



Nota Zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning herontwikkeling Hamersveldseweg 71, Leusden

Februari 2024



Gemeente Leusden

1. Inleiding

In de periode voorafgaand aan de ter inzagelegging zijn twee bezwaarschriften ingediend. Deze brieven zijn aangemerkt als vroegtijdig ingediende zienswijzen en zijn, gelet op de uitgebreide procedure, meegenomen in de zienswijzenprocedure.

De ontwerp-omgevingsvergunning Hamersveldseweg 71, Leusden voor de herontwikkeling naar in totaal 6 woningen, heeft met ingang van 6 september tot en met 17 oktober 2023 ter inzage gelegen in het kader van de uitgebreide procedure. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele, geanonimiseerde zienswijzen zijn bij de stukken gevoegd.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat, daar waar mogelijk samengevoegd en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt ingegaan op eventuele wijzigingen op het voorliggende besluit.

2. Beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1:

Reclamant 1

Samenvatting

1. Er is een voetpad gesitueerd op grond die door reclamant in gebruik is. Ook wordt een voetpad aan de achterzijde van de woning ingetekend. De privacy en het woongenot van reclamant wordt hierdoor ernstig belemmerd.
2. De ingang van de hellingbaan is ingetekend aan de zijde van onze woning. Ook dit geeft inbreuk op onze privacy. In eerste instantie was er met de aanvrager overeengekomen dat de ingang aan de andere zijde, namelijk bij Greefhorst kwam te liggen.

Reactie

1. Het voetpad is buiten het plangebied van de aanvraag gelegen en slechts een suggestie van de aanvrager in situatietekening bij de aanvraag. Voor de duidelijkheid is het voetpad uit situatietekening gehaald.
2. De ingang van de hellingbaan is op de aanvraag tekening aan de zijde van Greefhorst gesitueerd, zoals bedoeld door reclamant. In de ruimtelijke onderbouwing staat het in de afbeelding op pagina 15 verkeerd weergegeven.

Reclamant 2

Samenvatting

1. De gemeenteraad wordt verzocht meer expliciet te benoemen hoe wordt omgegaan met het 'historische dorpslint Hamersveldseweg' door specifiek te benoemen welke bouwprojecten binnen deze visie passen en welke niet. Tot die tijd moeten alle bouwplannen met historisch objecten 'on hold' gezet worden.
2. De gemeente geeft in haar beleid aan dat 'terughoudend' omgegaan moet worden met de bebouwing aan de Hamersveldseweg. Hoe legt de gemeente uit dat een schuur waarvan is aangegeven dat deze in goede staat is gesloopt mag worden, zonder dat gekeken is of deze behouden kan blijven?
3. Op welke gronden legitimeert de gemeente de vergunningverlening voor zes woningen op de kavel de bestemming 'Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing' geldt?
4. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 dat deze mogelijkheid ook gaat gelden voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met een ruime kavel achter de woningen?
5. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 en daaraan gekoppeld extra inritten aan de achterzijde dat deze mogelijkheid ook gaat gelden voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met ruime kavel achter de woningen?
6. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 dat in basis 2e lijns bebouwing voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met ruime kavel achter de woningen ook mogelijk gaat worden en wat zijn dan de uitgangspunten en criteria?
7. Elementen van de schuur uit de 'Waardenstellingen Cultuurhistorisch waardevolle objecten' van de gemeente zijn niet terug te vinden in de nieuwbouwplannen. Waarom wordt de vergunning verleend zonder hiermee rekening te houden?
8. Het gebouw aan de Hamersveldseweg 71 is een MIP-object. Op welke wijze heeft de gemeente in haar overwegingen hier rekening mee gehouden?
9. De locatie maakt onderdeel uit van beschermd stads- en dorpsgezicht. Er kan niet zomaar tot ontwikkeling worden overgegaan.
10. Op de Hamersveldseweg 69 heeft de gemeente medewerking verleend aan de bouw van een woning in de bestaande schuur bij een MIP-object. Zij stelt: 'Een mooie invulling voor een bestaand object met cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft expliciet niet aangestuurd op sloop en nieuwbouw voor hoogbouw.' Waarom is er bij de plannen voor de schuur van Hamersveldseweg 69 specifiek niet aangestuurd op sloop en nieuwbouw voor hoogbouw. Dit kan dan uitgelegd worden als bestuurlijke willekeur.
11. Bij de plannen van Hamersveldseweg 80 heeft de gemeente specifiek aangegeven dat slechts gebouwd en gewoond mag worden in het voorhuis en dat de overige aanbouw afgebroken moet worden terwijl dit bij de Hamersveldseweg 71 niet gedaan hoeft te worden. Hoe legt de gemeente deze tegenstrijdige visies uit?
12. Net als bij de Hamersveldseweg 71 wordt bij de plannen van Hamersveldseweg 82 en 84 wordt ook ingezet op 2^e lijns bebouwing. In een gesprek met een wethouder en ambtenaar is aangegeven dat dit niet mogelijk is voor de percelen Hamersveldseweg 80 en 84A. Waarom is dat op die percelen dan niet mogelijk?
13. De implicaties van het verlenen van de vergunning zijn zodanig groot dat deze niet zomaar genomen mag worden zonder expliciete bespreking en goedkeuring van de gehele

gemeenteraad. Helder is dat de aangevraagde vergunning conflicteert met het beleid omtrent het historische dorpslint aan de Hamersveldseweg.

Reactie

1. Er vindt op dit moment geen uitwerking plaats van beleid ten aanzien van ontwikkelingen aan de Hamersveldseweg. Dit houdt in dat verzoeken voor ontwikkeling aan de Hamersveldseweg op maat worden beoordeeld en behandeld op basis van uitgangspunten in onze omgevingsvisie en bestaand beleid. Er is niet gekozen om specifiek beleid op te stellen. Het is niet gewenst om ontwikkelingen aan de Hamersveldseweg stop te zetten, aangezien elke aanvraag zorgvuldig wordt beoordeeld naast de uitgangspunten van ons beleid. Dit is voldoende borg voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Andersom zou een stop op ontwikkelingen de nodige herontwikkeling voor extra woningen en andere functies hinderen en dat is niet gewenst.
2. Met de totale ontwikkeling wordt het straatbeeld aan de Hamersveldseweg niet veel veranderd en blijft een belangrijk gevelbeeld aan de Hamersveldseweg behouden. De initiatiefnemer mag de schuur in principe slopen. De waarde van cultuurhistorische waardevolle objecten is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart die ten grondslag ligt aan het parapluplan Cultureel erfgoed vastgesteld door de raad. Er is daarom geen regelgeving met betrekking tot de cultuurhistorische waarde op de schuur van toepassing.
3. De aanvraag is ook een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan en daarmee dus ook in afwijking van de bestemming die geldt op deze locatie. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
4. De aanvraag is op maat beoordeeld aan de hand van ons beleid en op basis van goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat voor andere initiatiefnemers geldt dat bij gelijke omstandigheden ook een gelijke beoordeling verwacht mag worden.
5. Zie antwoord vraag 4
6. Zie antwoord vraag 4
7. Bij de vaststelling van het parapluplan Cultureel Erfgoed is gekozen om in de meeste gevallen alleen het hoofdgebouw een status te geven. Ondanks dat de schuur wordt benoemd in de waardenstelling is aan deze geen status toegekend.
8. Het verouderde Monumenten Inventarisatie Project (MIP) heeft geen status op grond waarvan het juridisch mogelijk is te appelleren aan de inhoud. Het beleidsinstrument is de cultuurhistorische waardenkaart.
9. Er is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht in de gemeente Leusden.
10. De initiatiefnemer van Hamersveldseweg 69A heeft zelf voorgesteld de cultuurhistorische waarden op het achtererf waar mogelijk te behouden. Een plan voor hoogbouw is niet aan de orde geweest.
11. De situatie bij Hamersveldseweg 80 is anders. De uitgangspunten daar zijn gesteld in relatie tot de ontwikkeling van nieuwbouw van een sportschool op het naastgelegen perceel. Uitgangspunt van het toestaan van die bebouwingsvolume is dat de huidige sportschool in de bebouwing aan de achterzijde wordt gesloopt.
12. De vergelijking tussen Hamersveldseweg 71 en Hamersveldseweg 82-84 gaat niet op. Zie voor verdere beantwoording vraag 11.
13. De aanvraag past binnen door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en er is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop zien we geen reden om de omgevingsvergunning aan te sturen op een expliciet besluit door de gemeenteraad.

Reclamant 3

Samenvatting

1. De gemeente is niet duidelijk in haar beleid. Enerzijds wordt de Hamersveldseweg aangemerkt als historisch dorpslint waar terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe bebouwing, anderzijds blijkt uit dit plan dat los van de voorgevel alle andere onroerende zaken waaronder de schuur worden gesloopt. Voor zes woningen en nieuwbouw.
2. De gemeente is niet consistent in hun beleid. Reclamant moet zelf van twee huizen naar één. Terwijl op de Hamersveldseweg 71 volledig ontwikkeld wordt.
3. Hamersveldseweg 71 wordt volledig ontwikkeld terwijl dat een cultuurhistorisch waardevol object is. Reclamant heeft een woning dat een 'karakteristiek pand' is, waardoor ontwikkelen niet mogelijk is.
4. In een recent gesprek met wethouder en ambtenaar is gemeld dat aan de Hamersveldseweg 2^{de} lijns bebouwing alleen mogelijk was als het ging om een aaneengesloten gebouw. Bij dit plan is hier geen sprake van. Ook bij de Hamersveldseweg 69 – ook een cultuurhistorisch waardevol object – is een woning extra aangebouwd aan de achterzijde. Er is sprake van willekeur. Reclamant stelt dat in zijn positie ook op het achterterrein meerdere woningen mogen worden ontwikkeld, 2^e lijns bebouwing mag komen en de woning mag worden gesplitst.
5. Bezwaar wordt gemaakt dat lijkt dat commerciële projectontwikkelaars aan de Hamersveldseweg meer toezeggingen krijgen dan bewoners en belanghebbenden aan deze straat.
6. Verzocht wordt dat in de raad het debat wordt gevoerd over de visie op welke ontwikkelingen zij wel en niet wenselijk vinden, voordat een vergunning wordt verleend voor onder andere dit plan.

Reactie

1. Het plan sluit aan op het beleid zoals beschreven in onze omgevingsvisie. Zo wordt bijvoorbeeld gewerkt met een kleine korrel, blijft cultuurhistorisch waardevolle voorhuis behouden en is wat intensievere bebouwing nabij het dorpshart ten behoeve van woningen mogelijk.
2. Er zijn verschillen in de situatie bij reclamant in vergelijking met voorliggend plan. De ontwikkeling van meerdere woningen op deze locatie is passend omdat de bebouwing beperkt in hoogte blijven, er geïnvesteerd wordt in het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en daarmee ook de gewenste stedenbouwkundige structuur aan de Hamersveldseweg. Ook de locatie nabij het dorpshart ligt en de kleinschalige bebouwing zijn argumenten hiervoor. Reclamant wenst een sportschool die hoger, breder en dieper is te bouwen in plaats van één van de woningen, waardoor er daarnaast binnen de beoogde stedenbouwkundige structuur juist minder ruimte is voor woningen.
3. In voorliggend plan is beoordeeld dat deze herontwikkeling passend is. Reclamant mag verwachten dat onder gelijke omstandigheden er op dezelfde manier wordt beoordeeld.
4. Wij herkennen ons niet in de door reclamant gedane uitspraak dat hier sprake is van willekeur.
5. We herkennen ons niet in dat beeld. We beoordelen zo objectief mogelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat elke locatie vaak heel verschillende en specifieke omstandigheden kent, waardoor ook de mogelijkheden om tot herontwikkeling te komen per locatie erg kan verschillen.

6. De aanvraag past binnen door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en er is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop zien we geen reden om de omgevingsvergunning aan te sturen op een expliciet besluit door de gemeenteraad.

Zienswijze 4:

Samenvatting

1. In het plan wordt gesteld dat het hek aan de zijde van de Hamershof afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit hek is echter bijna onzichtbaar door het groen dat juist veel kwaliteit toevoegt. Dat bomen daar waarschijnlijk gekapt worden wordt niet genoemd.
2. Hoewel in het plan wordt gesteld aan te sluiten op het woonbeleid van de gemeente zullen de twee koopwoningen geen betekenisvolle doorstroming teweeg brengen en kan dat ook goed nog buiten Leusden zijn. De vier huurwoningen zijn in de vrije sector zijn daardoor alleen betaalbaar voor hoge inkomens, niet de starters. Het plan sluit niet aan op de vier pijlers van de woonvisie en is dus niet passend binnen het beleid: Ruimte voor gezinnen: 2 van 6 woningen, betaalbaarheid: negatief, doorstroming naar geschikte woningen: 0-2 van de 6 woningen, verduurzaming van de woningvoorraad: positief.
3. Waar in het plan wordt gesteld dat er één parkeerplaats bij de herinrichting in 2019 extra mogelijk is gemaakt moet eigenlijk worden gesteld dat door de ontwikkeling juist één parkeerplaats komt te vervallen. En juist in een gebied waar de parkeerdruk hoog is op piekmomenten.
4. Waarom zal een huurder extra betalen voor een parkeerplaats in het Huis van Leusden als er toch parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de deur? De parkeerplaatsen in het huis van Leusden worden daarom maar beperkt gebruikt, waardoor de parkeerdruk in de omgeving verder toeneemt.
5. In het plan wordt over parkeren gesteld dat de ter compensatie een blauwe zone is ingesteld. Er is al een blauwe parkeerzone, of wordt deze uitgebreid? Dat is dan zeer ten nadele van huidige bewoners en gebruikers. Het voorgenomen initiatief zal leiden tot een verhoging van de parkeerdruk.

Reactie

1. De achterzijde van de locatie heeft een gesloten karakter en reageert niet op de omgeving zoals de andere gebouwen aan de Mulderij. Het toevoegen van gebouwen met zicht op dit stuk van de Mulderij geeft meer sociale veiligheid door zicht vanuit de woningen op het parkeerterrein.
2. De opmerking met betrekking tot het woonbeleid door reclamant is voor ons niet duidelijk in de ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld dat deze woningen binnen het woonbeleid passen. Met vier woningen voor starters en twee woningen voor gezinnen wordt er voldaan aan de pijlers uit de woonvisie.
3. Voor het parkeren is een totaal oplossing overeengekomen. Bij de startgesprekken met de gemeente was de extra parkeerplaats nog niet aanwezig, vandaar dat deze opmerking in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen daarnaast wordt door aanvrager een extra bijdrage betaald waarmee de gemeente op een andere manier de parkeerlast kan verlagen.
4. Door het toewijzen van niet gebruikte plekken in de garage wordt de parkeerlast verminderd en kunnen bewoners ondergronds parkeren, voor veel mensen is dit een extra kwaliteit.
5. De blauwe zone is uitgebreid in 2022 ten behoeve van deze ontwikkeling, dit op verzoek van ondernemers uit de omgeving die graag een blauwe zone willen, de blauwe zone zorgt

ervoor dat langparkeerders worden geweerd en hierdoor meer parkeercapaciteit ontstaat, dit voorkomt overigens ook dat bewoners zelf de auto voor hun woning parkeren en juist in de garage gaan parkeren.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de situatietekening en afbeelding in de ruimtelijke onderbouwing aangepast zodat er geen trottoir in de openbare ruimte zichtbaar wordt en de toegang voor het perceel aan de zijde van 't Erf is gesitueerd aan kant van Hamersveldseweg 75.

Van: Gemeente Leusden
Verstuurd: Thu, 21 Sep 2023 12:51:59 +0200
Aan: Registratie
Onderwerp: FW: Zienswijze omgevingsvergunning Hamersveldseweg 71

Van: [REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 21 september 2023 12:42
Aan: Gemeente Leusden <Gemeente@leusden.nl>; Wabo loket <wabo-loket@leusden.nl>
Onderwerp: Zienswijze omgevingsvergunning Hamersveldseweg 71

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [REDACTED]@gmail.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

L.s,

Ik wil hierbij graag bezwaar aantekenen tegen de aanvraag en verandering van de omgeving van perceel Hamersveldseweg 71 te Leusden. Deze veranderingen hebben direct invloed op onze privacy en woongenot van perceel Hamersveldseweg 69 A te Leusden.

Ik constateer dat er een voetpad gesitueerd wordt op grond die door ons in gebruik is. Deze grond is op basis van verjaring en te goeder trouw, eigendom geworden van ons en kan dus niet zo maar afgenomen worden en ingetekend worden als voetpad en tevens als opgang van perceel Hamersveldseweg 71. Ook wordt er een voetpad aan de achterzijde van onze woning aangelegd waardoor de mensen rechtstreeks onze huiskamer inkijken. Hierdoor worden wij zeer ernstig in onze privacy en woongenot belemmerd.

De ingang van de hellingbaan is ingetekend aan de zijde van onze woning. Dit geeft ook meteen een inbreuk op onze privacy. Graag zien wij de aangelegd aan de andere zijde van perceel 71, namelijk naast de ingang van Fietshandel [REDACTED]. N.B. In eerdere instantie was er met de aanvrager / aannemer overeengekomen dat de ingang aan de zijde van [REDACTED] kwam te liggen.

Graag zie ik een persoonlijk gesprek tegemoet met eventuele uitleg tere plaatse.

Ook zie ik graag bevestiging van ontvangst van dit bezwaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Hamersveldseweg 69 A
3833 GL. Leusden

[\[REDACTED\]@gmail.com](#)

Gemeente Leusden
burgemeester en wethouders
postbus 150
3830 AD Leusden
gemeente@leusden.nl

Leusden, 10 oktober 2023.

Van: [REDACTED]
Hamersveldseweg 84A
3833 GT Leusden
[REDACTED]@[REDACTED].nl
Tel. [REDACTED]

Betreft: zienswijze tegen Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-106

Geacht college,

Uit de opgevraagde correspondentie concludeer ik dat de gemeente Leusden een omgevingsvergunning voor WABO-2022-106 wil verlenen. Dit voor het nieuwbouwen van 6 woningen op het perceel Hamersveldseweg 71, 71a & De Mulderij 5, 7, 9 en 11 te Leusden.

Hierbij maken wij, familie [REDACTED] wonende aan de Hamersveldseweg 84A onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan. Wij achten ons belanghebbenden aangezien wij op korte afstand in dezelfde straat wonen en deze straat is aangemerkt als historisch dorpslint met een eigen specifiek beleidskader. Daarnaast zijn we betrokken bij stichting 'Behoud kernwaarden Hamersveldseweg' i.o.

1. Inleiding.

Vanwege het historische dorpslint Hamersveldseweg heeft de gemeente Leusden heeft zelf een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorische waardevolle panden aan deze weg. Hierin concludeert de gemeente dat het pand aan de Hamersveldseweg 71 beschikt over positieve erfgoed waarde op het gebied van cultuurhistorie, architectuur, situationele en ensemblewaarde en zeldzaamheid. Voor wat betreft gaafheid en herkenbaarheid is zelfs sprake van een hoge erfgoedwaarde (de hoogste categorie). Over het pand wordt geschreven 'In hoofdvorm en detaillering gaaf bewaard gebleven'. Tevens wordt benoemd dat ook de schuur 'goed behouden is gebleven'. Tot slot wordt over het pand geschreven 'Vanwege de gave samenstelling van het erf en de oorspronkelijkheid en herkenbaarheid van de gebouwen is er sprake van enige zeldzaamheidswaard.'. De overall conclusie is 'De gaaf bewaarde dwarshuisboerderij "Noordwijk" uit 1924 en de vrijstaande schuur hebben een vrij hoge architectuurhistorische waarde en is een beeldbepalend element te midden van de lintbebouwing aan de Hamersveldseweg'.

2. Huidige bestemming.

Geldende bestemmingsplanregeling.

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan "Leusden-centrum, 2e fase" dat op 28 april 1977 door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Hierin heeft de planlocatie de bestemmingen "Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing" en " en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoge verwachting".

3. Voorliggend plan

De schuur zal worden gesloopt en vervangen door een kleinschalig appartementengebouw met 4 woningen. Tevens zal het voorhuis gesplitst worden zodat er in totaal zes aparte woningen komen in plaats van één zoals nu de situatie is.

4. De bezwaren

- a. Allereerst verzoek ik de gemeenteraad van Leusden om meer expliciet te gaan benoemen hoe om te gaan met het 'historische dorplint Hamersveldseweg' te Leusden. Ik verzoek om hierbij specifiek te gaan benoemen welke type bouwprojecten binnen deze visie passen en welke expliciet niet. Totdat hierover helderheid is gegeven dienen alle bouwplannen aangaande historische panden en objecten aan de Hamersveldseweg 'on hold' gezet te worden. Het gevaar is namelijk dat door vrije interpretatie en bestuurlijke willekeur er onherstelbare schade wordt aangericht aan het 'historische dorplint'.
- b. De gemeente heeft in haar beleid aangegeven dat 'terughoudend' omgegaan moet worden met bebouwing aan de Hamersveldseweg. Hoe legt de gemeente uit dat een schuur waarvan is aangegeven dat deze nog in goede staat is gesloopt mag worden zonder dat gekeken is of deze behouden kan blijven. Er zijn legio manieren en scenario's waarin deze sloop niet nodig zou zijn. Het beleid van de gemeente is gericht op de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en deze ontwikkeling staat hier haaks op.
- c. Op welke gronden legitimeert de gemeente de vergunningverlening voor zes woningen op het kavel daar waar in de planlocatie de bestemming 'Eengezinshuizen 1-2 bouwlagen in open bebouwing'?
- d. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 dat deze mogelijkheid ook gaat gelden voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met ruime kavel achter de woningen?
- e. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 en daaraan gekoppeld extra inritten aan de achterzijde dat deze mogelijkheid ook gaat gelden voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met ruime kavel achter de woningen?
- f. Betekent de vergunning van meerdere woningen op het kavel aan de Hamersveldseweg 71 dat in basis 2^e lijns bebouwing voor andere bewoners aan de Hamersveldseweg met ruime kavel achter de woningen ook mogelijk gaat worden en wat zijn dan de uitgangspunten en criteria?
- g. In het projectplan staat beschreven dat bij het ontwerp aan de achterzijde rekening is gehouden met de agrarische historie van het perceel Hamersveldseweg 71. De gemeente benoemd zelf in Waardenstellingen Cultuurhistorische waardevolle objecten de volgende zaken aangaande de schuur: 'een vrijstaande rechthoekige veeschuur met bakstenen gevels en zadeldak met rode oud Hollandse pannen. De schuur is deels in handvormbaksteen gemetseld.' Deze elementen zijn niet terug te vinden in de nieuwbouw plannen terwijl dit volgens ons wel zou moeten. Hoe legt de gemeente uit een vergunning te kunnen verlenen zonder hiermee rekening te hebben gehouden?
- h. Het gebouw aan de Hamersveldseweg 71 is een MIP-object. Op welke wijze heeft de gemeente in haar overwegingen hier rekening mee gehouden?
- i. De locatie Hamersveldseweg 71 maakt onderdeel uit van een beschermd stads- dorpsgezicht. Daardoor is de locatie specifiek beschermd en is het niet mogelijk om zomaar tot ontwikkeling over te gaan.
- j. Op de Hamersveldseweg 69 heeft de gemeente medewerking verleend aan de bouw van een woning in de bestaande schuur bij een MIP-object. Zij stelt: 'Een mooie invulling voor een bestaand object met cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft expliciet niet aangestuurd op sloop en nieuwbouw voor hoogbouw. '. Waarom is er bij de plannen voor de schuur van Hamersveldseweg 69 specifiek niet aangestuurd op sloop en nieuwbouw voor

hoogbouw en wordt daar bij Hamersveldseweg 71 wel op aangestuurd? Dit kan niet anders dan uitgelegd worden als bestuurlijke willekeur.

- k. Bij de plannen van Hamersveldseweg 80 heeft de gemeente specifiek aangegeven dat slechts gebouwd en gewoond mag worden in het voorhuis en dat de overige aanbouw afgebroken moet worden terwijl dit bij de Hamersveldseweg 71 niet gedaan hoeft te worden. Hoe legt de gemeente deze tegenstrijdige visies uit?
- l. Bij de plannen van Hamersveldseweg 82 en 84 heeft de project ontwikkelaar een plan ingediend voor 4 woningen op basis van de 'concept' Stedenbouwkundige Kaderstelling van Sept 2022 waarin de gemeente het volgende benoemd: 'De kavels van de Hamersveldseweg 82 en 84 zijn weliswaar gelegen in de nabijheid van het centrum maar voldoen in hun huidige inrichting en verschijningsvorm aan de doelomschrijving van de te behouden en te versterken karakteristiek van de Hamersveldseweg als cultuurhistorisch waardevol lint. In dit plan koerst de gemeente duidelijk op 2^e lijns bebouwing. Deze 2^e lijns bebouwing staat feitelijk haaks op de huidige situatie bij de vrijstaande woningen aan de Hamersveldseweg. Nu zowel bij Hamersveldseweg 71 en 82/84 door de gemeente ingezet wordt op 2^e lijns bebouwing is de vraag of dit een beleidswijziging is? De bewoners van 84A en 80 hebben bij de gemeente namelijk aangegeven in dat geval ook de mogelijkheid van 2^e lijns bebouwing te willen. Na een gesprek met de wethouder en ambtenaar werd aangegeven dat dit niet mogelijk zou zijn. Hoe legt de gemeente uit dat bij twee plannen waarbij commerciële projectontwikkelaar betrokken zijn er wel toestemming wordt verleend voor 2^e lijns bebouwing maar deze mogelijkheid voor haar eigen inwoners niet geldt?
- m. De implicaties van het verlenen van de vergunning WABO-2022-106 zijn zodanig groot dat deze niet zomaar genomen mogen worden zonder expliciete bespreking en goedkeuring van de gehele gemeenteraad. Daar waar afwijking van het bestemmingsplan in basis door de raad is gemandateerd aan het college die dat weer heeft gemandateerd aan de hoogste ambtenaar is dit mandaat slechts geldig wanneer het niet conflicteert met andere beleidsterreinen. In dit geval is helder dat de vergunning WABO-2022-106 conflicteert met het beleid omtrent het historische dorpslint aan de Hamersveldseweg.

Gaarne verneem ik of onze zienswijze in behandeling genomen wordt en vanzelfsprekend ontvang ik de vervolg correspondentie op dit onderwerp.

Hoogachtend,



Gemeente Leusden
burgemeester en wethouders
postbus 150
3830 AD Leusden
gemeente@leusden.nl

Leusden, 13 oktober 2023.

[REDACTED]
Hamersveldseweg 80
3833 GS Leusden
Nederland
Telefoon: [REDACTED]
info@sport2000leusden



Betreft: zienswijze en bezwaar tegen Omgevingsvergunning nr. WABO-2022-106

Geacht college,

Uit de door ons ingeziene correspondentie concluderen wij dat de gemeente Leusden een omgevingsvergunning voor WABO-2022-106 wil verlenen. Dit voor het bouwen van 6 woningen op het perceel Hamersveldseweg 71, 71a & De Mulderij 5, 7, 9 en 11 te Leusden.

Hierbij maken wij, [REDACTED] wonende aan de Hamersveldseweg 80, formeel bezwaar en dienen wij onze zienswijze in over dit ontwerp bestemmingsplan. Wij achten ons belanghebbenden aangezien wij op korte afstand in dezelfde straat wonen en deze straat is aangemerkt als historisch dorpslint met een eigen specifiek beleidskader. Daarnaast zijn er we betrokken bij stichting 'Behoud kernwaarden Hamersveldseweg' i.o. dat op initiatief van o.a. de [REDACTED] en de [REDACTED] wordt opgericht.

1 De Gemeente Leusden is niet duidelijk in hun beleid, opvattingen uitvoeringen, mogelijkheden en beperkingen. Enerzijds wordt de Hamersveldseweg aangemerkt als een historische dorpslint waar terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe bebouwing en behoudt van cultureel erfgoed en anderzijds blijkt uit de plannen dat los van de voorgevel van de Hamersveldseweg 71 alle andere onroerende zaken waaronder de schuur worden gesloopt voor een plan voor 6 woningen en nieuwbouw.

2. De Gemeente Leusden is niet consistent in hun beleid. Wij moeten op ons eigen kavel van 2 huizen terug naar 1 terwijl op Hamersveldseweg 71 volledig ontwikkelt wordt en wij alleen bestemming tuin eraan moeten geven volgens de nieuwste kaderstelling.

3. Op Hamersveldseweg 71 wordt ook volledig ontwikkelt terwijl dat een cultuurhistorisch waardevol object is. In het gesprek op 28 juni 2023 met wethouder [REDACTED] en [REDACTED] werd aangegeven dat ontwikkelen op nr 80 niet mogelijk zou zijn omdat wij een karakteristiek pand bezitten. Het pand aan de Hamersveldseweg 71 heeft zelfs een cultuurhistorische en archeologische waarde en daar mag alles wel vol gebouwd en gesplitst worden Dit kan niet anders dan aangemerkt worden als willekeur en inconsistentie.

4. In een recent gesprek met wethouder [REDACTED] en de heer [REDACTED] van de gemeente is ons expliciet gemeld dat 2^e lijns bebouwing aan de Hamersveldseweg alleen mogelijk was als het ging om een 'aaneengesloten' gebouw. Bij de plannen op Hamersveldseweg 71 is hier zeker geen sprake van en toch worden hier op het achterdeel 4 aparte woningen vergund. Wij worden dus onjuist geïnformeerd door zowel de wethouder als de ambtenaar. De heer [REDACTED] was bij dit gesprek aanwezig en kan bevestigen dat dit zo is gezegd. Ook hier is dus weer sprake van willekeur en een zeer diffuse uitleg over wat wel en niet mag aan de Hamersveldseweg.

5 Op Hamersveldseweg 69 staat een cultuurhistorisch waardevol object, deze is aan de achterkant volledig uitgebouwd (1 extra woning op de kavel). Wanneer we de casus van Hamersveldseweg 71 en 69 zouden leggen op onze eigen positie zouden wij dus:

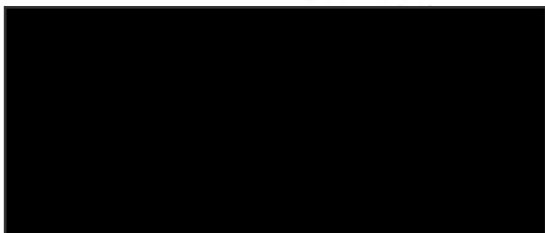
1. Op ons op dit moment bebouwde achter terrein ook meerdere woningen mogen bouwen.
2. We via recht van overpad dus tweedelijns bebouwing kunnen toepassen op ons kavel
3. We succesvol een aanvraag voor kavel splitsing mogen doen bij de gemeente.

De gemeente heeft ons echter medegedeeld dat geen van deze opties tot de mogelijkheden behoort en dat wij voor alle bijgebouwen slecht tuin mogen terugzetten. Dit is onuitlegbaar en even aantoonbaar bestuurlijke willekeur.

In algemene zin hebben maken wij bezwaar tegen de toezeggingen die gedaan worden door de gemeente aan commerciële projectontwikkelaars aan de Hamersveldseweg die niet gelden voor bewoners en belanghebbenden aan de straat. Wij verzoeken dat de raad eerste maar eens een helder debat gaat voeren over wat zij wel en niet wenselijk vindt aan ontwikkelingen rondom de Hamersveldseweg in relatie tot hun visie op het historische dorpslint in Leusden voordat er überhaupt over wordt gegaan tot vergunning van Hamersveldseweg 71 en zeer waarschijnlijk Hamersveldseweg 82 en 84 die reeds zijn ingediend.

Het kan toch niet zo zijn dat wij straks een bestemmingswijziging moet doen wanneer er nu niet wordt toegezegd dat voor onze kavel dezelfde kaders worden gegeven als voor Hamersveldseweg 69, 71, 82 & 84. Nu hebben wij ons gehouden aan de kaderstelling zoals door [REDACTED] aan ons verstrekt. Aangezien de Gemeente Leusden niet consistent is in haar beleid, tekenen wij bezwaar aan tegen de ontwikkeling op Hamersveldseweg 71.

Met vriendelijke groet,



Betreft: Zienwijze herontwikkeling Hamersveldseweg 71 – Leusden

Van: [REDACTED]
[REDACTED]@hotmail.com

Datum: 13-10-23

Het rapport Herontwikkeling Hamersveldseweg 71 Leusden Ruimtelijke onderbouwing is voor een eenvoudige burger te omvangrijk en te ingewikkeld om te kunnen beoordelen. Na 2 alinea's ben je murw geslagen door het ambtelijke en semi-juridische taalgebruik. Daarom beperk ik mijn zienswijze tot 3 paragrafen uit het rapport.

Het rapport staat vol met "window dressing". De auteur doet zijn best om zaken uitsluitend positief voor te stellen. En draait om de feiten heen. Nergens een kritische noot. Alles is klopt en is perfect. Dat is toch te mooi om waar te zijn?

2.2 Bestaande situatie (Planlocatie)

"De relatie met het winkelcentrum Hamershof wordt doorbroken door een hek die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit."

Zienswijze

Dit is het eerste voorbeeld van "window dressing". Dat hek doet zeer weinig afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit! Het hek staat er al vele jaren en is opgenomen in de omgeving.

Het hek is bijna onzichtbaar vanwege de struiken en bomen, zowel op het perceel nr. 71 als op de gemeente grond. Dat groen voegt juist veel kwaliteit toe en sluit aan bij de tuin van nr. 69.

Die bomen zullen waarschijnlijk gekapt gaan worden. Hierover wordt in het rapport niet gesproken!

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

"Vanwege de grote behoefte is voor de appartementen gekozen voor de doelgroep 'starters' in de huursector. Daarmee worden woningen toegevoegd die er op dit moment onvoldoende. Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing naar voren komt, is het plangebied ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt de locatie voor herontwikkeling in aanmerking. De gemeente Leusden noemt vier pijlers die als grondslag dienen voor de ambities in de woonagenda. Deze zijn:

Ruimte voor gezinnen

Betaalbaarheid

Doorstroming naar geschikte woningen

Verduurzaming van de woningvoorraad

Onderhavig initiatief vormt een uitwerking van de vier pijlers. Zowel lokaal als regionaal wordt Leusden gewaardeerd om haar dorps- en groene woonmilieu. De kwaliteit van de woningmarkt is daarnaast groot en de bereikbaarheid goed, wat Leusden een aantrekkelijke gezinsgemeente maakt. De gemeente zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te kunnen blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxere woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige woningvoorraad toe te voegen biedt de gemeente zowel de startende gezinnen als de senioren de mogelijkheid om door te stromen naar een meer passende woning. Een deel van de eengezinswoningen komt hierdoor vrij, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe gezinnen om zich in Leusden te vestigen.

Conclusie

Onderhavig initiatief vormt een uitwerking van de vier pijlers die ten grondslag liggen aan de ambities in de woonagenda. Er is grote behoefte aan de te realiseren woningen en het plangebied is ruimtelijk geschikt voor woningbouw en komt voor herontwikkeling in aanmerking. Het initiatief is daarmee passend binnen de Woonvisie.”

Zienswijze:

Dit is een duidelijke vorm van “Wij van WC-Eend adviseren WC-Eend”.

De 2 koopwoningen zullen in een hogere prijs klasse liggen. Het is aannemelijk dat de potentiële kopers een koopwoning achterlaten en dat hoeft per definitie niet in de gemeente Leusden te zijn. Gelet op de huidige woningmarkt is een koophuis, voor mensen die voor het eerst een woning willen kopen, bijna onbereikbaar. De doorstroming is minimaal 0 en maximaal 2 en dat heeft een verwaarloosbaar effect.

De 4 appartementen zijn huur appartementen in de vrije sector. De huurprijzen in de vrije sector zijn alleen betaalbaar voor mensen met een hoog inkomen. Terwijl er, ook in Leusden meer behoefte is aan betaalbare (huur)woningen.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft een beperkte relatie met de vier pijlers die ten grondslag liggen aan de ambities in de Leusdense woonagenda:

Ruimte voor gezinnen: 2 van de 6 woningen

Betaalbaarheid: negatief

Doorstroming naar geschikte woningen: 0-2 van de 6 woningen

Verduurzaming van de woningvoorraad: positief

Het initiatief is daarmee **NIET** passend binnen de Woonvisie!

4.3.1 Parkeren

“Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het parkeerterrein van winkelcentrum Hamershof komen geen bestaande parkeerplaatsen te vervallen, met uitzondering van één parkeerplaats die bij de herinrichting van het parkeerterrein in 2019 extra mogelijk is gemaakt.”

Zienswijze:

Dit is creatief schrijven om de waarheid te verdoezelen. Men had moeten schrijven:

Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het parkeerterrein van winkelcentrum Hamershof komt, ten op zichte van de huidige situatie 1 parkeerplaats te vervallen!

Dit in een gebied waar de parkeerdruk hoog is op bepaalde piekmomenten.

4.3.1 Parkeren

“Initiatiefnemer heeft in dit verband 4 parkeerplaatsen aangekocht in de nabijgelegen parkeervoorziening onder het Huis van Leusden. Deze parkeerplaatsen gaan gebruikt worden door de bewoners van de vier nieuwe huurappartementen. De parkeerplaatsen liggen binnen een acceptabele loopafstand van circa 150 meter van de nieuwe appartementen.”

Zienswijze:

De potentiële huurders zullen extra moeten betalen voor deze parkeerplaats, bovenop de toch al hoge vrije sector huur. Waarom zal een huurder extra gaan betalen als er parkeerplaatsen voor de deur beschikbaar zijn?

De stelling dat 150meter een acceptabele loopafstand is de mening van de auteur en is dus zeer subjectief. Het is niet meer dan een tekstuele poging om het plan mooier te maken dan het werkelijk is. Waarom zal een huurder 150mt lopen als er parkeerplaatsen voor de deur beschikbaar zijn?

De 4 aangekochte parkeerplaatsen onder het Huis van Leusden, kunnen nu niet worden gebruikt voor bewoners/gebruikers van het Huis van Leusden. Dat geeft weer parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen.

4.3.1 Parkeren

“Voor het overige wordt ter compensatie in de directe omgeving van de nieuwbouwapartementen een blauwe parkeerzone ingesteld.”

Zienswijze:

Ter compensatie van wat?

Compensatie betekent “wij halen een openbare parkeerplaats weg en creëren op een andere locatie in de Hamershof een nieuwe openbare parkeerplaats”.

Er is al een blauwe parkeerzone in de Hamershof. Bedoeld de auteur dat de blauwe parkeerzone zal worden uitgebreid? Dit is zeer ten nadele van de huidige bewoners en gebruikers van de Hamershof!

Conclusie

Het voorgenomen initiatief zal leiden tot **verhoging** van de parkeerdruk in de Hamershof.

Tot Slot Zienswijze algemeen

Het is (voor mij) onduidelijk wie de opdrachtgever van dit rapport Herontwikkeling Hamersveldseweg 71 Leusden Ruimtelijke onderbouwing is. Wie betaald de auteur? De Gemeente Leusden of de initiatiefnemer? Wie is eigenlijk de initiatiefnemer? Waarom worden deze relevante details niet genoemd?

Ik proef uit het rapport dat er een bijzondere relatie bestaat tussen de Gemeente Leusden en de initiatiefnemer. De Gemeente Leusden weet heel goed dat de parkeerdruk in dat gebied op sommige piekmomenten hoog is. Dan wordt er een oplossing bedacht om 4 parkeerplaatsen elders te kopen. Maar we weten nu al dat dit niet gaat werken! Dat is niet meer dan een sympathiek gebaar, het is window-dressing.

Het is een plan dat er gewoon moet komen en dit rapport is gemaakt omdat het nu eenmaal moet van de wetgever. Dat is het gevoel dat blijft hangen.

Met lange betogen over weinig relevante zaken, wordt de burger zand in de ogen gestrooid en in slaap gesust. Ik als leek, lees teksten die onduidelijk zijn en ik lees dat men om de hete brei heen draait. Ik heb er slechts 3 punten uitgehaald die onjuist worden voorgesteld!

Ik verzoek de gemeenteraad om het rapport kritisch te benaderen vanuit het oogpunt van de burger. Ga niet blindstaren op de 5 (= 6-1) broodnodige extra woningen. Als iets te mooi lijkt om waar te zijn, dan is het dat vaak ook.

Ik ben niet tegen deze vernieuwing. Dat er wat gedaan wordt aan die bouwval is goed. Maar men (= gemeente en/of initiatiefnemer) zal met een realistischer en vooral eerlijker onderbouwing moeten komen voor wat betreft Woonvisie 2016-2025, Parkeren en ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie.