

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan

Rosenberg

Augustus 2018



Gemeente Leusden

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Procedure	2
2.	Zienswijzen	3
	Zienswijze 1	3
	Zienswijze 2	4
	Zienswijze 3	6
	Zienswijze 4	7
	Zienswijze 5	12
	Zienswijze 6	24
3.	Ambtshalve aanpassingen	36
4.	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	37
	Bijlagen	38
	Bijlage 1: Zienswijzen	39
	Bijlage 2: Bezonningsstudie	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Rossenberg'.

Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische basis voor het herontwikkelingsplan van de voormalige locatie van basisschool de Rossenberg aan de Rozengarde 37 en de Rozenhaag 43 te Leusden. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van minimaal 11 en maximaal 12 grondgebonden woningen op de locatie.

1.2 Procedure

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan Rossenberg vanaf 29 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen om iedereen in de gelegenheid te stellen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Dit is op 28 maart gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad online. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er 6 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen beantwoord. Een kopie van de zienswijzen zijn als bijlage in deze nota opgenomen.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van alle aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zes reacties ingekomen. Hiervan is één reactie voor de wettelijke termijn ingediend. Deze zou zodoende buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Ambtshalve is deze wel beantwoord.

Zienswijze 1

1.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op korte afstand van haar bedrijfspand woningen kunnen worden gerealiseerd. Zij vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. Verzocht wordt onderzoek te doen of reclamant wordt belemmerd door dit bestemmingsplan; nu en in de toekomst.

1.1 Antwoord

Uit de zienswijze is niet op te maken op welke manier reclamant vreest in het bedrijfsvoering te worden beperkt. Ten aanzien van hinder naar de directe omgeving en beperkingen voor de bedrijfsvoering kan het volgende worden aangegeven.

Het perceel van reclamant heeft een bedrijfsbestemming waar bedrijven van milieucategorie 1 en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Voor al deze functies wordt op basis van de VNG brochure een richtafstand van 10 meter geadviseerd. De nieuwe woningen komen op meer dan 10 meter afstand te liggen. Aan de richtafstand wordt daarmee voldaan. De gemeente heeft op dit moment geen reden om aan te nemen dat de milieuzonering van het pand van reclamant anders is dan in de richtlijn is opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan Rossenberg wordt de mogelijkheid geboden om twee onder 1 kap woningen te realiseren op een afstand van 17,5 m van de bestaande bebouwing en het bouwvlak van reclamant. Deze afstand is groter dan de afstand van 16 m tot aan het bouwvlak van de bestaande dichtstbijzijnde woning aan de Bottelroos. Naar mening van de gemeente is dan ook geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van reclamant.

1.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat binnen haar gebouwen trilling gevoelige apparatuur is opgesteld. Het goed functioneren van deze apparatuur is cruciaal voor het goed kunnen leveren van haar diensten. De trillinghinder door de bouw kan negatieve impact hebben op de diensten van reclamant.

1.2 Antwoord

Het maken van afspraken over voorkomen van trillingshinder tijdens de bouw valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Wel heeft initiatiefnemer s aangegeven trillingshinder te willen minimaliseren door het gebruik van boorpalen in plaats van heipalen op de locatie. Daarover zal afstemming plaatsvinden tussen reclamant en de ontwikkelaar.

1.2 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

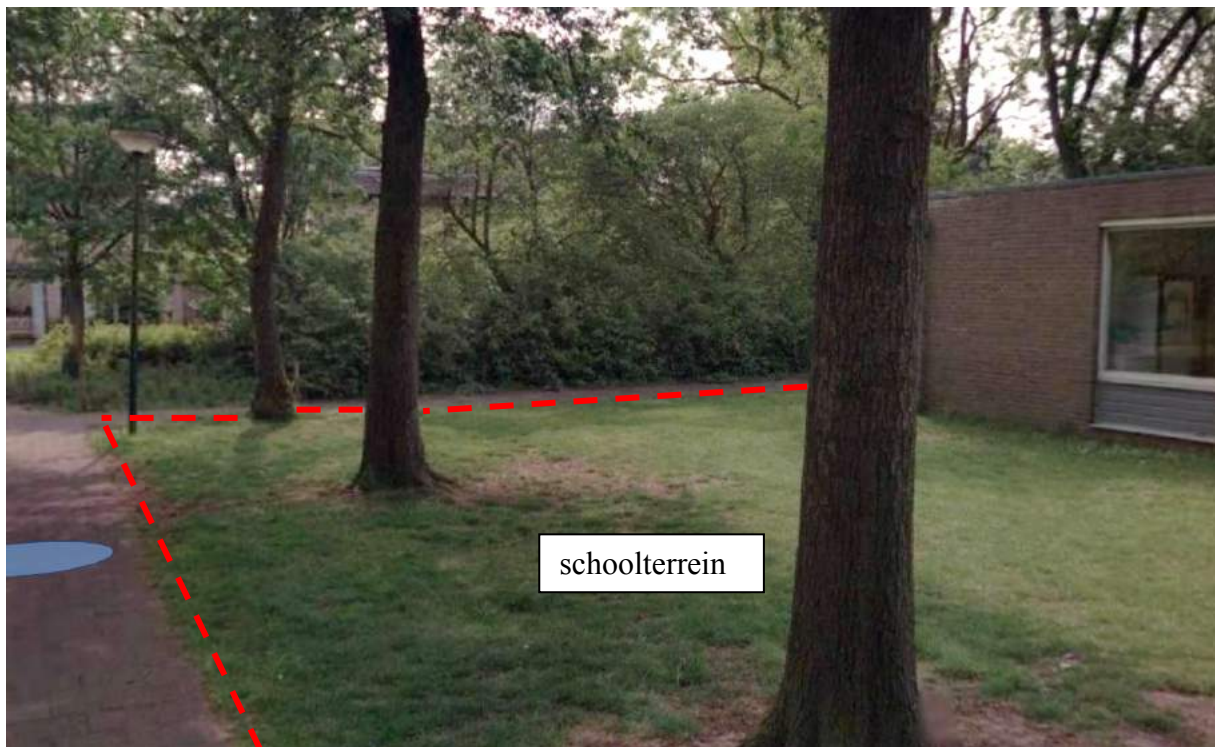
Zienswijze 2

2.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de parkeerplaats op eigen terrein van de 2 onder 1 kap woning op kavel B8. Aangegeven wordt dat bij het toestaan van een parkeerplaats op deze kavel parkeren in het bestaande park plaatsvindt. Daarnaast zou de toegangsweg naar het kavel ook in het park komen te liggen, net als kavel B8. Die beide situaties zijn ongewenst en niet kenmerkend voor de huidige situatie en omgang van parkeren in de wijk in relatie tot de parkstructuur. Verzocht wordt de nieuwe toegangsweg eerder te onderbreken en geen parkeerplaats toe te staan op kavel B8.

2.1 Antwoord

In de oude situatie met de aanwezigheid van de RK basisschool de Rossenberg was de school gelegen op dit perceel. Het terrein van de school liep door tot aan het pad dat langs het park loopt. Het schoolterrein was aan die zijde ingezaaid met gras en verspreid op het terrein staan bomen. De gemeente is van mening dat pas na het pad ten oosten van de school het park begint, zie begrenzing op onderstaande afbeelding.



Afbeelding begrenzing schoolterrein

In de nieuwe situatie is die begrenzing aan de oostzijde aangehouden. Het bestaande pad blijft gehandhaafd als begrenzing tussen de nieuwe kavels en het park. De begrenzing van Kavel B8 loopt dus door tot aan het park. De kavel B8 ligt dus niet in het park. De bestaande weg aan de voorzijde van de nieuwe kavels wordt verbreedt ten opzichte van de huidige situatie. Dat is een verandering ten opzichte van de oude situatie. Omdat dit noodzakelijk is vanuit verkeerskundig oogpunt (om een goede verkeerskundig profiel te krijgen) en omdat daarna het park begint is gemeente van mening dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is en noodzakelijk om de kavels goed te kunnen bereiken.

Omdat de kavel B8 wel direct grenst aan het park, en op deze kavel ook geparkeerd moet worden, zijn de gemeente en ontwikkelaar wel van mening dat een extra inspanning en goed vormgeven van de materialisering van de weg en een groene landschappelijke inpassing van de kavelgrens noodzakelijk zijn.

De inrichting van de kavel en aanwezigheid van de parkeerplaats op eigen terrein vraagt om een robuuste hoge haagstructuur langs de kavel. Deze wordt als zodanig aangelegd op het kavel B8 op de grens met het park. Het onderhoud van de haag zal de eerste jaren door de gemeente worden uitgevoerd om te zorgen dat een robuuste haag behouden blijft. Op deze manier zal de geparkeerde auto op deze kavel zo veel mogelijk van het zicht vanuit het park onttrokken worden.

Tevens gaat specifieke aandacht uit naar de groene inrichting van de strook openbaar groen direct grenzend aan de kavel om te zorgen voor een goede groene inpassing. De inrichting van het park wordt nader afgestemd met direct omwonenden.

Ook wordt aangegeven dat de haag niet vervangen mag worden door een schutting.

Daarvoor wordt een juridische regeling worden opgesteld in de koopcontracten. Het bestemmingsplan hoeft daar echter niet voor te worden aangepast.

2.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

3.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat bij zijn bouwplan aan de Rozengarde 33 de nadrukkelijke eis is neergelegd dat zij 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanleggen, waaraan ook wordt voldaan. In het plan voor de Rossenberg valt af te lezen dat bij de 2 onder 1 kap woningen slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. Dit is in beleving van reclamant een verschil dat niet valt te rijmen. Reclamant verzoekt dan ook om met name om de parkeerdruk te verminderen, de ontwikkelaar van het plan Rossenberg te verplichten een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

3.1 Antwoord

Gemeentelijk uitgangspunt bij een ruimtelijke ontwikkeling is dat ieder project voorziet in het vormgeven van de parkeeropgave binnen zijn eigen plangebied. In het geval van reclamant is dat zijn eigen perceel aan de Rozengarde 33.

In het geval van de twee kappers betreft dat de begrenzing van het westelijke deel van het plangebied (aan de Rozengarde). Aan de noordzijde van de Rozengarde liggen in de huidige situatie 8 parkeerplaatsen. Deze zijn indertijd aangelegd om in de parkeervraag van de RK basisschool de Rossenberg te voorzien. Een deel van de huidige 8 parkeerplaatsen, die liggen binnen de begrenzing van het plangebied, kan daarom worden toegerekend aan deze 2 onder 1 kappers. Voor de 2 onder 1 kappers is een parkeernorm gehanteerd van 1,8 parkeerplaats per woning. Die parkeerbehoefte wordt in dat deel van het plangebied Rossenberg vormgegeven. Deels door het realiseren van parkeerplaatsen op de kavels en deels door parkeerplaatsen aan de Rozengarde. Daarbij kan worden aangegeven dat van de bestaande en nieuwe parkeerplaatsen aangrenzend aan het perceel van reclamant (in totaal 10) er 3 openbaar worden.

Daarmee is geen onderscheid gemaakt in de uitvraag voor de parkeerbalans ten opzichte van die van de reclamant.

3.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

4.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan de nokhoogte van de 2 onder een kap woningen niet passend te vinden in de huidige wijk. De woningen in de omgeving hebben een lagere nokhoogte van ca 8.4 meter. Bij de nieuwe woningen ligt dat veel hoger. Reclamant geeft aan een nokhoogte van max 10% hoger dan de woningen in de nabije omgeving passender te vinden. Daarmee kan nog steeds voldaan worden aan het huidige bouwbesluit.

4.1 Antwoord

De huidige woningen in de wijk Rozenboom variëren tussen de 8,5 m en 8,8 m in bouwhoogte. De nieuwe 2 onder 1 kap woningen bestaan, net als de woningen in het overgrote deel van de wijk, uit twee lagen met een kap. Het type te bouwen woningen is vergelijkbaar met dat van de bestaande omgeving en bestaat uit zogenaamde grondgebonden woningen. Deze zijn doorgaans opgebouwd uit één of twee bouwlagen en hebben veelal een kap.

De hoogte van de nieuwe 2 onder 1 kap woningen is 11,2 meter. Hierbij zijn de reguliere verdiepingshoogten conform het bouwbesluit gehanteerd. Op basis van het huidige bouwbesluit is een verdiepingshoogte van minimaal 2,60 meter verplicht, wat de hogere bouwhoogte in de hand werkt. Daarnaast is een iets steilere dakhelling opgenomen, waarmee, in combinatie met de hogere verdiepingshoogte, de bouwhoogte hoger uitkomt dan die van de woningen aan de Bottelroos en Viltroos. De kaphelling voor de bovenste verdieping past binnen de architectuur van de woning. In feite is de hoogteopbouw van de te bouwen woningen vergelijkbaar met dat van de buurt, te weten maximaal twee lagen met een kap bij de twee-onder-één-kapwoningen. Stedenbouwkundig en functioneel vindt de gemeente dit passend in de wijk.

4.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.2 Samenvatting

Een groot gedeelte van het “oude” groen wordt verwijderd t.b.v. “nieuw” groen. De woningbouw gaat ten koste van flora en fauna binnen het gebied (w.o. eekhoorns, konijnen, vleermuizen, tientallen soorten vogels w.o. grote bonte specht, groene specht, Kauwen, Vlaamse gaaien, Eksters. De combinatie van deze dieren is uniek binnen de bebouwde kom op één plek. De interactie tussen deze dieren vormen ons en de mensen rond het voormalig RKBS een uniek schouwspel wat zeker gaat verdwijnen. Met de bestaande flora en fauna moet daarom in het plan meer rekening worden gehouden zodat dit grotendeels behouden kan blijven.

4.2 Antwoord

In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van het bestaande groen. Het is voor de ontwikkelaar en gemeente van belang zoveel mogelijk van het bestaande groen te behouden, dat is immers één van de grootste kwaliteiten van deze locatie.

Desalniettemin zal in het plangebied sprake zijn van het deels verwijderen van bestaande bomen en ondergroei vanwege de noodzakelijke aanleg van ondergrondse infrastructuur en de woningen zelf. Dit is inherent aan het ontwikkelen van de woningen op deze locatie.

Daar waar bomen verdwijnen worden in de nieuwe parkstructuur nieuwe bomen geplaatst en nieuwe ondergroei aangelegd. Dat het tijd kost om dezelfde maatvoering qua bomen te krijgen moge duidelijk zijn. Dit wil echter niet zeggen dat daarmee de genoemde soorten niet meer in het plangebied zullen komen. Het wordt een mix van bestaand groen, nieuw openbaar groen en nieuwe tuinen van de toekomstige bewoners dat ons inziens een prima leefomgeving vormt voor de door reclamant genoemde soorten.



Afbeelding met de toekomstige groenstructuur

Tevens worden bij de nieuwe woningen vleermuiskasten en gierwaluwkasten ingebouwd en wordt op de erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied hagen aangeplant die een nest of verblijfplaats voor de fauna in de omgeving kunnen vormen.

Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken waarom zijns inziens alle fauna op deze plek zal verdwijnen. Daar is geen onderbouwing voor opgenomen.

Voor het schoolgebouw en het bijbehorende dependance gebouw zijn verkennende ecologische onderzoeken uitgevoerd conform de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die

bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen als de Rossenberg moet worden bekeken in hoeverre deze negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

De volledige rapporten zijn opgenomen in bijlagen 4 en 5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de onderzoeken komt het volgende naar voren. In en rondom het voormalige schoolgebouw zijn geen beschermde soorten of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten aangetroffen. In het dependancegebouw zijn enkele potentiële verblijf- en of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Inmiddels is de bebouwing vleermuisvriendelijk gesloopt. Verder zijn er in en rondom het dependancegebouw geen beschermde soorten of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten aangetroffen.

Het plan Rossenberg heeft daarmee geen negatieve gevolgen op beschermde dier- en plantensoorten. Compenserende of mitigerende maatregelen hoeven formeel niet genomen te worden.

Voor de algemene voorkomende soorten geldt de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet. Op basis daarvan zal bij de uitvoering van de werkzaamheden in het plangebied voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

4.2 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3 Samenvatting

Op het bestaande groene veldje tegenover de Rozenhaag 39 en 41 zijn nu extra parkeerplekken voorzien. Dit gedeelte valt buiten de demarcatielijnen van het plan, maar wordt daar nu toch in betrokken. Reclamant geeft aan dat dit voor hen onaanvaardbaar is.

4.3 Antwoord

De betreffende parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de groenstrook tegenover Rozenhaag 39 en 41. De gemeente gaat er vanuit dat reclamant met de 'demarcatielijn' de begrenzing van de exploitatiekaart uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) 2007. De voorgenomen invulling en omvang van het plangebied is anders dan de begrenzing van het exploitatiegebied. In het proces van het plan Rossenberg is gekomen tot een andere programmatische invulling als destijds in de SOK was opgenomen. Dat heeft ook zijn stedenbouwkundige weerslag in een plattegrond die anders is dan de begrenzing van het exploitatiegebied uit de SOK 2007. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

Het opnemen van een mogelijkheid voor realisatie van 2 kleine seniorenwoningen op kavel 1 betekent rekenkundig een noodzaak voor het realiseren 2 extra parkeerplaatsen. Of deze in de praktijk ook noodzakelijk zijn is nog onbekend. Hoewel de gemeente deze parkeerplaatsen indien mogelijk liever niet zou hoeven aanleggen is daarom de keuze gemaakt om op deze betreffende plek ruimte te reserveren voor 2 mogelijke parkeerplaatsen vanwege de verkeerskundige uitvoerbaarheid van het plan. Indien straks

blijkt dat deze parkeerplaatsen wel gerealiseerd moeten worden dan zullen deze middels hagen worden omzoomd om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden voor omwonenden.

Het wel of niet moeten toepassen van deze twee parkeerplaatsen is mede afhankelijk van welke optie nieuwe kopers gebruik maken. Bij keuze voor 1 seniorenwoning worden de beide parkeerplaatsen sowieso niet gerealiseerd. Bij 2 seniorenwoningen zal in de praktijk gemonitord worden of daar noodzaak voor is.

4.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.4 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat kavel 1, ondanks de aanpassing van de nokhoogte, niet passend is binnen de bestaande en nieuwe bouwvormen van de uitgegeven kavels. Gevraagd wordt waarom er niet is gekozen om kavel 1, 2, en 3 een gelijke bouwvorm te geven gelijk aan het ontwerp van het huidige ontwerp voor kavel 1. Dat was naar mening van reclamant wel passend geweest bij het geheel. Voorgesteld wordt om van kavel 2 en 3 woningen voor ouderen gelijk aan kavel 1 te maken of kavel 1 te laten vervallen en daar een groenstrook van te maken of een voorziening voor de jeugd of ouderen.

4.4 Antwoord

De wijk heeft een duidelijke stedenbouwkundige structuur waarbij clusters van woningen in zogenaamde stempels direct aan een centrale parkstrook gelegen zijn. De meest zuidelijk gelegen stempel waar kavel 1 tegen aan ligt is in feite een onvolledige stempel. Dit is goed afleesbaar uit de totaalkaart van de buurt. De woning op kavel 1 krijgt als specifieke uitwerkingsopgave een dubbele oriëntatie mee, zodat de afzoming van de stempel passend en volwaardig is. Zowel Heijmans, de gemeente en de supervisor zijn van mening dat kavel 1 het stedenbouwkundige stempel, dat zo typerend is voor de wijk, op een goede manier aanvult en afrondt.

Het type te bouwen woningen is vergelijkbaar met dat van de bestaande omgeving en bestaat uit zogenaamde grondgebonden woningen. Deze zijn doorgaans opgebouwd uit één of twee bouwlagen en hebben veelal een kap. In feite is de hoogteopbouw van de te bouwen woningen vergelijkbaar met dat van de buurt, te weten maximaal twee lagen met een kap bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Voor de woningen op de vrije kavels geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. De motivatie voor de afwijkende bouwhoogte is dat de direct omwonenden zo ook in de toekomst zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook houden.

Deze hoogteopbouw is afwijkend ten opzichte van woningen in de omgeving en is een gevolg van de uitkomsten van het overleg dat met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze inpassing kan dan rekenen op brede steun vanuit hen.

Het voorstel van de ontwikkelaar van 13 maart 2017 aan omwonenden om een tweekapper en vrijstaande woning aan de rand (op de plek waar nu kavel 2 en 3 zijn gesitueerd) te realiseren, bleek bij verder onderzoek ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk, door de kortere afstand tot de begraafplaats en de ondergrondse infra. Daarbij kon destijds ook dit voorstel niet op unanieme steun rekenen van de direct omwonenden. Daarna is gekozen voor de nu voorliggende verkaveling. Voor de woningen op de vrije kavels 2 en 3 geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig plan ontstaat met een respectabele afstand tot de begraafplaats, meer lucht tussen de bebouwing van kavel 3 en de bebouwing van Rozenhaag 41 en waarmee het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied gelijk blijft. Dit is ook mede noodzakelijk om het plan haalbaar te maken.

4.4 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

5.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan de nokhoogte van de 2 onder een kap woningen niet passend te vinden in de huidige wijk. De woningen in de omgeving hebben een lagere nokhoogte van ca 8.4 meter. Bij de nieuwe woningen ligt dat veel hoger. Reclamant geeft aan een nokhoogte van max 10% hoger dan de woningen in de nabij omgeving passender te vinden. Daarmee kan nog steeds voldaan worden aan het huidige bouwbesluit.

5.1 Antwoord

De huidige woningen in de wijk Rozenboom variëren tussen de 8,5 m en 8,8 m in bouwhoogte. De nieuwe 2 onder 1 kap woningen bestaan, net als de woningen in het overgrote deel van de wijk, uit twee lagen met een kap. Het type te bouwen woningen is vergelijkbaar met dat van de bestaande omgeving en bestaat uit zogenaamde grondgebonden woningen. Deze zijn doorgaans opgebouwd uit één of twee bouwlagen en hebben veelal een kap.

De hoogte van de nieuwe 2 onder 1 kap woningen is 11,2 meter. Hierbij zijn de reguliere verdiepingshoogten conform het bouwbesluit gehanteerd. Op basis van het huidige bouwbesluit is een verdiepingshoogte van minimaal 2,60 meter verplicht, wat de hogere bouwhoogte in de hand werkt. Daarnaast is een iets steilere dakhelling opgenomen, waarmee, in combinatie met de hogere verdiepingshoogte, de bouwhoogte hoger uitkomt dan die van de woningen aan de Bottelroos en Viltroos. De kaphelling voor de bovenste verdieping past binnen de architectuur van de woning. In feite is de hoogteopbouw van de te bouwen woningen vergelijkbaar met dat van de buurt, te weten maximaal twee lagen met een kap bij de twee-onder-één-kapwoningen. Stedenbouwkundig en functioneel vindt de gemeente dit passend in de wijk.

5.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.2 Samenvatting

Reclamant geeft aan de bouwstijl van de 2 onder een kap woningen niet passend te vinden in de huidige wijk. Deze bouwstijl wijkt dermate af dat dit geen recht doet aan de wijze van inrichting van de wijk.

Reclamant geeft aan dat met deze bouwhoogte er sprake zal zijn van wegblijven van de voorjaarszon, najaarszon en winterzon uit zijn woning.

5.2 Antwoord

Er zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen voor deze plek, wat betekent dat er getoetst wordt aan de algemene welstandsnota. Aangegeven kan worden dat de beoordeling van de architectonische bouwstijl pas plaatsvindt nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Dat is geen zaak van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning kunnen worden ingediend. Pas op dat moment wordt een meer definitief beeld formeel in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit behandeld.

Wel kan worden aangegeven dat een eerste impressie informeel in het kader van vooroverleg in de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (hierna ARK) is besproken. Daarin is

door de ARK aangegeven dat de massaopbouw (twee bouwlagen; rondgaande schildkap conform woningen overzijde) en materialisering (metselwerk, dakpannen) aansluit bij de verschijningsvorm van omliggende woningen. De gevelaanzichten zijn evenwichtig en samenhangend vormgegeven en de detaillering is zorgvuldig en duurzaam.

Ten aanzien van de bezonning van de woning van reclamant kan worden aangegeven dat door initiatiefnemer Heijmans een bezonningsstudie is uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de nota van zienswijzen opgenomen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat in het voorjaar en najaar op het tijdstip rond 18 uur sprake kan zijn van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op de woning van reclamant. In de overige perioden van het jaar en op de overige berekende tijdstippen in het voor- en najaar is dat niet het geval. Daarbij kan worden aangegeven dat in de berekening geen rekening is en kan worden gehouden met bestaande beplanting en bomen rond de woningen. In geval van reclamant blijft de bestaande groenstructuur tussen de woning van reclamant en de nieuwe twee onder een kap woningen gehandhaafd. In die groenstructuur staan verschillende bomen die in de huidige situatie in het voor- en najaar op het betreffende tijdstip reeds (deels) voor een schaduwwerking op woning van reclamant kunnen zorgen. het voorgaande is voor de gemeente echter geen aanleiding om de bouwmassa van de woningen aan te passen.

5.2 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.3 Samenvatting

Het ongewijzigd doorgaan van de plannen voor de Rossenberg zal een precedentwerking hebben op de locatie van het KPN-gebouw. Ontwikkelaars kunnen daar hun gang gaan met alle negatieve gevolgen voor omwonenden.

5.3 Antwoord

(Her)ontwikkeling van andere gebieden volgen haar eigen trajecten en processen. Op dit moment is nog niet duidelijk of en in welke mate een herontwikkeling op de locatie van het KPN-gebouw aan de orde zal zijn. Indien herontwikkeling aan de orde is zullen hierin het contact met de buurt, advies van de ARK en andere facetten een rol spelen bij de beoordeling van de plannen. Op basis van de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom dit kan leiden tot ‘alle negatieve gevolgen’ voor omwonenden.

5.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.4 Samenvatting

De wijk Rozenboom kenmerkt zich door een aantal specifieke bouwstijlen. Ons huis is gekocht met het perspectief van laagbouw in onze zichtlijn, met geweldig woongenot. Met voorliggend ontwerp wordt dat verstoord.

5.4 Antwoord

De gemeente kan zich voorstellen dat een mooi uitzicht met een lage bebouwing leidt tot een prettig woongenot. De gemeente is echter van mening dat met de aangehouden afstand

van de nieuwe woningen tot de woning van de reclamant (circa 30 meter) en met het tussenliggend openbaar groen geen sprake is van ingrijpend verlies van woongenot. In het kader van de door reclamant gestelde onvoorziene verstoring op uw woongenot, bestaat er de mogelijkheid om te zijner tijd een verzoek tot planschade in te dienen. De beoordeling van een dergelijk verzoek staat los van deze procedure en het besluit op de omgevingsvergunning.

5.4 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.5 Samenvatting

Een groot gedeelte van het “oude” groen wordt verwijderd t.b.v. “nieuw” groen. De woningbouw gaat ten koste van flora en fauna binnen het gebied (w.o. eekhoorns, konijnen, vleermuizen, tientallen soorten vogels w.o. grote bonte specht, groene specht, Kauwen, Vlaamse gaaien, Eksters. De combinatie van deze dieren is uniek binnen de bebouwde kom op één plek. De interactie tussen deze dieren vormen ons en de mensen rond het voormalig RKBS een uniek schouwspel wat zeker gaat verdwijnen. Met de bestaande flora en fauna moet daarom in het plan meer rekening worden gehouden zodat dit grotendeels behouden kan blijven.

5.5 Antwoord

In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van het bestaande groen. Het is voor de ontwikkelaar en gemeente van belang zoveel mogelijk van het bestaande groen te behouden, dat is immers één van de grootste kwaliteiten van deze locatie.

Desalniettemin zal in het plangebied sprake zijn van het deels verwijderen van bestaande bomen en ondergroei vanwege de noodzakelijke aanleg van ondergrondse infrastructuur en de woningen zelf. Dit is inherent aan het ontwikkelen van de woningen op deze locatie. Daar waar bomen verdwijnen worden in de nieuwe parkstructuur nieuwe bomen geplaatst en nieuwe ondergroei aangelegd. Dat het tijd kost om dezelfde maatvoering qua bomen te krijgen moge duidelijk zijn. Dit wil echter niet zeggen dat daarmee de door reclamant genoemde soorten niet meer in het plangebied zullen komen. Het wordt een mix van bestaand groen, nieuw openbaar groen en nieuwe tuinen van de toekomstige bewoners dat ons inziens een prima leefomgeving vormt voor de door reclamant genoemde soorten.



Afbeelding met de toekomstige groenstructuur

Tevens worden bij de nieuwe woningen vleermuiskasten en gierzwaluwkasten ingebouwd en wordt op de erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied hagen aangeplant die een nest of verblijfplaats voor de fauna in de omgeving kunnen vormen.

Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken waarom zijns inziens alle fauna op deze plek zal verdwijnen. Daar is geen onderbouwing voor opgenomen.

Voor het schoolgebouw en het bijbehorende dependance gebouw zijn verkennende ecologische onderzoeken uitgevoerd conform de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen als de Rossenberg moet worden bekeken in hoeverre deze negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

De volledige rapporten zijn opgenomen in bijlagen 4 en 5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de onderzoeken komt het volgende naar voren. In en rondom

het voormalige schoolgebouw zijn geen beschermde soorten of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten aangetroffen. In het dependancegebouw zijn enkele potentiële verblijf- en of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Inmiddels is de bebouwing vleermuisvriendelijk gesloopt. Verder zijn er in en rondom het dependancegebouw geen beschermde soorten of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten aangetroffen.

Het plan Rossenberg heeft daarmee geen negatieve gevolgen op beschermde dier- en plantensoorten. Compenserende of mitigerende maatregelen hoeven formeel niet genomen te worden.

Voor de algemene voorkomende soorten geldt de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet. Op basis daarvan zal bij de uitvoering van de werkzaamheden in het plangebied voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

5.5 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.6 Samenvatting

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van onacceptabel inschijnen van autolichten vanaf de Rozengarde in de woning van reclamant.

5.6 Antwoord

Met reclamant heeft overleg plaatsgevonden over het aspect van het inschijnen van koplampen vanaf de Rozengarde. In het laatste overleg ter plaatse is aangeboden om een groene dichte struikplant te plaatsen in het groen om inschijning te minimaliseren. Dit vraagt wel om het creëren van een balans. Enerzijds voor het voorkomen van het inschijnen van koplampen en anderzijds om het zoveel mogelijk bewaren van uitzicht vanuit de woning van reclamant. Deze nadere uitwerking zal in nader overleg met reclamant worden vormgegeven. Het bestemmingsplan hoeft daar echter niet voor te worden aangepast.

5.6 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.7 Samenvatting

Het gedeelte van het park aan de watergang waar kavel 2 en 3 zijn gepland vormt een gedenkplek voor reclamant. Reclamant wil dat de huidige inrichting als park gehandhaafd blijft en daarmee de gedenkplek.

5.7 Antwoord

De gemeente vindt dit een lastig punt. Enerzijds begrijpen wij waarom reclamant aangeeft deze plek als openbaar groen en gedenkplek te willen behouden en zouden wij graag zien dat iedere burger een plek als deze zou kunnen gebruiken om een verschrikkelijke gebeurtenis als die van de reclamant te kunnen herdenken. Anderzijds is er, zoals reclamant aangeeft, geen sprake van een officiële gedenkplek. Het is daarbij voor de gemeente deze afweging geweest om vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt (algemeen belang) een keuze te maken die dit specifieke belang van reclamant overstijgt. Met de voorgestelde

stedenbouwkundige opzet is de gemeente van mening dat sprake is van het logisch doorzetten van de verkavelingsstructuur zoals die reeds aanwezig is aan de Rozenhaag. Wel kan worden aangegeven dat het bestaande groen op de betreffende plek aan de waterkant bij levering van de kavels aan de nieuwe eigenaren zal worden behouden.

5.7 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.8 Samenvatting

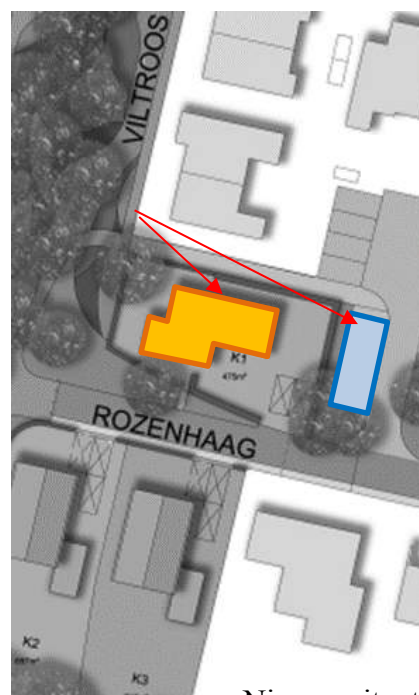
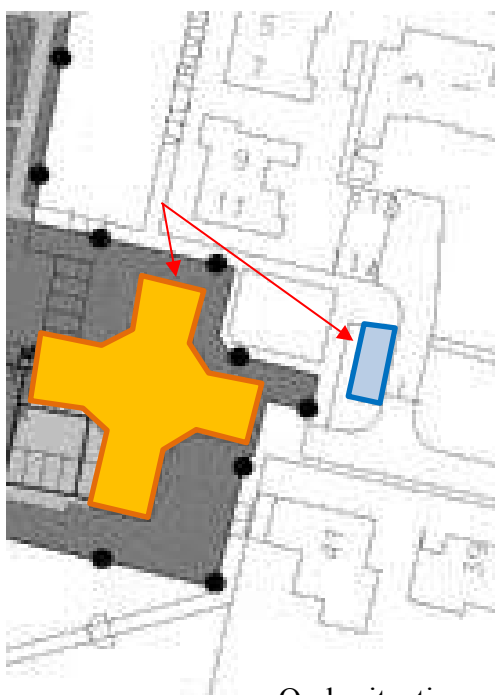
Reclamant geeft aan dat er naast de Viltroos 11 direct bij het omgaan van de hoek een vrij en wijds uitzicht was over het groen naar de Rozenhaag 33 t/m 41. In de nieuwe situatie is sprake van een muur en auto's wat voor reclamant onaanvaardbaar is.

5.8 Antwoord

In de oude situatie was bij het omgaan van de hoek sprake van de bebouwing van de dependance waarmee in ieder geval een deel van het benoemde uitzicht werd ontnomen. Pas na de bebouwing kom men zicht hebben op de woningen Rozenhaag 33 t/m 41. Echter, ook in die situatie is er daarna geen sprake van een vrij zicht door aanwezigheid van bestaande parkeerplaatsen aan de Rozenhaag. Het beeld dat reclamant schetst over de oude situatie is naar mening van de gemeente dus niet compleet.

In de nieuwe situatie verandert dat beeld in een bepaalde mate. Langs het bestaande wandelpad langs de Viltroos 11 komt in plaats van een dependance een nieuwe woning met tuin en haag te liggen. De plek van de bebouwing schuift daarmee ten opzichte van de oude situatie meer op richting Viltroos 11. Ook zal er een parkeerplaats worden toegevoegd aan de bestaande parkeerplaatsen. Het uitzicht op de woningen aan de Rozenhaag begint daarmee later dan in de huidige situatie, maar zal vanaf het moment van het bereiken van de parkeerplaatsen niet anders zijn dan in de huidige situatie.

Dat daarmee sprake is van geen goede invulling van de openbare ruimte en een onaanvaardbare situatie is de gemeente het niet met reclamant eens, zie ook beantwoording onder punt 10.



5.8 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.9 Samenvatting

In de hele wijk zijn aan weerszijde van de centrale groene as groene longen aanwezig. Aangegeven wordt dat er slechts een smalle doorgang is naar de vijver waardoor deze niet meer bereikbaar is voor fauna. De hoofdstructuur dient in stand gehouden te worden.

5.9 Antwoord

De hoofdstructuur en ruimtelijke drager in de wijk rozenboom is de 'groene as'. Deze varieert in breedte en vormt, ondanks de beperkte breedte op sommige plaatsen een bijna parkachtige route.

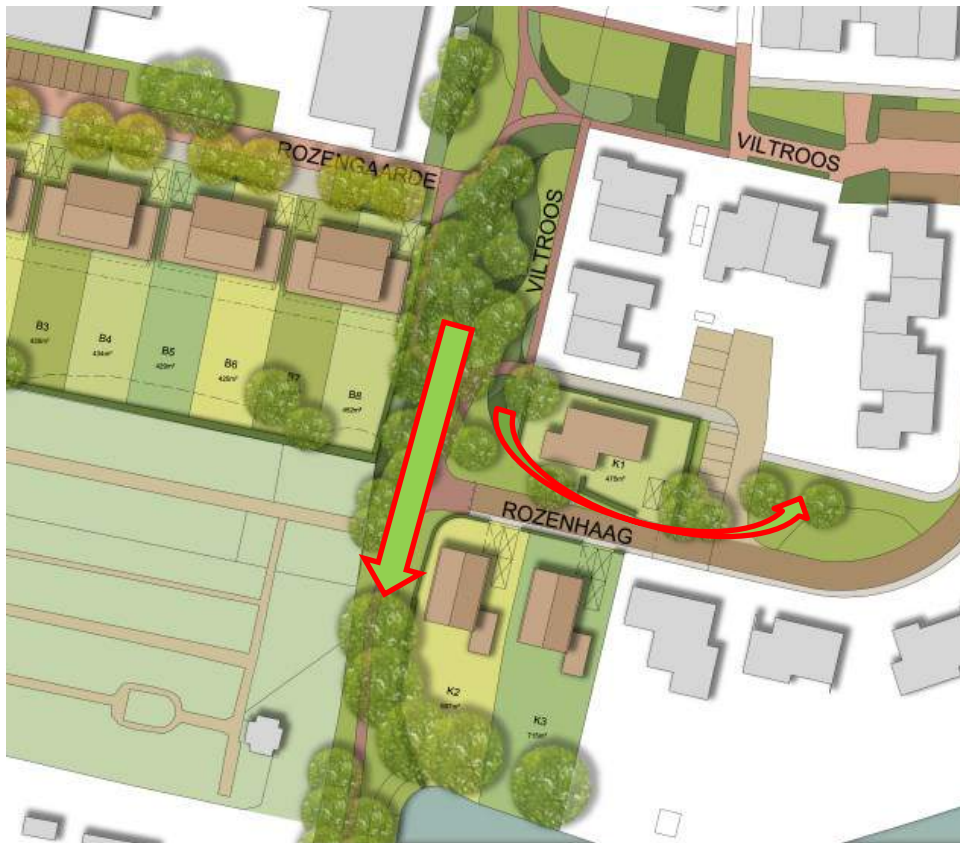
Deze hoofdstructuur werd in de oude situatie doorsneden door de ligging van de dependance van de RKBS Rossenberg. Het zuidelijk deel van het park werd daarmee afgesneden van het grote noordelijke deel. Uitgaande van de omschrijving van reclamant heeft flora en fauna zelf al die jaren mogelijkheden gevonden om van de noord- naar zuid en vice versa te komen.



Afbeelding huidige situatie met doorbreking groenstructuur door dependance

In de nieuwe situatie wordt de centrale groene ruimte vergroot en belangrijker in noord-zuid richting gecontinueerd. Dit betekent wel dat het woningbouw programma met de tuinen meer naar de zijkanten verplaatst. Een deel daarvan komt daarmee te liggen aansluitend aan de oostzijde van waar eerder de dependance lag. Dat is een bewuste stedenbouwkundige

keuze geweest om de centrale groene as meer ruimte te kunnen geven. Daarbij is de groene ingang naar het park vanaf de Rozenhaag langs kavel 1 schuin vormgegeven om het park als het ware de wijk in te trekken. Zo ontstaat een doorlopende groene ruimte waarin zoveel als mogelijk bestaande bomen bewaard blijven. Daarnaast wordt in het beplantingsplan aansluiting gevonden bij het beplantingsplan van de bestaande wijk. Dit om een optimale aansluiting tussen nieuwe en bestaande omgeving tot stand te brengen. Naar mening van de gemeente wordt daarmee de groene hoofdstructuur van de wijk juist versterkt en is sprake van een goede invulling van de openbare ruimte.



Abbeelding toekomstige situatie met doorzetten groenstructuur

5.9 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.10 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat kavel 1 niet past in de opbouw van de wijk wat betreft de groenstructuur. Ook de vorm van bebouwing wijkt dermate af dat dit slechte invulling is van de openbare ruimte.

5.10 Antwoord

De stedenbouwkundige opzet voor de woningbouw aan de Rozengarde en Viltroos zoekt een maximale aansluiting op de structuur en kwaliteiten van de plek en de wijk de Rozenboom. De centrale groene ruimte wordt in de beoogde situatie vergroot en belangrijker in noord-zuid richting gecontinueerd. Zo ontstaat een doorlopende groene ruimte die de huidige groenstructuur van de wijk voortzet.

Te weerszijden van de groene parkstrook is de beoogde woningbouw gelegen. De woningbouw voegt zich in de omgeving zodat er naar mening van de gemeente in stedenbouwkundige opzet en architectonisch verschijningsbeeld sprake is van een harmonieus beeld. De woningbouw is grondgebonden en ruim van opzet. Om het groene omgevingsbeeld te bestendigen en versterken krijgen alle woningen een ruime voortuin. Voor de hoogteopbouw van de woningen op de vrije kavels geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier voor de twee zuidelijke kavels grotendeels één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de naastgelegen kavel (waar reeds woonbebouwing aanwezig is). Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. Deze bouwhoogte is verkozen zodat er voor direct omwonenden zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook overblijft. De gemeente is van mening dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is.

5.10 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.11 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat zowel de bouwstijl, als de gebruikte materialen sterk af wijken van de rest van de tweekappers in de wijk, maar ook van de huizen aan de overkant van de Rozengarde, die vrijwel allemaal met dezelfde steensoort opgetrokken zijn (geel) van de woningen uit de jaren 70. Aangegeven wordt dat het een samengeraapt “zootje” is.

5.11 Antwoord

Er zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen voor deze plek, wat betekent dat er getoetst wordt aan de algemene welstandsnota. Aangegeven kan worden dat de beoordeling van de architectonische bouwstijl pas plaatsvindt nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Dat is geen zaak van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning kunnen worden ingediend. Pas op dat moment wordt een meer definitief beeld formeel in het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit behandeld.

Wel kan worden aangegeven dat een eerste impressie informeel in het kader van vooroverleg in de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (hierna ARK) is besproken. Daarin is door de ARK aangegeven dat de massaopbouw (twee bouwlagen; rondgaande schildkap conform woningen overzijde) en materialisering (metselwerk, dakpannen) aansluit bij de verschijningsvorm van omliggende woningen. De gevelaanzichten zijn evenwichtig en samenhangend vormgegeven en de detaillering is zorgvuldig en duurzaam.

5.11 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.12 Samenvatting

Naar mening van reclamant had de ARK erop moeten aandringen één plan te maken voor het hele gebied inclusief de locaties van Rozenhaag 33 en KPN gebouw. Dan had er een gedegen plan kunnen komen.

5.12 Antwoord

Voor de KPN-locatie is het nog onduidelijk wanneer deze locatie tot ontwikkeling komt. Het eigendom van deze locatie ligt bij een andere ontwikkelaar. Bij de eerste verkenningen is wel, mede op verzoek van omwonenden, onderzocht wat voor ontwikkelingen denkbaar zijn, indien de KPN-locatie tot ontwikkeling komt. De uitkomst hiervan is dat dit geen effect heeft op de keuzes die voor het voorliggende bestemmingsplan zijn gemaakt.

5.12 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.13 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat, door het deficit van de andere kant van de wijk, hier een verdiengebied moet komen onacceptabel is, en heeft geleid, met medewerking van gemeente en ARK, tot een onacceptabel plan wat de schoonheid van een mooie groene wijk vernietigt.

5.13 Antwoord

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie De Rossenberg (inclusief dependance) vloeit voort uit de afspraken gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling Biezenkamp. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit mei 2007 en de allonges uit 2014 en 2016. Op basis van die afspraken uit 2006/2007 is realisatie van 22 vrije sector woningen in dit plangebied mogelijk. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

5.13 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.14 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is getekend in 2007. Daarvan is de buurt destijds niet op de hoogte gesteld en heeft de buurt ook geen inspraak gehad. De demarcatielijnen van de SOK zijn met voeten getreden met alle gevolgen van dien. Zelfs buiten deze demarcatiezone zijn 4 parkeerplaatsen in de planning in een bestaande groenstrook.

5.14 Antwoord

De door reclamant benoemde demarcatielijnen zijn opgenomen in de bijlage 'exploitatiekaart' behorende bij de SOK van 2007. Met het voorgenomen plan is de ligging van de begrenzing van het plangebied anders dan die van de demarcatielijn uit de SOK 2007. Echter, het college moet in dit proces handelen vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening. Het college vindt andere begrenzing van het plangebied dan de demarcatielijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt en een goede ruimtelijke ordening te verdedigen. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

5.14 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.15 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de wijk verjongt. De jeugd is nu nog, globaal gezien, onder de 10 jaar. Er is alleen nog het schoolplein bij de Biezenkamp en een trapveldje tussen de RK en Rozengarde 39. Op het trapveldje heeft de RK al zijn oog laten vallen om de begraafplaats t.z.t. uit te breiden. Het schoolplein is niet geschikt om jongelui van 12+ op te vangen. Blijft nog over het peuterspeelveldje nabij de Hondсроos. De druk op het andere groen in de wijk door jeugd neemt nu al toe. De toegang richting Hamershof gaat ongetwijfeld jongelui aantrekken, ook van andere wijken. Reclamant is bang voor overlast in het nieuwe groen, door afname van speelplekken.

5.15 Antwoord

Met het verdwijnen van de RK basisschool is ook het schoolplein verplaatst naar de nieuwe locatie. Schoolpleinen worden niet meegenomen in het beleid voor benodigde speelvoorzieningen van de diverse leeftijdsgroepen in de wijk.

De gemeente ziet niet in dat met de nieuwe openbare inrichting een extra druk op het nieuwe groen plaats zal vinden en dat dit (automatisch) zal leiden tot overlast.

5.15 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.16 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de auto's van kavel 8 (2 onder 1 kap woning) parkeren op eigen terrein en achteruit het fietspad op zullen moeten rijden. Ook de toekomstige eventuele bewoners op het terrein van de KPN moeten van dit fietspad gebruik maken. Dit fietspad wordt veel gebruikt door bewoners uit de wijk, maar ook als doorgaand fietspad van bewoners uit de wijk van de zgn. Eurowoningen. Reclamant verwacht dat hierdoor gevaarlijke situaties ontstaan.

5.16 Antwoord

Op basis van de reactie van de reclamant gaat de gemeente er van uit dat hiermee het begin van het pad in de groenstrook wordt bedoeld. Dit pad is geen officieel fietspad of onderdeel van de gemeentelijke fietspadenstructuur. Daarnaast zit er nog enkele meters tussen het begin van het pad en het deel waar de doorgaande looproute is.

5.16 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.17 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de rooilijn van Viltroos 7 t/m 11 doorgetrokken zou moeten worden richting de vijver. Dat betekent dat er dan slechts ruimte is voor 1 kavel naast Rozenhaag 41.

5.17 Antwoord

Het is de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet duidelijk waarom de rooilijn doorgetrokken moet worden vanaf de Viltroos. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere

woningdichtheid kent, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt. Hierdoor vindt de gemeente het stedenbouwkundig en in het kader van goede ruimtelijke ordening verantwoord en logisch om af te wijken van de door reclamant voorgestelde rooilijn.

5.17 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.18 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat voor het gebied ten westen van de onderbouw, openbaar groen tegen de vijver aan, nergens financiële verantwoording te vinden is.

5.18 Antwoord

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Dat kan door middel van een exploitatieplan. De gemeenteraad kan bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat laatste is in voorliggende situatie het geval, afspraken over kostenverhaal zijn in de SOK vastgelegd.

5.18 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

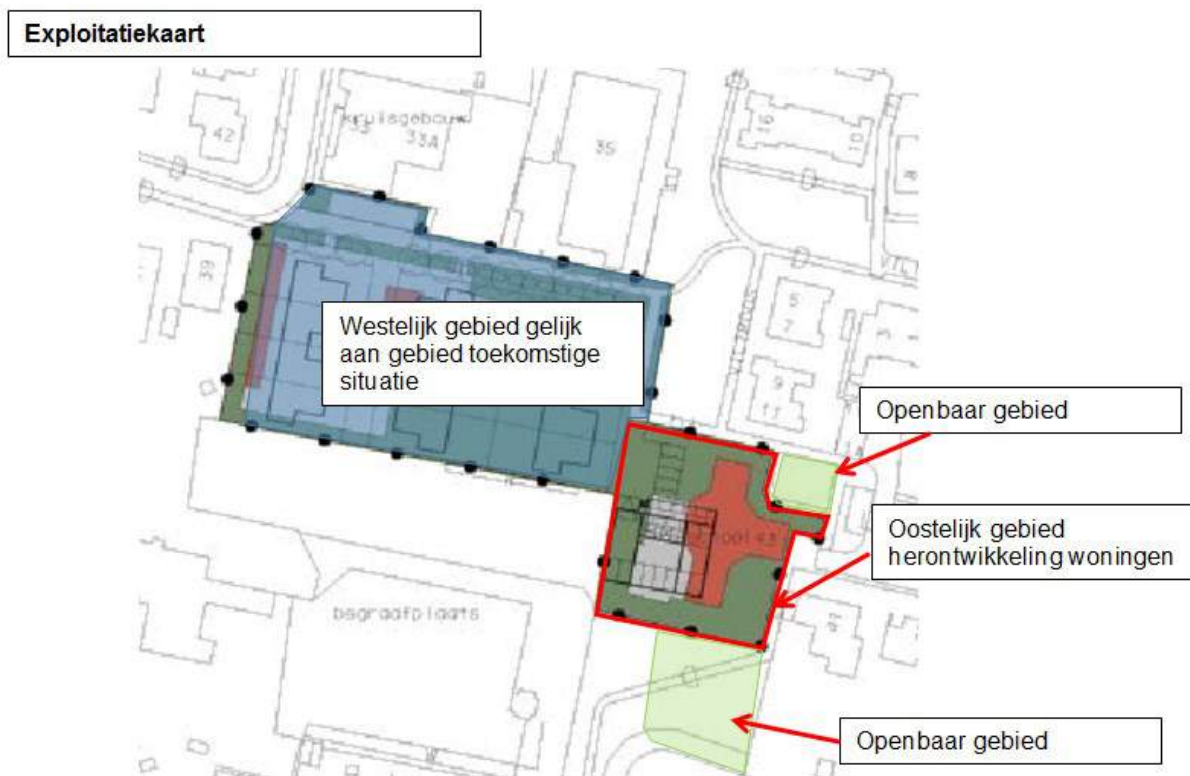
Zienswijze 6

6.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat met het voorgenomen plan ruim 1000 m² extra openbaar groen, ten opzichte van de oppervlakten uit de SOK 2006, door de gemeente om niet wordt 'weggegeven' aan de ontwikkelaar Heijmans. Reclamant geeft aan dat daar geen financiële regeling met Heijmans voor is opgenomen in de SOK, allonges of een gemeentelijk besluit.

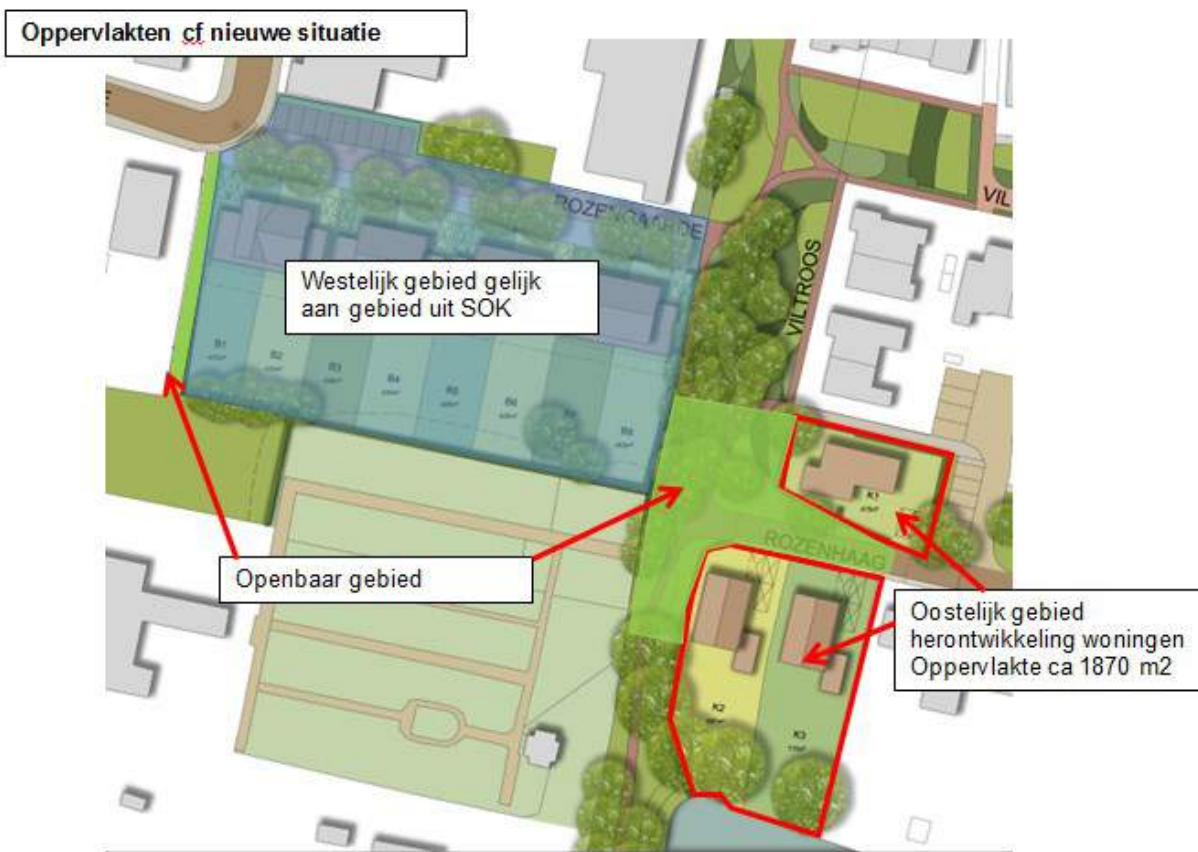
6.1 Antwoord

Naar mening van de gemeente wordt er door reclamant geen correct beeld gegeven dat sprake is van het weggeven van 1000 m² groen.



De grootste verandering in de begrenzing van het plangebied ten opzichte van de exploitatiekaart zit in het oostelijk deel van het plangebied.

Het openbare groen is met het plan globaal in het midden van het plangebied voorzien (ter hoogte van de voormalige dependance) in plaats van direct tegen de kavel van reclamant aan. Dit betekent echter niet dat er 1000 m² openbaar groen verdwijnt en wordt weggegeven aan de ontwikkelaar. Er wordt openbaar groen op een andere plek in het plangebied gerealiseerd. In feite vindt er een verschuiving van openbaar gebied plaats. Dat is wel een andere plek dan in de huidige situatie. Bovendien zijn de oppervlaktes vanuit de exploitatiekaart ten opzichte van de huidige plansituatie nagenoeg gelijk. Een financiële compensatie is ons inziens dan ook niet aan de orde.



Kaart toekomstige situatie

Het college vindt deze aangepaste begrenzing van het plangebied, ten opzichte van de begrenzing uit de exploitatiekaart, vanuit stedenbouwkundig oogpunt en een goede ruimtelijke ordening te verdedigen. Daartoe heeft het college een besluit genomen bij het goedkeuren van het stedenbouwkundig plan en het vrijgeven van het ontwerpbestemmingplan voor de ter inzage legging. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent dan de afspraken in de SOK, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

Stedenbouwkundig gezien vindt de gemeente dat verdedigbaar.

6.1 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.2 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat al het groen binnen de gearceerde gebieden op zijn kaart verdwijnt en vindt dat onacceptabel. Reclamant geeft tevens aan dat het rondje om de kerk met de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied verdwijnt.

6.2 Antwoord

Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De parkstructuur van de wijk Rozenboom wordt in de huidige situatie onderbroken door de dependance van de RK basisschool.



Afbeelding huidige situatie met doorbreking groenstructuur door dependance

In de nieuwe situatie wordt de centrale groene ruimte vergroot en belangrijker in noord-zuid richting gecontinueerd. Dit betekent wel dat het woningbouw programma met de tuinen meer naar de zijkanten verplaatst. Een deel daarvan komt daarmee te liggen aansluitend aan de oostzijde van reclamant. Dat is echter een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest om de centrale groene as meer ruimte te kunnen geven. Daarbij is de groene ingang naar het park vanaf de Rozenhaag langs kavel 1 schuin vormgegeven om het park als het ware de wijk in te trekken. Zie onderstaande afbeelding.

Zo ontstaat een doorlopende groene ruimte waarin zoveel als mogelijk bestaande bomen bewaard blijven. Daarnaast wordt in het beplantingsplan aansluiting gevonden bij het beplantingsplan van de bestaande wijk. Dit om een optimale aansluiting tussen nieuwe en bestaande omgeving tot stand te brengen. Naar mening van de gemeente wordt daarmee de groene hoofdstructuur van de wijk juist versterkt en is sprake van een goede invulling van de openbare ruimte.

De gemeente is van mening dat met de nieuwe inrichting het genoemde 'rondje om de kerk' behouden blijft. Weliswaar verandert de route van het rondje (door de aanpassing van de padenstructuur), maar het 'rondje om de kerk' lopen is nog steeds mogelijk.



Afbeelding toekomstige situatie met doorzetten groenstructuur

6.2 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.3 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op alle vrije kavels een woning met een maximale inhoudsmaat van maximaal 400 m³ mag komen.

6.3 Antwoord

Voor de woningen op de vrije kavels geldt een gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. De motivatie voor de afwijkende bouwhoogte is dat de direct omwonenden zo ook in de toekomst zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook houden.

Deze hoogteopbouw is afwijkend ten opzichte van woningen in de omgeving en is een gevolg van de uitkomsten van het overleg dat met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze inpassing kan dan rekenen op brede steun vanuit hen.

Het voorstel van de ontwikkelaar van 13 maart 2017 aan omwonenden om een tweekapper en vrijstaande woning aan de rand (op de plek waar nu kavel 2 en 3 zijn gesitueerd) te realiseren, bleek bij verder onderzoek ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk, door de kortere

afstand tot de begraafplaats en de ondergrondse infra. Daarbij kon destijds ook dit voorstel niet op unanieme steun rekenen van de direct omwonenden. Daarna is gekozen voor de nu voorliggende verkaveling. Voor de woningen op de vrije kavels 2 en 3 geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig plan ontstaat met een respectabele afstand tot de begraafplaats, meer lucht tussen de bebouwing van kavel 3 en de bebouwing van Rozenhaag 41 en waarmee het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied gelijk blijft. Dit is ook mede noodzakelijk om het plan haalbaar te maken.

6.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.4 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op basis van artikel 10.2 onder a van de regels sprake is van het onevenredig schaden van zijn belang.

6.4 Antwoord

Het betreffende artikel 10.2 onder a is pas van toepassing bij het toepassen van deze betreffende algemene afwijkingsregel. Toetsing of sprake is van onevenredig schaden van belangen van omwonenden is op dat moment van toepassing. Daar is in voorliggend geval geen sprake van.

6.4 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.5 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de naamgeving van het kavelpaspoort vreemd is en geeft daarnaast een suggestie voor de huisnummering.

6.5 Antwoord

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente ziet in dat een andere naamgeving noodzakelijk is. Daarnaast kan worden aangegeven dat de toekomstige huisnummering geen zaak is van het bestemmingsplan.

6.5 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.6 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat bij andere projecten van Heijmans nauwelijks groen gehandhaafd blijft. Dat is in voorliggend project ook het geval.

6.6 Antwoord

De hoofdstructuur en ruimtelijke drager in de wijk rozenboom is de 'groene as'. Deze varieert in breedte en vormt, ondanks de beperkte breedte op sommige plaatsen een bijna parkachtige route.

Deze hoofdstructuur werd in de oude situatie doorsneden door de ligging van de dependance van de RKBS Rossenberg. Het zuidelijk deel van het park werd daarmee afgesneden van het grote noordelijke deel.

In de nieuwe situatie wordt de centrale groene ruimte vergroot en belangrijker in noord-zuid richting gecontinueerd. Dit betekent wel dat het woningbouw programma met de tuinen meer naar de zijanten verplaatst. Een deel daarvan komt daarmee te liggen aansluitend aan de oostzijde van waar eerder de dependance lag. Dat is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest om de centrale groene as meer ruimte te kunnen geven. Daarbij is de groene ingang naar het park vanaf de Rozenhaag langs kavel 1 schuin vormgegeven om het park als het ware de wijk in te trekken. Zo ontstaat een doorlopende groene ruimte waarin zoveel als mogelijk bestaande bomen bewaard blijven. Daarnaast wordt in het beplantingsplan aansluiting gevonden bij het beplantingsplan van de bestaande wijk. Dit om een optimale aansluiting tussen nieuwe en bestaande omgeving tot stand te brengen.

Momenteel wordt gewerkt aan het nader gedetailleerder invullen van het groene inrichtingsplan. In de kavelpaspoorten is op kavel 1 een bestaande boom opgenomen welke behouden moet blijven. Daarnaast kan worden aangegeven dat op kavels 2 en 3 in de tuingedeelten de bestaande bomen en het groen worden overgedragen aan de nieuwe bewoners. De bestaande riolering welke door beide kavels loopt wordt afgesloten en volgespoten zodat deze niet verwijderd hoeft te worden. De riolering wordt dus niet weggehaald. Voor die kavels is echter geen verplichtende voorwaarde in het koopcontract opgenomen om die bomen te behouden. Deze bomen hebben een sterk verminderde conditie en kwaliteit, vandaar dat daar geen verplichting aan gekoppeld is.



Afbeelding met de toekomstige groenstructuur

Op basis van bovenstaande is gemeente van mening dat er zoveel als mogelijk bomen worden gehandhaafd in het plan.

6.6 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.7 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de woningen op kavels 2 en 3 niet passen in het stedenbouwkundig beeld van de buurt en dat de maximale inhoudsmaat 400m³ moet zijn.

6.7 Antwoord

Voor de woningen op de vrije kavels geldt een gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmasa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. De motivatie voor de afwijkende bouwhoogte is dat de direct omwonenden zo ook in de toekomst zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook houden. Deze hoogteopbouw is afwijkend ten opzichte van woningen in de omgeving en is een gevolg van de uitkomsten van het overleg dat met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze inpassing kan dan rekenen op brede steun vanuit hen.

Het voorstel van de ontwikkelaar van 13 maart 2017 aan omwonenden om een tweekapper en vrijstaande woning aan de rand (op de plek waar nu kavel 2 en 3 zijn gesitueerd) te realiseren, bleek bij verder onderzoek ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk, door de kortere afstand tot de begraafplaats en de ondergrondse infra. Daarbij kon destijds ook dit voorstel niet op unanieme steun rekenen van de direct omwonenden. Daarna is gekozen voor de nu voorliggende verkaveling. Voor de woningen op de vrije kavels 2 en 3 geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel. Gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig plan ontstaat met een respectabele afstand tot de begraafplaats, meer lucht tussen de bebouwing van kavel 3 en de bebouwing van Rozenhaag 41 en waarmee het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied gelijk blijft. Dit is ook mede noodzakelijk om het plan haalbaar te maken.

6.7 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.8 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er een verschrijving in het woord 'geleid' heeft plaatsgevonden. Dit moet beleid zijn.

Daarnaast vindt reclamant dat er een nieuw akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Er is geen rekening gehouden met het verdwijnen van struiken en bomen. Daardoor komt er mede door de muren meer geluid de wijk in.

6.8 Antwoord

De reactie ten aanzien van de verschrijving wordt ter kennisgeving aangenomen. Het betreft inderdaad een verschrijving.

Voor wat betreft het wel of niet meenemen van begroeiing in het akoestisch onderzoek kan het volgende worden aangegeven.

De op de geplande ontwikkeling invallende geluidbelasting is bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van rekenmethode II. Het onderzoek is daarmee uitgevoerd conform de wettelijke eisen die daar voor gelden. Bij het toepassen van deze rekenmethode wordt begroeiing in de vorm van bomen of struikgewas nooit meegenomen. Weerkaatsing van geluid van muren is daarin echter wel meegenomen. Er is geen aanleiding het akoestisch onderzoek opnieuw uit te voeren.

6.8 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.9 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het inrichtingsplan voor de openbare ruimte niet beschikbaar was ten tijde van het uitvoeren van de quick scan flora en fauna. De vernietiging van zoveel openbaar groen is niet meegenomen. Reclamant geeft aan dat het onderzoek opnieuw moet worden gedaan.

6.9 Antwoord

In de rapportages is aangegeven dat ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek nog niet bekend was wat de toekomstige situatie in het plangebied zou zijn. Aangegeven is dat ook niet bekend of er bomen zullen worden gekapt. Daar is in het onderzoek rekening mee gehouden.

In verband met de in werking treding van de Flora- en faunawet op 1 april 2002 is het noodzakelijk om voorafgaande aan bouw- en/ of sloopactiviteiten te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Dit onderzoek is uitgevoerd in november 2016. Geconcludeerd is dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Er is geen aanleiding het flora en fauna onderzoek opnieuw uit te voeren.

Voor de algemene voorkomende soorten geldt de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet. Op basis daarvan zal bij de uitvoering van de werkzaamheden in het plangebied voldoende zorg in acht worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

6.9 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.10 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat met de aanleg van de nieuwe padenstructuur de gemeente een wettelijke verantwoording op haar neemt tot handhaving van rust en sereniteit. Met het nieuwe plan wordt dit een haast onmogelijk opgave.

6.10 Antwoord

In de huidige situatie loop er deels langs en in de nabijheid van de begraafplaats een wandelpad. In de nieuwe situatie zal het wandelpad langs de oostzijde van de begraafplaats komen te lopen. Met deze nieuwe wandelstructuur wordt er een logischere route gecreëerd met meer overzicht. Waardoor er sprake zou zijn van een donker gedeelte in de nieuwe situatie is de gemeente op basis van de reactie niet duidelijk. In de nieuwe situatie is er juiste sprake van een lichtere wandelstrook met meer overzicht dat de door reclamant aangegeven overlast zou moeten voorkomen. Gezien de functie van het pad is er sprake van een nieuwe situatie die voldoende rust en sereniteit voor de begraafplaats zal bieden. Ook in de verschillende gesprekken die met het kerkbestuur zijn gevoerd is dit nooit een onderwerp van bezwaar of zorg geweest. De gemeente is derhalve van mening dat voldoende rust en sereniteit zal blijven bestaan.

6.10 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.11 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er door omwonenden een visiedocument is opgesteld welke niet in het proces is meegenomen en er ondanks zijn pogingen nauwelijks is gecommuniceerd over de voorgenomen planvorming.

6.11 Antwoord

Met de reactie van de reclamant wordt gesuggereerd dat er geen communicatie met (direct) omwonenden heeft plaatsgevonden en dat er op geen enkele wijze naar ideeën of wensen van hen is geluisterd. Dat is pertinent niet waar. Er heeft de afgelopen twee jaar een intensief proces met direct omwonenden plaatsgevonden. Doel daarvan was juist om een zo goed mogelijk stedenbouwkundig plan te realiseren dat gedragen wordt door de buurt. Ook het genoemde visiedocument is in de planvorming betrokken. Er is een klankbordgroep opgericht met omwonenden. Gedurende het proces is vanwege onmin onder omwonenden de klankbordgroep opgeheven. Daarnaast is er uitvoerig en zeer vaak op verschillende wijze op verschillende niveaus (projectleiding, wethouder, college, raad) met reclamant over het project en zijn ideeën/wensen daarover gesproken.

Naar mening van de gemeente is in het proces en de planvorming op een groot aantal punten tegemoet gekomen aan de wensen, visie en belangen van de omwonenden. Dat reclamant het niet eens is met de stedenbouwkundige invulling van de kavels/het gebied ten westen van zijn eigen kavel is reclamant goed recht. Aangegeven kan worden dat het overgrote deel van de direct omwonenden zich goed in het voorgenomen plan kan vinden. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

6.11 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.12 Samenvatting

Reclamant geeft een paar voorbeelden van citaten uit het verkiezingsprogramma van de politieke partijen. Om die citaten te verwezenlijken en tot een breed gedragen besluit te komen stelt reclamant voor om kavel 2 en 3 in de huidige vorm te laten vervallen en in te vullen met de mogelijkheden van kavel 1. Dit heeft naar zijn mening meerdere ruimtelijke en financiële voordelen. Tevens wordt voorgesteld een Stichting Groen voor Leusden op te richten waarmee wijkbewoners zelf verantwoordelijk worden voor het onderhoud van openbare groenvoorzieningen.

6.12 Antwoord

Voor de woningen op de vrije kavels geldt een gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. De motivatie voor de afwijkende bouwhoogte is dat de direct omwonenden zo ook in de toekomst zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook houden.

Deze hoogteopbouw is afwijkend ten opzichte van woningen in de omgeving en is een gevolg van de uitkomsten van het overleg dat met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze inpassing kan dan rekenen op brede steun vanuit hen.

Het voorstel van de ontwikkelaar van 13 maart 2017 aan omwonenden om een tweekapper en vrijstaande woning aan de rand (op de plek waar nu kavel 2 en 3 zijn gesitueerd) te realiseren, bleek bij verder onderzoek ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk, door de kortere afstand tot de begraafplaats en de ondergrondse infra. Daarbij kon destijds ook dit voorstel niet op unanieme steun rekenen van de direct omwonenden. Daarna is gekozen voor de nu voorliggende verkaveling. Voor de woningen op de vrije kavels 2 en 3 geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig plan ontstaat met een respectabele afstand tot de begraafplaats, meer lucht tussen de bebouwing van kavel 3 en de bebouwing van Rozenhaag 41 en waarmee het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied gelijk blijft. Dit is ook mede noodzakelijk om het plan haalbaar te maken.

Naar mening van de gemeente veranderd er met de door reclamant gestelde inrichting op financieel gebied niets. Dit geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te veranderen.

Over de voorgestelde oprichting van de SGVL staat de gemeente open voor een gesprek.

6.12 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.13 Samenvatting

Reclamant geeft zijn wederom aan dat zijn wens is om kavel 2 en 3 in de huidige vorm te laten vervallen en in te vullen met de mogelijkheden van kavel 1. Pogingen om dit in het proces vorm te geven zijn volgens reclamant gestrand omdat initiatiefnemer enkel een zo hoog mogelijk opbrengst voorstaat en het hen ruimtelijk niet uitmaakt wat er komt.

6.13 Antwoord

Voor de woningen op de vrije kavels geldt een gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Voor de vrije kavel 1 aan de noordzijde van de Rozenhaag (adressering: Viltroos) geldt een bouwhoogte van één laag met een plat dak. De motivatie voor de afwijkende bouwhoogte is dat de direct omwonenden zo ook in de toekomst zicht op het opgaande groen van de centrale parkstrook houden.

Deze hoogteopbouw is afwijkend ten opzichte van woningen in de omgeving en is een gevolg van de uitkomsten van het overleg dat met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze inpassing kan dan rekenen op brede steun vanuit hen.

Het voorstel van de ontwikkelaar van 13 maart 2017 aan omwonenden om een tweekapper en vrijstaande woning aan de rand (op de plek waar nu kavel 2 en 3 zijn gesitueerd) te realiseren, bleek bij verder onderzoek ruimtelijk niet wenselijk en mogelijk, door de kortere afstand tot de begraafplaats en de ondergrondse infra. Daarbij kon destijds ook dit voorstel niet op unanieme steun rekenen van de direct omwonenden. Daarna is gekozen voor de nu voorliggende verkaveling.

Voor de woningen op de vrije kavels 2 en 3 geldt een meer gedifferentieerd beeld. De hoogteopbouw is hier grotendeel één laag met kap waarbij een beperkt deel van de kap een hogere gootlijn mag krijgen. De lagere gootlijn is verkozen om een goede aansluiting te vinden op de bouwmassa van de reeds bebouwde naastgelegen kavel.

Gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig plan ontstaat met een respectabele afstand tot de begraafplaats, meer lucht tussen de bebouwing van kavel 3 en de bebouwing van Rozenhaag 41 en waarmee het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied gelijk blijft. Dit is ook mede noodzakelijk om het plan haalbaar te maken.

Dat met het stedenbouwkundig plan enkel sprake is van financieel gewin is naar mening van de gemeente niet correct. Naar mening van de gemeente is met het voorgestelde plan met maximaal 12 woningen sprake van een plan dat een lagere woningdichtheid kent, ruime kavels, bebouwing in lijn met de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de parkstructuur binnen de wijk Rozenboom respecteert en verder uitbouwt.

6.13 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

- De tekst ten aanzien van het woningbouwprogramma is aangescherpt.
- Het bestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners. Hun reactie is in paragraaf 6.2 verwerkt.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De tekst van paragraaf 6.3 en 6.4 is hierop aangepast. Tevens is de nota van zienswijzen als bijlage bij het plan opgenomen.
- De tekst ten aanzien van de nieuwe inrichting van de openbare ruimte is aangepast aan de laatste stand van zaken.

Regels en verbeelding

- In de regels is opgenomen dat er geen bebouwing op het talud van het aangrenzende kerkhof mag worden gerealiseerd. In de regels is de maximale hoogtemaat van bijgebouw omlaag gebracht van 5 naar 3 m vanwege stedenbouwkundige redenen.
- In de regels is opgenomen dat er geen gebouwde erfafscheiding aan het aangrenzende openbaar gebied gerealiseerd mag worden. Daar worden hagen aangeplant.
- Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied aangepast. Het pad naar het voetbalveldje naast het kerkhof blijft gehandhaafd conform huidige situatie en vormt geen onderdeel van het plangebied. In het plangebied zijn de bestaande parkeerplaatsen en inrit naar het voormalige beweging 3.0 locatie opgenomen. Deze maakt onderdeel uit van het plangebied.

4. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Toelichting

- De tekst ten aanzien van het woningbouwprogramma is aangescherpt.
- Het bestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners. Hun reactie is in paragraaf 6.2 verwerkt.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De tekst van paragraaf 6.3 en 6.4 is hierop aangepast. Tevens is de nota van zienswijzen als bijlage bij het plan opgenomen.
- De tekst ten aanzien van de nieuwe inrichting van de openbare ruimte is aangepast aan de laatste stand van zaken.

Regels en verbeelding

- In de regels is opgenomen dat er geen bebouwing op het talud van het aangrenzende kerkhof mag worden gerealiseerd. In de regels is de maximale hoogtemaat van bijgebouw omlaag gebracht van 5 naar 3 m vanwege stedenbouwkundige redenen.
- In de regels is opgenomen dat er geen gebouwde erfafscheiding aan het aangrenzende openbaar gebied gerealiseerd mag worden. Daar worden hagen aangeplant.
- Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied aangepast. Het pad naar het voetbalveldje naast het kerkhof blijft gehandhaafd conform huidige situatie en vormt geen onderdeel van het plangebied. In het plangebied zijn de bestaande parkeerplaatsen en inrit naar het voormalige beweging 3.0 locatie opgenomen. Deze maakt onderdeel uit van het plangebied.

Bijlagen

Bijlage 1: Zienswijzen

Bijlage 2: Bezonningsstudie

Bijlage 1: Zienswijzen

1

Gemeente Leusden
T.a.v. afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Ingekomen

30 APR. 2018

Reg.nr.:



26 april 2018
05279.20180426.CEM.MRE
Zienswijze (voor)ontwerpbestemmingsplan

Geacht college,

Op 29 maart 2018 heeft de gemeente Leusden het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Rossenberg Leusden" aangekondigd en ter inzage gelegd. Met deze brief wil ik namens [redacted] in overeenstemming met artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening- gebruikmaken van het recht tot het indienen van zienswijzen. [redacted] is eigenaar van het pand aan de Rozengarde [redacted] te Leusden en daarom als belang-hebbende aan te merken.

Dichterbij gelegen geluidgevoelige bestemming

Met het voorgenomen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om op korte afstand woningen te realiseren. [redacted] dient zich uiteraard aan geldende wet- en regelgeving te houden, in dit geval specifiek aan paragraaf 2.8 van het Activiteiten-besluit milieubeheer. Maar [redacted] vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt.

1.1

Daarom stellen wij het volgende voor: u onderzoekt of [redacted] wordt gehinderd door dit bestemmingsplan; nu en in de toekomst. Dat voldaan wordt aan de afstandscriteria uit de VNC-brochure "Bedrijven en milieuzonering" biedt immers op zich niet zonder meer de garantie dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering, zoals blijkt uit jurisprudentie.

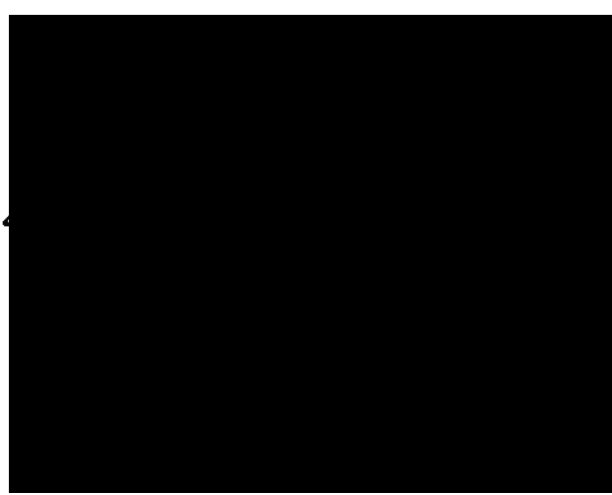
Trillinghinder bij bouw

[redacted] heeft binnen haar gebouwen trillingsgevoelige apparatuur opgesteld. Het goed functioneren van deze apparatuur is cruciaal voor het goed kunnen leveren van haar diensten. De trillinghinder door de bouw kan negatieve impact hebben op de diensten van KPN.

1.2

1.2

Ik vertrouw erop u met deze brief van voldoende informatie te hebben voorzien en verzoek u vriendelijk om ons hierop een schriftelijke reactie te geven. Tevens verzoek ik u ons te zijner tijd op de hoogte te brengen van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.



Gemeente Leusden
Afdeling Beleid
Postbus 150
3830 AD LEUSDEN

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Rossenberg

Geachte gemeenteraad / geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan met nr. NL.IMRO.0327.208-0301 voor plan Rossenberg. Omwonenden van dit plan, (Viltroos [REDACTED]) hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend.

Zienswijze: parkeren op kavel B8

In de plannen van het voorlopige bestemmingsplan is op kavel B8 aan de westzijde een parkeerplaats ingetekend. Met deze zienswijze wil ik verzoeken om de weg langs de B-kavels eerder te onderbreken en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein op kavel B8 niet toe te staan.

Met plan Rossenberg is op diverse gebieden rekening gehouden met de parkstructuur van onze woonwijk Rozenboom. Echter, aan een belangrijke eis vanuit de bewoners/klankbordgroep – vanaf het begin uiteengezet in onder andere ons visiedocument en ons planconcept, maar ook in diverse (persoonlijke) onderhouden met onder meer de gemeente Leusden, Heijmans en INBO – is met plan Rossenberg geen gehoor gegeven: een autovrij park, passend in de huidige parkstructuur van de wijk.

Nadere toelichting op deze zienswijze

2.1

Het besluit om op kavel B8 parkeren op eigen terrein toe te staan heeft twee belangrijke consequenties voor de inpassing binnen de bestaande parkstructuur:

- * Auto's worden zichtbaar in de wijk/het park, en
- * de weg die gerealiseerd moet worden om kavel B8 te bereiken valt binnen de bestaande parkstructuur.

Beide situaties zijn op geen enkele vergelijkbare locatie in de wijk Rozenboom terug te vinden en passen daarmee niet binnen de structuur van onze wijk.

De parkstructuur van de wijk Rozenboom én het feit dat daardoor een groot deel van de woningen in deze wijk geen parkeergelegenheid hebben op eigen terrein – specifiek de woningen gelegen binnen de zogenaamde 'groene long' – is kenmerkend voor deze wijk (en zou geen belemmering moeten zijn voor toekomstige bewoners). Kavel B8 is (deels) gelegen binnen de 'groene long' van de wijk. In het plan is echter onvoldoende aandacht besteed aan de inpassing van specifiek deze kavel binnen de parkstructuur.

Het is ons bekend dat 'recht op zicht' geen gegrond argument is, echter willen we toch graag benoemen dat bewoners in de wijk Rozenboom zijn komen wonen in de wetenschap dat er geen auto's het park in komen: het unieke kenmerk van deze woonwijk.

2.1

In het plan Hartje Leusden, gerealiseerd aan de zuidzijde van de wijk Rozenboom, is om die reden wel rekening gehouden met dit unieke kenmerk: geen auto's aan de parkzijde. Binnen plan Rossenberg is een vergelijkbare oplossing te realiseren, namelijk de weg langs de B-kavels eerder onderbreken (na kavel B7) en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein op kavel B8 niet toe te staan.

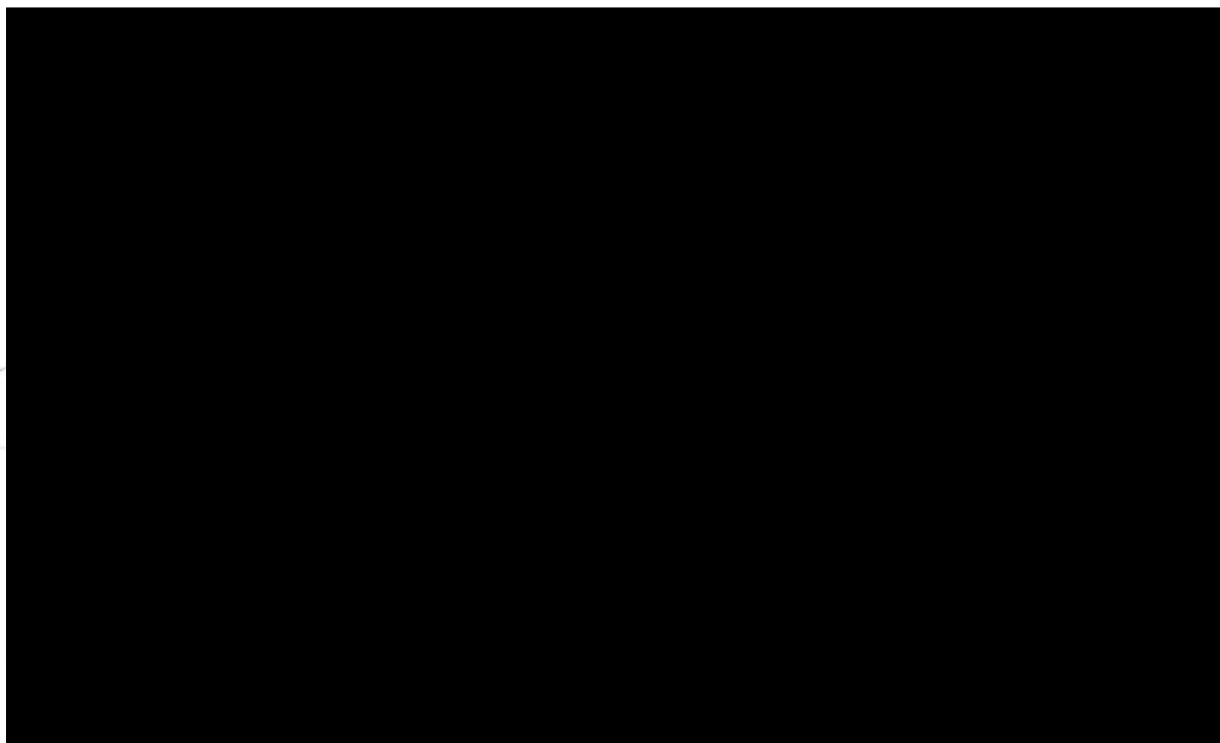
Tot slot wil ik een reactie geven op het gebruik van de groenstrook tussen de B-kavels en de rijbaan. Op 24 april jl. hebben afgevaardigden van de gemeente Leusden, Heijmans, INBO en direct omwonenden met elkaar in de wijk Rozenboom rondgelopen om het voorlopig ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte Rossenberg te bespreken. In een persoonlijk onderhoud met Arnold Meijer (INBO) heb ik gesproken over de groenstrook tussen de woningen en de rijbaan. In uw toelichting op het bestemmingsplan de Rossenberg staat in paragraaf 4.4 geschreven:

'Daarnaast wordt er in de openbare ruimte tussen de woningen en de rijbaan de mogelijkheid gecreëerd voor informeel parkeren.' ... en verderop in deze alinea staat: 'Deze oplossing draagt bij aan het behoud van het groene karakter van deze omgeving'. Het gebruik van de genoemde ruimte voor informeel parkeren, zal naar ieders verwachting al snel een definitief karakter gaan krijgen. Arnold Meijer heeft mij aangegeven dat in de eerste periode piketpaaltjes geplaatst worden langs de betreffende groenstrook, die daar blijven staan tot het groen dermate volwassen is dat parkeren niet langer mogelijk is. Dit zien wij als een geschikter alternatief voor het '... behoud van het groene karakter van deze omgeving', zoals in de toelichting beschreven.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de weg langs de B-kavels eerder te onderbreken en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein op kavel B8 niet toe te staan.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



3

Geachte heer Ruter, beste Dave,

Onlangs hebben wij met elkaar gesproken over de nieuwbouwplannen op de Rossenberglocatie, geïnitieerd door Heijmans.

Graag willen wij hiertoe het volgende onder de aandacht brengen;

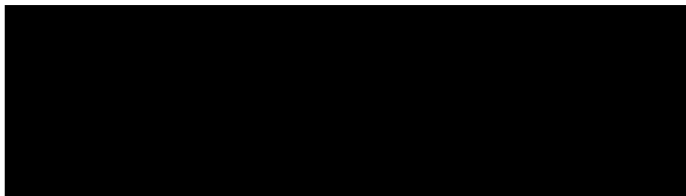
Met het toevoegen van een dergelijke hoeveelheid woningen, kan worden vastgesteld dat de parkeerdruk in de directe nabijheid van de Rossenberglocatie zal worden opgevoerd. Bij ons bouwplan aan de Rozengarde, u wel bekend, is de nadrukkelijke eis neergelegd dat wij 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanleggen. Daar zullen wij ook aan voldoen.

3.1

In het nieuwbouwplan van Heijmans valt af te lezen dat er slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. Dit is in onze beleving een verschil dat niet valt te rijmen. Wij verzoeken u dan ook om met name om de parkeerdruk te verminderen, door Heijmans te verplichten een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

Wij gaan ervan uit dat u dit zult meenemen richting de ontwikkelaar en zien hierin uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet



4

Aan: Gemeente Leusden,

afdeling beleid

Per e-mail: gemeente@Leusden.nl

Leusden, 28 april 2018

Betreft: Ontwerp ontwerpbestemmingsplan voormalige RKBS terrein en openbaar groen.

Geachte mevrouw, meneer,

Als bewoners van de Rozenhaag hebben wij kennis genomen van bovenvermeld plan en willen hiertegen bezwaar maken omwille van de volgende redenen:

4.1 De nokhoogte van de 2 onder een kap woningen vinden wij niet passend in de huidige wijk, de woningen in de omgeving hebben een lagere nokhoogte van ca 8.4 meter. Bij de nieuwe woningen ligt dat veel hoger. Ons lijkt een nokhoogte van max 10% hoger dan de woningen in de nabij omgeving passender. Hiermee kan nog steeds voldaan worden aan het huidige bouwbesluit.

4.2 Een groot gedeelte van het "oude" groen wordt verwijderd t.b.v. "nieuw" groen. De woningbouw gaat ten koste van flora en fauna binnen het gebied(w.o. eekhoorns, konijnen, vleermuizen tientallen soorten vogels w.o. grote bonte specht, groene specht, Kauwen, Vlaamse gaaien , Eksters. De combinatie van deze dieren is uniek binnen de bebouwde kom op één plek. De interactie tussen deze dieren vormen ons en de mensen rond het voormalig RKBS een uniek schouwspel wat zeker gaat verdwijnen. Met de bestaande flora en fauna moet daarom in het plan meer rekening worden gehouden zodat dit grotendeels behouden kan blijven.

4.3 Op het bestaande groene veldje tegenover de rozenhaag 39 en 41 zijn nu extra parkeerplekken voorzien .Dit gedeelte valt buiten de demarcatielijnen van het plan, maar wordt daar nu toch in betrokken. Voor ons is dit onaanvaardbaar!

4.4 Kavel 1, is ondanks de aanpassing van de nokhoogte niet passend binnen de bestaande en nieuwe bouwvormen van de uitgegeven kavels, waarom is er niet gekozen om van kavel 1,2, en 3 een gelijke bouwvorm te geven gelijk aan het ontwerp van het huidige ontwerp voor kavel 1? Dan was het wel passend geweest bij het geheel! Ons voorstel: maak van kavel 2 en 3 woningen voor ouderen gelijk aan kavel 1 of laat kavel 1 vervallen en maak daar een groenstrook van of een voorziening voor de jeugd of ouderen.

Conclusie:

- Nokhoogte nieuwbouw maximaal 10% hoger dan omliggende bestaande bouw.
- Handhaven meer bestaand groen.
- Extra parkeerplaatsen op bestaande groene strook/veldje aan de Rozenhaag is absoluut onaanvaardbaar! Meer verplichte parkeer voorzieningen op eigen terrein.
- Vervallen kavel 1 of aanpassingen aan bouw kavel 2 en 3.

Ondanks dat het ontwerp al in een vergevorderd stadium is hoop ik dat de gemeente tijdig de gemaakte fouten inziet, het is immers beter “ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald”

Hoogachtend,

[Redacted]

Rozenhaag [Redacted]

[Redacted] Leusden

5

Aan: Gemeente Leusden,

afdeling beleid

Per e-mail: gemeente@Leusden.nl

Van :

Viltroos

Leusden

Leusden, mei, 2018

Betreft: Zienswijze ontwerp ontwerpbestemmingsplan voormalige RKBS terrein en openbaar groen.

Geachte mevrouw, meneer,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp ontwerpbestemmingsplan Rossenberg en bieden u middels dit schrijven onze zienswijze aan.

In het ontwerp staat gepland de bouw van vier zgn. 2-onder-1 kap woningen op voornoemde locatie en drie zgn. vrije kavels.

Zienswijze 1, nokhoogte

5.1

Alle 2-onder-1 kap woningen welke gesitueerd zijn aan de Oostzijde van de Rozengarde kennen een nokhoogte van 8.40 meter; het past derhalve niet dat de nokhoogte het plan 1,40 meter hoger is, waarbij de hoogte van de schoorsteen niet is meegerekend. Het bestaande bouwbesluit staat de hoogte toe, echter u bent m.i. niet verplicht de voorgestelde hoogte toe te staan en derhalve te stellen op de bestaande hoogte van 8.40 meter. Ook past de vereiste 2.60 meter per etage van het bouwbesluit binnen de 8.40 meter (3 maal 2.60) (inclusief 60 cm vloeren)

Zienswijze 2, het bouwsel

5.2

Alle bestaande 2-onder-1 kap woningen aan de Rozengarde en in de gehele wijk Rozenboom kenmerken zich door dezelfde bouwstijl. De voorgestelde bouwstijl wijkt dermate af van de bestaande woningen dat dit geen recht doet aan de wijze van inrichting van de wijk; tevens ter motivatie dient hier dat de bouwsels in de zichtlijn komen van ons huis, en dermate dat de voorjaarszon, en najaarszon, en winterzon grotendeels uit onze woning wegblijft.

Zienswijze 3, precedentwerking

5.3

Bij het ongewijzigd instemmen van de gemeente met het huidige ontwerp is het alleszins aannemelijk dat de thema's onder zienswijze 1 en zienswijze 2 zullen worden gebruikt door ontwikkelaar t.b.v. huizen op het zgn. KPN terrein. Deze precedentwerking moet o.i. worden voorkomen. Immers niets staat de ontwikkelaar(s) van de locatie in de weg om daar dan "hun gang te gaan", verwijzend naar uw toestemming Rozengarde 33 en 37/00, dit dan met alle negatieve gevolgen voor (veel) meer omwonenden dan nu.

Zienswijze 4, "look and feel"

5.4 De "oude" wijk Rozenboom in hartje Leusden kenmerkt zich door een aantal specifieke bouwstijlen; daar waar de buitenzijdes worden gekenmerkt door vrijstaande, dan wel geschakelde woningen bestaat het hart van de wijk over een eenduidige stijl 2-onder-1 kap. Wij hebben indertijd ons huis gekocht in deze wijk binnen o.a. het perspectief van laagbouw in onze zichtlijn, dat geeft een geweldig woongenot. Dit wordt verstoord zodra het voorliggende ontwerp definitief wordt.

Zienswijze 5, betreft flora en fauna

5.5 Bovendien wordt een groot gedeelte van het "oude" groen verwijderd (80%? gedeelte rond de school is al weg) t.b.v. "nieuw" groen. (pas als ondergetekende dood en begraven is, is dit weer op niveau; als het weer op niveau komt...) Deze woningbouw gaat ten koste van andere flora en met name de fauna van het gebied (w.o. eekhoorns, konijnen, vleermuizen (jachtgebied) tientallen soorten vogels w.o. grote bonte specht, groene specht, allerlei soorten mezen en vinken Kraaien, Kauwen, Vlaamse gaaien, Eksters. De combinatie van deze dieren is uniek binnen de bebouwde kom op één plek. De interactie tussen deze dieren vormen een uniek schouwspel wat zeker gaat verdwijnen. Met de huidige flora en fauna moet daarom in het plan meer rekening worden gehouden zodat dit maximaal behouden kan blijven.

Zienswijze 6, betreft uitzicht Viltroos 7

5.6 Het uitzicht was tot nu toe wijs; zicht op de kerk zicht op de Hamersveldseweg, zicht op het groen boven het KPN gebouw, dus over school en andere gebouwen heen. Het nadeel van het zicht op de Hamersveldseweg zijn de auto's die met hun licht in de kamerschijnen. Dat was tot nu acceptabel (een kort stukje Rozengarde) in de nieuwe situatie rijden de auto's bijna tot aan de voordeur. Het idee om een verhoging aan te brengen, of hogere begroeiing, verstoort het vrije uitzicht. Dat vrije uitzicht, dat we 25 jaar gehad hebben, is voor mij een must.

Zienswijze 7 Gedenkplek

5.7 Het parkje, waar nu kavel 2 en 3 gepland zijn is voor ons een gedenkplek. Op Moederdag 9 mei 1993 is daar onze zoon te water geraakt en 2 maanden later overleden. Er is geen gedenksteen, maar het hek en de struiken zijn daar op ons verzoek geplaatst en vormen een gedenkplaats. Deze gedenkplaats komt in de tuin van een ander; het is mij bekend dat meerdere mensen er aan hechten dat de huidige situatie daarom blijft gehandhaafd.

Zienswijze 8 openbaar groen naast Viltroos 11 en de ingetekende 3/4 parkeerplaatsen tegenover Rozenhaag 39 en 41

5.8 De 100m2 naast Viltroos 11 geeft direct als je de hoek om komt een vrij en wijs overzicht over groen richting Rozenhaag 33t/m 41. Dat gaat nu worden: een muur ..en auto's aan twee zijden! Absoluut onaanvaardbaar! Het neemt de zichtlijnen weg richting de rest van de Rozenhaag. Geen goede invulling van de openbare ruimte.

Zienswijze 9 groene longen

5.9 In de gehele wijk zijn zowel aan de westzijde als de oostzijde, zgn. groene longen die per saldo uitkomen bij de vijver aan de Noorderinslag.

Zowel aan de westzijde als de oostzijde worden die nu onderbroken, met dien verstande dat er een smal pad (7m?) overblijft naar bovengenoemde vijver als doorgang naar de Hamershof; de rest wordt

5.9 | dicht gebouwd, en is niet meer bereikbaar voor de fauna. Deze hoofdstructuur van de wijk dient in stand gehouden te worden! Geen goede invulling van de openbare ruimte.

Zienswijze 10 kavel 1

5.10 | Kavel 1 past , in het verlengde van zienswijzen 8 en 9 , absoluut niet in de opbouw van de wijk wat groenstructuur betreft, maar ook de vorm van bebouwing wijkt dermate af , dat ook dit slechte invulling is van de openbare ruimte.

Zienswijze11 bouwstijl Rozengarde 37/00

5.11 | Zo wel de bouwstijl , als de gebruikte materialen wijken sterk af van de rest van de tweekappers in de wijk, maar ook van de huizen aan de overkant van de Rozengarde , die vrijwel allemaal met dezelfde steensoort opgetrokken zijn(geel) van de woningen uit de jaren 70. Ik hou mijn hart vast voor de plannen op het terrein van het voormalige KPN gebouw. Hebben de mensen van de ARK zitten slapen? Het wordt een samengeraapt "zootje"; een uitspraak van een raadslid(weliswaar in ander verband) past hier : broddelwerk!

Zienswijze 12 één plan

5.12 | Naar mijn mening had de ARK erop moeten aandringen één plan te maken voor het hele gebied (alles was en is te koop)inclusief Rozenhaag 33 en KPN gebouw. Dan had er een gedegen plan kunnen komen. Dat kan alsnog: ik noem zoiets visie op ruimtelijke ordening. Ik krijg geen verslag van de bijeenkomst(en) van de ARK betreffende dit plan; alleen vage antwoorden dat er geen schriftelijke verslagen gemaakt worden.

Zienswijze 13 invloed geld en Heijmans

5.13 | Het feit dat door het deficit van de andere kant van de wijk, hier een verdiengebied moet komen is onacceptabel, en heeft geleid, met medewerking van gemeente en ARK, tot een onacceptabel plan wat de schoonheid van een mooie groene wijk vernietigt.

Ik spreek met de heer Sturkenboom (fractievoorzitter van PvdA/ GroenLinks) uit:" De rode kaart voor Heijmans" , die dit alles wil bewerkstelligen voor zoveel mogelijk geld.

Zienswijze 14 "de SOK" demarcatie

5.14 | Er is een Samenwerkingsovereenkomst getekend in 2007. Daarvan is de buurt destijds niet op de hoogte gesteld en heeft de buurt ook geen inspraak gehad. De demarcatielijnen van de SOK zijn met voeten getreden met alle gevolgen van dien.(zie zienswijze 1-14)Zelfs buiten deze demarcatiezone zijn 4 parkeerplaatsen in de planning; en u raadt het al: in een bestaande groenstrook!

Zienswijze 15 speelplaatsen voor kinderen

5.15

De wijk verjongd. Op zich een prima zaak. De jeugd is nu nog, globaal gezien, onder de 10 jaar. Er is alleen nog het schoolplein bij de Biezenkamp, en een trapveldje tussen de RK en Rozengarde 39. Op het trapveldje heeft de RK al zijn oog laten vallen om de begraafplaats t.z.t. uit te breiden. Het schoolplein is niet geschikt om jongelui van 12+ op te vangen. Blijft nog over het peuterspeelveldje na bij de Hondсроos. De druk op het andere groen in de wijk door jeugd neemt nu al toe. De toegang richting Hamershof gaat ongetwijfeld jongelui aantrekken, ook van andere wijken. Nu al vinden we wiet-zakjes nabij het KPN en 3.0 gebouw en de kinderspeelplaats bij de Hondсроos. Ook ruim ik daar regelmatig glasresten.

Een jaar of 10/12 geleden is al een groot stuk "speelgroen" (openbaar groen) opgeofferd aan de begraafplaats.

Zienswijze 16 veiligheid 37/00

5.16

De auto's parkeren op eigen terrein en zullen achteruit het fietspad op moeten rijden. Ook de toekomstige eventuele bewoners op het terrein van de KPN moeten van dit fietspad gebruik maken. Dit fietspad wordt veel gebruikt door bewoners uit de wijk, maar ook als doorgaand fietspad van bewoners uit de wijk van de zgn. Eurowoningen. Ik hoef niets te vertellen over dode hoeken e.d. en de onoverzichtelijkheid als je vanuit een oprit achteruit de weg op rijdt. Het is niet een kwestie van of, maar een kwestie van wanneer vallen er slachtoffers.

Zienswijze 17 rooilijn viltroos 7t/m11

5.17

De rooilijn van Viltroos 7 t/m 11 zou doorgetrokken moeten worden richting de vijver. Dat betekent dat er slechts ruimte is voor 1 kavel naast Rozenhaag 41.

De rooilijn "structuurgroen", zo genoemd in eerdere bestemmingsplannen, opgegeven door woningbouw, toe te passen, en is dus in tegenstelling tot het bestemmingsplan.

Zienswijze 18 financiën

5.18

Voor het gebied ten westen van de onderbouw, openbaar groen tegen de vijver aan, is nergens financiële verantwoording te vinden noch in de sok noch elders..

Slotconclusie

Er is een plan op tafel gelegd dat hoe dan ook verwezenlijkt moest worden i.v.m. de financiën. Gevolgen: Geen goede(maar slechte!) invulling van de openbare ruimte, met allerlei verschillende bebouwingen: ten koste van groen en van de groenstructuur, in plaats van laagbouw a la de Kloosterhof, met de betere mogelijkheid tot sparen van groen. Iedereen die er bij betrokken was, weet dat diep in zijn hart. Op het terrein van de RKBS, 3.0 en KPN zouden tenminste 40 ouderen woningen gebouwd kunnen worden, ideaal tussen twee winkelcentra in, en het groen gespaard! Gemiste kans..?

6

“BEZINT EER GE BEGINT “





Betreft: ZIENSWIJZE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ROSSENBERG LEUSDEN

Aan:

- Gemeenteraad van Leusden
- Gemeente Leusden, afdeling beleid
- College B&W

Aan allen middels e-mail:

gemeente@leusden.nl ; griffier@leusden.nl ; bestuurssecretariaat@leusden.nl

Leusden 7 mei 2018,

Geachte Raad, geachte dames, heren van de afdeling beleid, geacht college B&W,

Bijgaand treft u aan onze zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Rossenberg Leusden, dossier nummer NL.IMRO.0327.208-031, welke per 29 maart jl. ter inzage is gelegd.

Wij menen aan de voorwaarden zoals gesteld in het gemeenteblad nr. 64919 te hebben voldaan.

Wij verzoeken u dan ook bijgaande zienswijze te betrekken, te wijzigen en in te passen in uw besluitvorming.

Wij zijn te allen tijde bereid voor het geven van nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Adres:

[Redacted address line]

Rozenhaag [Redacted]

[Redacted] Leusden

[Redacted address line]

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk 1: Inleiding en samenvatting

Hoofdstuk 2: leeswijzer en verantwoording

Hoofdstuk 3: LOI en SOK

3.1 LOI

3.2 SOK

Hoofdstuk 4: Het voorliggende plan enz.

4.1 foto's van het plan algemeen

4.2 Regels

4.3 Kavelpaspoort

4.4 Akoestisch onderzoek

4.5 Quick scan Flora en fauna

4.6 Piëteit

4.7 Historie

Hoofdstuk 5: Politiek

Hoofdstuk 6: Tot slot

1. INLEIDING EN SAMENVATTING

Dat de bestemming van de Rossenberg wijzigd is alleszins te begrijpen; dat beide percelen opnieuw worden uitgegeven en derhalve bestemming bebouwen krijgen is niets op tegen, sterker nog ondergetekenden hebben zich van stonde af aan ingezet en hun bijdrage geleverd teneinde een zo'n groot mogelijk in de wijk gedragen plan te ontwikkelen met , holistisch beschouwd, het volgende uitgangspunt : " als iemand over 3 jaar door de wijk wandelt is nauwelijks waarneembaar waar de beide scholen hebben gestaan " . Van dit vertrekpunt komt, zolang de Raad niets wijzigt, niets terecht. De oorzaken zijn in samenvatting o.a. als volgt te benoemen:

- Substantiële huidige groenvoorziening wordt (of is inmiddels) vernietigd.
- Additioneel openbaar groen wordt door de gemeente om niet weggegeven aan beursgenoteerde bouwonderneming Heijmans NV.
- Door wijk- resp. wijkbewoners ingediende plannen zijn "ter zijde geschoven ".
- Tijdens inspraakrondes in de Raadsvergaderingen is aandacht voor dit thema gevraagd, zowel door de Raad als college B&W is er (tot nu toe) niets mee gedaan.
- Er wordt geen enkele rekening gehouden met de gevoeligheden m.b.t. het RK-kerkhof.
- Kernwaarden uit verschillende politieke partijprogramma's van 21 maart jl., wordt met het uitvoeren van het voorliggend bestemmingsplan aan voorbij gegaan.
- Het deficit van de Biezenkamp wordt door overdracht van openbaar groen aan Heijmans gecompenseerd, als sluitstuk van het masterplan (SOK 2007).
- Flora en fauna zijn uiteindelijk nog de grootste verliezers, dit mag u naar ons oordeel niet accepteren.

Wij appelleren aan de Raad, in casu college B&W en beleidsmedewerkers het ter inzage liggende bestemmingsplan af te wijzen en zo aan te passen dat recht wordt gedaan tenminste aan bovenvermelde aandachtspunten.

In de hiernavolgende hoofdstukken treft u daartoe alternatieve voorstellen aan.

Hoofdstuk 2. LEESWIJZER EN VERANTWOORDING

Ter verduidelijking en om de leesbaarheid te bevorderen zal op een aantal momenten in de hiernavolgende hoofdstukken er verschil bestaan in behandeling van de geplande 2 onder 1 kap woningen (op het perceel van de basisschool), verder te noemen RKBS-W en de 3 (of 4) geplande kavels op en ver buiten het perceel waarop de dependance stond, verder te noemen RKBS-O.

Daarnaast treft u op meerdere plekken aan een verwijzing naar e-mailverkeer en worden er in onze bijdrage diverse malen personen genoemd. Het is daarbij geenszins onze bedoeling deze personen te kwetsen dan wel in een kwaad daglicht te stellen, het gaat ons uitsluitend om "de zaak"; wij bezien e.e.a. vanuit onze omwonende rol, in het geval RKBS-O direct belanghebbende.

3.2 DE SOK

Ons is ter hand gesteld de SOK en de daarbij behorende allonges; verondersteld wordt geacht dat deze bij u bekend is.

Citaat: uit allonge 2016 behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst De Biezenkamp en Locatie Rossenberg:

"Voor de aankoop van de gronden van de Locatie De Brink, Locatie Rossenberg en Locatie Kleine Beer door Heijmans van de Gemeente, geldt een koopsom, exclusief ontwikkelrechten, van in totaal € 2.017.500 excl. BTW (prijsspeil 1-1-2006). De koopsom per locatie is conform onderstaande tabel (zie ook bijlage 2).

	1-1-2006	1-7-2015 2.50%	1-10-2016 2.50%	1-10-2019 2.50%
Kleine Beer	€ 460 000.00	€ 581 633.27	€ 599 936.78	
Dependance de Brink (Brink 1)	€ 363 000.00	€ 458 984.52	€ 473 428.38	
Schoolen Brink en Wolboom (Brink 2)	€ 737 000.00	€ 931 877.66		€ 1 035 110.57
Rossenbergh (eigendom gemeente Leusden)	€ 457 500.00	€ 578 472.22		€ 642 555.07
	€ 2 017 500.00	€ 2 550 967.67	€ 1 073 365.16	€ 1 677 665.64
		reel bedrag op moment van betalen € 2 751 030.80		

Einde citaat.

Bovenstaande tabel behelst de onder 3.1 benoemde 6.269 m² t.w. RKBS-W en RKBS-O.

De ruim 1.000m² extra openbaar groen welke in het thans ter inzage liggende plan wordt "weggegeven" wordt verder nergens benoemd, laat staan de financiële motivatie hiervoor. Voor het overige wordt locatie Rossenberg nauwelijks of niet genoemd.

Bij herhaling hebben wij navraag gedaan bij de gemeentelijke projectleiding (Ter Bals, Ruter) dan wel (toenmalig) verantwoordelijke wethouder Overweg of er een (separate) allonge is inzake de veranderingen aangaande RKBS-O en RKBS-W nl. het plots veranderen van het plan-demarcatiegebied; uit niets is ons iets gebleken, geen notitie, geen allonge, geen gespreksverslag, laat staan een besluit college B&W of desnoods de Gemeenteraad. "Rossenbergh is een verdienmodel (?) "is het enige dat wij van Overweg te horen kregen, daar moesten we het mee doen; dit is naar ons oordeel een uiterst merkwaardige gang van zaken.

6.1

7

Hoofdstuk 4: **HET VOORLIGGENDE PLAN**

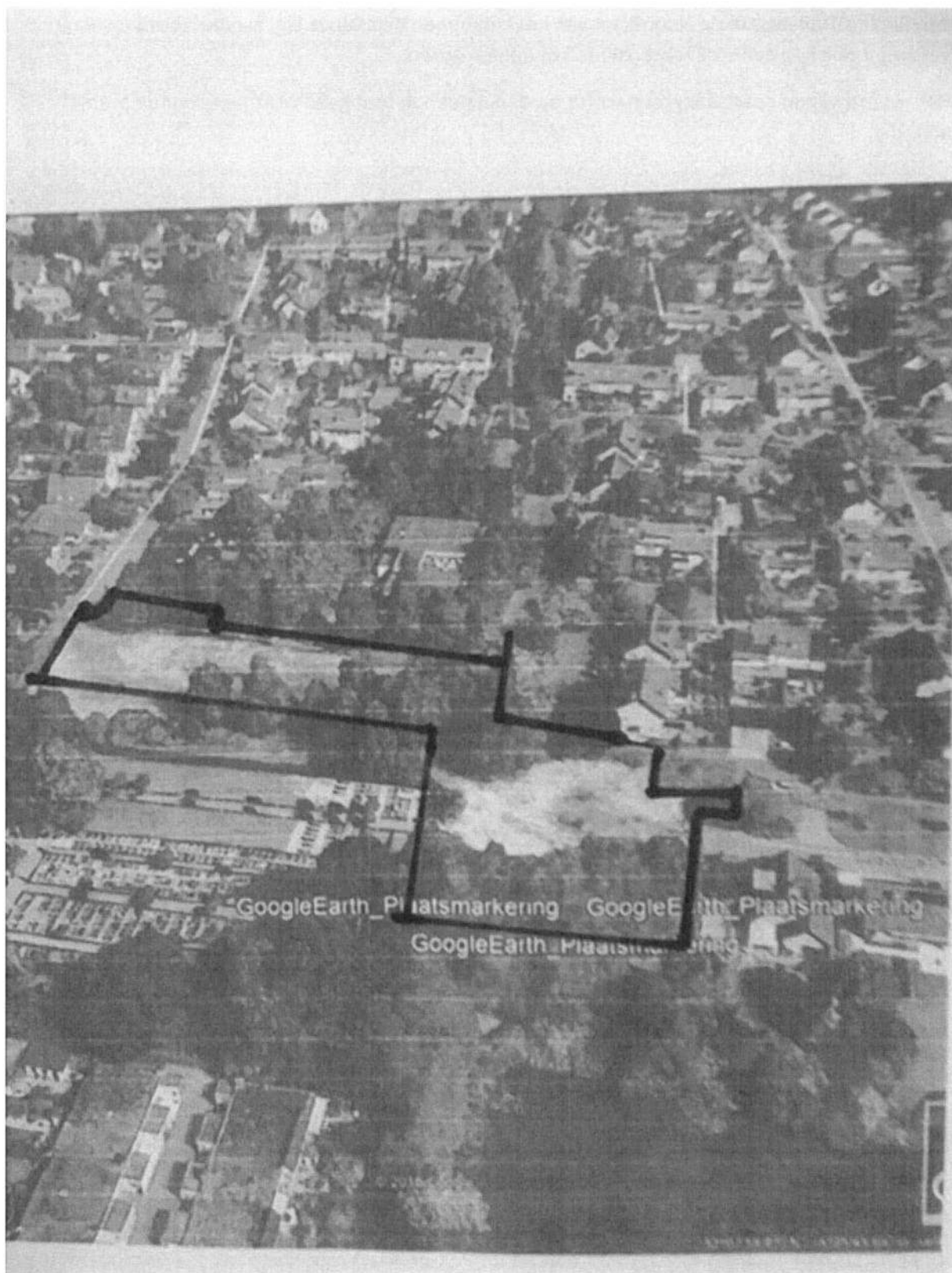
4.1 foto's van het plan algemeen

Hieronder ziet u een luchtfoto van het voorliggende plangebied, gemarkeerd door de rode lijn



Hoe, wanneer en door wie en onder welke omstandigheden dit plan is geworden blijft een mysterie; in strikt bestuurlijke zin vergt dit separaat onderzoek zoals wij dat bij het ter perse gaan van deze zienswijze inschatten.

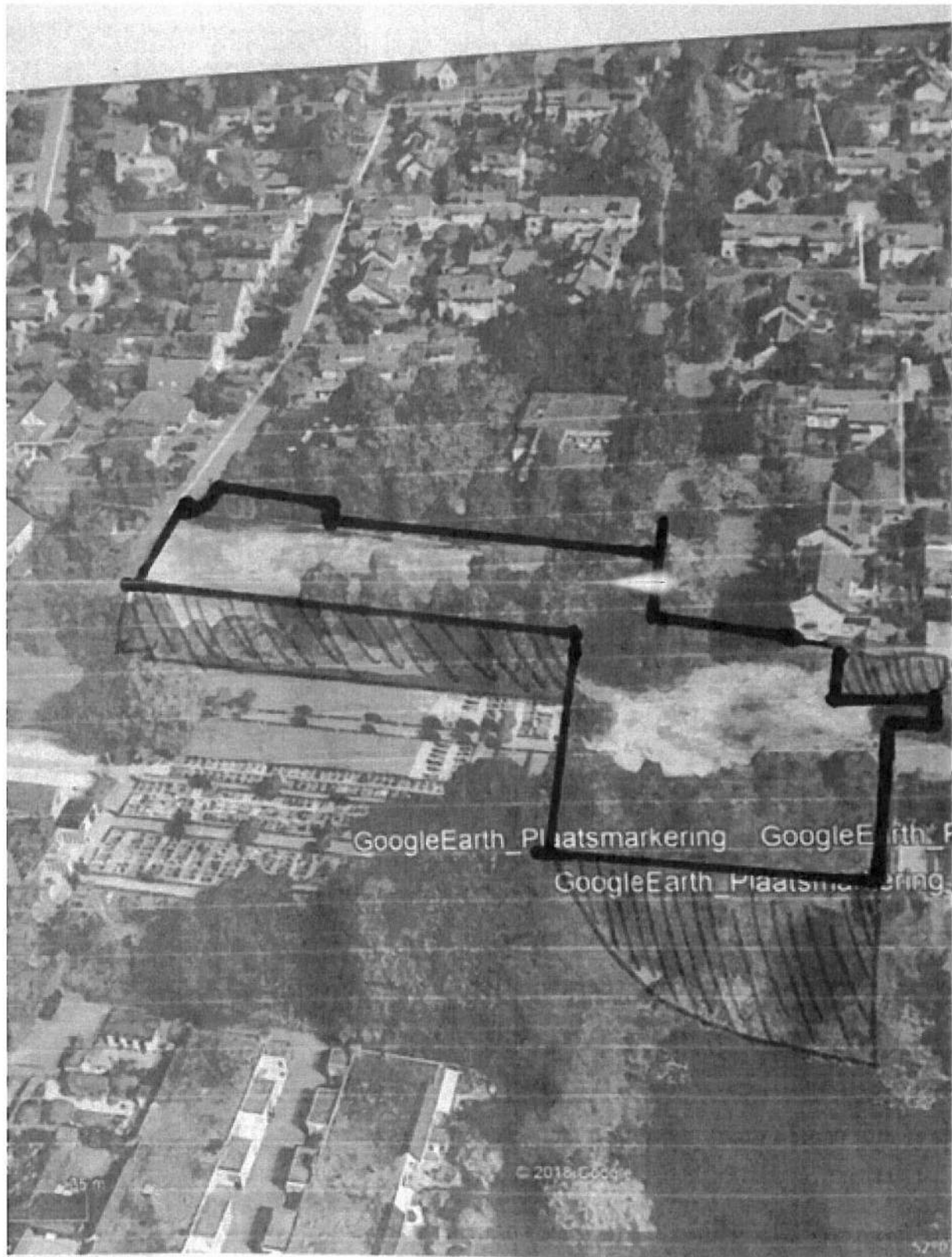
Ter adstructie mag trouwens hier al dienen dat, zoals u nu naar bovenstaande foto kijkt van alle bebossing er in strikt formele zin slechts van 1 boom is gegarandeerd dat deze blijft staan (!)



Op bovenstaande foto ziet u het braakliggende terrein waarbij het plangebied uit de SOK door de blauwe lijn wordt gemarkeerd; mocht u de moeite willen nemen en ter plekke te kijken dan kunt u de geplaatste hekken vergelijken met de blauwe lijn. De ruim 1.000m² verdwijnend openbaar groen waarover in hoofdstuk 3.2. al melding wordt gedaan is op bovenstaande foto daarmee ook zichtbaar geworden; het park vanaf de blauwe lijn tot aan het water wordt opgegeven en daarnaast

een flinke strook tussen de Noordkant van het kerkhof en de blauwe lijn; aan de Noordoostkant verdwijnt ook nog een stuk (circa 100m²) openbaar groen.

Het te verdwijnen openbaar groen wordt op onderstaande foto goed zichtbaar door de oranje arcering.



6.2

Ook al valt het groen gearceerde gedeelte op onderstaande foto in strikt formele zin buiten de voorliggende bestemmingsplan wijziging, het gebied is wel aanpalend, derhalve willen wij u het volgende niet onthouden: het groen gearceerde deel, daarvan is het voornemen van het bevoegd gezag alle bomen en struiken te verwijderen. (Op enig moment zal iemand dat moeten uitleggen aan de oudjes (met alle respect) wonend in onze wijk Rozenboom, aan de Kloosterhof, dit beleid doorzetten is naar ons oordeel niet aanvaardbaar. U accepteert bij instemmen met het voorliggende bestemmingsplan dan ook dat mensen (o.a. die van de Kloosterhof) hun dagelijkse "loopje" verliezen als "rondje om de kerk"; sinds jaar en dag doen ook ambtenaren dat tijdens hun lunchpauze, door de tijdelijke verhuizing van het gemeentehuis is dit wellicht aan uw aandacht ontsnapt. Het verdwijnen van het park (zie foto voorblad,) betekent tevens dat het aanzicht vanaf de zuidkant (Noorderinslag) het dorpse karakter van onze wijk onnodig aantast, sterker nog 300m verder naar het westen (kruising Hamersveldseweg met Noorderinslag aan de zuidwestzijde bent uw middels wijziging bestemmingsplan nagenoeg hetzelfde van plan, zie aankondiging hieronder.)

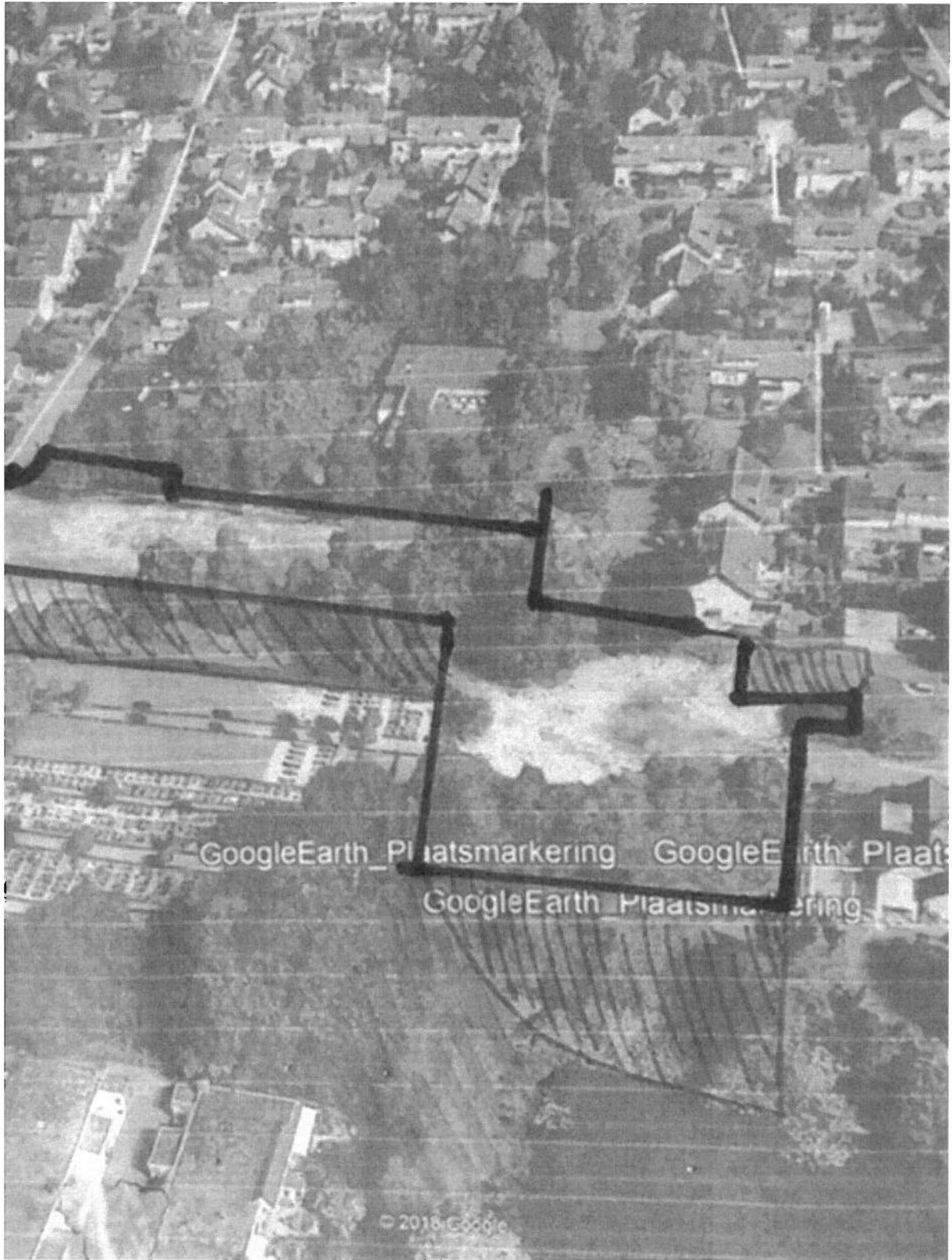
(Ontwerpbestemmingsplan 'Hamersveldseweg 54' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid, Leusden

Burgemeester en wethouders maken bekend dat vanaf vrijdag 6 april 2018 tot en met donderdag 17 mei 2018, het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerp hogere grenswaarde geluid ter inzage liggen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex van 17 appartementen en waarvan de begane grond ook gebruikt mag worden voor dienstverlening. De bestaande bestemming voor detailhandel wordt door dit bestemmingsplan wegbestemd.)

6.2



4.2 REGELS

(De volgende artikelen komen uit de bijlages bij het voorliggende bestemmingsplan)

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

6.3 c. de inhoud van een twee-aan-een gebouwde woning mag niet meer bedragen dan 380 m³ en de inhoud van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 400 m³

Wij verzoeken u te handhaven de 400m³ voor de vrije woningen.

Artikel 10.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 wordt verleend, mits:

- 6.4 a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

Wij zijn gebruiker van nabijgelegen gronden en worden onevenredig geschaad en verzoeken u dan ook deel RKBS-O van het bestemmingsplan af te wijzen.

13

4.3 KAVELPASPOORT

“Rossenberg Kavelpaspoorten Vrije kavels Rozengarde en de Viltroos,

19 maart 2018 - definitief concept “

6.5 Bovenstaande is de titel van het kavelpaspoort; Een belangrijk document welk onderdeel is van het voorliggende wijziging bestemmingsplan.

Wat een merkwaardige titel; eenieder zou toch denken dat K2K3 worden toegevoegd aan de Rozenhaag met nummers 43 (oude huisnummer van de dependance) en 45 en K1 Viltroos 13 en eventueel 15.

Citaat:

6.6 “Een belangrijke kwaliteit van de plek en de buurt is het groen. Daarom worden er zoveel als mogelijk bomen in de openbare ruimte gehandhaafd “

Diverse door ons inmiddels bestudeerde projecten van Heijmans hebben ons geleerd dat het woord handhaven wel erg ruim wordt geïnterpreteerd, zolang er geen harde schriftelijke garanties zijn. In de totale bestemming wordt slechts 1 boom gegarandeerd en verder leven gegund, daarbij kan men zich nog afvragen of tijdens de bouw geen “ongelukje” zal gebeuren.

Citaat:

"Voor de kavels 2 en 3 geldt dat in verband met het verwijderen van een riool een groot deel van de aanwezige bomen wordt verwijderd. De bomen die kunnen worden gehandhaafd, hebben echter een sterk verminderde conditie en kwaliteit of bestaan uit verplantbare jonge aanplant."

6.6 Ook bovenstaande klopt naar ons oordeel niet; er is geen enkele reden de bomen weg te halen, immers riolen worden tegenwoordig (mede uit kostenbesparing) aan begin en eind afgedopt en volgespoten. Het argument dat bomen in slechte conditie zijn is slechts ten dele waar; als in de afgelopen jaren een consequenter snoei beleid zou zijn toegepast dan zou het er nu anders uit zien; dat mensen, doch ook bomen ouder worden en dat de conditie dan achteruitgaat is evident; de werkelijke huidige conditie? Wij nodigen u uit de foto op de omslag nog eens te bekijken (genomen 27 april jl.)

"De groene sfeer die op dit moment ter plaatse van de twee kavels aanwezig is wordt zeer gewaardeerd. De kavelkopers worden dan ook aangemoedigd deze sfeer in stand te houden en/of te versterken. De overgang tussen de kavel(s) en het openbaar gebied krijgt bijzondere aandacht en wordt groen ingericht."

Bovenstaande beschouwen wij als bladvulling en heeft naar ons oordeel geen enkele verplichtende waarde.

Citaat

"De woningen op de vrije kavels gaan in verschijningsvorm duidelijk de relatie aan met de verschijningsvorm van de aanliggende woningen in de buurt."

6.7 De in het kavelpaspoort getoonde foto's van woningen K2, K3 vertonen geen enkele relatie met woningen in de omgeving; een nokhoogte van 8.40 meter staat immers al in schril contrast met vigerende nokhoogtes in de hele wijk van de vrijstaande woningen.

Citaat

Voor Kavel 2 en 3 geldt:

Het bouwvolume mag een maximale inhoud bevatten van 950 m³.

Wij vinden dat u zich dient te houden aan de regel welke u in hoofdstuk 7.2.1 (regels) stelt, te weten maximaal 400m³.

4.4 AKOESTISCH ONDERZOEK

" 2.5 Geluidbeleid gemeente. De gemeente Leusden heeft haar geleid ten aanzien van het verlenen van hogere waarden vastgelegd in haar Nota Geluidbeleid van 2007."

Bovenstaand citaat, daarbij is het woord geleid denken wij een verschrijving en moet zijn: beleid.

6.8 Uit het akoestisch onderzoek is geen enkele zin geweid, laat staan onderzoek naar de (akoestische) gevolgen van het verdwijnen van alle bomen en struikgewas, dit mede versterkt door het (tijdens de recente maartse storm) omvallen van diverse bomen aan de Noorderinslag. Mede door de hoge (harde) muren van zowel de 2 onder 1-kapwoningen alsook de hoge harde muur van de st Jozefkerk zorgt DIT voor een substantieel verhoogde geluidsniveau "de wijk in" dit niet wenselijk (ter vergelijking, zie de gevolgen van de bouw van de Atlas t.o.v. de huizen aan de Rozenburcht, waar het geluidsniveau substantieel is verhoogd vanwege de hardheid muren van die gebouwen.) een nieuw onderzoek op dit specifieke aspect is naar ons oordeel dan ook een vereiste.

4.5 QUICK SCAN ONDERZOEK FLORA EN FAUNA

6.9 Op het moment van uitvoeren van de Quick scan was het inrichtingsplan niet beschikbaar (conclusie 1.1. uit het rapport) en daardoor is het onderzoek in hoge mate beperkt gebleven tot beide gebouwen, dit geeft naar ons oordeel geen gezagsgetrouw beeld van de werkelijke situatie; het onderzoeksbureau is kennelijk niet op de hoogte dat in het meest recente plangebied slechts 1 boom gegarandeerd blijft staan. Met geen letter wordt er derhalve iets gezegd over de consequenties van de vernietiging van zoveel (openbaar) groen, met alle gevolgen van dien voor flora en fauna. Wij vinden dan ook dat het onderzoek opnieuw moet worden gedaan; in de breedte dient dan te worden onderzocht wat de consequenties zullen zijn voor vleermuizen, eekhoorns, egels, konijnen en vele verschillende soorten vogels welke nu hun habitat hebben in dit deel van de wijk.

4.6 PIETEIT

De nieuwe wijkbewoners zullen contractueel moeten instemmen dat zij de gebruiken van de RK kerk st Jozef (bijv. het luiden van de klok) zullen respecteren, dat lijkt ons een compliment aan u waard.

Echter, door het aanleggen van een pad, nagenoeg tegen de erfafscheiding van het kerkhof aan, (RKBS-O) neemt de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid op haar nek tot handhaving van rust en sereniteit; dit lijkt ons een haast onmogelijke opgave, om dit te voorkomen wordt u in een hoofdstuk verderop een prima alternatief.

6.10 Ter adstructie moge hier ook dienen dat er zo'n 25 begrafenissen per jaar plaatsvinden, dat lijkt weinig, maar wij zien dat door de jaren heen vele honderden, zo niet meer dan 1.000 mensen p.a. hun overleden geliefden bezoeken; alleen al uit fatsoenwege zouden wij als gemeenschap hen die rust en stilte moeten gunnen.

Daarnaast lezen wij uit de tekeningen dat het pad in een relatief donker gedeelte van de wijk naar ons oordeel ideaal wordt voor hangjongeren waarbij de thans op het huidige pad (zie foto voorblad) door buurtbewoners opgeruimde blikjes, flessen en ander zwerfafval op het kerkhof zullen gaan terechtkomen; wij allen, bestuurders, beleidsmakers etc. zouden dat niet moeten willen.

4.7 HISTORIE:

Door een groep bewoners uit de wijk is een plan opgesteld, een zgn. visie document, hetgeen bij u bekend is ; ondergetekenden zagen op enig moment aankomen dat zowel de (voormalige) projectleiding van de gemeente Leusden als ook die van Heijmans niet met ons wensten te communiceren; de reden hiertoe zal u op enig moment nog worden bevroeden wij.

6.11 Gevolg van bovenstaande was wel dat wij ons een 3tal malen hebben vervoegd bij het zgn. wethouders spreekuur, naast afspraak met de (nieuwe) projectleider en wethouder om aandacht te vragen voor onze zorg op de na ons oordeel volstrekt verkeerde richting welke de projectleiding gemeente en Heijmans zijn ingeslagen.

Teneinde e.e.a. verder te bekrachtigen is in september en december vorig jaar gebruik gemaakt van insprektijd tijdens de gemeenteraad. De inhoud wordt geacht bekend te zijn, copy van de geschreven tekst treft u alsnog in de bijlages aan.

Het doel van al deze acties was om te voorkomen dat we met elkaar staan waar we nu staan; ellenlange procedures, oponthoud en ergernis van buurtbewoners en hoogstwaarschijnlijk bij

6.11

nieuwe wijkbewoners liggen in het verschiet, terwijl naar ons oordeel de oplossingen zo dicht bij huis liggen.

Wij bevelen u het hoofdstuk hieronder dan ook van harte aan.

Hoofdstuk 5 : POLITIEK

U heeft als politieke partijen haarscherp aangegeven waar u voor stond en hopelijk nog steeds voor staat tijdens de campagne voorafgaande aan de verkiezingen van 21 maart jl. om uw herinnering wat op te frissen gaan hierbij een aantal (deel) citaten uit uw programma :

“mijn ambitie is om Leusden groener, gezonder te maken “

“ Beheerst bouwen”

“Niet bouwen op groenlocaties in de wijk “

“ruimte voor nieuwbouw, starters en senioren “

“meer luisteren naar wijkbewoners “

“voeren van een degelijk financieel beleid “

6.12

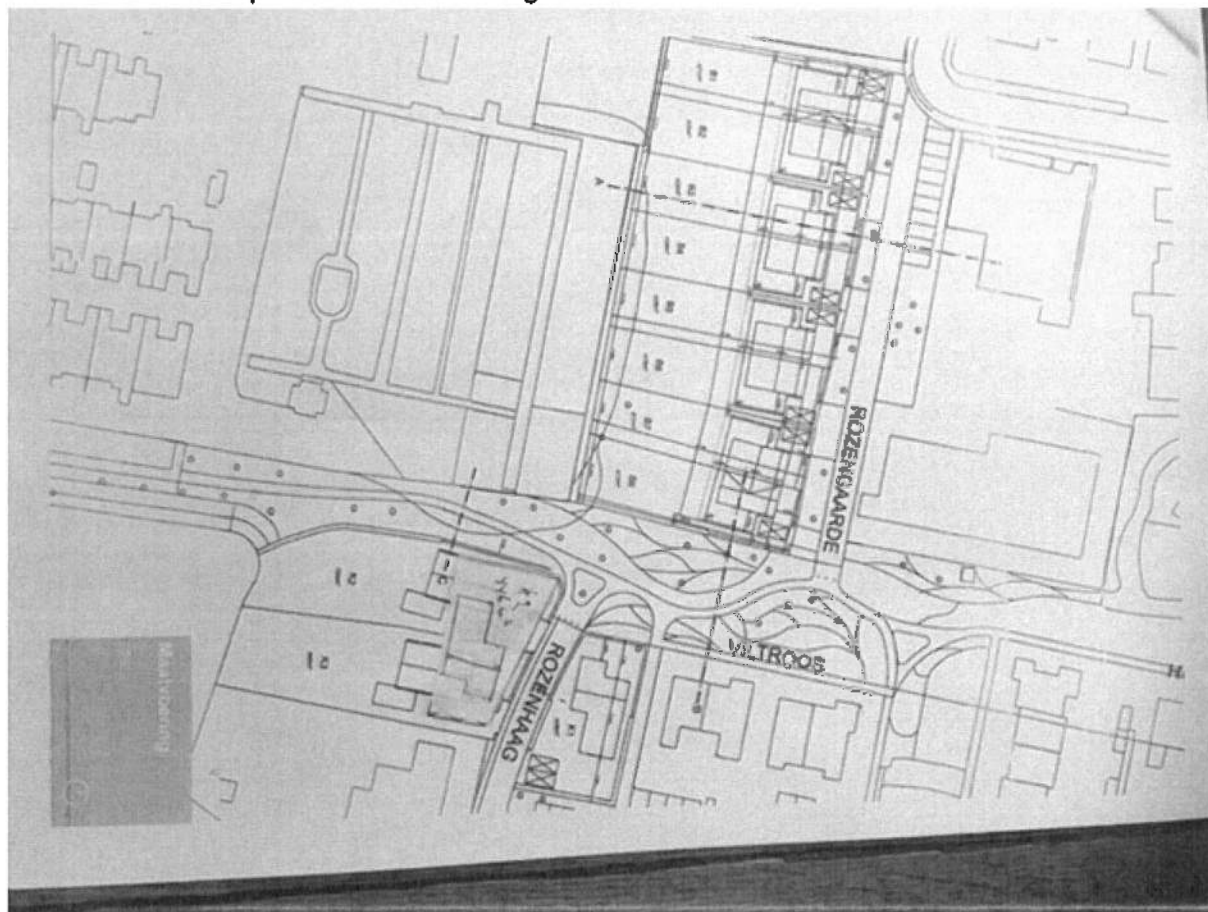
Wij hebben gezocht naar daar waar u in uw programma's een compromis zou kunnen worden gevonden om aan alle bovenstaande punten zo goed mogelijk te kunnen voldoen.

Indien er bij u de politieke wil is tot een breed gedragen besluit te komen gaat hierbij ons concrete voorstel :

Kavel 2 en 3 uit het PLAN komen te vervallen.

In spiegelbeeld van Kavel 1 wordt aan de overzijde van de Rozenhaag Kavel 2a resp. Kavel 2b uitgegeven.

In een schetsontwerp zou dat er dan als volgt uitzien:



17

Het gele gedeelte is het spiegelbeeld van Kavel 1, voor het overige geldt voor deze nieuwe K2 de zelfde voorwaarden als in het Kavelpaspoort onder K1. Het spreekt voor zich dat als stedenbouwkundig er een variant op zou moeten komen (binnen de contouren Kavelpaspoort K1) dan moet dat natuurlijk kunnen; daarnaast zijn er specialisten die wellicht nog beperkte kavelgrootte willen aanpassen (te denken valt bijv. K2 op te splitsen aan 1 sr woning en 1 starterswoning.)

Wat bereikt u hiermee ?

- Voor zover wij hebben kunnen nagaan zijn er geen majeure aanpassingen in (nuts)voorzieningen nodig.
- Het aantal geplande woningen blijft gelijk
- Het park blijft behouden en daarmee de flora en fauna (het door de gemeente ingezette beleid om jonge beplanting aan de "oudjes" toe te voegen en derhalve al als toekomstige opvolger in te zetten vinden wij uitstekend beleid. De foto op het voorblad laat de jonge aanwas (net) niet zien, maar als u de moeite wilt nemen een kijkje te komen nemen kunt u hier een prachtig voorbeeld van zien.
- De noodzaak om de riolering en andere nutsvoorzieningen te verwijderen is niet meer nodig
- De zoveel jaar bekende en geliefde wandelroute voor bewoners van de wijk Rozenboom maar ook voor vele dorpsgenoten uit de Eurowoningen en met name bewoners van de Kloosterhof blijft in stand.
- Het aanzicht vanaf de Noorderinslag blijft gehandhaafd en bekrachtigt nogmaals de groene dorpskern van Leusden. (K2/3 hebben geen instandhoudingsverplichting) zie foto hieronder.

6.12



Wat betekent dit dan financieel ?

Wij hebben geen (andere) financiële gegevens mogen ontvangen, derhalve baseren wij ons op de financiële paragraaf uit de SOK. Voor de gemeente verandert er naar ons oordeel nagenoeg niets, op 1 punt na en dat is het groenonderhoud (door het "weggeven" van circa 1.000m² zoals in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan staat beschreven) neemt de budgettaire last (inclusief het aanleggen en onderhouden van een nieuw pad langs het kerkhof) per saldo dan wellicht iets toe. kas. Wij tekenen hierbij aan dat de noodzaak voor een nieuw pad geen noodzaak meer heeft.

6.12

Wellicht zou u ook het volgende willen overwegen:

Wij treden graag met gemeente in overleg om te onderzoeken of er haalbaarheid is voor het oprichten van de SGVL (Stichting Groen Voor Leusden) ; in een paraplu constructie kunnen er sub-stichtingen "in gehangen" worden (bijv. wijk gebonden) waarbij bewoners zelf verantwoordelijk worden voor onderhoud van de openbare groenvoorziening. De contouren hoe dit er uit zou kunnen komen te zien hebben wij op het netvlies); één van de uitgangspunten hierbij zou moeten zijn dat dit budgettaire verlichting geeft voor gemeente; er zouden over dit laatste nadere afspraken in een convenant kunnen worden vastgelegd.

Hoofdstuk 6: TOT SLOT

Op 5 maart jl. zijn omwonenden door de project leiding van de gemeente, met nadrukkelijke aanwezigheid van toenmalige wethouder Overweg en de projectleiding van Heijmans nader geïnformeerd over de stand van zaken.

Tot onze positieve verbijstering meldde wethouder Overweg het volgende: " tegen het advies in van de ARC is er een politiek besluit genomen , waarbij K1 wordt omgezet naar een seniorenwoning, 1 bouwlaag plus kap "

De reden hiervoor is om tegemoet te komen aan de omwonenden aan de Viltroos, het behouden van de zichtlijn. Een nobel gebaar; al eerder hadden wij een vergelijkbaar plan bij Heijmans ingediend "financieel niet haalbaar" "stedenbouwkundig niet verantwoord", zonder verdere uitleg moesten wij het hier mee doen.

Na afloop van bedoelde meeting zijn wij blijven "hangen" en hebben het gesprek met wethouder Overweg, projectleider Ruter en projectleider Sinte Maartensdijk van Heijmans voortgezet.

6.13 Ons dringende verzoek om K2/3 hetzelfde in te richten als K1 zou worden onderzocht ; resultaat , wethouder Overweg kwam niet verder dan dat 1 sr woning politiek gezien voldoende is en projectleider Sinte Maartensdijk kwam niet verder (per telefoon) "ik heb de nokhoogte op K2/3 een meter laten zakken". Het project moest en zou op 20 maart (laatste college B&W meeting van het toenmalig college) in procedure worden gebracht!

Wij doen thans opnieuw, doch nu rechtstreeks aan de Gemeenteraad van Leusden een oproep :

Richt Kavel 2 en Kavel 3 in zoals Kavel 1, 1A IN EEN NIEUWE KAVEL 2, 2A

Bovenstaande is een opsomming van de meest recente ontwikkelingen, al eerder hebben wij voorstellen gedaan een combinatie te zoeken van senioren- en starters woningen , daarbij in sterke mate rekening houdend met bestaande flora en fauna om deze nagenoeg geheel in stand te houden, dit naast de gevoeligheden welke nu eenmaal een kerkhof midden in het dorp met zich meebrengt. Wij hebben ons met het doen van die alternatieve voorstellen mede laten inspireren door bouwstijlen welke door Heijmans in Nederland worden gehanteerd .Elk voorstel bij Heijmans gaat direct de prullenbak in.

"wij hebben slechts 1 doel: zoveel mogelijk 2-kappers verkopen met zoveel mogelijk grond met de hoogst mogelijke opbrengst, de rest interesseert ons niet "

Over stedenbouwkundige verantwoording valt veel te zeggen, immers,

- In de 70-tiger jaren werd er een schoolgebouw geplaatst, stedenbouwkundig aanvaardbaar
- In 2007, middels de SOK, een appartementengebouw ingetekend op de locatie RKBS-O, stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- In 2017, op de locatie K1,2,3 , in opdracht van Heijmans en met instemming van de toenmalige projectleiding van de gemeente meerdere 2 onder 1 kap woningen, stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Zo is alles weg te argumenteren, dan wel te verdedigen (?)

6.13

Onze amendering op het voorliggende plan past naar ons oordeel ook naadloos in uw eerder vastgestelde program :

WOONVISIE 2016-2025

Immer tot nadere toelichting bereid, met frisse geest en constructief eindigen wij zoals begonnen.

BEZINT EER GIJ BEGINT



6 Bijlage 1

“ IK BEN EEN ECHTE BLAUWVINGER ” en

“ IK WIL GRAAG ALS BURGERVADER GEZIEN WORDEN ”

Bovenstaande liet onze nieuwe burgemeester op tekenen in de krant.

Ik weet niet hoe het in Zwolle is geregeld, maar in Leusden kun je tegenwoordig pinnen, blauwe vingers krijg je, denk ik, als je een middag op de milieustraat gaat werken.

En voor wat betreft die naam Burgervader, die titel is nog niet verdiend zei u in de krant, maar ik durf te stellen dat u over 3 minuten een uitgelezen kans krijgt deze zo snel mogelijk binnen te halen.

Vanuit de prachtige wijk Rozenboom wensen wij u veel succes in uw nieuwe job en de uitnodiging welke ik begin augustus aan de raad stuurde geldt vanzelfsprekend ook voor u !

Meneer de voorzitter, sta mij toe dat ik via u, u allen mee neem op een korte trip, ik bedoel dan geen trip met zo'n rietje en van dat poeder nee, stelt u zich voor u werkt over enige tijd niet meer hier maar weer in het centrum van Leusden en u besluit, zo tussen de middag weer eens een "rondje om de kerk te doen".

Welnu de dynamiek spat weer van het hernieuwde winkelcentrum de Hamershof af zodra u de deur van het nieuwe gemeentehuis opendoet; u loopt een 200 meter Noordwaarts, u steekt de Noorderinslag over en u wordt opgeslokt door een zee van groen, een gekwetter van vele verschillende vogels en de serene rust welk het kerkhof uitstraalt, brengt uzelf ook (weer) tot rust; een aantal senioren woningen completeren de huidige 2 kavels welke opnieuw zijn uitgegeven en bebouwd. Een prachtige wandeling als of er in 40 jaar niets is veranderd !

NEEN, niets van dat alles, beursgenoteerde onderneming Heijmans is aan het woord en verstoort ruw uw en mijn trip.

Wij hebben inmiddels zoveel verlies geleden op het project Biezenkamp (en u weet het project waar ik het over heb is het sluitstuk en dus onderdeel van het in 2007 gesloten contract tussen gemeente en Heijmans), WIJ gaan vele

meters meer uitgeven dan in dat contract staat, met ÉÉN doel , het deficit van de Biezenkamp te reduceren.

WEG met alle flora en fauna, weg met het park aan de zuidkant, weg met de serene rust welke het kerkhof uitstraalt, wij proppen alle meters vol met huizen en oh ja als compensatie zullen we een pad aanleggen strak tegen het kerkhof aan; wij hebben niets van doen met de piëteitsgedachte welke door ondergetekende en anderen bij herhaling is ingebracht.

Dat de gemeente straks een handhavingsplicht heeft die piëteitsgedachte te bewaken, daar wordt gemakshalve aan voorbij gegaan .In dit verband verwijs ik ook naar het interview met de CEO van Heijmans, recent in het financieel dagblad waar hij zijn visie uitlegt hoe Heijmans tegen verkaveling e.d. aankijkt; ik kan me toch niet voorstellen dat u als raad die visie deelt.

Het lijkt er overigens op dat, vanuit de gedachte “samen uit samen thuis” gemeenteambtenaren teveel worden meegezogen in de plannen van bouwerondernemer, dat lijkt ons volstrekt ongewenst.

Dat er op de beide vrijgevalen kavels gebouwd gaat worden is begrijpelijk en is wat ons aangaat prima en terwijl ik dit vanmorgen opschreef bedacht ik mij dat de oostelijke kavel zich uitstekend leent voor een huis welke toebedeeld wordt aan onze nieuwe burgervader; hedenavond heeft hij in ieder geval al een idee wie zijn nieuwe burens worden.

Meneer de voorzitter, de griffie wees mij er op dat het onderwerp waarover ik spreek vanavond niet verder inhoudelijk wordt behandeld, ik begrijp dat, echter ik hoop en verwacht dat met mijn bijdrage u het college aanmoedigt voor nader inhoudelijk overleg, ik durf dat experiment met het college aan, de naam Bouwmeester voerspelt m.i. iets moois.

Ik dank u voor uw aandacht.

6 Bijlage 2

Bijdrage ULD Raadsvergadering 14 december 2017, 5 minuten versie

HOE RUIMTELIJKE ORDENING KAN LEIDEN TOT WANORDE IN DE RUIMTE.

Dat de titel welke u boven mijn bijdrage mag plakken.

Geachte Raadsleden, college B&W en anderen hoorders,

Meneer de voorzitter,

Met goede moed verliet ik uw vergadering van 21 september jl. Ik leefde in de absolute veronderstelling dat er Raadsleden op mijn uitnodiging zouden ingaan.

Het onderwerp toen was en impliciet vandaag is de herinrichting RKBS Rossenberg in onze prachtige wijk Rozenboom.

Een piepklein beetje verdrietig werd ik omdat niemand van u kennelijk behoefte had op mijn uitnodiging in te gaan. ik heb helemaal niets van u gehoord.

Dat beetje verdriet werd groter toen één van uw raadsleden, nota bene een wijkgenoot, mij bezwoer dat hij zich nergens inhoudelijk mee wil bemoeien, dat is fraai dacht ik toen ; hij zit straks ook tegen een nokhoogte aan te kijken van een huis welk volstrekt niet past in onze wijk.

Een collega Raadslid maakte het verdriet nog groter door tijdens de informatieavond in de Marcuskerk tegen mij te zeggen, dat HU (dat raadslid dus) de daar gepresenteerde tekeningen werkelijk prachtig vond.

Hij had kennelijk niet in de gaten dat er aan de Oostkant van RKBS een kavel wordt uitgegeven waar een huis is ingetekend welk m.i. eerder het woord abces verdient, dan dat op een fatsoenlijke wijze die ruimte wordt geordend en het zal u bekend zijn wat een goede arts met een abces doet.

Hij had ook niet in de gaten dat zowat het dubbele aantal meters meer wordt uitgegeven dan ooit afgesproken en dat daarmee het hele zuidelijke deel van het park , niet alleen al dat groen, bomen en jonge aanplant verdwijnt, maar het zal u niet verbazen dat daarmee egels, konijnen, eekhoorns, vleermuizen en een verscheidenheid aan vogels in één klap weg is.

Maar het kan nog veel bonter meneer de voorzitter en dat is de brief van het college B&W aan uw Raad, genummerd 2017-06 welke bij u geagendeerd stond op 2 november, het college heeft het plan vrijgegeven voor verdere behandeling.

Deze brief van het college staat bol van onzuiverheden en feitelijke onjuistheden;

Citaat: " de parkstructuur wordt gerespecteerd en hersteld " Wat ? respect voor de parkstructuur ? u haalt 10-tallen bomen weg, dus wat voor soort respect is dat dan vraag ik u ?

Citaat: "De parkstructuur wordt hersteld" Wat ? wordt hersteld? Als je iets herstelt moet er eerst iets kapot zijn; inderdaad u maakt het hele park kapot i.p.v. dat u het herstelt.

Ik roep u wederom op om niet blind achter beursgenoteerde bouwonderneming Heijmans aan te rennen met in dit geval slechts één doel: het deficit van gebiedsontwikkeling Biezenkamp te beperken, daar MAG u naar mijn oordeel niet mee instemmen.

Voorzitter, de gemeenteraad wordt geacht te RADEN en als u niet begrijpt wat ik bedoel dan zou ik van Dale er eens op naslaan als ik u was. Is u dat niet genoeg kunt ook de geschiedenisboeken induiken en komt u al snel uit bij Aristoteles.

Een wijkgenoot vertelde mij een poosje terug dat het hem voorkomt dat het college meer oog heeft voor mensen die nieuw in Leusden komen wonen dan mensen waar van sommigen al meer dan 30 jaar in dit prachtige dorp wonen.

Die opmerking werd bij mij inmiddels nog eens versterkt toen ik kennis nam van de onrust in de Fliert en publicaties inzake de Tabakssteeg en met name dit laatste moet u iets zeggen.

En toen ik het recente interview met wethouder Overweg las, waar hij de Noodklok luidt : citaat: "zorgen over gevoelens van onvrede, onrust en afkerigheid bij bewoners" dank je de koekoek, hoe zou dat nu toch komen, wethouder Overweg, vraag ik via u meneer de voorzitter .

De conclusies lezend uit het net verschenen rapport www.raadslid.nu over uw functioneren, ja dan mag u zich best wat vaker later raden, is mijn inschatting.

Voorzitter ik rond af,

Ik heb het college al eerder het ei van Columbus aangereikt om tot een zorgvuldige doch eenvoudige oplossing te komen; overigens het u aangereikte document van omwonenden Rossenberg geeft al een prima opstap voor nader overleg. Ik roep u nogmaals op ons serieus te nemen.

Ik mag u, namens een groeiende groep inwoners van Leusden en gemandateerd door egels, vleermuizen, bonte specht, konijnen, eekhoorns en wat iets meer is aan dier en boom en struikgewas goede feest dagen toewensen, u wijsheid in uw besluitvorming toedichten en bovenal veel heil en zegen voor het jaar 2018 in de verwachting dat u zich veel laat RADEN en de Leusdense ruimte zo ordent zodat het geen wanorde wordt in die ruimte.

Dat alles bezie ik ook al in het licht van de komende verkiezingen en zie uit naar 21 maart,

Ik dank u voor uw aandacht.

Bijlage 2: Bezonningsstudie

Bezonning Rosenberg

21 maart



10.00



12.00



14.00



16.00



18.00



architectenbureau **visser en bouwman** bv
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

project:
opdrachtgever:
datum:

Rosenberg
Heijmans
9 juli 2018

Bezonning Rosenberg

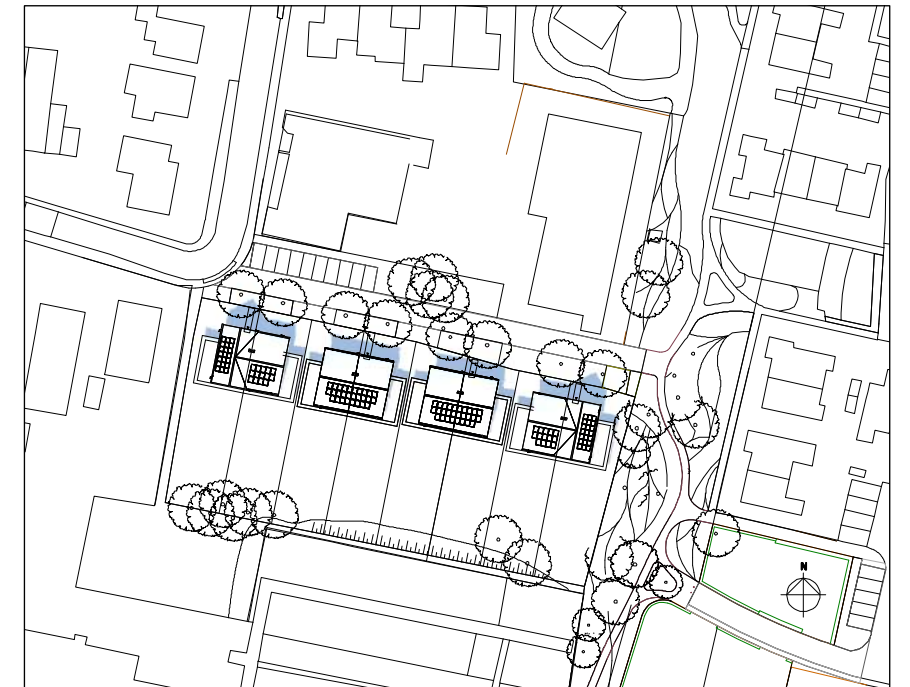
20 juni



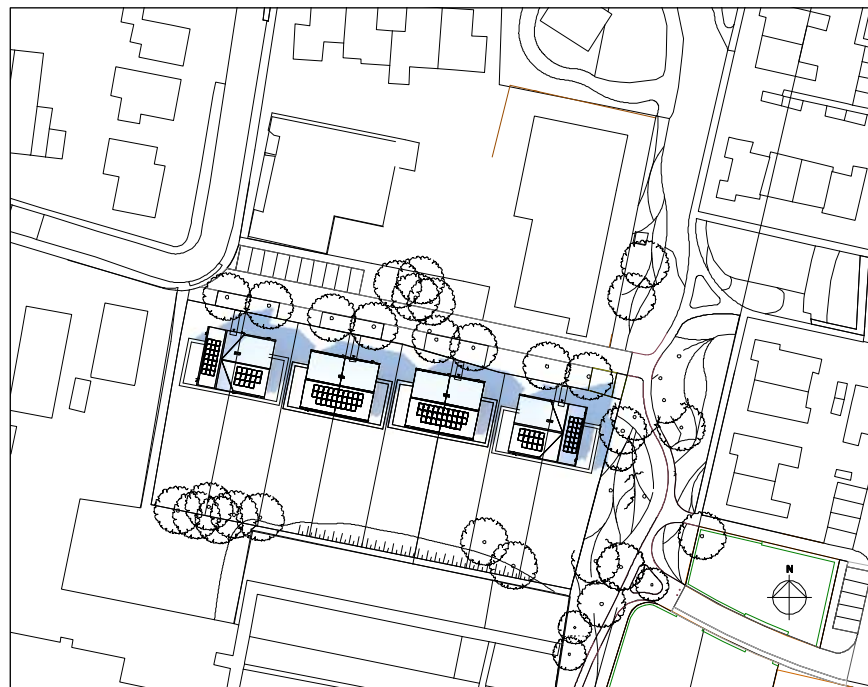
10.00



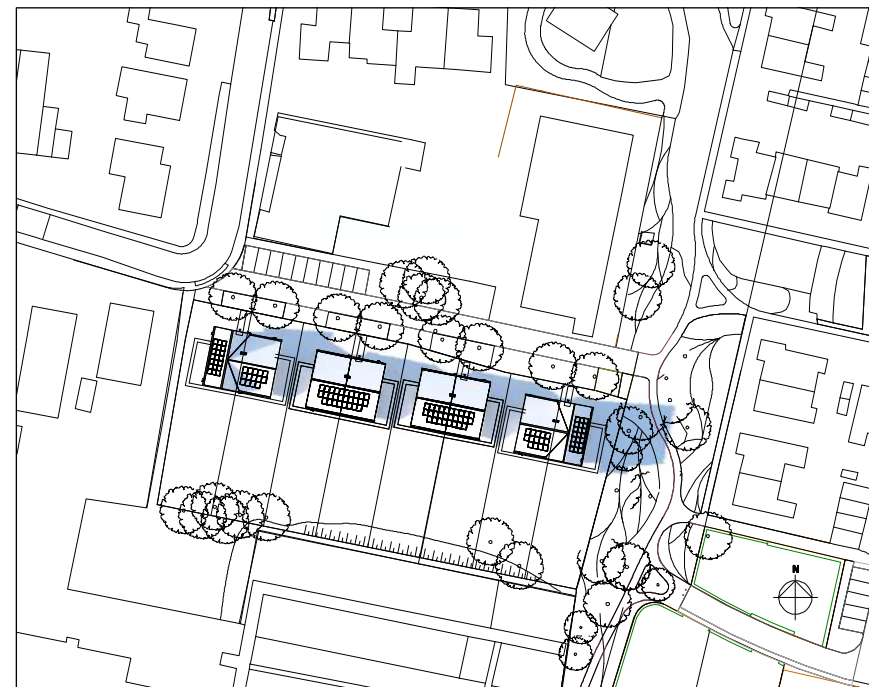
12.00



14.00



16.00



18.00



20.00

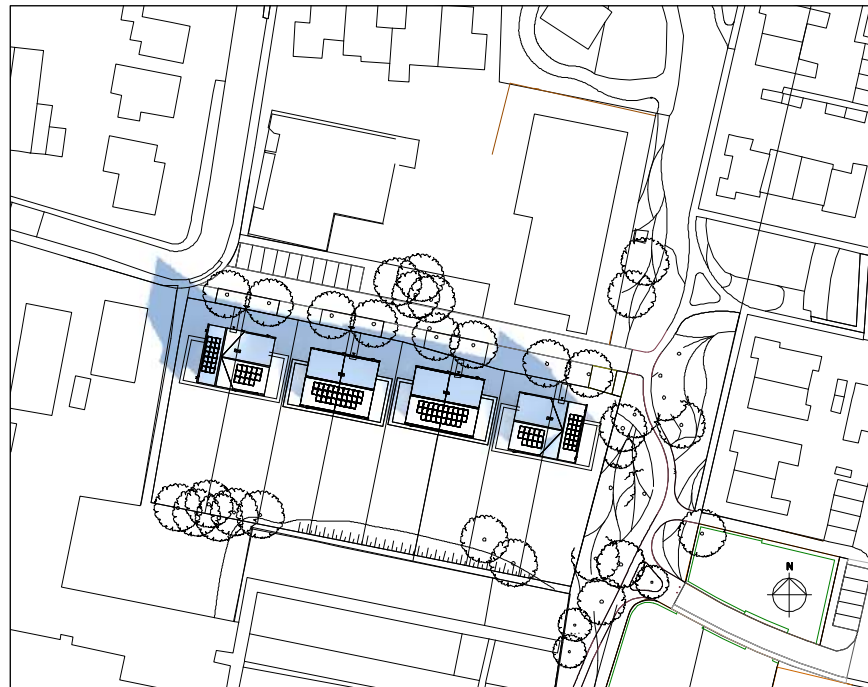


architectenbureau **visser en bouwman** bv
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

project:
opdrachtgever:
datum:

Rosenberg
Heijmans
9 juli 2018

Bezonning Rosenberg
23 september



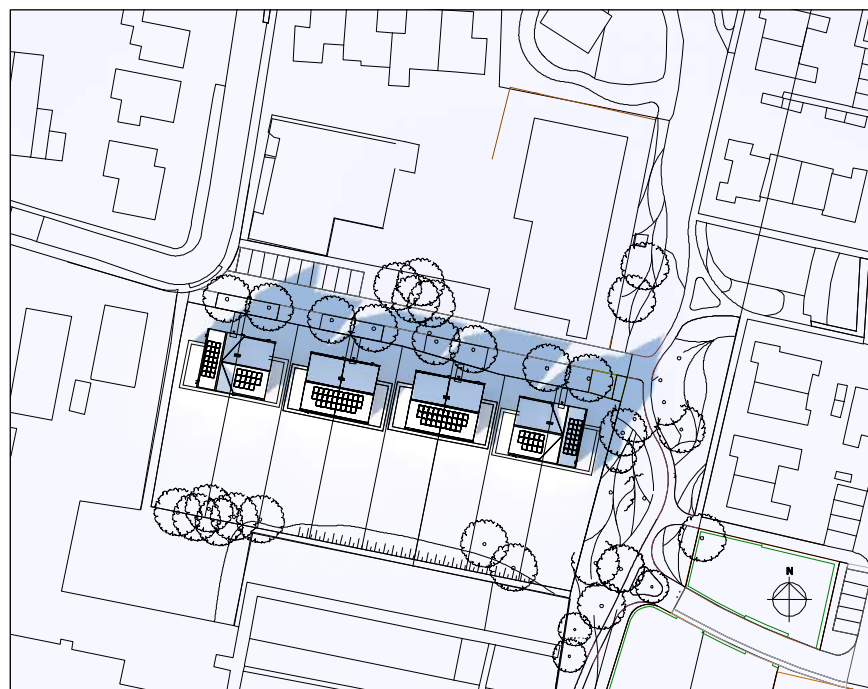
10.00



12.00



14.00



16.00



18.00



architectenbureau **visser en bouwman** bv
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

project:
opdrachtgever:
datum:

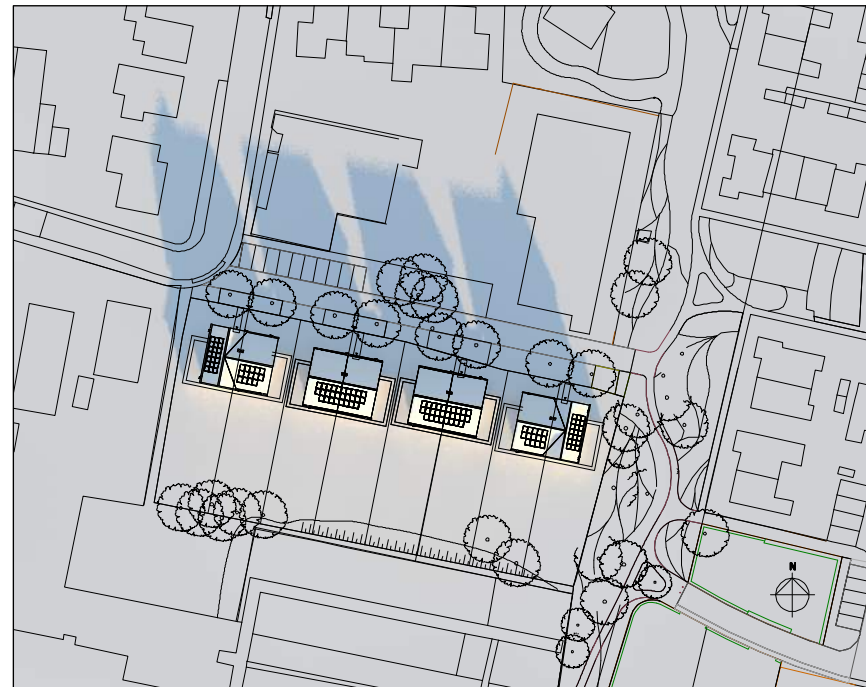
Rosenberg
Heijmans
9 juli 2018

Bezonning Rossenberg

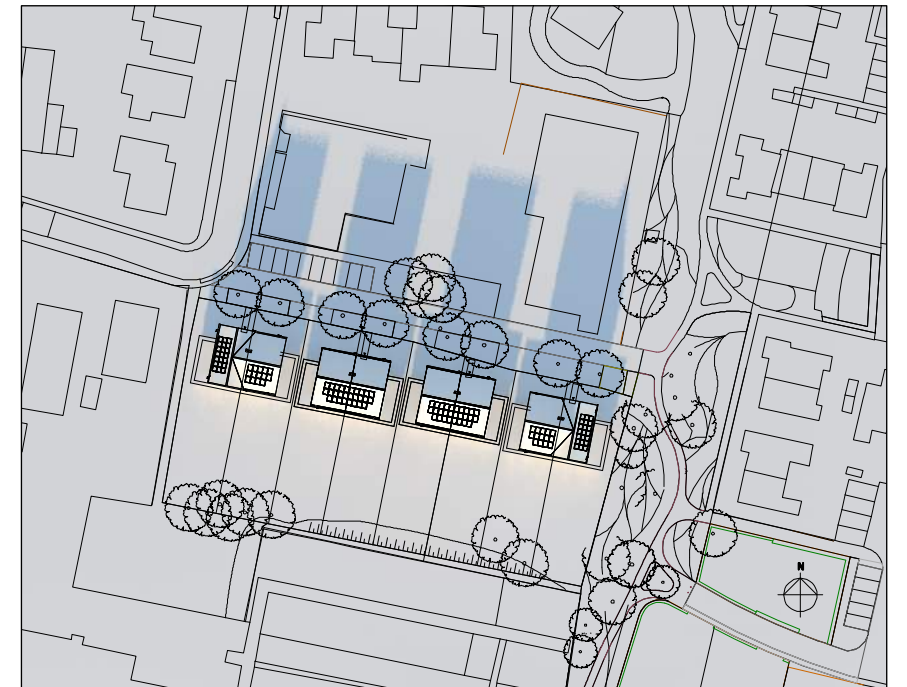
22 december



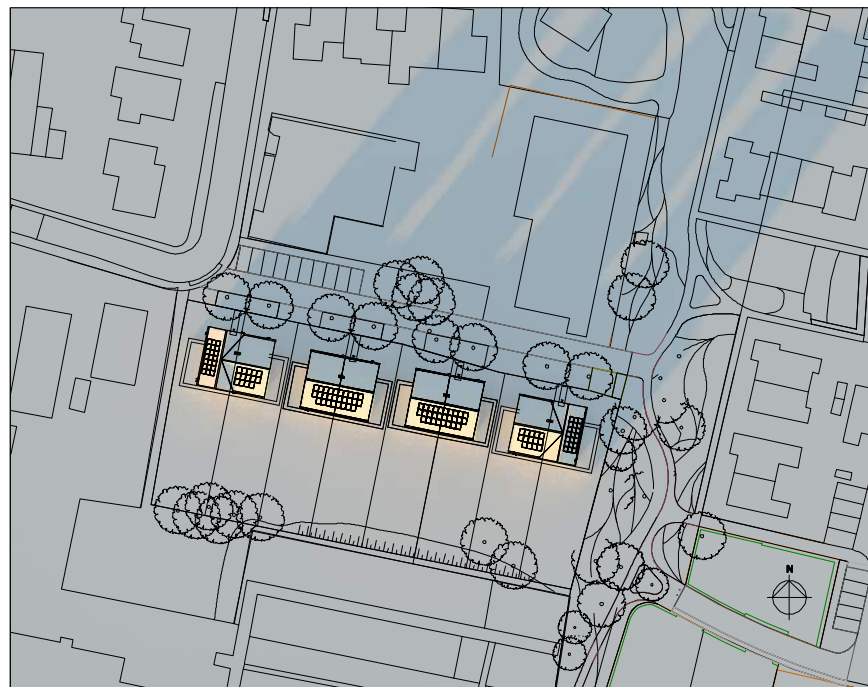
10.00



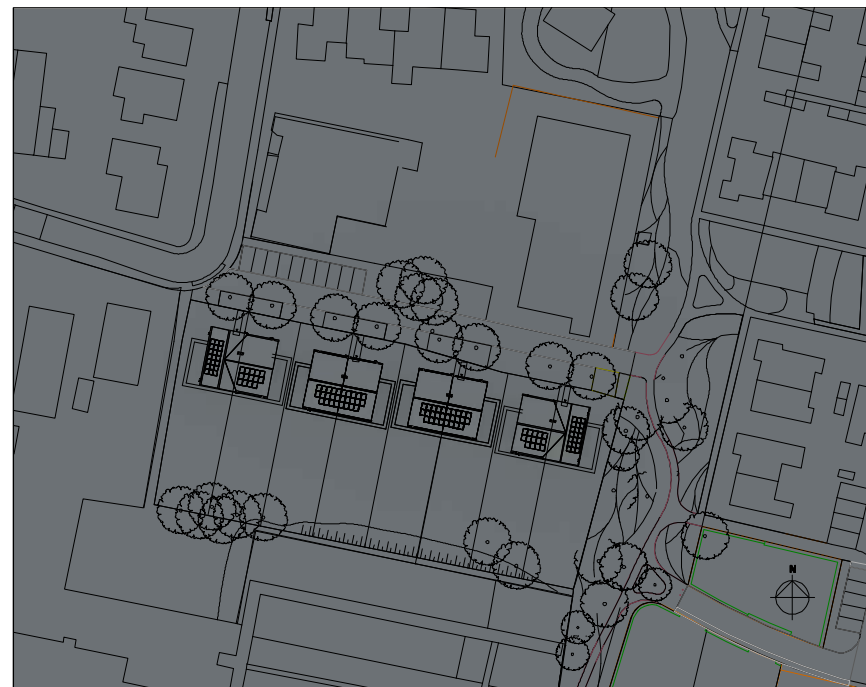
12.00



14.00



16.00



18.00



architectenbureau **visser en bouwman** bv
orthen 51 postbus 125 5201 ac 's-hertogenbosch t 073 6412133

project:
opdrachtgever:
datum:

**Rossenber
Heijmans
9 juli 2018**