', aangezien zowel de HKL, als tot recent, de steller van de waardestellingen zitting hebben/hadden in het adviesteam. Dit team is betrokken bij de beoordeling van aanvragen met betrekking tot de woning van indiener. Indiener stelt dat hiermee de schijn van verstrengeling van belangen wordt opgeroepen en dat dit principiële vragen oproept over de door de gemeente gevolgde werkwijze. Indiener geeft aan dat als er een waardestelling opgesteld is dit niet betekent dat er sprake is van voldoende waarde om dit te laten vallen onder het beschermingsregime van het bestemmingsplan. Volgens indiener is het daarbij (in alle redelijkheid) onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in de gemeente met een bepaalde leeftijd beschermingswaardig zou kunnen zijn.

Door indiener wordt gesteld dat niet uit het bestemmingsplan blijkt dat aan de hand van de waardestellingen per object een objectieve afweging is gemaakt. Gesteld wordt dat de objecten die geen deel uitmaken van M.I.P. "er nu 'met de haren bijgetrokken' lijken te zijn". Door indiener wordt gesteld dat het gestelde cultuurhistorische belang van de betreffende objecten voor ieder gebouw object

in de gemeente geldt. Indiener stelt daarbij dat valt te concluderen dat er sprake is van een bepaalde vooringenomenheid en dat de waardestelling(en) een inhoudelijk ondeugdelijk karakter bezit(ten).

2. Individuele aanwijzing

Door indiener wordt aangegeven dat uit de waardestelling niet valt op te maken dat deze getoetst is aan de criteria categorieën. Indiener stelt dat de waardestelling deels onjuist is en van een opvallend algemeen karakter. Gesteld wordt dat een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering ten aanzien van de toetsing van de waarden volledig ontbreekt. Inhoudelijk gaat indiener daar als volgt op in:

- De woning stamt niet uit 1949, maar uit 1926 en is dan ook geen voorbeeld van een woning uit de wederopbouwperiode, volgens de indiener.
- Indiener bestrijdt de ensemble waarde, omdat de woning juist wat 'op zichzelf' staat. Daarnaast wordt gesteld dat er ook geen sprake is van een herkenbaar historisch ensemble omdat de huidige schuur bij de woning dateert uit 2009.
- De indiener geeft aan dat de kwalificatie 'beeldbepalende ligging' van een zodanig algemene aard, zonder een overtuigende nadere motivering, dat dit niet is aan te merken als 'waarde'.
- Door indiener wordt aangegeven dat de woning in beginjaren 1990 behoorlijk is aangepast, onder meer met betrekking tot de kozijninrichting, het uitbouwen van de woning en het aanbrengen van dakkapellen. In 2000 is de dakkapel aan de woning uitgebreid en zijn de jaren daaropvolgend nog diverse aanpassingen aan het woonhuis gedaan. Daarbij is mogelijk sprake van historiserende elementen, maar niet van oorspronkelijke/originele detailleringen. In 2008 zijn alle aanbouwen en schuren gesloopt en in 2009 is het oorspronkelijke volume verbonden met een nieuw gebouwd tweede volume. In 2009 is tevens het volume uit 1926 volledig gerenoveerd waarbij door isolatie het dak iets verhoogd is en de dakpannen zijn vervangen voor een ander type dakpan.

Resumerend stelt indiener dat de eigen woning oogstrelend gevonden wordt, echter dat er door alle wijzigingen geen sprake meer is 'relatieve gaafheid en herkenbaarheid' zoals gesteld wordt in de waardestelling.

3. Onredelijk bezwarend

Indiener stelt dat eigenaren van een 'cultuurhistorisch waardevol object' benadeeld worden, omdat zij vergunningen moeten aanvragen waar andere eigenaren dat niet hoeven te doen. En dat dit kosten met zich meebrengt. Daarbij komt volgens indiener dat in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar onderzoek aan moet voldoen, en dat dit leidt tot willekeur en ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Indiener stelt dat het in redelijkheid niet is te objectiveren wanneer een verbouw/uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde.

4. De regels van het bestemmingsplan zijn strikter dan noodzakelijk

Uit een mondelinge toelichting heeft indiener begrepen dat het bestemmingsplan beoogt aan sloop en wijzigingen van voorgevels een vergunningplicht te verbinden. Volgens indiener maakt het bestemmingsplan iedere verbouwing/aanbouw vergunningplichtig. Indiener heeft bij zijn zienswijze een voorstel gedaan voor het aanpassen van planregels.

5. Onjuiste weergave op de bestemmingsplankaart

Indiener geeft aan dat op de bestemmingsplankaart naast het grondvlak van het in 1926 gebouwde deel ook de toegevoegde delen uit 2009 aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Indiener verzoekt, mocht onverhoopt besloten worden de aanwijzing in stand te houden, dit aan te passen.

Op grond van al het vorengaande verzoekt indiener de woning aan de Asschatterweg 209 niet aan te wijzen als een cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden.

Reactie zienswijze

Wij herkennen ons niet in de zienswijze van de indiener dat er sprake is van een ondeugdelijke wijze waarop de waardestellingen tot stand zijn gekomen, dan wel dat dit het voorliggende plan leidt tot onrechtmatige aanwijzen van het panden. De werkzaamheden van de steller van de waardestellingen in het verleden doet daar naar onze mening geen afbreuk aan.

Een ensemble hoeft niet alleen te bestaan uit exact dezelfde objecten. Maar kan ook bestaan uit een stedenbouwkundig compositorisch geheel van bebouwing en omgeving. Door een architectonische grondtoon van het geheel of samenhang door consistent materiaalgebruik of detaillering. In dit geval staat het bouwlint (langs de Asschatterweg) centraal. De wijzigingen die aan het pand zijn aanbracht doen geen afbreuk aan de basis verschijningsvorm (voorgevel nog in tact), waardoor deze nog steeds van cultuurhistorische waarde is.

Voor het object Asschatterweg 209 is reeds via de welstandsnota een toets opgenomen op de cultuurhistorische waarden. Voor de volledigheid wordt, zoals al eerder mondeling is toegelicht, hier nogmaals benadrukt dat er (buiten de sloopvergunning) geen nieuwe omgevingsvergunningplichtige activiteiten worden toegevoegd voor verbouw. Wat vergunningsvrij is, blijft vergunningsvrij. De werkwijze van de gemeente is om in een vroeg stadium en in vooroverleg met de initiatiefnemers te treden. Hierin kan gezamenlijk bepaald worden wat nodig is om te komen tot een goede onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning. Per situatie kan bepaald worden welke (en of er) onderzoeken nodig zijn, om zo overbodige te maken kosten te voorkomen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het hoofdgebouw opgenomen, door de (geo)technische vertaling van de objecten is het mogelijk dat hierdoor ook aanbouwen zijn meegenomen op de kaart. Het historische hoofdgebouw (en de omschrijving uit de waardestelling) is leidend bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, b, c, d en e geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen. Daarnaast wordt de aanduiding op de verbeelding aangepast, deze wordt beperkt tot het oorspronkelijke hoofdgebouw.

20. Asschatterweg 211

Indiener geeft aan het er niet mee eens te zijn dan zijn woning is opgenomen in het parapluplan cultureel erfgoed gezien de onduidelijkheid die het plan met zich meebrengt.

Door indiener wordt gesteld dat bij verkoop van het pand het parapluplan onduidelijke voorwaarden en beperkingen schept. Naar mening van de indiener gaat dit ten koste de prijs/verkoopbaarheid van de woning en daarmee gaat het de indiener geld kosten.

De woning komt met dit parapluplan onder een vergrootglas en de aan het plan

verbonden voorwaarden en beperkingen zijn afhankelijk van het besluit dat wordt genomen door Burgemeester en Wethouders.

De initiatiefnemer stelt dat het beschermen van de privébelangen nu en in de toekomst geld kost. Zonder dat in het plan iets opgenomen staat dat hier iets tegenover staat (bijvoorbeeld waardevermindering). Terwijl extra advies/juridische kosten gemaakt moeten worden of op aangeven van de gemeente mogelijk duurdere bouwmaterialen moeten worden toegepast.

Indiener stelt dat als hij extra beperkingen of voorwaarden opgelegd had willen krijgen, dat hij dan een woning had gekocht die onder de monumentenzorg valt.

Indiener is met deze zienswijze niet op zoek naar compensatie, of enige vorm van afkoopsommen. Wel heeft de indiener behoefte om vast te leggen dat het plan geen negatieve financiële effecten heeft, voor in de toekomst.

Indiener is van mening dat het plan niet duidelijk is, er te veel open eindjes zijn en het plan voor velerlei uitleg vatbaar is en daardoor niet transparant.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b, c en d geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

21. Burgemeester de Beaufortweg 10

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Burgemeester de Beaufortweg 10 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

De woning is drie jaar geleden door indiener gekocht, met in ogenschouw de mogelijkheid om (vergunningsvrij) het een en ander te realiseren. Indiener wenst zonder toestemming van derden hun woonwensen in te kunnen vullen, waarbij de woning zoveel mogelijk in ere wordt gehouden. Beperkingen daarin zijn niet gewenst.

Aan de hand van gesprekken met de gemeente is een vergunningsvrije aanbouw aan de achterzijde goedgekeurd, zonder legeskosten. Verzocht wordt of bevestigd kan worden of deze uitbouw zonder vergunning en zonder legeskosten uitgevoerd kan worden.

Verder vindt indiener het opleggen van een vergunning bij het aanpassen van de woning onterecht. Zelfs discriminerend ten opzichte van andere Leusdenaren, die niet door de gemeente zijn aangemerkt als cultureel erfgoed en daardoor veelal vergunningsvrij en zonder legeskosten mogen bouwen.

Mocht het object niet van de lijst gehaald worden dan stelt indiener de gemeente aansprakelijk voor de waardedaling van de woning en alle voortvloeiende kosten en zal indiener dit dan ook bij de gemeente verhalen.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b en c geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen..

22. Hessenweg 149

Indiener verzoekt niet te worden opgenomen in het parapluplan Cultureel Erfgoed.

Indiener geeft aan dat de originele materialen en de zuivere vorm van het object niet meer aanwezig zijn. De originele naam is wel behouden: De Drie Linden en er staan nog drie linden voor de woning.

Volgens indiener gaat het aanmerken van deze woning als cultureel erfgoed alleen nog maar om het idee en het verhaal van de woning aan de Hessenweg en niet meer over het huidige uiterlijk.

Indiener ziet de markering als cultureel erfgoed als een beperking voor toekomstige aanpassingen aan de woning. Daarnaast ziet de indiener de woning als lastiger verkoopbaar, omdat de gemeente in gesprek wilt gaan als er plannen zijn voor aanpassingen van de woning, zonder dat duidelijk is welke criteria worden gehanteerd voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Het is indiener onduidelijk of het terugbrengen van de woning in originele staat daarbij hoort.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, c en d geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

Dit object is een voorbeeld waarbij de locatie en de lokale geschiedenis doorslaggevend zijn geweest bij de aanwijzing als cultuurhistorisch waardevolle object.

23. Horsterweg 28

Indiener verzoekt de woning Horsterweg 28 niet op te nemen in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Indiener geeft aan te begrijpen dat er bij de woning sprake is van cultuurhistorische waarde. De indiener geeft daarbij ook aan dat gerealiseerd dient te worden dat het om een oude boerderij gaat, waarin het woongenot de afgelopen jaren achteruit is gegaan en in de toekomst wellicht nog verder zal afnemen.

Indiener is van mening dat het een hachelijke zaak is dat bij de beoordeling tot sloop men afhankelijk is van een ambtenaar of commissie. Onduidelijk is hoe de belangenafweging plaatsvindt tussen cultuurhistorisch waarden en de investeringen die nodig zijn om bouwwerken te blijven oplappen, waarbij mogelijk het gewenste woongenot nooit bereikt wordt.

Indiener geeft aan dat onlangs is geprobeerd de dagelijks ervaren geluidsoverlast van het nabij gelegen hockeycomplex te reduceren. Helaas hebben deze maatregelen weinig effect gehad. Door indiener wordt aangegeven dat de bouwkundige staat van de boerderij dusdanig is dat het probleem niet opgelost kan worden. Indiener geeft daarbij aan dat er tal van andere problemen zijn die ertoe leiden dat het woongenot straks niet meer beleefd kan worden. Volgens indiener is het pand slopen en nieuwbouw realiseren nodig om er met plezier te kunnen wonen en leven. Om daarvoor eerst een ambtenaar of commissie te moeten overtuigen vindt indiener een hachelijke zaak.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b, c en d geeft deze zienswijze



aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

24. Leusbroekerweg 4

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Leusbroekerweg 4 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

Indiener heeft ernstige twijfel over de onbegrijpelijke waardestelling. Indiener is van mening dat er sprake is van extra legeskosten en kosten voor adviezen als de woning wordt opgenomen in het parapluplan. Terwijl geen premie of subsidie tegenover de extra inspanning van huiseigenaren wordt gesteld.

Indiener geeft aan betrokken te zijn bij Landgoed de Boom en geeft aan dat zijn zienswijze in de zienswijze die is ingediend door Stichting de Boom wordt herhaald en opgenomen.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten c en d geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

Aanpassing toelichting en/of regels, plus aanvulling

In onderstaande zienswijzen geven indieners aan dat zij het om diverse redenen niet eens zijn met de waardestelling en wordt verzocht het object te verwijderen uit het plan.

In de zienswijzen hebben indieners aangegeven dat er onduidelijkheid bestaat over de toepassing van de regels en de consequenties hiervan, zoals generiek behandeld in hoofdstuk 'Zienswijzen'. Dit is aanleiding geweest om de toelichting (en de regels) op enkele punten aan te vullen en de verduidelijken. Daarnaast bevatten onderstaande zienswijzen aanvullende vragen die niet generiek behandeld zijn/kunnen worden. Per zienswijze wordt daar een reactie op gegeven.

Verder is bij een aantal zienswijzen aangegeven dat ze het niet eens zijn met de waardestelling. Deze objecten zijn beoordeeld aan de hand van de criteria, die op 8 maart 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De conclusie is geweest dat deze objecten, van cultuurhistorische waarden zijn. Deze zienswijzen geven dan ook geen aanleiding de waardestellingen van de betreffende objecten aan te passen.

25. Asschatterweg 50

Indiener verzoekt het object Asschatterweg 50 niet op te nemen in het Bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Indiener geeft aan in eerste instantie blij te zijn geweest dat het eigen object mooi wordt bevonden, maar dat het voor indiener eindigde met een spreekwoordelijk kater. Volgens indiener is de slotsom dat als niet gedaan wordt wat vanuit de gemeente wordt opgelegd, dit ertoe leidt dat er geen vergunning wordt verleend.

Indiener geeft aan dat hij heeft vernomen dat vele vrijwilligers zijn betrokken bij de samenstelling van de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten, indiener stelt dat zij ongetwijfeld het beste voor hebben met het in standhouden van het culturele erfgoed, maar dat het geen garantie is dat er kwaliteit wordt geleverd.

De waardestellingen komen bij de indiener amateuristisch over. Door indiener wordt aangegeven, dat gezien het aantal (maar liefst 370 objecten) en het kleine palet waaruit de waardestellingen bestaan, de doelstelling gewoon is geweest om zoveel mogelijk objecten op de lijst te krijgen. Volgens indiener is veel te veel van hetzelfde gerangschikt. Indiener stelt dat het onverkort implementeren van het 'huiswerk' van de vrijwilligers genoeg zegt over de kennis/kunde van de gemeente en haar gebrek aan professionaliteit.

Indiener verzoekt om uitleg waarom Asschatterweg 50 onderdeel uitmaakt van ensemble, gezien de naastgelegen burgerwoning of boerderijen verderop langs de Asschatterweg. Indiener is van mening dat de traditionele volume van de boerderij met wolfdak niet bijzonder is in de regel en dat dit daardoor als waardestelling minder relevant is. Indiener herkent zich niet in de omschrijving 'de relatieve gaafheid en herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie en de hoofdvorm' uit de waardestelling. Indiener is van mening dat doordat de meeste objecten in het buitengebied de omschrijving 'De historische functionele en ruimtelijke samenhang met het aangrenzende agrarische landschap' krijgen en hiermee deze stelling eigenlijk wordt ontkracht.

Indiener stelt dat in de meeste gevallen de mensen de waarde van hun bezit inzien en

daar ook naar handelen. De gemeente zou meer vertrouwen in haar burgers moeten hebben.

Indiener geeft aan dat boerderij Asschatterweg 50 deel uitmaakt van Stichting De Boom en dat zij zelf eigenaar zijn van de gebouwen, met erfpacht op de ondergrond. Indien indiener plannen heeft voor (ver)bouw heeft hij hier toestemming nodig van Stichting De Boom. Indiener stelt dat de twee grote landgoederen in de gemeente dé grote voorbeelden voor het in standhouden en bevorderen van het culturele erfgoed zijn.

Indiener geeft aan dat hij zich kan voorstellen dat de cultureel waardevolle objecten op de landgoederen 'De Boom' en 'Den Treek-Henschoten' een aparte status krijgen, waarbij de landgoedeigenaren (in samenspraak met (erf)pachter) een bindend plan maken, die vervolgens door de gemeente alleen op wettelijke eisen en bouwkundige aspecten wordt beoordeeld. Indiener is van mening dat de landgoederen in het verleden hebben bewezen een betere hoeder te zijn van het culturele erfgoed dan de gemeente.

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

Reactie zienswijze

Een ensemble hoeft niet alleen te bestaan uit exact dezelfde objecten. Maar kan ook bestaan uit een stedenbouwkundig compositorisch geheel van bebouwing en omgeving door een architectonische grondtoon van het geheel of samenhang door consistent materiaalgebruik of detaillering. In dit geval staat het bouwlint (langs de Asschatterweg) centraal.

In de uitgangspunten die aan het college zijn meegegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan is opgenomen dat al het cultuurhistorische erfgoed, inclusief de objecten van de landgoederen, meegenomen dienen te worden binnen het beschermingsregime van het bestemmingsplan. Deze krijgen geen aparte status.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten c, d en e geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

26. Emelaarseweg 22

Indiener verzoekt de aanduiding 'karakteristiek' van de woning te verwijderen, en daarmee niet op te nemen in het Parapluplan Cultureel Erfgoed, dan wel het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Volgens indiener heeft de MIP, waarbinnen ook Emelaarseweg 22 is opgenomen, niet als doelstelling gehad om een 100% beschermingsgraad te behalen bij de geïnventariseerde panden. Het grootste deel van de MIP zal niet of hoeft niet beschermd te worden op basis van de Monumentenwet. Indiener stelt dat bij het alsnog beschermen van MIP objecten een actuele waardestelling gepaard had moeten gaan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan een zorgvuldig ruimtelijk beleid.

Gesteld wordt dat het onduidelijk is wat met de kwalificatie 'gaaf' wordt bedoeld, en dat hiervan geen nadere toelichting of omschrijving is. De huidige situatie is dat de

omgeving door achterstallig onderhoud ernstig verwilderd is en de bebouwing vertoont de nodige gebreken. Om dit te onderbouwen heeft indiener een bouwkundig rapport toegevoegd. Indiener is van mening dat het feit dat de woning is opgenomen in de MIP onvoldoende grond is voor extra beschermende maatregelen. Samengevat kan geconstateerd worden dat het pand is gebouwd in 1930, dus in de periode 1850-1940. Dat het een voormalige boerderij betreft van het type langhuisboerderij met een afgewolfd zadeldak. De bouwstijl is te kenmerken als summier zonder bijzondere detaillering en een type van bebouwing die veelvuldig is toegepast. Het is geen uniek pand en niet zodanig beeldbepalend dat er geen andere passende bebouwing op die locatie kan worden voorgesteld.

Indien de gemeente voornemens is de toegekende aanduiding 'karakteristiek' te handhaven, verzoekt indiener dit nader te onderbouwen. Zodanig dat daarin handvatten worden geboden voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan of met het pand.

Overheidsbemoeienis

Indiener stelt dat via een omweg het vergunningsvrij bouwen, de vereiste van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke sloop), teniet wordt gemaakt. Daarmee het doel minder overheidsbemoeienis en eensluitende regelgeving ongedaan wordt gemaakt. Dat terwijl juist bij oudere bebouwing deze vergunningplicht extra beperkt, omdat bij relatief kleinere objecten het beschikbare interieur onvoldoende mogelijkheden biedt om het object af te stemmen op de hedendaagse normering met betrekking tot indeling en isolatie. Gesteld wordt dat dit niet meegenomen is in de afweging bij de selectie van de 'karakteristieke' panden. De voorgestelde beschermingsmaatregel wordt dan ook als zeer beperkend ervaren en geeft de nodige rechtsonzekerheid ten aanzien van het toekomstbestendig maken en/of toekomstige woonsituatie.

Energietransitie

Indiener constateert dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de selectie van panden in relatie tot de beleidsvoornemens van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en energie (o.a. 'Nul op de meter'). Terwijl het zaken zijn die met name bij oudere panden de komende jaren gaan spelen. Om daar invulling aan te kunnen geven zijn daar vaak ingrijpende aanpassingen aan het pand voor nodig. Volgens indiener wordt in het plan niet duidelijk gemaakt op welke wijze hier bouwkundig uitvoering aan kan worden gegeven en wat de mogelijke consequenties zijn voor de indeling van het pand en de te handhaven buitengevels.

Bouwkundige staat

De indiener geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat de panden enkel op basis van historische kenmerken of bouwfase zijn opgenomen in het plan, en dat daarbij naar de zienswijze van indiener sprake is van een onverantwoord ruimtelijk beleid en dat tenminste ook getoetst zou moeten worden op functionaliteit en toekomstige gebruikswaarde.

Indiener stelt dat door het niet in aanmerking komen voor subsidiëring alle investeringen die nodig zijn voor het behoud van het pand of onderzoeken en onderbouwing bij plannen voor wijzigingen volledig komen te liggen bij de eigenaar/bewoner. Daarnaast wordt gesteld dat de toelichting geen inzicht geeft hoe de toetsing bij een omgevingsvergunningsaanvraag in zijn werk gaat. Waarmee volgens indiener dit bestemmingsplan enkel inzet op behoud van de panden ongeacht de financiële consequenties en gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar / bewoner.

Indiener respecteert het voornemen van de gemeente voor het behoud van ons cultureel erfgoed mits goed onderbouwd en voorzien van een visie op de instandhouding van de objecten. Volgens indiener kan het bestemmingsplan een averechts effect hebben, omdat bewoners/eigenaren geen extra kosten willen maken, voordat tot een verbouw kan worden overgegaan.

Indiener heeft door een professionele partij een onderzoek (bijgevoegd als bijlage bij de zienswijze) laten uitvoeren naar de bouwkundige staat van Emelaarseweg 22.

De belangrijkste conclusies van het onderzoeksrapport is dat ingrijpende wijzigingen nodig zijn om de woning te kunnen laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Waaronder het volledig kaal strippen van de woning, deels slopen en herbouw van gevels, totale isolatie van de schil, ingrijpende herindeling van ruimtes. Het onderzoeksbureau doet, gezien hoge investeringskosten en twijfelachtig resultaat, de aanbeveling het gebouw te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

Indiener is van mening dat bij de afweging meegenomen moet worden enerzijds de ambitie om een duurzame woning te realiseren en anderzijds de kosten die nodig zijn om dit te realiseren binnen de bestaande boerderij. Dit is namelijk zodanig kostenverhogend t.o.v. nieuwbouw dat dit om financiële redenen niet haalbaar is. Indiener stelt dat in die zin de ambitie om een duurzame woning te realiseren dient te worden afgewogen tegen het behoud van de cultuurhistorische waarde.

Regels in het bestemmingsplan

Indiener stelt dat de regel ten aanzien van sloop een impliciet sloopverbod is, en enkel als het redelijk is in het belang van de aanvrager een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop wordt afgegeven. De regels en toelichting geven geen nadere uitleg wat onder 'redelijk' wordt verstaan, evenmin wordt ingegaan op het belang van de aanvrager. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt welke eisen/voorschriften worden gesteld bij de beoordeling van omgevingsvergunning. Dit geeft voor eigenaren/bewoners rechtsonzekerheid en kan leiden tot willekeur. Indiener is van mening dat in de toelichting de voorwaarden nader uitgelegd moeten worden, om daarmee bewoners kaders te geven voor de uitvoering van een objectief ruimtelijk beleid.

Indiener is van mening dat het neerleggen van de motiveringsplicht bij sloop een vorm van omgekeerde bewijslast is. Volgens indiener heeft het bevoegd gezag hier haar verantwoordelijkheid en dient zij te motiveren waarom bij de aangewezen panden de extra bescherming gerechtvaardigd is en dient zij voorwaarden te benoemen wanneer daar vanaf kan worden gegaan.

Het is indiener onduidelijk op welke wijze de gemeente de selectie van de karakteristieke panden heeft uitgevoerd, welke criteria hebben daaraan ten grondslag gelegen. Vermoed wordt dat 1:1 de bestaande MIP-lijst is overgenomen en er helemaal geen na verkenning heeft plaats gevonden. Indiener stelt dat de aanduiding 'karakteristiek' niet zorgvuldig is weergegeven op de verbeelding. In de opgenomen aanduiding is de aanbouw uit 1983 meegenomen, die uitbreiding aan de woning kan zeker niet worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig.

Indiener stelt dat de objecten uit de MIP zonder een nieuwe afweging in het

bestemmingsplan terecht zijn gekomen, in ieder geval merkt indiener op dat daar de toelichting bij het bestemmingsplan geen melding van maakt.

In de toelichting wordt vermeld dat MIP-panden worden beschouwd als behoudenswaardig. Volgens indiener is een gemeente autonoom om hier beleid over uit te werken. Waar indiener moeite mee heeft is dat de MIP-lijst 1:1 is overgenomen en dat er geen na verkenning heeft plaatsgevonden. Indiener stelt dat verwacht mag worden dat de huidige bouwkundige staat, gebruikswaarde en belang van de eigenaar meegenomen wordt bij de lijst met behoudenswaardige objecten. Volgens indiener wordt met het voorliggende bestemmingsplan de motivering volledig bij de eigenaar neergelegd, onder druk van het niet afgeven van een vergunning. Naar mening van indiener heeft dit aanzienlijke financiële gevolgen in de vorm van onderzoekskosten. Waarbij indiener aangeeft dat het vervolgens afhankelijk is van een ambtelijke afweging, omdat het bestemmingsplan geen criteria beschrijft wanneer een vergunning afgegeven kan worden. Dit vergroot de onzekerheid.

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

Reactie zienswijze

De werkwijze van de gemeente is om in een vroeg stadium (vooroverleg) met eigenaren/bewoners in gesprek te komen. Om zo gezamenlijk te bepalen wat nodig is ten behoeve (van de onderbouwing) van de aanvraag omgevingsvergunning. Om zo onnodige onderzoeken en daarmee gepaarde kosten te besparen.

In de belangenafweging bij het besluit op een omgevingsvergunning (voor sloop of verbouw) oordeelt het college van Burgemeester en Wethouders of in redelijkheid voorrang gegeven kan worden aan de belangen van de aanvrager in relatie tot de aantasting van waarden. Binnen deze afweging wordt de bouwkundige staat (in relatie tot kosten) van het object meegenomen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het hoofdgebouw opgenomen. Door de (geo)technische vertaling van de objecten is het mogelijk dat hierdoor ook aanbouwen zijn meegenomen op de kaart. Het historische hoofdgebouw (en de omschrijving uit de waardestelling) is leidend bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, b, c en d geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

27. Hamersveldseweg 80

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Hamersveldseweg 80 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object

Indiener geeft aan dat het voor hem onduidelijk is welke consequenties en welke beperkingen de aanduiding cultuurhistorisch waardevol met zich meebrengt, onder andere bij verbouw en/of sloop plannen.



Indiener vraagt aan welke criteria het genoemde object voldoet. Wanneer en hoe er sprake is/kan zijn van vergunningsvrij en of het mogelijk is om plannen voor de huidige locatie tot uitvoering te brengen.

Tot slot geeft indiener aan dat het object "elk moment kan omvallen".

Reactie zienswijze

Het object maakt onderdeel uit van het bebouwingslint, en is een voorbeeld uit het interbellum. Het heeft bijzondere herinneringswaarden, aangezien er nog maar weinig woningen zijn overgebleven aan het bebouwingslint (Hamersveldseweg) waarlangs Leusden is ontstaan. Er is bij het object sprake van cultuurhistorisch belang vanwege detaillering en periode, architectonische gaafheid, oorspronkelijke functie, stedelijke omgeving/ontwikkeling, relatieve zeldzaamheid

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt b en c geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

28. Heetvelderweg 3

Indiener geeft aan de woning als zeer kostbaar te ervaren en hier bij eventuele verbouwingen rekening mee te houden. Indiener geeft aan geen extra bemoeienis te wensen (naast de bestaande wettelijke kaders) van de lokale overheid.

Indiener stelt dat de onderbouw van de noodzaak van het parapluplan onduidelijk is. Volgens indiener ontbreekt een (getalsmatige) onderbouw dat een dergelijk pan nodig is.

De extra regelgeving (in combinatie met de erfpacht die voor de woning geldt aangezien Landgoed Den Treek Henschoten eigenaar is van de grond) zorgt er volgens indiener voor dat de woning minder courant wordt.

Aangegeven wordt dat het bezit van een oud pand kostbaar is, het wordt verbijsterend gevonden dat niets tegenover de verzwarende regelgeving staat.

Gesteld wordt dat de inventarisatie bijzonder grondig is geweest. Alle op het perceel aanwezige bouwwerken vallen onder het plan. Daarmee neemt de overheid de regie over alle aanwezige panden.

Indiener geeft aan dat in het kader van de AVG en privacy verbazingwekkend is dat de uitgebreide waardestelling gepubliceerd is zonder toestemming.

Indiener verzoekt om de woning Heetvelderweg 3 te verwijderen van de lijst met Waardestellingen Cultuurhistorische Waardevolle Objecten.

Reactie zienswijze

In de uitgangspunten die aan het college zijn meegegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan is opgenomen dat al het cultuurhistorische erfgoed, inclusief de objecten van de landgoederen, meegenomen dienen te worden binnen het beschermingsregime van het bestemmingsplan. Deze krijgen geen aparte status.

De publicatie van de waardestelling valt niet onder de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), aangezien deze informatie niet direct herleidbaar is naar

een persoon.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b, c en d geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

29. Hessenweg 18

Indiener verzoekt de woning Hessenweg 18 met bijbehorende gebouwen niet op te nemen in de lijst van cultuur historisch erfgoed. Indiener geeft aan dat op dit moment de consequenties van het voorgenomen besluit onduidelijk is en indiener geen voordeel ziet in het aanmerken van de woning als cultuur historisch erfgoed.

Indiener wilt graag weten welke objectieve criteria gehanteerd zijn om de gebouwen aan te merken als cultuurhistorisch erfgoed.

Door indiener wordt gevraagd om een motivering waarom af is geweken van het raadsbesluit van 1 juli 2015. Waarin sprake was van een beperkter aantal objecten dan nu is opgenomen in het parapluplan en waarin ook alleen sprake is geweest van een regeling voor een sloopvergunning.

Indiener verzoekt een nadere definitie en specificatie van de term wezenlijke aantasting zoals die wordt gebruikt in de regels.

Indiener verzoekt nader informatie over de aard en de omvang van de financiële compensatie die van de gemeente kunnen verwachten voor het geval het pand toch op de lijst komt.

Reactie zienswijze

Het college is van mening geweest om naast de door de raad opgelegde opdracht om een sloopregeling in te stellen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten, ook de bestaande regeling bij een aanvraag omgevingsvergunning zichtbaar te maken in het bestemmingsplan. Op dit moment is deze regeling opgenomen in de welstandsnota.

De raad heeft in haar latere besluitvorming, onder meer bij de vaststelling van de toetsingscriteria, besloten een meer uitgebreidere lijst van objecten als uitgangspunt te laten dienen voor het parapluplan.

Gelet op het in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt c en d geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

30. Hessenweg 100

Indiener verzoekt Hessenweg 100 niet op te nemen in het bestemmingplan Cultureel Erfgoed.

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 hebben 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 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 zijn belang wordt geschaad omdat het parapluplan geen vrije keuze meer geeft over het eigendom.

Reactie zienswijze

Indien een voorstel wordt ingediend voor het toepassen van de 'rood voor rood' wordt een brede afweging gemaakt, binnen de belangenafweging weegt het college van Burgemeester en Wethouders onder meer de belangen van de aanvrager en de belangen van het behoud van de cultuurhistorische waarden tegen elkaar af.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b, c en d geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

31. Hessenweg 102

Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Gezien de bezwaren van indiener op de beperkingen voor het verduurzamen van de woning, de marktwaarde van de woning/bedrijf en de continuïteit van het agrarische bedrijf.

Indiener stelt als voorbeeld dat extra kosten gemaakt moeten worden als de in de waardestelling omschreven schuifvensters worden vervangen voor een duurzamer alternatief en daarbij bepaalde kenmerken behouden moeten blijven.

Door de indiener wordt gesteld dat de regels consequenties hebben voor de toekomstige marktwaarde van de woning/bedrijf, omdat het gebruikelijk is dat bij verkoop de woning flink wordt verbouwd om te voorzien in hedendaagse gemakken.

De ontwikkeling van het agrarische bedrijf heeft mogelijk tot gevolg dat de woning in de weg staat (door de omvang van het bouwblok). Daardoor is het voorstelbaar dat de totale woning op een andere plek op het bouwblok wordt herbouwd in een andere stijl. Met het voorgestelde plan wordt dit volgens indiener onmogelijk gemaakt.

Mocht de gemeente indiener compensatie willen aanbieden, staat indiener ervoor open om hierover in gesprek te gaan.

Reactie zienswijze

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.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten b, c en d geeft deze zienswijze aanleiding de toelichting/regels aan te passen.

32. Laapeerseweg 7

Indiener maakt zijn ongenoegen kenbaar over hoe is omgegaan met zijn belangen. Indiener geeft aan geen toestemming te hebben gegeven aan een medewerker van de gemeente om foto's te nemen van het object. Indiener stelt dat zonder verder overleg en goedkeuring foto's zijn genomen vanuit de lucht. Indiener stelt vast dat deze niet voor eigen gebruik zijn gemaakt, maar voor een ieder openbaar gemaakt. Terwijl blijkt dat niet bij iedere waardestelling een foto is toegevoegd, tot ergernis van indiener. Indiener geeft aan dat het onwenselijk is dat met het publiceren van de foto's ongenodigde gasten een goed inzicht krijgen in het eigendom en hoe zij het perceel kunnen benaderen.

Indiener is van mening dat bij de woning geen sprake meer is van architectuurhistorische waarde. Van het van oorsprong model langhuisboerderij is door aan- en verbouw niets historisch meer aanwezig. Alleen in de achtergevel zitten van de oorspronkelijk boerderij nog 2 oude stalraampjes. Volgens indiener is hierom de woning in het kader van de M.I.P. al niet opgenomen. De vraag wordt gesteld in welke zin de oorspronkelijke functie en hoofdvorm van algemeen belang voor de gemeente is.

Indiener gaat in op de cultuurhistorische waarde van het landschap. Waar het voorheen ieder jaar een paar keer onder water stond zijn aan de hand van overleggen door indiener diverse ingrijpende aanpassingen in het landschap uitgevoerd om dit voor de toekomst te voorkomen. Van een cultuurhistorisch landschap is geen sprake meer. Dit wordt nog eens versterkt doordat de achterliggende gronden ook al tientallen jaren geen agrarische functie meer hebben (viskwekerij en burgerwoning). Deze hebben de nodige aanpassingen in het landschap teweeg gebracht.

Indiener geeft aan dat de huidige woning (mede door isolatieaanpassingen) zeer beperkt bruikbaar is voor bewoning. Met betrekking tot de huidige woonsituatie (2 personen) is dat geen belemmering. Indiener stelt dat op basis van de huidige regels de woning (onvoorwaardelijk) gesloopt mag worden en dat daarvoor een woning, los van de ondergrondse kelderruimte, van 600 m³ terug gebouwd mag worden. Door het parapluplan wordt dit recht voor het eigendom van indiener aanzienlijk beperkt. Indiener verwacht dat bij verkoop velen terughoudend zullen zijn of zelfs van koop afzien omdat zij allerlei overleg moeten voeren waarvan de uitkomst onzeker is. Dit leidt naar mening van de eigenaar tot aantasting van het recht op eigendom en dan ook tot een aanzienlijke waardedaling van het pand.

Reactie zienswijze

De foto's die gemaakt zijn komen voort uit een landelijke database met luchtfoto's, die (openbaar) ontsloten zijn via internet. Gelet op de bezwaren van indiener wordt de foto bij de waardestelling verwijderd.

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.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, b en c geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen (de aanwezige foto wordt verwijderd), dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

33. Burgemeester de Beaufortweg 12, Hamersveldseweg 2 en Zwarteweg 29

Indiener verzoekt het huidige plan niet door te laten gaan en nieuwe inventarisatie te doen van een beperkt aantal panden.

Indiener vindt het onverteerbaar dat in een tijd van 'Samenleving voorop' en het terugbrengen van regels dit plan is gekomen. De indiener is van mening dat de voorgestelde maatregelen eigenaren beperken in hun mogelijkheden en dat de regels en criteria extra kosten met zich mee brengen.

De indiener is van mening dat de hoeveelheid en aard van vele objecten discutabel is en vindt dat het meer weg heeft van een schot hagel of een sleepnet dan van een serieuze inventarisatie.

Indiener stelt dat eigenaren die belang hebben bij een goede staat van hun onroerend goed nu worden afgestraft met extra en beperkende regels.

Naar mening van de indiener zou er een serieuze selectie en inventarisatie plaats moeten vinden van cultuurhistorisch waardevolle panden en hiervoor een sloopvergunningsplicht te laten gelden.

Reactie zienswijze

In de zienswijze wordt verwezen naar werkwijze 'Samenleving Voorop'. Binnen dit model is de gemeente nog steeds gehouden aan wet- en regelgeving, en mag verwacht worden dat zij duidelijke kaders en regels stellen, zodat de samenleving kan vertrouwen op een betrouwe overheid. Het kaderstellen is binnen 'Samenleving voorop' van cruciaal belang.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a, c en e geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

34. Lockhorsterweg 2-4

Indiener verzoekt de objecten van Lockhorsterweg 2-4 (onderdeel uitmakend van Landgoed Lockhorst) niet op te nemen in het bestemmingplan Cultureel Erfgoed.

Indiener geeft aan niet op de hoogte gesteld te zijn door de gemeente over de mogelijkheid om een zienswijze in te kunnen dienen op het plan. Daarnaast spreekt indiener zijn verbazing uit over de wijze waarop informatie is verstrekt. Op de georganiseerd informatiebijeenkomst was het vanwege de drukte voor indiener onmogelijk om iemand persoonlijk te spreken. Naar mening van de indiener was de informatieverstrekking niet doordacht opgezet, waardoor belangstellenden zonder wijzer te zijn geworden huiswaarts keerden.

Tijdens de informatieavond heeft indiener een mailadres achtergelaten om meer informatie te ontvangen, indiener heeft echter niets ontvangen.

Indiener stelt dat het onmogelijk is om te weten waar precies bezwaar tegen te maken. Voor indiener heeft het plan waarbij geen subsidie behoort geen toegevoegde waarde, aangezien het landgoed als doel instandhouding heeft.

Reactie zienswijze

Allereerst merken wij op dat wij geen machtiging van de eigenaar hebben aangetroffen waaruit blijkt dat steller van de zienswijze rechtmatig namens de eigenaar optreedt, hetgeen noodzakelijk is voor de ontvankelijkheid van de ingebrachte zienswijze. Op dit moment in de procedure zien wij daarin nog geen belemmering om inhoudelijk op deze inbreng te reageren en de ingebrachte punten te behandelen en te beoordelen.

Vanuit de wet is er geen verplichting om eigenaren/bewoners nader te informeren over aankomende bestemmingsplannen. De brieven, verdere informatie en informatieavond is op eigen initiatief van de gemeente georganiseerd en niet gebonden aan wetten en regels. Enkel aan de publicatie zijn verplichtingen verbonden en daaraan is voldaan. Voor zover wij hebben kunnen overzien en bekend zijn met bewoners (en eigenaren die niet woonachtig zijn op het betreffende adres, zoals de landgoederen) hebben wij die geïnformeerd over het plan. Naar aanleiding van de informatieavond is nog een aanvullende brief gestuurd met daarin een nadere toelichting.

Tijdens de inloopbijeenkomst is de mogelijkheid geboden het mailadres achter te laten. Het is vervelend te constateren dat de waardestelling niet is ontvangen.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt c geeft deze zienswijze geen aanleiding om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen, dan wel het object uit het plan te verwijderen. Wel geven de door indiener aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

35. Landgoed Den Treek - Henschoten

Landgoed Den Treek-Henschoten (in het vervolg landgoed) geeft aan grote moeite te hebben met het voornemen dat voortvloeit uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'.

Het landgoed is van mening dat (1) de lijst en aanwijzingen van cultuurhistorisch waardevolle objecten op een niet professionele en onafhankelijke wijze tot stand zijn gekomen. Dat (2) de aanwijzingen zijn gestoeld op gebrekkige en feitelijke

onjuiste inventarisaties door een niet-onafhankelijke partij. Daarnaast zijn naar mening van het landgoed (3) de bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend (en kostenverhogend). Tenslotte stelt het landgoed (4) dat het bestemmingsplan onnodig beperkend geformuleerd is.

Het landgoed gaat puntsgewijs nader in op de aangedragen zienswijzen:

1. Ondeugdelijk aanwijzingsproces

Het landgoed stelt dat bij de organisatie van de inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten (volkomen kritiekloos) een wensenlijst is overgenomen, die is aangeleverd door een niet-professionele partij namelijk de Historische Kring Leusden (HKL). Een lid van de HKL heeft zitting in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Volgens het landgoed is de HKL een belanghebbende partij en niet aan te merken als onafhankelijke partij.

Het landgoed geeft aan dat het lijkt dat de HKL bij het opstellen van de lijst primair als uitgangspunt de leeftijd van de panden heeft genomen, want vrijwel ieder gebouw object in de gemeente ouder dan 50 à 60 jaar is aangemerkt. Door het landgoed wordt gesteld dat er principieel niet veel tegen een inventarisatie is, maar dat het onterecht is dat alles dat 'inventarisatiewaardig' is ook als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig wordt aangemerkt.

Volgens het landgoed is uit het oog verloren dat de meeste objecten niet of slechts zeer gedeeltelijk aan de criteria voldoen, waaraan conform het raadsbesluit gehouden moet worden.

Het landgoed vindt het opvallend dat een groot aantal waardestellingen niet is voorzien van de naam van de opsteller van de inventarisatie. Bij navraag blijkt dat de steller van de waardestellingen volgens haar cv voorzitter was van de inmiddels opgeheven monumentencommissie van de gemeente en voorzitter is van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Bij navraag bij een ambtenaar is aangegeven dat dit niet meer zo zou zijn, maar de status ervan is volgens het landgoed in het beste geval onduidelijk. Volgens het landgoed mag het voor zich spreken dat de door al deze informatie opgewekte schijn van verstrengeling van belangen principiële vragen oproept over de door de gemeente gevolgde werkwijze. Met in het bijzonder het selectieproces van de inventarisatiewaardige panden en de objectiviteit en onafhankelijke status van de waardestellingen.

Het landgoed geeft aan dat als er een objectinventarisatie is gemaakt dit niet betekent dat er sprake is van zodanige waarde dat deze dan ook onder het beschermingsregime van het bestemmingsplan gebracht zou moeten worden. Het is volgens het landgoed daarbij (in alle redelijkheid) onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in de gemeente met een bepaalde leeftijd daadwerkelijk beschermingswaardig is of zou kunnen zijn.

Door het landgoed wordt gesteld dat niet uit het bestemmingsplan blijkt dat aan de hand van de waardestellingen per object een objectieve afweging is gemaakt. Gesteld wordt dat de objecten die geen deel uitmaken van M.I.P. "er nu 'met de haren bijgetrokken' lijken te zijn". Door het landgoed wordt gesteld dat het gestelde cultuurhistorische belang van de betreffende objecten in beginsel voor ieder gebouw object in de gemeente gelden.

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

eigenaren).”

2. Individuele aanwijzing van objecten ondeugdelijk gemotiveerd

Volgens het landgoed blijkt dat bij het grootste deel van de waardestellingen niet gehouden is aan de toetscriteria die door de raad zijn vastgesteld. Daarbij geeft het landgoed aan dat de hoofdwaarden uit de toetscriteria bij veel waardestellingen maar gedeeltelijk aan de orde zijn, de beschrijving (deels) onjuist is en de beschreven waarden van een opvallend algemeen karakter zijn. Het landgoed is van mening dat er een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering met betrekking tot de te toetsen waarden volledig ontbreekt.

Volgens het landgoed zijn er drie types inventarisaties uit het bestemmingsplan te onderscheiden:

1. De MIP-inventarisatie, meestal beknopte informatie conform de toenmalige systematiek. De informatie is meer dan 28 jaar oud en niet geactualiseerd. Het landgoed stelt daarom dat deze informatie daarmee te gedateerd is om een besluit op te kunnen baseren, en niet conform de systematiek waarover de raad heeft besloten;
2. Een gemeentelijke inventarisatie uit 2014, ten behoeve van de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, gebaseerd op de geactualiseerd MIP-inventarisaties en conform de vastgestelde systematiek;
3. Recenter geïnventariseerde objecten, die volgens het landgoed onvolledig, zeer summier en niet conform de vastgestelde systematiek zijn beschreven.

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

3. Onredelijk bezwarend

Het landgoed geeft aan dat het bestemmingsplan bevestigt dat er met het landgoed afspraken zijn gemaakt over het beschermen van aanwezige erfgoed op het landgoed. Het landgoed geeft aan dat ondanks deze afspraak er 24 objecten zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het is voor het landgoed daarbij onacceptabel dat aanvullend op het gestelde doel (dat waardevolle objecten niet zijn te slopen zonder vergunning) een regeling is opgenomen ten aanzien van verbouw of uitbreiding van bouwwerken. Het landgoed claimt dat zij ernstig benadeeld wordt ten opzichte van andere eigenaren, omdat bij vergunningsaanvragen altijd advies- en legeskosten gemoeid zijn. En het plan niet voorziet in een vergoeding of tegemoetkoming in deze meerkosten. Daarbij komt nog dat volgens het landgoed in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar onderzoek aan moet voldoen, en dat dit leidt tot willekeur en ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Volgens het landgoed is het in redelijkheid niet te objectiveren wanneer een verbouw/uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde, waarbij het afhankelijk is van het oordeel van de (zoals eerder uiteen gezet) niet onafhankelijke gemeentelijke partij ARK.

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

4. De regels van het bestemmingsplan beperken eigenaren onnodig

Uit een (mondelijke) toelichting heeft het landgoed begrepen dat het bestemmingsplan beoogt aan sloop en wijzigingen van voorgevels een vergunningplicht te verbinden. Volgens het landgoed maakt het bestemmingsplan iedere verbouwing/aanbouw vergunningplichtig. Hoewel het landgoed aangeeft niet de voorkeur te hebben dat de raad het bestemmingsplan vaststelt, doet zij in de bijlage van haar zienswijze een tekstvoorstel dat naar mening van het landgoed

beter aansluit bij de uitgesproken intentie van het plan.

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

Voorts wordt uw Raad verzocht, indien u uiteindelijk alsnog overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, om de Bestemmingsplanregels aan te passen conform het dezerzijds gedane voorstel.

Tenslotte wordt uw Raad verzocht om geen eigendommen van het landgoed aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden tot een deugdelijke objectinventarisatie plaatsgevonden heeft.”

Reactie zienswijze

Wij herkennen ons niet in de zienswijze van het landgoed dat de waardestellingen op een ondeugdelijke wijze tot stand zijn gekomen, dan wel dat het voorliggende plan leidt tot onrechtmatig aanwijzen van panden. De werkzaamheden van de steller van de waardestellingen in het verleden doet daar naar onze mening geen afbreuk aan.

De waardestellingen voldoen in onze ogen in voldoende mate aan de vastgestelde uitgangspunten. Gelet op de bedoeling van het plan heeft het college voor een praktische werkwijze gekozen en niet voor elk object een (nieuwe) uitgebreide waardestelling opgesteld. De waardestelling is een leidraad voor toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning. De dan huidige situatie is het uitgangspunt bij die toetsing.

Bij de formulering van de reikwijdte van het bestemmingsplan is expliciet gemaakt dat alle cultuurhistorische waardevolle objecten, met inbegrip van de objecten van de landgoederen, meegenomen moeten worden in een beschermingsregime. Waaronder wordt verstaan een sloopregeling om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle objecten zomaar gesloopt kunnen worden. Om het beleid dat reeds in de welstandsnota staat opgenomen meer zichtbaar te maken, is de werking van die regeling voor verbouw van een cultuurhistorisch waardevol object ‘zichtbaar gemaakt’ in het bestemmingplan.

Voor de meeste objecten van het landgoed is reeds in de welstandsnota een toets opgenomen in het kader van de cultuurhistorische waarden. Enkele objecten van het landgoed zijn nu voor het eerst toegevoegd aan de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten, die naar onze mening nu een volledig beeld geeft van het cultureel erfgoed in de gemeente. Voor de volledigheid wordt, zoals mondeling is toegelicht aan (kantoor)collega-rentmeester van Stichting De Boom, hier nogmaals benadrukt dat er (buiten de sloopvergunning) geen nieuwe omgevingsvergunningplichtige activiteiten worden gecreëerd voor verbouw. Wat vergunningsvrij is, blijft vergunningsvrij.

De zienswijze van het landgoed geeft geen aanleiding om de objecten van het landgoed uit het plan te verwijderen. Wel geven de door het landgoed aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

36. Stichting De Boom

Stichting De Boom (in het vervolg stichting) geeft aan grote moeite te hebben met het voornemen dat voortvloeit uit het bestemmingsplan ‘Parapluplan Cultureel Erfgoed’.

De stichting is van mening dat (1) de lijst en aanwijzingen van cultuurhistorisch waardevolle objecten op een niet professionele en onafhankelijke wijze tot stand zijn gekomen. Dat (2) de aanwijzingen zijn gestoeld op gebrekkige, deels zeer verouderde en feitelijke onjuiste inventarisaties door een niet-onafhankelijke partij. Daarnaast zijn naar mening van de stichting (3) de bestemmingsplanregels onredelijk bezwarend (en kostenverhogend). Tenslotte stelt de stichting (4) dat het bestemmingsplan onnodig beperkend geformuleerd is. De stichting roept de gemeenteraad op het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De stichting gaat puntsgewijs nader in op de aangedragen zienswijzen:

1. Ondeugdelijk aanwijzingsproces

De stichting stelt dat bij de organisatie van de inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten (volkomen kritiekloos) een wensenlijst is overgenomen, die is aangeleverd door een niet-professionele partij namelijk de Historische Kring Leusden (HKL). Een lid van de HKL heeft zitting in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Volgens de stichting is de HKL een belanghebbende partij en niet aan te merken als onafhankelijke partij.

De stichting geeft aan dat het lijkt dat de HKL bij het opstellen van de lijst primair als uitgangspunt de leeftijd van de panden heeft genomen, want vrijwel ieder gebouw object in de gemeente ouder dan 50 à 60 jaar is aangemerkt. Door de stichting wordt gesteld dat er principieel niet veel tegen een inventarisatie is, maar dat het onterecht is dat alles dat 'inventarisatiewaardig' is ook als cultuurhistorisch waardevol en beschermingswaardig wordt aangemerkt.

Volgens de stichting is uit het oog verloren dat de meeste objecten niet of slechts zeer gedeeltelijk aan de criteria voldoen, waaraan conform het raadsbesluit gehouden moet worden.

De stichting vindt het opvallend dat een groot aantal waardestellingen niet is voorzien van de naam van de opsteller van de inventarisatie. Bij navraag blijkt dat de steller van de waardestellingen volgens haar cv voorzitter was van de inmiddels opgeheven monumentencommissie van de gemeente en voorzitter is van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. Bij navraag bij een ambtenaar is aangegeven dat niet meer zo zou zijn, maar de status ervan is volgens de stichting in het beste geval onduidelijk. Volgens de stichting mag het voor zich spreken dat de door al deze informatie opgewekte schijn van verstrengeling van belangen principiële vragen oproept over de door de gemeente gevolgde werkwijze. Met in het bijzonder het selectieproces van de inventarisatiewaardige panden en de objectiviteit en onafhankelijke status van de waardestellingen.

De stichting geeft aan dat als er een objectinventarisatie is gemaakt dit niet betekent dat er sprake is van zodanige waarde dat deze dan ook onder het beschermingsregime van het bestemmingsplan gebracht zou moeten worden. Het is volgens de stichting daarbij (in alle redelijkheid) onmogelijk en ondenkbaar dat (vrijwel) ieder pand in de gemeente dat een bepaalde leeftijd bereikt daadwerkelijk beschermingswaardig is of zou kunnen zijn.

Door de stichting wordt gesteld dat niet uit het bestemmingsplan blijkt dat aan de hand van de waardestellingen per object een objectieve afweging is gemaakt. Gesteld wordt dat de objecten die geen deel uitmaken van M.I.P. "er nu 'met de haren bijgetrokken' lijken te zijn". Door de stichting wordt gesteld dat het gestelde cultuurhistorische belang van de betreffende objecten in beginsel voor ieder gebouw object in de gemeente gelden. De stichting is van mening dat om

willekeur te voorkomen dit consequent toegepast zou moeten worden dat daarmee ieder pand in Leusden van algemeen belang wordt verklaard.

“De conclusie is dat de ongewijzigde vaststelling van dit Bestemmingsplan, als gevolg van uw organisatie van het selectieproces van de inventarisatiewaardige objecten en de flinterdunne inhoudelijk ondeugdelijkheid van de waardestellingen, leidt tot onrechtmatige aanwijzing van panden van de stichting (en vele andere eigenaren).”

2. Individuele aanwijzing van objecten ondeugdelijk gemotiveerd

Volgens de stichting blijkt dat bij het grootste deel van de waardestellingen niet gehouden is aan de toetscriteria die door de raad zijn vastgesteld. Daarbij geeft de stichting aan dat de hoofdwaarden uit de toetscriteria bij veel waardestellingen maar gedeeltelijk aan de orde zijn, de beschrijving (deels) onjuist is en de beschreven waarden van een opvallend algemeen karakter zijn. De stichting is van mening dat er een deugdelijke inhoudelijke afweging en motivering met betrekking tot de te toetsen waarden volledig ontbreekt.

Volgens de stichting zijn er drie types inventarisaties uit het bestemmingsplan te onderscheiden:

4. De MIP-inventarisatie, meestal beknopte beschrijving conform de toenmalige systematiek. De informatie is meer dan 28 jaar oud en niet geactualiseerd. De stichting stelt daarom dat deze informatie daarmee te gedateerd is om een besluit op te kunnen baseren, en niet conform de systematiek waarover de raad heeft besloten;
5. Een gemeentelijke inventarisatie uit 2014, ten behoeve van de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, gebaseerd op de geactualiseerd MIP-inventarisaties en conform de vastgestelde systematiek;
6. Recenter geïnventariseerde objecten, die volgens de stichting onvolledig, zeer summier en niet conform de vastgestelde systematiek zijn beschreven.

De stichting stelt dat enkel de inventarisaties van het ‘type 2’ voldoen aan het raadsbesluit van 8 maart 2018. De stichting is van mening dat de aanwijzing van de overige objecten in strijd is met het raadsbesluit. De stichting gaat er vanuit dat de inventarisaties van type 1 en 3 over gedaan worden, om die reden gaat de stichting niet in op de individuele inventarisaties in deze zienswijze. De stichting geeft aan dat zij zich het recht behouden om in hoger beroep te gaan tegen de individuele inventarisaties als de raad besluit de panden aan te wijzen op de voorliggende inventarisaties. Voor de objecten met een type 2 beschrijving die zich op het landgoed bevinden merkt de stichting op dat in de waardestellingen staat opgenomen “de omvang van de bescherming”. Volgens de stichting zou dit passend zijn voor een aanwijzing gemeentelijk monument, maar zaait dit verwarring over de reikwijdte van het bestemmingsplan. Waarbij het enkel gaat om bescherming tegen sloop en wijzigingen. In een mondelinge toelichting aan de stichting is gesteld dat het plan alleen beoogd van totaalsloop en het wijzigen van voorgevels een vergunningplichtige activiteiten te maken.

“Het college heeft zich er op het front van de inventarisatie naar het zich laat aanzien veel te gemakkelijk van af gemaakt. Dit gebeurt door inventarisatierapporten te gebruiken die of te verouderd zijn (uit 1990/91) óf voor een heel ander doel geschreven zijn (gemeentelijke monumenten), óf volstrekt niet voldoen aan de RCE criteria die ingevolge de opdracht van de Raad bij de inventarisatie gebruikt hadden moeten worden (de recente inventarisaties). Het is duidelijk: de kwaliteit van de inventarisaties is ruimschoots onvoldoende om te kunnen dienen voor rechtmatige aanwijzingen tot cultuurhistorisch waardevol object.”

3. Onredelijk bezwarend

De stichting geeft aan dat het bestemmingsplan bevestigt dat er met de stichting afspraken zijn gemaakt over het beschermen van aanwezige erfgoed op de stichting. De stichting geeft aan dat ondanks deze afspraak er 46 objecten zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het is voor de stichting daarbij onacceptabel dat aanvullend op het gestelde doel (dat waardevolle objecten niet zijn te slopen zonder vergunning) een regeling is opgenomen ten aanzien van verbouw of uitbreiding van bouwwerken. De stichting claimt dat zij ernstig benadeeld wordt ten opzichte van andere eigenaren, omdat bij vergunningsaanvragen altijd advies- en legeskosten gemoeid zijn. En het plan niet voorziet in een vergoeding of tegemoetkoming in deze meerkosten. Daarbij komt nog dat volgens de stichting in de bestemmingsplanregels niet is opgenomen waar onderzoek aan moet voldoen, en dat dit leidt tot willekeur en ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Volgens de stichting is het in redelijkheid niet te objectiveren wanneer een verbouw/uitbreiding zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde, waarbij het afhankelijk is van het oordeel van de (zoals eerder uiteen gezet) niet onafhankelijke gemeentelijke partij ARK.

“Kortom: het Bestemmingsplan is onredelijk bezwarend als gevolg van hogere kosten, tijdverlies en subjectieve beoordelingen.”

4. De regels van het bestemmingsplan beperken eigenaren onnodig

Uit een (mondelinge) toelichting heeft de stichting begrepen dat het bestemmingsplan beoogt aan sloop en wijzigingen van voorgevels een vergunningplicht te verbinden. Volgens de stichting maakt het bestemmingsplan iedere verbouwing/aanbouw vergunningplichtig. Hoewel de stichting aangeeft niet de voorkeur te hebben dat de raad het bestemmingsplan vaststelt, doet zij in de bijlage van haar zienswijze een tekstvoorstel dat naar mening van de stichting beter aansluit bij de uitgesproken intentie van het plan.

“Op grond van al het vorenstaande wordt uw Raad verzocht om

- a. het Bestemmingsplan niet vast te stellen en*
- b. het College van Burgemeester en Wethouders op te dragen om de door u aan het gegeven opdracht alsnog geheel uit te voeren, te weten een professionele en volledige objectinventarisatie, geheel conform het systeem van de RCE, door onafhankelijke deskundige wiens persoon vrij is van (de schijn van) belangenverstrengeling.*
- c. geen eigendommen van Stichting De Boom aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevol object binnen het parapluplan Cultureel Erfgoed Leusden tot de gevraagde deugdelijke objectinventarisatie plaatsgevonden heeft.*
- d. indien u vervolgens alsnog overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan, de Bestemmingsplanregels aan te passen conform het dezerzijds gedane bijgaande voorstel.”*

Reactie zienswijze

Allereerst merken wij op dat wij geen machtiging van de stichting hebben aangetroffen waaruit blijkt dat steller van de zienswijze rechtmatig namens de stichting optreedt, hetgeen noodzakelijk is voor de ontvankelijkheid van de ingebrachte zienswijze. Op dit moment in de procedure zien wij daarin nog geen belemmering om inhoudelijk op deze inbreng te reageren en de ingebrachte punten te behandelen en te beoordelen.

Wij herkennen ons niet in de zienswijze van de stichting dat de waardestellingen op een ondeugdelijke wijze tot stand zijn gekomen, dan wel dat het voorliggende plan leidt tot

onrechtmatige aanwijzen van panden. De werkzaamheden van de steller van de waardestellingen in het verleden doet daar naar onze mening geen afbreuk aan.

De waardestellingen voldoen in onze ogen in voldoende mate aan de vastgestelde uitgangspunten. Gelet op de bedoeling van het plan heeft het college voor een praktische werkwijze gekozen en niet voor elk object een (nieuwe) uitgebreide waardestelling op gesteld. De waardestelling is een leidraad voor toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning. De dan huidige situatie is het uitgangspunt bij die toetsing.

Bij de formulering van de reikwijdte van het bestemmingsplan is expliciet gemaakt dat alle cultuurhistorische waardevolle objecten, met inbegrip van de objecten van de landgoederen, meegenomen moeten worden in een beschermingsregime. Waaronder wordt verstaan een sloopregeling om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle objecten zomaar gesloopt kunnen worden. Om het beleid dat reeds in de welstandnota staat opgenomen meer zichtbaar te maken, is de werking van die regeling voor verbouw van een cultuurhistorisch waardevol object 'zichtbaar gemaakt' in het bestemmingplan.

Voor de meeste objecten van de stichting is reeds in de welstandsnota een toets opgenomen in het kader van de cultuurhistorische waarden. Enkele objecten van de stichting zijn nu voor het eerst toegevoegd aan de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten, die naar onze mening nu een volledig beeld geeft van het cultureel erfgoed in de gemeente. Voor de volledigheid wordt, zoals mondeling is toegelicht aan de rentmeester van Stichting De Boom, hier nogmaals benadrukt dat er (buiten de sloopvergunning) geen nieuwe omgevingsvergunningplichtige activiteiten worden gecreëerd voor verbouw. Wat vergunningsvrij is, blijft vergunningsvrij. De werkwijze van de gemeente is om in een vroeg stadium en in vooroverleg met de initiatiefnemers te treden. Hierin kan gezamenlijk bepaald worden wat nodig is om te komen tot een goede onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning. Per situatie kan bepaald worden wel (en of) er onderzoeken nodig zijn, om zo overbodige te maken kosten te voorkomen.

De zienswijze van de stichting geeft geen aanleiding om de objecten van de stichting uit het plan te verwijderen, wel geven de door het landgoed aangedragen aandachtspunten aanleiding om de toelichting/regels aan te passen.

Geen aanpassing

In onderstaande zienswijzen geven indieners aan dat zij het om diverse redenen niet eens zijn met de waardestelling en hebben verzocht het object te verwijderen uit het plan.

Bij deze zienswijzen is aangegeven dat ze het niet eens zijn met de waardestelling. Deze objecten zijn beoordeeld aan de hand van de criteria, die op 8 maart 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De conclusie is geweest dat deze objecten, van cultuurhistorische waarden zijn. Deze zienswijzen geven dan ook geen aanleiding de waardestellingen van de betreffende objecten aan te passen.

37. Asschatterweg 38

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Asschatterweg 38 in het parapluplan Cultureel Erfgoed.

Reactie zienswijze

Gelet op het in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

38. Buurtweg 3

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Buurtweg 3 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

Als motivatie geeft indiener aan dat het object niet is ontworpen door een bekende architect en dat het object in 2002 is veranderd van uiterlijk met toestemming van de gemeente. De getoonde bouwtekeningen zijn dan ook in het geheel niet in overeenstemming met de huidige situatie.

Tot slot is indiener van mening dat het geen interessant object is voor derden, aangezien het vanaf de openbare weg nauwelijks te zien is.

Reactie zienswijze

Binnen het parapluplan wordt op het perceel Buurtweg 3 de aanwezige duiventoren als uniek element gezien, en daarom aangeduid als karakteristiek. Dit element is niet veranderd van uiterlijk, de rest van het woonhuis is niet opgenomen. De (naam van de) architect heeft in dit geval geen invloed op de cultuurhistorische waarden.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

39. Doornseweg 28

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Doornseweg 28 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

De indiener geeft aan dat de waardestelling niet gelijk is aan de huidige staat van het object.

Indiener geeft aan dat in het verleden (bij een vergadering over een asielzoekerscentrum aan de Doornseweg) door het college is toegezegd dat de woning vergroot mag worden.

Dit vanwege de geringe afmeting van de woning.

Indiener geeft aan dat de huidige staat van de woning een behoorlijke renovatie vraagt, waarbij een groot deel van de oorspronkelijke materialen verloren zullen gaan.

Indiener is van mening dat de gemeente geen regels moet verzinnen voor eigendommen die hun niet toebehoren.

Reactie zienswijze

Indiener verwijst in de zienswijze naar een toezegging uit het verleden, die is voor dit plan niet relevant noch wordt hiermee bevestigd. De vermeende toezegging doet geen afbreuk aan de geconstateerde waarde van het object.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punten a, b, c en d geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

40. Emelaarseweg 11

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Emelaarseweg 11 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

De waardestelling is onjuist, aangezien het object in 2006 volledig is gesloopt. Daarbij zijn de voor- en achtergevel blijven staan en is de woning herbouwd tot een modern woonhuis.

Aangezien indiener slechts nadelen ziet en geen toevoegingen is dit aanleiding om te verzoeken de woning te verwijderen van de lijst van cultuurhistorische waardevolle objecten in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen. De oorspronkelijke zichtgevel en het bouwvolume zijn immers in stand gehouden.

41. Hessenweg 146

Indiener is van mening dat de schuur op Hessenweg 146 geen architectuurhistorische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde heeft en heeft daarvoor de volgende redenen:

- Het object is geen voorbeeld van een historische schuur. De oude muren zijn verwijderd en met andere stenen opgemetseld.
- De historische functionele en ruimtelijke samenhang met het omringende agrarische landschap is in de loop der tijd aangepast.
- Pand is later gewijzigd; er is geen sprake meer van een historisch gebouw.
- Er is geen sprake van relatieve gaafheid, Er zijn diverse sporen van ouderdom aanwezig, zoals verzakking buitenmuur en dak.

Indiener verzoekt om Hessenweg 146 te verwijderen van de lijst met Waardestellingen Cultuurhistorische Waardevolle Objecten.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen. Uit de ons beschikbare gegevens blijkt niet dat de

oorspronkelijke boerderij (nu de schuur) gesloopt is.

42. Kolfshoterdijk 24

Indiener verzoekt de woning Kolfshoterdijk, Groot Romselaar, met bijbehorende gebouwen niet op te nemen in het bestemmingsplan Parapluplan Cultureel Erfgoed.

Indiener is van mening dat het plan de toekomstige bedrijfsvoering kan belemmeren en vindt het van absoluut belang dat er een boerenbedrijf wordt voortgezet op de Kolfshoterdijk 24 in Leusden. Dan moeten er geen belemmeringen in de weg staan die optimalisering en/of modernisering van het bedrijf in de weg staan.

Daarnaast stelt indiener dat de boerderij niet van dusdanige waarde en uniciteit is, dat het meerwaarde heeft om deze boerderij in dit plan op te nemen. Indiener geeft aan dat door brand het achterhuis in 1978 voor een heel deel is verwoest en met de bouwmaterialen van de tijden van 1978 weer is opgebouwd. Hierdoor is het geen unieke bouw meer voor die tijd en vindt indiener dit niet horen in een plan van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De loods die is opgenomen in de waardestelling is reeds gesloopt met vergunning van de gemeente.

Gezien bovenstaande is indiener van mening dat de boerderij niet opgenomen dient te worden in dit plan.

Reactie zienswijze

Bij de genoemde boerderij is er sprake van een wederopbouwboerderij. Het is een oud erf, dat bovendien terug te vinden op kaarten uit de middeleeuwen. Dit wordt bevestigd door de naam van de boerderij die eindigt op -laar.

De in de zienswijze omschreven aanpassingen aan de boerderij doen geen afbreuk aan de zichtgevel en bouwvolume; die zijn nog steeds behoudenswaardig.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

43. Moorsterweg 11

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het opnemen van het object Moorsterweg 11 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed als waardevol object.

Als reden geeft indiener aan dat hij de zeggenschap in eigen hand wil houden omdat anders in de toekomst de bedrijfsvoering gedwarsboemd zou kunnen worden.

Reactie zienswijze

Allereerst merken wij op dat wij geen machtiging van de eigenaar hebben aangetroffen waaruit blijkt dat steller van de zienswijze rechtmatig namens de eigenaar optreedt, hetgeen noodzakelijk is voor de ontvankelijkheid van de ingebrachte zienswijze.

Op dit moment in de procedure zien wij daarin nog geen belemmering om inhoudelijk op deze inbreng te reageren en de ingebrachte punten te behandelen en te beoordelen.



Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

44. Pachter 16a

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

Gezien bovenstaande wil indiener dat de bescherming ten aanzien van de zij- en achtergevel wordt verwijderd.

Reactie zienswijze

Als er voor de wijzigingen een omgevingsvergunning vereist is dan weegt het college van Burgemeester en Wethouders de belangen van de aanvrager af ten opzichte van de belangen van de cultuurhistorische waarden. Daarbij geeft het college in redelijkheid voorrang aan de belangen van aanvrager. Bovendien levert het bestemmingsplan voor het betreffende object Pachter 16a geen andere werkwijze op bij verbouw plannen. Het pand was al opgenomen in de lijst met waardevolle objecten van de welstandsnota en daarin is al een toets op cultuurhistorische waarden opgenomen.

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

Zienswijze ontvangen buiten reactietermijn

Één zienswijze is buiten de reactietermijn ontvangen, namelijk ontvangen op 30 oktober (een dag na de einde van de termijn). Ondanks dat is deze toch in behandeling genomen.

45. Hessenweg 104

Indiener is van mening dat het parapluplan beperkend werkt bij het verduurzamen van de woning. Indien kenmerkende elementen, zoals de schuifvensters met drieruits bovenlicht en luiken, behouden moeten worden dan zitten daar volgens indiener extra kosten aan verbonden in vergelijking met hedendaagse oplossingen.

De indiener stelt dat de extra regels consequenties hebben voor de toekomst. Bij overdracht van het bedrijf is het vaak gebruikelijk dat de woning flink wordt verbouwd om te voorzien in de hedendaagse gemakken. Het plan geeft hierin beperkingen wat een negatieve invloed heeft op de marktwaarde.

Volgens indiener kan het zijn dat bij ontwikkeling van het bedrijf de woning in de weg staat in verband met de omvang van het bouwblok. Dan kan het voorkomen dat een deel van de woning of de totale woning op een andere plek op het bouwblok wordt herbouwd in een andere stijl. Met het voorliggende plan wordt dit naar mening van de indiener onmogelijk gemaakt.

Indiener verzoekt het plan niet vast te stellen, indiener staat open voor een gesprek met de gemeente over een compensatie.

Reactie zienswijze

Gelet op de in hoofdstuk 'Zienswijzen' genoemde punt a, b en c geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

Wijzigingen

Naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen en de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om de hieronder opgenomen wijzigingen door te voeren ten aanzien van het ontwerpbestemmingplan. Ten behoeve van de aanpassing van de tekst wordt voor de daadwerkelijke aanpassingen verwezen naar de bijlage 'Wijzigingen Toelichting en Regels', waarin met *wijzigingen bijhouden* is aangegeven welke wijzigingen worden voorgesteld.

WAT	AANLEIDING
Toelichting	
1.1; Tekstueel (zie bijlage Wijzigingen Toelichting en Regels)	Consistent gebruik term 'objecten' en naar aanleiding van zienswijzen verduidelijking grondslag bescherming cultureel erfgoed
1.4; Tekstueel	Consistent gebruik term 'objecten'
2.1; Tekstueel en aanvulling vergunningsvrijbouwen	Consistent gebruik term 'objecten' en naar aanleiding van zienswijzen verduidelijking over vergunningsvrijbouwen
2.2 <i>Regeling</i> ; Tekstueel, aanvulling vergunningsvrijbouwen en hoe beoordeling en besluitvorming rond een aanvraag omgevingsvergunning plaatsvind.	Consistent gebruik term 'objecten' en naar aanleiding van zienswijzen verduidelijking over vergunningsvrijbouwen en proces rond aanvraag omgevingsvergunning
3.2.1; Wijziging tekst over erfgoedbeleid.	Naar aanleiding van zienswijzen is deze tekst aangevuld en verduidelijkt.
3.2.2; Toevoeging paragraaf Welstandsnota 2018	Naar aanleiding van zienswijzen is deze paragraaf toegevoegd, om de herkomst van het beleidskader dat er reeds bij een aanvraag omgevingsvergunning een toets plaatsvind ten aanzien van MIP-objecten te duiden.
3.2.3; Wijziging tekst over waarderingscriteria	Naar aanleiding van zienswijzen is deze tekst aangevuld en verduidelijkt.
4.2; Tekstueel	Consistent taalgebruik
5.4 <i>Zienswijzen</i> ; Wijziging tekst, geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijzeperiode en ingediende zienswijzen	Tekst is aangepast met een korte beschrijving van de uitkomst van de zienswijzen
Regels	
1.16 <i>cultuurhistorische waarde</i> ; Aanvulling begripsbeschrijving	Naar aanleiding van zienswijzen is de begripsbeschrijving 'cultuurhistorische waarde' aangevuld.
1.18 <i>gewoon onderhoud</i> ; Toevoeging begrip	Naar aanleiding van zienswijzen is het begrip 'gewoon onderhoud' toegevoegd.
1.24 <i>slopen</i> ; Tekstueel	Consistent taalgebruik
Artikel 2; Wijziging tekst	Naar aanleiding van zienswijzen is op diverse plekken artikel 2 aangepast, met als doel een verduidelijking van de regels en de wijze waarop deze worden toegepast.
Artikel 6; Wijziging tekst	Ter verduidelijking van de toepassing van het artikel 6 is deze tekstueel gewijzigd.
Verbeelding	



Aanduiding Ruifweg 1 verwijderen	Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk geworden dat het pand reeds 20 jaar geleden gesloopt is
Aanduiding Asschatterweg 42 verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Aanduiding Emelaarseweg 15 verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Aanduiding Hessenweg 18d verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Aanduiding Hessenweg 18e verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Aanduiding Asschatterweg 209 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat de aanduiding van het object aangepast dient te worden.
Bijlagen	
Wijzigen adres Asschatterweg 5 > 1	Heeft hernummering plaatsgevonden
Waardstelling Ruifweg 1 verwijderen	Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk geworden dat het pand reeds 20 jaar geleden gesloopt is
Waardstelling Asschatterweg 42 verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Waardstelling Asschatterweg 48 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze worden de jaartallen in de waardstelling aangepast.
Waardstelling Arnhemseweg 85 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze is geconstateerd dat er geen sprake meer is van een riet gedekte kap, maar een pannendak.
Waardstelling Asschatterweg 223 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze worden de jaartallen in de waardstelling aangepast.
Waardstelling Emelaarseweg 10 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de in de zienswijze omschreven schuur verwijderd.
Waardstelling Emelaarseweg 15 verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Waardstelling Hagenouwselaan 7 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de waardstelling aangepast aan de huidige vergunde situatie.
Waardstelling Hessenweg 18d verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Waardstelling Hessenweg 18e verwijderen	Naar aanleiding van zienswijze is beoordeeld dat het object niet langer van cultuurhistorische waarde is.
Waardstelling Hessenweg 218a aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de schuur verwijderd.
Waardstelling Hessenweg 257 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de waardstelling aangepast aan de huidige vergunde situatie.
Waardstelling Leusbroekerweg 6 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze worden de



	volgende elementen uit de waardestelling verwijderd: windveren met bolvormige uiteinden; vierruits draaivenster; rode kruispan; oorspronkelijk zolderlicht.
Waardestelling Maanweg 31 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de tekst van de waardestelling aangepast, in die zin dat er hier niet langer sprake is van een agrarische functie en de hooiberg is gesloopt.
Waardestelling Paradijsweg 10 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de waardestelling aangepast aan de huidige vergunde situatie.
Waardestelling Postweg 3-5 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijzen wordt de waardestelling Postweg 3-5 aangepast. In die zin dat enkel de voorgevel in originele staat is gebleven bij de herbouw/renovatie in 1987.
Waardestelling Ruifweg 3 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de waardestelling aangepast, in die zin dat er geen sprake is van een wederopbouwboerderij.
Waardestelling Laapeerseweg 7 aanpassen	Naar aanleiding van zienswijze wordt de foto bij de zienswijze verwijderd.

N.b. de individuele zienswijzen die aanleiding hebben gegeven om de toelichting en/of regels te wijzigen zijn niet los benoemd in dit overzicht.