

## Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Mastenbroek II.

### 1. Aanleiding

Mastenbroek II is een potentiële bouwlocatie in Achterveld. Deze locatie ligt binnen de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en staat al enige tijd op de nominatie voor ontwikkeling. Afspraak is dat de ontwikkeling plaatsvindt aansluitend op die van het project Groot Agteveld. Nu Groot Agteveld in de afrondende fase is vindt de voorbereiding van Mastenbroek II plaats.

De memo is een samenvatting t.b.v. de gemeenteraad van de belangrijkste kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling het plangebied.

*Plangebied/exploitatiegebied.*

Het plangebied omvat het gebied ten noorden van de Ruurd Visserstraat. De noordgrens wordt gevormd door de provinciegrens. In het westen wordt het plangebied begrensd door de bebouwing langs de Jan van Arkelweg, in het oosten door de bomenrij die loopt vanaf het appartementengebouw aan de Martinalaan tot aan de provinciegrens.

Het exploitatiegebied omvat de gronden als hiervoor aangegeven, inclusief de gronden tussen de rode contour en de provinciegrens. Bij de stedenbouwkundig randvoorwaarden wordt ook nader ingegaan op de inpassing van gronden tussen de rode contour en de provinciegrens.

Omdat het exploitatiegebied binnen de rode contour ligt mag de gemeente onder nader in te vullen randvoorwaarden medewerking verlenen aan functiewijziging. In het kader van de ontwikkeling van het gebied wordt voor het hele plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



## **2. Samenwerkingsconstructie.**

De gemeente en de Alliantie Ontwikkeling zijn in een verhouding 40/60 eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied. Partijen beogen een publiek-private samenwerking (PPS), waarbij in gezamenlijkheid de grondexploitatie wordt gevoerd. Het is de bedoeling om de PPS als lichte variant vorm te geven waarbij de gemeente in administratieve zin de grondexploitatie voert in combinatie met een samenwerkingsovereenkomst, waarin (onder meer) afspraken worden gemaakt over de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's. De beoogde samenwerkingsconstructie past binnen het vastgestelde, flexibele grondbeleid van de gemeente (maatwerk per project).

Het belangrijkste voordeel van een PPS ten opzichte van het concessiemodel (ofwel de verkoop van gemeentelijke grond in de huidige staat aan een ontwikkelende partij) is dat de gemeente nog steeds in hoge mate regie heeft op tempo, planning, programma en uitgifte. Ook is het de verwachting dat de gemeente bij een PPS een hoger ontwikkelresultaat kan behalen op haar grondpositie. Het belangrijkste voordeel van een PPS ten opzichte van een model waarin de gemeente zelf de volledige grondexploitatie voert, is dat de risico's ten aanzien van de grondexploitatie worden gedeeld.

Partijen geven, met inachtneming van de vastgelegde (en in deze memo samengevatte) kaders en randvoorwaarden, de bouwrijpe gronden uit aan een ontwikkelende partij. De gemeente is opdrachtgever voor bouw- en woonrijp maken.

De afspraken tussen partijen over het gezamenlijk voeren van de grondexploitatie en de voorwaarden rondom de uitgifte worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Na het sluiten van deze overeenkomst zal de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd tot het openen van de grondexploitatie voor Mastenbroek II. Hierin zal uitgebreid worden ingegaan op financiën en risico's.

## **3. Stedenbouwkundige kaders.**

Het plan heeft een bij Achterveld passende bebouwingsdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare en een bouwhoogte van 3 (en bij uitzondering 4) bouwlagen. Voor wat betreft de dichtheid geldt dat noch de maximum norm van 25 woningen per ha noch een aantal woningen doel op zich is. Er wordt meer een juist evenwicht tussen woningbouwprogramma (typen en aantal) en een kwalitatief goede inrichting nagestreefd.

De planuitwerking van het exploitatiegebied voldoet aan de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Mastenbroek II wordt een onderscheidende plek om te wonen: de bestaande gebiedskwaliteiten zijn als basisidee zichtbaar onderdeel van het nieuwe stedenbouwkundig-landschappelijk concept. Voor een onderscheidend woonmilieu worden ook andere dan conventionele woningtypologieën of een conventioneel ruimtegebruik aangemoedigd; er is ruimte voor bijzondere woonconcepten / -milieus.
- Er wordt een directe relatie gelegd tussen het woongebied en de aangrenzende natuur. Groen en water wordt het woongebied ingetrokken en er wordt een overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied gecreëerd.
- De woningen maken samen met het aanwezige groen en bomen een prettige plek waar je goed kunt wonen en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Het plangebied vormen onderdeel van een samenhangende (paden)structuur: de ontsluitingsstructuur van de locatie maakt het mogelijk dat deze op termijn kan worden uitgebreid. De ruimtereservering voor de ontsluitingsstructuur van de locatie is zowel bestemd voor voetgangers, fietsers als auto's.

- De openbare ruimte ondersteunt en versterkt het stedenbouwkundig-landschappelijk gebiedsconcept.
- Door de realisatie van een robuuste overgang van stedelijk naar landelijk gebied wordt het dorp natuurlijk afgerond. Er wordt geen harde scheiding tussen dorp en landelijk gebied gemaakt. Ook moet er een kwalitatief goede stedenbouwkundige aansluiting (en passende beeldkwaliteit) van het nieuwe woongebied op het bestaande dorp worden gemaakt. De stedenbouwkundige opzet moet een eventuele uitbreiding in de toekomst niet in de weg staan.
- Bij de inrichting van het gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met cultuurhistorische waarden, zoals de toegangsweg naar de boerderij en de boerderij zelf. De boerderij en de bijbehorende opstallen mogen worden gesloopt.
- Het dorpse karakter wordt, naast de dichtheid, hoofdzakelijk verbeeld door de toe te passen architectuur en verschillende typen woningen. Er is overwegend een soepele overgang van privé naar openbaar gebied.
- De nieuwbouwtotwikkeling en openbare ruimte is klimaatbestendig (d.w.z. voldoet aan de door het waterschap Vallei en Eem aangegeven norm voor watercompensatie) en het plangebied wordt waterrobuust ingericht.
- De vrije kavels in het plan mogen zoveel mogelijk aan de rand van het plangebied worden gerealiseerd.
- De gronden ten noorden van de rode contour mogen voor een nader te bepalen deel en onder voorwaarden worden uitgegeven als "overtuin".

#### **4. Woningbouwprogramma.**

De hoofduitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn:

- In hoofdzaak worden grondgebonden woningen gebouwd. Meergezinswoningen worden in beginsel alleen ten behoeve van bijzondere doelgroepen gerealiseerd.
- Ca. 70 % van het programma omvat goedkope en middeldure woningen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de realisatie van vrije sector huur (€750 - €1.000).
- Tenminste 35 % van het programma wordt gerealiseerd in de categorie sociale koop/huur. De ontwikkelaar beijvert zich ervoor dat deze woningen worden geëxploiteerd door Woningstichting Leusden.
- Goedkope koopwoningen moeten ook lange termijn goedkoop worden gehouden.
- In het woningbouwprogramma moet speciale aandacht zijn voor starters en senioren en waar nodig ook voor bijzondere doelgroepen als mensen met en een beperking of een special zorgbehoefte.

Als compensatie voor de inbreng van de gronden van de boerderij in de GREX krijgt de Alliantie een nader te bepalen aantal vierkante meters binnen het plangebied (en buiten de GREX) voor het realiseren van 4 of 5 vrije kavels. Deze vrije kavels vallen buiten de 35/35/30-regeling.

Planning is dat het bestemmingsplan medio 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd en dat in het voorjaar 2022 met de bouw wordt gestart. De ontwikkeling/bouw geschiedt in een tempo van circa 40 woningen per jaar.

#### **5. Openbare ruimte.**

Uitgangspunt is dat bomen van bestaande groenstructuren behouden blijven, zodat er een groene buffer blijft bestaan in en rond het plangebied. In het plan moet voldoende groen worden gerealiseerd en daarnaast watercompensatie van 10% van de oppervlakte van

daken en woningen, van alle verhardingen (trottoirs, wegen, parkeren, etc.) en de helft van de oppervlakte van de tuinen.

De openbare ruimte wordt ingericht conform de eisen van het HIOR. Als deze onvoldoende houvast bieden worden aanvullende eisen geformuleerd.

In het plangebied moet voldoende aandacht zijn voor spelen voor kinderen van diverse leeftijden en wordt een losloopveld voor honden opgenomen.

## **6. Verkeer en parkeren.**

De auto-ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Jan van Arkelweg en de Ruurd Visserstraat. De infrastructuur geeft ruim baan en prioriteit aan langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) boven auto's.

In het plan gebied wordt rekening gehouden met de realisatie van elektrische laadpalen t.b.v. het opladen van gemotoriseerd verkeer.

De vanwege de nieuwbouw noodzakelijke parkeerplaatsen worden in het plangebied zelf gerealiseerd volgens grofweg de volgende normen:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| - tussenwoning koop                 | 2.0 pp  |
| - woning sociale huur/koop          | 1.3 pp  |
| - appartement huur (goedkoop/midden | 1.1 pp  |
| - woning 2-onder 1-kap              | 2.3 pp  |
| - woning huur vrije sector          | 2.0 pp. |

## **7. Duurzaamheid.**

De nieuwbouw wordt zo gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouw gebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruik gebonden deel.

Voor grondgebonden woningen betekent dit dat er zgn. Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Voor appartementen geldt hetzelfde uitgangspunt. Wanneer dit niet haalbaar is, geldt als te realiseren minimumprestatie energieneutraal voor tenminste het gebouw gebonden deel (een EPC van 0).

## **8. Participatie en communicatie.**

In de communicatie en participatie onderscheiden we 3 fases:

Fase 1: Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Fase 2: Architectuur, materiaal, woningplattegronden en opties

Fase 3: Verkoop

De gemeente is verantwoordelijk voor fase 1 terwijl een ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor fase 2 en 3, waarbij er zeker in fase 2 uitgebreide afstemming plaats vindt.

Voor de kaders voor de participatie is gebruik gemaakt van de zgn. THiNK-app. Participatie wordt breed ingezet en inwoners en ondernemers worden ook breed uitgenodigd. De gemeente en de Alliantie moeten vervolgens duidelijk maken hoe rekening wordt gehouden met ingebrachte belangen en wensen.

*Wat willen we ophalen met het participatieproces voor alle fasen van planproces?*

A. Belangen - Inzicht in welke belangen er zijn en geraakt worden

B. Wensen - Inzicht in welke wensen er leven

- C. Ideeën/mogelijkheden om tegemoet te komen aan belangen en wensen
- D. Deskundigheid - Betrekken van beschikbare relevante kennis en ervaring
- E. Betrokkenheid en eigenaarschap - Creëren door participatie
- F. Draagvlakpeiling - Inschatting mbt meer voor- of tegenstanders
- G. Acceptatie

*Wie erbij te betrekken?*

1. Via een geografische afbakening inwoners en eventueel ondernemers en groepen.  
Geografische afbakening: per dorp of kern - Inwoners en eventueel ondernemers en groepen vanuit de betreffende kern of dorp moeten kunnen participeren
2. Inhoudelijk belanghebbenden: allen die geraakt worden in een of meer door de gemeente te benoemen belangen.
3. Inhoudelijk deskundigen
4. Stemgerechtigde inwoners (18+)
5. Inwoners onder de 18, met als ondergrens 16 jaar, toekomstige bewoners, toekomstige starters.
6. Ondernemers
7. individuele inwoners (dus op persoonlijke titel)
8. Georganiseerde verbanden / belangengroepen: de dorps- / wijkverenigingen

Er wordt niet alleen gebouwd voor Achtervelders, maar wel primair voor Achtervelders en secundair voor anderen. Toekomstige bewoners worden betrokken via een makelaar.

*Wie is verantwoordelijk voor het participatieproces?*

Voor zowel de kwaliteit als de uitvoering zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk.

*Wat doen we met de uitkomsten?*

De uitkomsten van het participatieproces willen we als volgt gebruiken: de initiatiefnemer moet aantonen rekening te houden met ingebrachte belangen en wensen .

*Wat is de rol van de raad?*

Tijdens de fase van het ontwerp van het participatieproces heeft de raad de volgende rol:

- bepaalt de proceskaders: de vraagstelling voor het participatieproces en de antwoorden op de vier kernvragen (doel van de participatie, wie te betrekken, wie is verantwoordelijk en wat wordt gedaan met de opbrengsten)
- bepaalt de inhoudelijke kaders: welke inhoudelijke grenzen liggen al vooraf vast en hoe worden die uitgelegd aan de te betrekken inwoners. Deze kaderstelling is de "toetssteen" voor het t.z.t. aan de gemeenteraad voor te leggen bestemmingsplan.

Tijdens het inventariseren van belangen en ideeën heeft de raad de rol van toehoorder bij bewonersavonden (controlerende rol).