



Gemeente Leusden

Collegevoorstel

Onderwerp

Vaststellen Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Achterveld Noordoost

1. Aanleiding

In oktober 2020 is het gebied Achterveld Noordoost door de gemeenteraad benoemd als zoekgebied voor woningbouw na 2025. In 2023 is dit gebied opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 van Provincie Utrecht. De gronden van het gebied Achterveld Noordoost zijn belast met gemeentelijk voorkeursrecht. Op 15 april 2025 heeft het college, na consultatie van inwoners en gemeenteraad, de 'Kaders en Randvoorwaarden Achterveld Noordoost' vastgesteld als richtinggevend document voor deze gebiedsontwikkeling. Op basis van deze kaders en verschillende onderzoeken, waaronder die ten aanzien van verkeer, groen en water en met input vanuit participatieve sessies met belangstellenden, belanghebbenden en omwonenden en consultatie van de raad is een Voorlopig Ontwerp (VO) Stedenbouwkundig Plan (bijlage 1) uitgewerkt.

2. Wettelijke grondslag

Omgevingswet.

3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

In het College Uitvoeringsprogramma (CUP) wordt onder andere ingezet op het realiseren van woningbouw (CUP 4.1). Achterveld Noordoost is als zoekgebied voor woningbouw één van de gebieden die in lijn met het CUP ontwikkeld kan worden tot nieuw leef- en woongebied. Met dit besluit wordt een ruimtelijke vertaling in een VO Stedenbouwkundig Plan voor deze ontwikkeling vastgesteld, zodat dit project naar een volgende fase gebracht kan worden.

4. Deadline

De gemeente heeft in november 2020 voorkeursrecht gelegd op de gronden in het gebied Achterveld Noordoost. Met instemming op het VO Stedenbouwkundig Plan kan de ontwerpwijziging Omgevingsplan afgerond worden. Vervolgens kan gestart worden met de vaststellingsprocedure van de wijziging van het Omgevingsplan, deze dient uiterlijk september 2026 vastgesteld te zijn door de raad voor het in stand houden van het voorkeursrecht.

5. Voorstel

1. Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Achterveld Noordoost d.d. 09-10-2025 (bijlage 1) vaststellen.
2. De raad informeren over het definitieve Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Achterveld Noordoost met een raadsinformatiebrief (bijlage 2).



6. Argumenten

1.1 Het VO Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de vastgestelde Kaders en Randvoorwaarden.

Het maximaal toegestane aantal van 193 woningen is conform de verdeling van het referentiewoningbouwprogramma (bijlage D Kaders en Randvoorwaarden ANO) ingetekend. Ook ten aanzien van de andere onderwerpen uit de Kaders en Randvoorwaarden ANO, zoals bijvoorbeeld waterberging, natuur en verkeer voldoet dit Voorlopig Ontwerp aan de door de het college gestelde kaders.

1.2 Na vaststelling van het VO Stedenbouwkundig Plan kan de ontwerpwijziging Omgevingsplan afgerond worden.

Het VO Stedenbouwkundig Plan geeft een goede ruimtelijke inrichting van het plangebied weer. Op basis van het VO Stedenbouwkundig Plan kan een vertaling gemaakt worden naar de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan. Vervolgens kan gestart worden met de vaststellingsprocedure van de wijziging van het Omgevingsplan, deze dient uiterlijk september 2026 vastgesteld te zijn door de raad voor het in stand houden van het Voorkeursrecht op de gronden in Achterveld Noordoost.

1.3 Het VO Stedenbouwkundig Plan is tot stand gekomen met advies van en in afstemming met belanghebbenden, externe partijen en de raad.

Mede op basis van verschillende onderzoeken, waaronder die ten aanzien van verkeer, groen en water is het VO Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt. Het VO is tot stand gekomen in afstemming met partijen als Provincie Utrecht (archeologie en landschap) en Waterschap Vallei en Veluwe (waterhuishouding). Met belanghebbenden is tijdens diverse bijeenkomsten de uitwerking van de Kaders en Randvoorwaarden naar een VO doorleefd en ruimte geboden voor reactie. De raad is vaker geconsulteerd en geïnformeerd.

7. Alternatieve scenario's

N.v.t.

8. Risico's

De raad stemt niet (tijdig) in met de wijziging van het Omgevingsplan.

De wijziging van het Omgevingsplan wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd medio 2026. Het risico bestaat dat de wijziging van het Omgevingsplan vertraging oploopt of dat de raad laat in het proces besluit om het plan op belangrijke punten aan te passen. De kans bestaat dat het Omgevingsplan in voornoemd geval niet tijdig gewijzigd zal worden, waarmee het Voorkeursrecht, waarmee het plangebied is belast, vervalt. De raad is en wordt over verschillende onderwerpen geïnformeerd en geconsulteerd, om daarmee voornoemd risico te verkleinen.

9. Vervolg

Met instemming op het VO Stedenbouwkundig Plan kan de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan afgerond worden. Vervolgens kan gestart worden met de vaststellingsprocedure van de wijziging van het Omgevingsplan, deze dient uiterlijk september 2026 vastgesteld te zijn door de raad voor het in stand houden van het voorkeursrecht.



10. Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Inkoopadvies

Niet van toepassing.

12. Advies van HR

Niet van toepassing.

13. Advies ICT

Niet van toepassing.

14. Juridisch advies

Niet van toepassing.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

Het college heeft op 8 april 2025 besloten een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling Achterveld Noordoost op te nemen in de Voorjaarsnota 2025.

16. Advies communicatie

Communicatie vindt plaats via de projectsite, nieuwsbrief via email, socials en LeusderKrant. Teksten worden opgesteld en geplaatst door communicatie.

17. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

18. Global Goals

■	Goal 11	Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam	
---	---------	---	---

19. Klimaatadaptatie

In de Kaders en Randvoorwaarden worden doelen gesteld voor klimaatadaptief bouwen. In het VO Stedenbouwkundig Plan is hier rekening mee gehouden in thema's als groen/ natuur en water. Dit door onder andere voldoende ruimte te bieden voor waterberging, een robuust watersysteem, behoud van bestaande volwassen bomen en een goede verdeling van groen in en tussen de woonbuurten. In een latere uitwerking bij de inrichting van de openbare ruimte, ontwerp van de opstallen, maar ook in het beeldkwaliteitsplan dient hier aandacht voor te blijven.

20. Inwonerbetrokkenheid/ Burgerparticipatie

Belanghebbenden zijn vanaf het begin van het opstarten van dit project (september 2024) betrokken. Er zijn meer informatieavonden geweest. Allen met mogelijkheid tot het aangeven/ invullen van wensen, zorgen en ideeën. Dan wel tijdens de bijeenkomsten, dan wel door middel van reactieformulieren. Meer dan 250 reacties zijn, verdeeld over de verschillende participatieronden, binnengekomen. Alle reacties zijn gewogen en voorzien van een antwoord. Deze reacties (inclusief antwoorden), zijn ook via de digitale nieuwsbrieven en



onze projectsite teruggekoppeld. Veel van de suggesties die zijn gedaan zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan. Daarnaast is er een schouw op locatie geweest, zijn er de nodige keukentafelgesprekken met direct betrokkenen geweest, worden ontwikkelingen met regelmaat gedeeld via de digitale nieuwsbrief en zijn er gesprekken gevoerd met diverse belanghebbenden (al dan niet in groepsverband). De projectwebsite wordt actueel gehouden met relevante stukken, updates van vragen en antwoorden, verslagen/notulen van bijeenkomsten, raadsinformatiebrieven, onderzoeken etc.

21. Bijlagen

1. Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Achterveld Noordoost_09-10-2025
2. Raadsinformatiebrief_Definitief VO Stedenbouwkundig Plan ANO
3. Nota van Beantwoording_Concept VO Stedenbouwkundig Plan ANO_18-11-2025