

# NOTA ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en  
ontwerpbesluit hogere grenswaarden  
Hamersveldseweg 54

Gemeente Leusden  
September 2018

## Inhoud

	pag.
Inleiding .....	3
Zienswijze 1 .....	4
Zienswijze 2 .....	13
Zienswijze 3 .....	14
Ambtshalve aanpassingen .....	17
Bijlage I .....	18
Bijlage II .....	19
Originele zienswijze 1 .....	20
Originele zienswijze 2 .....	24
Originele zienswijze 3 .....	25

## Inleiding

het ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54 en het daarbij behorende ontwerpbesluit hogere grenswaarde, hebben met ingang van vrijdag 6 april 2018 tot en met 17 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die periode zijn 3 zienswijzen ontvangen (waarvan er één wordt ondersteunt door 50 mede-indieners)

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele zienswijzen, zijn als bijlage bij deze nota zienswijzen opgenomen.

De zienswijzen zijn in samenhangende stukken opgedeeld waarbij de kern van de zienswijze is samengevat. Deze samengevatte onderdelen worden per onderdeel door de gemeente beantwoord en van een conclusie voorzien.

Deze Nota zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen. Er wordt alleen verwezen naar ongenummerde adressen.

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

## Zienswijze 1

Een bewoner aan de Hamersveldseweg met 50 mede-indiëners. De geografische ligging van de mede-indiëners is als volgt: 3x De Smidse, 2x De Zeilmakerij, 1x Dissel, 10x Egger, 1x Grasland, 12x Hamersveldseweg, 4x Kloosterhof, 1x Landweg, 1x Rozenhaag, 1x Viltroos, 5x Wanmolen, 8x Zaaier, 1x Arnhemseweg.

### Samenvatting zienswijze (bestaande uit 11 onderdelen)

#### 1<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

Deze ontwikkeling staat haaks op het eigen beleid van de gemeente. Het beleid van de gemeente, zoals verwoord in de Welstandsnota 2018, is erop gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven.

#### Reactie gemeente:

De welstandsnota is een document dat gehanteerd wordt bij de beoordeling van te verlenen omgevingsvergunningen. Het is een toetsingsdocument dat gebruikt wordt bij de toetsing van de architectonische vormgeving van een gebouw, en het materiaal- en kleurgebruik. De welstandsnota speelt bij de totstandkoming van een bestemmingsplan geen rol. De welstandsnota is immers niet een document dat ontwikkelingsgericht is geschreven. Het legt daardoor ook geen stedenbouwkundige uitgangspunten vast voor nieuwe ontwikkelingen binnen Leusden.

Op pagina 6 van de welstandsnota staat dit als volgt omschreven: *De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat.*

Het adviesteam ruimtelijke kwaliteit (het ARK, dat een adviserende rol heeft bij de toepassing van de welstandsnota) wordt zoveel als mogelijk (en zo ook bij deze ontwikkeling) tijdens de fase van de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken. Hierdoor neemt het ARK al vroegtijdig kennis van de ontwikkeling. Als de initiatiefnemer al een concreet beeld heeft bij een ontwikkeling (met betrekking tot architectuur en materiaal- en kleurgebruik) dan kan de ARK vroegtijdig bijsturen in het ontwerp en kan uiteindelijk de behandeling van de omgevingsvergunning sneller worden doorlopen (deze handelwijze is ingestoken vanuit klantgerichtheid). De opmerking in de welstandsnota dat het document erop is gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven, geeft een algemeen beeld bij de beoordeling van de hiervoor genoemde onderdelen (architectuur, kleur- en materiaalgebruik) van het bouwplan.

Een document dat bedoeld is om richting te geven aan ontwikkelingen is de omgevingsvisie. De gemeenteraad van de Leusden heeft op 1 februari 2019 de omgevingsvisie voor het stedelijk gebied vastgesteld.

De omgevingsvisie heeft een aantal aanknopingspunten dat richtinggevend is voor de ontwikkeling aan de Hamersveldseweg 54.

- Op pagina 48 van de omgevingsvisie stedelijk gebied staat onder andere: *“Variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen...”*.

- Op pagina 50 van de omgevingsvisie (onder het kopje *hoe doen we dat?*) staat onder andere: “We gaan de wijze waarop we binnenstedelijk willen verdichten uitwerken via vier lijnen: bouwen op bestaand ‘versteend gebied’ herontwikkeling van plekken waar is gebouwd...”. “...nieuwe accenten in onze stedelijke structuur. We gaan door middel van hogere bouw (4 tot 6 hoog) nieuwe accenten in onze stedelijke structuur aanbrengen. Vooralsnog gaan we uit van enkele plekken in en rondom de winkelcentra (De Hamershof en De Biezenkamp).”

De locatie Hamersveldseweg 54 is geen rijks- of gemeentelijk monument. Het heeft daardoor geen beschermd monumentale status. De locatie is ook geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De gemeente heeft ook een inventarisatie van MIP-objecten. Een MIP-object heeft geen monumentale status, maar het is wel een object dat in historisch geografisch, sociaal economisch en architectuur historische zin waardevol en daardoor voor behoud waardig is. De bouwwerken op de locatie zijn ook geen MIP-object.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingplan aan te passen.

**2<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Er is onvoldoende noodzaak en onderbouwing voor het maken van een nieuw bestemmingplan voor deze ontwikkeling. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 kan alleen toegepast worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Er is geen noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan.

**Reactie gemeente:**

De verwijzing naar artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 (naar wij aannemen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) kunnen wij niet plaatsen. Dat artikel is geschreven voor een ruimtelijke procedure die nu niet wordt toegepast bij deze ontwikkeling. Het artikel is van toepassing op de zogenaamde uitgebreide procedure met afwijking van het bestemmingsplan waarvan de bevoegdheid bij het college van burgemeester en wethouders (B&W) ligt.

Voor deze ontwikkeling is de procedure voor het bestemmingsplan toegepast (op grond van de Wet ruimtelijke ordening, Wro). De bevoegdheid van die procedure ligt bij de gemeenteraad. Het is dan ook de gemeenteraad die het bestemmingsplan uiteindelijk moet vaststellen.

In het kader van deze procedure is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de achtergrond voor deze ontwikkeling gegeven waarbij bijvoorbeeld is verwezen naar de woonvisie van Leusden. In het kader van de procedure zijn ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd; de QuickScan voor ecologie, archeologie, bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek.

De mogelijkheid om af te wijken van een geldend bestemmingsplan is niet afhankelijk van een noodzaak. Als er sprake zou moeten zijn van een

noodzaak, dan zou er sprake zijn van een bepaalde dwang of plicht, dat is immers de betekenis van noodzaak. Het staat de gemeenteraad vrij om voor haar grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Daarbij moeten wel de wettelijke regels in acht worden genomen en is het aan het gemeentebestuur om het bestemmingsplan te onderbouwen.

Het is dus mogelijk om met gebruikmaking van een ruimtelijke procedure af te wijken van een geldend bestemmingsplan zonder dat er sprake is van noodzaak. Daarbij is van belang dat de ontwikkeling op een goede wijze ruimtelijk wordt geordend, de gemeenteraad heeft hierin beleidsruimte. De verantwoording van een goede ruimtelijke ordening wordt gevormd door middel van de diverse onderzoeken en een belangenafweging tussen de desbetreffende ruimtelijke belangen in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan.

De veronderstelling dat er sprake moet zijn van een noodzaak, voordat kan worden overgegaan tot het afwijken van een bestemmingsplan volgen wij niet.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**3<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Er komt meer verkeersdruk aan de Hamersveldseweg, de negatieve gevolgen daarvan zijn niet inzichtelijk gemaakt. Er gaat meer geparkeerd worden in de buurt van de locatie. De huidige parkeerproblematiek verergert rondom deze locatie. Dit besluit kan en mag alleen worden genomen na gedegen onderzoek en analyse door een onafhankelijke entiteit.

**Reactie gemeente:**

Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit neemt met deze ontwikkeling af ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Deze conclusie is tot stand gekomen op grond van de kencijfers van het CROW en is hieronder uitgewerkt.

Op dit moment is er sprake van detailhandel op die locatie. Bij die functie hoort een bandbreedte van 26,1 tot 35,2 autoritten per dag per 100m<sup>2</sup> aan detailhandel oppervlak. De oppervlakte aan detailhandel (inclusief de verdieping van de winkel) is circa 657m<sup>2</sup>. Hierdoor is de huidige verkeersintensiteit bij de bestaande situatie 171 tot 231 autoritten per dag.

In de nieuwe situatie komen er maximaal 17 appartementen. Bij die functie hoort een bandbreedte van 3,7 tot 4,5 autoritten per dag per appartement. Hierdoor wordt de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie 63 tot 77 autoritten per dag.

In de nieuwe situatie komt er ook een commerciële ruimte (niet zijnde detailhandel) van maximaal 190m<sup>2</sup>. Bij die functie hoort een bandbreedte van 8,4 tot 10,8 autoritten per dag per 100m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie voor deze functie 16 tot 21 autoritten per dag.

De totale verkeersintensiteit in de nieuwe situatie wordt 79 tot 98 autoritten per dag.

De totale verkeersintensiteit verminder significant door deze nieuwe ontwikkeling.

#### De parkeerbehoefte

Bij deze ontwikkeling worden minimaal 22 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeernorm voor een appartement op die locatie is 1,2 parkeerplaats. Bij de realisatie van 17 appartementen zijn er daardoor 20,4 parkeerplaatsen nodig. Er komt ook een commerciële ruimte, daar geldt een norm van 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup>. Bij de realisatie van 190m<sup>2</sup> commerciële ruimte zijn er daardoor 3,8 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn voor de nieuwe ontwikkeling 24,2 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein worden 22 parkeerplaatsen aangelegd, de resterende parkeerbehoefte kan worden afgewenteld op het openbaar gebied.

#### Onafhankelijke entiteit

Ons is niet duidelijk wat deze onafhankelijke entiteit zou moeten zijn. Deze entiteit bestaat niet, de gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen, de voorbereiding van de besluitvorming ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het introduceren van een onafhankelijke entiteit met als doel dat het besluit (de vaststelling van het bestemmingsplan) alleen kan en mag worden genomen nadat zij daarvoor akkoord hebben gegeven, ondermijnt de bestuursrechtelijke positie die de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders op grond van de wet hebben gekregen.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### **4<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Er is geen draagvlak voor deze ontwikkeling. De ontwikkelaar heeft zich niet voldoende ingespannen om omwonenden te betrekken bij de plannen. De ontwikkelaar heeft onjuiste suggestieve en onvolledige informatie gegeven over het bouwplan.

#### **Reactie gemeente:**

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (de officiële start van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan) heeft de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd in De Til om het plan aan de omwonenden te presenteren. Naar aanleiding van die informatieavond zijn er geen omwonenden geweest die zich bij de gemeente hebben gemeld, ook niet om melding te maken van onjuiste, suggestieve en onvolledige informatie, er heeft zich niemand gemeld. De ontwikkelaar heeft, aan diegenen die hun e-mail hebben achtergelaten, een verslag van die avond alsook de presentatie en het (schets-)plan verstrekt. Wij vinden dat de initiatiefnemer met een informatieavond en verslag de omwonenden heeft geïnformeerd op een wijze waar wij achter staan.

#### **Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## 5<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

Er is onvoldoende onderbouwd dat de plannen passen binnen de visie op historisch erfgoed en de stedenbouwkundige structuren.

### **Reactie gemeente:**

De locatie aan de Hamersveldseweg 54 maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De erfgoedwet en de wet Ruimtelijke ordening bieden de gemeentebesturen de mogelijkheid om een straat of gebied de status van beschermd stads- of dorpsgezicht te geven. Hierdoor wordt de inrichting en het uiterlijk van een dergelijk gebied beschermd en zijn er geen ontwikkelingen meer mogelijk omdat de bescherming heel zwaar is. Deze status kan worden opgelegd als het gaat om "*Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden*" (bron: Erfgoedwet).

De locatie Hamersveldseweg 54 maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- dorpsgezicht. Daardoor is de locatie niet specifiek beschermd en is het mogelijk om tot ontwikkeling over te gaan.

Het gebouw aan de Hamersveldseweg 54 is ook geen monument. Er rust daardoor geen beschermde monumentale waarde op het perceel of de aanwezige bebouwing.

Het gebouw aan de Hamersveldseweg 54 is ook geen MIP-object. Er is daardoor geen aanleiding voor de gemeente om terughoudend te zijn als het om de sloop of aantasting van dat gebouw gaat.

De gemeente heeft op dit moment geen beleid met betrekking tot monumenten of MIP-objecten. Er zijn plannen in de ontwikkeling om alle MIP-objecten in Leusden met een sloopmeldplicht, een meer beschermde status te geven met een aanvulling in de bestaande bestemmingsplannen.

Het feit dat deze locatie geen onderdeel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht en geen monument of MIP-object betreft, betekent niet dat er geen rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Aan de overzijde van de Hamersveldseweg bevindt zich enkele MIP-objecten. Deze locaties worden niet aangetast door deze ontwikkeling. De zichtbaarheid van deze panden, vanaf de Hamersveldseweg, wordt niet verminderd of aangetast. De ontwikkeling aan de Hamersveldseweg heeft ook niet tot gevolg dat de MIP-objecten niet meer kunnen functioneren doordat ze minder bereikbaar zijn. De MIP-objecten komen ook niet in de schaduw te staan door de nieuwbouw aan de Hamersveldseweg. De nieuwbouw komt ten noorden van deze bebouwing te staan, daardoor vormt zich geen schaduwvorming op die MIP-objecten.

### **Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



## 6<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

### Reactie gemeente:

Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Zo wijkt bijvoorbeeld de hoogte van het beoogde gebouw af van de huidige bouwmogelijkheid. Er zijn bijvoorbeeld ook geen appartementen mogelijk. Het feit dat de ontwikkeling afwijkt van het bestemmingsplan is de reden dat er eerst een procedure voor een nieuw bestemmingsplan moet worden doorlopen voordat er een omgevingsvergunning kan worden verleend.

### Conclusie:

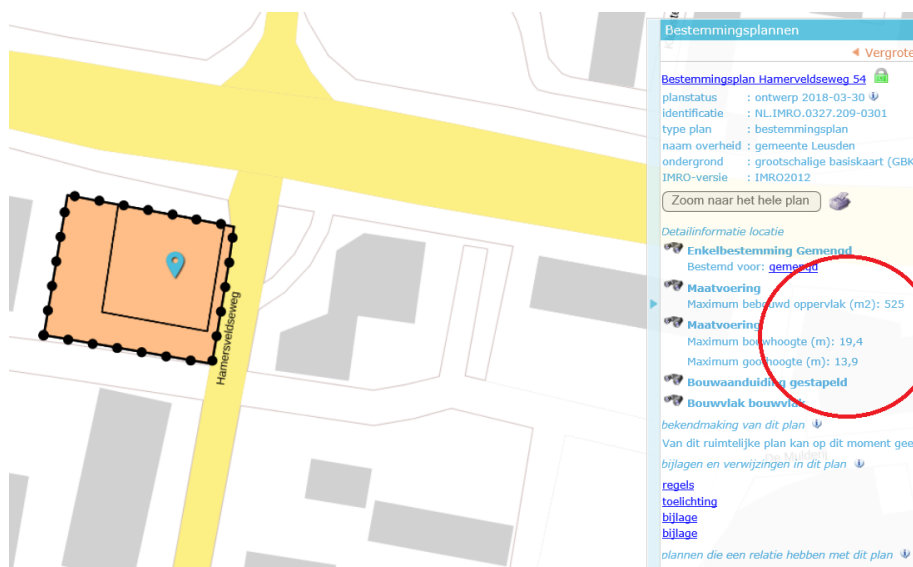
Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## 7<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

De plannen van de projectontwikkelaar zijn onvolledig en ondoorzichtig, de feitelijke hoogte, breedte en diepte van het bouwplan zijn niet bekend. Het ontwerpbestemmingsplan mocht daardoor niet door het college ter inzage worden gelegd.

### Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan wat de hoogte, diepte en breedte is van de bouwontwikkeling. Deze informatie staat zoals bij ieder ontwerpbestemmingsplan, en zo ook in dit ontwerpbestemmingsplan, in de regels en de verbeelding.



Screenshot van  
ruimtelijkeplannen.nl

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 3.2.2 bijvoorbeeld het volgende:

*3.2.2 Bouwen*

*Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:*

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;*
- b. het bebouwingsoppervlakte mag ten hoogste zoveel bedragen als ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingsoppervlakte' is aangegeven;*
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingsoppervlakte' is aangegeven;*

Het gebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden, de diepte van het gebouw is daardoor gelijk aan de diepte van het bouwvlak.

De bouwplannen voor deze locatie moeten uiteindelijk passen binnen de regels van het bestemmingsplan.

De plannen van de ontwikkelaar zijn hierdoor niet onvolledig en ondoorzichtig. Het ontwerpbestemmingsplan bevat alle relevante informatie en kon en mocht en is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**8<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Het plan is in strijd met de randvoorwaarden van de gemeente. De gemeente heeft de randvoorwaarde gesteld dat het gebouw mag bestaan uit vier bouwlagen met een kap. Het realiseren van een gebouw van zes bouwlagen is niet door de gemeente aangegeven. De bouw van twee woonlagen in een kap is een 'truc' om het aantal appartementen te optimaliseren.

**Reactie gemeente:**

Het ontwerpbestemmingsplan bevat regels waaraan getoetst moet worden bij een aanvraag omgevingsvergunning. De regels in het bestemmingsplan zijn het resultaat van de randvoorwaarden van de gemeente die zijn meegegeven bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

De voorwaarde van de gemeente om een gebouw van maximaal vier bouwlagen met een kap te realiseren, heeft te maken met de door de gemeente gewenste beeldkwaliteit. Een gebouw met een plat dak oogt meer massaal dan een gebouw met een kap. Een gebouw met een plat dak heeft ook een simpeler/saaier uiterlijk dan een gebouw met een kap. Dat er een gebouw komt met vier bouwlagen en een kap waarbinnen appartementen gerealiseerd worden, voldoet aan de randvoorwaarden van de gemeente. Dat er appartementen in de kap gerealiseerd worden, doet niet af aan de beeldkwaliteit die de gemeente voor ogen staat. De invulling van de binnenruimte van het gebouw laat de verschijningsvorm van het gebouw intact.

Het aantal van 17 appartementen dat maximaal gerealiseerd mag worden op grond van het ontwerpbestemmingsplan, is betrokken bij de onderzoeken in het kader van het ontwerpbestemmingsplan, zo is er bijvoorbeeld ook

getoetst op het voldoende aanwezig zijn van parkeerplaatsen en het voldoen aan het wettelijk geluidsniveau. De gemeente is bekend met het plan voor maximaal 17 appartementen, ook dit past binnen de randvoorwaarden van de gemeente.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**9<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Voordat de gemeente haar medewerking toezegt, moet er eerst een volwaardige stedenbouwkundige cultuurhistorische procedure worden doorlopen, waarin de lange termijn effecten volledig geanalyseerd worden. Daarbij moet ook de noodzaak getoetst worden.

**Reactie gemeente:**

De procedure waarnaar wordt verwezen is ons niet bekend. De procedure om van het bestaande bestemmingsplan af te wijken, is de procedure die nu wordt gevolgd, de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan deze procedure zijn stedenbouwkundige schetsen gemaakt en is de massa in de omgeving ingepast. In het ontwerpbestemmingsplan staat de verantwoording van de beoogde ontwikkeling met de daarbij behorende onderzoeken. In deze nota van zienswijzen wordt vervolgens nader antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. Tezamen is dat de verantwoording van deze ontwikkeling.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**10<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Met een hoogte van 19 meter en een bebouwingspercentage van 90% van de kavel ontstaat er een bouwmassa dat niet past in het straatbeeld van de Hamersveldseweg.

**Reactie gemeente:**

Het hoogste punt van het gebouw wordt bereikt door de nok van het gebouw. Vanaf de vierde bouwlaag begint de schuine kap. Hierdoor komt er een appartementengebouw dat past in de directe omgeving waar gebouwen staan van 3 en 5 verdiepingen die een groter oppervlak hebben en waarvan het dak plat is afgedekt.

Het bebouwingspercentage is geen 90% van de kavel. Het perceel aan de Hamersveldseweg 54 heeft een oppervlakte van circa 1160m<sup>2</sup>. Het maximale bebouwingsoppervlakte op grond van het ontwerpbestemmingsplan is 525m<sup>2</sup> (zie bij het 7<sup>e</sup> onderdeel de screenshot, daar staat de oppervlakte aangegeven), het bebouwingspercentage van de kavel is daardoor circa 45%. Het beeld dat het perceel nagenoeg wordt volgebouwd, met een bouwmassa dat niet past in het straatbeeld, klopt dan ook niet.

De huidige bebouwing aan de Hamersveldseweg 54 heeft een oppervlakte van circa 650m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is dus minder dan het huidige bebouwde oppervlak.

Het appartementengebouw direct naast de Hamersveldseweg 54 (gesitueerd aan de Zaaier) heeft een bebouwingsoppervlak van circa 600m<sup>2</sup>. Het beoogde gebouw aan de Hamersveldseweg 54 is dan ook kleiner dan het naastgelegen appartementengebouw.

Het appartementengebouw langs de Hamersveldseweg 56-62 heeft een bebouwingsoppervlak van circa 869m<sup>2</sup>. Het beoogde gebouw aan de Hamersveldseweg 54 is dan ook kleiner dan het naastgelegen appartementengebouw.

De afstand van de beoogde bebouwing voor de Hamersveldseweg 54, komt verder van de daarnaast gelegen appartementencomplexen te staan dan de huidige bebouwing op de Hamersveldseweg 54. De huidige bebouwing is op de erfgrans gebouwd. De bebouwinggrens van de beoogde bebouwing komt circa 12,5 meter verder te liggen. Daardoor ontstaat er meer ruimte tussen de gebouwen.

Het is dan ook niet zo dat deze ontwikkeling massaler is dan de bebouwing die nu aanwezig is. De beoogde bebouwing past in het straatbeeld.

In bijlage I bij deze Nota zienswijzen, zijn ter visualisering drie doorsneden op maat weergegeven. Deze bijlage is te vinden op pagina 18.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**11<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Op de website van de gemeente is geen melding gemaakt van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is er openbare informatie achtergehouden en zijn inwoners onvolledig geïnformeerd. Er is gehandeld in strijd met de wet op de openbaarheid van bestuur.

**Reactie gemeente:**

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is kenbaar gemaakt in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeentebled. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor is voldaan aan de wettelijke eisen van bekendmaking. Er is geen informatie achtergehouden en de inwoners zijn niet onvolledig geïnformeerd. Er is niet gehandeld in strijd met de wet openbaarheid van bestuur.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## Zienswijze 2

De Historische Kring Leusden

### Samenvatting zienswijze (bestaande uit twee onderdelen)

#### 1<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

Op grond van de welstandsnota moet nieuwbouw passen in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en materiaalgebruik van de bestaande gebouwen.

#### Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze (de rol van de welstandsnota) komt inhoudelijk overeen met het 1<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze 1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van dat onderdeel van die zienswijze (pagina 4 van deze nota).

Nadat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en in werking is getreden, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend worden. In het kader van de vergunningverlening wordt er o.a. getoetst aan de welstandsnota. Dan gaat het niet meer om de dimensies van de bebouwing of de positie op het perceel maar om de architectuur, de kleur en het materiaalgebruik.

De vraag of deze ontwikkeling geschikt is op deze locatie, is eerder aan bod gekomen bij het 10<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze 1 (pagina 11). In de zienswijze wordt aangegeven dat de ontwikkeling moet passen in de omgeving, daarbij wordt als eerste verwezen naar de appartementengebouwen van vijf verdiepingen met plat dak aan de Zaaier. De ontwikkeling die ons voor ogen staat past binnen de schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte. Bij het 10<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze 1 is ook aangegeven dat de oppervlakte van de appartementengebouwen aan de Zaaier en het appartementengebouw aan de Hamersveldseweg 56-62 en de huidige bebouwing aan de Hamersveldseweg 54, een groter oppervlak hebben dan het nieuw te bouwen gebouw aan de Hamersveldseweg 54. Wat de hoogte betreft sluit het aan bij de drie appartementengebouwen aan de Zaaier.

De beoogde ontwikkeling past in het straatbeeld.

#### Conclusie:

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### 2<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:

het gebouw is hoger dan de omliggende gebouwen en erg dicht op de Hamersveldseweg geprojecteerd, de Hamersveldseweg ter hoogte van de kruising geeft daardoor plotseling een zeer vernauwend beeld. De cultuurhistorische waarden van het dorpsgezicht worden te veel aangetast.

**Reactie gemeente:**

Het gebouw wordt hoger dan de omliggende gebouwen en de hoogte sluit aan bij de hoogte van de appartementengebouwen aan de Zaaier. De oppervlakte van het nieuwe gebouw wordt kleiner dan het huidige gebouw en komt verder van de naastgelegen appartementengebouwen te staan. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is ook kleiner dan enkele andere gebouwen in de directe omgeving. Hierdoor komt er niet een gebouw dat in alle opzichten groter is dan wat er nu staat. Wat betreft de massa van het gebouw past dit in het straatbeeld. Het gebouw heeft ook een accentfunctie om de toegang naar de Hamershof te markeren. Ter hoogte van de kruising van de Hamersveldseweg komt de bebouwing dichterbij de Hamersveldseweg. Door dichterbij de Hamersveldseweg gesitueerd te zijn, wordt de Hamershof duidelijker afgebakend van de Noorderinslag en krijgt daardoor een duidelijker positie. De Noorderinslag is een drukke doorgaande weg, die afbreuk doet aan het dorpse karakter van de Hamersveldseweg.

Om de cultuurhistorie in het bestemmingsplan te verankeren, kan een aanvullende tekst over de bestaande cultuurhistorische waarden aan de toelichting worden toegevoegd.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Paragraaf 4.2.1 van de toelichting zal worden aangepast met een uitgebreidere beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het tekstvoorstel van de uiteindelijke tekst is opgenomen in bijlage II (pagina 19) bij deze nota zienswijzen.

## Zienswijze 3

Een bewoner van de Landweg

### Samenvatting zienswijze (bestaande uit vijf onderdelen)

**1<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Het dorpslint Hamersveldseweg wordt zeer ernstig aangetast. Het gaat om een heel massaal bouwblok met in totaal 6 bouwlagen.

**Reactie gemeente:**

De inhoud van dit onderdeel van de zienswijze komt inhoudelijk overeen met het 5<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze I (pagina's 8 en 11) en het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze II (pagina 13). Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van die onderdelen.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**2<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Deze ontwikkeling schept een precedent voor de volgende aantasting van het dorpslint Hamersveldseweg. De huidige maximale bouwhoogte voor deze locatie is een fractie van de maximale bouwhoogte van het ontwerpbestemmingsplan. In de welstandsnota staat dat het beleid van de

gemeente is gericht op behoud van de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven. Met dit bouwplan worden de karakteristiek en waarden van het dorpslint ernstig aangetast. Er wordt daardoor ook een precedent geschapt voor een verdere voortwoekerende aantasting van het dorpslint.

**Reactie gemeente:**

Dit onderdeel van de zienswijze (de rol van de welstandsnota) komt inhoudelijk overeen met het 1<sup>e</sup> onderdeel van zienswijze 1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van dat onderdeel van die zienswijze (pagina 4 van deze nota).

Er is geen sprake van precedentschepping. De Hamersveldseweg heeft niet overal dezelfde cultuurhistorische en stedenbouwkundige eigenschappen. Zo heeft de gemeente op de locatie Hamersveldseweg 71 (fietswereld Greefhorst en Bras) aangestuurd op de bebouwing zoals deze is gerealiseerd. Ten tijde van de planvorming van die locatie was ook de planvorming voor de Hamersveldseweg 54 bij de gemeente bekend. De eigenaar van de Hamersveldseweg 54 is al over een periode van circa 10 jaar in gesprek met de gemeente over een ontwikkeling op zijn locatie. Dit heeft er dus niet toe geleid dat de Hamersveldseweg 71 ook de hoogte in mocht van de gemeente. Op de Hamersveldseweg 69 heeft de gemeente medewerking verleend aan de bouw van een woning in de bestaande schuur bij een MIP-object. Een mooie invulling voor een bestaand object met cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft expliciet niet aangestuurd op sloop en nieuwbouw voor hoogbouw.

De ontwikkeling aan de Hamersveldseweg 54 past op die locatie omdat de omliggende stedenbouwkundige structuur daarbij aansluit. Door de realisatie van een groter gebouw op die locatie wordt bovendien het zicht op de drukke doorgaande weg van de Noorderinslag beperkt.

Deze ontwikkeling heeft geen precedentwerking, in de zin dat voortaan langs de gehele Hamersveldseweg hoogbouw mogelijk zou kunnen zijn.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**3<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

De behoefte aan woningbouw is geen argument voor aantasting van het dorpslint. Deze ontwikkeling past wat betreft de bouwmassa en hoogte niet goed in het dorpslint. De huidige bebouwing past wel goed.

**Reactie gemeente:**

De behoefte naar woningbouw is ook een belang dat door de gemeente moet worden behartigd. De behoefte naar woningbouw is inderdaad geen argument om op iedere willekeurige locatie in de buurt van de voorzieningen appartementen te bouwen. De behoefte naar woningbouw is een onderdeel van de onderbouwing om de bouw van een nieuw gebouw toe te staan. De keuze van de uiteindelijke nieuwbouw is niet ingegeven door louter gehoor te geven aan de behoefte van woningbouw.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**4<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Recentere aantastingen zijn geen argument voor (negatieve) aantasting van het dorpslint.

**Reactie gemeente:**

Recentere aantastingen zijn inderdaad geen argument voor een aantasting van het dorpslint. Deze ontwikkeling zien wij niet als negatieve aantasting van het dorpslint. En deze ontwikkeling staan wij niet toe omdat er al een negatieve aantasting van het dorpslint heeft plaatsgevonden.

Een ontwikkeling kan ook in de omgeving passen als de hoogte of breedte of diepte verandert ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper breder worden. Een stad of dorp is echter geen statisch gegeven. Vijftig jaar geleden was er geen Hamershof, en ook geen gemeentehuis (dat ondertussen al weer is gesloopt en nieuwgebouwd).

Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.

**Conclusie:**

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**5<sup>e</sup> Onderdeel zienswijze:**

Het belang van de projectontwikkelaar is geen argument voor aantasting van het dorpslint.

**Reactie gemeente:**

Het belang van de ontwikkelaar mag inderdaad niet het argument zijn voor aantasting van het dorpslint. Het belang van de ontwikkelaar is in deze niet het argument voor deze ontwikkeling. Het belang van een ontwikkelaar speelt niet mee bij de belangenafweging om toestemming te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente maakt ruimtelijk relevante afwegingen bij haar medewerking aan een ruimtelijke ontwikkeling.

**Conclusie:**

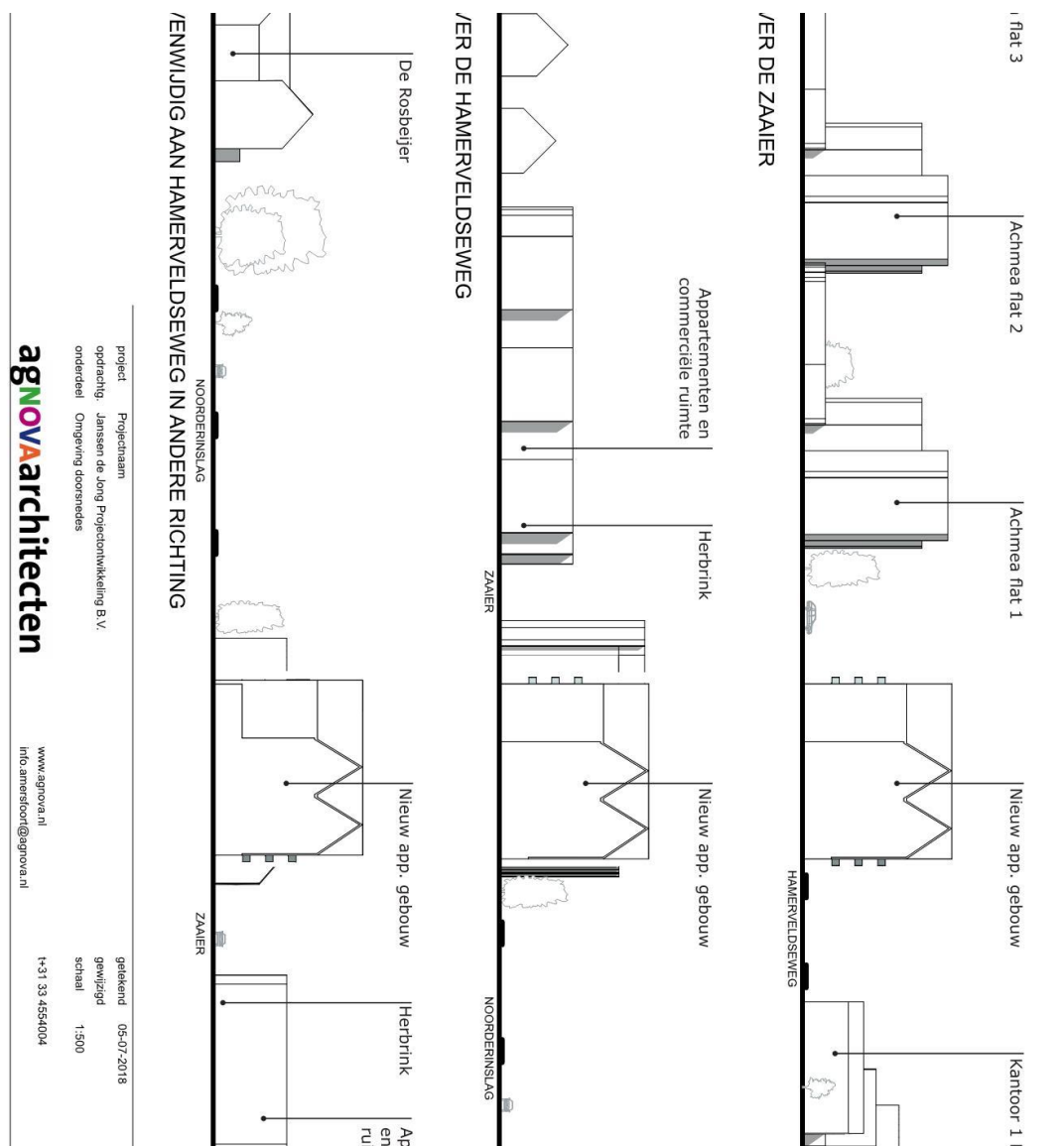
Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



## Ambtshalve aanpassingen

1. In de regels van het bestemmingsplan wordt de oppervlakte van de commerciële ruimte vastgelegd. Die oppervlakte is maximaal 190m<sup>2</sup>.
2. De parkeernorm voor appartementen wordt aangepast naar 1,2, in plaats van de 1,0 zoals het nu in artikel 3.2.2 onder lid d sub 1.
3. De parkeernorm voor commerciële ruimte wordt aangepast naar 1,0 per 50m<sup>2</sup>, in plaats van de 1,8 per 100m<sup>2</sup>

## Bijlage I



## Bijlage II

### 4.2.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een van de oude dorpslinten van Leusden. In de kern Leusden is dit lint, langs de Hamersveldseweg, nog goed herkenbaar. Het lint vormt de centrale weg van de vroegere ontginningen. Een deel van de historische gemengde bebouwing is nog aanwezig. Langs de Hamersveldseweg ligt nog een aantal langs- en dwarshuisboerderijen. De overige bebouwing langs het lint is grotendeels in de 19e en 20e eeuw gerealiseerd en bestaat uit arbeiders en middenstandswoningen. Aan de overkant van de Hamersveldseweg liggen nog enkele panden welke typerend zijn voor deze lintbebouwing. De volgende panden zijn daarbij opgenomen in de MIP-lijst:

- Hamersveldseweg 67, villa

- Hamersveldseweg 69, Akkerhoeve
- Hamersveldseweg 71 Noordwijk en
- Hamersveldseweg 77 Nieuw Langenbeek.

De oude bebouwingslinten laten met hun gevarieerde bebouwing de bijzondere geschiedenis van de kernen zien en zijn daarom waardevol voor de gemeente Leusden. Kenmerkend is de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De diversiteit van de bebouwing is waardevol.

Opvallend is dat de genoemde panden naamgever zijn van de achterliggende buurten in de wijk Leusden–Centrum Oost. De voormalige boerderij Akkerhoeve, is nu een villa en is in 1920 gebouwd als rentenierswoning en is later gebruikt als gemengd boerenbedrijf.. Voor de aanleg van de Noorderinslag en de ontwikkeling en bouw van de wijken “Akkerhoeve” en “Noordwijk” wordt door de toenmalige eigenaren ruim 5 ha. grond afgestaan.

In het bestemmingsplan ‘Groenhout 1990’ en in de beheersverordening is in de directe omgeving van het plangebied geen dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen. De gebouwen op Hamersveldseweg 54 kennen geen bijzondere cultuurhistorische kenmerken. Tevens staan in de directe omgeving geen gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten. Alleen de bibliotheek aan de Hamersveldseweg 77, gelegen op ca. 100 meter van het gebouw is een gemeentelijk monument.

Het pand is fors van omvang maar is stedenbouwkundig goed in te passen op de locatie. Juist omdat het pand een accentfunctie heeft om de toegang naar de Hamershof te markeren vanaf de kruising met de Noorderinslag is deze vorm passend op de locatie.

Onderhavig initiatief zal cultuurhistorische waarden dan ook niet aantasten.

## Originele zienswijze 1

College van B&W van de gemeente Leusden  
Gemeenteraad van Leusden  
Gemeente Leusden, afdeling beleid  
Postbus 150  
3830 AD Leusden

Aan allen via e-mail:  
gemeente@leusden.nl ; griffier@leusden.nl ; bestuurssecretariaat@leusden.nl

Afzender: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Onderwerp: Zienswijze Hamersveldseweg 54

Leusden, 12 mei 2018

Geacht college, gemeenteraad en gemeente Leusden, afdeling beleid,

Wonende aan de Hamersveldseweg [REDACTED] te Leusden, en mede namens meer dan 50 direct belanghebbende in de directe nabijheid van het kavel breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen uw voornemen ontwerpbesluit en ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerp hogere grenswaarde geluid. Wij kunnen ons niet verenigen met de voorgenomen bouwplannen voor het perceel Hamersveldseweg 54 te Leusden o.a. op basis van de navolgende gronden.

1. De Hamersveldseweg is benoemd als 'dorpslint', waarover in de Welstandsnota 2018 staat dat 'de gemeente er nadrukkelijk op gericht is om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven'. De huidige nieuwbouw plannen passen niet binnen deze ambitie en staan dus haaks op eigen beleid.
2. Onvoldoende noodzaak en onderbouwing voor het maken van een nieuw bestemmingsplan en/of het afwijken van het huidige bestemmingsplan voor de huidige plannen. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 kan enkel worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij zijn van mening dat aan dit vereiste niet is voldaan. Tevens zijn wij van mening dat de noodzaak van het afwijken van het bestemmingsplan niet is aangetoond.

3. Het nieuwe plan gaat zorgen voor meer verkeersdruk aan de Hamersveldseweg. Er is onvoldoende onderliggende documentatie die de negatieve gevolgen daarvan inzichtelijk maakt. Daarnaast is het zeer aannemelijk dat bij 17 appartementen en een beperkt aantal parkeer plaatsen op eigen terrein en er meer geparkeerd en zal gaan worden op de toch al schaarse vrije plekken in de buurt van de locatie. Kortom, deze plannen leiden alleen maar tot een verergering van de huidige parkeerproblematiek rondom de locatie en de Hamershof. Het besluit kan en mag dan ook niet genomen worden zonder gedegen onderzoek en analyse door een onafhankelijke entiteit.
4. Ontbreken draagvlak. Uit de onderliggende stukken van de project ontwikkelaar blijkt niet dat ze zich voldoende hebben ingespannen om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de plannen dan wel te consulteren of informeren. Slechts 11 handtekeningen staan er onder het aanwezigheidsdocument bij de informatieavond en er wordt gesproken over 'overwegend positieve geluiden'. Tevens wordt benoemd dat in totaal circa ± 40 bezoekers de informatieavond bijgewoond. Wij hebben 100 brieven verspreid onder de direct omwonenden en belanghebbenden aan de Hamersveldseweg en meer dan 50% hiervan is expliciet op schrift tegen de plannen. Tevens geeft een groot deel van de omwonenden aan niet geïnformeerd te zijn geweest dan wel uitgenodigd op een informatieavond. De wel aanwezigen bij de informatieavond kunnen zich geenszins vinden in de gebruikte terminologie van 'overwegend positieve geluiden'. Tot slot werd gemeld dat de projectontwikkelaar sprak over 4 woonlagen i.p.v. de 6 bouwlagen die uit de informatie van de projectontwikkelaar ontleend kunnen worden. Er is dus feitelijk onjuiste, suggestieve en onvolledige informatie gegeven.
5. Er is onvoldoende onderbouwd dat de plannen passen binnen de visie op historisch erfgoed en dus ook op karakteristieke gebouwen en stedenbouwkundige structuren.
6. Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Hierin staat dat gebouwen twee bouwlagen hoog mogen zijn (exclusief kelder) met een totale gebouwhoogte van 8 meter.
7. De ingediende plannen van de projectontwikkelaar zijn onvolledig en ondoorzichtig waardoor niet duidelijk is wat de feitelijke hoogte, breedte en diepte gaat worden. Uitgaande van het feit dat de gemeente alle beschikbare informatie ter beschikking zou moeten stellen kan hier slechts geconcludeerd worden dat het besluit voor het ontwerpbestemmingsplan door het college genomen is op basis van onvolledige informatie en zodoende niet genomen had mogen worden.
8. Het plan is in strijd met de randvoorwaarden zoals gesteld door de gemeente: Het gebouw mag bestaan uit vier lagen met een steile kap. Als de gemeente 6 verdiepingen had willen toestaan had ze dat toch wel specifiek beschreven. Het

bouwen van twee woonlagen in een kap kan slechts gezien worden als een 'truc' om de hoeveelheid appartementen te maximaliseren.

9. Voordat er vanuit de gemeente medewerking toegezegd zou kunnen worden aan het plan, zou eerst een volwaardige stedenbouwkundige cultuurhistorische procedure moeten worden doorlopen waarin de lange termijn effecten van het plan eerst volledig geanalyseerd zouden moeten worden. Daarbij zou de noodzaak van deze nieuwbouw moet worden getoetst.
10. De plannen voorzien (voor zover door een burger herleidbaar op basis van de beschikbare informatie) in een hoogte van ongeveer 19 meter en bebouwing van ongeveer 90% van de kavel en vormen daarmee een hoogte breedte, diepte en bouwmassa die niet passend is in het straatbeeld van de Hamersveldseweg.
11. Op de website van de gemeente is d.d. 10.05.2018 nog geen melding gemaakt van het ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54. <https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/bestemmingsplan.html>. Hiermee is door het achterhouden van openbare informatie sprake van het verkeerd dan wel onvolledig informeren van inwoners en belanghebbenden aan inwoners en hiermee in strijd gehandeld met de wet op de openbaarheid van bestuur. Daarnaast is het tegenstrijdig aan hetgeen de gemeente stelt op deze pagina nl. dat dit de plek is waar burgers kennis kunnen nemen van 'plannen in ontwerpfase'.

Los van deze eerste formele punten voor de zienswijze willen we graag onze zorg en ongenoegen uiten over de wijze waarop het college omgaat met communicatie, participatie en met de kernwaarden van Leusden en de historische waarden aan de Hamersveldseweg. Uit de eerder benoemde 100 verstuurd brieven aan direct omwonenden kregen wij meer dan 50% ondertekende steun voor de volgende punten:

(Citaat uit de brief)

Deel je onze mening dat:

- We beschermend en zorgvuldig moeten omgaan met de Hamersveldseweg en haar karakteristieke panden en aanzicht.
- De wethouder, het college en de ambtenaren alle bouwplannen en afwijkingen van bestemmingsplannen op en rond de Hamersveldseweg voor besluitvorming vooraf moet voorleggen aan de Raad en de noodzaak van de nieuwbouw met professionele rapporten moet onderbouwen waarbij de het dorpse karakter en behoudt van de historie van Leusden centraal staat.
- Er een einde moet komen aan het schimmige proces van gunning en plannenmakerij tussen projectontwikkelaars, ambtenaren, wethouder en college waarbij de burger pas als allerlaatste 'geïnformeerd' wordt en niet in een vroeg stadium betrokken en de Raad slechts achteraf summier geïnformeerd hoeft te worden.
- Het college de vrijheid die haar gegeven wordt om af te wijken van een bestemmingsplan altijd zou moeten toetsen aan het algemeen belang, het dorpsbelang en de kernwaarden van Leusden.
- De gemeente projectontwikkelaars moet verplichten elk plan dat ze willen indienen vooraf te ontwikkelen en af te stemmen met een brede groep belanghebbenden.
- Er een integrale visie moet komen op de toekomst van het dorpslint de Hamersveldseweg waarbij geen 'happen' uit dit dorpslint gehaald kunnen worden omdat dat nu even goed uitkomt.
- Er op dit moment al voldoende (bijna onbetaalbare) nieuwbouw gerealiseerd wordt rond de Hamershof.
- Er nabij het centrum nog voldoende locaties zijn waar nieuwbouw gecreëerd kan worden zonder dat de kernwaarden van Leusden worden aangetast.
- Het dorpse en historische karakter van Leusden leidend zou moeten zijn in verdere bouwontwikkelingen en ambitie loze nieuwbouw enkel ten behoeve van de toename van het woningaanbod streng gereguleerd zou moeten worden.

Wij zijn van mening dat het college de hiervoor benoemde punten ter harte zou moeten nemen en zich anders zou moeten opstellen bij nieuwbouw plannen aan de Hamersveldseweg. Wij vernemen hoe het college concreet gaat handelen op bovenstaande punten.

Met vriendelijke groet,



Mede namens meer dan 50 bezorgde bewoners aan of nabij de Hamersveldseweg.  
(De handtekeningenlijst met onderliggende documentatie is beschikbaar indien gevraagd)

## Originele zienswijze 2

secretariaat:  
Arnhemseweg 52  
3832 GM Leusden  
e-mail:secretaris@historicleusden.nl



Ingeschreven KvK Gooi en Eemland  
onder nr. 40507176  
Rabobank Leusden Rek.nr.  
NL70 RABO 03359.92.439  
www.historicleusden.nl

### Zienswijze betreffende ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54

In verleden heeft de gemeente een aantal aan de HKL over de toekomstige gevraagd mee te denken en te adviseren over de ontwikkeling van de Hamersveldseweg gezien het karakter van historisch dorpslint. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54 met geen woord gerept wordt over de cultuurhistorische waarden van het dorpslint Hamersveldseweg dient de HKL deze zienswijze in.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijks structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Hierin staat o.a.:  
-het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Welstandsnota staat vermeld: Het beleid van de gemeente is er dan ook nadrukkelijk op gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven.

Kenmerkend is de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De welstandscriteria voor de dorpslinten zijn oa:

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk.

Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen.

Nieuwbouw moet passen in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte.

De appartementen van de Zaaier zijn 5 verdiepingen met plat dak

De appartementen aan Hamersveldseweg zijn drie verdiepingen met plat dak

Het notariskantoor aan de Hamersveldseweg bestaat uit drie verdiepingen met plat dak.

Het huidige pand staat ruim achter de gevellijn van de appartementen aan de Hamersveldseweg

In de nabije omgeving van de voorgenomen nieuwbouw aan de Hamersveldseweg 54 staan de volgende MIP-panden.

Hamersveldseweg 67, villa

Hamersveldseweg 69, Akkerhoeve

Hamersveldseweg 71 Noordwijk en

Hamersveldseweg 77 Nieuw Langenbeek.

Het beoogde pand is hoger dan de panden in de omgeving en is erg dicht op de Hamersveldseweg geprojecteerd, ruim voorbij de huidige rooilijn.

Door de voorgenomen nieuwbouw wordt de cultuur historische waarden van het dorpsgezicht betreffende de vermelde MIP-panden en het dorpslint Hamersveldseweg te zeer aangetast.

De Hamersveldseweg ten noorden van de Noorderinslag geeft een ruim beeld en deze wordt door het hoge dicht op de weg staande gebouw ter hoogte van de kruising plotseling zeer vernauwd beeld.

### Aanbeveling:

**Het huidige ontwerp bestemmingsplan af te wijzen en het pand verder van de Hamersveldseweg situeren en te laten aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen.**

**De nieuwbouw moet passen in de (kleinschalige) schaal van het gebied, zowel qua oppervlak als hoogte.**



## Originele zienswijze 3

Aan de raad van de gemeente Leusden  
Postbus 150  
3830 AD LEUSDEN

Leusden 15 mei 2018

**Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Hamersveldseweg 54 te Leusden**

Geachte raadsleden,

Op de openbare besluitenlijst van de vergadering van het college van Leusden d.d. 3 april 2018 staat onder punt 4, dat het college het volgende heeft besloten:

1. in te stemmen met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging nieuwbouw van 17 appartementen en ruimte voor dienstverlening onder gelijktijdige wegbestemming van de bestemming detailhandel van Hamersveldseweg 54;
2. hiertoe het ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54 ter inzage te leggen;
3. ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid, ter inzage te leggen.

Hierbij maak ik, als al bijna 30 jaar betrokken inwoner van de wijk Groenhouten in Leusden, met oog en hart voor het cultureel erfgoed en de ruimtelijke kwaliteit in Leusden en met grote zorgen over de zeer ernstige aantasting van het dorpslint Hamersveldseweg, mijn zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde:

### **1. Zeer ernstige aantasting dorpslint Hamersveldseweg**

Zo'n 30 jaar geleden was het dorpslint Hamersveldseweg nog redelijk ongeschonden. De bouw van een grootschalige ontwikkeling als winkelcentrum De Hamershof aan de kant van de Hamersveldseweg was zelfs zeer zorgvuldig ingepast, bescheiden bouwblokken met één bouwlaag in de plint voor detailhandel en een pannenkoek voor woningen erboven. In de decennia erna verschenen enkele nieuwbouwprojecten, die helaas minder zorgvuldig waren ingepast: aan de oostzijde van de Hamersveldseweg ten zuiden van De Kramershilt twee langgerekte bouwblokken in drie bouwlagen met plat dak en aan de westzijde van de Hamersveldseweg ten zuiden van de Landweg Noord een langgerekt blok in deels twee bouwlagen met kap en deels drie bouwlagen en ten zuiden van de Zaaier een langgerekt blok in drie bouwlagen met een plat dak. En nu dan een bouwplan voor een wel heel massaal bouwblok met totaal 6 bouwlagen waarvan anderhalve bouwlaag in de kap.

### **2. Precedent voor volgende aantasting dorpslint Hamersveldseweg**

De maximale bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is een fractie van de maximale bouwhoogte van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt hierover met geen woord gerept en evenmin over het dorpslint Hamersveldseweg in de Welstandsnota. Hierin staat dat het beleid van de gemeente erop is gericht om de karakteristiek en waarden van het dorpslint als historische as te handhaven. Het behoeft geen betoog dat met dit bouwplan de karakteristiek en waarden van het dorpslint juist ernstig, structureel en langdurig wordt aangetast. Door in te stemmen met dit ontwerpbestemmingsplan wordt er opnieuw een precedent geschapen voor een steeds verder voortwoekerende aantasting van het dorpslint.

### 3. Behoeftewoningbouw geen argument voor aantasting dorpslint

Het college draagt de behoefte aan woningbouwprojecten als enig argument aan voor dit ontwerpbestemmingsplan. Tegen een woningbouwproject op deze locatie is natuurlijk geen enkel bezwaar maar wel tegen een bouwproject, dat zo massaal en zo hoog is, dat dit bouwplan het dorpslint zeer ernstig schaadt. Dat de bestaande bebouwing op deze locatie geen bijzondere kwaliteit heeft, is nog geen argument om dit na sloop te vervangen door een bouwplan dat qua bouwmassa en hoogte in het geheel niet past in het dorpslint, terwijl het karakter van de bestaande bebouwing qua bouwmassa en hoogte juist wel goed past in het dorpslint.

### 4. Recente aantasting geen argument voor aantasting dorpslint

Als argument voor dit ontwerpbestemmingsplan zou het college natuurlijk kunnen aandragen, dat het dorpslint met de hierboven vermelde bouwprojecten al de nodige littekens vertoont. Het moge duidelijk zijn dat dit geen argument mag zijn om dan nog maar meer littekens aan te brengen. Het is eigenlijk zelfs een schande dat deze littekens in de afgelopen decennia zijn aangebracht, omdat deze bouwprojecten met hun verschijningsvorm toen ook al een aantasting waren van het dorpslint en beter niet in deze vorm waren gerealiseerd. Het maken van fouten in het verleden kan natuurlijk nooit een argument zijn om door te gaan met fouten maken.

### 5. Belang projectontwikkelaar geen argument voor aantasting dorpslint

Het is een goede zaak dat het college probeert woningbouw projecten in de buurt van het centrum te realiseren, maar niet met deze massaliteit en hoogte aan de Hamersveldseweg. We zouden ons de vraag kunnen stellen, wie of wat hier beter van wordt, het karakteristieke en te handhaven dorpslint in ieder geval niet en de inwoners van Leusden met een verminkt dorpslint natuurlijk ook niet. Waarschijnlijk is de projectontwikkelaar de enige die er wel beter van wordt, maar dat kan toch nooit een reden zijn om in te stemmen met dit ontwerpbestemmingsplan?

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Hamersveldseweg 54. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen en ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

[Redacted signature and name]