



Informatieavond over woningbouw Achterveld Noordoost, 24 september 2024

Inloop: 18.45 uur
Aanvang: 19.00 uur
Sprekers: Marleen Treep (Wethouder), Bert van Eijken (Projectleider), Marjolein van 't Klaphek (Projectleider), Frank Maas (Stedenbouwkundige SAB), Lara de Graaf (Landschapsarchitect SAB).
Notulen: Annemieke Jense

Bert van Eijken heet alle aanwezigen welkom en neemt het programma voor deze eerste informatieavond door. Hierna stelt Van Eijken de overige aanwezigen voor. Tijdens de bijeenkomst worden geluidsopnamen gemaakt die worden gebruikt ter ondersteuning van het uitwerken van de notulen. Hiertegen is geen bezwaar.

Inleiding Wethouder Treep

Wethouder Treep geeft aan dat de avond als doel heeft om zoveel mogelijk informatie te delen en vragen op te halen. Aangezien wethouder Vos in de directe omgeving van het plangebied woonachtig is, zal wethouder Treep (o.a. portefeuille Sociaal Domein) vanaf nu projectwethouder zijn. Zij stelt zich kort voor en hoopt haar ervaring bij dit project te kunnen inzetten.

De primaire vraag is: waarom worden er woningen gebouwd en waarom in Achterveld? In 2020 heeft de gemeenteraad Achterveld Noordoost aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Hiervoor zijn twee belangrijke aanleidingen. Er is sprake van woningnood, zowel in Nederland als in Achterveld. Het is lastig om een woning te vinden, passend bij iemands fase in het leven (bijvoorbeeld starters of doorstromers). Daarnaast is het belangrijk om de bestaande sociale cohesie in Achterveld te behouden. Achterveld is een bloeiend en vitaal dorp, maar dit staat inmiddels onder druk. Doel is om het dorp vitaal te houden en ruimte te behouden voor jonge aanwas, zodat de middenstand, scholen en sportverenigingen kunnen floreren. Over plan en plangebied wordt vanavond met omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden gesproken, waarbij het doel is om aandachtspunten op te halen die voor de aanwezigen belangrijk zijn.

De volgende vragen en opmerkingen worden tijdens en na afloop naar voren gebracht.

- *Gevraagd wordt of dit een voorlichtingsavond is of dat het besluit definitief is.*
Van Eijken licht toe dat het een avond is met als doel input te verzamelen over wat er zoal leeft rondom deze voorgenomen ontwikkeling. Er zijn, behalve het besluit dat Achterveld Noordoost zoekgebied is en dat de gemeente woningbouw op deze plek wil onderzoeken en mogelijk maken, geen besluiten genomen. Er wordt nu eerst onderzoek gedaan. In de presentatie en de toelichting op het verdere proces zal e.e.a. duidelijk worden.
- *Een van de aanwezigen wijst op de vermelding Gelderland en Utrecht op de getoonde kaart en hij vraagt of dit een nieuwe provinciale indeling betreft.*
Dit is uiteraard niet het geval, maar de aanduiding kan inderdaad tot verwarring leiden.

- *Een van de aanwezigen vraagt waarom een deel van het geplande bouwgebied niet is opgenomen en verwijst daarbij naar de vrijgehouden strook bij de provincielijn. Hij vraagt of dit is gedaan met het oog op een eventuele ontsluiting van de wijk in de toekomst.*

Van Eijken licht toe dat het gebied dat nu onderzocht wordt tot aan de gemeentegrens loopt (beek). Er is een WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeente) van toepassing, waardoor gronden niet aan derden kan worden verkocht zonder toestemming van de gemeente. Ideeën voor een eventuele ontsluiting (randweg) langs de gemeentegrens zijn op dit moment niet bekend bij Van Eijken. De betreffende indiener van de vraag stelt voor om de grens iets te verleggen, zodat de houtwal/singel behouden blijft.

- *Een van de aanwezigen geeft aan benieuwd te zijn naar de ruimtelijke analyse. Zij vraagt zich af op basis van welke afwegingen Noordwest niet is meegenomen en men zich alleen beperkt tot deze locatie.*

Van Eijken licht toe dat beide gebieden weliswaar door de gemeenteraad als zoekgebied voor woningbouw zijn aangeduid, maar dat vanavond alleen wordt gesproken over Achterveld Noordoost, als zelfstandig project. De gemeente heeft besloten om met Achterveld Noordoost te beginnen. Dit gebied heeft enkele voordelen, zoals de ligging dichterbij de kern van Achterveld. Daarnaast is er goed contact met de grondeigenaar.

- *Een van de aanwezigen verwijst naar het nog te houden haalbaarheidsonderzoek. Zij vraagt zich af aan welke criteria voldaan moet worden om het project als haalbaar te kunnen aanmerken.*

Van Eijken licht toe dat hierbij twee belangrijke uitgangspunten gelden. Een project moet zowel ruimtelijk als financieel haalbaar zijn. Ruimtelijk haalbaar: het dient een goede ruimtelijke ontwikkeling te zijn die leidt tot een gezonde, nieuwe wijk voor het dorp Achterveld, nu en in de toekomst. Financieel haalbaar: het project dient financieel ook gerealiseerd te kunnen worden. In Nederland is veel beleid en wet- en regelgeving, waaruit is af te leiden waar een goede nieuwe wijk aan dient te voldoen.

- *Een van de aanwezigen uit zijn zorg dat de kans bestaat dat een projectontwikkelaar zich laat verleiden tot het bouwen van woningen in het duurdere segment. De focus zou moeten liggen op bouwen voor iedereen. Dit lijkt in Mastenbroek II niet het geval te zijn geweest, waardoor starters de gemeente uit worden gejaagd.*

Wethouder Treep licht toe dat ernaar gestreefd wordt om een mooie, afgeronde wijk te bouwen, met gemêleerde bewoning. Alleen bouwen voor starters is financieel niet haalbaar. De gemeente heeft zich bovendien te houden aan de (landelijke) Woondeal (verdeling 30% sociaal, 37% betaalbaar en 33% vrij programma) en de Sint Lucasparochie (de huidige eigenaar van het gebied) heeft ook als voorwaarde gesteld dat er (deels) gebouwd moet worden voor het lagere en betaalbare prijssegment. Het project dient financieel haalbaar te zijn, maar een goede mix is noodzakelijk.

- *Een van de aanwezigen verwijst naar de moeizaam verlopen verkoop van de woningen in Mastenbroek II. Het tweede deel is ook stopgezet inmiddels, maar nu is men al bezig met een volgend plan. De ervaring leert dat projecten altijd duurder worden dan voorzien. Hij vraagt zich af waar de prijzen op uit gaan komen.*

Van 't Klaphek antwoordt dat Mastenbroek II inmiddels is uitverkocht. Prijsniveaus worden in de presentatie inzichtelijker gemaakt.

Een korte kennismaking met het gebied: ruimtelijke analyse en vraagstukken

Frank Maas van Bureau SAB licht dit deel van de presentatie toe.

Er is nog geen plan getekend, maar als onderdeel van de planvorming worden vanavond ideeën opgehaald, om tot een passend plan te kunnen komen.

Het betreffende gebied omvat ongeveer 11 ha. Bureau SAB heeft het gebied bezocht, want ook de landschappelijke inpassing is belangrijk. Het streven is om woningbouw op verantwoorde wijze in te passen, met aansluiting op het dorp zelf en financieel haalbaar. De uitgangspunten moeten worden geformuleerd. Deze zijn deels al beschikbaar, maar worden ook deels vanavond opgehaald. Hierna wordt een hoofdstructuurkaart voor het gebied getekend. Na de verwerking en berekeningen wordt een schetsontwerp getekend. Dit ontwerp zal bij een volgende bijeenkomst worden besproken. Naar verwachting zal dit begin 2025 worden gevolgd door een stedenbouwkundig plan, waarin al meer zal zijn vastgelegd.

Vooralsnog wordt bij de studies uitgegaan van 175 woningen, dit aantal kan nog wijzigen, onder andere in het licht van de financiële haalbaarheid. De verdeling van type en prijs van de woningen wordt scherp in de gaten gehouden. Sociale woningbouw (huur) zal 30% uitmaken van het geheel en 37% zal vallen in de categorie betaalbare woningen. De landelijke richtlijn (grens) voor wat een betaalbare woning is, ligt momenteel op maximaal € 390.000,-. Een van de aanwezigen is van mening dat dit bedrag niet haalbaar is voor starters en dat hiervan zou moeten worden afgeweken.

Lara de Graaf licht het gebied verder toe. Het gebied is goed ontsloten voor wandelaars en ruiters. Dit is een belangrijk punt om mee te nemen als uitgangspunt. Ook wordt rekening gehouden met dieren, de bestaande houtstructuur en met het historische Kerkepad. Door ecologen is al een eerste inventarisatie van het gebied gedaan. Verder onderzoek volgt nog.

Ook de directe omgeving en de ontsluiting van een woonwijk zijn belangrijk.

Het projectgebied is agrarisch gebied en er zijn knotwilgen langs de watergangen aanwezig. Deze aspecten worden voor zover mogelijk meegenomen. Het gebied is aan drie zijden omgeven door bebouwing.

Ook is gekeken naar de ontstaansgeschiedenis. Daarnaast is water een belangrijk aandachtspunt bij verdere ontwikkeling. Er zijn inmiddels onderzoeken naar de flora en fauna in het gebied gestart, er zullen zoveel mogelijk natuurwaarden worden opgenomen in de plannen. Er is een aantal onderzoeksvragen opgesteld, bijvoorbeeld over hoe woningen inpasbaar kunnen zijn, evenals groen en speelgelegenheid, maar ook hoe wordt omgegaan met waterberging en klimaatadaptatie. Ook wordt onderzocht of er ruimte gereserveerd kan worden voor een school.

Frank Maas neemt de aanwezigen mee in de vraagstukken die er zijn.

Het plangebied. Het aanwezige groene raamwerk vormt in feite de basis om mee te gaan werken. Daar waar mogelijk wil men dit behouden door inpassing.

Omliggende bebouwing. Mastenbroek II ligt met het front naar het gebied toe. Nieuwe bebouwing ligt achter de groenstructuur, waarmee de ontwikkelruimte begrensd wordt. Aan de noordzijde denkt men aan enige afstand houden. Hoe dit precies zal worden uitgewerkt is nog niet duidelijk.

Het eerste vraagstuk is wat er zoal mogelijk is in het gebied. De diverse mogelijkheden voor de sfeer van het gebied zijn: een traditionele groene dorpsuitstraling, wonen aan het landschap of wonen in het landschap. Aan de hand van hypothetische modellen worden enkele voorbeelden en mogelijkheden getoond. Dit wordt na het plenaire deel van de bijeenkomst verder besproken.

Verder is de ontsluiting een vraagstuk. Enkele onderzoeksrichtingen worden getoond.

Ook de overgang naar het landschap is een punt om te bespreken, diverse denkrichtingen worden gepresenteerd.

De volgende vragen en opmerkingen worden tijdens en na afloop naar voren gebracht.

- *Een van de aanwezigen verwijst naar het feit dat op de website wordt aangegeven dat het om minimaal 175 woningen gaat. Dit wijkt af van 'circa 175 woningen'.*
Van Eijken geeft aan dat de eerste aanname uitgaat van 175 woningen, als eerste richtgetal.
- *Een van de aanwezigen verwijst naar de brief uit 2020 waarin wordt gesproken over 100 woningen. Zij vraagt naar de reden van deze (bijna) verdubbeling van het aantal.*
Dit wordt nagegaan, men kan hier op dit moment geen antwoord op geven.
- *Een van de aanwezigen vraagt naar het contact met de grondeigenaar.*
Van Eijken licht toe dat de eigenaar van de grond de Sint Lucas parochie is. Er is een intentieovereenkomst gesloten om de komende maanden onderzoek te gaan doen hoe goede woningbouwontwikkeling te realiseren is en of dit eventueel zou kunnen leiden tot een koopovereenkomst. Er is dus sprake van een intentie om dit nader te onderzoeken. Met de eigenaren van de omliggende gronden is hierover nog geen contact. Mochten aanpalende grondeigenaren de behoefte hebben aan rechtstreeks contact met de gemeente, dan worden zij hier van harte toe uitgenodigd. Zij kunnen dan hun belangen ook kenbaar maken.
- *Opgemerkt wordt dat de betreffende grond in het verleden aan de kerk is geschonken, met de voorwaarde dat deze nooit verkocht zou mogen worden. Geadviseerd wordt om dit bij de notaris na te gaan.*
Uit de nu beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat de parochie vrijelijk over deze grond mag beschikken en dus ook mag verkopen.
- *Een van de aanwezigen verwijst naar het belang van de pachters in dit geheel. Er zijn al gesprekken geweest tussen de gemeente en de pachters in het gebied, waarbij ook punten naar voren zijn gebracht. De pachters worden nu echter niet meer genoemd.*
Van Eijken heeft al met veel pachters en huurders gesproken of gesprekken zijn ingepland. Dit betrof echter slechts een inventariseringsronde, om te bepalen hoe pachters/huurders aankijken tegen het wel of niet kunnen inpassen van het huidige grondgebruik in het plan en om hun wensen op dit gebied te verzamelen. In het vervolgtraject zal de gemeente ook in goed contact blijven met de betreffende pachters en huurders om zodoende, vroegtijdig te bespreken hoe inpassing of beëindiging van gebruik van grond zal verlopen. De gemeente heeft geen grond in eigendom in Achterveld, wat wellicht een complicerende factor is bij het vinden van de meest gewenste oplossingen.
- *Een van de aanwezigen geeft aan dat in de overeenkomst met de parochie is opgenomen dat een passende oplossing beschikbaar moet komen voor de huidige pachters in het gebied.*
Met de pachters en gebruikers zal hierover individueel worden gesproken, om te kijken hoe men elkaar hierin kan helpen.

Toelichting op proces en planning

Van Eijken licht toe dat het komend kwartaal zal worden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan, mede aan de hand van de input van vanavond. Dit plan wordt ook voorzien van een beknopt document van kaders en randvoorwaarden, met daarin opgenomen de spelregels waaraan deze gebiedsontwikkeling moet voldoen. Op basis van beide documenten zal worden gekeken of een haalbare ontwikkeling mogelijk is en of hiermee met de Sint Lucas parochie tot overeenstemming kan worden gekomen om de grond aan te kopen. Dit is gepland voor het vierde kwartaal 2024, of uiterlijk eerste kwartaal 2025.

In 2025 zal dan een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan worden gemaakt, gevolgd door een omgevingsplan. Verloopt alles voorspoedig dan verwacht men in 2026 te kunnen beginnen met de aanvragen vergunningen en in 2027 aanvang bouwrijp maken van het gebied.

Tussentijds vindt de participatie met omwonenden, belanghebbenden en stakeholders plaats. Het proces rondom de participatie (het ophalen van wensen, zorgen en suggesties) wordt toegelicht. Uiteindelijk worden het stedenbouwkundig plan en de kaders en randvoorwaarden door het bestuur van de gemeente (het college van B&W) vastgesteld.

Op 1 oktober 2024 om 17.00 uur is een wandeling door het gebied gepland; iedereen wordt van harte uitgenodigd om zich hiervoor op te geven. Op 21 november 2024 wordt de gemeenteraad bijgepraat, een week later gevolgd door een participatieavond. Verwacht wordt dat in januari 2025 een slotavond wordt georganiseerd waarop het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en de kaders en randvoorwaarden worden gepresenteerd, inclusief een toelichting op de gemaakte keuzes.

De volgende vragen en opmerking worden na afloop van dit onderwerp naar voren gebracht.

- *Gevraagd wordt of het tijdstip van de wandeling niet wat later kan worden gepland, met het oog op werkenden.*

Van Eijken geeft aan dat dit uitgebreid is afgewogen (i.v.m. uiteenlopende levensritmes van belangstellenden) en dit als tijdstip als beste compromis naar voren is gekomen.

- *Een van de aanwezigen wijst op het feit dat naast een industrieterrein gebouwd gaat worden. Zij vraagt welke beperkingen dit met zich meebrengt.*

Van Eijken geeft aan dat hiervoor wet- en regelgeving geldt, waarmee uiteraard rekening gehouden wordt.

- *Aan de wethouder wordt gevraagd naar de redenen voor het niet meenemen van een deel binnen de rode contourlijn.*

Deze vraag kan via het formulier worden gesteld, of men kan zich na afloop van het plenaire deel bij een van de medewerkers van de gemeente melden.

- *Een van de aanwezigen geeft aan het plan ambitieus en op punten goed te vinden. Alleen is hij van mening dat een koopprijs van € 390.000,- zeker niet onder de noemer 'sociaal' valt. De voorwaarden moeten voorafgaand aan de aanvang van het project gesteld worden, anders is het te laat.*

Deze opmerkingen kunnen rekenen op bijval vanuit de aanwezigen.

- *Een van de aanwezigen vraagt of er onderzoek is gedaan naar de behoeften en wensen van de mensen uit Achterveld en Leusden. Is een voorkeur voor mensen uit Achterveld en Leusden mogelijk?*

De wethouder licht toe dat parallel aan dit project wethouder Wim Vos bezig is met het opstellen van een Woonvisie en zij zelf houdt zich bezig met het opstellen van de Woonzorgvisie. Voor de Woonvisie is een enquête verspreid waarin inwoners hun ideeën en wensen kenbaar konden maken. De gemeenteraad zal de Woonvisie vaststellen, hierin zijn percentages opgenomen voor sociale huur, sociale koop, middelhuur, etc.. Voorrang verlenen is niet mogelijk, in Nederland bestaat het recht op vrije vestiging. Wel wordt binnen de huisvestingsverordening gekeken naar wat wel mogelijk is.

Met dank aan alle aanwezigen wordt het plenaire deel van de bijeenkomst om 20.15 uur afgerond. Hierna wordt in kleinere groepen verder gesproken.