Gemeente Leusden



Kaders en Randvoorwaarden Achterveld Noordoost

Gemeente Leusden

Versie 1.0

15 april 2025

Inhoud

1. Werken aan de toekomst door te putten uit het betekenisvolle 3
2. Aanleiding 5
3. Doel, duiding en leeswijzer 7
4. Definities 9
5. Totstandkoming – proces (verantwoording van de werkwijze) 10
6. Rol en (financiële) verhouding 11
7. Te ontwikkelen gebied, exploitatiegebied en fasering 13
8. Stedenbouw en beeldkwaliteit 15
9. Woningbouwprogramma 17
10. Voorzieningen 22
11. Openbare ruimte 25
12. Klimaatadaptatie en water 28
13. Duurzaamheid en energie 32
14. Verkeer en parkeren 34
15. Cultureel erfgoed en archeologie 39
16. Natuur en landschap 41
17. Milieu 44
18. Communicatie en participatie 49
Bijlage A. Belangrijke data 52
Bijlage B. Dwarsprofielen 53
Bijlage C. Woningtypen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte 54
Bijlage D. Kwalitatieve kaders woningbouw 55
Bijlage E. Integraal overzicht suggesties, zorgen en wensen participatie 58
Bijlage F. Toetsingskader Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 59
Bijlage G. Kaders toegankelijkheid 61
Bijlage H. Moties 62

1. Werken aan de toekomst door te putten uit het betekenisvolle

De ontwikkeling van Achterveld Noordoost is de nieuwste stap in de stedenbouwkundige evolutie van Achterveld. Na de afronding van Groot Agteveld en het ter hand nemen van Mastenbroek II is dit de volgende nieuwbouwontwikkeling in het dorp. Net als de recente andere uitbreidingen beoogt het bouwen van sociale huurwoningen en betaalbare en vrije marktwoningen voor ieder wat wils te bieden om er zodoende voor te zorgen dat huidige inwoners van Achterveld en Leusden en ook nieuwe Achtervelders een eerste of volgende stap in het leven kunnen zetten. De nieuwe wijk zal zodoende zowel haar steentje bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis als aan het duurzaam versterken van de vitaliteit van het dorp.

Oplossingen

Er spelen vandaag de dag veel vraagstukken tegelijkertijd. Beschikbare ruimte is schaars, bestaanszekerheid staat voor delen van de bevolking onder druk, infrastructuur, zoals energienetten, watersystemen en autowegen, moet op een snel veranderende toekomst worden voorbereid. Het betreft vaak grote vraagstukken die soms amper oplosbaar lijken en die ook aan kleinere gemeenschappen, zoals die van Achterveld, niet voorbijgaan. Terwijl ze ook in die gemeenschappen soms sterke emoties oproepen. Het blijft de kunst om te zoeken naar dat wat ons bindt in plaats van wat ons scheidt.

Bij de inleiding op de kaders en randvoorwaarden van die andere grote woningbouw-ontwikkeling binnen de gemeente Leusden, Tabaksteeg Zuid, schreef het college van burgemeester en wethouders in 2024 dat de tijd van gemakkelijke oplossingen, waarbij problemen soms konden worden afgewenteld op onze planeet, op anderen of op de toekomst, op dit moment voorbij lijkt. Dat is een jaar later niet veranderd en ook het ontwikkelen en realiseren van Achterveld Noordoost is daardoor vóór alles een verdelingsvraagstuk dat slechts opgelost kan worden als overheden, burgers en bedrijven samenwerken en bereid zijn om zich niet te beperken tot het spelen van zero-sum games, maar zich inzetten om het geheel meer te laten zijn dan de som der delen.

Leefbaarheid

Met het ontwikkelen van Achterveld Noordoost, ofwel Mastenbroek, zoals het gebied in Achterveld beter bekend staat, wordt allereerst gebouwd aan een toekomstbestendige en klimaatrobuuste woonwijk en fysieke leefomgeving. Net zo belangrijk echter is dat Achterveld uitgebreid wordt op een manier waarop iedereen volwaardig deel kan uitmaken van de samenleving en iedereen erbij hoort. De nieuwe wijk moet daarom voortborduren op en bijdragen aan de leefbare, gezonde en veilige wereld die Achterveld is en faciliteren dat mensen zelfredzaam kunnen zijn.

Achterveld is een hechte gemeenschap met een rijk verenigingsleven en sterke sociale verbanden. Dit wordt direct zichtbaar in het huidige gebied Mastenbroek. Achtervelders recreëren, boeren en sporten in en rondom het gebied. Mastenbroek is velen dierbaar en gaat velen aan het hart. De inspirerende geschiedenis is daarbij nooit ver weg. Tot op de dag van vandaag kennen Achtervelders het verhaal van Pastoor van Geyn die in de negentiende eeuw besloot om grond voor een schappelijk bedrag te verhuren aan parochianen, waarmee het land niet alleen voorzag in het dagelijks voedsel, maar het ook een sociale ontmoetingsplek werd. Mastenbroek kan daarom welhaast niet anders dan ontwikkeld worden met respect voor haar historische en huidige betekenis. Betekenis waaraan opnieuw invulling zal worden gegeven doordat betaalbare en passende woningen het Achterveld van morgen mede mogelijk helpen maken. Betekenis die herdefinieerd wordt door het respectvol inpassen van bestaand gebruik waar mogelijk.

Lotsverbondenheid

Nog steeds actueel is dat waar ruimte en geld schaars zijn, het tot stand brengen en in stand houden van de fysieke leefomgeving soms alleen kan met minder gemakkelijke oplossingen; oplossingen die desondanks mogelijk zijn vanuit het besef dat er sprake is van wederzijdse afhankelijkheid en van de vanzelfsprekendheid van breed gedeelde lotsverbondenheid. Onveranderd is dat in een tijd waarin religie, historisch besef en gemeenschapszin als kompas zijn vervangen door individualisme en welbegrepen eigenbelang, het niet makkelijk is om een overtuigend en daarmee breed gedragen waardenstelsel te vinden op basis waarvan burgers, ambtenaren, bestuurders, bedrijven en instanties bij het ontwikkelen en realiseren van Achterveld Noordoost waar nodig rekkelijk, inschikkelijk, ruimhartig, geduldig en begripvol willen zijn. Burgers, overheden en bedrijven zullen ook bij het opnieuw uitvinden van Mastenbroek soms hun heilige huisjes moeten opgeven, afscheid moeten nemen van vanzelfsprekendheden, (financiële en ruimtelijke) pijn moeten verdelen, moeten handelen naar de geest van beleid en regelgeving en soms reeds lang betrokken stellingen moeten verlaten.

Tot slot

In deze Kaders en Randvoorwaarden vindt u de eerste ‘spelregels’ voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Het zijn spelregels die, in de geest van bovenstaande integrale visie, passen bij het abstractieniveau van de fase waarin het project zich bevindt. De Kaders en Randvoorwaarden stellen daarom noodzakelijkerwijs grenzen en ze laten daarom even noodzakelijkerwijs ruimte. Deze Kaders en Randvoorwaarden vormen het startpunt om voor alle inwoners van Achterveld, en die van Achterveld Noordoost in het bijzonder, een zo mooi mogelijke toekomst mogelijk te maken. Een toekomst die in lijn met deze Kaders en Randvoorwaarden verder vormgegeven zal worden via een stedenbouwkundig ontwerp en uiteindelijk een omgevingsplan.

College van Burgemeester en Wethouders Leusden – februari 2025

2. Aanleiding

Vaststellen zoekgebied

In oktober 2020 is Achterveld Noordoost door de gemeenteraad aangewezen als één van de zoekgebieden voor woningbouw na 2025. Het zoekgebied bevindt zich buiten de rode contour, in agrarisch gebied (bestemmingsplan Buitengebied 2009). De provincie heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het ontwikkelen van dit gebied. Gedeputeerde Staten heeft in juli 2023 e.e.a. bekrachtigd in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Met de bouw van woningen in Achterveld Noordoost (en Tabaksteeg-Zuid) is continuering van de woningbouw in de gemeente Leusden geborgd.



Weergave zoekgebieden voor woningbouw in Achterveld en rode contour

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De grond ter plaatse van het zoekgebied 'Achterveld Noordoost' is in eigendom bij de St. Lucas Parochie[1]. Op het zoekgebied is in oktober 2020 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. Dit recht is in september 2023, door middel van het vaststellen van de omgevingsvisie, voor drie jaar gecontinueerd. Uiterlijk in september 2026 dient er een wijziging van het omgevingsplan te zijn vastgesteld om de WVG weer met 5 jaar te verlengen (met een mogelijkheid om daarna nog éénmalig met 5 jaar te verlengen).

Intentieovereenkomst

Voor de gronden van de St. Lucas Parochie in Achterveld Noordoost waarop zowel het Voorkeursrecht rust, als die deel uitmaken van het zoekgebied voor woningbouw, is in augustus 2024 door de gemeente Leusden en St. Lucas Parochie een intentieovereenkomst getekend met onder andere de volgende inhoud:

[1] Per 1 januari 2025 zijn de parochies Sint Lucas en Sint Maarten gefuseerd tot R.-K. Parochie Heilige Familie Jezus, Maria en Jozef. Voor de leesbaarheid van het document staat overal nog St. Lucas.

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST

1.1 Doel van deze intentieovereenkomst is om de afspraken tussen Partijen vast te leggen over:

a. het haalbaarheidsonderzoek, dat de basis zal zijn voor

b. het Stedenbouwkundig plan met kaders, dat zal leiden tot

c. de koopovereenkomst tussen partijen met betrekking tot "De Percelen".

1.2 Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling waarvan het resultaat vervolgens zal worden vastgelegd in een Stedenbouwkundig plan + kaders worden zoveel als mogelijk, de wensen en voorwaarden van St. Lucas als genoemd in het Programma van Wensen (bijlage 2 van deze overeenkomst) meegenomen.

BIJLAGE 2 WENSEN EN VOORWAARDEN ST. LUCAS

- *dat de gemeente tijdig en zorgvuldig aandacht heeft voor de gebruiker RV De Singels in het kader van inpassing of uitplaatsing;*
- *dat de gemeente de haalbaarheid van de inpassing van het initiatief Samen Wonen van Door Achterveld Voor Achterveld bij de invulling van het woningbouwprogramma onderzoekt;*
- *een woningbouwprogramma met aandacht voor sociale woningbouw;*
- *dat de gemeente de haalbaarheid van het verlenen van voorrang voor de huidige bewoners van Achterveld bij het toekennen van de te realiseren woningen onderzoekt;*
- *dat de gemeente de inspanningsverplichting op zich neemt om de huidige gebruikers van de percelen indien gewenst te voorzien van een andere plek waar zij hun activiteiten voort kunnen zetten. Indien dat niet mogelijk blijkt, treden partijen in overleg over een andere wijze van vergoeding.*

3. Doel, duiding en leeswijzer

Doel

Met dit document worden de leidende principes voor de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling van Achterveld Noordoost vastgelegd. Hiermee biedt dit document richtinggevend houvast aan de verdere stedenbouwkundige planuitwerking. Deze kaders en randvoorwaarden fungeren als toetsingskader voor en zijn een bijlage bij het stedenbouwkundig plan en mogelijk ook bij een conform de intentieovereenkomst nog te sluiten koopovereenkomst. Dit document beoogt de fundamentele principes en dus niet alle toekomstige details van de gebieds- en opstalontwikkeling inzake Achterveld Noordoost in te kaderen. Veel zal nog in de toekomst worden uitgewerkt, langs zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke weg.

Duiding

Hoewel veel is uitgezocht, zijn er ook nog zaken niet volledig uitgewerkt. Dat kan ook niet. Het ontwikkelen van een gebied als Achterveld Noordoost is een proces dat zich, via kaders en randvoorwaarden, een stedenbouwkundig ontwerp, een omgevingsplan en een inrichtingsplan, voltrekt van grof naar fijn en van een hoog abstractieniveau naar concreet te realiseren woningen, openbare gebieden en civieltechnische inrichtingen. Noodzakelijkerwijs stellen deze kaders en randvoorwaarden daarom (onder)grenzen waar mogelijk, terwijl ze ruimte laten waar dat nodig is (om een nog deels onbekende toekomst niet onmogelijk te maken). Soms zullen in deze kaders en randvoorwaarden daarom absolute en getalsmatige kwalitatieve of kwantitatieve eisen worden gesteld, soms zijn eisen geformuleerd als afgeleide of uitkomst van met de betreffende eis samenhangende overige parameters. Waar het formuleren van eisen als hiervoor beschreven niet mogelijk is, is een procesafspraak opgenomen; dergelijke afspraken beogen voor te schrijven hoe toekomstig te bepalen eisen of beoordeling van voorstellen tot stand moeten komen.

Ten aanzien van deze kaders en randvoorwaarden zijn vier algemene principes belangrijk:

Dit document is gestoeld op onderliggende wet- en regelgeving, alsook op een brede verzameling van beleidsstukken vanuit het Rijk, de provincie, de gemeente en andere overheden. In het licht van voorgaande wordt onderstaande regeling vastgesteld:

1) *In het geval dat regelgeving of uitgangspunten conflicterend zijn of in geval dat er geen eis is geformuleerd en derhalve niet bekend is wat leidend is, zal de gemeente Leusden daar duidelijkheid over verschaffen.*

Omdat het ontwikkelen van een gebied als Achterveld Noordoost een meerjarige reis met een nog deels onbekende bestemming is, kan het gewenst of noodzakelijk zijn om de in dit document verwoorde kaders en randvoorwaarden in een later stadium bij te stellen, bijvoorbeeld als gevolg van door hogere overheden of door de gemeenteraad vastgesteld nieuw beleid. Hiertoe wordt met de vaststelling van dit document onderstaande algemene procesafspraak vastgesteld:

2) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen als gevolg van vaststelling van nieuw beleid of wet- en regelgeving door hogere overheden, worden eisen, zo nodig na overleg met belanghebbenden, aangepast;*
3) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen als gevolg van vaststelling van nieuw*

beleid of wet- en regelgeving door de gemeente Leusden is dat alleen mogelijk met instemming van het college van de gemeente Leusden;

4) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen ten behoeve van de financiële of ruimtelijke haalbaarheid is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeente Leusden.*

Leeswijzer

In hoofdstuk 5 en 18 en bijlage A wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop deze kaders en randvoorwaarden tot stand zijn gekomen. Een veelheid aan gemeentelijke beleidsmedewerkers heeft zijn bijdrage geleverd, er is overlegd en er zijn afspraken gemaakt met andere overheden, instanties en de ondertekenaar van de intentieovereenkomst en er is geparticipeerd met belanghebbenden, burgers en omwonenden. Ook is er bestuurlijk en ambtelijk informatie uitgewisseld.

Bijlage E geeft weer welke zorgen, suggesties en wensen door participanten zijn meegegeven. In bijlage E is ook opgesomd welke antwoorden zijn gegeven naar aanleiding van die zorgen, suggesties en wensen. Daar waar het niet mogelijk is om in deze fase antwoord te geven, is aangegeven in welke fase dat antwoord wel wordt gegeven of een nadere uitwerking plaatsvindt.

Hoofdstukken 6 en 7 geven de hoofdlijnen van deze toekomstige ontwikkeling weer: de rollen en de verschillende betrokken partijen, de toekomstige processtappen en de duiding van het te ontwikkelen gebied.

In de hoofdstukken 8 t/m 18 worden per beleidsthema kaders en randvoorwaarden gesteld, met inachtneming van de integrale visie zoals in de inleiding tot deze Kaders en Randvoorwaarden. Behoudens hoofdstukken 17 en 18 kennen de hoofdstukken telkens een logische opbouw waarin achtereenvolgens:

- het vigerende beleid wordt opgesomd;
- op het betreffende beleidsterrein een analyse van de projectcasuïstiek wordt verwoord;
- dilemma's die voortkomen uit de participatie extra worden belicht of geduid;
- de ruimtelijke en kwalitatieve kaders en randvoorwaarden (uitgangspunten) worden meegegeven.

Hoofdstuk 17 (milieu) is meer technisch en vooral de uitkomst van toepassing van regelgeving en staand beleid en hoofdstuk 18 (communicatie en participatie) heeft een vrije opmaak aangezien dit hoofdstuk vooral een procesbeschrijving behelst. Eventuele achtergronden van de kaders en randvoorwaarden per beleidsthema zijn te vinden in de bijlagen.

4. Definities

In dit document zijn onderstaande begrippen als volgt gedefinieerd:

- **BENG:** Bijna EnergieNeutraal Gebouw, een gebouw dat op jaarbasis gemiddeld evenveel energie opwekt als wordt gebruikt voor 'het gebouw' (verwarming, warm water, ventilatie, koeling);
- **Bovenwijkse voorziening:** een voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en één of meer andere gebieden. De kosten hiervan worden naar rato van profijt ten laste gebracht van het exploitatiegebied;
- **Bruto vloeroppervlakte (BVO):** de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van een gebouw, dus inclusief gevels, dragende wanden, vides etc.;
- **Exploitatiegebied:** nader te bepalen gebied dat als binnenplans onderdeel van de gebiedsontwikkeling wordt beschouwd en alwaar ingrepen ten behoeve van de ontwikkeling financieel moeten worden gedragen door de ontwikkeling;
- **Gebruiksoppervlakte (GO):** de BVO minus de gevels, dragende wanden, stijgpunten en vloeroppervlakten minder dan 1,5 meter;
- **Kaders en Randvoorwaarden:** deze kaders en randvoorwaarden;
- **Nul-Op-De-Meter (NOM):** bij een NOM woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul. Dat betekent dat het huis over het jaar heen evenveel energie opwekt als gebruikt (zowel voor het gebouw als de gebruikers);
- **Plangebied:** nader te bepalen gebied waarin de daadwerkelijke ontwikkeling, het wijzigen van functies van de grond, zal gaan plaatsvinden en dat als onderdeel van de gebiedsontwikkeling wordt beschouwd;
- **ProductMarktCombinatie (PMC):** de combinatie type woning en prijsklasse;
- **Stedenbouwkundig plan:** kaart die de ruimtelijke positie van de belangrijkste onder- en bovengrondse infrastructuur, functies en woongebieden van een te ontwikkelen gebied verbeeldt;
- **Te ontwikkelen gebied:** de maximale grens van een aaneengesloten gebied dat gemoeid is met de ontwikkeling;
- **Voorkeursrecht:** het instrument dat de gemeente het eerste recht van koop van een stuk grond geeft, e.e.a. conform de Omgevingswet;
- **Zoekgebied:** het gebied dat door de gemeenteraad van de gemeente Leusden op 1 oktober 2020 is aangewezen als locatie voor nieuwe woningbouw.

5. Totstandkoming – proces (verantwoording van de werkwijze)

Het maken van deze Kaders en Randvoorwaarden heeft zowel een inhoudelijke als een procesmatige kant. Hieronder is een korte schets weergegeven van het proces dat geleid heeft tot dit document. Een totaaloverzicht van de belangrijkste data is te vinden in bijlage A.

Oktober 2020	Raadsbesluit 'Woningbouwopgave na 2025; aanwijzen drie zoekgebieden' met daarin opgenomen de zoekgebieden Tabaksteeg-Zuid, Achterveld Noordwest en Achterveld Noordoost.
November 2020	Raadsbesluit 'Vestigen voorkeursrecht (WVG) voor 3 zoekgebieden woningbouw'.
November 2021	Raadsbesluit 'Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort'.
November 2022	Uitleggebied voor woningbouw Achterveld Noordoost opgenomen in programmabegroting 2023-2026 gemeente Leusden.
November 2022	Memo d.d. 15 november 2022 aan raad 'Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost'.
Februari 2023	Uitwisseling met raad over Woondeal en Regionaal programmeren. Het toenmalige college spreekt uitgebreid met vertegenwoordigers van alle fracties over de Woondeal, het Provinciaal Programma Wonen en Werken en de eerst te ontwikkelen zoekgebieden Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost.
Februari 2023	Collegebesluit 'Regionaal programma wonen en werken 2023 – regio Amersfoort' en 'Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030' met daarin opgenomen de locaties Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost.
Juli 2023	Gedeputeerde Staten besluit over definitief Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) met daarin opgenomen de locaties Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost.
September 2023	Verlenging van het, in november 2020, gevestigd Voorkeursrecht door raadsbesluit 'Vaststellen structuurvisie Omgevingsvisie Gemeente Leusden'.
Juli 2024	Collegebesluit 'Intentieovereenkomst inzake Achterveld Noordoost'.
Augustus 2024	De gemeente sluit een intentieovereenkomst met de St. Lucas Parochie met als doel afspraken vast te leggen over: a. het haalbaarheidsonderzoek, dat de basis zal zijn voor; b. het Stedenbouwkundig plan met kaders, dat zal leiden tot; c. de koopovereenkomst tussen partijen met betrekking tot "De Percelen".
Vanaf september 2024	Gestart met de kaders en randvoorwaarden: • Er is een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect ingehuurd om ontwerpend onderzoek te doen en zodoende de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Achterveld Noordoost vast te stellen; • Beleidsmedewerkers van de gemeente hebben met behulp van plenaire sessies en bilaterale overleggen de toe te passen kaders en randvoorwaarden voor Achterveld Noordoost geschreven; • Onderzoek t.b.v. de Quickscan natuur is uitgevoerd; • Overleg met provincie Utrecht inzake o.a. Groen Groeit Mee; • Overleg met woningcorporatie Omthuis over vraag- en aanbodverhoudingen en woonprogramma's; • Met de grondeigenaar is de grondoverdracht nader verkend; • De gemeenteraad is geïnformeerd en geconsulteerd over het proces door middel van een Raadsinformatiebrief en een BOB-avond; • Belanghebbenden zijn geïnformeerd en geconsulteerd tijdens 3 participatiemomenten. Deze input is meegewogen in de totstandkoming van dit document (zie hfst. 18 en bijlage A en E).

6. Rol en (financiële) verhouding

De gronden in Achterveld Noordoost zijn in eigendom bij de St. Lucas Parochie. De gemeente heeft in augustus 2024 een intentieovereenkomst gesloten met de St. Lucas Parochie. Daarin zijn een aantal afspraken vastgelegd over de fase waarin het stedenbouwkundig plan en de kaders worden gemaakt en waarin de haalbaarheid wordt onderzocht. Intentie van de overeenkomst is dat de afspraken de basis zijn voor een koopovereenkomst tussen de gemeente en de St. Lucas Parochie.

Nadat het college deze kaders en randvoorwaarden heeft vastgesteld zal de juridische, financiële en organisatorische vorm van het vervolgtraject worden vormgegeven. Hiertoe worden dan de nodige overeenkomsten opgesteld en overeengekomen. Doel is de afspraken voor de ontwikkeling waar nodig verder te borgen.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling van het nader te definiëren plangebied dient op zichzelf financieel haalbaar te zijn. Dat betekent dat de te verwachten kosten en opbrengsten uit de ontwikkeling met elkaar in evenwicht moeten zijn of dat, indien er meer kosten dan opbrengsten voorzien worden, er duidelijkheid is over hoe dit tekort gedekt zal worden.

Ook eventuele bovenwijkse ingrepen kunnen financieel worden toegerekend aan de ontwikkeling; het betreft hier onder andere (maar niet uitputtend):

- het maken van veilige en vlot doorstromende ontsluitingen vanuit Achterveld Noordoost naar de omliggende en aanpalende hoofdwegenstructuur ook als dat betekent dat er buiten het plangebied verkeerskundige en civieltechnische ingrepen benodigd zijn;
- het verzorgen van ont- en afwatering van het gebied, ook als dat betekent dat er buiten het plangebied waterbouwkundige werken, ingrepen aan de riolering en civieltechnische ingrepen benodigd zijn;
- het realiseren van Groen Groeit Mee, zowel binnenplans als buitenplans.

De keuzes die gemaakt worden bij het vaststellen van de Kaders en Randvoorwaarden hebben een relatie met de te verwachten kosten en opbrengsten. Zo wordt de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onder andere beïnvloed door keuzes ten aanzien van parameters zoals: aantallen woningen, ProductMarktCombinaties's, verdichting (aantal woningen/ha), grootte van het exploitatiegebied en ambities. De financiële haalbaarheid staat onder druk door de vele claims van partijen voor veel en diverse doelen. In het toekomstige uitwerkingstraject (na vaststelling Kaders en Randvoorwaarden) wordt nog verder nadere invulling gegeven aan voornoemde parameters; als gevolg daarvan wordt de uiteindelijke financiële haalbaarheid ook pas in een later stadium van het ontwikkelproces definitief aantoonbaar. Eerste, noodzakelijkerwijs grofmazige, doorrekeningen op basis van deze kaders en randvoorwaarden en op dit moment beschikbare informatie geven vertrouwen dat een financieel haalbare planuitwerking mogelijk is.

Proces planvorming

Naast deze Kaders en Randvoorwaarden worden nog meer producten vervaardigd; dat kan soms parallel aan elkaar (en aan het maken van deze Kaders en Randvoorwaarden) en soms volgtijdelijk (en dus na het vaststellen van deze Kaders en Randvoorwaarden) plaatsvinden. Geen uitputtende lijst en in willekeurige volgorde:

- stedenbouwkundig en landschapsplan;
- beeldkwaliteitsplan;

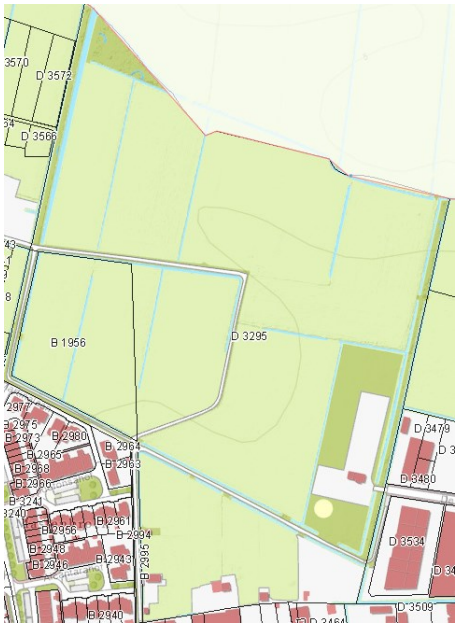
- financiële verkenning haalbaarheid;
- woonvisie en woonzorgvisie;
- inrichtingskaders en -plan openbare ruimte;
- verkeersonderzoek;
- omgevingsplan (met de daarbij behorende onderzoeken).

7. Te ontwikkelen gebied, exploitatiegebied en fasering

Te ontwikkelen gebied

Het gebied waar een nieuw leefgebied wordt ontwikkeld met functies als wonen, groen, mobiliteit en water is verbeeld op onderstaande afbeeldingen en is 11,6 hectare groot. De grenzen van het gebied worden weergegeven door de blauwe lijn. Het exacte plangebied moet nog worden vastgesteld nadat er een stedenbouwkundig plan is gemaakt/vastgesteld. Onderdeel van het definitieve plangebied zullen in ieder geval ook de aansluitingen op de onmiddellijke omgeving, zoals de wegontsluitingen en watergangen moeten zijn.





Zoekgebied voor woningbouw

Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied bestaat uit de gronden waarop een wijziging van het gebruik plaatsvindt. De bijbehorende kosten en opbrengsten van de functiewijziging worden verantwoord in de zogenaamde grondexploitatie. Naast de directe kosten en opbrengsten kunnen ook kosten en opbrengsten worden opgenomen van maatregelen buiten het exploitatiegebied die een directe relatie hebben met de ontwikkeling. Deze kosten en opbrengsten worden naar rato van het profijt toegerekend. Hoewel het exploitatiegebied buiten de rode contour ligt, mag de gemeente, onder nader in te vullen randvoorwaarden en met goedkeuring van de provincie, medewerking verlenen aan functiewijziging. In het kader van de ontwikkeling van het gebied wordt een wijziging van het omgevingsplan voor het hele gebied opgesteld.

Fasering

Het uitgangspunt is dat de realisatie van Achterveld Noordoost een aantal jaar in beslag neemt. Met een fasering van 100 woningen in de periode tot en met 2030 en 75 woningen vanaf 2031. Een getemporiseerde bouw is wenselijk om ervoor te zorgen dat Achterveld de bewoners van de nieuwe wijk goed kan absorberen en dat de bovenwijkse voorzieningen en verkeersknooppunten op organische en natuurlijke wijze kunnen meegroeien met intensiever gebruik. Ook om vooral de lokale bevolking een kans te geven naar het nieuwe woongebied door te stromen, is getemporiseerde bouw gewenst.

Ten aanzien van de fasering is het belangrijk dat de essentiële basisinfrastructuur aanwezig is voordat het gebied bewoond gaat worden. Dat betreft de vanzelfsprekende basisinfrastructuur zoals riolering, kabels en leidingen en de (funderingen van) wegen en parkeervoorzieningen. Het is in ieder geval belangrijk dat de ontwatering, afwatering, waterberging en de ontsluitingswegen functioneren of dat er in ieder geval tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd wanneer de definitieve voorzieningen nog niet kunnen worden aangelegd. Bij de fasering van het bouw- en woonrijp maken en van de bouw dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de belangen van aan- en omwonenden. Alles moet erop gericht zijn dat door een slimme fasering zoveel mogelijk wordt voorkomen dat aan- en omwonenden last hebben van geluid, stank, stof of (bouw)verkeersoverlast. Ook wanneer de bouw van de gehele wijk onverhoopt langer duurt dan voorzien, dienen deelfasen een logische afronding te krijgen, zodat ze zonder problemen kunnen functioneren als gezond en veilig woon/leefgebied waarbij bewoners en omwonenden ongestoord kunnen wonen, werken en ontspannen.

Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:

- ten aanzien van de planning bestaat de vrees voor jarenlang overlast van bouwen.

8. Stedenbouw en beeldkwaliteit

8.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030.	• Regionaal ontwikkelbeeld; • Provinciaal Programma Wonen & Werken 2023.	• Omgevingsvisie 2023; • Woonvisie 2021-2025 (vervalt als Woonvisie en Woonzorgvisie worden vastgesteld); • Woonvisie en Woonzorgvisie 2025-2030; • Erfgoedverordening 2022; • Paraplu(bestemmings)plan erfgoed Leusden 2020; • Aanwijzing zoekgebieden; • Voorkeursrecht; • Gemeentelijke welstandbeleid.

8.2 Analyse

We gaan uit van een woningdichtheid van circa 25 woningen per hectare. Hetgeen vergelijkbaar is met de naastgelegen wijk Mastenbroek 2.

8.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:
- behoud groene karakter;
- stedenbouw passend bij landschap;
- behoud van de ‘driehoek’ (de zuidelijke paardenweides);
- woningbouw realiseren ‘achter’ de bestaande bomenlanen;
- behoud van rijvereniging De Singels;
- behoud van het paardenpad Vallei Trail;
- wandelmogelijkheden (met hond).

8.4 Uitgangspunten

- alle grondgebonden woningen worden, gezien het beoogde dorpse en kleinschalige karakter, voorzien van een kap;
- qua sfeer wordt gezocht naar een landschappelijke, groen-dorpse setting. Grote gebouwcomplexen moeten daarom worden voorkomen, niettemin moeten er enkele efficiënte doch kleinschalige appartementencomplexen worden gerealiseerd van 4 bouwlagen met incidenteel een accent van 5 bouwlagen;
- de woningen maken Achterveld Noordoost, samen met het aanwezige groen en water, een prettige plek. Naast een fijne woning om in te wonen, wordt de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten gefaciliteerd door middel van verblijfplekken om samen te komen; hierdoor en hiermee wordt binding met de plek en de verbinding met de buren bevorderd. De opzet nodigt niet alleen uit om te ontmoeten maar ook te spelen, te bewegen en te sporten;
- de gemeente stelt een beeldkwaliteitsplan (BKP) op. Het BKP dient geschikt te zijn als sturings- en toetsingsdocument op beeldkwaliteit. Het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld het BKP;
- landschap(pelijke elementen) gebruiken als ruimtelijke drager;
- landschappelijke overgangszone maken aan de noordzijde, deze is ook toegankelijk;
- aandacht voor nat gebied aan noordwestzijde plangebied;

- groene opzet van de buurt, met beleefbare zichtassen naar het omliggende landschap;
- bestaande bomenlanen behouden (enkele keer doorsteken voor ontsluiting), maar ook ‘opschonen’ en waar nodig versterken;
- knotwilgen bij voorkeur behouden;
- wandelpaden onder de bomenlanen behouden en -waar kan- uitbreiden;
- landschappelijke elementen (groenopstanden, wadi’s, watergangen) moeten bereikbaar zijn voor de onderhoudsdiensten cf. gemeentelijke beleid;
- voldoende wandelpaden, deels ook toegankelijke routes voor mindervaliden;
- naar verwachting is er behoefte aan een verdeelstation voor energie. Positie en inpassing is nog nader te bepalen. Deze voorzieningen moeten bereikbaar zijn voor onderhoudsdiensten.

9. Woningbouwprogramma

9.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030; • Nationale Woon- en Bouwagenda; • Programma betaalbaar wonen; • Programma een thuis voor iedereen; • Programma wonen en zorg voor ouderen; • Programma woningbouw.	• Regionaal ontwikkelbeeld; • Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW); • Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (2022).	• Prestatieafspraken gemeente Leusden-Omthuis 2019-2023 en Jaarafspraken 2024; • Woonvisie 2021-2025 (vervalt als Woonvisie en Woonzorgvisie worden vastgesteld); • Woonvisie en Woonzorgvisie 2025-2030; • College uitvoeringsprogramma (incl. addendum) 2022-2026; • Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden 2023-2027'.

9.2 Analyse

Eisen aan de betaalbaarheidscategorieën

Conform de Woondeal regio Amersfoort bestaat het woningbouwprogramma van Achterveld Noordoost uit ten minste tweederde betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en maximaal 33% woningen in het vrijemarktsegment. Daarnaast is ten minste 30% van de woningbouwopgave sociale huur. Onder betaalbare koopwoningen worden de woningen verstaan met een koopprijs tot maximaal € 405.000,- (Rijksgrens prijspeil 2025) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van de sociale huur € 900,07 en de huurprijs bij 186 punten in het woningwaarderingsstelsel € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).

Ontwikkelingen demografie en woningmarkt

De visie op wonen in Achterveld Noordoost kan niet los worden gezien van landelijke en lokale trends. We noemen hier de belangrijkste:

- een steeds groter deel van de Nederlanders en inwoners van de gemeente Leusden woont alleen of met 2 personen. Het gaat daarbij niet alleen om jongeren, maar dit fenomeen doet zich in alle leeftijdsklassen voor. De woningvraag wordt in belangrijke mate door deze groep beïnvloed omdat het aanbod bij deze vraag achterblijft;
- de grootste groei in de 1- en 2-persoonshuishoudens doet zich de komende jaren voor bij de 65+’ers en op iets langere termijn bij de 75+’ers (dubbele vergrijzing). Het rijksbeleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Indien nodig met ondersteuning vanuit de Wmo, zorgverzekeringswet (Zvw) of Wet langdurige zorg (Wlz). Dit betekent dat het wonen voor ouderen een zwaarder accent moet krijgen in het woningbouwprogramma. In de nog op te stellen Toekomstvisie op Achterveld wordt onder andere een schuifplan van gemeentelijke huisvesting en locaties uitgewerkt, hieruit zal blijken of er locaties dicht bij de voorzieningen vrijkomen waar ouderenwoningen gerealiseerd kunnen worden. Wanneer de visie geen of onvoldoende alternatieven oplevert, is ouderenhuisvesting in Achterveld Noordoost nodig. Ouderen zijn het minst verhuisgeneigd en kritisch in hun woonbehoefte. Aandacht voor de locatie van ouderenhuisvesting in het plangebied is dan nodig;
- als ouderenhuisvesting gerealiseerd gaat worden, dan is niet alleen de woning zelf van belang, maar voor een deel ook de mogelijkheid om de benodigde zorg (tot aan verpleeghuiszorg) in de woning te leveren én de kwaliteit van de directe omgeving en

sociale cohesie daarbinnen. De omgeving moet uitnodigen om mee te blijven doen in de samenleving en elkaar te ondersteunen. Kleinschalige woonzorgvoorzieningen kunnen hierin een bijdrage leveren;
- de sociale huursector is niet in staat aan alle vraag te voldoen; de wachttijden zijn de laatste jaren weer wat verder toegenomen. Daarbij gaat de sociale huursector een steeds belangrijkere rol spelen in de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen voor het wonen, zoals mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen, vergunninghouders e.d. Voor een deel moeten deze groepen met voorrang worden gehuisvest. Dit zet nog meer druk op de sociale huursector. Ook voor deze groepen is een woonomgeving die sociale cohesie bevordert van belang;
- voor huishoudens met een inkomen tussen ca. € 45.000,- en € 90.000,- is er vrijwel geen aanbod van betaalbare huur- of koopwoningen. Het is voor deze groep buitengewoon lastig omdat er vrijwel geen woningen beschikbaar komen in de huursector tot ca. € 1.184,82 of de koopsector tot € 405.000,-. Dit betekent enerzijds dat de doorstroming vanuit de sociale sector stagneert en anderzijds dat starters op de woningmarkt vrijwel geen kans hebben hun wooncarrière te starten. In de tweede helft van 2023 is door Companen het woningbehoefteonderzoek uit 2019 geactualiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met name in dit woningmarktsegment de grootste mismatch bestaat tussen vraag en aanbod. De ruimte tussen de bovenkant van de sociale huursector én de betaalbare (koop)sector is zodanig groot, dat ook aanbod nodig is in de prijsklasse tot € 285.000,- (koop) prijspeil 2025. Bijzondere aandacht is daarbij nodig om de betaalbare woningen ook hun functie in de woningmarkt, de verbinding tussen sociale huur en vrije sector huur- en koop, in de toekomst te laten behouden;
- de woningmarkt is in beweging, de woningbehoefte is in beweging. Dit vraagt om ruimte voor innovatieve oplossingen en woonconcepten. Het is wenselijk om die mogelijk te maken.

Met de verdeling van het woningbouwprogramma in de hiervoor beschreven betaalbaarheidscategorieën wordt goed ingespeeld op de woningbehoefte en de ontwikkeling in de gemeente. Bij de verdere invulling van het woningbouwprogramma is in ieder geval een accent op woningen voor (koop)starters nodig. Afhankelijk van de mogelijkheden voor woningbouw in het bestaande dorp, is eventueel ook een accent voor oudere huishoudens met en zonder zorg nodig. In dat geval zijn geclusterde ouderenwoningen het meest wenselijk.

Omvang woningbouwprogramma

In het raadsbesluit over de zoekgebieden waaruit Achterveld Noordoost als woningbouwlocatie naar voren is gekomen, wordt gesproken over 175 woningen (eventueel +max. 10% conform het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW)). Dit aantal is een globale berekening geweest op basis van de omvang van het mogelijk te ontwikkelen gebied en een voor gemeente Leusden regelmatig gehanteerde gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per ha. Met de woningdichtheid wordt een indicatie gegeven van de verhouding bebouwing-niet bebouwing en daarmee van een meer dorpse of stedelijke uitstraling/sfeer. De vraag is of deze maatstaf nog steeds een goede indicatie is en daarmee ook voor het aantal woningen als het woningbouwprogramma veel meer uit kleinere en meer goedkopere en betaalbare woningen gaat bestaan. Het maakt zowel in het beeld als in het aantal bewoners uit of er 175 woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens worden gebouwd of 175 gezinswoningen. Het stedenbouwkundige plan, waarin alle eisen en wensen integraal samenkomen, moet samen met de uitgangspunten voor het wonen, aangeven hoeveel woningen het gebied daadwerkelijk kan en moet faciliteren. Uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer dan 175 woningen de opbouw van het referentieprogramma in bijlage D onverkort wordt geëxtrapoleerd.

Eisen aan (sociale) woningbouw

In bijlage C en D wordt verder ingezoomd op de kwalitatieve kaders voor woningbouw, de doelgroepen met uitgangspunten daarbij en een referentieprogramma. We vinden het opnemen van een dergelijk programma van belang om te voorkomen dat we door een ondergrens voor de kwaliteit van wonen en woningen zakken.

De Woondeal reguleert voor 67% van de woningen wat de maximale huur of koopsom kan zijn. De Woondeal doet daarnaast weliswaar in algemene zin uitspraken over woonkwaliteit, maar kwantificeert dit niet. Als er geen nadere eisen worden gesteld aan de onder werking van de Woondeal te bouwen woningen, zal het Bouwbesluit de ondergrens definiëren. Het niet definiëren van ondergrenzen op grond van het Bouwbesluit kan en mag leiden tot zeer kleine of smalle woningen. Dit is ongewenst in het licht van de huisvesting van de doelgroepen voor wie deze gereguleerde woningen bedoeld zijn. Daarom worden in deze Kaders en Randvoorwaarden uitspraken gedaan over de vereiste minimale kwaliteit van dat deel van het woningbouwprogramma dat onder de regulerende werking van de Woondeal valt. Omdat vorm en inhoud van het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk zijn van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde, factoren (zoals o.a. woonbehoeften en technische innovaties), is het bieden van ruimte voor nadere uitwerking ook noodzakelijk. Ten aanzien van het borgen van een kwalitatief goed woningbouwprogramma is er derhalve sprake van een gespannen verhouding tussen het houden van grip en het faciliteren van creativiteit en flexibiliteit.

Naar aanleiding van hetgeen hiervoor gezegd is, is in de tabellen in bijlage D een referentieprogramma opgenomen en gaat voornoemde tabel vergezeld van navolgende toelichting:
De tabellen in bijlage D zijn een uitwerking van de onder de Woondeal gereguleerde woningen en beogen de essentie van een kwalitatief goed woningbouwprogramma te weerspiegelen en te verbeelden. Het referentieprogramma in bijlage D moet derhalve begrepen worden als een mogelijk woningbouwprogramma dat, wanneer het onverkort wordt gerealiseerd, zonder meer akkoord is. Een alternatief woningbouwprogramma is, gezien het feit dat het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk is van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde factoren, vanzelfsprekend voorstelbaar. Een dergelijk alternatief programma is pas akkoord als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke partij overtuigend en onderbouwd wordt aangetoond dat de kwaliteit van een dergelijk alternatief woningbouwprogramma minimaal gelijkwaardig is aan (of hoger is dan) die van het referentieprogramma.

Specifieke aandacht is nodig voor de positie van de sociale woningbouw. Sociale huurwoningen zijn van groot belang voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen en in het bijzonder mensen in de aandachtsgroepen (mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen, vergunninghouders, arbeidsmigranten, ouderen met zorg etc.). We hechten er groot belang aan dat de sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd door de in gemeente Leusden werkzame corporatie Omthuis, of als dat niet kan dat ze turnkey kunnen worden geleverd aan Omthuis. Dit vormt echter geen garantie dat Omthuis, als preferente partner ook feitelijk de woningen in eigendom krijgt. Dit is afhankelijk van het tot stand komen van realisatieafspraken tussen Omthuis en ontwikkelaar(s). Waar mogelijk wordt aangesloten bij landelijke regelgeving.

Belangrijk is, onafhankelijk van wie de woningen in eigendom en beheer krijgt, dat de sociale huurwoningen die gerealiseerd worden niet alleen langdurig in de sociale huursector blijven (tenminste 25 jaar), maar ook de volledige functie krijgen die deze woningen in het corporatiebezit hebben. Dit wil zeggen dat ze meedraaien in het regionale woonruimteverdelingssysteem en niet alleen voor reguliere woningzoekenden worden ingezet maar zonder uitzondering ook voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in beweging

Het thema wonen staat als urgent op te pakken onderwerp op de tafel van Rijk, Provincie en gemeente. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat in de komende jaren beleid en regelgeving zich verder ontwikkelt en ook van toepassing zal kunnen zijn voor Achterveld Noordoost. Dit geldt in ieder geval voor de Huisvestingswet, de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, de Wet betaalbare huur en op lokaal niveau de Woonvisie en Woonzorgvisie met hun uitwerkingen.

9.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:

- woningen voor ouderen, jongeren, Achtervelders;
- woonconcepten als Knarrenhof, intergenerationeel, begeleid;
- sociale woningen;
- betaalbare woningen.

9.4 Uitgangspunten

- ten aanzien van het woningbouwprogramma dient te worden voldaan aan minimale programmatische en kwaliteitseisen, waarbij hetgeen in bijlage D is verwoord geldt als een zonder meer goedgekeurde verbijzondering en concrete invulling van ideaaltypische referentiekwaliteit (zie toelichting onder paragraaf 9.2 kopje ‘eisen aan (sociale) woningbouw’;
- voor het huidige zoekgebied is het maximaal aantal te bouwen woningen 175 zoals vastgesteld in het PPWW 2023. Dit aantal mag op grond van het PPWW met max. 10% verhoogd worden, maar niet eerder dan het college van B&W daarvoor toestemming geeft;
- uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer dan 175 woningen de opbouw van het referentieprogramma in bijlage D onverkort wordt geëxtrapoleerd;
- Achterveld Noordoost wordt gerealiseerd met een fasering van 100 woningen in de periode tot en met 2030 en 75 woningen (eventueel +max. 10% conform PPWW) vanaf 2031;
- per fase/deellocatie worden afspraken gemaakt over de samenstelling van het woningbouwprogramma. De precieze samenstelling van de woningprogramma’s wordt gebaseerd op (regelmatig te actualiseren) woningbehoefteonderzoek waarbij nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de middellange termijnontwikkelingen. Het eerste woningbehoefteonderzoek is begin 2024 opgeleverd;
- het is belangrijk dat Achterveld Noordoost (gedeeltelijk) bijdraagt aan invulling van de geconstateerde woningbehoefte en lacunes in de woningvoorraad. De aangegeven verdeling in prijsklassen sluit daar goed op aan. Een gemêleerd aanbod met accenten op de doelgroepen (koop-)starters (en eventueel ouderen) is gewenst, niet alleen naar woningtype maar ook naar ruimtelijke verdeling;
- wanneer de nog op te stellen Toekomstvisie op Achterveld geen of onvoldoende alternatieven voor ouderenhuisvesting oplevert, is ouderenhuisvesting in Achterveld Noordoost nodig. Achterveld Noordoost is gelet op de afstand tot voorzieningen niet de meest geschikte locatie voor ouderenwoningen. Het heeft de voorkeur deze elders in Achterveld te realiseren. Als blijkt dat Achterveld Noordoost toch in aanbod voor ouderen moet voorzien, dan is daar extra aandacht voor nodig. Het is belangrijk dat de wijk passend wonen voor ouderen en voor mensen met een zorgbehoefte faciliteert. Dit vraagt niet alleen iets van het woningaanbod zelf, maar ook van een openbaar gebied en verblijfsruimten die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, een sociale infrastructuur die uitnodigt tot onderlinge hulp, en nabijheid van voorzieningen. Niet alleen moet

rekening worden gehouden met betaalbaarheid (ook van energie), maar ook dat er voldoende woningen zijn waarin de juiste zorg kan worden geboden. Dit vraagt om ook de bouw van voldoende nultreden-, cluster- en zorgwoningen (zie bijlage C). Juist door de mix in woningtypen ook in de ruimtelijke inrichting kan een stevige sociale cohesie ontstaan;

- de woningen worden 'toegankelijk', bij de ontwikkeling van de gebouwen wordt de Duwgroep Leusden / nieuwe adviesraad Sociaal Domein geconsulteerd. Zie voor richtinggevende principes met betrekking tot toegankelijkheid bijlage G;
- de definitie van sociale huurwoningen uit het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting is van toepassing op de te realiseren sociale huurwoningen, alsmede de vereiste (vast te leggen in een contract o.i.d.) dat alle sociale huurwoningen ook worden ingezet voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen. Hiermee wordt voorkomen dat de aandachtsgroepen die maatschappelijk minder geaccepteerd zijn, worden buitengesloten en nog sterker binnen de huidige beschikbare voorraad gehuisvest moeten worden;
- de behoefte aan woningen in de betaalbare sector is groot, maar ook moeilijk duurzaam in te vullen. Door het gebrek aan dit soort woningen en de grote vraag, worden dit soort woningen snel duurder. Onderdeel van het project is het bedenken van instrumenten om deze woningen zo lang en veel als mogelijk binnen het betaalbare segment te houden;
- voor een onderscheidend woonmilieu worden ook andere dan conventionele woningtypologieën of conventioneel ruimtegebruik aangemoedigd; er is ruimte voor bijzondere of nieuwe woonconcepten/ -milieus waaronder knarrenhofjes, collectief particulier opdrachtgeverschap, flexwoningen, meergeneratiewoningen en wonen met zorg. In het stedenbouwkundig plan wordt hier rekening mee gehouden;
- de kwaliteit van de woningen onder meer waar het gaat om uitrusting, uitstraling en woninggrootte moet -ondanks de druk die er is door stijgende materiaal- en arbeidskosten- toekomstbestendig zijn.

10. Voorzieningen

10.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Wet Publieke Gezondheid; • Wet Maatschappelijke ondersteuning.	• -	• Omgevingsvisie 2023; • Nota detailhandel; • Afwegingskader transformatie kantorenlocaties 2020; • Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leusden 2015; • Strategisch integraal huisvestingsplan Leusden 2015-2030; • Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030; • Zorgakkoord 'Samen Sterker 2022-2027'; • Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden 2023-2027'.

10.2 Analyse



Functies bestaande omgeving

Onderwijshuisvesting, bewegingsonderwijs en kinderopvang

De zorgplicht onderwijshuisvesting vereist dat er voldoende aanbod van adequate onderwijsaccommodaties en accommodatie voor het bewegingsonderwijs bestaat. Dit kan in de vorm van permanente huisvesting, wanneer de ruimtebehoefte langer dan 15 jaar blijft bestaan, of in tijdelijke vorm bij pieksituaties, wat vaak voorkomt bij de bouw van nieuwe woonwijken.

Nadere verkenning van de meest recente leerlingprognoses maakt onderdeel uit van de op te starten visieontwikkeling voor Achterveld. Vastgesteld moet worden van welke tijdelijke en permanente ruimtebehoefte moet worden uitgegaan. Voor Achterveld Noordoost wordt uitgegaan van eengezinswoningen en kleinere woningen en appartementen waar zich (gezien de landelijke trend en het tekort aan woningen) ook steeds meer gezinnen vestigen. Op de bestaande basisscholen 't Startblok (Voila – openbaar) en St. Jozef (SKOA – katholiek) kan waarschijnlijk pas enkele jaren na oplevering van de laatste woningen een stabiele situatie en gelijkmatige aanmelding van kinderen worden bereikt. Ervaring uit het verleden op andere woningbouwlocaties leert dat de scholen tot die tijd naar verwachting te maken hebben met onregelmatige aanwas en groepsgroottes, waardoor er op piekmomenten meer capaciteit nodig zou kunnen zijn dan de cijfers weergeven.

Bij het vaststellen van de behoefte aan onderwijsaccommodatie speelt mee dat de gebouwen van zowel 't Startblok als St. Jozef aan het einde van de technische levensduur verkeren en dus voor een vervangingsopgave staan. Dit geldt ook voor de sportzaal in Achterveld. Voor de nieuwe situatie wordt door de gemeente daarom gedacht aan het gezamenlijk huisvesten van beide scholen op één locatie, bij voorkeur in combinatie met de sportzaal en andere maatschappelijke voorzieningen, welzijnsactiviteiten en kinderopvang. Of dit mogelijk is en op welke locatie, moet blijken uit de visieontwikkeling. Duidelijk is wel dat het gezamenlijk huisvesten van verschillende functies onder één dak, naast flexibiliteit, ook diverse kansen biedt voor samenwerking en een kwalitatieve impuls kan geven aan het voorzieningenniveau in Achterveld. Daarnaast zou het herschikken van functies mogelijkheden kunnen bieden tot betere benutting van het overige maatschappelijk vastgoed (Moespot en De Oude Bieb). Ook dit wordt meegenomen in de visieontwikkeling.

Tot duidelijk is óf en in hoeverre het gezamenlijk huisvesten van diverse functies gaat lukken en welke locatie(s) hiervoor het meest kansrijk is/zijn, zal er binnen de ontwikkeling van Achterveld Noordoost ruimte gereserveerd moeten worden voor (tijdelijke) onderwijshuisvesting. Vooralsnog is uitgegaan van een oppervlakte van ca. 2.000 m^2 (binnenruimte) en ca. 3.000 m^2 (buitenruimte). Eventueel kunnen schoolwoningen worden onderzocht. Wanneer het woningbouwprogramma tijdens de planvorming nog wijzigt zal de leerlingenprognose moeten worden geactualiseerd om de toekomstige ruimtebehoefte voor onderwijshuisvesting opnieuw te bepalen.

Nog onbekend is of er in Achterveld voldoende ruimte voor kinderopvang beschikbaar is. Er zijn signalen dat de capaciteit van met name de opvang voor 0-4 jarigen onvoldoende is. Ook dit aspect wordt meegenomen in de nog op te stellen Toekomstvisie op Achterveld. In de ontwikkeling van Achterveld Noordoost wordt geen ruimtereservering meegenomen voor kinderopvang. De huisvesting van kinderopvang is de eigen verantwoordelijkheid van de betreffende organisaties en valt niet onder de wettelijke zorgplicht van de gemeente (Wet op het primair onderwijs artikel 45).

Zorg, welzijn en ontmoeting

Vanuit het beleidskader ‘Thuis in Leusden 2023-2027’ is de visie op (samen) leven van onze inwoners als volgt opgebouwd:

- passend wonen, een plek van waaruit je je leven kan opbouwen. Daarnaast is ook een veilige leefomgeving nodig om te wonen en te leven; een veilig bestaan;
- een verbindend netwerk. Een structuur van een verbindend netwerk in de wijk draagt bij aan een sterke samenleving van inwoners die omkijken naar elkaar, elkaar ontmoeten, hulp en ondersteuning bieden indien nodig;

- een vitaal leven, een gezond leven. Gezondheid is niet vanzelfsprekend maar een gezonde leefstijl wel. Voldoende bewegen, sporten, gezonde voeding, ontmoeten, en opdoen van inspiratie via cultuur dragen bij aan een fysieke en mentale gezondheid.

Eerstelijns zorgvoorzieningen en een plek voor ontmoeting en activiteiten (binnen en buiten) in de nabijheid van de woonomgeving maakt hier onderdeel van uit. Voor een ontmoetingsvoorziening kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een buurthuis voor jong én oud. Voor de eerstelijns zorgvoorzieningen en een plek voor ontmoeting en activiteiten zijn er voldoende ruimten beschikbaar in Achterveld.

Commerciële voorzieningen en bedrijvigheid

Met de realisatie van Mastenbroek 2, de uitbreidingsplannen Achterveld Noordoost en het zoekgebied in Achterveld Noordwest groeit ook het aantal inwoners van Achterveld significant (schatting 600-900 extra inwoners). Dit kan een impuls geven om het reeds aanwezige voorzieningenaanbod in stand te houden. In de nog op te stellen Toekomstvisie op Achterveld wordt onderzocht wat het eventueel noodzakelijke/gewenste toekomstige voorzieningenniveau is. Hierbij kan ook de bereikbaarheid en parkeren onderzocht worden. Achterveld Noordoost wordt primair ingezet als woningbouwlocatie. Zelfstandige bedrijfslocaties en woon-werkwoningen voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid wordt hier niet wenselijk geacht.

10.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:

- het rekening houden met het beperken van het ervaren van geluid waar het het positioneren van een eventuele school betreft;
- is het aanwezige voorzieningenaanbod voldoende.

10.4 Uitgangspunten

- er komen geen zelfstandige kantoor- of bedrijfsruimtes en woon-werkwoningen;
- er komen geen commerciële ruimtes;
- het huidige en gewenste/noodzakelijke toekomstige voorzieningenniveau in relatie tot de groei van Achterveld en de regiofunctie wordt onderzocht in de nog op te stellen Toekomstvisie op Achterveld;
- huisvesting, welzijn, ontmoeting en eerstelijns zorgvoorzieningen (w.o. apotheek, huisarts) is niet voorzien in Achterveld Noordoost;
- tot duidelijk is óf en in hoeverre het gezamenlijk huisvesten van diverse functies gaat lukken en welke locatie(s) hiervoor het meest kansrijk is/zijn, zal er binnen de ontwikkeling van Achterveld Noordoost ruimte gereserveerd moeten worden voor (tijdelijke) onderwijshuisvesting. Een voorlopige reservering van 2.000 m^2 BVO voor onderwijs en verkeersruimten en een buitenruimte van 3.000 m^2 netto. Daarnaast moet er voldoende parkeermogelijkheid zijn en een veilige verkeerssituatie om kinderen te brengen en te halen. De ruimtereservering betreft een uitruil met groen/park ofwel met woningbouw.

11. Openbare ruimte

11.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• VN-verdrag Handicap- Rechten van mensen met een beperking.	• Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (2022).	• Speelruimteplan gemeente Leusden 2012-2022; • Oplegnotitie Prioritering Groenbeleid gemeente Leusden bij “Groene rijkdom in beeld, Groenbeleidsplan gemeente Leusden” – 2013; • Mobiliteitsplan Leusden kijkt vooruit – 2021; • Uitvoeringsagenda mobiliteitsplan Leusden; • Omgevingsvisie 2023.

11.2 Analyse

Wegen

De wegen en het daarmee verbandhoudend deel van de openbare ruimte wordt ingericht conform het Wegontwerp bibeko met ASVV, ASVV 2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en de richtlijnen en publicaties van de CROW en de beheer en onderhoudseisen van de gemeente. We streven naar zo min mogelijk verharding, omdat in het stedenbouwkundige plan nadrukkelijk aandacht dient te zijn voor groen en water (denk aan o.a. klimaatadaptatie), maar dit mag niet ten koste gaan van de toegankelijkheid. Bij de inrichting van de wegen in het gebied wordt rekening gehouden met routes en draaicirkels van de huisvuilinzameling, hulpdiensten en de bereikbaarheid (waaronder draaicirkels) van de privé- en openbare parkeerplaatsen. Daar waar de ASVV onvoldoende houvast hiervoor biedt geeft de gemeente aanvullende kaders en richtlijnen. De woonwijk moet worden ingericht als 30 km/uur verblijfsgebied waarbij de doorgaande wegen aan minimaal één zijde van de weg voorzien worden van een (licht verhoogd) trottoir. Een trottoir is een vereiste voor 30 km/uur zones. De rijbanen moeten worden uitgevoerd in elementenverharding. Wandel- en looproutes moeten toegankelijk zijn; oversteken worden gelijkvloers ingericht.

Spelen

Het belang van speelruimte zit in de stimulering van de zelfstandige ontplooiing bij kinderen (0-5 jaar), jeugd (6-11 jaar), jongeren (12-18 jaar) en ouderen op drie vlakken: het stimuleert de gezondheid, de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling en de sociale samenhang. Binnen nieuwe woongebieden dient ontmoetings-, bewegings- en speelruimte te worden aangeboden die door iedereen op creatieve wijze ingevuld kunnen worden en die de sociale samenhang stimuleren. Deze ruimte heeft niet alleen betrekking op de speelplekken; ook de ontmoetings- en bewegingsruimte voor de jeugd, jongeren en overige bewoners zijn er onderdeel van.
Speelruimte wordt onderscheiden in formele- en informele speelruimte:

- met informele speelruimte wordt de ruimte aangeduid waar de doelgroep woont, verblijft, en (veilig) kan spelen. Zoals straten in woonerven (auto te gast), de stoep, het plantsoen en het water, maar waar geen specifieke speeltoestellen staan.
- met formele speelruimte wordt de ruimte aangeduid die specifiek en exclusief is ingericht voor ontmoeten, bewegen en spelen (de plekken met voorzieningen).

- speelplaatsen worden bij voorkeur niet langs de hoofdwegenstructuur gesitueerd en er moeten duidelijke en veilige looproutes naartoe worden gefaciliteerd.

11.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:
- “chaotisch spelen” = spelen in de bosjes / bomen / natuur;
- wandelmogelijkheden (met hond);
- het aanleggen van voetpaden.

11.4 Uitgangspunten

Algemeen

- voor de onderdelen die onder verantwoordelijkheid en beheer van de gemeente gaan vallen, wordt een programma van eisen (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) opgesteld dat leidend is voor het inrichtingsplan (te denken aan o.a. openbare ruimte, spelen, groen, water). Deze eisen komen voort uit het dan vigerende gemeentelijk beleid en wetgeving, en gemeentelijke voorschriften vanuit beheer en onderhoud;
- de wijk wordt ‘toegankelijk’, bij het maken van het stedenbouwkundig plan wordt de woonadviescommissie en Duwgroep Leusden geconsulteerd. Zie voor de richtinggevende principes met betrekking tot toegankelijkheid BAT-Utrecht (www.batutrecht.nl).

Wegen

- wegontwerp bibeko met ASVV 2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en de richtlijnen en publicaties van de CROW zijn uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte;
- voor de dwarsprofielen van wegen en watergangen wordt (in afwijking op bovenstaande) de maatvoering gehanteerd zoals beschreven in bijlage B;
- halfverharding is alleen toegestaan daar waar mensen vrijwillig willen lopen, d.w.z. voor recreatief gebruik.

Verdeelstations

- in de wijk moet rekening gehouden worden met een transformatorstation met een perceelgrootte van 24 m^2. Per 200 woningen is 1 station nodig;
- vitale en kwetsbare voorzieningen zijn bestand tegen hitte, langdurige droogte, wateroverlast en overstroming.

Groen

- groenvoorzieningen in de openbare ruimte zijn duurzaam bestand tegen hitte.

Afval

- alle verzamelcontainers en opstalplekken dienen vanaf de openbare weg goed bereikbaar te zijn voor inzamelvoertuigen zonder dat deze daarbij moet keren of achteruit moet rijden. Alle ondergrondse containers en gft-zuilen moeten een doorgang van 1.50 m hebben ten behoeve van de toegankelijkheid voor bewoners;
- in de wijk dient een tuingroendepot gerealiseerd te worden (afhankelijk van de bereikbaarheid) van 8 x 4 meter of 6 x 6 meter. Het depot dient zodanig aangelegd te worden dat het verkeer hiervoor niet hoeft te keren.

Grondgebonden woningen:
- PMD, GFT en papier dienen aan de openbare, doorgaande weg aangeboden te worden in een (mini)container. Eventuele centrale opstalplekken moeten binnen 75 meter van elke woning gerealiseerd worden;

- restafval dient men weg te brengen naar een ondergrondse restafvalcontainer. Deze bevindt zich binnen 250 meter van elke woning en bij voorkeur aan een uitvalsweg;
- glas en textiel kan men brengen naar één van de hiervoor bestemde containers in de wijken of winkelcentra.

Appartementen:

- voor PMD en papier moet binnen het toekomstige plangebied van de ontwikkeling een voorziening worden gerealiseerd. Dit is een ondergrondse verzamelcontainer (bij meer dan 20 app.) of een opstelplaats voor voldoende minicontainers (1 per 4 app.) op privé uitgegeven grond;
- voor het GFT dient een bovengrondse inzamelzuil te worden geplaatst (circa 1 per 20 app.). De zuil mag op eigen terrein geplaatst worden of op max. 25 meter van de perceelgrenzen en aan de openbare weg. De zuil is specifiek bedoeld voor de bewoners. De zuil moet door inzamelaar geleegd kunnen worden, dus er mogen geen obstakels zijn richting de openbare weg.

Spelen

- de openbare ruimte moet rekening houden met kinderen, mogelijkheden bieden voor spel, ontmoeting en ontwikkeling van het kind;
- er is behoefte aan grotere speelplekken met uitdagendere toestellen i.p.v. veel kleine plekjes met kleine toestellen zoals hoe het nu vaak ingericht is. Dit vraagt aandacht bij de inrichting.
- minimaal 3% van het bebouwde gebied dient gereserveerd te worden als formele speelplek. Stoepen en vergelijkbare openbare ruimten worden niet meegeteld. Groenvoorzieningen kunnen wel worden meegeteld, mits deze gebieden kunnen dienen als informele speelplekken;
- norm aantal speellocaties per doelgroep:
  - 0 – 6-jarigen: aantal plekken 1 per 25-30 kinderen
  - 7 – 12-jarigen: aantal plekken 1 per 55-70 jeugdigen
  - 12 – 18-jarigen: aantal plekken: 1 per 100 jongeren
    aantal jongerenontmoetingsplek: 1 per 500 jongeren
- de loopafstand vanaf woningen naar een speelplaats moet gemiddeld 400m bedragen, maar hangt vooral samen met de leeftijdsgroep voor wie de voorziening in de buurt wordt geplaatst:
  - 0 – 6-jarigen: max. 100m van de eigen woning
  - 6 – 12-jarigen: max. 300 tot 400m van de eigen woning
  - 12 – 18-jarigen: max. 1000m van de eigen woning
- speelplekken binnen de gemeente dienen toegankelijk, bereikbaar en (sociaal) veilig te zijn;
- de speelplek dient zo gevarieerd mogelijk en in samenhang met de omgeving te worden ingericht;
- er moet aandacht zijn voor 'Inclusief spelen' (speelmogelijkheden voor kinderen met een beperking');
- bij de inrichting van een speelplaats wordt gewerkt conform het handboek "Handboek veiligheid van speelgelegenheden: vierde druk 2003" (NUSO) en de website www.allesoverspelen.nl van NUSO. Dit, om te voldoen aan het Warenwetbesluit Attractie- en Speelvoorzieningen (W.A.S.); de speelplek dient ook toegankelijk te zijn ook voor mindervaliden. Zie voor inrichtingsrichtlijnen www.speeltuinbende.nl.

Veiligheid

- bij de ontwikkeling worden de eisen en adviezen Veiligheidsregio Utrecht in acht genomen. Hierbij moet worden gedacht aan bereikbaarheid van hulpdiensten (zowel in de breedte als in de hoogte), voldoende bluswatervoorzieningen;
- er wordt advies opgevraagd bij de verkeersadviseur van de Politie voor het te nemen verkeersbesluit voor alle verkeersbesluitplichtige maatregelen en geboden in de woonwijk.

12. Klimaatadaptatie en water

12.1 Beleid

Rijksoverheid

- Klimaatakkoord Parijs;
- Kaderrichtlijn water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Europees beleid overstromingsrisico's;
- Europees beleid voor huishoudelijk afvalwater, circulaire economie, hergebruik afvalwater;
- Richtlijn stedelijk afvalwater;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Zwemwaterrichtlijn;
- Omgevingswet;
- Kaderbrief water- en bodemsturend;
- Nationale omgevingsvisie;
- Nationale adaptatiestrategie;
- Deltaplan ruimtelijke adaptatie.

Provincie

- Provinciale omgevingsvisie;
- Blauwe agenda;
- Provinciale omgevingsverordening;
- Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht 2022 - 'brons';
- Regionaal Klimaatadaptatieplan.

Waterschap

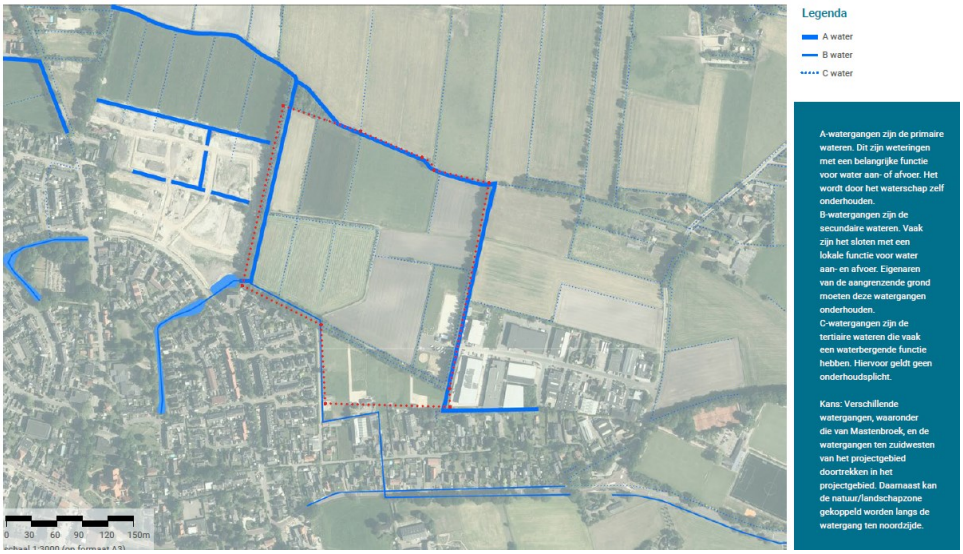
- Blauwe omgevingsvisie 2050;
- Blauwe omgevingsprogramma;
- Waterschapsverordening.

Gemeente

- Gemeentelijke rioleringsplan;
- Omgevingsvisie;
- Convenant klimaatadaptief bouwen.

12.2 Analyse

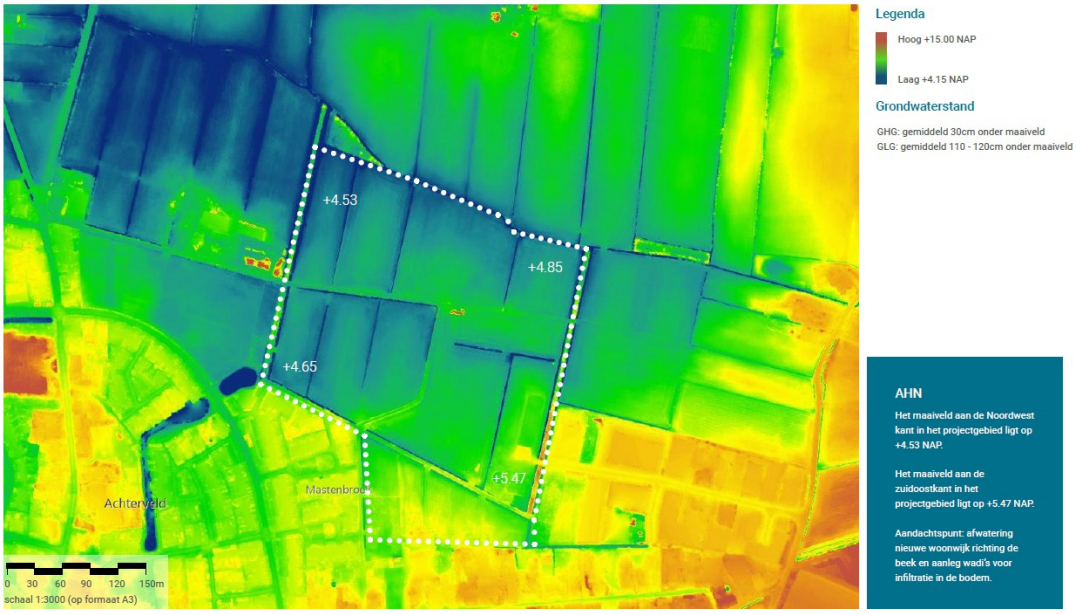
De waterstructuur in het gebied betreft een fijnmazige historisch slotenpatroon met aan de noordzijde van het gebied de Jannendorperbeek. De Jannendorperbeek vormt hierbij de hoofdwatergang waar de sloten binnen het gebied grotendeels op afwateren. Het overtollige water stroomt via de Jannendorperbeek in westelijke richting. Volgens de legger van Waterschap Vallei en Veluwe kennen de sloten een status als C-watergang, met uitzondering van de B-watergang langs de zuidgrens van het gebied. De Jannendorperbeek kent een status als A-watergang en is voorzien van een beschermingszone (5 meter). De wateren rondom het gebied hebben elk een beperkte afvoercapaciteit. Hierdoor is waterberging in het gebied belangrijk. Omliggende gebieden wateren af op het beoogde plangebied. Het water van terrein De Fliert stroomt ongebufferd naar de aan te leggen waterberging in de landschapszone van het ontwikkelingsplan ten westen van het plangebied.



Waterstructuren

Naar verwachting zal de bodem geclassificeerd worden als gooreerdgrond met fijn zand en leeminschakelingen. Verwacht wordt dat de huidige drooglegging en ontwatering in het gebied niet geschikt is voor woningbouw en de benodigde infrastructuur en dat (plaatselijke) ophoging nodig zal zijn. Door ophoging in combinatie met de aanleg van wateren kan het bestaande natuurlijke waterpeil en grondwaterpeil(regime) voortbestaan en ontstaan er geen ongewenste veranderingen voor de omliggende eigenaren.

Aan de westzijde van het plangebied ligt water dat de vijvers in Achterveld verbindt met de Jannendorperbeek. De stuw is verwijderd waardoor het gehele plangebied nu in het peilgebied ligt van stuw Burgstede in de Barneveldsche beek. Het waterpeil in de Jannendorperbeek is in de praktijk door verhang flink hoger dan het peilenplan van het waterschap aangeeft. Het praktijkpeil zal ongeveer 3,7 – 4 m+NAP zijn of hoger. De waterstanden worden gemeten om zekerheid te bieden. Uit grondwaterstandmetingen met nieuw te plaatsen peilbuizen zal de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater blijken. Op basis van huidige gebiedskennis lijken de mogelijkheden voor infiltratie zeer beperkt.



Gemiddelde hoogte en grondwaterstand

De stresstesten als gevolg van klimaatverandering staan op internet (klimaateffectatlas Vallei en Veluwe) [Atlas – Klimaat Vallei en Veluwe.]

De wateroverlast in dit gebied bij forse buien is nu nog zeer beperkt. In de omgeving van het plangebied zien we dat de straten Ruurd Visserstraat en Kerkdijk vollopen. Enerzijds kan de planontwikkeling bijdragen aan het verminderen van de overlast, anderzijds kan het ook de problematiek vergroten. Het maaiveldverloop in combinatie met de ligging van wateren is hiervoor bepalend. Hiervoor moet aandacht zijn bij de detaillering van het maaiveld.

De watercompensatie van De Fliert ligt in de landschapszone van het naastgelegen plan aan de westzijde (Mastenbroek 2). Overwogen kan worden om het water van De Fliert te bergen in het plangebied Achterveld Noordoost (dichter bij De Fliert, zodat dit relatief hoge debiet niet meer door het plangebied getransporteerd hoeft te worden).

Vanwege de ligging in het groen heeft Achterveld minder last van de effecten van hitte door klimaatverandering. De toekomstige bebouwing van dit gebied kan dit negatief beïnvloeden.

Ook voor de toekomstige bewoners van dit deel van Achterveld is het belangrijk dat de leefomgeving ook bij hittegolven aangenaam blijft (voorkomen Urban Heat effect). Bomen werken verkoelend vanwege de schaduwwerking en verdamping. Het plangebied bevat volgroeide bomen en bomenrijen en deze kunnen ook in de toekomst een goede bijdrage leveren aan de gewenste verkoeling.

Aan de randen van het plangebied liggen overstorten van gemengd rioleringsstelsel en regenwaterstelsels. De gemeente spant zich in om naast het bestaande gemengde stelsel van Achterveld een hemelwaterstelsel aan te leggen. Hierdoor zal de bestaande overstort minder vaak werken, maar nooit overbodig worden.

In het plangebied ligt nu geen riolering. Het vuilwater van het toekomstige plangebied dient na inzameling te lozen via het rioleringsgemaal van Mastenbroek 2. Er is voldoende transportcapaciteit richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie via het gemaal van de kern Leusden.

12.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor het voorkomen van (grond)wateroverlast bij (omliggende) bestaande en toekomstige bebouwing en grondeigenaren.

12.4 Uitgangspunten

- de nieuwbouwontwikkeling en openbare ruimte is klimaatbestendig en waterrobuust (klimaat-mitigatie en –adaptatie) ingericht;
- 40% van alle horizontale (o.a. daken, wegen) en verticale oppervlakten (o.a. gevels, geluidswallen, scheidingsmuren, gevels) wordt warmtewerend of verkoelend ingericht;
- tenminste 40% schaduw in het toekomstige plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurtniveau; Bij het ontwerp van de buitenruimte wordt het aspect ‘schaduwvorming’ actief meegenomen en middels een schaduwsimulatie berekend. Daarbij moet er voldoende schaduw gecreëerd worden (o.a. middels bomen) om het percentage te behalen;
- voor het water in de meest brede zin houden we rekening met vier milieubeginselen: het voorzorgsprincipe, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron moeten worden bestreden (bronaanpak) en het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- het water in dit gebied draagt bij een aan gezonde en veilige leefomgeving, aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vestigingsklimaat en aan de beleving van het gebied; het veraangenaamt de buitenruimte en draagt bij een verkoeling van het gebied;
- groen is belangrijk voor het vergroten van de sponswerking en leefbaarheid;
- geen achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersystemen;
- behalen van KRW-doelen voor KRW-waterlichamen;
- waterkwaliteit laten aansluiten op de functie en het recreatieve gebruik;
- het zoveel mogelijk beperken van emissie uit de afvalwaterketen naar het oppervlaktewater, voor zover dit op een doelmatige wijze mogelijk is;
- benut zoveel mogelijk potentiële cultuurhistorische kenmerken;
- ontwikkel het gebied zoveel mogelijk (grond)waterneutraal en zorg dat de situatie voor omliggend gebruik niet wordt verslechterd;
- het water in het toekomstige plangebied biedt volop kansen voor biodiversiteit en is een onderdeel van de natuurinclusieve opgave;
- wateren moeten minimaal toegankelijk zijn voor onderhoud en beheer vanaf de oever conform de ontwerprichtlijnen en waterpeilen van het waterschap en de gemeente. Oevers dienen geleidelijk af te lopen en natuurvriendelijk te zijn. Ook dient bij de vormgeving en aanleg van oevers rekening te worden gehouden met de veiligheid van kinderen;
- nieuwe manieren van sanitatie bij voorkeur toepassen om duurzaam om te gaan met water;

- we voorkomen contact van mens en dier met afvalwater, de leidende principes zijn:
  - aansluiting van lozing huishoudelijk afvalwater van alle percelen op vuilwaterriool of een andere publieke voorziening, die ervoor zorgt dat er geen ongezuiverd afvalwater in het milieu terecht komt; ingezamelde vuilwater aansluiten op gemaal Mastenbroek 2;
  - bedrijfsmatig afvalwater wordt ingezameld en verwerkt als er geen sprake is van beïnvloeding van de doelmatige werking van de riolering en zuivering. Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan de lozing;
  - zoveel mogelijk scheiden van (soorten) vuilwater en schoonwater;
  - voor de verwerking van regenwater geldt een voorkeursvolgorde; eerst benutten, dan bergen in toekomstige plangebied, via bij voorkeur bovengrondse afvoer, en dan afvoer naar de wateren buiten het toekomstige plangebied;

- bij korte hevige en bij langdurige neerslag:
  - blijven snelwegen, provinciale wegen en ander hoofdrouten toegankelijk;
  - zijn overige wegen binnen een uur weer toegankelijk;
  - blijven nooddiensten bereikbaar voor calamiteitenverkeer;
  - ondervindt bebouwing geen schade (geen water in gebouwen);
  - ondervinden vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval;
  - worden onveilige situaties zoals o.a. het onderlopen van onderdoorgangen zoveel mogelijk voorkomen;

- bij een lange periode van droogte:
  - blijft schade aan openbaar groen beperkt;
  - blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit, voor recreatief gebruik en biodiversiteit;

- bij langdurige hitte:
  - wordt hittestress bij kwetsbare groepen zoveel mogelijk voorkomen;
  - wordt opwarming van drinkwater tijdens transport en distributie in het leidingnet voorkomen;
  - vinden mens en dier verkoeling in de openbare ruimte;
  - levert recreatief gebruik van zwemwater geen risico’s voor de volksgezondheid;

- bij overstromingen:
  - worden gevolgen beperkt door waterrobuuste bouw en inrichting;
  - worden gevolgen beperkt door voldoende beschikbaarheid voor schuillocaties en mogelijkheden voor evacuatie.

13. Duurzaamheid en energie

13.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Omgevingswet en Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afd. 4.4); • Klimaatakkoord Parijs (2015); • Klimaatakkoord/Klimaatwet (2019).	• Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022); • RES 1.0 Regio Amersfoort (2021).	• Transitievisie Warmte Leusden (2021); • Leusden Klimaatneutraal 2040 (2021); • Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair” (2018) Leusden.

13.2 Analyse

Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022 en opvolgers)

Gemeente Leusden is één van de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) 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. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar bovenuit en goud is echt een koplopersambitie. De gemeente Leusden streeft voor het thema energie een ambitieniveau tussen zilver en goud na. Voor de andere thema’s geldt minimaal een niveau brons. 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.

Aandachtspunt: Netcongestie

In Nederland, de Provincie Utrecht en ook in gemeente Leusden heerst netcongestieproblematiek. Hoewel woningen (nog) móeten worden aangesloten door de netbeheerder, is het aansluiten van collectieve energievoorzieningen (van bijvoorbeeld appartementencomplexen) en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen niet vanzelfsprekend. Om de beoogde nieuwbouw in Achterveld Noordoost aan te kunnen sluiten zetten we in op de ontwikkeling van een slim gebiedsenergiesysteem. In een slim energiesysteem worden bijvoorbeeld warmtepompen, PV-panelen, slimme laadpalen (e-mobiliteit) en/of energieopslag (buurtbatterij en/of thermische opslag) aan elkaar gekoppeld en slim (data-gedreven) aangestuurd om energievraag en aanbod zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen en pieken en dalen (die congestie veroorzaken) te voorkomen. In het vervolgproces wordt met de netbeheerder gekeken naar de impact van de nieuwbouwontwikkeling op het net en mogelijke oplossingen om deze impact te minimaliseren.

13.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor netcongestie.

13.4 Uitgangspunten

Energie/warmte

- geen grootschalige energieopwekking met zonnevelden of windturbines binnen het toekomstige plangebied, wel maximale benutting daken gebouwen en bijvoorbeeld parkeerterreinen voor zonne-energie;
- we onderzoeken de mogelijkheid om pauzelandschappen in te zetten voor opwekking energie gedurende de gebiedsontwikkeling, dit wetende dat de woningbouw gefaseerd zal worden uitgevoerd.

Netcongestie

- waar mogelijk dient het elektriciteitsnet zoveel mogelijk ontlast te worden. Een taakstellende randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Achterveld Noordoost is om samen met de netbeheerder te onderzoeken hoe gebruik en belasting van het elektriciteitsnet (congestie) als gevolg van Achterveld Noordoost zoveel mogelijk voorkomen kan worden. Dit resulteert in een onderzoek naar een slim gebiedsenergiesysteem.

Duurzaamheid

- het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) is van toepassing. We hanteren minimaal een niveau brons en onderzoeken kansen voor hogere ambitieniveaus. Op diverse onderwerpen in deze Kaders en Randvoorwaarden worden al uitgangspunten geformuleerd op het gebied van duurzaamheid in de brede zin;
- op het thema energie streven we een ambitieniveau tussen zilver en goud na (m.b.t. indicatoren BENG-1 en BENG-3);
- per 1 januari 2026 gaat de wettelijke MPG-score voor nieuwbouwwoningen omlaag van 0,8 naar 0,5, gelijk aan ambitieniveau zilver in het convenant. Voor het thema circulair, indicator MPG-score, hanteren we daarom vooruitlopend op de wetgeving minimaal ambitieniveau zilver. PV-panelen (ten behoeve van hogere energie-ambities dan bouwbesluit) hoeven daarbij niet meegenomen worden in de MPG-berekening;
- bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld (circulaire potentie) conform Beleidsregels “Duurzame Nieuwbouw – energieneutraal en circulair (2018)”;
- hanteer uitgangspunten op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) en Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair 2018” ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW).

14. Verkeer en parkeren

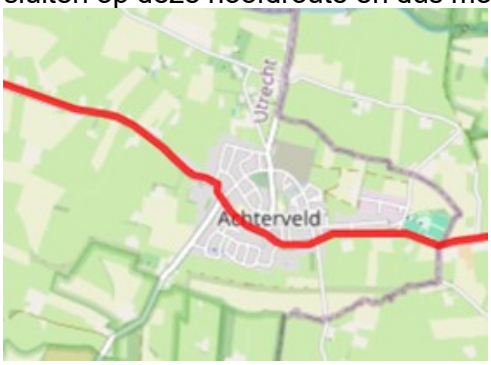
14.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• RVV 1990; • Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens; • Wet geluidhinder; • CROW-parkeernormen (richtlijn, die door de rechter als laatste stand der techniek wordt beschouwd); • Parkeerkencijfers 2024 van het CROW; • CROW ASVV 2021 (idem als parkeernormen).	• Regionaal fietsroutenetwerk (RFN); • Wandelroutenetwerk Utrecht Oost; • Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht – niveau brons.	• Mobiliteitsplan 'Leusden kijkt vooruit' (vastgesteld in 2021); • Uitvoeringsagenda mobiliteitsplan Leusden (vastgesteld in 2023).

14.2 Analyse

Auto

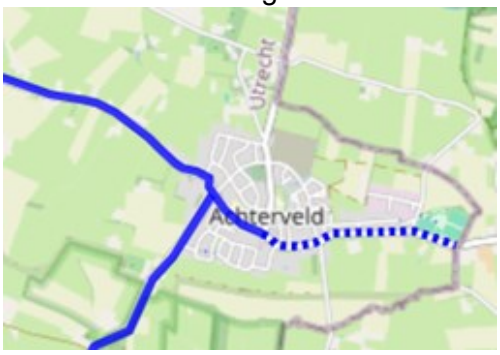
In het Mobiliteitsplan "Leusden kijkt vooruit" is de Hessenweg de hoofdroute om van en naar Achterveld te rijden (zie rode lijn op afbeelding hieronder). Het plangebied is niet direct aan te sluiten op deze hoofdroute en dus moet naar een geschikte ontsluitingsroute gezocht worden.



Het plangebied ligt op dit moment buiten de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet, dit moet worden aangepast.

Fiets

In het Mobiliteitsplan "Leusden kijkt vooruit" is de Hessenweg de hoofdroute voor de fiets om van en naar Achterveld te rijden. Het plangebied is niet direct aan te sluiten op deze hoofdroute en dus moet naar een geschikte ontsluitingsroute gezocht worden. Ook de Kon. Julianaweg en de Asschatterweg maken onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk.



Openbaar vervoer

Openbaar Vervoer is in Achterveld niet aanwezig met hoogwaardige frequenties. Langs de Hessenweg zijn een aantal bushaltes voor de buurtbus, er rijdt geen (grote) lijnbus. De dichtstbijzijnde halte vanaf de nieuwe wijk zal op méér dan 500 meter lopen zijn.

Wandelen

Het plangebied wordt nu veel gebruikt om te wandelen, in de nieuwe woonwijk moeten wandelmogelijkheden terugkomen met aansluiting op het wandelgebied van Mastenbroek 2.

Ontsluiting

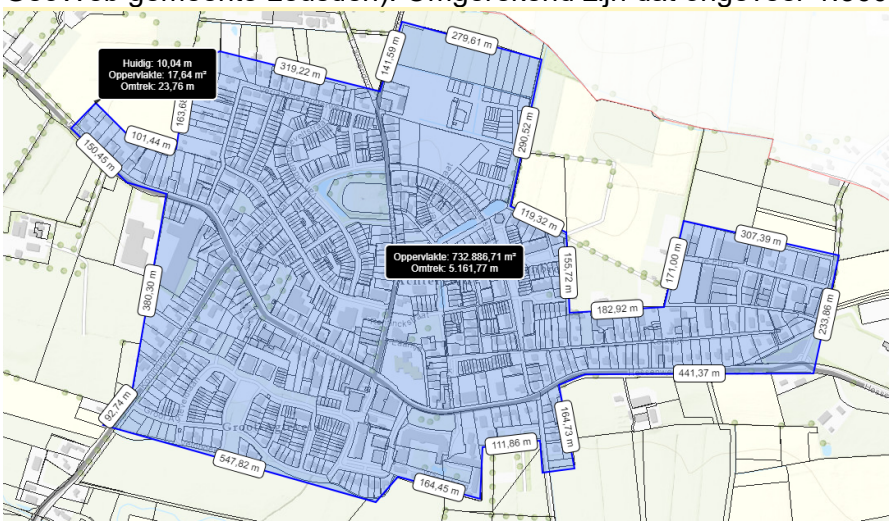
De nieuwe woonwijk moet minimaal twee gemotoriseerd verkeer ontsluitingen hebben, waarvan één alleen voor calamiteiten of als robuust alternatief bij werkzaamheden. Daarnaast moet de wijk goed worden ontsloten met directe routes voor fiets en voetgangers, de auto mag best “ietsjes om”. We onderzoeken of we aansluiting op bestaande wijken kunnen maken en/of een nieuwe ontsluiting richting Klettersteeg.

Kengetallen parkeren

Voor de ontwikkeling Achterveld Noordoost hanteren we de kengetallen uit de CROW-Ruimte, mobiliteit, stedenbouw en verkeer\Parkeerkencijfers 2024 bij de klasse *“matig stedelijk”*. Deze klasse is gebaseerd op de adressendichtheid en als extra bron het gemiddeld autobezit per huishouden.

Beredenering:

Oppervlakte bebouwde kom Achterveld is ongeveer 732.866 m^2 = 0,732 km^2 (bron: GeoWeb gemeente Leusden). Binnen dit geselecteerde gebied bevinden zich +/- 1.000 adressen (bron: GeoWeb gemeente Leusden). Omgerekend zijn dat ongeveer 1.360 adressen per km^2.



Conform onderstaande tabel 1 is een omgevingsadressendichtheid tussen 1.000 en 1.500 adressen gelijk aan de klasse “matig stedelijk”.

Tabel 1. Stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten

Klasse	Omgevingsadressendichtheid (adressen per km^2)
Zeer sterk stedelijk	> 2500
Sterk stedelijk	1500-2500
Matig stedelijk	1000-1500
Weinig stedelijk	500-1000
Niet stedelijk	< 500

Bron: CBS [*]

Daarnaast sluit het kengetal ‘autobezit per huishouden’ behorend bij de klasse ‘matig stedelijk’ aan bij de gegevens over het aantal auto’s per huishouden in de kern Achterveld zoals beschreven op Kern Achterveld in Leusden - KadastraleKaart.com:
“Het aantal auto's per huishouden is in de kern Achterveld met 1,3 auto's per huishouden bovengemiddeld hoog ten opzichte van het landelijke gemiddelde.”

Tabel 2. Autobezit en autogebruik naar stedelijkheidsgraad (2022)

	autobezit per huishouden	autogebruik, bestuurders totaal
zeer sterk stedelijk	0,71	24%
sterk stedelijk	1,08	32%
matig stedelijk	1,31	35%
weinig stedelijk	1,52	38%
niet stedelijk	1,61	40%

De kengetallen behorend bij de verschillende klasses worden onderverdeeld in stedelijke zones. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

De zone ‘rest bebouwde kom’ is voor Achterveld Noordoost het meest passend.

De gemiddeldes van de CROW kengetallen “*matig stedelijk - rest bebouwde kom*” vormen de parkeerkencijfers voor de diverse mogelijke woningtypen en bezoekers in Achterveld Noordoost:

Achterveld Noord Oost Gebiedsindeling Rest bebouwde kom - matig stedelijk.			
Categorie	**Parkeerkencijfer per woning (uitgaand van het gemiddelde, bewonersaandeel)**	**Kencijfer bezoek per woning**	**Totaal te hanteren parkeerplaatsen per woning:**
Koop, huis, vrijstaand	1,9	0,15	2,05
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,8	0,15	1,95
Koop, huis, tussen/hoek	1,7	0,15	1,85
Koop, appartement, >100 m² bvo	1,7	0,15	1,85
Koop, appartement, 75 - 100m² bvo	1,3	0,15	1,45
Koop, appartement, <75m² bvo	1,3	0,15	1,45
Huur, huis, vrije sector	1,3	0,15	1,45
Huur, huis, sociale huur	1,1	0,15	1,25
Huur, appartement, vrije sector, >100 m² bvo	1,3	0,15	1,45
Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo	1	0,15	1,15
Huur, appartement, vrije sector, <75 m² bvo	0,9	0,15	1,05
Huur, appartement, sociale huur, >100 m² bvo	1	0,15	1,15
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo	0,9	0,15	1,05
Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo	0,8	0,15	0,95
Huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30 m² bvo	0,5	0,15	0,65

Vanwege het ontbreken van openbaar vervoer en de aanwezigheid van veel werkbusjes dient in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan binnen de groene inrichting rekening gehouden te worden met een ruimtelijke reservering voor toekomstig (aanvullend) te realiseren parkeerplaatsen. Deze reservering kan gebruikt worden wanneer de CROW-parkeernormen in de praktijk niet toereikend zijn voor Achterveld Noordoost. Deze reservering voor parkeren in het groen is een aanvulling op de 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.

Voor het aantal parkeerplaatsen hanteren wij onderstaande kengetallen:

Tabel 12. Voorbeeld van berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter lang
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter lang
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Daarnaast wordt er rekening gehouden met algemene gehandicaptenparkeerplaatsen; deze worden afgestemd op het woningbouwprogramma.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren worden de kengetallen uit onderstaande tabel aangehouden. Dit geldt met name voor appartementen, bij grondgebonden woningen is voldoende plek op eigen terrein (voor zowel bewoners als bezoekers). Bij appartementen is met name behoefte bij de entree voor bezoekers omdat de bewoners over een berging beschikken.

Tabellen fietsparkeerkencijfers

	Kencijfer	Eenheid	Opmerking
Huis (vrijstaand/twee-onder-een-kap/tussen/hoek)	5,0 - 6,0	woning	Bij voorkeur plus 1
Appartement (met fietsenberging)	2,0 - 3,0	woning	Minimaal 2 plekken
Appartement (zonder fietsenberging) [2)]	0,5 - 1,0	woning	Voor buurtstallingen en fietstrommels
Studentenhuis	1,0	kamer	

1) Deze tabel betreft alleen fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. Houd in de openbare ruimte daarnaast rekening met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 - 1 per woning).
2) Heeft niet de voorkeur.

14.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:

- ontsluiting van de wijk; niet via de hofjes, niet via Mastenbroek 2, niet via Klettersteeg;
- recreatief gebruik van de Klettersteeg;
- de aanleg van een rondweg;
- de aanleg van voetpaden;
- verkeersdruk.

14.4 Uitgangspunten

- tweerichtingsfietspaden in de wijk minimaal 3 meter breed; alleen daar waar het noodzakelijk is plaatsen we plastic flexibele fietspadpaaltjes, voorzien van inleidende ribbelmarkeringen conform de richtlijn;
- fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige fietsinfrastructuur;
- de gemiddeldes van de CROW-kengetallen “matig stedelijk - rest bebouwde kom” vormen de parkeerkencijfers voor de diverse mogelijke woningtypen;
- vanwege het ontbreken van openbaar vervoer en de aanwezigheid van veel werkbusjes dient in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan binnen de groene inrichting rekening gehouden te worden met een ruimtelijke reservering voor toekomstig (aanvullend) te realiseren parkeerplaatsen. Deze reservering kan gebruikt worden wanneer de CROW-parkeernormen in de praktijk niet toereikend zijn voor Achterveld Noordoost. Deze reservering voor parkeren in het groen is een aanvulling op de 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.
- verplaatsing met de fiets moet sneller zijn dan met de auto;
- het opladen van elektrische auto’s moet worden gefaciliteerd daar waar ze geparkeerd worden.

15. Cultureel erfgoed en archeologie

15.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Erfgoedwet; • Monumentenwet; • Omgevingswet; • Verdrag van Faro (ratificatie vindt plaats); • Verdrag van Valetta.	• Cultuurhistorische Atlas Provincie Utrecht; • Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023 “Voor Jong en Altijd”; • Omgevingsvisie PU 2021; • Omgevingsverordening PU-interim 2023.	• Erfgoedverordening 2023; • Welstandsnota 2018; • Beleidsnota archeologie 2018; • Omgevingsvisie 2023; • Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed 2020.

Cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is een belangrijke kwaliteit die bijdraagt aan de identiteit van Achterveld en dient als inspiratiebron voor de ontwikkeling van Achterveld Noordoost.

15.2 Analyse

Achterveld is een dorp in de Gelderse Vallei, ontstaan op een dekzandrug gelegen tussen de Barneveldse Beek en de Modderbeek. De Gelderse Vallei is een bekken, dat tijdens de voorlaatste ijstijd is uitgediept. Dit gebied kenmerkt zich door de oost-west lopende dekzandruggen met hiertussen beekdalen. Door het onregelmatige dekzandreliëf was in het verleden de afwatering in de Vallei slecht. Daardoor is vanaf ongeveer 5000 jaar geleden een dik veenpakket ontstaan waarvan her en der nog veenafzettingen terug te vinden zijn. Kwelwater vanaf de Utrechtse Heuvelrug droeg ook bij aan de overwegend hoge waterstanden in het gebied. De Gelderse Vallei was op de hoger gelegen flanken van de stuwwallen en op de dekzandruggen een aantrekkelijke plaats van bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum (vanaf circa 12.000 jaar geleden). Ook in de buurt van Achterveld zijn vindplaatsen uit de vroege prehistorie bekend, zoals langs de Barneveldse Beek. Vanaf de elfde eeuw werden de hoger gelegen dekzandruggen rondom de waterlopen van het bekenstelsel meer systematisch in cultuur genomen. Er ontstaat dan een patroon van verspreide boerderijen met omringend bouwland, de zogenaamde kampen. In lager gelegen delen van de Gelderse Vallei wordt ontgonnen volgens een zogenaamde strokenverkaveling. De bouwpercelen werden vaak omgeven door heggen of hakhout. De verschillende routes volgen de dekzandruggen. Zoals de Hessenweg – de doorgaande route via het oosten van het land naar Duitsland. Als in de 17e eeuw in Barneveld geen plek meer is voor het katholieke geloof, wijkt de priester uit naar de boerderij Groot Achterveld en wordt zo de kiem gelegd voor het dorp Groot Achterveld. Rondom het projectgebied ligt een houtsingel die op kaarten uit 1870 al aanwezig is. De kavelstructuur is in de loop der tijd veranderd en er ontstaan meer (kleinere) kavels. Sinds 1909 loopt er een wandelpad door het projectgebied.

De kwaliteiten en kenmerken van het bestaande landschap zijn sturend in de planuitwerking. Hierbij is een sterkere verbinding tussen bebouwd en landelijk gebied wenselijk en wordt gekeken naar een passende korrel en maat van de bebouwing. Voor het cultuurlandschap en de landschappelijke elementen bij de sloten wordt een groene ontwikkelstrategie opgesteld.



Wat meer ingezoomd op de projectlocatie (rood omkaderd), rond 1870 | Rond 1900 | Rond 1950 | Rond 2023

Verkavelingsstructuur 1870-2023

Archeologie

Het gehele gebied heeft op de archeologische beleidskaart de aanduiding middelhoge verwachtingswaarde. Bij een voormalig vennetje in het plangebied, zou de trefkans op vondsten hoger kunnen liggen. Te denken valt dan aan sporen van kampjes van jager-verzamelaars. Overige archeologische waarden moeten in kaart worden gebracht middels een archeologisch bureauonderzoek.

Wanneer bij archeologisch onderzoek vondsten worden gedaan, in de vorm van objecten of structuren, worden deze indien mogelijk zichtbaar of terugkomend in het ontwerp ingepast.

15.4 Uitgangspunten

- de kavelstructuur is uitgangspunt voor het ontwerp voor de woningbouw;
- zorg dat de uitstraling van de waardevolle objecten behouden blijft met passende korrel en grootte van de omliggende nieuwbouw, en versterken van zichtlijnen;
- het historische wandelpad wordt gebruikt als onderdeel van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp;
- de specifieke archeologische verwachting van het gebied moet worden geformuleerd in een archeologisch bureauonderzoek. In dit bureauonderzoek wordt ook geformuleerd hoe deze verwachting moet worden getoetst;
- bij de inrichting van het gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met culturele erfgoedwaarden.

16. Natuur en landschap

16.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Sinds 2024 is de Wet natuurbescherming gebieds- en soortenbescherming onderdeel geworden van de omgevingswet.	• Groen Groeit Mee; • Handreiking 'Groen bij uitbreidingslocaties'; • Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) onderdeel gericht op Natuurinclusiviteit en biodiversiteit; • Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022-2025; • Landschap Kwaliteitsgidsen.	• Landschapsontwikkelingsplan-2017 (in revisie); • Visie Recreatie en Toerisme-2020; • Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022-2025; • Oplegnotitie Prioritering Groenbeleid gemeente Leusden bij "Groene rijkdom in beeld, Groenbeleidsplan gemeente Leusden"-2013; • Bomenplan Leusden 2012-2021 (in revisie); • SoortManagementPlan – generieke ontheffing voor vleermuis en vogels.

16.2 Analyse

Het groenbeleidsplan "Groene rijkdom in beeld" beschrijft 6 pijlers die het uitgangspunt vormen voor het groenbeleid. Het groenbeleid van de gemeente Leusden is erop gericht om de hoofdgroen structuren in de gemeente te behouden en te versterken. Daarbij is er duidelijke aandacht voor biodiversiteit en groenbeleving. Op wijkniveau en bij secundair groen staat het uitgangspunt 'Samenleving voorop' centraal.

6 pijlers "Groene rijkdom in beeld"
1. De huidige groenstructuur behouden en versterken;
2. Versterken oriëntatie en herkenbaarheid door boomstructuur;
3. Vergroten van de herkenbaarheid in inrichting en beheer;
4. Herkenbaarheid en karakter voor entrees en kleine parken;
5. Behouden en ontwikkelen van ecologische waarden;
6. Verankering flankerend beleid in groenbeleid en planontwikkeling.

De aanwezige groen en waterstructuren in het gebied vormen een belangrijke kwaliteit met een gebiedsoverstijgende functie. Deze groenblauwe structuren vormen dan ook de basis voor de ruimtelijke structuur van de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling. Op die manier is de connectie met het buitengebied geborgd in het plan. De (nader te bepalen) groenblauwe hoofdstructuur vormt niet alleen de begrenzing van de bouwvlakken, maar biedt ook ruimte voor gewenste landschappelijke inrichting, waterberging en extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. De groenblauwe hoofdstructuur sluit daartoe aan op het routenetwerk in de directe omgeving. Dankzij de landschappelijk inrichting blijven belangrijke habitats en ecologische verbindingen voor plant en dier behouden. Het te ontwikkelen gebied 'Achterveld Noordoost' sluit voorts aan op een aantal door rijk en provincie vastgestelde ecologische verbindingszones.

Biodiversiteit bebouwde omgeving
Voor Groen is het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht van toepassing. De gemeente streeft minimaal niveau brons na voor Natuur en Landschap. Bij een ruimtelijke ontwikkeling vormt het groen beleidsplan het uitgangspunt voor de groene inrichting van nieuw te ontwikkelen wijken of infrastructurele projecten. Voor het Convenant Duurzame woningbouw wordt er verwacht dat er natuurinclusief gebouwd wordt, daarmee wordt

eveneens voldaan aan de compensatieverplichting voor het SoortMangementPlan voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Recreatie

Voor recreatie is het Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022-2025 van de provincie en de Visie recreatie en toerisme van de gemeente Leusden van toepassing. De mogelijkheid om te recreëren is belangrijk voor de leefbaarheid van een gebied. Het zorgt voor levendigheid, verbinding en ontmoetingen tussen mensen en lichamelijk én geestelijk welzijn. Aantrekkelijke fiets- en wandelverbindingen zijn daarbij essentieel. Rondom het gebied ligt reeds een uitgebreid stelsel van recreatieve routes (fiets-, wandel-, kano-, mountainbike en ruiterroutes). Het is van belang aan te sluiten op de huidige routestructuren en deze verder te ontwikkelen.

Groen Groeit Mee

De gemeente Leusden heeft het Groen Groeit Mee (GGM) Pact ondertekend en is volgens de provinciale omgevingsverordening verplicht om het groen evenwichtig te laten meegroeien met de rode ontwikkeling van het uitleggebied woningbouw Achterveld Noordoost. Deze opgave wil de gemeente Leusden graag oppakken met de handreiking “Groen bij uitbreidingslocaties” als inspiratie. In de handreiking zijn 2 instrumenten en richtgetallen voor het groen opgenomen om zodoende concreet invulling te geven aan GGM. Deze handreiking is op initiatief van de provincie gemaakt om partijen te ondersteunen bij het nakomen van de eisen in de provinciale omgevingsverordening.

Instrument 1 gaat over de groene schakels voor het verbinden en beleefbaar maken van het groen, van voordeur tot het landschap. Instrument 2 gaat over de schijf van vijf (biodiversiteit, toegankelijkheid, waterbalans, identiteit, gezonde mens). De richtgetallen zijn 75 m^2 voor het woongroen en 500 m^2 voor het regionaal groen. De mate waarin tegemoet kan worden gekomen aan het richtgetal van 500 m^2 voor regionaal en beleefbaar groen wordt door meerdere factoren bepaald, waaronder het draagvlak en de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van maatregelen. In het kader van GGM zal o.a. worden ingezet op:

- het verbinden van het uitleggebied woningbouw met zijn omgeving. Het moet voor inwoners van de nieuwe wijk mogelijk worden om vanaf de voordeur tot in natuurgebieden en het waardevolle agrarische cultuurlandschap van Achterveld te recreëren;
- realiseren van beleefbare groenblauwe structuren in de nieuwe woonwijk die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op de reeds aanwezige watergangen en beplantingsstructuren (water en bodem zijn sturend), én die aansluiten op bestaande en nog te realiseren groenstructuren en recreatieve routes in de directe omgeving;
- het plan zal voorzien in gebiedoverstijgende groene verbindingen en in wijkgroen naast de deur;
- het routenetwerk in de nieuwe wijk sluit aan op, draagt bij aan verbetering en vult het reeds bestaande wandel- en fietsnetwerk in de omgeving verder aan.

Door het maken van slimme combinaties en aanboren van (subsidie-)gelden voor GGM kunnen kosten worden bespaard. Op basis van bovenstaande zal concreet invulling worden gegeven aan GGM. Dit zodat het groen evenwichtig meegroeit met het rood in een reeds kwalitatief groene omgeving.

16.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor:

- behoud groene karakter (o.a. bestaande bomenlanen en kerk(wandel)paden);

- behoud van de ‘driehoek’ (de zuidelijke paardenweides);
- behoud van rijvereniging De Singels;
- behoud van het paardenpad Vallei Trail;
- “chaotisch spelen” in bosjes / bomen / natuur (speelaanleidingen i.p.v. speelplaatsen);
- wandelmogelijkheden (met hond).

16.4 Uitgangspunten

- voorwaarde voor ontwikkeling van Achterveld Noordoost is dat er, als financieel, organisatorisch en inhoudelijk onderdeel van het project, in een nader te bepalen vorm en omvang uitvoering wordt gegeven aan het provinciale programma Groen Groeit Mee. Het betreft hier zowel de binnenplanse opgave alsook de buitenplanse opgave en de verbindingen van Achterveld Noordoost met de omliggende natuur- en recreatiegebieden. Het bereiken van overeenstemming met de provincie over de daadwerkelijke invulling van Groen Groeit Mee is een uitwerkingsopgave;
- bestaande bomenlanen behouden (enkele keer doorsteken voor ontsluiting), maar ook ‘opschonen’ en waar nodig versterken;
- openbaar groen is van groot belang voor de beeldkwaliteit en iets dat het dorpse karakter kan versterken. Voldoende brede en robuuste structuren zijn vereist om dorp en landschap met elkaar te verbinden;
- het sortiment bomen en bosplantsoen in het landschap moet zoveel mogelijk uit inheemse soorten bestaan en moet passen in het oorspronkelijke landschappelijke beeld;
- ten behoeve van recreëren in groen (spelen, luieren en sporten) zijn openbare groengebieden (parken, bossen, natuurgebieden en dagrecreatieve terreinen) binnen een afstand van 500 meter van de woning van belang. De belangrijkste routes voor langzaam verkeer zijn gekoppeld aan robuuste groenstructuren;
- de 3-30-300 regel is een belangrijk uitgangspunt in het bomenbeleidsplan van de gemeente Leusden. Minimaal 3 bomen zichtbaar, 30% beschaduwd en groen op 300 meter afstand;
- het gebied leent zich bij uitstek om natte natuur te ontwikkelen. Het betreft hier bijvoorbeeld natuurlijke oevers met oevervegetatie. Ook hooilanden, die in de winter onder kunnen lopen en tevens een waterbergende functie vervullen worden binnen dit plan waar mogelijk gerealiseerd. In het verlengde van de parkzone van Mastenbroek 2;
- naast klimaatadaptief ook natuurinclusief ontwerpen met kansen voor beleefbare biodiversiteit (vanuit de gemeente zijn er mogelijkheden om bij te dragen aan natuurinclusiefontwerp);
  - de maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen);
  - aanpassingen kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten maar ook op algemene soorten;
  - ook het gebruik van groene muren (muren met mogelijkheden voor planten) wordt hier gewenst.
- door bestaande bomen en landschapsstructuren als uitgangspunt te nemen bij het ontwerp is het niet meer nodig ze te compenseren. Door de beschermde elementen te behouden en de ruimtelijke ontwikkeling daaromheen te plannen zijn deze beschermde soorten een ontwerpkader en geen beperking meer;
- groene structuren worden gecombineerd met routes voor ecologische verbindingen zodat fauna openbaar groen kan gebruiken.

17. Milieu

17.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
• Omgevingswet; • Omgevingsbesluit; • Nationale omgevingsvisie; • Besluit activiteiten leefomgeving; • Besluit kwaliteit leefomgeving; • Besluit bodemkwaliteit.	• Omgevingsvisie; • Omgevingsverordening.	• Omgevingsvisie; • Bodemkwaliteitskaart en de nota bodembeheer (2022); • Geluidnota gemeente Leusden 2023; • Besluit routering gevaarlijke stoffen gemeente Leusden van (2013).

17.2 Analyse

Het is van belang om de impact vanuit de omgeving op de geplande gevoelige objecten, zoals woningen, inzichtelijk te maken. Andersom is het ook van belang om de impact van de geplande ontwikkeling op de omgeving in kaart te brengen. Beiden zijn aan verandering onderhevig en moeten bij verdere ontwikkeling van het gebied nader getoetst worden.

Het gebied grenst aan de zuid- en zuidwestzijde aan een woongebied en aan de overige westzijde aan toekomstige woningen uit de ontwikkeling Mastenbroek 2. Aan de noord- en noordoostzijde is agrarisch gebied aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig met hierop een maximale planologische ruimte voor bedrijven met milieucategorie 3.1. Bij de activiteiten op dit bedrijventerrein is sprake van diverse hindercontouren. In het gebied zelf bevinden zich aandachtlocaties, bijvoorbeeld de agrarische grond met bijbehorende sloten, in het kader van bodemkwaliteit, wegen waarvan de intensiteit zal toenemen bij de geplande ontwikkeling en een paardrijvereniging in het zuidoosten van het plangebied. In de onderstaande paragrafen wordt hier verder op in gegaan.

Geluidbelasting op de ontwikkeling

Het toekomstige plangebied is mogelijk minimaal belast met geluid door het gemotoriseerde verkeer op de Fliert en de Martinalaan. Er wordt niet verwacht dat de geluidsbelasting van deze wegen op de te realiseren woningen de standaardwaarde zal overschrijden.

Daarnaast ontstaan er in de wijk zelf nieuwe wegen die ook een geluidsbelastend effect hebben op de woningen. Aangetoond moet worden of de te realiseren woningen kunnen voldoen aan de standaardwaarden vermeld in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) en de Geluidnota gemeente Leusden 2024. Daar waar de woningen niet kunnen voldoen aan de standaardwaarden dient voldaan te worden aan artikel 4 van de Geluidnota gemeente Leusden 2024 (waaronder een maximale grenswaarde).

De hogere grenswaarden systematiek uit de Wet geluidhinder is onder de Omgevingswet komen te vervallen. Dit betekent dat de onderbouwing van de geluidsbelasting op de te realiseren woningen moet plaatsvinden in de aanvraag van het omgevingsplan zelf. Door middel van een beoordeling aan de geluidswaarden genoemd in het Bkl en de gemeentelijke geluidnota 2023 ten behoeve van de:

- huidige situatie (de huidige belasting op de geprognotiseerde woningen);
- toekomstige situatie (huidige belasting inclusief belasting vanuit de woonwijk op de in het toekomstige plangebied aanwezige woningen).

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn verschillende activiteiten aanwezig. Van deze activiteiten zal moeten worden vastgesteld dat deze niet worden ingeperkt door de

ontwikkeling van geluidsgevoelige gebouwen binnen het plangebied. Hiervoor zal moeten worden aangesloten bij de geluidsnormen voor activiteiten uit het Bkl. Zie voor verdere uitwerking hiervan ‘Activiteiten en milieuzonering’.

Geluidbelasting na realisatie

Na realisatie van deze ontwikkeling vindt er een blijvende toename plaats van het wegverkeer in deze omgeving. Deze toename dient onderzocht te worden in relatie tot de bestaande woningen. Er dient in dat onderzoek rekening gehouden te worden met de geprognotiseerde verkeersstromen. Er dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden uit het Bkl en de gemeentelijke geluidnota.

Omgevingsveiligheid

Het gebied ligt niet in een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid. Ook zijn er geen plaatsgebonden risicocontouren binnen het plangebied. Er zijn hiermee geen extra aandachtspunten voor omgevingsveiligheid voor deze ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

In de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan moet worden verantwoord of dit plan in ‘Niet betekenende mate (NIBM)’ een bijdrage heeft aan de luchtverontreiniging. Mocht dit wel het geval zijn, dan moet worden aangetoond dat de grenswaarden niet overschreden worden. De gemeente Leusden is geen aandachtsgebied voor luchtkwaliteit, daarom wordt niet verwacht dat de grenswaarden overschreden worden.

Bodemkwaliteit

Waar woningen worden gerealiseerd en wordt geroerd in de grond, is bodemonderzoek nodig. In het verleden is op deze locatie voornamelijk agrarische grond aanwezig geweest. Een historisch onderzoek naar de locatie zal in kaart kunnen brengen of, en welke, deellocaties verdacht zijn voor bodemverontreinigingen.

Duidelijke afspraken moeten worden gemaakt in het geval van aanvoer en of toepassing van bodem van elders in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit (huidige Besluit bodemkwaliteit). Ook het aspect PFAS moet meegenomen worden.

Hieronder is een uitsnede geplaatst van de bodemonderzoeken kaart (BIS) van de gemeente Leusden. Er zijn geen onderzoeken in het gebied bekend. De groene stippen geven (sloot)dempingen weer uit het historisch bodembestand van de provincie Utrecht.



Uitsnede bodemonderzoeken kaart (BIS) gemeente Leusden

Aan te voeren grond dient te voldoen aan de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leusden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er geen ondergrens meer geldt voor meldingsplichtige activiteiten. Iedere toepassing van grond dient gemeld te worden. Daar staat tegenover dat de bodemkwaliteitskaart de toepassing van bodem in de meeste gevallen versimpelt. Gemeente Leusden heeft in de nota bodembeheer ook vermeld staan welke grond zij expliciet niet accepteert (ondanks eventuele kwaliteit). Denk bijvoorbeeld aan zogenaamde bodemassen.

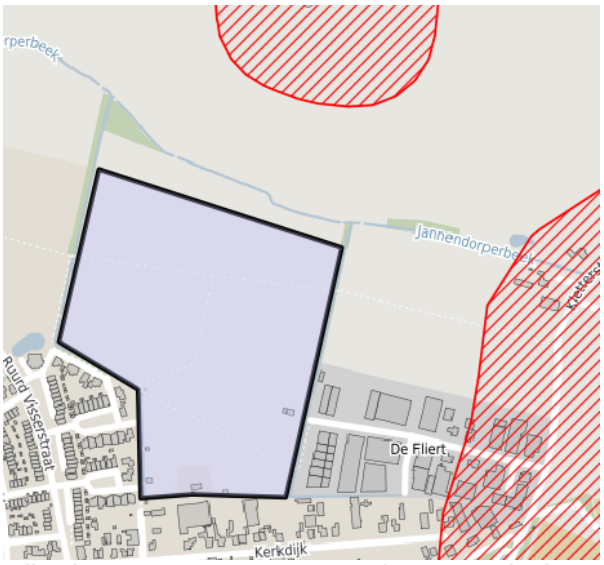
Geur

In het kader van deze planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de geurcontouren afkomstig van bedrijvigheid in de directe omgeving. In het Bkl zijn normen opgenomen voor de geurbelasting van agrarische bedrijven op geurgevoelige gebouwen. Leusden valt binnen een concentratiegebied geur, hierdoor zijn binnen de bebouwingscontour de volgende normen geldig:

- voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor een richtafstand van 100 meter;
- voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor geldt een maximumbelasting van 3 odeur units (OU_E/m^3).

In het oosten van het plangebied is een paardrijvereniging aanwezig. Aangezien de paarden hier niet op stal staan, wordt hiervoor geen geurhinder verwacht.

Voor veehouderijen in de omgeving zijn voornamelijk de richtafstanden maatgevend. Daarnaast hebben sommige veehouderijen een berekende geurcontour. In onderstaande afbeelding wordt in rood de contour weergegeven waarbinnen nieuwe woningbouw niet mogelijk zou zijn. Dit is een indicatieve berekening, binnen de contouren zal extra onderzoek nodig zijn. Aangezien de contouren niet overlappen met het plangebied wordt niet verwacht dat geur uit omliggende veehouderijen een belemmering vormt voor deze ontwikkeling.



Indicatieve geurcontouren voor nieuwe woningbouw.

Flora en fauna

In het kader van de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan, wordt in overleg met de Provincie aangegeven of voor de planontwikkeling een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van flora en fauna nodig is. Er is een QuickScan natuur uitgevoerd. Uit deze QuickScan is gebleken dat een vervolgonderzoek nodig is voor de volgende soorten:

- Huismus
- Steenuil
- Kerkuil

- Das
- Steenmarter
- Konijn
- Ringslang
- Vleermuizen

Naast deze onderzoeken is er ook een wintercheck nodig voor nesten van eekhoorns en roofvogels of in boomholtes. Tijdens deze wintercheck kunnen ook mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen worden meegenomen. Er zal in ieder geval een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit moeten worden aangevraagd voor de haas en kleine marterachtigen. Dit proces is een onderdeel van de omgevingswet waar de Wet natuurbescherming een onderdeel van is.

Gebiedsbescherming

Er dient een stikstofberekening als motivatie bij de planvorming gevoegd te worden. Deze berekening dient zowel de bouw- als de gebruiksfase van het toekomstige plangebied te bevatten. Afhankelijk van de uitkomsten kan eventueel een fasering van de bouw nodig zijn om significante effecten op omliggende natuurgebieden te voorkomen.

MER

Als onderdeel van de planvorming en onderzoeken voorafgaand aan de procedure in het kader van het omgevingsplan moet mogelijk een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld. In eerste instantie zal een plan-mer-beoordeling moeten worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen niet zijn uitgesloten, zal vervolgens een plan-mer moeten worden gemaakt.

Activiteiten en milieuzonering

In de nabijheid van het toekomstige plangebied liggen diverse verschillende bedrijven, voornamelijk aan de Fliert ten oosten van het plangebied. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 bestemd. Tot deze bedrijven moet minimaal 50 meter afstand worden gehouden. Indien binnen deze ruimte toch woningen worden ontwikkeld zal door middel van onderzoek naar het maatgevende milieuaspect (in dit geval waarschijnlijk geluid) moeten worden aangetoond dat dit milieutechnisch mogelijk is.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich activiteiten die mogelijk geluidbelasting voor de te ontwikkelen woningen kunnen veroorzaken. Welke milieuruimte op dit moment door deze activiteiten wordt benut is onduidelijk. Wel is aan te nemen dat geluid hierbij het maatgevende thema is. Wanneer binnen 100 meter van deze locatie geluidsgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt worden, zal met akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden voldaan aan de waarden uit tabel 22.3.1. van het Omgevingsplan gemeente Leusden.

Binnen het plangebied worden ook honden en paarden getraind, ter plaatse van de Fliert 26. Voorwerp van onderzoek tijdens het maken van het stedenbouwkundig plan is in hoeverre voornoemde activiteiten voortgezet kunnen worden, in het licht van de voorgenomen woningbouw.

Milieu en gezondheid

Vanwege de omliggende agrarische bedrijven en andere bedrijfsfuncties is het belangrijk om rekening te houden met gezondheid. Voor het agrarische onderdeel ligt de check met name op zoönose. In het omgevingsplan kan hierop een voorschot worden genomen door in de motivatie te toetsen aan zoönose “belasting”, in relatie tot de normen vanuit de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO).

Daarnaast is het onduidelijk of er gewassenbeschermingsmiddelen worden toegepast op het agrarische land rondom het plangebied. Er kan echter vanuit worden gegaan dat dit gebruik wel mogelijk is binnen deze gebieden. In die gevallen is een spuitzone van toepassing en zal er minimaal 50 meter afstand moeten worden gehouden tussen deze agrarische gronden en gevoelige gebouwen. Sporen van deze middelen kunnen echter worden aangetoond buiten de 50 meter rondom de activiteit. Daarom zal moeten worden afgewogen of voor specifieke functies (zoals een school) meer afstand tot deze mogelijke activiteit moet worden gehouden.

Milieuonderzoeken

Voor de beoogde ontwikkeling moeten milieuonderzoeken uitgevoerd worden. De uitkomsten van deze onderzoeken geven aan waar gevoelige gebouwen mogelijk zijn, al dan niet in combinatie met maatregelen.

- geluidsonderzoek wegverkeerslawaai;
- historisch bodemonderzoek conform NEN 5725;
- vervolgonderzoeken soortenbescherming;
- aeriusberekeningen voor bouw- en gebruiksfase (stikstof);
- plan-mer-beoordeling;
- activiteiten en milieuzonering-onderzoek naar activiteiten op de Fliert (met in ieder geval aandacht voor de activiteiten op de Fliert 26), de Kerkdijk en omliggende agrarische bedrijven;
- optioneel; onderzoek naar mogelijke spuitzones van omliggende agrarische bestemmingen.

17.3 Participatie

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor bestaande flora en fauna, de toename van geluidbelasting door verkeersaantrekking en milieuzonering omliggende bedrijven.

18. Communicatie en participatie

Kwalitatieve eisen

De gemeente organiseert de participatie in (de aanloop naar) de Kaders en Randvoorwaarden, het Stedenbouwkundig plan en het Omgevingsplan. Wanneer de omgevingsplanprocedure start, worden belanghebbenden hierover via verschillende kanalen door de gemeente geïnformeerd. In de procedure is ruimte voor inspraak en het indienen van zienswijzen op het plan.

In de communicatie naar buiten (website, social media, brieven, emailing, lokale informatievoorziening (LeusderKrant, Trefpunt)) schrijft de gemeente in het kader van de inclusiviteit op B1 niveau.

Uitgangspunt voor de participatie is dat participanten meedenken, maar niet meebeslissen. Tenzij bij een vraagstuk meerdere oplossingen denkbaar zijn welke qua impact, budget, uitvoering weinig tot niet van elkaar verschillen.

In de communicatie en participatie onderscheiden we 3 fases:

- Fase 1: Kaders en Randvoorwaarden en Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
  Eerste avond: kennismaking met alle belangstellenden/belanghebbenden, toelichting op het proces en een eerste analyse van het gebied.
  Tweede avond: presentatie van de opgehaalde wensen/ideeën en een verkenning van een mogelijk stedenbouwkundige opzet en de inpassing van diverse functies (groen, wonen, wegen, water). In kleinere groepen in gesprek met belangstellenden/belanghebbenden.
  Derde avond: in gesprek met belangstellenden/belanghebbenden over de concept Kaders en Randvoorwaarden.
  Vierde communicatiemoment (n.t.b.): presentatie van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan. Toelichting op wat er met alle suggesties, wensen en zorgen is gedaan en waarom de door de gemeente gemaakte keuzes zijn gemaakt.
- Fase 2: Van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan
  In een nader te bepalen vorm kunnen belangstellenden/belanghebbenden meedenken over diverse thema's als inrichting, architectuur en materiaal.
- Fase 3: Uitwerkingsplan
  Bij de technische uitwerking van het ontwerp van het openbaar gebied dient op een nader te bepalen wijze en vorm sprake te zijn van participatie zodat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met wensen, zorgen en met praktische tips en ervaringen met de bestaande openbare ruimte.

Kansen en beperkingen naar aanleiding van de participatie

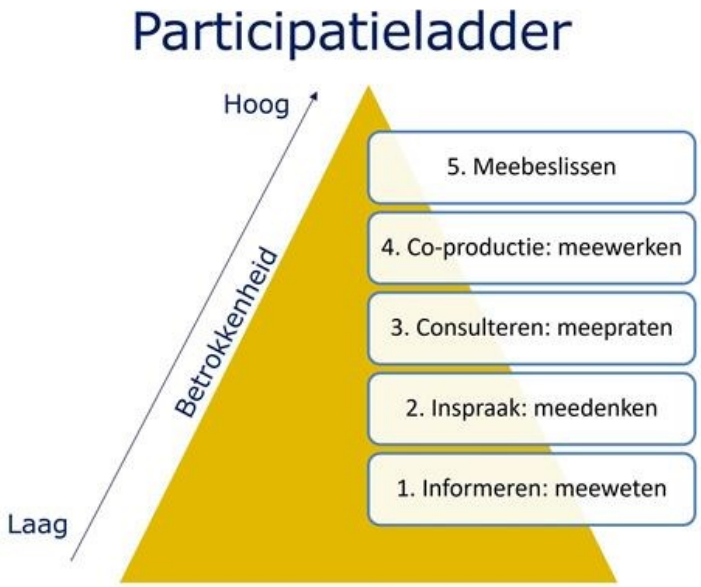
Vanuit de participatie zijn onderstaande wensen en zorgen geuit:

- participanten hebben soms de indruk dat de gemeente niet transparant is waar het de ontwikkeling van Achterveld Noordoost betreft. Uitgangspunt bij communicatie en participatie is dat er transparant en open gecommuniceerd wordt. Waar informatie gedeeld kan worden, wordt die ook gedeeld;
- participanten hebben soms kritiek op hoe participatie wordt gedefinieerd. Elke vorm van participatie kent echter spelregels. Uitgangspunt bij communicatie en participatie is daarom dat er te allen tijde duidelijkheid moet worden verschaft ten aanzien van wat participanten op basis van door hun geuite wensen, zorgen en suggesties kunnen verwachten en ook wat participanten ten aanzien van de planning kunnen verwachten;

- participanten koesteren soms verwachtingen op basis van uitspraken van de gemeente en haar adviseurs. Zorgvuldig en inhoudelijk niet voor meerdere uitleg vatbaar taalgebruik is daarom uitgangspunt bij communicatie en participatie. Uitspraken, ontwerpbeslissingen en toezeggingen dienen herleidbaar te zijn en waar nodig te worden vastgelegd;
- bij de participatie in het kader van het maken van deze Kaders en Randvoorwaarden zijn veel wensen, zorgen en suggesties geuit. Wensen, zorgen en suggesties die soms in een latere fase van het ontwerp- of realisatieproces aan de orde komen. Uitgangspunt t.a.v. de participatie en communicatie is dat alle reacties en bijdragen, geanonimiseerd en gecategoriseerd verwerkt en waar nodig van een antwoord of een toelichting, t.a.v. wat er wel of niet mee is/wordt gedaan, worden voorzien.

Proces

Gezien de complexiteit van het maken van Kaders en Randvoorwaarden is ervoor gekozen om in deze fase tot en met trede 3 van de participatieladder te gaan (zie onderstaand figuur), d.w.z.: belangstellenden/belanghebbenden worden geïnformeerd en kunnen meedenken en meepraten, maar ze beslissen niet mee met het vast te stellen eindresultaat. Besluiten t.a.v. door participanten geuite zorgen, wensen en suggesties is voorbehouden aan het college.

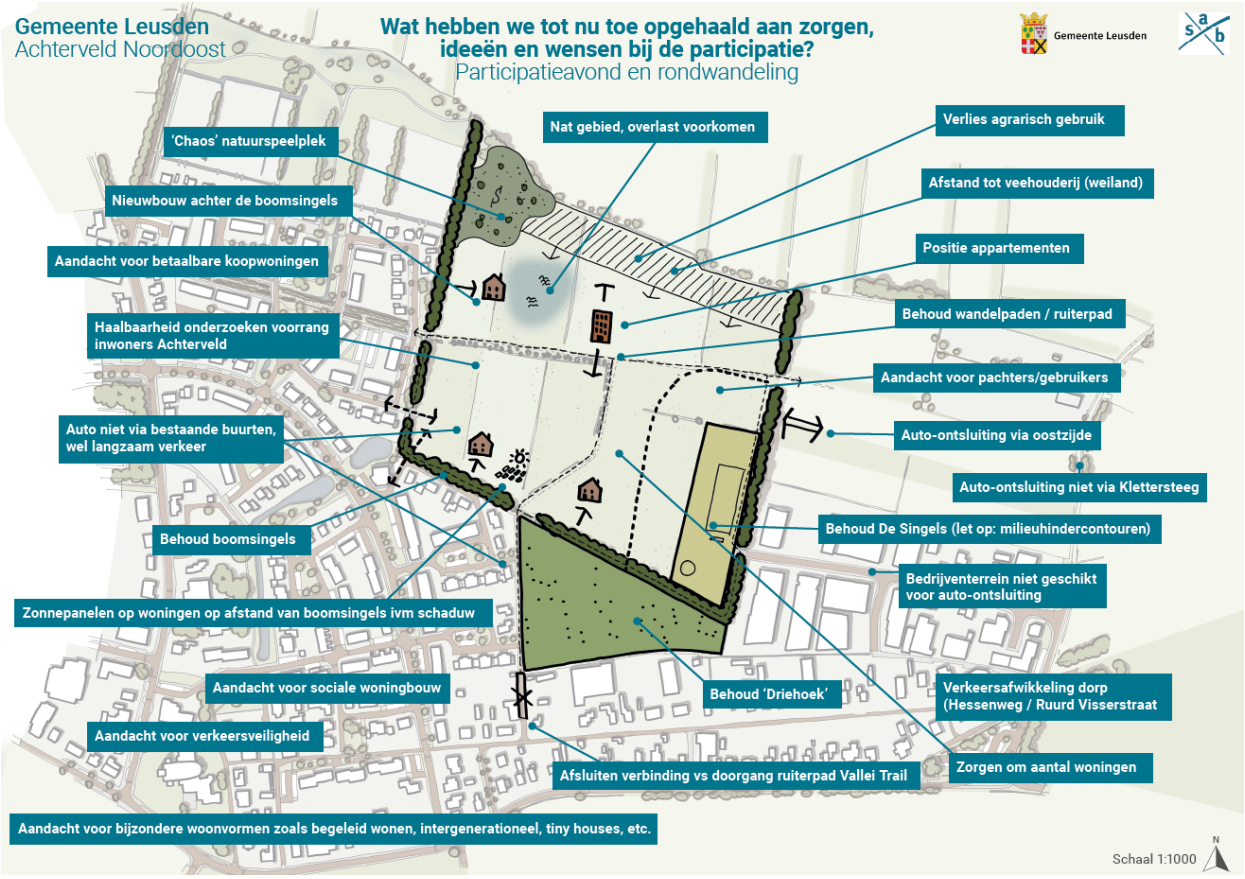


- op 24 september 2024 is een 1e participatieavond georganiseerd in De Roskam in Achterveld. Er is zoveel mogelijk ruchtbaarheid aan de avond gegeven door direct aanwonenden aan te schrijven en met behulp van een persbericht in de lokale krant. De opkomst was groot, naar schatting waren er zo'n 150 mensen aanwezig;
- op 1 oktober 2024 is een rondwandeling met belangstellenden/belanghebbenden rond het gebied georganiseerd;
- op 20 november 2024 is het eerste overzicht van binnengekomen reacties geanonimiseerd gepubliceerd op de projectsite van de gemeente;
- op 27 november 2024 is een 2e participatieavond georganiseerd in De Roskam in Achterveld. Tijdens deze avond werd de compleetheid van de binnengekomen zorgen, wensen en suggesties geverifieerd en konden belangstellenden/belanghebbenden in gesprek met beleidsambtenaren en medewerkers van bureau SAB om na te denken over dilemma's en voor- en nadelen van mogelijke oplossingsrichtingen;
- op 19 december 2024 is een tweede overzicht van binnengekomen reacties geanonimiseerd gepubliceerd op de projectsite van de gemeente;

- op 18 maart 2025 is een 3e participatieavond georganiseerd in De Roskam in Achterveld. Tijdens deze avond zijn de concept Kaders en Randvoorwaarden gepresenteerd;
- op 27 maart 2025 vond een BOB-avond plaats waarin de raad geïnformeerd en geconsulteerd is over de concept Kaders en Randvoorwaarden;
- in april 2025 besluit het college over de definitieve Kaders en Randvoorwaarden;
- na vaststelling van de Kaders en Randvoorwaarden wordt het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan gemaakt;
- er wordt een 4e communicatiemoment (n.t.b.) georganiseerd voor het presenteren van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan. Aan belangstellenden/belanghebbenden wordt toegelicht wat er met hun suggesties, wensen, en zorgen is gedaan en waarom de door de gemeente gemaakte keuzes in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan zijn gemaakt;
- medio 2025 besluit het college over het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan.

Uitkomsten

De inbreng van participanten is gebundeld, gecategoriseerd en geanonimiseerd in een overzicht gezet. Zie bijlage E.1 en E.2 bij deze Kaders en Randvoorwaarden. Daarnaast is een afbeelding gemaakt van de meest genoemde punten (zie afbeelding hieronder).



Bijlage A. Belangrijke data

Contactmomenten Achterveld Noordoost

Overzicht van alle essentiële gesprekken en participatiemomenten intern en extern.
Met collega's, college, raad, grondeigenaar, huurders / pachters, omwonenden, belanghebbenden etc.
Een veelheid aan gemeentelijke beleidsmedewerkers heeft zijn bijdrage geleverd, er is overlegd en er zijn afspraken gemaakt met andere overheden en instanties.

Datum	Wat	Deelnemers	Verslaglegging
5-aug-24	Raad informeren d.m.v. RIB	Gemeenteraad	RIB
27-aug-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
28-aug-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
28-aug-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
2-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
2-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder (De Singels)	
3-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
3-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
3-sep-24	Uitnodigingsbrief participatieavond 24 september	Omwonenden, betrokkenen, gemeenteraad	Brief
5-sep-24	BOT-overleg met gemeente Leusden en vertegenwoordigers uit Achterveld i.h.k.v. de Visie op Achterveld	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, stedenbouwkundige, vertegenwoordigers Achterveld	Verslag
5-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
5-sep-24	Vertegenwoordigen gemeenteraad informeren	Gemeenteraad, projectleider	Presentatie
9-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
11-sep-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
11-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider, pachter/huurder	
16-sep-24	1-op-1 gesprek Aanwonenden (fam G.J. Kroeze) Jan van Arkelweg 12	Wethouder, Jurien Medendorp	
23-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider	
24-sep-24	1e participatieavond - Proces, thema's, vragen, planning	Wethouder, projectleider, beleidsmedewerkers gemeente, communicatieadviseur, stedenbouwkundige, St. Lucas, omwonenden, betrokkenen, gemeenteraad	Projectsite, presentatie, verslag, Vragen & Antwoorden document
26-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider	
27-sep-24	1-op-1 gesprek met pachter/huurder grond St. Lucas	Projectleider	
30-sep-24	Brief ontvangen van Buurtcomité Achterveld NO; verzoek om afspraak met de gemeente en beantwoorden van vragen	Buurtcomité	Brief
1-okt-24	Rondwandeling door gebied Achterveld NO	Wethouder, projectleider, beleidsmedewerkers gemeente, stedenbouwkundige, omwonenden, betrokkenen	Vragen & Antwoorden document
3-okt-24	Huisbezoek omwonenden plangebied	Projectleider, omwonenden	
7-okt-24	Regulier overleg met voorzitter De Singels	Projectleider, pachter/huurder	
8-okt-24	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
9-okt-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
9-okt-24	Overleg over uitbreiding begraafplaats Leusden	Gemeentelijk projectteam	
10-okt-24	Mail van gemeente naar Buurtcomité Achterveld NO met data voor overleg	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
14-okt-24	Mailreactie van Buurtcomité: "Hartelijk dank voor uw bericht welke wij op korte termijn inhoudelijk beantwoorden."	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
15-okt-24	Overleg met boer aanpalend aan zoekgebied	Projecteider	
16-okt-24	Huisbezoek omwonenden plangebied	Projectleider, omwonenden	
17-okt-24	Gesprek met VOILA	VOILA, projectleider, wethouder	
18-okt-24	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
18-okt-24	Herinneringsmail verstuurd betreffende maken afspraak met Buurtcomité	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
22-okt-24	Plenaire werksessie met beleidsadviseurs i.h.k.v. uitgangspunten	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, stedenbouwkundige	Aantekeningen
23-okt-24	Mail verstuurd aan Buurtcomité inzake: Afspraak Buurtcomité Achterveld Noordoost/ Gemeente Leusden	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
29-okt-24	Herinneringsmail verstuurd aan Buurtcomité inzake: Afspraak Buurtcomité Achterveld Noordoost/ Gemeente Leusden	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
30-okt-24	Bevestigingsmail ontvangen inzake: Afspraak Buurtcomité Achterveld Noordoost/ Gemeente Leusden	Buurtcomité, projectondersteuner	Mail
31-okt-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
6-nov-24	Overleg gemeente / eigenaar aanpalende gronden	Projectleider, wethouder	
8-nov-24	Brief stand van zaken + uitnodiging participatieavond 27 november	Omwonenden, betrokkenen, gemeenteraad	Brief
12-nov-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
12-nov-24	Overleg over concept BuurtSaam wonen	Stichting Buurtsaam, projectleider, beleidsadviseur wonen, stedenbouwkundige	
13-nov-24	Regulier overleg met voorzitter De Singels	Projectleider	
15-nov-24	College 'gebiedsontwikkeling' aan betrokkenen/omwonenden	Projectleider, betrokkenen	
20-nov-24	Vragen & Antwoorden document online op projectsite.	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Projectsite, Vragen & Antwoorden document
20-nov-24	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
20-nov-24	Beantwoording schriftelijke vragen LB en VVD	College, raad	Brief
21-nov-24	BOT-overleg met gemeente Leusden en vertegenwoordigers uit Achterveld i.h.k.v. de Visie op Achterveld	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, vertegenwoordigers Achterveld	Verslag
21-nov-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
21-nov-24	BOB-avond beeldvormende sessie met gemeenteraad	Wethouder, projectleider, stedenbouwkundige, gemeenteraad	Verslag/opname
25-nov-24	Overleg met Belanghebbenden Achterveld NO (Buurtcomité heet nu Belanghebbenden)	Wethouder, projectleider, communicatieadviseur, externe participatieadviseur, Belanghebbenden ANO	Verslag
27-nov-24	2e participatieavond - Inloopavond n.a.v. alle gepubliceerde vragen en antwoorden	Wethouder, projectleider, beleidsmedewerkers gemeente, communicatieadviseur, stedenbouwkundige, omwonenden, betrokkenen, gemeenteraad	Projectsite, Vragen & Antwoorden document
28-nov-24	Overleg met Omthuis	Omthuis, beleidsadviseur Wonen, projectleider	
3-dec-24	Beantwoording schriftelijke vragen LV	College, raad	Brief
5-dec-24	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
11-dec-24	Regulier overleg met voorzitter De Singels	Projectleider	
12-dec-24	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	Verslag
12-dec-24	Raadsvergadering - 3 moties	Raadsleden, college	Verslag
19-dec-24	Aanvullend Vragen & Antwoorden documenten + bijlagen online op projectsite.	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Projectsite, Vragen & Antwoorden document
19-dec-24	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
14-jan-25	Overleg met coordinator Vallei Trail	Projectleider	
12-feb-25	Overleg gemeente / St. Lucas	Projectleider, planeconoom, St. Lucas	
5-mrt-25	Mailing naar betrokkenen - update	Projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Mail
5-mrt-25	Concept Kaders & Randvoorwaarden online op projectsite	Beleidsmedewerkers gemeente, projectleider, communicatieadviseur, betrokkenen	Projectsite, K&R document
18-mrt-25	3e participatieavond - In gesprek over de gepubliceerde concept Kaders en Randvoorwaarden	Wethouder, projectleider, beleidsmedewerkers gemeente, communicatieadviseur, stedenbouwkundige, omwonenden, betrokkenen, gemeenteraad	
27-mrt-25	BOB-avond beeldvormende sessie met gemeenteraad	Wethouder, projectleider, gemeenteraad	
2-apr-25	Locatiebezoek met bewoners Klettersteeg inzake ontsluiting	Projectleider, beleidsadviseur verkeer	

Bijlage B. Dwarsprofielen

Uitgangspunt is ideaal profiel; alleen daar waar echt onacceptabele knelpunten ontstaan in overleg afwijken naar minimaal profiel of ergens daartussen.

11.2 Wegvakvoorzieningen op erftoegangswegen

Gepubliceerd op: 03-08-2021

In paragraaf 10.2 staan de basiskenmerken waaraan een erftoegangsweg moet voldoen. Er is een onderscheid tussen een ideaal en een minimaal profiel. In de voorzieningenbladen van dit hoofdstuk is, waar relevant, onderscheid gemaakt tussen het ideale en het minimale profiel.

Maatvoering

	Wegbreedte [m][1]	
Maatgevende situatie	ideaal profiel[2]	minimaal profiel[3]
	w =	w =
eenrichtingverkeer auto + fiets (uitzondering)	3,85	3,40
eenrichtingverkeer auto, tweerichtingsverkeer fiets (basis)	4,40	3,85
tweerichtingsverkeer auto, gebaseerd op ontwerpvoertuig personenauto en tweerichtingsverkeer fiets	5,80	4,80

1) Gehanteerde uitgangspunten:

- benodigde ruimte voor een rijdende fietser 1,00 m tot 1,45 m
- benodigde ruimte voor een rijdende personenauto (30 km/h), inclusief koersafwijking 2,40 m
- benodigde ruimte voor een rijdende vrachtauto (30 km/h), inclusief koersafwijking 3,10 m
- benodigde ruimte voor een stilstaande vrachtauto, inclusief spiegels 3,00 m

2) Voorkom twijfelsituaties; fietsers kunnen bij deze maatvoering wel ingehaald worden bij tegemoetkomend verkeer
3) Bij tegemoetkomend verkeer (fiets en/of auto) is inhalen van fietsers niet mogelijk

Parkeervakken, drempels, fietspadpaaltjes, voetgangersafrittten, geleidetegels, kruispuntplateaus, kruisingen met solitaire fietsroutes, etc. Zie ASVV2021 CROW.

Voetpaden:

14.1.1 Voetpad

Gepubliceerd op: 27-07-2021



Toepassingsgebied
★aan beide zijden van een straat
◆ niet in erf

Uitvoering

- bij aanliggend pad, niveauverschil van 0,08 à 0,12 m met rijbaan aanbrengen (trottoir)
- trottoirband bij gemengd verkeer in beginsel (nagenoeg) verticaal (tegen parkeren en rijden op trottoir)
- trottoirband bij fietspad en -strook in beginsel vergevingsgezind aanleggen (zie paragraaf 17.3.8)
- op plaatsen waar mensen oversteken trottoirop-/afritten aanbrengen. (zie paragraaf 14.1.2)
- verharding (en afwatering)

Maatvoering

- v ≥2,00 m, afhankelijk van:
  - beschikbare totale wegbreedte
  - intensiteit voetgangersverkeer
  - gewenste kwaliteit (vanaf een breedte van 1,80 m kan een rolstoel een tegemoetkomende rolstoel, scootmobiel of kinderwagen passeren)
  - > 1,20 m, bij vernauwingen korter dan 10 m
  - > 0,90 m, bij 'harde' puntenvernauwingen (lichtmasten, verkeersborden)
- oppervlakoneffenheden ≤ 0,005 m
- keerplekken (scootmobiel) ≥ 2,1 m om de 100 m
- vrije hoogte 2,30 m zie paragraaf 14.1.19 obstakelvrij (zonneschermen, reclameborden, verlichting, verkeersborden)
- dwarshelling ≤ 1 : 50

Bijlage C. Woningtypen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte

Omdat het aanbod van wonen en zorg achterblijft bij de groei van de groep ouderen heeft het ministerie van VWS het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) opgesteld. De ministeries van BZK en VWS hebben definities opgesteld van de drie woningtypen uit het programma. Deze definities zijn vastgesteld met goedkeuring van de landelijke stuurgroep. BZK werkt een beslisboom uit over hoe bouwplannen gecategoriseerd kunnen worden per woningtype.

Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie handreiking 'Geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden). Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn (of op een loopafstand van ca. 100 meter) Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Zorggeschikte woningen

De term 'verpleegzorgplekken' uit het programma wordt vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat wij niet meer uitgaan van 'plekken', maar wonen centraal stellen. We gaan uit van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Wat hierin duidelijk naar voren komt, is dat ervan uit wordt gegaan dat de toekomstige zorgwoningen zelfstandige woningen zijn.

Bijlage D. Kwalitatieve kaders woningbouw

Betaalbaarheid

De hoofdopbouw van de financieringscategorieën is in belangrijke mate gebaseerd op de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030. In het addendum op het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de coalitie afgesproken deze opbouw te onderschrijven. Voor Achterveld Noordoost geldt daarom dat tweederde van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tezamen). Daarnaast bestaat tenminste 30% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen. Het resterende derde deel van het woningbouwprogramma is vrij invulbaar.

De grenzen van sociale huur (en daarbinnen de aftoppingsgrenzen) en de betaalbare huur en koop worden aangepast op basis van de landelijke regelgeving en indexering. De verdeling van nieuwe sociale huurwoningen naar aftoppingsgrenzen en daarboven baseren we op de woningbehoefte in deze categorie. In de volgende paragraaf wordt het referentieprogramma weergegeven.

Binnen de categorie betaalbare koopwoningen gaan we uit van twee prijssegmenten, namelijk koopwoningen met een verkoopprijs van € 285.000,- en woningen tussen € 285.000,- en € 405.000,- (prijspeil 2025). De prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast op basis van het rijksbeleid óf – als dit niet meer aan de orde is- op basis van de ConsumentenPrijsIndex (CPI).

Minimale kwaliteit

Voor de verschillende woningtypen wordt uitgegaan van de volgende minimale kwaliteit volgens onderstaande tabel:

Sociale huurwoningen

Type	GO	Kamers	Gelijkvloers	Doelgroep
Appartement/MGW				
- starters	48	2	Ja	Lage aftoppingsgrens
- doorstroom	70	3	Ja	Hoge aftoppings-/liberalisatiegrens
- ouderen	70	3	Ja	Lage aftoppings-/liberalisatiegrens
Eengezins				
- starters	70	3 en 4	Nee	Hoge aftoppingsgrens
- ouderen	80	3	Ja	Lage aftoppings-/liberalisatiegrens
- algemeen/gezinnen	90	3 en 4	Nee	Hoge aftoppings-/liberalisatiegrens

Betaalbare huur- en koopwoningen

Type	GO	Kamers	Gelijkvloers	Prijs
Appartement/MGW				
- huur	75-90	3	Ja	Max. € 1.184,82
- koop laag	75	3	Ja	Max. € 285.000
- koop midden	90	3	Ja	Max. € 405.000
Eengezins				
- huur	75-90	3	Nee	Max. € 1.184,82
- koop laag	75	3	Nee	Max. € 300.000
- koop midden	90	3	Nee	Max. € 405.000
- koop/huur ouderen	90	3	Ja	Divers

Dure huur- en koopwoningen

De dure huur- en koopwoningen bevinden zich in het vrije segment en worden door de markt bepaald. Onderstaande tabel is indicatief opgenomen en heeft tot doel om ruimtelijk een indicatie te kunnen geven van de GO's en woningtypen. Voor het definitief te realiseren woningprogramma in dit segment zal de woningmarkt leidend zijn:

Type	GO	Kamers	Gelijkvloers
Rijwoningen (4-5 in de rij)	120	4/5	Nee
Hoekwoningen	120	4/5	Nee
2^1-kap	170	4/5	Nee
Vrijstaand	190	4/5	Ja/nee
Appartement ouderen	120	4	Ja

Doelgroepen

In Achterveld Noordoost geven we extra aandacht aan de volgende specifieke doelgroepen:

- Starters en (koop-)starters. Tenminste 30-35% van de woningen in de sociale huur en de betaalbare huur en koop moet gericht zijn op deze doelgroep. Dit betekent dat qua prijs, aantal kamers en uitrusting de woning voor deze groep geschikt moet zijn. Innovatieve oplossingen kunnen worden ingezet om deze groep te bedienen;
- Ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Daarnaast is het gelet op de te verwachten demografische ontwikkeling op de langere termijn gewenst om woningen te realiseren die voor alle leeftijdsgroepen een goede basis bieden. We onderscheiden daarom de volgende categorieën:
  - levensloopbestendig light: bij deze (reguliere) woningen wordt het door beperkte voorzieningen in de woning mogelijk gemaakt om in geval van verminderde mobiliteit of lichte zorg in de woning te kunnen blijven wonen. Dit betekent onder meer: voldoende brede deuren, geen drempels, een trap die het plaatsen van een traplift eenvoudig mogelijk maakt;
  - nultredenwoning;
  - clusterwoning;
  - zorgwoning.

  Bij een deel van deze woningen zal een gemeenschappelijke ruimte in een complex of de nabijheid daarvan aanwezig moeten zijn.

Referentiewoningbouwprogramma

Op basis van enerzijds de kwantitatieve invulling en anderzijds de beoogde doelgroepen, is het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma bij 175 woningen als in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer woningen dan 175 de opbouw van het referentieprogramma in deze bijlage D onverkort wordt geëxtrapoleerd:

Type woning	Aantal
Sociale huur appartementen	**32**
- starters	12
- doorstromers	8
- ouderen	12
Sociale huur eengezinswoningen	**21**
- starters	7
- ouderen	7
- gezinnen	7
Sociale huur totaal	**53**

Betaalbare appartementen	**31**
- huur	11
- koop- laag (€ 285.000)	11
- koop- midden (€ 405.000)	9
Betaalbare eengezinswoningen	**34**
- huur	11
- koop- laag (€ 300.000)	11
- koop- midden (€ 405.000)	12
Betaalbaar totaal	**65**
Dure appartementen	**11**
- voor ouderen	11
Eengezinswoningen	**46**
- voor ouderen	9
- rij	19
- 2^1 kap	6
- vrijstaand	12
Duur totaal	**57**
Achterveld Noordoost totaal	**175**

Proces en indexatie

Het woningbouwprogramma in deze bijlage D wordt met enige regelmaat door de gemeente getoetst en kan worden herijkt. Met als uitgangspunt een duurzame en leefbare wijk kan het college van burgemeester en wethouders onderbouwd besluiten om van het programma af te wijken waar dit noodzakelijk is voor aansluiting bij de dan spelende woonbehoefte.

De aftoppingsprijzen van de sociale huurwoningen en van de ‘betaalbare huur- en koopwoningen’ volgen de landelijke indexatie.

Bijlage E. Integraal overzicht suggesties, zorgen en wensen participatie

Bijlage E.1_ ANO Vragen en antwoorden 20-11-2024
Bijlage E.2_ANO Vragen en antwoorden 19-12-2024

Bijlage F. Toetsingskader Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud	Ambitie/ afspraak Achterveld Noordoost
Energie	**BENG 1**: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m2/jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤60	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤55	Zilver/goud
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥ 125 Gestapeld: ≥100	Zilver/goud
Circulariteit	**MPG-score**: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m2 BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20	Zilver
	Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased.	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55	Minimaal brons; NTB
Duurzame mobiliteit	Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	-	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Minimaal brons; NTB
	Loop- en fietsroutes	-	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en –indien van toepassing– parkeervoorzieningen op afstand.	-	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied.	Minimaal brons; NTB
	Deelmobiliteit	-	Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteitsconcepten aan te bieden.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 40% van de bewoners.	Minimaal brons; NTB
Klimaatadaptatie Wateroverlast	a) Waterberging privaatterrein b) Natuurlijke afwatering c) Waterdiepte d) Waterneutraal	-	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	= 1 niveau; Minimaal brons
			Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	= 1 niveau; Minimaal brons
Droogte	a) Droogtebestendige inrichting b) Bodemdaling c) Vitale en kwetsbare functies	-	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	= 1 niveau; Minimaal brons
Hitte	a) Schaduw b) Koele plekken c) Horizontale en verticale oppervlakten d) Vitale en kwetsbare functies e) Binnentemperatuur	-	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	= 1 niveau; Minimaal brons
Overstromingsrisico	a) Schade voorkomen b) Schadebeperking c) Schuilen en evacueren	-	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	= 1 niveau; Minimaal brons

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit Hoogwaardige habitats	De soortencategorie zijn verdeeld in vijf hoofdgroepen: 1. Gebouw bewonend 2. Boom bewonend 3. Aan struweel gebonden 4. Aan bloemrijk grasland gebonden 5. Aan water en oevers gebonden	-	**Kleinschalig project**: Hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten **Middelgroot project**: Bovenop eis voor kleinschalig project ook hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie **Grootschalig project**: Hoogwaardige habitat voor ten minste 3 soorten categorieën.	**Kleinschalig project**: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. **Middelgroot project**: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. **Grootschalig project**: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	**Kleinschalig project**: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. **Middelgroot project**: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort. **Grootschalig project**: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	Minimaal brons; NTB
	Groen-blauwe structuren	-	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30 % groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee).	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 40 % groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee).	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 50 % groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee).	Minimaal brons; NTB
Gezonde leefomgeving Toxiciteit in materialen verminderen	% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'	-	90	95	100	Minimaal brons; NTB
Temperatuuroverstijging in de woning tegengaan	TOjuli	1,2	1,2	1,2	1,2	= 1 niveau; Minimaal brons

Bijlage G. Kaders toegankelijkheid

Bijlage G.1_Voetpaden voor iedereen
Bijlage G.2_Woningen voor iedereen

Bijlage H. Moties

Bijlage H.1_Mv.3 K&R en Omgevingsplan Achterveld NO AANGENOMEN 21v-2t
Bijlage H.2_Mv.5 Met draagvlak bouwen aan Achterveld AANGENOMEN 12v-11t