



## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** L206478  
**Datum raadsvergadering** 18 april 2019  
**Portefeuillehouder** H.A.W. van Beurden

**Onderwerp** Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de inhoud van de nota van zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de nota van zienswijzen;
3. de cultuurhistorische waardenkaart vast te stellen.

### Aanleiding

Sinds 2012 is het verplicht om in alle bestemmingsplannen rekening te houden met de cultuurhistorische waarden, zowel boven- als ondergronds (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet). Verbouwingen of structurele aanpassingen aan bouwwerk of omgeving kunnen daarom niet meer zonder rekening te houden met het verhaal van de plek. Daarnaast ligt sinds de Modernisering van de Monumentenzorg (2012) het primaat van bredere bescherming van cultuurhistorische waarden bij gemeenten.

Op 1 juli 2015 is bij het raadsbesluit 'Wijzigen Erfgoedverordening Leusden 2012' een nadere uitwerking geschetst van de kadernotitie Vernieuwd Monumentenbeleid uit 2013. De nadere uitwerking houdt in dat er sprake moet zijn van een zo licht mogelijk beschermingsregime met zo min mogelijk beperkingen voor eigenaren. Waarbij is aangegeven dat cultuurhistorisch waardevolle objecten minimaal beschermd dienen te worden tegen sloop. Onder waardevolle objecten wordt ten minste verstaan:

- De objecten die de gemeentelijke monumenten status zouden verdienen, maar niet op basis van vrijwillige aanwijzing daadwerkelijk de status van gemeentelijk monument hebben verkregen;
- Objecten in eigendom van landgoederen De Boom en Den Treek-Henschoten, die zijn vrijgesteld van de vrijwillige aanwijzing tot gemeentelijk monument en de daarbij gepaard gaande vergunningsplicht;
- De overige objecten van de groslijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Bij de Welstandnota 2018 (raadsbesluit 1 februari 2018) en later bij het vaststellen van de toetsingscriteria cultureel erfgoed (raadsbesluit 8 maart 2018) is een groslijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten vastgesteld. Die is meer uitgebreid ten opzichte van de lijst uit 2015 en is onder meer aangevuld met objecten uit de wederopbouwperiode en 'vergeten objecten'. In principe is er niet langer meer sprake van een lijst met objecten uit M.I.P<sup>1</sup>. en andere objecten, maar een lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Leusden.

---

<sup>1</sup> Het Monumenten Inventarisatie Project, afgekort M.I.P., is een landelijk project van de Nederlandse Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd.



Met dit raadsvoorstel leggen we de minimale bescherming vast en de objecten waarop deze bescherming betrekking heeft.

### **Doel / Effect**

Naast het voldoen aan wet- en regelgeving, is het doel met dit bestemmingsplan cultuurhistorisch waardevolle objecten beter zichtbaar te maken en uniformiteit in regels te creëren voor cultuurhistorische waardevolle objecten (buiten de aangewezen monumenten). Het plan heeft ook als doel om bij plannen voor verandering aan deze objecten in gesprek te raken met eigenaren/bewoners, zodat zoveel mogelijk het cultureel erfgoed (de cultuurhistorische elementen) behouden kan blijven om de huidige en toekomstige generaties een beeld te geven van het verleden. Door dat wat je omgeeft, besef je waar je vandaan komt, het geeft je inzicht in de eigen plaats in het hier en nu. Dit wordt voor het gebouwde erfgoed vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarnaast komt het samen met alle andere cultuurhistorische waarden terug in de cultuurhistorische waardenkaart, die naast het gebouwde erfgoed ook inzicht geeft in andere aspecten van cultureel erfgoed (zoals landschapselementen en historische verbindingswegen).

Het effect op de eigenaren is dat zij niet zonder meer een object dat is aangeduid in het bestemmingsplan (deels) kunnen slopen. Daarnaast kan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd worden om advies bij een aanvraag omgevingsvergunning (voor het (deels) slopen en/of verbouwen). Erfgoed is niet alleen te vatten met een economische waardering maar bevat daarnaast identiteits- en belevingswaarde, en emotionele waarde.

### **Argumenten**

*1.1 Eigenaren en bewoners van de cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn geïnformeerd over het plan en hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het bestemmingsplan en de waardestellingen. Naar aanleiding van zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan (en waardestellingen) aan te passen.*

Begin oktober is in aanloop naar het collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond georganiseerd voor alle eigenaren/bewoners van de objecten die opgenomen zijn in het plan. De avond is druk bezocht door vele geïnteresseerde eigenaren/bewoners. De grote opkomst van de avond is aanleiding geweest om nog vóór de start van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan een informerende brief te sturen aan eigenaren/bewoners met uitleg over de achtergrond van het plan en een reactie op veel gestelde vragen. Daarnaast hebben diverse persoonlijke (telefoon)gesprekken plaatsgevonden om bewoners/eigenaren nader te informeren over het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 oktober tot en met donderdag 29 november 2018. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 45 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze buiten de ter inzage termijn. In de nota van zienswijzen wordt uitgebreid in gegaan op de zienswijzen en de reacties daarop. In de nota zijn de zienswijzen gegroepeerd. Zeventien zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de waardestelling van het betreffende object te wijzigen of het object uit het bestemmingsplan te verwijderen, 19 zienswijzen hebben aanleiding gegeven de toelichting en/of regels aan te passen en verduidelijken, en acht zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het plan. Voor het complete overzicht van zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de bijlage Nota van Zienswijzen.



Ook is in de Nota van Zienswijzen opgenomen welke ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd, los van de formeel ingediende zienswijzen.

*2.1 Het is verplicht om erfgoed op te nemen in bestemmingsplannen.*

In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten onderzoek moeten doen naar de cultuurhistorische waarden van een bestemmingsplangebied, die beschrijven in de toelichting en vertalen naar de regels van het bestemmingsplan.

*2.2 Met het paraplubestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden toegevoegd voor het gehele grondgebied van de gemeente.*

Aangezien tot op heden niet in alle bestemmingsplannen een beschrijving van de cultuurhistorische waarden is opgenomen is ervoor gekozen met een paraplubestemmingsplan de cultuurhistorische waardevolle objecten in de hele gemeente te benoemen en op te nemen in het bestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. De 'onderliggende' bestemmingsplannen worden met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld en daardoor voorzien van uniforme regels. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Dit bestemmingsplan voegt feitelijk aan elk bestaand bestemmingsplan de aanduiding van 'rijksmonument', 'gemeentelijk monument', 'karakteristiek' en 'ensemble' toe. Waarbij met betrekking tot de monumentencategorieën het enkel ter informatie is (bescherming is elders per wet geregeld). Voor de aanduidingen 'karakteristiek' en 'ensemble' zijn er regels opgenomen in het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is exact opgenomen welke objecten vallen onder de werking van het bestemmingsplan. Elk object waarop de regels van toepassing zijn, is ingetekend (de zogenaamde aanduiding) op de verbeelding.

*2.3 Lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten is zorgvuldig tot stand gekomen aan de hand van een brede inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle objecten, aan de hand van de door de raad vastgestelde criteria en groslijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten.*

Op 8 maart 2018 heeft de raad de waarderingscriteria vastgesteld waaraan erfgoed wordt beoordeeld of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object. Bij de lijst met objecten is beoordeeld dat ten minste de objecten uit de M.I.P. hieraan voldoen. Hiervan wordt de cultuurhistorische waarde al geruime tijd onderschreven (onder meer maakt deze lijst al voor langere tijd deel uit van het welstandsbeleid). Aan de hand van bureauonderzoek is nagegaan of op voorhand gesteld kan worden dat er objecten binnen de M.I.P. niet meer van cultuurhistorische waarde zijn door sloop of verbouwing. Aan de hand van dit onderzoek zijn meerdere objecten uit de oorspronkelijke M.I.P. niet op de lijst terecht gekomen. Gelet op kosten en tijd zijn de oorspronkelijke waardestellingen uit de M.I.P. verder niet geactualiseerd of aangepast. Ook gelet op het uitgangspunt dat de omgevingsvergunningstoets het moment is waarop beoordeeld wordt of er bij een sloop/aanpassing/wijziging van het object de cultuurhistorische waarden van dat moment in het geding zijn.

Van de objecten waarvan nog geen waardestelling beschikbaar was, zoals objecten uit de wederopbouwperiode (de M.I.P. richtte zich op vooroorlogs erfgoed) en objecten die om



diverse redenen nog niet in de M.I.P. zijn meegenomen, zijn waardestellingen gemaakt. De waardestellingen zijn opgesteld door een onafhankelijke erfgoeddeskundige, die vanaf de openbare weg een algemene objectbeschouwing heeft gemaakt. Bij deze na-inventarisatie zijn nog enkele objecten (van de inventarisatielijst van 8 maart 2018) van de lijst verwijderd.

*2.4 De regeling in het parapluplan ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden/verbouwen van een cultuurhistorisch waardevol object is een voortzetting van huidige beleidsuitgangspunten (zoals is opgenomen in de Welstandsnota 2018) en wijze van werken.*

Van de objecten uit de M.I.P. wordt al jaren onderschreven dat deze van cultuurhistorische waarden zijn. In de huidige (en eerdere) welstandsnota zijn daarom de M.I.P. objecten vermeld, met daarbij de vermelding dat bij een omgevingsvergunning voor deze objecten een toets plaatsvindt door het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (A.R.K.). De werkwijze is dat het A.R.K. daarbij de beschrijvingen als leidraad hanteert voor het advies op de aanvraag omgevingsvergunning.

Om een overzicht te geven wordt hieronder schematisch weergegeven wat de huidige regels zijn ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed en wat de regels worden met dit bestemmingsplan:

	Zonder parapluplan	Met parapluplan
<b>Vergunningsvrij activiteit</b>	Vergunningsvrij	Vergunningsvrij
<b>Omgevingsvergunning bij niet vergunningsvrije handeling</b>	Aanvraag omgevingsvergunning	Aanvraag omgevingsververgunning
<b>Rol A.R.K.</b>	Adviesrol als het object is opgenomen in de bijlage bij de welstandsnota (M.I.P.)	Adviesrol voor de cultuurhistorisch waardevolle objecten die zijn aangeduid in het bestemmingsplan.
<b>Uitgangspunt toetsing A.R.K.</b>	Waardestelling als leidraad	Waardestelling als leidraad, specifieke gericht op zichtgevel en hoofdvorm object
<b>Slopen</b>	Melding	Aanvraag omgevingsvergunning
<b>Besluit omgevingsvergunning</b>	College van Burgemeester en Wethouders neemt het besluit	College van Burgemeester en Wethouders neemt het besluit, beoordeeld daarbij of in redelijkheid voorrang gegeven kan worden aan de belangen van de aanvrager in relatie tot de aantasting van waarden.

*2.5 Met het paraplubestemmingsplan ontstaat een eenduidige regeling ten aanzien van cultuurhistorische objecten.*

De regeling in het bestemmingsplan houdt in dat het verplicht is bij (deels) slopen, verbouwen of uitbreiden van cultuurhistorisch waardevolle objecten een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Verbouwen of uitbreiden van cultuurhistorisch



waardevolle objecten waarbij sprake is van het zogenaamde vergunningsvrij bouwen (zoals bedoeld in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) blijft mogelijk zonder omgevingsvergunning. Voor het verbouwen of uitbreiden is dus geen extra omgevingsvergunning vereist ten aanzien de huidige regelgeving.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag voor de (bouw of sloop) activiteit en het besluit door Burgemeester en Wethouders daarover spelen verschillende factoren een rol. Bijvoorbeeld indien de bouwkundige staat van een cultuurhistorisch waardevol object van dermate slechte kwaliteit is dat de (bouw)veiligheid in het geding komt, dan is dat aanleiding om een omgevingsvergunning af te geven. Hetzelfde geldt bij een aanvraag omgevingsvergunning waarbij de cultuurhistorische waarden van het object niet in het geding zijn. Daarbij gaat het er (met name) om de zichtgevel en het (bouw)volume te behouden om zo de huidige en toekomstige generaties een beeld te geven van het verleden. Vaak vinden de eerste overleggen met initiatiefnemer plaats ruim voordat er sprake is van het indienen van een omgevingsvergunning. Om zo gezamenlijk te kunnen beoordelen wat nodig is aan informatie om een goede aanvraag te doen of om te komen tot andere inzichten waarmee de cultuurhistorische waarden behouden kunnen worden (een dergelijk proces heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat 't Laantje 5 te Achterveld en Stoutenburgerlaan 1 te Stoutenburg niet gesloopt zijn, maar uiteindelijk zelfs gemeentelijk monument zijn geworden).

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan advies van het A.R.K. ingewonnen worden. Uiteindelijk besluit 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 als beschreven in de waardestelling van het betreffende object. Het bestemmingsplan kent geen verbod tot sloop en/of wijzigingen aan objecten, maar geeft ruimte aan de afweging tussen het belang van de aanvrager en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op dit moment zijn er aan een sloopmelding geen kosten verbonden, voorgesteld wordt om ook aan een sloopvergunning geen kosten te verbinden. De huidige legesverordening kent wel een legesbedrag voor een sloopvergunning, dit moet dan aangepast worden bij de jaarlijkse herziening van de legesverordening. Voor een omgevingsvergunning voor verbouwen en aanbouwen blijven de huidige leges van kracht, immers verandert er hier niets, omdat het om bouwactiviteiten gaat die al vergunningsplichtig, dus legesplichtig, waren.

Schematisch ziet het proces er als volgt uit:



3. De cultuurhistorische waardenkaart krijgt voor wat betreft het gebouwde erfgoed haar borging in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed', het bestemmingsplan heeft vervolgens weer haar doorwerking in de waardenkaart dat deze de exact bepaalde aanduidingen van objecten vastlegt.

Op 8 maart 2018 is besloten om de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten niet alleen als uitgangspunt te hanteren voor het paraplubestemmingsplan, maar het ook te gebruiken voor de bebouwde objecten voor de cultuurhistorische waardenkaart. Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt impliciet dit gedeelte van de waardenkaart aangepast. De cultuurhistorische waardenkaart wordt samen met het bestemmingsplan in haar geheel (zoals gebouwd erfgoed, historische landschapselementen, historische verbindingswegen/-linten) vastgesteld.

### Tegenargument / Alternatieve scenario's

*De waardestellingen geven beperkt inzicht in de cultuurhistorische waarden (en/of zijn niet actueel).*

De (meest recente) waardestellingen zijn van algemene strekking waardoor deze soms beperkt inzicht geven in de specifieke aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit in tegenstelling tot de waardestellingen uit de M.I.P. of de waardestellingen die zijn opgesteld voor de potentieel gemeentelijke monumenten. Dit wordt niet als obstakel gezien, aangezien bij de aanvragen voor aanpassingen of sloop de dan aanwezige situatie als toetssituatie geldt. Hetzelfde geldt voor de beschrijvingen uit M.I.P., die zijn al bijna 30 jaar oud en daardoor in gevallen niet meer actueel. Ook hiervoor geldt de aanwezige situatie als toetssituatie.

In een brief aan bewoners/eigenaren hebben we naast de aankondiging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze ook opgeroepen om ons erop te attenderen als de



waardstelling niet correct was. Gelet op de grote inzet die het vraagt om alles te herbeoordelen, is gekozen voor deze praktische werkwijze. In een paar gevallen zijn daardoor objecten uit de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten verwijderd en daarnaast zijn diverse waardestellingen aangepast. Uitgangspunt bij de toets van een omgevingsvergunning blijft de dan bestaande situatie en de aantasting van de dan aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens is het uitgangspunt om met name de zichtgevel(s) en de hoofdvorm van het cultuurhistorisch waardevolle object te behouden.

#### *Wederopbouwoningen niet op lijst Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten*

Voorgesteld wordt om niet de woningen uit de wederopbouwperiode op te nemen in het plan. Deze zijn gelegen in Stoutenburg, Achterveld en Leusden-Zuid. Wij vinden deze woningen niet uniek genoeg om plaatsing op de lijst te rechtvaardigen. We nemen op dit punt landelijke en provinciale adviezen om meer te doen aan het behoud van objecten uit de wederopbouwperiode niet over.

Voor de volledigheid vermelden wij dat er geen twijfel is over de cultuurhistorische waarden van de wederopbouwboerderijen.

#### **Risico's**

Het niet vaststellen van het plan heeft tot gevolg er geen mogelijkheid is om in contact te treden bij sloopplannen voor cultuurhistorisch erfgoed, met als resultaat dat waardevolle objecten zomaar gesloopt kunnen worden.

Daarnaast is er zonder duidelijke kaders geen enkele juridische borging en sturing aan het erfgoedbeleid en is de inwoner afhankelijk van willekeur en momentopnamen hoe om wordt gegaan met initiatieven en verzoeken die bij de gemeente binnen komen. Ook kunnen wij ons niet verweren als er bij vergunningsaanvragen bezwaar wordt gemaakt tegen het ontbreken van een toets aan de cultuurhistorische waarden.

#### **Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Na het raadsbesluit staat het bestemmingsplan(besluit) voor een termijn van zes weken open voor beroep.

Behandeling 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' in de raad	18 april 2019
Start beroepstermijn	23 april 2019
Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' in werking	3 juni 2019

#### **Bijlagen**

Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed'  
Cultuurhistorische Waardenkaart  
Nota van Zienswijzen, met geanonimiseerde zienswijzen

**Het college van de gemeente Leusden,**

**H.W. de Graaf – Koelewijn**  
directeur-secretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester





# Gemeente Leusden

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 12 maart 2019, nummer: L206478.

### **b e s l u i t:**

1. de inhoud van de nota van zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultureel Erfgoed' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de nota van zienswijzen;
3. de cultuurhistorische waardenkaart vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 18 april 2019

**I. Schutte - van der Schans**  
griffier

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter