Nota van Beantwoording; reacties op concept Kaders en Randvoorwaarden versie 0.1 d.d. 04-03-2025
Datum: 15-04-2025

	Reactie	Antwoord
1.	In het document van Kaders en Randvoorwaarden staat bij hoofdstuk 18 onder communicatie dat er ook een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gepresenteerd wordt.	Terechte opmerking, op de bijeenkomst 18 maart is nog geen Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan gepresenteerd. De tekst van hoofdstuk 18 is aangepast.
2.	**Definieer een plangebied** Er wordt niet gesproken over een precieze definitie (hs 6, pag. 11). Er worden bijv. geen kadastrale percelen of straatnamen benoemd. Uit ervaring van de Tabaksteeg is gebleken dat dit op een later moment aangepast kan worden (gedeeltes uit het plangebied gehaald). a. Op pagina 6 (1.1, C) wordt gesproken over ‘De Percelen’. We zien graag dat er in dit document de kadastrale percelen worden beschreven. b. Onze wens is dat ‘de groene driehoek’ niet wordt opgenomen in het plangebied en daarmee niet bebouwd zal worden nu en in de toekomst. Tevens zal dit dan als zodanig moeten worden opgenomen in het document kaders en randvoorwaarden.	Het toekomstige woningbouwgebied is een gebied binnen het huidige zoekgebied en wordt op pagina 13 met een afbeelding weergegeven. De tekst onder de afbeelding op pagina 13 is aangepast naar ‘zoekgebied woningbouw’. a. Hier wordt een artikel uit de intentieovereenkomst met St. Lucas weergegeven, in de intentieovereenkomst wordt benoemd welke percelen dit zijn. Deze percelen hoeven niet gelijk te zijn aan de uiteindelijke ontwikkeling. De intentieovereenkomst is vertrouwelijk. b. De wens is bekend en begrijpen we ook, we doen onze best met deze wens rekening te houden. Wat de invulling van de ‘groene driehoek’ zal zijn nu en/of in de toekomst is nu nog niet duidelijk. In de wijziging van het omgevingsplan zal de gemeenteraad besluiten welke gronden voor woningbouw worden ingezet en welke gronden een andere bestemming krijgen. In de toekomst kan een dan zittende gemeenteraad anders over deze gronden besluiten d.m.v. een dan te doorlopen omgevingsplanwijziging.
3.	De zgn 'driehoek' groen houden is een brede wens hier in Achterveld, iets waar wij ons ook achter scharen. Maar de wijze waarop is wel een belangrijk aandachtspunt. Wethouder Treep zei het al tijdens de vergadering; 'blijft het zoals het nu is (alleen voor de pachters) of wordt het gebied(je) ontwikkelt voor zoveel mogelijk mensen'. Dat laatste zou zeker onze voorkeur hebben, gaat het gehele plan aantrekkelijker maken voor iedereen!	Bedankt voor uw reactie. Wat de invulling van de ‘driehoek’ zal zijn is nu nog niet duidelijk. In de wijziging van het omgevingsplan zal de gemeenteraad besluiten welke gronden voor woningbouw worden ingezet en welke gronden een andere bestemming krijgen. Wanneer de gronden van de ‘driehoek’ groen blijven bekijken we dan hoe we hier het beste invulling aan kunnen geven.
4.	**Uitkomsten verkeersonderzoek zijn nog niet bekend** Naar aanleiding van de informatieavond op 18 maart 2025 zijn verdere vragen ontstaan over het openbaar stellen van de resultaten van het verkeersonderzoek (uitgevoerd januari 2025). De gemeente heeft geen duidelijkheid verschaft over wanneer deze uitkomsten openbaar worden gemaakt. Tevens zijn wij van mening dat het document Kaders en Randvoorwaarden NIET goedgekeurd zou moeten worden zolang er geen uitkomst van het verkeersonderzoek bekend is: a. Het uitstellen van de herontwikkeling van Knooppunt Hoevelaken en het daardoor aanhoudende sluipverkeer komt niet ter sprake in het document Kaders en Randvoorwaarden. Onze nadrukkelijke wens is dat in het document de uitkomsten van het verkeersonderzoek leidend zijn voor het al dan niet doorgang vinden van de nieuwbouwplannen van Achterveld Noord-Oost (ontsluiting van de wijk en Achterveld als totaal). Deze toezegging is ook mondeling gedaan door Wethouder Treep tijdens de informatiebijeenkomst op 18 maart 2025.	Het verkeersonderzoek is gestart in januari 2025 en is nog steeds in uitvoering. Verschillende partijen leveren hier een bijdrage aan; van een 0-meting d.m.v. het plaatsen van lussen op de weg, vervolgens het inladen van deze gegevens in het verkeersmodel van gemeente Leusden, om vervolgens diverse varianten uit te werken en te berekenen. De mogelijke woningbouwontwikkeling in Achterveld Noordwest zit ook in de studievarianten voor een volledig beeld van alle ontwikkelingen die tot nu toe bekend zijn in Achterveld. De resultaten zijn naar verwachting binnen enkele maanden beschikbaar en worden dan gedeeld. Daarna zijn mogelijk nog ruimtelijke verkenningen nodig als bijvoorbeeld een kruispunt aangepast moet worden. Uiteindelijk zal bij het besluit, tot vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan door de raad, duidelijk zijn dat realisatie van het plan wel/niet mogelijk is in het licht van het verkeersonderzoek.
5.	Rondweg moet worden ingepland langs Fliert. Eventueel met eenrichtingsverkeer. Extra bijeenkomst plannen voor rondweg. Wil me hiervoor inzetten!	Op dit moment voorziet de gemeente geen rondweg. Bij de aanleg van een rondweg zijn hoge kosten gemoeid –kosten die niet gedekt worden door project Achterveld Noordoost– en een dergelijke rondweg gaat over de provinciegrens wat complicerend is. Tevens zal het omleiden van verkeer over een rondweg waarschijnlijk een stillere kern tot gevolg hebben met potentiële nadelige gevolgen voor de middenstand aldaar.
6.	Tijdens de in het verleden gehouden Dorpsraadbijeenkomsten is de rondweg ook vaak aan de orde geweest. Veel bewoners en bedrijven spraken hun zorg uit over een rondweg. Zoals ook bekend in andere plaatsen zal een rondweg leiden tot een stillere kern en problemen voor de middenstand. Sluipverkeer is nu een probleem. De oplossing is niet een rondweg want de rondweg zal meer verkeer brengen op de Hessenweg en daarmee de vertraging voor Achtervelders alleen maar groter doen worden. De oplossing is het sluipverkeer te verminderen.	Bedankt voor uw reactie, de gemeente voorziet nu geen rondweg. Sluipverkeer hangt vooral samen met congestie op het Rijkswegennet.
7.	Als toekomstig bewoner van Achterveld maak ik mij zorgen over de ontsluiting van het projectgebied noordoost. Ik ben geen voorstander van een rondweg over de noordzijde, aangezien dit tevens een aanzuigende werking zal hebben op sluipverkeer van/naar Terschuur e.v. Ontsluiting via Mastenbroek 2 is m.i. geen optie, gezien de hofjes achtige aankleding van die wijk. Blijft over: richting noord en oost via Klettersteeg, waarbij een te directe verbinding tussen deze twee ontsluitingen vermeden moet worden, zodat sluipverkeer van/naar Terschuur ontmoedigd wordt.	Bedankt voor uw reactie, de gemeente voorziet nu geen rondweg. De mogelijke ontsluitingen worden nu onderzocht. Zodra deze resultaten bekend zijn worden deze gedeeld. Sluipverkeer hangt vooral samen met congestie op het Rijkswegennet.

8.	**Doordat het plangebied niet is gedefinieerd, ook het maximaal te bouwen woningen niet concreet is beschreven** In het document (hs 9.4, pag. 20) wordt benoemd dat het maximum te bouwen woningen in 'Achterveld Noord-Oost' 100 woningen tot 2030 en 75+10% woningen na 2030 is. a. Onze wens is dat er duidelijk in het document wordt benoemd dat deze bovengrens geldt op de percelen van de St. Lucas Parochie waar nu voorkeursrecht op geldt en niet op een deel daarvan. b. Onze wens is dat de 'belofte' van wethouder Treep gedaan tijdens de informatieavond in Achterveld op 18 maart 2025 m.b.t. de maximaal te bouwen woningen wordt opgenomen in het document kaders en randvoorwaarden (max. 175 woningen).	a. Het maximaal aantal te bouwen woningen van 175+10% geldt voor het huidige zoekgebied (zie afbeelding op pagina 13). Wanneer er gronden onbebouwd blijven i.h.k.v. dit project geeft dit echter geen garantie voor de toekomst. In de toekomst kan een dan zittende gemeenteraad anders over de niet bebouwde gronden / aantal woningen besluiten d.m.v. een dan te doorlopen omgevingsplanwijziging. b. Voor het huidige zoekgebied is het maximaal aantal te bouwen woningen 175+10%. Dit staat bij het 2e opsommingsteken van de uitgangspunten op pagina 20, hoofdstuk 9.4. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) biedt ruimte voor het bouwen van de +10%; ruimte die mogelijk gebruikt moet worden om een financieel haalbare businesscase te krijgen, maar alleen in de wetenschap dat er ook vraag is naar de extra woningen en dat een goede ruimtelijke ontwikkeling mogelijk blijft.
9.	**Het voorzien van (tijdelijke) Onderwijsvoorziening in Achterveld NO haaks staat op de toekomstige ontwikkeling en verschuiven van de kern richting Stoutenburg** (Tijdelijke) Onderwijshuisvesting (pag. 24): wij zijn GEEN voorstander van enige vorm van school en/of kinderopvang in Achterveld Noord-Oost gezien de lastige ontsluiting van dit gebied, (kind)veiligheid en onlogische plaatsing uit de dorpskern. De dorpskern zal in de toekomst mogelijk verder richting Stoutenburg verplaatsen gezien dit de enige uitbreidingsrichting van Achterveld is. Een integrale visie op de ontwikkeling van Achterveld zal uitgangspunt moeten zijn voor het besluit om al dan niet een (tijdelijke) onderwijsvoorziening te voorzien in dit plan.	Een integrale visie is het uitgangspunt om te besluiten al dan niet een (tijdelijke) onderwijsvoorziening in Achterveld Noordoost op te nemen. Om een eventuele toekomst niet onmogelijk te maken, wordt er rekening gehouden met een scenario dat onderwijs in het gebied Achterveld Noordoost een plek krijgt.
10.	**Appartementen complexen met meerdere woonlagen**: onze wens is dat er concreet wordt opgenomen in het document hoeveel complexen, met maximaal aantal woonlagen, inclusief het maximaal aantal woningen per complex worden opgenomen in het plan. Dit is ons inziens zeer belangrijk als er wordt gesproken over het behoud van 'dorps karakter'. Ervaring leert dat bij de Tabaksteeg onvoldoende kaders zijn gegeven over het aantal te bouwen appartementen complexen en het aantal bouwlagen daarvan. Een groot percentage van de totale woningen in het VO is appartementen complex geworden.	Op pagina 15 is als uitgangspunt benoemd dat appartementencomplexen bestaan uit 4 bouwlagen met incidenteel een accent van 5 bouwlagen. In het referentiewoningbouwprogramma op pagina 55 staat een indicatie van het aantal appartementen; 32+31+11 / 175 = 42,28% gestapeld. Het aantal woningen per complex bepaalt de hoeveelheid appartementencomplexen in totaal. Het bouwen van appartementen conflicteert niet met het behouden van een dorps karakter. Door appartementen te bouwen kan er ook (meer) groen worden gerealiseerd; bovendien voorzien appartementen (gelijkvloers en kleiner wonen) in een duidelijke behoefte van een groeiend aantal alleenwonenden. De definitieve invulling van het aantal appartementencomplexen vindt plaats in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan.
11.	**Parkeernorm**: In de parkeernorm wordt geen rekening gehouden met een bezoekersnorm. Deze is wel opgenomen in bestemmingsplan Mastenbroek 2. Onze wens is dat de bezoekersnorm (0,3 parkeerplaatsen per woning) ook wordt opgenomen in het document kaders en randvoorwaarden. Gezien het ontbreken van openbaar vervoer en voorzieningen in Achterveld.	Voor de ontwikkeling Achterveld Noordoost worden de kengetallen uit de CROW-Ruimte, mobiliteit, stedenbouw en verkeer\Parkeerkencijfers 2024 gehanteerd. De gemiddeldes van de CROW kengetallen "matig stedelijk - rest bebouwde kom" vormen de parkeerkencijfers voor de diverse mogelijke woningtypen en bezoekers in Achterveld Noordoost. Op pagina 36 staan de parkeerkencijfers, waaronder het kencijfer bezoek per woning (0,15). Gezien de veelgehoorde opmerking dat de CROW parkeernormen voor Achterveld te laag zijn, vanwege het ontbreken van openbaar vervoer en de aanwezigheid van veel werkbusjes, onderzoeken we de mogelijkheid om in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan binnen de groene inrichting een ruimtelijke reservering voor toekomstig (aanvullende) te realiseren parkeerplaatsen op te nemen. Dit om, indien in de toekomst de aanwezige parkeerplekken niet voldoende blijkt, groen om te zetten naar parkeerplaatsen. Deze reservering voor parkeren in het groen is een aanvulling op het minimaal te realiseren oppervlakte groen in de wijk. Wanneer deze parkeerruimte toch ingezet moet worden mag dit niet ten koste gaan van de minimale oppervlakte groen.
12.	**Vitaliteit van het dorp**: In hoofdstuk 9.2 Ontwikkelingen demografie en woningmarkt wordt gesproken over landelijke en lokale trends. Een belangrijke lokale trend is dat steeds meer Achterveldse jongeren wegtrekken bij gebrek aan betaalbare woningen. Deze jongeren zijn cruciaal om Achterveld jong en vitaal te houden. Tevens kunnen zij een belangrijke rol spelen in de verzorging van (groot)ouders. Onze wens is om deze trend om te nemen in het document en kaders te stellen aan het percentage jongeren versus ouderen woningen.	Met het referentiewoningbouwprogramma op pagina 55 is programmatisch rekening gehouden met deze wens. Uitwerking is nog 'hoe' woningen toe te wijzen, zodat de wens ook vervuld kan worden. Dit maakt onderdeel uit van de, door de gemeenteraad, vast te stellen Huisvestingsverordening (raadsvergadering d.d. 26-06-2025). Verder zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om e.e.a. in anterieure overeenkomsten vast te leggen. Uiteindelijk moet het een gebalanceerde woonwijk worden met ook ruimte voor gezinnen en ouderen t.b.v. doorstroming en fijn samen leven.
13.	**Integrale visie op Achterveld**: in dit document wordt verwezen naar de nog te ontwikkelen Integrale visie op het dorp Achterveld. Het is opmerkelijk dat er wordt ontwikkeld zonder dat er een Integrale visie is vastgesteld. Vanuit de gemeente is de belofte gedaan dat er in 2025 gestart zou worden met de ontwikkeling van de Integrale visie op Achterveld. Tevens is aangegeven dat bewoners benaderd zouden worden om hierover mee te denken. Wij zijn benieuwd naar de voortang van dit traject.	Het ontwikkelen van een goede nieuwe wijk is niet per definitie afhankelijk van een visie (er moet op zichzelf sprake zijn van een goede ruimtelijke ontwikkeling die rekening houdt met het dorp), idealiter is de visie er natuurlijk wel. Het opstellen van de Integrale visie op Achterveld is vertraagd, de betrokkenen zijn in het BOT-overleg (Benen op Tafel) geïnformeerd.

14.	**Nul Op de Meter**: in hoeverre wordt rekening gehouden met het vervallen van de salderingsregeling? Hoe wordt er in het vervolg rekening gehouden met energie neutraal bouwen? Dit document bevat geen handvatten op dit gebied.	Gemeente Leusden is één van de ondertekenaars van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en is daarom van toepassing op de gebiedsontwikkeling Achterveld Noordoost. Het convenant, bestaande uit overwegingen en afspraken die de ondertekenaars onderschrijven, met daarbij het toetsingskader dient als vertrekpunt voor de duurzaamheidsambities voor de gebiedsontwikkeling Achterveld Noordoost. Het toetsingskader van het convenant werkt met drie ambitieniveaus: goud, zilver en brons. De gemeente Leusden streeft voor het thema energie een ambitieniveau tussen zilver en goud na. Deze ambities zijn conform het collegebesluit (56825; 20 september 2022). Het toetsingskader van het convenant is toegevoegd in bijlage F. Indien er wijzigingen vanuit het rijk of de provincie komen die gevolgen hebben voor het Convenant of onderdelen daarvan, dan kan dit worden bijgesteld via een separaat (college)besluit.
15.	Omthuis wil graag het woonoppervlak van de starterswoning aanpassen van 65 m^2 naar 70 m^2 met 3 tot 4 kamers (PMC3 uit de Woonstandaard). Om zodoende toekomstbestendige woningen te bouwen met een gebruiksvriendelijke plattegrond. Bij het woningtype van 65m^2 hebben we al snel te maken met een woning met een smallere beukmaat. Dat vindt Omthuis minder wenselijk. Ook denkt Omthuis dat het woningtype van 70m^2 voor meer doelgroepen geschikt is dan een woning van 65m^2.	Dit is ruimtelijk inpasbaar en is aangepast in bijlage D van de Kaders en Randvoorwaarden.