

Dossier direct omwonenden Rossenberg



Inhoudsopgave (chronologisch)

2. Tijdlijn procesreconstructie
3. Pijnpunten van omwonenden
4. Plangrens
5. Varianten Heijmans - oktober 2016
6. Planconcept van omwonenden – november 2016
7. Belangenoverzicht – januari 2017
8. Variant omwonenden – januari 2017
9. Variant Heijmans n.a.v. omwonendenoverleg – maart 2017
10. Concept-plan Heijmans – oktober 2017
11. Visie van omwonenden op ruimtelijke hoofdstructuur – december 2017
12. Visie van omwonenden op financiële haalbaarheid – december 2017
13. Voorstel omwonenden

Dossier behorend bij brief d.d. 11 december 2017, namens
Rozengarde 39, 40 en 42, Bottelroos 2
Viltroos 5, 7, 9, 11, 12, 14
Rozenhaag 37 en 39

Procesoverzicht planontwikkeling Rossenberg



De pijnpunten voor omwonenden

De hoofdzaak:

- *Inhoudelijk*
 - Kavel 1: niet passend in hoofdstructuur.
- *Proces*
 - Na overlegstilte tussen maart-november '17 ligt er aangepast plan; op onderdelen haaks op onze bekende belangen (zie visie, planconcept, reactienota, verslag klankbordgroep e.d.).
 - Het gebrek aan regie van de gemeente op de ruimtelijke en architectonische samenhang tussen de 3 ontwikkellocaties Beweging 3.0, Rossenberg en binnenkort KPN (rooilijnen, oriëntatie, uitstraling, groen e.d.).

Plangrens

Planafbakening en afmetingen. SOK vs concept-plan (nov '17)



1. SOK: Netto uitgeefbaar gebied t.b.v. woningen: **ca. 3900 m²**
2. Concept-plan: **ca. 5500 m²** netto uitgeefbaar t.b.v. woningen incl. kavel 1; ruim **5.050 m²** excl. kavel 1.

Beantwoording vragen over de plangrens

- Beantwoording raadsragen (1/6/2016): locatie betreft 2 schoolgebouwen en het terrein.
- Mail Heijmans (22/9/2016) : ontwikkellocatie omvat de schoollocaties en enige flexibiliteit t.a.v. de begrenzing.

Conclusie plangrens

- In concept-plan wordt netto ca. 40% meer grond uitgegeven dan overeengekomen in de SOK; met name aan de oostzijde.
- Ook zonder Kavel 1 wordt ca 25-30% meer grond uitgegeven dan in de SOK.
- Kavel 1, 2 en 3 vallen grotendeels buiten het exploitatiegebied van de SOK.

Varianten oktober 2016

Klankbordgroepbijeenkomst met Heijmans 26/10/2016



Reactie klankbordgroep op gepresenteerde varianten:

- Alle varianten ruimtelijk veel beter passend dan SOK!
- Unanieme afwijzing van bebouwing naast Viltroos 11 af i.v.m. strijdigheid met de hoofdstructuur (zowel qua bebouwingstype als vanwege doorsnijding van groenstructuur).
- Vrijstaand naast Rozenhaag 39 sluit aan het bebouwingstype van naastgelegen bebouwing.

Planconcept omwonenden

November 2016



10/11 Planconcept ter kennisgeving aangenomen door Heijmans.

Geen inhoudelijke reactie op ontvangen.

Belangenoverzicht klankbordgroep, Heijmans, gemeente (januari 2017, Heijmans notulist)

Rosenberg | Belangen

Dinsdag 17 januari 2017

Klankbordgroep/omwonenden

1. a) groene long - noord/zuid
behoud/terugplaatsing groen
b) behoud bomen - zoveel mogelijk (eekhoorns)
c) groen straatbeeld
2. ruimtelijke inpasbaarheid
*stempels en lint
*architectuur
*woningtypes
3. ontsluitingsstructuur (behoud knip)
(geen auto's in groen)
4. privacy - direct omwonenden
5. behoud trapveld t.b.v. speelveld
6. de vaart erin houden (leegstand)

Heijmans

1. kwalitatief goed plan
2. aantrekkelijke woningen
3. goede ruimtelijke inpasbaarheid
*stedenbouw - stempels en lint
*groen
*parkeren
*ontsluiting
4. draagvlak omgeving
5. de vaart erin houden
(leegstand school, marktvraag)

Randvoorwaarde
6. financiële haalbaarheid

Gemeente

1. kwaliteit
2. voldoen aan contractuele verplichting
3. draagvlak - alle stakeholders
.....
4. divers woningaanbod
5. duurzaam, klimaatneutraal
nul-op-de-meter (NOM)

NB. Gezamenlijke belangen aanwezig

Variant van omwonenden

Januari 2017



Variant ingediend door klankbordgroep

- Voorstel om kavels naar voren te schuiven ter behoud van bestaand pad met ondergrondse infrastructuur en groenstrook aan de waterkant

Heijmans en gemeente vinden het een aantrekkelijke variant.
Deze variant wordt door Heijmans doorgerekend.

Variant n.a.v. omwonendenoverleg – maart 2017

Bevestiging per mail van Heijmans 13 maart 2017

Beste bewoners Rozenhaag en Viltroos,

Vorige week dinsdag hebben we een prettig gesprek gehad over de invulling van de oostkant van de Rossenberglocatie. Jullie meningen hebben wij intern meegenomen in de verdere planontwikkeling en voorbereiding op de informatiebijeenkomst van morgenavond.

Zoals we jullie vorige week hebben medegedeeld, zijn we ten opzichte van het oorspronkelijk programma al teruggegaan in aantal woningen. Het weglaten van de tweekapper naast Viltroos 11 levert ons wederom een verlies aan programma op. Dit terwijl het financiële resultaat van het gehele plan al onder druk staat. Desalniettemin willen we graag een plan waar huidige en toekomstige bewoners van de buurt prettig wonen en zich prettig voelen. Na de nodige interne overwegingen is besloten dat bijgaande variant voor nu de voorkeursvariant is onder voorwaarde dat jullie met deze verkaveling instemmen.

Kern van de variant:

- Geen woning(en) direct naast Viltroos 11
- De woningen naast Rozenhaag 41 naar voren geschoven
- Behoud van groen aan de waterzijde, naleving d.m.v. instandhoudingsplicht. D.w.z. dat toekomstige eigenaren verplicht zijn het groen op deze plek te behouden. Dit zal in het koopcontract worden vastgelegd. In een later stadium wordt bepaald welk groen exact hieronder wordt verstaan

Ondanks het verlies aan programma denken we hiermee een verkaveling te hebben gevonden die tegemoet komt aan de wensen van jullie allemaal als direct aanwonenden. Daarmee gaan wij er van uit dat de vervolprocedure voorspoedig doorlopen kan worden. Hier hebben alle betrokken partijen baat bij. Graag vernemen we of jullie akkoord zijn met bijgevoegde verkaveling. Dat betekent geen zienswijze, bezwaar en/of beroep op de procedures bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Indien iedereen dit plan akkoord heeft bevonden, presenteren wij deze verkaveling morgenavond als meest wenselijke variant.

We beseffen ons dat deze informatievoorziening kort dag is. We hopen dat jullie desondanks ons spoedig van een reactie kunnen voorzien. Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Hoofdpijnen akkoord voor omwonenden!

Groenstructuur noord-zuid en oost-west goed ingepast.

- Heijmans heeft eenzijdig – na het overleg – grens 7 meter opgeschoven naar het oosten (blauw).
- Suggestie van omwonenden om 2^1 te wijzigen in vrijstaand i.v.m. hoofdstructuur (geel)
- Akkoord = afzien van rechten; terwijl Heijmans eenzijdig plannen heeft gewijzigd...



Na 7 maanden stilte
Concept-stedenbouwkundig plan 19/10/2017



Hoofdlijnen akkoord voor omwonenden!

- NIET akkoord met “kavel 1”
- Behoefte aan visie op stedenbouwkundige en beeldkwaliteits-samenhang met beweging 3.0 en KPN

Voor het overige nadere suggesties voor inrichting openbare ruimte.

Visie van omwonenden op de ruimtelijke hoofdstructuur (december 2017)

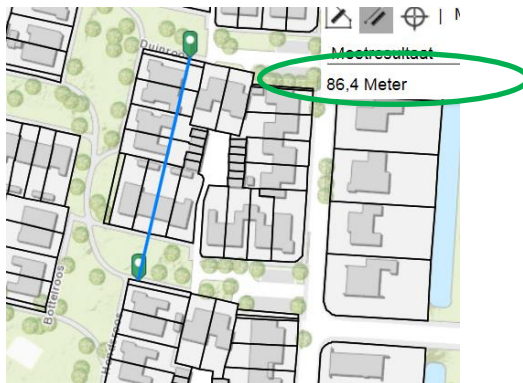


Hoofdstructuur bestaat uit (zie kaart links):

1. Groenstructuur noord-zuid en oost-west (groen weergegeven)
2. Verkeer langs de randen: geen auto's in het groen. Parkeren in hofjes tussen de woningen (midden). Beide grijs weergegeven.
3. Bebouwingsstructuur:
 1. Vrijstaande woningen **langs de rand**
 1. Rozengarde: 2 lagen+ kap, Rozenhaag: 1 laag+kap
 2. Identieke bebouwingsstempels in het **middengebied** bestaande uit 14 twee-kappers en 1 rijtje van 4 (rood)
3. Afmetingen bebouwingsstempels (zie kaartjes onder):
 1. Noord-zuid = ca. 86 meter. Bestaande uit 68 m woningen + 18 m groen
 2. Beschikbare ruimte stempel Viltroos: ca. 54 m. Bestaande uit 40 m woningen + 14 meter groen

Conclusie

onvoldoende beschikbare ruimte om de stempel op gebiedseigen wijze af te maken.



Maatvoering standaard-bebouwingsstempel + groen



Maatvoering stempel "Viltroos / Rozenhaag" + groen

Visie van omwonenden op financiële haalbaarheid

Referentieverkopen Valleipark (2016 /2017)

- **Vrije kavels Valleipark(kavels > 530 m2)**
ca. €670 / m2
- **2¹-kap-woning Valleipark (zijde Liniedijk)**
Ca. € 830 / m2

Rossenbergh

Uitgeefbaar gebied EXCL kavel 1 = 5050 m2.

Naar verwachting bedraagt de grondopbrengst min. €2,8 - €3,0 mln (excl. kavel 1).

In de SOK is een verwachte opbrengst van €2,0 mln overeengekomen.

NB. Heijmans heeft per mail van 13/3/2017 bevestigd dat ook zonder bebouwing naast Viltroos 11 een financieel haalbaar plan mogelijk was. Dat wordt bevestigd door bovenstaande referentieverkopen.

VALLEIPARK

Prijslijst vrije kavels in Valleipark

Leusden, oktober 2016

Rectificatie kavelrijzen kavel 5 en kavel 7

Door een wijziging in de verkoopbrochure is een fout gemaakt bij de kavels 5 en 7: de V.O.N. prijs per m2 en de V.O.N. totaalprijs.

Bij uw voorkeurskeuze dient u rekening te houden met onderstaande prijslijst.

In het laatste deel van Valleipark zijn (vanaf 29 september 2016) 7 kavels te koop. De prijs van elke kavel is afhankelijk van de exacte plek en de omvang van de kavel.

De kavelnummers verwijzen naar de kavels die u kunt terugvinden in het kaveloverzicht en de kavelpaspoorten per kavel.

Kavelnummer	Oppervlakte	V.O.N.prijs per m2	V.O.N. prijs
1	561	€ 690,73	€ 387.500,-
2	538	€ 673,79	€ 362.500,-
3	535	€ 654,21	€ 350.000,-
4	454	€ 611,23	€ 277.500,-
5	514	€ 603,11	€ 310.000,-
6	535	€ 644,86	€ 345.000,-
7	532	€ 690,79	€ 367.500,-

Voorstel omwonenden

@ kavel 1 verwijderen (zoals toegezegd per mail 13/3)

@ proces (zoals toegezegd november 2017) / inrichting openbaar

- Samenhangende ruimtelijke en architectonische visie met KPN en Beweging 3.0
- Verdere uitwerking inrichting openbaar gebied in samenspraak

Nader informatie gewenst?

Desgewenst zijn de onderstaande documenten aanvullend te verstrekken:

- Visiedocument van omwonenden (medio juni 2016)
- Planconcept van omwonenden (eind 2016)
- Unanieme reactie omwonenden (november 2017)
- Alle in de tijdlijn genoemde mails
- Concept-verslagen van vergadering oktober 2016 en opmerkingen