

Inspraakreactie bij Ontwerp bestemmingsplan Hamersveldseweg 54 te Leusden

Beeldvormende raadsvergadering 18 november 2018

Gegevens inspreker bekend bij de griffie.

0. Voorblad

Intro inspreker

Bouwkunde TU Delft, Architectuur en Restauratie.

Adviseur restauratie, renovatie, transformatie en herontwikkeling vastgoed.

Zienswijze ingediend, massa en hoogte bouwplan niet passend aan dorpslint Hamersveldseweg.

Toelichting aan de hand van foto's.

1. Hamersveldseweg (ten zuiden van Zuiderinslag naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing.

Vrijstaande en 2-onder 1-kap woningen en boerderijen, 1 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

2. Hamersveldseweg (ten noorden van Zuiderinslag naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing.

Vrijstaande en 2-onder 1-kap woningen en boerderijen, 1 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

3. Hamersveldseweg (ten zuiden van Burg. v.d. Postlaan naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing.

Vrijstaande en 2-onder 1-kap woningen en boerderijen, 1 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

4. Hamersveldseweg (ten noorden van Burg. v.d. Postlaan naar het noorden)

Appartementen, breed/ongeleed, 3 bouwlagen + plat dak, 3^{de} bouwlaag terugliggend.

5. Hamersveldseweg (ten zuiden van Dissel naar het noorden)

Appartementen, breed/ongeleed, 3 bouwlagen + plat dak, 3^{de} bouwlaag terugliggend.

6. Hamersveldseweg (ten noorden van Dissel naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing.

Vrijstaande en 2-onder 1-kap woningen en boerderijen, 1 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

7. Hamersveldseweg (ten noorden van Eysinkplaats naar het noorden)

Winkels met bovenwoningen, breed/geleed, 1 bouwlaag + kap, diverse bouwhoogtes.

8. Hamersveldseweg (ten zuiden van Landweg naar het noorden)

Winkels + kantoren, breed/geleed 2 bouwlagen + kap, diverse bouwhoogtes.

9. Hamersveldseweg (ten noorden van Librije naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing, 1 bouwlaag + kap + veranda.

Achterliggende grote schuur aan Librije, 2 bouwlagen + kap.

10. Hamersveldseweg (ten noorden van Landweg naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing, 1,5 bouwlaag + kap.

Winkels + appartementen, 3 bouwlagen + plat dak, breed/beperkt geled.

In de Nota Zienswijzen staat dat er met het concept bestemmingsplan geen sprake is van precedentschepping maar die is er juist wel. De minder goed passende en verstorende bebouwing van Hamersveldseweg 56-62 (winkels + appartementen met 3 bouwlagen) wordt als onderbouwing gebruikt voor het passend zijn van bebouwing van het conceptbestemmingsplan (met nota bene 6 bouwlagen).

11. Hamersveldseweg (ten zuiden van De Mulderij naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing, 1 bouwlaag + kap.

12. Hamersveldseweg (ten noorden van De Mulderij naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing, 1 en 1,5 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

Achterliggend kantoor, geled, 3 bouwlagen + plat dak.

13. Hamersveldseweg (ten noorden van Zaaier naar het noorden)

Karakteristieke bebouwing, 1 bouwlaag + kap, diverse kapvormen.

In de Nota Zienswijzen staat, dat deze locatie geen beschermde monumentale status heeft. Dit argument is natuurlijk irrelevant. Wel relevant is dat deze locatie aan het dorpslint is opgenomen in de door raad vastgestelde Welstandsnota. Hierin staat niet dat bestaande bebouwing moet worden gehandhaafd maar wel dat het beleid van de gemeente erop is gericht om de karakteristiek en de waarden van het dorpslint als historische as te handhaven. Dat er geen ingrijpende ontwikkelingen plaats zullen hebben en dat de bestemmingsplannen consoliderend van aard zijn. Dat nieuwbouw zorgvuldig moet worden ingepast en dat de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing van belang zijn. Het behoeft geen betoog dat het concept bestemmingsplan volstrekt niet past binnen deze kaders van de Welstandsnota.

14. Zaaier (ten westen van Hamersveldseweg naar het westen)

Appartementen, breed/ongeled, 5 bouwlagen + plat dak en lift/trappenhuis 6 bouwlagen + plat dak.

In de Nota Zienswijzen staat dat het concept bestemmingsplan goed aansluit op de bebouwing van deze appartementen. Voor het handhaven van het karakter van het dorpslint is deze bebouwing, die niet aan het dorpslint ligt, totaal niet relevant als onderbouwing voor het concept bestemmingsplan.

15. Sinte Brandaenstraat te Amersfoort (naar het noordoosten)

Appartementen, breed/geled, 6 bouwlagen + plat dak.

Opgenomen om een indruk te geven van een appartementengebouw met 6 bouwlagen.

16. Ontwerpbestemmingsplan Hamersveldseweg 54

Door afwijkende bebouwing, qua massa, vorm, breedte en hoogte, wordt dorpslint onderbroken en verstoord.

Hoogbouw op Hamersveldseweg 54 dicht langs Hamersveldseweg zorgt voor ongewenste onderbreking van dorpslint bij kruispunt met de Noorderinslag. Hierdoor wordt dorpslint juist verzwakt. Voor het behoud van het dorpslint is het dan ook een slechte zaak het zicht tussen Hamersveldseweg Noord en Zuid te beperken en te vernauwen.

De behoefte aan woningbouw is iets anders dan de behoefte aan hoogbouw, woningbouw op deze locatie pas prima maar een bouwmassa met 6 bouwlagen niet.

In de Nota Zienswijzen staat dat de Welstandsnota een algemeen beeld geeft bij de beoordeling van de onderdelen architectuur, kleur- materiaalgebruik van het bouwplan. Niet vermeld wordt dat de Welstandsnota vooral ook een beeld geeft van bouwmassa, breedte, hoogte (aantal bouwlagen) en kapvorm. Randvoorwaarden voor deze onderdelen worden opgenomen in een bestemmingsplan. Daarom moet voor het opstellen van het conceptbestemmingsplan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, waarin ook de Historische Kring Leusden zitting heeft, om advies worden gevraagd maar dit is niet gebeurd. Het behoeft dan ook geen betoog dat het Adviesteam ruimtelijke kwaliteit pas om advies moet worden gevraagd bij de beoordeling van het bouwplan.

Het is aan de raad al dan niet in te stemmen met het concept bestemmingsplan. Het is volgens mij niet aan de inwoners van de gemeente Leusden uit te leggen, als de raad instemt met dit concept bestemmingsplan, als dit zich op geen enkele wijze verdraagt met de bestaande gemeentelijke beleidskaders van de door dezelfde raad vastgestelde welstandnota en waarbij bovendien de hierin voorgeschreven procedures door het college niet zijn gevolgd.