

# Stichting Emelaarseweg 22

---

p.a. Asschatterweg 76|3791 PD Achterveld (gem. Leusden)

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leusden,  
Afdeling Beleid  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

Leusden, 6 november 2018

## **Betreft: Zienswijze op het Ontwerp bestemmingsplan Cultureel erfgoed Leusden**

Geachte raad,

Middels uw uitnodiging voor de inloopbijeenkomst over het parapluplan, de daar verstrekte informatie en het op ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gestelde bestemmingsplan, hebben wij kennis genomen van de inhoudelijke doelstelling en regelgeving van het bestemmingsplan.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat de woning gelegen aan de Emelaarseweg 22 in het bestemmingsplan aangemerkt wordt als 'karakteristiek' pand en de daarmee samenhangende beschermende regelgeving. Wij verzoeken u dan ook het plan gewijzigd vast te stellen, door ter plaatse de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag en zijn hierna puntsgewijs nader aan de orde gesteld.

### *1) Monumenten Inventarisatie Project (MIP).*

Het MIP werd in de periode 1987-1994 uitgevoerd door de provincies en de vier grote steden, in samenwerking met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Het pand aan de Emelaarseweg 22 is bij die indertijd uitgevoerde inventarisatie in de lijst opgenomen.

De MIP status heeft geen mogelijkheden voor het afdwingen van behoud van de cultuurhistorische waarden. Het heeft geen juridisch beschermde status en betreft een inventarisatie voor mogelijk aan te wijzen gemeentelijk of rijksmonument.

Uit een publicaties van Monumentenzorg vormen vooral voor de niet-stedelijke gebieden de MIP-beschrijvingen veelal de eerste verkenningen van de periode 1850-1940. Het MIP is echter opgezet als een brede inhaaloperatie onder druk van tijd en geld, zodat er weinig archief- of historisch onderzoek kon plaatsvinden. Geconstateerd werd dat aanvullend onderzoek dan ook in vele opzichten is geboden. Minder dan 10% van de MIP-objecten zal in het kader van het MSP door het rijk worden beschermd, waarbij nog kunnen worden opgeteld de nog onbekende aantallen door gemeenten en provincies al beschermde of nog te beschermen objecten en gebieden. Zeker is niettemin dat het grootste deel van het geïnventariseerde bestand niet zal maar ook niet hoeft te worden beschermd op de sectorale wijze, op basis van de Monumentenwet. Immers, de optiek van het MIP is nooit een 100% beschermingsgraad geweest: vele objecten hebben een beperkte autonome waarde.

Waar het om gaat is dat de geconstateerde waarden evenwichtig worden meegewogen bij besluitvorming op terreinen als stads- en dorpsvernieuwing, welstandszorg, landinrichting, ruimtelijke ordening. Voorop stond om een inzichtelijke lijst te krijgen voor potentiële nieuwe rijks- en gemeentelijke monumenten, de overige beschrijvingen dienden een signalerende functie ter ondersteuning van uit te voeren beleidsvraagstukken.

Met het voornemen van de gemeente om alsnog beschermende maatregelen op te nemen voor MIP objecten had verwacht mogen worden dat daarvoor een actualisatie van de ruim 24 jaar oude

inventarisatie zou hebben plaats gevonden op onvolkomenheden en huidige bouwkundige staat. Op basis daarvan en uitgewerkte criteria voor beoordeling had ons inziens meer recht gedaan aan een zorgvuldig ruimtelijk beleid.

Zo is ten onrechte nu in Bijlage 1 Beschrijving Cultuurhistorische panden voor Emelaarseweg 22 opgenomen onder Gaafheid: omgeving gaaf; hoofdvorm gaaf; detaillering gaaf.

Onduidelijk is wat met de kwalificatie **gaaf** wordt bedoeld, dit wordt in het bestemmingsplan niet nader toegelicht of verklaard bij de begrippen.

De huidige situatie is dat de omgeving door achterstallig onderhoud ernstig verwilderd is en de bebouwing vertoont de nodige gebreken, zie ook de bouwkundige rapportage die bij deze zienswijze is gevoegd.

Enkel het feit dat een pand is opgenomen in de toenmalige inventarisatie (MIP) is onvoldoende grond voor extra beschermende maatregelen. De uiterst bescheiden inventarisatie gegevens geven onvoldoende weer waarom het pand behoudenswaardig zou zijn en bescherming verdient.

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, verzoeken wij u dit nader te onderbouwen. Zodanig dat daar voor ons of de nieuwe eigenaar handvaten worden geboden bij mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan of met het pand.

#### 2) *Overheidsbemoeienis.*

Via een omweg, de vereiste van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop, wordt nu bewerkstelligd dat hetgeen juist met het vergunningsvrij bouwen is beoogd weer ongedaan wordt gemaakt. Namelijk minder overheidsbemoeienis en eensluitende regelgeving.

Juist de oudere bebouwing vraagt om aanpassingen t.a.v. isolatie en herindeling voor het gebruik die meer is afgestemd op hedendaagse normering en gangbaar is. De extra vergunningplicht beperkt m.n. de relatief kleinere objecten omdat het beschikbare interieur daarvoor onvoldoende mogelijkheden biedt.

Die afweging heeft bij de selectie van de 'karakteristieke' panden niet plaats gevonden.

De voorgestelde beschermingsmaatregel wordt dan ook voor het pand Emelaarseweg 22 als zeer beperkend ervaren en geeft de nodige rechtsonzekerheid t.a.v. van het toekomstbestendig maken en/of toekomstige woonsituatie.

#### 3) *Energie transitie.*

Energiearm en -neutraal bouwen, het gemeentelijk beleid "Nul op de meter" en de transitie naar een gasloze samenleving zijn zaken die met name bij de oudere panden de komende jaren een rol van betekenis spelen. Om daar invulling aan te kunnen geven als bewoner / eigenaar zal daar vaak ingrijpende aanpassingen aan het pand voor moeten worden uitgevoerd.

Wij constateren dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de selectie van panden in relatie tot de hiervoor beschreven beleidsvoornemens. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke wijze hier dan bouwkundig uitvoering aan kan worden gegeven, wat de mogelijke consequenties zijn voor de indeling van het pand en de te handhaven buitengevels etc.

#### 4) *Bouwkundige staat.*

Uit de toelichting blijkt er geen nadere beschouwing (inventarisatie) heeft plaats gevonden naar de huidige bouwkundige staat van het pand. In relatie daarmee heeft er dus ook geen afweging plaats gevonden hoe zich de te handhaven bebouwing verhoudt tot daarmee gepaard gaande kosten van herstel en onderhoud. Tevens is de vraag onbeantwoord of het pand nog geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de functie voor wonen met inachtneming van het behoud van het pand.

Het opnemen van panden enkel op basis van historische kenmerken of bouwfase is ons inziens een onverantwoord ruimtelijk beleid en zou tenminste ook getoetst moeten worden op functionaliteit en toekomstige gebruikswaarde.

De als karakteristiek aangewezen panden komen niet in aanmerking voor subsidiëring, daarmee wordt dus

het beoogde behoud van het pand volledig bij de eigenaar / bewoner neergelegd en daarmee alle daarvoor benodigde investeringen. In het geval van een voorgenomen verbouwing en/of aanbouw aan het bestaande pand dient voorafgaand aangetoond te worden dat e.e.a. passend wordt geacht binnen het geheel. De daarmee samenhangende kosten van het onderzoek (bouwkundig-, bouwhistorisch- en cultuurhistorisch onderzoek) en de architectonische onderbouwing komen volledig voor rekening van de eigenaar / bewoner.

Daarnaast worden er in de toelichting van het plan geen handvaten geboden op welke wijze een voorgenomen verbouwing of gehele sloop t.b.v. nieuwbouw wordt getoetst. Daarmee wordt met dit bestemmingsplan enkel ingezet op behoud van de panden ongeacht de financiële consequenties en gebruiksmogelijkheden voor de eigenaar / bewoner.

We respecteren het voornemen van de gemeente voor het behoud van ons cultureel erfgoed mits goed onderhouden en een visie op het instant kunnen houden van de betreffende objecten. Die visie ontbreekt echter en in de huidige opzet van het bestemmingsplan zal dit uiteindelijk een averechts effect opleveren. Bewoners / eigenaren kunnen of willen die extra kosten niet maken, nog afgezien van de ambtelijke molen die een mogelijk bouwplan moet doorlopen voordat tot een (ver)bouw kan worden overgegaan.

### ***Eigen inventariserend bouwkundig onderzoek***

Omdat er voor de selectie van karakteristieke panden door de gemeente Leusden geen nader onderzoek is gedaan naar de bouwkundige staat heeft de Stichting Emelaarseweg 22 zelf dit onderzoek laten uitvoeren. Dit ter nadere onderbouwing van de in deze zienswijze hiervoor verwoorde argumentatie.

Cémpes vastgoed heeft op 23 oktober 2018 een bouwkundige inspectie uitgevoerd en de beoordeling verwerkt in een bouwkundig rapport. De volledige rapportage is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.

### **Samenvatting en conclusie van het uitgevoerde onderzoek**

- Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespatte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel /- verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de Westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw opgebouwd.
- Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen.  
De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen.
- Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere investeringskosten en het twijfelachtige resultaat aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

### **Kosten per m<sup>2</sup> BVO renovatie versus nieuwbouw in 2 opleversniveaus.**

	Type:	1-laags met kap		vrijstaande woonboerderij	
	hoeveelheid	eenheid	prijs/hoeveelheid	opleverniveau midden	opleverniveau hoog
renovatie	230	m2 BVO	€ 1.785	€ 410.550	€ 509.082
	funderingsonderzoek			€ 2.000	€ 2.000
	funderingsverbetering/-herstel			€ 10.000	€ 10.000
	totaal renovatie			€ 422.550	€ 521.082
nieuwbouw	230	m2 BVO	€ 1.319	€ 303.370	€ 376.179

Een prijsverschil van € 119.000,- tot € 145.000,- ofwel een prijsverhogende factor van circa 39%.

Een belangrijk argument om de oude boerderij te slopen is het feit dat deze in een zodanige bouwkundige staat verkeert dat hieraan erg veel aanpassingen voor nodig zijn om deze bewoonbaar te houden. Dit is nog afgezien of met de renovatie invulling kan worden gegeven aan het wensbeeld voor bewoning en/of uitvoering kan worden gegeven naar eigentijdse normen.

Bij het toekomstig gebruik als woning zal de ambitie zijn om een duurzame woning te realiseren. Het realiseren van duurzame woningen is ook zeker een aspect wat vanuit het maatschappelijk belang wenselijk geacht wordt. Realisatie hiervan in de bestaande boerderij wordt vanwege de bouwkundige staat vrijwel onmogelijk geacht of is zodanig kostenverhogend t.o.v. nieuwbouw dat dit om financiële redenen niet haalbaar is.

In die zin dient de ambitie om een duurzame woning te realiseren en woonsatisfactie dan ook afgewogen te worden tegen het behoud van de (eventuele) cultuurhistorische waarde.

## 5) *Regeling in het bestemmingsplan*

### Regels:

*De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend, indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor wezenlijke aantasting van de waarde als beschreven in bijlage 1 'Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden' als opgenomen bij deze regels dan wel redelijk is gelet op het, met de sloop gepaard gaande, belang voor de aanvrager.*

Sloop of gedeeltelijke sloop van het pand zal te allen tijde de (cultuurhistorische) uitstraling aantasten, het pand of deel van het pand is er dan immers niet meer. Daarmee is impliciet de regelgeving van een sloopverbod toepasbaar en enkel als het redelijk is in het belang van de aanvrager kan een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop worden afgegeven.

In de Regels en in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt niet nader uitgelegd wat onder 'redelijk' wordt verstaan, eveneens wordt niet ingegaan op het belang van de aanvrager. Zoals de Regels nu zijn opgesteld kan daar bij de beoordeling van omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop alsnog allerlei eisen (voorschriften) aan worden gesteld. Welke voorschriften bij art. 2.2.4 en 2.3.4 (Verbinding van voorschriften) aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden wordt niet inzichtelijk gemaakt.

Met de zo geformuleerde regelgeving geeft dit aan bewoners / eigenaren de nodige rechtsonzekerheid en wordt een beoordeling aan de willekeur van het ambtelijk- of beleidskader van dat moment overgelaten. Ten minste dient in het bestemmingsplan deze voorwaardelijke begrippen nader te worden uitgelegd en waarbij tevens voorbeelden worden aangereikt wanneer wel of geen medewerking kan worden verleend aan (gedeeltelijke) sloop van het pand.

Een bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende beleid dient aan de burgers / bewoners en gebruikers kaders aan te geven voor de uitvoering van objectief ruimtelijk beleid.

Het bij de aanvrager van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop neerleggen van de motivatie, waarom de sloop gewenst is en waarom dit verantwoord is ten opzichte van de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan, is een vorm van omgekeerde bewijslast. Het bevoegd gezag heeft hier haar verantwoordelijkheid en dient te motiveren waarom bij de aangewezen panden de extra bescherming gerechtvaardigd is opgenomen en objectieve voorwaarden te benoemen wanneer daar vanaf kan worden geweken.

### Verbeelding:

Onduidelijk is 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.

In ieder geval is de aanduiding 'karakteristiek' niet zorgvuldig weergegeven op de verbeelding, ter plaatse van Emelaarseweg 22 is de aanbouw uit 1983 mede opgenomen binnen de aanduiding. Die uitbreiding aan de woning kan zeker niet worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig.

### Toelichting:

*In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de cultuurhistorische waardevolle panden en de wijze waarop deze geïnventariseerd en gewaardeerd zijn.*

De opgenomen objecten is door de gemeente samengesteld op grond van de lijst van objecten en

gebouwen die in de periode tot 1992 zijn geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Utrecht. Een eigen afweging middels naverkenning en/of cultuurhistorische criteria heeft niet plaats gevonden, in ieder geval maakt daar de toelichting bij het bestemmingsplan geen melding van.

*Vermeld is dat MIP-panden worden beschouwd als behoudenswaardig.*

Dit is dan wel een gemeentelijk beleidsuitgangspunt en niet gebaseerd op afspraken of regelgeving. Gemeenten zijn autonoom om hier nader beleid voor uit te werken. Waar wij moeite mee hebben is dat de MIP-lijst 1:1 is overgenomen en er door de gemeente geen na verkenning heeft plaats gevonden. Verwacht mocht worden dat de huidige bouwkundige staat, gebruikswaarde en belang van de eigenaar / bewoner zouden worden meegewogen bij de uiteindelijk samen te stellen lijst van behoudenswaardige panden. Met het nu voorgestane bestemmingsplan wordt die afweging en motivering volledig bij de eigenaar / bewoner neergelegd onder druk van het **niet** afgeven van een (gedeeltelijke) sloop vergunning.

De impact daarvan zal aanzienlijke financiële gevolgen met zich mee brengen in de vorm van uit te voeren onderzoekskosten, dit om maar te kunnen motiveren waarom aanpassing aan het pand noodzakelijk is. Dan nog blijft de onzekerheid of de ambtelijke en/of beleidsafweging hierin mee gaat, die onzekerheid wordt nog versterkt doordat in het bestemmingsplan geen criteria zijn opgenomen waarop wel of niet een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop kan worden afgegeven.

*Bijlage 1 Beschrijving cultuurhistorisch waardevolle panden:*

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

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Cultureel erfgoed Leusden. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen door de aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Emelaarseweg 22 op de verbeelding te verwijderen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Namens de Stichting Emelaarseweg 22

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.H.J. van Dijk Voorzitter

Bijlage:

- rapportage bouwkundig onderzoek;