

Reactienota Publiek Programma van Eisen voor het Knooperf Achterveldse Eng

5 september 2014

1. De nadruk ligt vooral op maatschappelijke meerwaarde en niet zozeer op 'gewoon maar wonen' wat ook tot de mogelijkheden zou moeten behoren.

antwoord: Gewoon wonen hoort zeker ook tot de mogelijkheden. Een plan voor alleen wonen kan geen extra punten verdienen op het onderdeel maatschappelijke meerwaarde. Maar als het voor de rest een goed plan is kan het zeker winnen.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

2. De natuurlijke 'privacy' van bewoners is mogelijk een struikelblok

antwoord: daar kunnen initiatiefnemers zelf invloed op hebben via indeling gebouwen etc.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

3. Wordt bij de voorbeelden van streekeigen beplanting ook rekening gehouden met de plaats die bomen en struiken op de boerenerven ooit innamen: lindebomen (vrouwelijk) aan de voorkant en eiken (mannelijk) aan de achterkant.

antwoord: dit leidt tot wel erg veel detail in het PPvE. Gebruik van streekeigen beplanting is wel een eis.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

4. Waarom het voorschrift veeroosters? Koeien of schapen worden die daar verwacht?

antwoord: ja, van boer Boersen

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

5. Hondenbeleid goed. Maar is handhaving net zo goed te regelen? Vaak de grootste struikelblok in de praktijk. Wie wordt er dan verantwoordelijk gesteld? De bewoners van dit erf?

antwoord: in het PPvE is nu opgenomen "de aanlijnplicht is door de bewoners in te stellen" (pag. 31) en "door de gemeente te handhaven" (pag 45). De gemeente kan pas handhavend optreden als het knooperf incl. de bijbehorende paden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening zijn aangewezen als locaties waarvoor een aanlijnplicht geldt. Hiertoe dienen de bewoners een verzoek in te dienen bij het college van B&W.

reactie geeft aanleiding het PPvE als volgt te wijzigen:

de tekst op pagina 31 wordt als volgt aangevuld:

Verder zal een door de bewoners in te stellen aanlijnplicht gelden. Wanneer dit in de praktijk niet of onvoldoende werkt dienen zij een verzoek in bij de gemeente om het knooperf incl. de bijbehorende paden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening aan te wijzen als gebied waarvoor een aanlijnplicht geldt. Op grond daarvan kan de gemeente handhavend optreden.

6. Er wordt bij de bouwvolumes enige overmaat mogelijk. Desalniettemin goed om te kijken naar de netto-functie wonen: buiten het gebouw zijn er veel minder mogelijkheden dan normaal.

antwoord: er mag hier veel meer volume herbouwd worden dan gebruikelijk bij functieverandering. In de toekomst mogen geen verdere uitbreidingen plaatsvinden, daarom moet alles binnen de gebouwen een plek vinden en is er een maximum gesteld aan het voor wonen en maatschappelijke functies te benutten volume.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

7. Parkeerplaatsen prima, maar waar gaat de zakelijke of belangstellende knooperfbezoeker parkeren. Aan de wandelde bezoeker, niet uit het dorp moet ook worden gedacht. Vooruitkijken is hier nodig om problemen in de toekomst voor te zijn: in beide gevallen.

antwoord: Met betrekking tot het realiseren van parkeerplaatsen voor zakelijke bezoekers van het Knooperf is een eis opgenomen onder 5.2.j van het PPvE. Het Knooperf vormt geen startpunt en ook geen onderdeel van een officiële wandeling, de noodzaak om op het Knooperf daarvoor parkeervoorzieningen te treffen ontbreekt daarmee.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

8. Is er historisch gezien een 'naam' aan deze plek verbonden? Had de boerderij zo'n naam? Die dan ook gebruiken.

antwoord: De naam Achterveldse Eng werd voorgesteld door één van de aanwezigen op de inloopavond. Deze naam is gecheckt bij mensen met kennis over de historie van Achterveld en als passend beoordeeld.

de naam voor het Knooperf wordt gewijzigd in Knooperf Achterveldse Eng, dit wordt gewijzigd in PPvE en biedboek

9. Niet duidelijk is de kwestie 'biedboek' versus 'verkoopwijzer'.

antwoord: dit is hetzelfde

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

10. Wandelmogelijkheid over en verder aan andere zijde van het erf moet duidelijk zijn voor de wandelaar. Goed om beperking aan te geven: bijv. van zonsopgang tot zonsondergang, of van 8 tot 8 o'd.

*reactie geeft aanleiding het PPvE als volgt te wijzigen:
bij 5.1 b) wordt toegevoegd: "Deze openstelling dient duidelijk te worden aangegeven bij de opgang van het erf aan de Hessenweg."*

11. Zijn er ook bankjes voor wandelaars gepland buiten het knooperf?

antwoord: nee

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

12. Met het opzetten van de wandelpaden moet rekening worden gehouden met een doorsteek naar het terrein van nieuwbouw Groot Agteveld. Is daarin voorzien?

antwoord: deze vraag heeft geen betrekking op eisen te stellen aan het knooperf. Overigens wordt in het kader van de kavelruil Modderbeek bekeken welke mogelijkheden er zijn voor een verbinding met de nieuw te realiseren woonwijk.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

13. Wandelpaden zodanig uitvoeren dat het geen klompenpaden worden maar ook niet uitnodigen tot racebanen voor (brom)fietsers.

antwoord: de verplichting zoals opgelegd in het PPvE heeft alleen betrekking op openstelling van de paden voor wandelen. Het is onwaarschijnlijk dat het in het belang van de toekomstige bewoners is om ook fietsers of bromfietsers toe te laten.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

14. Risico van het op den duur in gebreke blijven van bewoners knooperf met betrekking tot openstelling en onderhoud paden en groen: die moet zo goed mogelijk geregeld worden evt. via het bestemmingsplan.

antwoord: in de stukken die ten grondslag liggen aan de openbare verkoop van het knooperf is veel aandacht besteed aan het borgen van het duurzame beheer en onderhoud van zowel de wandelpaden als beplantingen. Hiertoe is onder meer in 5.3 de volgende, aan het ontwikkelingsplan te stellen, eis geformuleerd:

"Uit de beschrijving moet blijken dat beheer en onderhoud kwalitatief en duurzaam zal zijn en dat wordt geborgd dat dit geldt voor nu en voor later.

De beschrijving gaat tenminste in op de volgende aspecten:

- De ver- en toedeling van eigendom van gronden en opstallen over de toekomstige eigenaren/bewoners/gebruikers (bij voorbeeld in de vorm van splitsing van het eigendom in appartementsrechten die in eigendom komen van de leden van een op te richten Vereniging van Eigenaren of door vestiging van een Mandeligheid).
- De organisatie van beheer en onderhoud van gronden, gebouwen, beplanting, landschapselementen, garden en tuinen etc ., en het beleggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden in dit kader (bijvoorbeeld bij leden van de VvE of bij de mandelige eigenaren).
- De wijze waarop het hiervoor gaande ook voor de toekomst is geborgd (bij voorbeeld door het opnemen van kettingbedingen in koopakten)."

In de ontwerpakte van levering wordt opgenomen dat het plan moet worden gerealiseerd zoals ingediend.

De gemeente zal via de bestemmingsplanprocedure en een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer verder bijdragen aan de verankering van de ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde (waaronder openstelling, relevante groene elementen).

Tenslotte heeft de gemeente in het uiterste geval de mogelijkheid handhavend op te treden voor zover haar bevoegdheden strekken.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

15. Wordt het erf vrij op naam of kosten koper verkocht?

antwoord: het erf wordt Kosten Koper verkocht. Dit staat vermeld in de Ontwerpakte van levering die als onderdeel van het verkoopproces wordt opgesteld en ter beschikking gesteld van belangstellenden.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

16. Dringende oproep om de bodemprijs bekend te maken.

antwoord: heb bekendmaken van de bodemprijs is niet gebruikelijk bij dergelijke openbare inschrijvingen. In geval van het Knooperf wordt overwogen dit wel te doen. Op dit moment kan daar nog geen duidelijkheid over gegeven worden.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

17. openheid richting achterliggende landschap is belangrijk voor de bewoners aan de Hessenweg - het mag geen bos worden op het erf.

reactie geeft aanleiding het PPvE als volgt te wijzigen:

bij 5.1 wordt toegevoegd: " bij de situering en keuze van de erfbeplanting wordt rekening gehouden met het behoud van meerdere zichtlijnen op het achterliggende landschap voor omwonenden en passanten ".

18. woonfunctie is van groot belang ook bij woon-zorg

reactie geeft aanleiding het PPvE als volgt te wijzigen:

de tekst bij 5.2 h) vervangen door:

" In geval van realisatie van een woon-zorgvoorziening dienen daarnaast minimaal 2 burgerwoningen te worden gerealiseerd."

de tekst over woon-zorg in hoofdstuk 4 onder Ambitie 5 wordt als volgt gewijzigd:

" In geval van realisatie van een woon-zorgvoorziening wordt, afhankelijk van de aard van de woon-zorg functie, maatwerk toegepast om het te realiseren aantal wooneenheden voor zorgbehoevende bewoners te bepalen. Naast de woon-zorgeenheden dienen minimaal 2 normale burgerwoningen te worden gerealiseerd. De totale omvang van wonen en zorgwonen dient te passen binnen het knooperfconcept. Voorts dient het zorgwonen aan te sluiten bij en te functioneren in het kleinschalige woongebied dat kenmerkend is voor Achterveld. Bijvoorbeeld verslavingszorg of TBS-behandeling worden, gezien de schaal en de uitstralingseffecten van dergelijke functies, niet toegestaan."

19. Op dit moment wordt gewerkt aan uitbreiding van de Valleitrail voor ruiters. Vallei Horstee vraagt of het mogelijk is het tracé van de Valleitrail via het Knooperf te laten lopen.

antwoord: het is niet aan de orde het gebruik van de paden (of een deel daarvan) als ruiterspad als eis op te leggen. Indien de toekomstige bewoners bereid zijn ruiters toe te laten kan het gewenste tracé op dat moment worden gerealiseerd.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE

20. Hoe wordt geborgd dat het nieuw te ontwikkelen erfensemble niet op heel andere plek wordt gebouwd dan waar de huidige bebouwing zich bevindt?

*reactie geeft aanleiding het PPvE als volgt te wijzigen:
bij 5.2 a) wordt toegevoegd: "Het nieuwe ensemble staat op dezelfde locatie als het huidige ensemble. Ten behoeve van een goede ruimtelijke en functionele opzet kan enigszins met de gebouwen geschoven worden. De gebouwen moeten echter altijd compact bij elkaar gesitueerd worden, direct aan het verharde binnenerf."*

21. Op de Hessenweg wordt vaak veel te hard gereden. Dit levert gevaarlijke situaties op, straks ook voor mensen die oversteken richting knooperf.

antwoord: dit punt is op de inloopavond onder de aandacht gebracht van de gemeente. Het te hard rijden op dit deel van de Hessenweg heeft de aandacht van de gemeente en de politie is al gevraagd hier actie op te ondernemen.
Overigens heeft het verkeersvraagstuk geen betrekking op eisen te stellen aan het knooperf.

reactie geeft geen aanleiding tot wijziging PPvE