

# MEMO PLAN ROSSENBERG

Datum 14-09-2018  
Van: College  
Aan: Raad van de gemeente Leusden  
Doel: Toelichting stedenbouwkundige verkaveling i.r.t. openbare ruimte

## 1. AANLEIDING

In de raadsuitwisseling van 11 september is het plan Rossenberg besproken. Het bestemmingsplan Rossenberg ligt ter vaststelling voor aan de raad. In de bijeenkomst van 11 september is afgesproken dat een memo aan de raad gestuurd zal worden met een nadere uitleg hoe de verkaveling van het plan Rossenberg tot stand is gekomen in relatie tot het openbaar groen. Voorliggende memo geeft weer hoe de stedenbouwkundige verkaveling en openbaar groen tot stand is gekomen.

## 2. UITGANGSPUNT VOOR HERONTWIKKELING LOCATIE ROSSENBERG; DE AFSPRAKEN UIT DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST 2007

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie De Rossenberg (inclusief dependance) vloeit voort uit de afspraken die gemaakt zijn tussen Heijmans en de gemeente Leusden bij de gebiedsontwikkeling Biezenkamp. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit mei 2007 en de twee allonges uit respectievelijk 2014 en 2016. Op basis van die afspraken is realisatie van 22 vrije sector koopwoningen in het plangebied van de Rossenberg mogelijk. Het exploitatiegebied betreft het onderstaande gebied met rood aangegeven. In de SOK zijn geen expliciete afspraken gemaakt over herinrichting van of te realiseren aantal m2 openbare groene ruimte. Dit betekent dat dit gehele gebied op basis van die afspraken kan worden ingevuld met woningen, tuinen, toegangsweg(en) en parkeren.



Afbeelding begrenzing exploitatiegebied (met rode lijn) uit SOK mei 2007

Ten behoeve van de SOK uit 2007 is destijds een stedenbouwkundig model opgesteld dat een beeld gaf van een mogelijke inrichting van het gebied. In dat model is toen uitgegaan van 12 twee onder één kap woningen en een appartementengebouw met 10 appartementen. Tevens zijn toegangswegen opgenomen en is de ruimte rond tweekappers en het appartementencomplex ingevuld met prive-buitenruimte.



*Afbeelding stedenbouwkundig model t.b.v. SOK 2007*

### 3. HUIDIGE SITUATIE; STEDEBOUWKUNDIGE OPBOUW VAN DE WIJK ROZENBOOM

De wijk Rozenboom, waar binnen het plangebied ligt, wordt gekarakteriseerd door de centrale groene as, die het gebied in noord-zuid richting doormidden snijdt. Daarmee wordt ook de verkeersstructuur gesplitst in een westelijk deel en een oostelijk deel. Beide zijden zijn niet met elkaar verbonden, anders dan met langzaam verkeersroutes. Het schoolterrein en het hoofdgebouw van de basisschool lag in het westelijk deel van het plangebied, aan de Rozengaarde (aansluitend aan de begraafplaats). De dependance van de RKBS 'Rossenberg' lag daar ten oosten van (aan de Rozenhaag). Deze dependance doorbreekt de groene as en blokkeert deze bijna geheel. Het hoofdgebouw alsmede de dependance van de basisschool Rossenberg zijn inmiddels gesloopt. In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig.



*Afbeelding doorbreking parkstructuur door dependance in huidige situatie*

#### 4. TOEKOMSTIGE SITUATIE; STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW EN GROENSTRUCTUUR PLAN ROSSENBERG

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn onder andere de volgende uitgangspunten van belang:

- a) Wens is om de parkstructuur door te zetten en de onderbreking van de noord-zuid-as te doorbreken.
- b) Met de nieuwe woningen aansluiten op de bestaande randbebouwing en stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- c) Verlagen van de dichtheid aan woningen van 22 naar 11/12 kavels.
- d) Behoud van zoveel als mogelijk van de bestaande groenstructuur en bomen.

##### Doorzetten centrale groene as

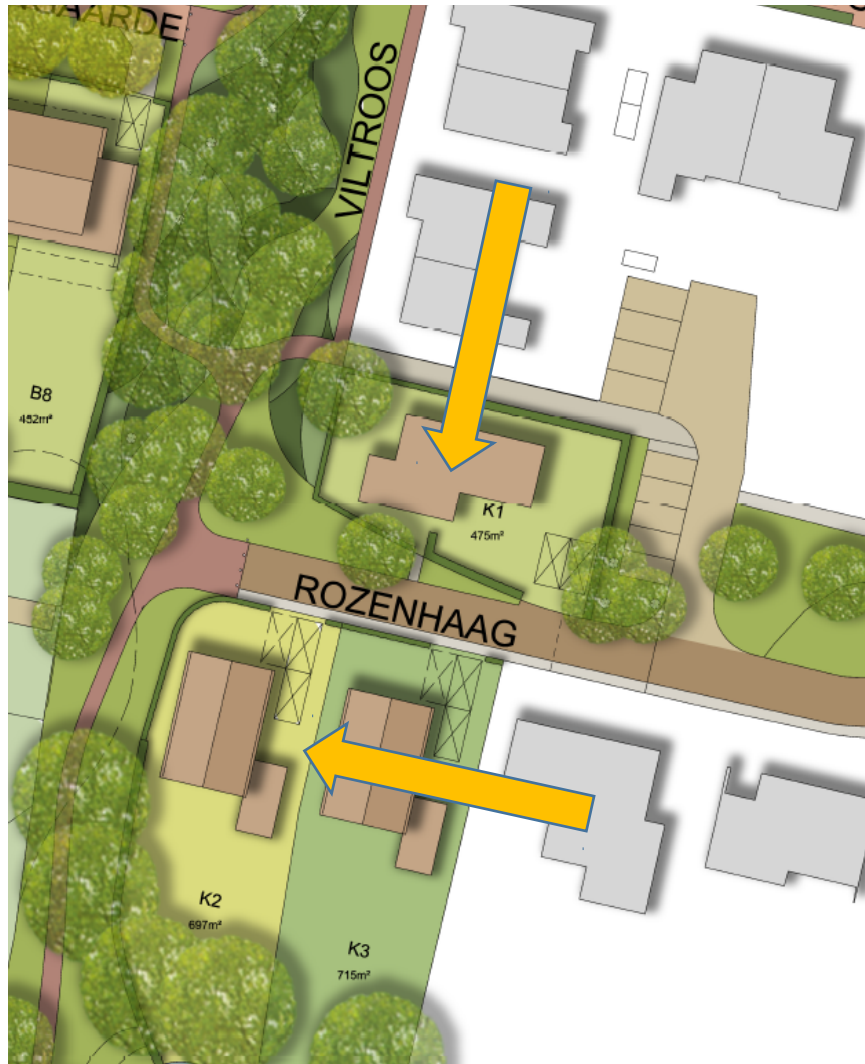
Ter plaatse van een groot deel van de dependance en het speelplein wordt een nieuwe groenstructuur gerealiseerd. Dat is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest om de centrale groene as meer ruimte te kunnen geven. Daarbij is de groene ingang naar het park vanaf de Rozenhaag langs kavel 1 schuin vormgegeven om het park als het ware de wijk in te trekken. In de nieuwe situatie wordt het doorbreken van de centrale groene as opgeheven en de noord-zuid-richting gecontinueerd. Zo ontstaat een doorlopende groene ruimte waarin zoveel als mogelijk bestaande bomen bewaard blijven. Daarnaast wordt in het beplantingsplan, dat parallel aan het proces van het bestemmingsplan wordt vormgegeven, aansluiting gevonden bij het beplantingsplan van de bestaande wijk. Dit om een optimale aansluiting tussen nieuwe en bestaande omgeving tot stand te brengen. Wij zijn van mening dat daarmee de groene hoofdstructuur van de wijk versterkt wordt en sprake is van een goede invulling van de openbare ruimte.



Afbeelding doorzetten groenstructuur groene as

### Bebouwingsstructuur oostzijde plangebied

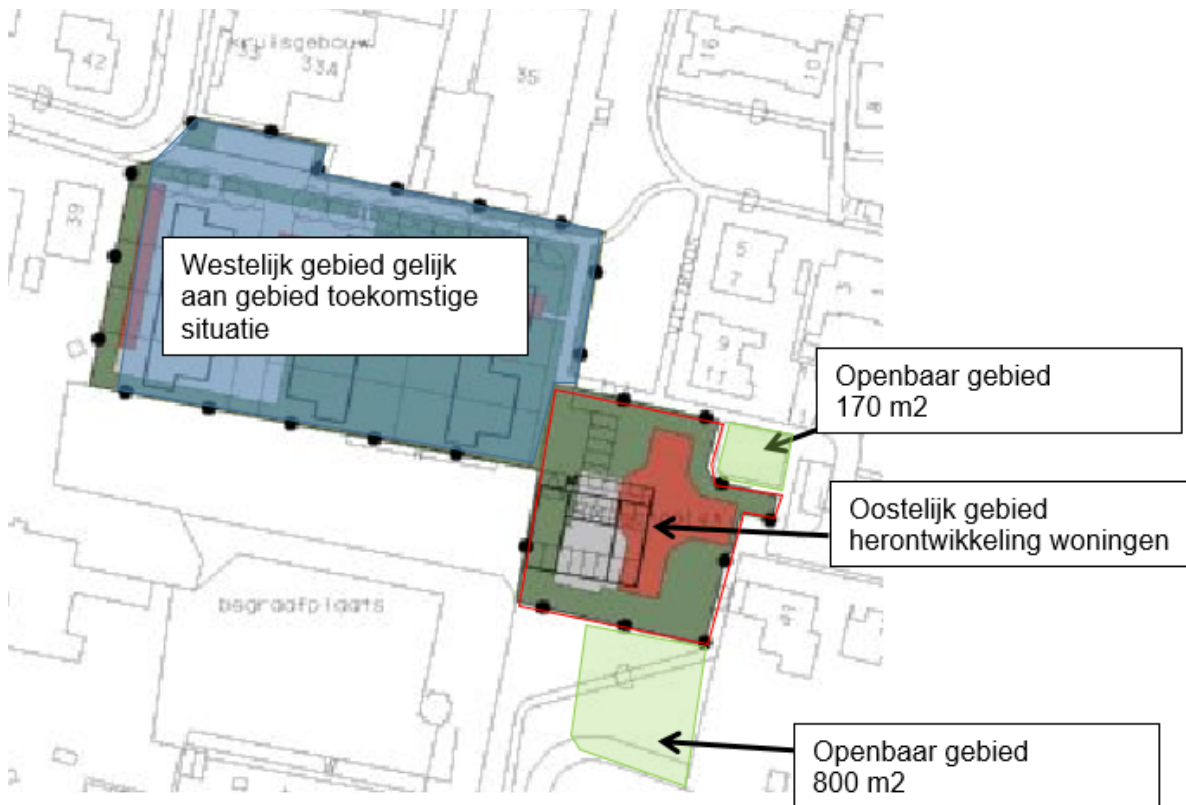
Daar waar de groenstructuur door gaat lopen kunnen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de drie vrije kavels meer naar het (zuid)oosten komt te liggen. Daarvan komt 1 vrije kavel aansluitend aan de Viltroos te liggen en twee vrije kavels aansluitend in het verlengde van de woningen aan de Rozenhaag, zie onderstaande afbeelding.



*Afbeelding doorzetten bebouwingsstructuur van de vrije kavels*

### Aanpassing begrenzing plangebied

De stedenbouwkundige keuze om de groenstructuur van de centrale groene as door te zetten, de woningbouwdichtheid te verlagen alsmede de bebouwingsstructuur aan de oostzijde van het plangebied met drie vrije kavels vorm te geven heeft consequenties voor de oorspronkelijke begrenzing van het exploitatiegebied. Op de volgende pagina is de afbeelding opgenomen uit de SOK 2007 waarin het exploitatiegebied is opgesplitst in een westelijk en oostelijk deel. Buiten het oostelijk deel zijn een tweetal openbaar gebied aangegeven welke binnen het nieuwe plangebied komen te liggen. De aanpassing in de begrenzing van het exploitatiegebied ten opzichte van het plangebied en openbare ruimte is in het oostelijk deel van het plangebied.



*Afbeelding begrenzing exploitatiegebied oude situatie in relatie tot omvang plangebied en openbare ruimte*



*Afbeelding begrenzing exploitatiegebied nieuwe situatie in relatie tot omvang plangebied en openbare ruimte*

Met de gemaakte stedenbouwkundige keuzes voor het doorzetten van de centrale groene as en de aansluiting van de nieuwe kavels op bestaande bebouwingsstructuur is sprake van een verplaatsing van het openbaar gebied. Mede vanwege het kunnen voortzetten van de centrale groene as alsmede de keuze om meer 'lucht' in het plan te creëren is er voor gekozen de woningdichtheid omlaag te brengen. Daarbij zijn verschillende modellen aan de orde geweest en met direct omwonenden besproken. Het voorliggende plan kon uiteindelijk rekenen op goedkeuring van het overgrote deel van de direct omwonenden.

De oppervlakten van nieuw openbaar gebied ten opzichte van de oude begrenzing blijven nagenoeg gelijk (verschil van 90 m<sup>2</sup>). Er is geen sprake van het 'zomaar' verdwijnen van 1000 m<sup>2</sup> openbaar gebied of het 'weggeven van gronden aan de ontwikkelaar', zoals in de raadsvergadering door de inspreker werd gesuggereerd. Er wordt openbaar groen op een andere plek in het plangebied gerealiseerd.

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 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 verder uitbouwt.

## **5. TOT SLOT**

Met voorliggende memo hopen wij u meer inzicht te hebben gegeven in welke ruimtelijke keuzes er gemaakt zijn ten aanzien van de verkavelingsstructuur en het openbaar groen. Mocht u nog vragen hebben over deze memo of nog andere vragen over het project dan kun u contact opnemen met Dave Ruter, ambtelijk projectleider voor de Rosenberg.  
E-mail [d.ruter@leusden.nl](mailto:d.ruter@leusden.nl).