

Bijlage 3 Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025

De Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 regelt onder welke voorwaarden B&W een vergunning voor het verduurzamen van monumenten verleent. Deze regeling heeft alleen betrekking op de vergunningplicht(en) uit oogpunt van monumentenzorg, niet op andere vergunningplichten.

Als een aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden, is altijd een maatwerkbeoordeling nodig. Deze maatwerkbeoordeling is geregeld in het "Handelings- en beoordelingskader Duurzame Monumentenregeling 2025".

Het is belangrijk om te weten, dat regels die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, de zogenaamde excessenregeling, altijd van kracht zijn.

Ook is toestemmingsvrij niet regelvrij. Zo gelden er bij de uitvoering van elk werk in, aan en op een monument de kwaliteitseisen die vastgelegd zijn als uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). De detaillering dient uitgevoerd te worden volgens deze richtlijnen en/of conform de details uit de "warme jas voor historische huizen". Dit waarborgt een juiste uitvoering, waardoor technische fouten of gebreken die tot (vervolg)schade kunnen leiden, tot een minimum beperkt kunnen worden.

Daarnaast kunnen er (uitvoerings)eisen of vergunningplichten gelden vanuit andere wet- en regelgeving, bijvoorbeeld vanuit Flora- en fauna.

Begripsbepalingen

Voor deze regeling gelden de begripsbepalingen uit Erfgoedwet 2016, Erfgoedverordening Zeist 2024, Omgevingswet (2016, invoering 2024) en Besluit bouwwerken leefomgeving.

Toepassingbereik en geldigheid

Deze Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025 is gebaseerd op en regelt de toepassing van Artikel 12 van de Erfgoedverordening Zeist 2024:

Artikel 12. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument:

- a. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
- b. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt;
- b. alleen in pandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;
- c. het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:

1°.

plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;

2°.

doen van begravingen of asbijzettingen, of

3°.

ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.

3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de monumentenzorg nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Deze regels kunnen mede inhouden een vrijstelling van het verbod, bedoeld in het eerste lid.

Deze verordening en deze Duurzame Monumentenregeling worden onderdeel van het integrale omgevingsplan en zijn geldig tot en met de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 1. Kleine maatregelen voor verduurzamen zonder toestemming

Artikel 12 lid 2 regelt in welke gevallen er geen toestemming nodig is. Hieronder staan maatregelen die onder dit artikel vallen.

Het verbod, bedoeld in artikel 12 lid 1, om zonder omgevingsvergunning een monumentenactiviteit te verrichten, geldt niet voor wijzigingen die onder artikel 12 lid 2 a of b van de Erfgoedverordening vallen. Dit zijn (bijvoorbeeld):

- a. aanpassingen die het monument niet wijzigen en van buitenaf niet zichtbaar zijn, zoals het isoleren van CV-leidingen, plaatsen van radiatorfolie of het intern plaatsen van een warmtepomp zonder dat hiervoor historische onderdelen hoeven te worden aangepast;
- b. maatregelen die een vervanging betekenen van bestaande voorzieningen zonder dat er een wijziging in de situatie plaatsvindt;
- c. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen aan een onderdeel van een monument dat uit oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft en/of waarbij geen sprake is van bijzondere of zeldzame interieurafwerving, zoals behang, wandbespanning, goudleer of muurschilderingen;
- d. voorzieningen die zonder schade aan te brengen en te verwijderen zijn, zoals zonwerende folie op glas;
- f. ventilatiedoorvoeren in het achterdakvlak van beperkte omvang (uitwendige maat maximaal 200mm), als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, op voorwaarde dat dit geen schade toebrengt aan monumentale onderdelen zoals constructieonderdelen of historische binnenafwerking;
- g. doorvoeren in de gevel van beperkte omvang (de ingreep is kleiner of gelijk aan één baksteen) als die gevel niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd en het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, op voorwaarde dat dit geen schade toebrengt aan monumentale onderdelen zoals bijzonder siermetselwerk;
- h. het aanbrengen van een groen dak op een plat dak van een onderdeel van het monument zonder monumentale waarde, op voorwaarde dat dit groendak zonder schade aan te brengen en te verwijderen is.

Artikel 2 Zonnepanelen

B&W verleent in beginsel een omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen, collectoren of andere installaties voor zonne-energie in, aan, op of bij een gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument en niet-monumenten in een Gemeentelijke Monumentale Structuur als wordt voldaan aan:

i. Het betreft geen:

- beschermd gemeentelijk monument met een bijzondere dakvorm of dakbedekking, waaronder rieten daken.
- beschermd gemeentelijk monument met een bijzonder typologie, zoals kasteel, boerderij, kerk of school

ii. Het betreft:

- een achter- of zijdakvlak of plat dak in het achtererfgebied dat niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied

en

- a. de zonnepanelen moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. de bestaande dakconstructie en/of dakbedekking wordt niet verwijderd of beschadigd en historische (interieur)onderdelen blijven ongewijzigd;
- c. de panelen steken niet uit voorbij de nok, dakvoet, of de dakranden, en;
- d. de zonnepanelen liggen op de dakpannen, en;
- e. de hellingshoek van de zonnepanelen is gelijk aan die van het schuine dak, en;
- f. de zonnepanelen komen niet in plaats van en worden niet verbonden of verkleefd met historische dakbedekkingen, en;
- g. de zonnepanelen worden in een aaneengesloten vlak gelegd, met een regelmatige rangschikking in een geometrisch vlak, dummies of maatwerkpanelen zijn toegestaan om het regelmatige patroon te creëren;
- h. de zonnepanelen worden in dezelfde richting gelegd (óf horizontaal/liggend óf verticaal/staand);
- i. de zonnepanelen worden vrij van de nok, de zijgevels en de hoeken van de dakvlakken gelegd, op een afstand van ten minste 50 cm of 2 pannen van hoeken/kepers of randen;
- j. de kleur van de zonnepanelen is passend: afgestemd op de kleur van het dak, zonder opvallende patronen of randen;
- k. de bijbehorende installaties worden binnen geplaatst en hiervoor vindt geen wijziging van het beschermde monument plaats;
- l. indien het dak onderdeel uitmaakt van een repeterend (woon)blok of rij, is de plaatsing van de zonnepanelen gelijk aan die op andere delen van het ensemble, op voorwaarde dat deze plaatsing voldoet aan a t/m k óf hiervoor eerder een omgevingsvergunning is verstrekt;

Bij panelen op platte daken van beschermde monumenten en niet-monumenten in een Gemeentelijke Monumentale Structuur geldt:

- 1°. op platte daken is de afstand tot de dakrand gelijk of groter dan de hoogte van het hoogste punt van de collectoren of zonnepanelen, uitgangspunt hierbij is dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, en;
- 2°. alle overige delen van de installatie – zoals het watervoorraadvat of de elektrische apparatuur – staan binnen in het betreffende gebouw, waarbij er geen monumentale onderdelen wijzigen, geschaad worden, in gevaar gebracht of ontsierd worden.

Voor nieuwbouw binnen een beschermde structuur geldt dat:

- a. installaties zijn mee-ontworpen en op eigentijdse wijze ingepast, zowel in stijl als in materiaalgebruik als in doelmatigheid, en;
- b. indien de voorzieningen niet bij alle panden die tot hetzelfde ontwerp behoren, direct worden aangebracht, de mee-ontworpen trendsetter ook voor de overige panden verplicht toegepast moet worden, tenzij overtuigend wordt aangetoond dat in een specifiek geval (bijvoorbeeld een hoekpand) een andere oplossing de voorkeur geniet.

Ook andere installaties voor zonne-energie, zoals collectoren, vallen onder deze regeling.

Artikel 3 Veldopstelling: grondgebonden zonnepanelen

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning voor de monumentenactiviteit voor zover het gaat om de plaatsing van grondgebonden zonnecollectoren en –panelen (veldopstelling) bij een beschermd gemeentelijk monument en in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. plaatsing in het achtererfgebied dat niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- b. de opstelling houdt ten minste 5 meter afstand tot de beschermde onderdelen van het monument en tot de erf grens;
- c. de plaatsing is grondgebonden (op het maaiveld) en de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 1,5 meter;
- d. het totale oppervlak is maximaal 50 procent van tuin of erf en tot een maximum van 20m²;

e. het betreft geen beschermd groen monument of groenaanleg met bijzondere waarden.

Artikel 4 Installaties voor opwek van energie en klimaatbeheersing

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning voor de monumentenactiviteit voor zover het gaat om de plaatsing van installaties voor het opwekken van energie, klimaatbeheersingssystemen zoals warmtepompen en airco's in, aan, op en bij een beschermd gemeentelijk monument en een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. De installaties moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. Er worden geen monumentale (interieur)onderdelen aangepast voor het plaatsen van (binnen)units;
- c. de installaties worden grondgebonden in het zij- of achtererfgebied geplaatst en dit erf grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied;
- d. de installaties en plaatsingswijze voldoen aan wettelijke eisen, zoals voor geluid en milieu;
- e. voor de buiteninstallatie geldt: de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter, gemeten vanaf de grond en
- f. het totale oppervlak van installaties bedraagt niet meer dan 2m²;
- g. er is sprake van inpassing, ook qua kleur.

Artikel 5 Laadpalen en andere grondgebonden installaties

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van laadpalen of laadkasten voor elektrische voertuigen aan of bij een beschermd gemeentelijk monument en in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. De installaties moeten zonder (blijvende) schade aan het monument weer kunnen worden verwijderd (de plaatsing moet omkeerbaar zijn);
- b. de installaties zijn grondbebonden en de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- c. het totale oppervlak van de installaties bedraagt niet meer dan 2m².

Artikel 6 Isolatieglas

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van isolatieglas in een beschermd gemeentelijk monument en in panden zonder monumentale waarden, gelegen in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. Het vervangen van enkel glas voor isolatieglas op voorwaarde dat:
 - 1°. het te verwijderen glas geen historisch glas betreft, dan wel na 1900 is aangebracht en er geen bijzondere monumentale waarden zijn zoals getrokken of geblazen, gekleurd of gebrandschilderd glas, glas-in-lood en;
 - 2°. de bestaande ramen en kozijnen ongewijzigd behouden blijven, en;
 - 3°. de detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en;
 - 4°. geen frees- of andere werkzaamheden aan het bestaande raam uitgevoerd hoeven te worden, en;
 - 5°. de afmetingen van de sponning van het kozijn en de roeden dit mogelijk maken, en;
 - 6°. flexibele stopverfvervangers zoals stofverfpasta mogen worden toegepast.
- b. Het plaatsen van binnenvoorzetbeglazing op voorwaarde dat:
 - 1°. de bestaande ramen behouden blijven, en;
 - 2°. de detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en;

- 3°. geen frees- of andere werkzaamheden aan het bestaande raam, kozijn en/of binnenaftimmeringen uitgevoerd hoeven te worden, en;
- 4°. er geen sprake is van een bijzondere binnenaftimmering, zoals binnenluiken, wandbespanning, aftimmering of decoratief schilderwerk die door plaatsing gewijzigd of beschadigd worden, en;
- 5°. de raamindeling van de binnenvoorzetbeglazing uit één ononderbroken ruit bestaat.

Artikel 7 Vloeren isoleren

B&W verleent in principe een omgevingsvergunning om een monumentenactiviteit te verrichten, voor zover het gaat om de plaatsing van vloerisolatie in een beschermd gemeentelijk monument en in panden zonder monumentale waarden, gelegen in een Gemeentelijke Monumentale Structuur, op voorwaarde dat wordt voldaan aan:

- a. het aanbrengen van na-isolatie in de kruipruimte of op een zoldervloer, op voorwaarde dat dit zonder schade aan te brengen en te verwijderen is, en de monumentale vloeren en constructie niet wijzigen;
- b. het aanbrengen van een “droog” vloerverwarmingssysteem als het systeem zonder schade of wijziging van het monument geplaatst en weer uit te nemen is, op voorwaarde dat het een particulier woonhuis betreft, het geen vloer met monumentale waarde betreft én hiervoor geen monumentale onderdelen zoals deuren, lijstwerk, lambrisering schouwen, hoeven te worden ingekort of anderszins aangepast;

Nadere bepalingen

- Op artikel 1 tot en met 7 zijn onverminderd de regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk van toepassing
- Het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Duurzame Monumentenregeling 2025 kan onbedoelde gevolgen hebben die nadelig kunnen zijn voor het behoud van het erfgoed. Als Burgemeester en Wethouders dit constateren, heeft het college altijd de bevoegdheid om de vergunning in een specifiek geval niet te verlenen.
- In elk geval kunnen Burgemeester en Wethouders hiertoe besluiten indien
 - o het toepassen van de regels voorzienbaar schade toe kan brengen aan het beschermde monument;
 - o er twijfel bestaat over de interpretatie en/of toepassing van de regels en er een vermoeden is dat dit tot schade kan leiden of het monument in gevaar kan brengen;
 - o als de maatregelen meer ingrijpend zijn voor de monumentale waarden
- Het college kan voor een zone, gebied of specifiek monument aanvullende nadere eisen stellen voor het toepassen van de regels en/of de advisering.
- Bij een algemeen nadelig effect past het college de regels aan.
- Overgangsrecht
Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening worden afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze Monumentenregeling. Aanvragen die worden ingediend na het collegebesluit maar voor de inwerkingtreding worden in de geest van de regeling afgehandeld.

In werkingtreding en citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Duurzame Monumentenregeling Zeist 2025.

Deze regeling treedt in werking op xxxx.

Toelichting Duurzame Monumentenregeling 2025

In de Duurzame Monumentenregeling 2025 staat wanneer er geen vergunning nodig is voor een kleine wijziging van een beschermd gemeentelijk monument of van een niet-monumentaal pand binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, de zogenaamde Gemeentelijk Monumentale Structuur. Ook worden de voorwaarden vermeld waaronder in beginsel toestemming zal worden verleend voor een aantal maatregelen. Zodra niet aan de voorwaarden voldaan wordt, is sprake van maatwerk. In die gevallen geldt het beoordelingskader Duurzame Monumentenregeling 2025. Dit kader geldt ook voor rijksmonumenten en niet-beschermd panden in rijksbeschermd dorpsgezichten.

Drie soorten vergunningen

De Rijksoverheid heeft in de Omgevingswet geregeld dat er voor het wijzigen van een monument voor drie soorten activiteiten vergunningplichten kunnen gelden:

1. Voor de bouwactiviteit – technische toets
2. Voor de bouwactiviteit – ruimtelijke toets
3. Voor de monumentenactiviteit (Rijks- en gemeentelijke monumenten)

1

De regeling verandert niets aan de regels voor de eerste activiteit. Het is landelijk geregeld welke activiteiten voor de technische bouwactiviteit vergunningsvrij (toestemmingsvrij heet dit in de nieuwe wet) zijn, en welke voorwaarden er gelden.

2

Voor de tweede activiteit geldt dat de wetgever heeft bepaald dat, op een paar uitzonderingen na, alle activiteiten voor wijzigen en bouwen in, aan, op en bij monumenten vergunningplichtig zijn. Dit is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) artikel 2.30 en in een aantal artikelen van de Bruidsschat Omgevingsplan (artikel 22.28 perkt de vergunningsvrije voorwaarden van 22.27 in; 22.33 perkt 22.29 in en artikel 22.38 perkt 22.37 in). De gemeente kan daarvoor in het Omgevingsplan andere keuzes maken, op voorwaarde dat de bescherming van het erfgoed goed geregeld blijft.

Het eventueel aanpassen van deze inperkingen gebeurt met het maken van het integrale omgevingsplan, waaraan de gemeente (tot aan 2032) werkt.

Tot de vaststelling van het integrale omgevingsplan gelden de landelijke regels.

In de tussentijd gelden bij Omgevingsplanactiviteiten ook alle andere regels die voorheen in het bestemmingsplan stonden, en die nu in het tijdelijke Omgevingsplan staan. Voor monumenten zijn de bepalingen van de dubbelbestemming waarde – cultuurhistorie 1 (CH1) en 2 (CH2) van belang. Ook deze regels blijven gelden totdat er een integraal Omgevingsplan is.

3

Voor de monumentenactiviteit is de omgang met Rijksmonumenten door het Rijk geregeld (onder meer in Bal hoofdstuk 13); de omgang met gemeentelijke monumenten is vastgelegd in de Erfgoedverordening van de gemeente.

De Duurzame Monumentenregeling 2025 bevat de voorwaarden en de handelingswijze bij de beoordeling van de gemeentelijke monumentenactiviteit. Het handelings- en beoordelingskader geldt ook voor de rijksmonumentenactiviteit.

Eerste stap ter voorbereiding op het integrale omgevingsplan

Met deze regeling zet de gemeente een eerste stap naar de omgang met monumenten in het integrale omgevingsplan. Dit doen we via deze regeling en het bijbehorende beoordelingskader. Later moet deze regeling en de omgang met monumenten én hun omgeving, conform de Omgevingswet en regels uit verschillende Amvb's (zoals Besluit kwaliteit leefomgeving, de

artikelen 8.80 en 5.130) een vertaling krijgen en opgenomen worden in het integrale omgevingsplan.

Inperking volgens Bbl en Bruidsschat Omgevingsplan

Bepaalde landelijke regels voor toestemmingsvrije activiteiten zijn ingeperkt (gelden niet) voor cultureel erfgoed (monumenten).

Het gaat om:

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 2.29: 2.30 perkt 2.29 in voor cultureel erfgoed, op een paar uitzonderingen na;

Bruidsschat Omgevingswet 22.28 perkt 22.27 a t m c in;

Bruidsschat Omgevingswet 22.28 lid 3 perkt 22.27 in;

Bruidsschat Omgevingswet 22.38 perkt 22.36 in.

Dit gaat o.m. over veel voorkomende kleine ingrepen en om bijbehorende bouwwerken.

Met het maken van het integrale omgevingsplan zal gekeken worden hoe met deze inperkingen omgegaan wordt. Voorlopig blijven de landelijke regels van kracht.

Onderwerpen mbt verduurzamen die in de Monumentenregeling 2025 zijn opgenomen

Onder voorwaarden verleent B&W in beginsel een vergunning voor het wijzigen van een gemeentelijk monument of niet- monumentaal pand binnen een gemeentelijk beschermde structuur (voor de gemeentelijke monumentenactiviteit op grond van artikel 12 lid 1 van de Erfgoedverordening) voor:

1. Kleine maatregelen, zogenaamde quick wins
2. Zonnepanelen op een schuin of plat dak, alleen aan de achterzijde als het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied
3. Zonnepanelen op de grond in het achtererfgebied, als het achtererf niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied en het geen groen monument betreft
4. Installaties, zoals warmtepompen en airco's, op de grond op een achtererf dat niet naar openbaar gebied gekeerd is
5. Installaties voor het opladen van elektrische auto's
6. Aanbrengen van isolatieglas en binnenachterzetbeglazing
7. Aanbrengen van isolatie in de kruipruimte of op de zoldervloer

Locatie is van belang

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is de locatie van groot belang. Het basiscriterium voor de maatregelen onder 2 tot en met 4 is: "de gevel, dakvlak of erf zijn niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd e/o grenzen niet aan openbaar toegankelijk gebied".

Dit is conform landelijke regels, zoals in Bbl 2.30 verwoord (letterlijk citaat):

- *een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;*
- *een bouwwerk op gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;*

Zichtbaarheid en beeldbepalende ligging vanaf de openbare weg zijn geen criteria bij het vaststellen van de locatie en de vergunningplichten en regels die voor die locatie gelden., Als aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt in beginsel alleen getoetst op de genoemde voorwaarden. Alleen als sprake is van een exces of als het monument in gevaar gebracht wordt, of daar een vermoeden van bestaat, kan B&W besluiten van deze beginselen af te wijken.

Als een plan niet aan de voorwaarden voldoet, zal een maatwerkbeoordeling plaatsvinden. In het handelings- en beoordelingskader is opgenomen naar welke aspecten in die gevallen gekeken wordt. Een van de beoordelingsaspecten is visuele verstoring vanwege het effect van de duurzame maatregel op de belevingswaarde van het monument.–

Kwaliteitseisen

Voor het uitvoeren van elke activiteit in, aan, op of bij een monument, gelden de uitvoerings- en verduurzamingsrichtlijnen van de Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Door deze kwaliteitseisen wordt de kwaliteit van het onderhouden, in standhouden en verduurzamen van een beschermd monument gewaarborgd.

Advies

Het college van Burgemeester en wethouders laten zich, voordat het college beslist of de vergunning verleend wordt, adviseren door de gemeentelijke adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit is een landelijke eis voor rijksmonumenten, en ook via de Erfgoedverordening voor gemeentelijke monumenten vastgelegd. Volgens de huidige verordening moet voor elke wijziging advies gevraagd worden.

Als een plan aan de voorwaarden voldoet om in beginsel toestemming te verlenen, en er geen sprake is van twijfel over de toepassing ervan, is het overbodig om advies te vragen. De verplichting voor rijksmonumenten kan de gemeente echter niet zelf wijzigen.

De adviesplicht voor gemeentelijke monumenten is via de Erfgoedverordening vastgelegd, en kan de gemeente wel zelf wijzigen. Om dit formeel te regelen, dient ook de Verordening op de adviescommissie gewijzigd te worden. Dit wordt vooralsnog niet gedaan; de Erfgoedverordening zal een plek krijgen in het integrale omgevingsplan. Hierbij zal ook de adviesplicht geregeld worden.

Bij de advisering betreft de CRK het afwegingskader van het Rijk: "Verduurzaming van monumenten. Afwegingskader voor vergunningverlening." Dit kader is opgenomen in het gemeentelijke handelings- en beoordelingskader voor verduurzaming van monumenten.

Toelichting artikel 1

Wat is altijd toestemmingsvrij?

- a. het verrichten van noodzakelijk en regulier onderhoud op voorwaarde dat detaillering, profilering en vormgeving, materiaalsoort en kleur van het bouwwerk niet wijzigen, bijvoorbeeld schilderwerk in de bestaande verfsoort en -kleur;
- b. inpassende wijzigingen aan onderdelen zonder monumentale waarde, bijvoorbeeld het vervangen van een keuken uit 2000 die op zichzelf geen historische waarde heeft en die ook geen monumentale waardevolle onderdelen raakt of die beschadigd raken door de vervanging.

Alle activiteiten die niet onder a of b vallen, worden als wijziging beschouwd, en zijn vergunningplichtig. Dit geldt in beginsel voor elke activiteit die het doorzagen, infresen, verwijderen, boren, etc. in of van vaste onderdelen van het monument betreft.

In de Duurzame Monumentenregeling 2025 is een lijst opgenomen van kleine maatregelen voor verduurzamen, bijvoorbeeld zonwerende folie op glas aanbrengen, die niet als een wijziging worden gezien en daarom toestemmingsvrij zijn. Voor deze kleine maatregelen is geen vergunning nodig.

NB 1: Alle wijzigingen moeten altijd voldoen aan de kwaliteitseisen voor bouwen, zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving, en voor monumenten, ongeacht of er wel of geen vergunning nodig is. Voor monumenten gelden de uitvoeringsrichtlijnen van ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg).

NB: Inpassende wijzigingen die een constructieve wijziging betreffen zijn nooit toestemmingsvrij; ook voor niet-monumenten geldt de vergunningplicht. Om te weten of een activiteit toestemmingsvrij is, moet altijd ook goed naar de regels voor technisch bouwen gekeken worden.

NB: Wijzigingen in de voorgevel zijn nooit toestemmingsvrij, ook voor niet-monumenten geldt vergunningplicht. Ook bij niet-monumenten geldt dat zodra detaillering, profilering en vormgeving wijzigen de activiteit vergunningsplichtig is in de voorgevel, maar ook bij een zijgevel die naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is.

Onder h. is het aanbrengen van een groen dak opgenomen. Zolang het een onderdeel zonder monumentale waarde betreft en een plat dak (bijv. een recente aanbouw) en het groene dak is

aan te brengen zonder wijzigen van het bouwwerk, wordt het groene dak niet als wijziging van het monument aangemerkt.

Bij een monument: toestemmingsvrij

Landelijk is geregeld dat een aantal activiteiten BIJ een monument vergunningsvrij zijn voor de Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken. Dit geldt voor de activiteiten in artikel 2.29, onder b, c, f, h, i, k, l, p, onder 2° tot en met 8°, q en r. In deze gevallen is de activiteit toestemmingsvrij. Voor de overige activiteiten geldt een vergunningplicht, zoals voor het plaatsen van zonnepanelen (op een gebouw) BIJ een monument.

Wat is Bij?

Er is geen wettelijke definitie van het begrip BIJ; ook is in de Erfgoedverordening niet bepaald wat met 'bij' bedoeld wordt. Wel is uit jurisprudentie duidelijk dat het gaat om de invloedssfeer van een monument; dit wil zeggen: "het heeft een duidelijk waarneembaar effect op de belevingswaarde van het monument".

Het kan per activiteit en per monument leiden tot andere afwegingen of er sprake is van een vergunningplichtige activiteit "bij".

In Zeist geldt voor de monumentenactiviteit BIJ een monument de definitie:

- alle wijzigingen die in de omgeving van het monument worden uitgevoerd en die binnen de invloedssfeer daarvan vallen, zijn 'bij'.

Toelichting Artikel 2

In artikel 2 zijn de regels opgenomen onder welke voorwaarden zonnepanelen op een dak in beginsel zijn toegestaan.

Het maken van uitsparingen in het legpatroon ten behoeve van dakramen, schoorstenen en ventilatiepijpen en andere elementen vallen niet onder deze beginselen, net als een vertand patroon en zwarte panelen op een rood dakvlak, of andersom. In deze gevallen vergt het een maatwerkafweging of er toestemming verleend kan worden.

Toelichting Artikel 3

In artikel 3 zijn de voorwaarden voor zonnepanelen in een veldopstelling (op de grond). Bij meer dan 20m² oppervlak en/of bij plaatsing als erfafscheiding en/of opstelling van beweegbare panelen of masten hoger dan 2,5 meter kunnen de standaardvoorwaarden niet toegepast worden. Hiervoor gelden nadere eisen ter onderbouwing van de impact op de omgeving van het monument.

Toelichting Artikel 4 en 5

In artikel 4 en 5 zijn de voorwaarden opgenomen voor installaties in het interieur en/of buiten, op de grond. Grondgebonden installaties zijn alle installaties die op de grond staan of met de grond verbonden zijn die hernieuwbare energie opwekken, en laadpalen. Bij plaatsing op een aanbouw of aan de gevel hoger dan 1 meter gelden andere regels en is de plaatsing niet onder toepassing van de standaardvoorwaarden mogelijk.

Toelichting Artikel 6

In artikel 6 zijn de voorwaarden opgenomen voor het plaatsen van isolatieglas.

Isolatieglas is de verzamelnaam voor alle soorten glas met een hogere isolatiewaarde dan enkel glas, zoals gelaagd glas, vacuümglas, dubbele beglazing, etc.

De standaardvoorwaarden kunnen niet worden toegepast als:

- Het historische glas wordt geheel of gedeeltelijk vervangen;
- Er sprake is van blank, gekleurd of gebrandschilderd glas-in-lood;

- Het volledige venster wordt geheel of gedeeltelijk vervangen waarbij detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en/of kleur wijzigen.
Voor een vergunningsaanvraag voor glas isoleren heeft de gemeente een sjabloon opgesteld. Zie de bijlagen bij het handelingskader, bijlage xx (sjabloon en toelichting).

Toelichting Artikel 7

Het verlenen van een vergunning is een collegebevoegdheid. Het verruimen van de regelgeving kan onbedoelde gevolgen hebben die nadelig kunnen zijn voor het behoud van het erfgoed. Als het college dit constateert heeft het college altijd de bevoegdheid om de vergunning niet te verlenen.

Hiermee is er een vangnet om bij te grote mate van aantasting van de historische waarden geen standaardvoorwaarden te hanteren. Zo komen erfgoedwaarden niet in gevaar.

Bovendien geldt voor elk artikel: "Onverminderd de regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk". Deze formulering waarborgt dat er geen sprake kan zijn van een exces.

Bij een geringe afwijking van de regels kan geoordeeld worden dat in dit specifieke geval toch de standaardvoorwaarden van toepassing kunnen zijn. Dit is ter beoordeling van de erfgoedmedewerker. De medewerker toetst in de geest van de Monumentenregeling. Hiermee wordt recht gedaan aan het unieke karakter van elk monument.