

Verslaglegging participatietraject project Achterberg West 2



versie 3, d.d. 12 december 2023

Inhoudsopgave

1. Opzet participatietraject
2. Eerste ronde keukentafelgesprekken
 - 2.1 Opzet
 - 2.2 Inhoudelijke punten en reacties
3. Inloopbijeenkomst
 - 3.1 Opzet
 - 3.2 Verslag avond algemeen
 - 3.3 Inhoudelijke punten en reacties
4. Conclusie
5. Tot slot

1. Opzet participatietraject

Op 18 januari 2022 werd het project Achterberg West 2 in een openbare vergadering gepresenteerd aan de gemeenteraad van Rhenen. Op 19 januari ontvingen omwonenden van het plangebied een eerste nieuwsbrief over de ontwikkeling met daarin een uitnodiging om het gesprek aan te gaan over de plannen. Het gebied waarbinnen de nieuwsbrief is verstuurd is op tekening als bijlage 1 bij dit verslag gevoegd. Ook op de website van het project werden mensen uitgenodigd om zich aan te melden wanneer men een gesprek wilde. Deze gesprekken zijn vervolgens vanaf 24 januari tot 1 mei individueel gepland bij mensen thuis. Het was ook mogelijk om schriftelijk met een reactie te komen op de plannen. We hebben 1 schriftelijke reactie ontvangen en 18 keer het verzoek tot een gesprek.

2. Eerste ronde: keukentafelgesprekken

In totaal ontvingen wij 18 reacties met een verzoek tot een gesprek. Hierna volgt verslaglegging van de inhoudelijke punten die uit de verschillende gesprekken (en de schriftelijke reactie) naar voren zijn gekomen. Vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden deelnemers niet bij naam genoemd maar wordt over participanten gesproken. Bij de gemeente worden NAW gegevens van participanten in vertrouwelijkheid bekend gemaakt. Alle participanten hebben een persoonlijk verslag van hun gesprek ontvangen en de mogelijkheid gehad hierop te reageren. Met een aantal participanten hebben we ook zaken besproken die minder de inhoud van het plan aangingen maar meer persoonlijk van aard waren, bijvoorbeeld over de interesse in een kavel in het plangebied of planschade. Deze punten laten we niet terugkomen in voorliggend openbaar participatiedocument maar hierover blijven we rechtstreeks met de betrokkenen in gesprek. Alle inhoudelijke vragen en opmerkingen worden hieronder opgesomd en van reactie voorzien. Dit gebeurt geordend naar onderwerp en in willekeurige volgorde.

2.2 Inhoudelijke punten en reacties

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

- a. Er wordt door meerdere participanten gevraagd hoe (de indeling van) het plan zo tot stand is gekomen, wie dat bepaald heeft.
 - De basis van het plan ligt vast in de gemeentelijke visie 'De Achterbergse Erven', daarnaast vormt de woonvisie een kader voor de percentages van woningcategorieën. Nadere invulling

is tot stand gekomen in overleg tussen onze stedenbouwkundige (en architect en landschapskundige) en de stedenbouwkundige (en andere ruimtelijke adviseurs) van de gemeente.

- b. Meerdere participanten zijn verrast door de toevoeging van extra woningen aan de westzijde van de Uitweg-Bovenweg en vragen om uitleg over deze uitbreiding van het plangebied.
→ Het betreffende terrein is in eerste instantie door ons aangekocht ten behoeve van ruimte voor waterbergingscompensatie. Echter gezien de grondprijs en andere randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld, bleken we meer woningen nodig te hebben om tot een financieel haalbaar plan te kunnen komen. De extra woningen zijn op aangekochte gronden geprojecteerd. Voor het bouwen op betreffende gronden, die buiten de rode contour liggen, is nog toestemming nodig van de provincie.
- c. Onder participanten die direct aan het plangebied wonen is veel onvrede omdat het open uitzicht verdwijnt door de komst van het plan.
→ Wij begrijpen dat de verandering van open gebied naar bebouwd gebied voor omwonenden afbreuk doet aan hun uitzicht en dat niemand daar op zit te wachten. De gemeente heeft dit gebied echter aangewezen als uitbereidingslocatie. De vraag naar woningen moet ergens landen. Wij hebben met het gewijzigde plan getracht meer groen en openheid in het plan te brengen. Het plan krijgt hierdoor een minder stenige uitstraling. We beseffen ons dat we onvrede over verlies van uitzicht hiermee niet weg kunnen nemen. Waar mogelijk kunnen we in overleg gaan met direct omwonenden om extra groen te plaatsen om zicht op woningen nog meer weg te nemen.
- d. Wat komen er voor woningen in het plan?
→ Het plan betreft een woonwijk met dorpse uitstraling en een gevarieerd aanbod van woningen met rijwoningen, levensloopbestendige woningen, appartementen (in boerderij vorm), tweekappers en vrije kavels in verschillende prijsklassen. De woningen zijn verdeeld over een aantal erven met ieder een eigen karakter. Op het Erf van Lienden wordt een combinatie van wonen en zorg aangeboden. We zijn nog met gemeente in gesprek over het definitieve programma voor de verschillende erven. Wanneer we van gemeente akkoord hebben op het woningbouwprogramma kunnen we het met jullie delen. De architectuur van de woningen zal in overleg met de welstandscommissie bepaald worden maar zal uiteraard passend zijn bij het dorpse karakter. Tijdens de inloopavond op 2 februari zullen impressies van het soort woningen per cluster getoond worden.
- e. Het plan kent een erg hoge woningdichtheid voor de overgang van dorp naar buitengebied.
→ Het hoge aantal woningen is gezien de grondprijs en andere randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld nodig om een financieel haalbaar plan te kunnen ontwikkelen. In het gewijzigde plan hebben we meer groen en water tussen de woningen gelegd waardoor het plan een minder stenige uitstraling heeft gekregen.
- f. Er wordt buiten de rode contour van de provincie gebouwd.
→ Klopt. Om op de gronden ten westen van de nieuwe Uitweg-Bovenweg te mogen bouwen, moeten we nog toestemming van de provincie krijgen. Kijkend naar de provinciale verordening en de nieuwe natuur die we ook op deze gronden realiseren, verwachten wij hier toestemming voor te krijgen.
- g. Er is behoefte aan om te weten hoe hoog de woningen in het plan worden?
→ De goot- en nokhoogte variëren in het plangebied om een aantrekkelijk en dorps woonmilieu te creëren. Er zal geen hoogbouw in het plangebied komen. Op de inloopavond zullen 3D-beelden van het plan getoond worden waarop de hoogtes van de verschillende bouwmassa's en de verdeling over het gebied te zien zijn.

- h. Waarom komt alle sociale huur in het middengebied en midden huur bij Erf van Lienden. Kan dit niet omgedraaid worden of kan er geen betere mix gevonden worden.
→ Omdat we meer sociale woningbouw moesten toevoegen in het gebied zal er zowel in het middengebied als op het Erf van Lienden sociale woningbouw komen. We hebben getracht tot een mooie mix van woningcategorieën over het plangebied te komen.
- i. Kan er een groenstrook tussen Cuneraweg en nieuwe erven worden geplaatst, zodat je vanaf de weg minder op de nieuwe woningen kijkt.
→ Van oudsher bestaat er een bebouwingslint langs de Cuneraweg. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft ons als vereiste meegegeven dat bebouwing op de nieuwe erven een plek moeten krijgen aan/als onderdeel van dit lint. Een houtwal of andere groene afscheiding zou dit beeld juist teniet doen waarmee we niet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen voldoen. We zullen de ruimte tussen de woningen wel groen aankleden maar kunnen geen hele groen afscheiding plaatsen.
- j. Het vrije uitzicht vanaf het appartementengebouw verdwijnt. Kan er een bredere open strook in het plan worden gebracht door rijwoningen richting spoorlijn te schuiven of de rij tweekappers voor het complex te laten vervallen?
→ Wijzigingen die met zich meebrengen dat er een stuk minder woningen mogelijk zijn in het plan, liggen moeilijk omdat de balans kosten/opbrengsten behoorlijk onder druk is komen te staan doordat de gemeente meer sociale woningbouw van ons vraagt dan dat ze in een eerder stadium deden. Over het laten vervallen van de rij tweekappers kunnen we daarom meteen duidelijk zijn dat dat voor ons geen haalbare kaart is. Overigens ontstaat er, doordat de tuinen van deze tweekappers grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Cuneraweg, een open strook van ca. 20 meter breed. Aan de voorzijde van de tweekappers is een strook van 15 a 20 meter tot aan de volgende woningen in het midden. Dit geeft lucht aan het plan en open zichtlijnen vanaf het appartementencomplex. Voor het verplaatsen van het blok woningen in het midden geldt ook dat er bij deze wijziging te veel woningen verloren zouden gaan. Ook zou deze wijziging onrecht doen aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.
- k. Hoe is het parkeren geregeld? In aangrenzende wijken is al een probleem.
→ Er worden parkeerplekken aangelegd conform de parkeernorm van de gemeente. Deze norm is behoorlijk hoog. Het is daarmee zeer onwaarschijnlijk dat de nieuwe wijk voor parkeeroverlast in naastgelegen wijken gaat zorgen.
- l. In Achterberg bestaat behoefte aan woningen waarin twee zelfstandige woningen of wooneenheden onder één dak mogelijk zijn, de zogeheten kangoeroewoning. Is het mogelijk dat deze opgenomen worden in voorliggend plan.
→ Deze vraag hebben we bij de gemeente neergelegd. Als er geen argumenten tegen zijn, nemen we de mogelijkheid op in de regels van het bestemmingsplan.
- m. Hoe komt de bebouwing op het Erf van Lienden eruit te zien, welke uitstraling krijgt de bebouwing? De bouwhoogte op het Erf van Lienden zou afgestemd moeten worden op het karakter van de woningen op De Grote Akker en de Bovenweg. Een derde woonlaag lijkt daarbij niet passend omdat omwonenden 15 jaar geleden verplicht waren een woning met een lage dakgoot te ontwerpen.
→ Op het Erf van Lienden komt een groot woongebouw in de vorm van een T-boerderij met een voor- en achterhuis. Hierin komen kleinschalige appartementen. Daarnaast wordt een tweede bouwvolume geplaatst als zijnde een schuur bij een boerderij. Hierin komen rijwoningen. De rijwoningen krijgen een lage goot. De 'boerderij' is stevig van massa en wat hoger maar dit is inherent aan het boerderijtype en het gewenste gebruik. Tijdens de inloop worden 3D- en sfeerbeelden van de voorgestelde bebouwing getoond.

- n. Behoud de groenstructuur aan de oostzijde van het Erf Van Lienden: de houtwal aan de achterzijde van de te bouwen woningen en de heggen rondom het veld met archeologische waarden. De houtwal kan wellicht nog verbreed worden.
→ De bestaande houtwallen blijven behouden en worden waar nodig versterkt.
- o. Situeer het parkeren van auto's van de bewoners van het Erf Van Lienden liefst aan de noordzijde van het complex, aansluitend bij de parkeerplaats bij de winkels. Dat past beter bij de afwikkeling van het verkeer in de wijk.
→ Om het erf groen en open te houden rondom de geplande bebouwing, hebben we het parkeren verlegd naar het archeologische veld ten oosten van het erf. Het parkeren zal worden aangelegd met inachtneming van de regels ten aanzien van bescherming van het archeologisch gebied en de parkeerplaats wordt aan alle kanten onttrokken door een groene afscheiding. We denken hiermee een oplossing gevonden te hebben waar het parkeren de minste overlast geeft. Aansluiting bij de winkels is niet functioneel omdat daar geen ontsluiting van het erf komt en is daarnaast ook uit veiligheidsoverwegingen geen optie vanwege het laden en lossen van vrachtwagens bij de winkels.

2.2.2 Nieuwe toegangsweg

- a. Waarom wordt de Uitweg-Bovenweg verplaatst?
→ Door gemeente en provincie is bepaald dat de weg het plangebied in, in verband met verkeersveiligheid, direct tegenover de Snijdersteeg moet komen te liggen.
- b. Enkele participanten geven aan dat het wenselijk is om de nieuwe toegangsweg de wijk in (de verplaatste Uitweg-Bovenweg) eenrichtingsverkeer te maken en om het poortje onder het spoor op die plek af te sluiten voor autoverkeer.
→ De gemeente heeft een verkeersonderzoek laten uitvoeren in en rondom het plangebied. Het gebruik van betreffende tunneltje is hierin mee genomen. Op basis van het onderzoek zal de gemeente een keus maken over het al dan niet afsluiten. De afweging hierin loopt nog. Het is de gemeente die hier een beslissing over neemt. Geluiden uit de participatie zijn bekend bij gemeente.
- c. Enkele participanten geven aan dat het onwenselijk is om het poortje af te sluiten voor autoverkeer omdat het dan heel lastig wordt om op drukke tijden Achterberg uit te komen.
→ zie vorige antwoord
- d. Voorkom een nieuwe sluiproute door de Bovenweg af te koppelen van de nieuwe Uitweg-Bovenweg. De toegang tot de nieuwe wijk zou het beste kunnen aansluiten op de Cuneraweg om te voorkomen dat het verkeer in de bestaande straten van Achterberg West drukker wordt.
→ Ook hierover wordt op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek een keuze gemaakt door gemeente.
- e. Onderzoek mogelijkheden om het gekromde tracé van de huidige Uitweg-Bovenweg te behouden. Naast het behoud van een stukje cultuurhistorie past een trace met flauwe bochten heel goed bij het karakter van de wijk: ook het Schoneveld heeft flauwe bochten, die zijn ontleend aan de oude verkavelingsstructuur.
→ In het gewijzigde plan heeft de nieuwe Uitweg-Bovenweg een meer natuurlijk tracé gekregen ontleend aan de oude verkavelingsstructuur.

2.2.3 Cuneraweg

- a. Veel participanten waarschuwen dat de Cuneraweg nu al druk en gevaarlijk is. Hoe moet dat als er nog meer verkeer door de nieuwe wijk komt?

- De gemeente buigt zich over eventuele maatregelen om de veiligheid van de Cuneraweg te vergroten.
- b. De behoefte aan een trottoir of voetpad langs Cuneraweg wordt veel uitgesproken.
→ zie vorige antwoord
- c. Hoe komt de nieuwe kruising en Bovenweg eruit te zien?
→ de civiele uitwerking van de kruising moet nog plaatsvinden. Vanuit participatie is de mogelijkheid naar voren gekomen om de ingang van de Snijdersteeg eventueel te verbreden om de kruising overzichtelijker te maken. Bij het ontwerpen van de kruising zal hiernaar gekeken worden.
- d. Enkele participanten vragen of er verkeersremmende maatregelen genomen kunnen worden.
→ zien antwoord onder 2.2.3.a
- e. Agrariërs onder de participanten geven aan dat verkeersremmende maatregelen tot een minder veilige situatie zullen leiden omdat vooral groot materieel daar erg voor af moet remmen en fietser dan gaan inhalen.
→ Opmerking is bij gemeente neergelegd.
- f. Er komen twee nieuwe uitritten op de Cuneraweg vanaf de Nieuwe Erven. Nog meer inritten is onoverzichtelijk voor agrariërs met groot materieel. Daarnaast zorgen deze inritten voor overlast van licht van auto's bij de tegenovergelegen woningen.
→ In overleg met de stedenbouwkundige en verkeerskundige van de gemeente zijn we er toe gekomen om het oostelijke nieuwe erf vanuit veiligheidsredenen te ontsluiten op de nieuwe Uitweg-Bovenweg i.p.v. op de Cuneraweg.
- g. Is het mogelijk om de nieuwe erven te ontsluiten op de nieuwe Bovenweg in plaats van de Cuneraweg?
→ Zie vorige antwoord. Beide erven ontsluiten op de nieuwe Uitweg-Bovenweg was om stedenbouwkundige redenen niet akkoord.

2.2.4 Verdeling sociale woningbouw over plangebied

- a. Een aantal participanten geeft aan dat zij denken dat er niet zo veel behoefte aan sociale woningen in Achterberg is en vraagt zich af of deze plek wel zo geschikt is.
→ We hebben dit geluid uit de participatie besproken met gemeente maar we hebben ons toch te houden aan de normen die door de gemeenteraad in het woonbeleid zijn vastgelegd.
- b. Kan er gezorgd worden voor een betere mix tussen sociaal en middenhuur, nu zit alle sociale huur geconcentreerd in het middengebied.
→ De mix van categorieën vloeit vooral voort uit het stedenbouwkundig ontwerp. Om sociale woningbouw mogelijk te maken, ontkomen we er namelijk niet aan om dit geclusterd te doen. De sociale huur zit in het nieuwe plan overigens meer verdeeld over het plan maar dat komt vooral omdat er meer sociale huur is toegevoegd, de concentratie op het middengebied blijft.

2.2.5 Flora & Fauna

- a. Hoe wordt omgegaan met de dieren die nu in het gebied zitten?
→ Er is een flora&fauna onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft echter geoordeeld dat het onderzoek nog uitgebreid moet worden. Dit onderzoek loopt nog. Uit de rapportage zal blijken welke dieren er voorkomen en wat we voor deze dieren moeten doen.
- b. De zone langs het spoor moet zo ingericht worden dat wild dat hier terecht komt vanuit de ecologische verbindingzone tussen de Laarsenberg en de Utrechtse Heuvelrug hier voldoende schuilgelegenheid heeft en zich door deze zone kan bewegen om eventueel bij de

volgende spooronderdoorgang het spoor onder door te gaan. Participant geeft inrichtingseisen mee om zone te laten voldoen.

→ We hebben de inrichtingseisen meegegeven aan het bureau dat voor ons het landschapsplan heeft ontwikkeld. De zone langs het spoor wordt een robuuste (woeste) natuurzone die door een grote wadi gescheiden is van de woningen op de nieuwe erven. Het terrein wordt overgedragen aan de gemeente en komt dus niet in particulier eigendom.

- c. Er zou in het bestemmingsplan een natuurbestemming op het terrein langs het spoor gelegd moeten worden, die voorkomt dat het anders gebruikt kan worden in de toekomst.

→ We zijn nog niet zover in het proces dat we met gemeente over het toekennen van bestemmingen hebben gesproken maar als we zover zijn, zullen we dit punt voorleggen.

- d. Wat gebeurt er met het bestaande ooievaarsnest? Fijn als dat ergens terugkomt.

→ We gaan kijken waar we het nest een nieuwe plek kunnen geven in het plan.

- e. Zitten er vleermuizen in het gebied?

Ja, er zitten vleermuizen in het gebied. De conclusies van het flora&fauna onderzoek aangaande vleermuizen zijn nog onvoldoende bevonden. Nader onderzoek loopt nog. We kunnen daarom nog niks zeggen over eventuele maatregelen.

- f. Er zitten Steenuilen in het gebied, wordt daar rekening mee gehouden?

→ De conclusies van het flora&fauna onderzoek aangaande vogels waaronder de Steenuil zijn nog onvoldoende bevonden. Nader onderzoek loopt nog. We kunnen daarom nog niks zeggen over eventuele maatregelen.

- g. Welke bomen worden behouden?

→ Alle bestaande bomen zijn door een specialist geanalyseerd. Alle waardevolle bomen blijven bestaan. Daarnaast blijven in het nieuwe plan nagenoeg alle bestaande houtwallen en bosschages behouden en/of worden verstrekt. In het landschapsplan, dat ook op de inloopavond wordt getoond, is dit terug te zien. De partij die dit landschapsplan voor ons heeft ontwikkeld, zal het plan nog nader uitwerken in een concreet beplantingsplan.

2.2.6 Milieuaspecten

- a. Er wordt door veel participanten gevraagd naar hoe er omgegaan wordt met het aspect geur. Hoe zit het met de afstand van de nieuwe woningen tot aan bestaande agrarische bedrijven, worden er geen bedrijven beperkt in hun mogelijkheden?

→ In de huidige situatie zou er door toevoeging van de woningbouwontwikkeling sprake zijn van overschrijding van de geurnorm bij verschillende agrarische bedrijven. Bedrijven zouden in dat geval ook beperkt worden in de bedrijfsvoering dan wel ontwikkelingsmogelijkheden. Door het vaststellen van een afwijkende normstelling in een geurverordening voor Achterberg, wordt dit probleem weggenomen. De gemeente werkt op dit moment aan het opstellen van deze geurverordening, die vervolgens ter vaststelling naar de gemeenteraad gaat. Na vaststelling kan het plan voor woningbouw doorgang vinden zonder negatieve effecten voor de omliggende bedrijven.

- b. Enkele participanten zouden graag zien dat gemeente de geitenhouderij verplaatst?

→ punt is kenbaar gemaakt bij gemeente.

- c. Hoe zit het met geluid/ trillingen van het spoor?

→ Er is onderzoek gedaan naar de belasting van geluid/ trillingen van het spoor op de nieuwe woningen. De conclusie van dit onderzoek is dat normen niet worden overschreden en dit aspect geen belemmering vormt voor woningbouw. Na definitief worden van het stedenbouwkundig plan zal nog een actualisatie plaatsvinden voor gewijzigde locaties van woningen. Gezien de uitkomsten van het eerste rapport worden voor gewijzigde woningen geen problemen verwacht.

- d. Hoe wordt de schuur met asbest op Erf van Lienden gesloopt?
→ Conform geldende wet- en regelgeving door een gecertificeerd bedrijf.
- e. Bij agrariërs bestaat de angst dat nieuwkomers in het plangebied gaan klagen over hun bedrijfsvoering en dat zij hier last mee krijgen.
→ Die angst is begrijpelijk. Door met een lokale makelaar te werken krijgen mensen in de omgeving echter voorrang bij de verkoop. We hebben gemerkt dat er, juist ook voor de duurdere woningen/kavels veel animo uit de nabije omgeving is. Hiermee kunnen we niet uitsluiten dat er geen mensen van verderaf komen te wonen. Wel wordt er in de koopaktes opgenomen dat men een woning koopt in een gebied waarin lagere normen voor geurbelasting worden gehanteerd (die lagere normen komen vast te liggen in de geurverordening). Mensen weten dus aan de voorkant wat ze kopen en tekenen daarvoor.

2.2.7 Waterproblematiek in het gebied

- a. Meerdere participanten vragen hoe er om zal worden gegaan met de hoge grondwaterstand/waterproblematiek in het gebied.
→ In het gewijzigde plan is hier veel aandacht aan besteed en zijn bestaande watergangen in stand gehouden en zijn nieuwe watergangen toegevoegd zodat er een solide netwerk van waterafvoer gecreëerd wordt. Dit is gebeurd op basis van onderzoek naar probleempunten en oorzaken in het gebied. Daarnaast worden zeer royale wadi's aangelegd waar water geborgen kan worden bij piekbelasting. De waterhuishouding wordt uiteengezet in een watertoets, die goedgekeurd moet worden door gemeente en waterschap. De watertoets maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het bestemmingsplan.

2.2.8 Overlast tijdens en na bouw

- b. Meerdere participanten vragen of de wijk van het gas af gaat en of men dan te maken krijgt met overlast van de installaties zoals warmtepomp.
→ De wijk wordt conform wetgeving gasloos gebouwd. Wij zijn voornemens om alle woningen in de wijk te gaan voorzien van een bodem-warmtepomp. Eerste onderzoek wijst uit dat dit mogelijk is op de locatie. Dit is de meest duurzame oplossing beschikbaar op dit moment. Deze warmtepomp maakt geen gebruik van geluid producerende luchtkasten. Er zal dus geen sprake zijn van geluidsoverlast door installaties.
- c. Hoe wordt omgegaan met overlast van de bouwactiviteiten?
De bouwer wordt straks aanspreekpunt voor de buurt en zal de bouwactiviteiten ook afstemmen met de buurt. Er wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld waar zaken als afscherming van bouwterrein en routing van het bouwverkeer in worden opgenomen. Natuurlijk wordt nagedacht over hoe er gezorgd kan worden voor zo min mogelijk overlast voor de omgeving. Dat de bouw een bepaalde mate van overlast geeft is echter niet helemaal weg te nemen. Voor woningen waar risico op schade door trillingen is, wordt vooraf een 0-meting uitgevoerd.
- d. Worden er bouwhekken geplaatst zodat het zicht op de bouw weggenomen wordt?
→ bouwhekken worden in principe alleen voorzien van gaas waar dat nodig is om overlast van stof te voorkomen. Wanneer afscherming voor zicht op bepaalde plekken erg gewenst is, kan hierover gesproken worden.
- e. Hoe wordt de routing voor bouwverkeer en wat wordt gedaan om de overlast hiervan te beperken? Routing vanuit het zuiden via Bovenweg/Grote Akker is onveilig en onwenselijk vanwege overlast.
→ In deze fase is de routing voor het bouwverkeer nog niet bepaald maar het is logisch dat dit bij bewoners al leeft. We leggen jullie inbreng neer bij de partij die gaat bouwen. Voor het

opstellen van een bouwveiligheidsplan met o.a. routing van het bouwverkeer zal de bouwer eerst input verzamelen vanuit de omgeving. Het bouwveiligheidsplan moet door de gemeente goed gekeurd worden. De gemeente beoordeeld ook of belangen van de omgeving voldoende geborgd worden.

- f. Wanneer wordt er gestart en in welke volgorde wordt er gebouwd?
→ Er wordt gestart met de bouw als er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt en ca 70% van de woningen verkocht is. De volgorde is nog niet bepaald.
- g. Hoe lang is de bouwtijd?
→ Dat wordt nu geschat op 1 tot 1,5 jaar vanaf start bouw. Als de woningen verder uitgewerkt zijn, kunnen we hier concreter over zijn.

2.2.9 Procedureel

- a. Hoe ziet de planning eruit?
→ In de week voorafgaand aan de inloop buigen we ons nog een keer over de planning. Tijdens de inloopavond maken we de planning zoals we hem dan voor ogen hebben kenbaar. Die planning zullen we daarna ook op de website plaatsen. De fase waar we nu nog in zitten, waarin we met gemeente en alle betrokken partijen tot een definitief en goedgekeurd stedenbouwkundig plan en afspraken over randvoorwaarden moeten komen, is heel moeilijk te plannen. Vanaf het moment dat het stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden vastliggen is het proces meer lineair en daarmee beter in de tijd te zetten.
- b. Wat wordt er gedaan met bezwaren?
→ We halen aan de voorkant bezwaren uit de omgeving op in de twee participatierondes, waarvan de keukentafelgesprekken geweest zijn en de inloopavond gepland staat. We proberen waar mogelijk tegemoet te komen aan geuite bezwaren. Dat lukt niet altijd, in die gevallen kunnen we nog in gesprek gaan over mitigerende maatregelen om pijnpunten te verzachten. Bijvoorbeeld door extra groen bij uitzicht op bebouwing. Wanneer het bestemmingsplan in procedure gaat bij de gemeente bestaan er de wettelijke rechtsbeschermingsmiddelen als zienswijzen en beroep bij de Raad van State. Bezwaren worden in deze fase bij gemeente geuit. Wij blijven in de periode en tijdens de bouw in goed contact met de omgeving om te kijken waar we de omgeving nog tegemoet kunnen komen.

2.2.10 Overig

- a. Wordt op het Erf van Lienden nog steeds de samenwerking gezocht met Schutse (Kesteren)?
→ Nee, er zijn gesprekken geweest met Schutse maar deze hebben niet geleid tot een samenwerking. Op dit moment wordt de samenwerking gezocht met Quarijn voor een invulling met zorg op het Erf van Lienden.
- b. De kadastrale grenzen kloppen niet allemaal in voorliggend stedenbouwkundig plan.
→ Het plan moet nog correct in de maat gezet worden. We hebben het hele plangebied laten inmeten en wanneer het stedenbouwkundig plan definitief is, wordt het plan op basis van deze inmeting en alle kadastrale gegevens in de juiste maat gezet.
- c. Komt er een ontsluiting vanuit het plangebied naar de Middelwijk en zo ja, is dit voor al het verkeer of alleen fietsers/ voetgangers? Autoverkeer is sowieso niet wenselijk, maar daarnaast is het ook niet wenselijk dat ter plaatse van de Middelwijk parkeerplaatsen vervallen door komst ontsluiting want er is al een parkeerprobleem in de wijk.
→ In de nieuwe plannen is de ontsluiting voor autoverkeer richting Middelwijk én die voor voetgangers/fietsers komen te vervallen. Erf Van Lienden wordt ontsloten vanaf De Grote Akker voor auto's en fietsers (bestemmingsverkeer) en er komt een wandelverbinding over

Erf Van Lienden richting COOP terrein. De bestaande parkeerplaatsen/situatie op de Middelwijk blijft door het plan nu ongewijzigd.

d. Wie zijn de ontwikkelaars/beleggers?

→ Een aantal ontwikkelende partijen zijn voor dit project samengegaan in een juridische entiteit die nog in oprichting is nog een naam moet krijgen. Vanuit elk van de partijen heeft één persoon zitting in het planteam Achterberg West, aangevuld met een projectregisseur en een aantal ruimtelijke adviseurs.

e. Zijn er al kavels uitgegeven?

→ Nee, er zijn nog geen kavels uitgegeven. Eerst moet het stedenbouwkundig plan helemaal definitief zijn en het plan in exacte maatvoering worden gezet.

f. De hondenaafvalbakken zitten nu altijd te vol, komen er nieuwe bakken bij voor de uitwerpselen?

→ Het stedenbouwkundigplan wordt na goedkeuring door gemeente door ons uitgewerkt tot inrichtingsplan waarin het hele openbare gebied ontworpen/ingericht wordt. Al het straatmeubilair waaronder dit aspect moet in deze fase in overleg met de gemeente opgenomen worden op de inrichtingstekening. Omdat de gemeente het openbaar gebied zal overnemen, is de gemeente leidend/beslissend bij de inrichting van het openbaar gebied. We zullen de hondenaafvalbakken onder de aandacht brengen.

3. Inloopbijeenkomst 2 februari 2023

3.1 Opzet

Op 2 februari vond tussen 18.00 en 20.00 uur een inloopavond plaats in het dorpshuis in Achterberg voor iedereen die interesse had in het plan. Participanten die zich aangemeld had in de eerste participatieronde ontving per mail een uitnodiging. Daarnaast is uitnodiging per brief rondgegaan in het gebied zoals te zien in bijlage. Raadsleden zijn via griffie uitgenodigd. Verder heeft makelaar aan geïnteresseerden laten weten dat de inloop plaats zou vinden.

Op de avond is het aangepaste stedenbouwkundig plan, het opgestelde landschapsplan en 3D-beelden van de verschillende erven met referentiebeelden voor de toekomstige bebouwing laten zien. Aan de hand van verschillende panelen met beeldmateriaal hebben ontwikkelaar, architect, betrokken makelaar en bouwpartner bezoekers te woord gestaan en uitleg gegeven over het plan. Eenieder had de mogelijkheid om na het zien van de gewijzigde plannen een schriftelijke reactie achterlaten tijdens de inloop. Hiervoor waren speciale reactieformulieren beschikbaar op de avond.

3.2 Verslag avond algemeen

De opkomst was groter dan voorzien. Zeker 300 mensen bezochten deze avond waardoor zich al snel een behoorlijke rij vormde om de zaal binnen te komen en de zaal de volledige duur van de inloop compleet gevuld was. Het overgrote deel van de bezoekers bestond uit mensen die geïnteresseerd zijn in een woning in het plan. Daarnaast ontvingen we van een aantal omwonenden nog vragen en opmerkingen op de gewijzigde plannen. Hieronder volgt separate verslaglegging voor beide groepen.

Geïnteresseerde woningzoekenden

Vanaf het online gaan van de website voor het project konden mensen zich aanmelden als geïnteresseerden voor een woning. Er zijn tot aan de inloopavond reeds 287 aanmeldingen binnengekomen. Tijdens de inloopavond heeft de makelaar bij de uitgang van de zaal gegevens van woningzoekenden genoteerd en daarbij ook gevraagd naar het type woning waar hun zoekvraag naar uitging. Alleen mensen die zich nog niet eerder bij makelaar aangemeld hadden konden zich op de avond aanmelden. In onderstaande tabel het aantal per type.

Er zijn 61 huishoudens die op de avond een formulier hebben ingevuld. 54 huishoudens hebben daarbij voorkeuren aangegeven. 7 huishoudens hebben alleen contactgegevens ingevuld en geen voorkeur voor een woningtype. De meeste mensen hebben meerdere woningtypen aangekruist/aangegeven. De keuze voor appartementen zijn vooral gedaan door mensen die ook voor een seniorenwoning (met zorg) kozen en/of interesse hebben in huur.

- Rijwoning	39 x (tussenwoning 18x en hoekwoning: 21x)
- Twee-onder-een-kapwoning	27 x
- Kavel voor vrijstaand	22 x
- Seniorenwoning	22 x
- Appartement	16 x

Kijkend naar de eerder binnengekomen aanmeldingen, ziet makelaar een gelijksoortige verdeling naar types. De uitkomst van de inloop lijkt daarmee een realistische steekproef.

In de gesprekken met bezoekers (en geïnteresseerden die eerder al gesproken zijn) vallen de volgende zaken op:

1. Opvallend is dat er vooral veel lokale interesse is voor het plan;
2. Met name de koopwoningen zijn in trek en er is veel belangstelling voor de kavels;
3. Er wordt positief gereageerd over de opzet van het plan met veel groen, afstand van de woningen ten opzichte van elkaar en de gevarieerde bebouwing;
4. Senioren zijn vooral zoekende naar levensloopwoning of appartement, eventueel met zorg;
5. Jonge mensen vragen gemiddeld minder om heel goedkope woningen dan de trend in de markt;
6. De koopbereidheid is groot en financieringsmogelijkheden lijken na 1e inventarisatie bovengemiddeld;
7. Men is teleurgesteld dat de appartementen op Erf van Lienden allemaal (sociale)huur lijken te gaan worden;
8. De vraag wordt vaak gesteld waarom er zo weinig koop rijwoningen in het plan zitten;
9. Er wordt veel gevraagd naar de oppervlaktes van de vrije kavels;
10. Men stelt de vraag waarom er zoveel sociale huurwoningen op deze plek komen.

3.3 Inhoudelijke punten en reacties

Participanten uit de eerste participatieronde ontvingen in de aanloop naar de inloopavond van 2 februari naast het verslag van de eerste ronde ook het aangepaste stedenbouwkundig plan en het opgestelde landschapsplan. Op deze manier konden zij voorbereid naar de inloop komen.

Tijdens de inloop ontvingen wij 6 inspraakreacties. Hieronder waren 5 reacties van participanten uit de eerste ronde en 1 nieuwe participant. Naast deze schriftelijke reacties, is er tijdens de inloop met een vijftal omwonenden een afspraak gemaakt om nogmaals een gesprek aan te gaan. Tot slot ontvingen we nog een email met opmerkingen naar aanleiding van het aangepaste plan.

Hieronder volgen de inhoudelijke opmerkingen, dan wel vragen, die tijdens de inloop en via email zijn binnengekomen, voorzien van een reactie. Uit de 5 gesprekken die nog hebben plaatsgevonden zijn de meer algemene punten die daarin naar voren kwamen in dit verslag meegenomen. Punten die specifiek voor de situatie van participanten van toepassing zijn en/of waar met participanten afspraken over zijn gemaakt, worden alleen met participanten zelf gecommuniceerd.

- 3.3.1 Verzoek om meer details over de bebouwing op het Erf van Lienden.
 → Ontwikkelaar is bij participanten op gesprek geweest. Afgesproken is dat wanneer meer (details) bekend zijn over Erf van Lienden, deze gecommuniceerd en besproken worden met participant.

3.3.2 Vragen ten aanzien van de groenstrook langs het spoor:

- Wie wordt eigenaar van de groenstrook?
→ De strook wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente.
- Hoe breed is de groenstrook?
→ De groenstrook meet in het midden van het gebied (zie doorsnede landschapsplan) van talud spoor tot rand tuinen ca. 50 meter.
- Welk soort beplanting is er voorzien?
→ De beplanting wordt nog nader uitgewerkt in een beplantingsplan. In het landschapsplan wordt voor de zone gesproken over broekbos en ruigte. Bij de nadere invulling met beplanting voor deze strook wordt rekening gehouden met het advies dat van Stichting Werkgroep Milieubeheer Renen is ontvangen, zodat wild zich hier veilig kan ophouden en/of passeren.
- Er is een faunatunnel nodig voor verbinding Laarsenberg en Utrechtse Heuvelrug, dit in relatie tot de noodzaak om tot een integraal dassenbeschermingsplan te komen voor de gehele oostflank van de Utrechtse Heuvelrug. In hoeverre is hiervoor al een plan in voorbereiding bij de provincie en kan hierbij worden aangesloten in voorliggend plan?
→ Ontwikkelaar is hier niet mee bekend en omdat de beoogde faunatunnel op een locatie buiten het plangebied ligt ook niet aan zet om hierover contact te zoeken met provincie. Opmerking wordt wel door ontwikkelaar onder de aandacht gebracht bij de gemeente.

3.3.3 Heeft de geurverordening invloed op uitbreidingsmogelijkheden bij woningen binnen een woonbestemming in het buitengebied?

→ Nee, voor de bestaande woningen met woonbestemming in het buitengebied blijven dezelfde geurnormen van toepassing en daarmee dezelfde bouwmogelijkheden. De verordening zorgt ervoor dat de geurnormen voor de nieuw te bouwen woningen gelijk getrokken worden met andere woningen buiten de bebouwde kom.

3.3.4 Aan de andere zijde van de spoordijk ondervindt men al lange tijd overlast van water. Er zijn maatregelen getroffen door gemeente en waterschap om woningen daar te beschermen tegen hoog water. Het gebied waar de nieuwbouw is geprojecteerd wordt gezien als de bron voor de problemen. Het water loopt van daar naar de andere kant van de spoordijk via het tunneltje aan de noordwest zijde van het plangebied. Participanten maken zich zorgen om de effecten van de bouw van een hele woonwijk in dit gebied op de waterhuishouding aan hun zijde van de spoordijk.

→ Bij het (nieuwe) ontwerp voor de ontwikkeling is heel veel rekening gehouden met water. Door de aanleg van een nieuw stelsel van sloten waarbij het water naar de noordelijk gelegen A-watergang wordt afgevoerd en er grote wadi's worden aangelegd waar het water voor langere tijd kan staan totdat er het goed afgevoerd kan worden, is de verwachting dat de waterhuishouding, ondanks de extra verharding, beter wordt dan in de bestaande situatie. Ontwikkelaar zal haar adviseur water, die verantwoordelijk is voor de watertoets en het nader civieltechnisch uitwerken van het ontwerp, vragen zich een goed beeld te vormen van de situatie bij participant en deze situatie te bespreken tijdens afstemming met gemeente en waterschap.

3.3.5 Er zitten te weinig betaalbare gezinswoningen in het gebied.

→ Er zijn bij de laatste wijzigingen een aantal betaalbare rijtjeswoningen toegevoegd in het plan.

3.3.6 Er zitten te weinig betaalbare gezinswoningen in het gebied. Kunnen er meer betaalbare woningen met 3 verdiepingen gebouwd worden?

→ Er zijn een aantal betaalbare rijtjeswoningen toegevoegd in het plan. Enkele daarvan zullen 2 lagen met kap hebben en dus 3 verdiepingen. Niet op alle plekken zijn 2 lagen met kap toegestaan door gemeente, daarom zijn het er maar enkele.

3.3.7 Er zijn zorgen over hoogbouw op het Erf van Lienden.

→ Het Erf van Lienden is helemaal aangepast, mede naar aanleiding van input die tijdens de inloop is verzameld. Deze input betrof enerzijds de behoeftkant en anderzijds de kijk van omwonenden op het erf. Op het erf zal nu een vorm van community wonen komen voor met name ouderen in de vorm van laagbouw (wat kleinere woningen met een tuintje) en een kleinschalig appartementengebouw. Er is niet perse een zorgindicatie nodig, maar zorg kan eenvoudig worden ingekocht bij De Linden. Het appartementengebouw zal een goot en bouwhoogte kennen die nagenoeg gelijk is aan een reguliere grondgebonden eengezinswoning met de goot op ca. 5 meter en de kap op ca. 12 meter. Er zal dus geen sprake zijn van hoogbouw op het erf.

3.3.8 Er zijn zorgen over het verloren gaan van het weitje wanneer dit gebruikt wordt om te parkeren.

→ In de gewijzigde plannen komen geen parkeerplaatsen meer in het weitje. Het weitje krijgt een groene invulling

3.3.9 Er wordt aandacht gevraagd voor starters op de kopersmarkt.

→ De rijwoningen op het erf zijn ook geschikt voor starters (zogenaamde sociale koop). Ook elders in het plan zijn woningen voor starters opgenomen

3.3.10 Het is een verbetering dat in het plan ook huurwoningen zijn opgenomen. Echter de in het collegeprogramma opgenomen huisvesting voor ouderen met mogelijkheid van onderlinge zorg, de Kangoeroewoning ontbreekt. Dit is een woning met in de buidel (ondergeschikt) een zelfstandige wooneenheid bijvoorbeeld voor huisvesting van ouders of kinderen.

→ Hier is met gemeente over gesproken. De gemeente staat op het standpunt dat in het mantelzorgbeleid, waarbij ook in een pre-mantelzorgsituatie al een extra woonvoorziening mogelijk is, huisvesting voor ouderen met de mogelijkheid van onderlinge zorg afdoende geborgd is. Daarbij maakt het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling inwoning mogelijk middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hiermee is het mogelijk om een semi-zelfstandige wooneenheid te creëren binnen

een woning voor een tweede huishouden. Het is niet de wens van gemeente om naast voornoemde nog nadere regels voor dit aspect op te nemen in het bestemmingsplan.

- 3.3.11 In het plan zijn nog steeds totaal 125 woningen geprojecteerd. Dit is in strijd met de afspraak van de Gemeente en de Provincie Utrecht van 16 december 2015, waarbij is afgesproken max 75 woningen op deze locatie te ontwikkelen.
→ In overleg met Provincie Utrecht zijn, mits goed onderbouwd en van voldoende groene inpassing voorzien, meer woningen toegestaan dan de 75 uit de afspraak uit 2015. Het bestemmingsplan is met dit aantal woningen voor vooroverleg naar de Provincie gegaan en Provincie heeft op dit punt geen opmerkingen geplaatst.
- 3.3.12 De toename van het aantal woningen op het erf van Lienden van 34 naar 38 is naar onze mening niet acceptabel, 34 woningen is al te veel op deze locatie. Het komt ons voor als een maximalisatie van de grondopbrengst waarbij voorbij wordt gegaan aan andere stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals het dorps karakter.
→ In het definitieve plan zijn het 35 woningen geworden op erf van Lienden. Zoals deze woningen in huidige opzet zijn gepositioneerd en ontworpen zijn wij, en ook stedenbouwkundige van gemeente, van mening dat dit past bij het dorpse karakter.
- 3.3.13 Het retentiegebied (water opslag) is nu gepland tussen huidige boerderij en Nieuw Schoneveld. Het lijkt logischer om dit retentiegebied tussen de Grote akker en de huidige boerderij te plannen. Dit is landschappelijk mooier omdat dit retentiegebied dan minder “verstopt” is waardoor er meer mensen van dit groen kunnen genieten, en er een groter groen gebied is dat zichtlijn op huidige boerderij behoudt. Om dit mogelijk te maken kan het geplande nieuwe gebouw dat de boerderij vervangt opschuiven in de richting van Nieuwe Schoneveld.
→ De keuze voor de ligging van het retentiegebied is vooral gebaseerd op de hoogteligging van gronden en is nu op laagst gelegen punt geprojecteerd. Daarnaast zou de nieuwbouw in beschreven situatie stedenbouwkundig te veel richting Nieuw Schoneveld verschuiven. Tussen deze gebouwen is juist voldoende ruimte gewenst. Voorgestelde wijziging is vanuit deze standpunten niet wenselijk.
- 3.3.14 De ontsluiting van maar liefst 38 woningen op het erf van Lienden op uitsluitend De Grote akker en de afwikkeling van dit verkeer naar de Bovenweg, naast de verkeersbewegingen van de Linde, baart ons echt zorgen. Bovendien komt er ook nog dagbesteding in het gebouw dat boerderij gaat vervangen, hetgeen nog meer verkeer veroorzaakt. Deze ontsluiting via De Grote akker zou voorkomen moeten worden. Wij denken aan volgende aanpassingen:
- ontsluitingsroute van erf van Lienden naar nieuwe wijk met weg tussen huidige boerderij en Nieuw Schoneveld (waar nu retentiegebied is gepland, zie ook voorgaand punt), of ontsluitingsroute via Nieuw Schoneveld parkeerplaats. Dit is eigendom van Van Lienden één van de participanten in het plan, dus met een riante toezegging van zoveel woningen kan deze tol goed worden verrekend.
 - Er is een verbinding gekomen van Erf van Lienden naar rest van de nieuwe woonwijk. De grondgebonden woningen ontsluiten in huidige opzet via die zijde. Autobewegingen voor het appartementencomplex zijn relatief laag gezien de doelgroep. Ontsluiting via Nieuw Schoneveld is onveilig vanwege laden en lossen aan die zijde.

- De Uitweg Bovenweg zou een voet fietsroute moeten worden over het deel tussen de spoorweg poort en de eerste woningen in de nieuwe wijk, zodat geen auto verkeer uit nieuwe wijk naar spoorweg poort mag.
→ Deze oplossing wordt in overweging genomen door gemeente, maar dit kan in een latere fase nog besloten worden.

- spoorweg poort afsluiten voor inkomend verkeer vanaf de provinciale weg is prima. Dit is veiliger en voorkomt sluipverkeer van de provinciale weg. Bovendien verbetert het de doorstroom op provinciale weg en wordt het veiliger.
→ Deze oplossing wordt samen met voorgaande in overweging genomen door gemeente, maar dit kan in een latere fase nog besloten worden.

- Het plan heeft slechts één ontsluiting op de Cuneraweg, waardoor er met name voor het Binnenerf geen calamiteitenroute is. Een tweede ontsluiting op de Cuneraweg is gewenst en zelf noodzakelijk.
→ Het plan is afgestemd met de Veiligheidsregio Utrecht. Zij hebben geen tweede ontsluiting geëist.

4. Conclusie

Het plan is waar mogelijk aangepast op punten die door de omgeving zijn aangedragen. Daar waar we dat niet hebben gedaan, is in dit verslag uitgelegd waarom niet. Er zijn ongetwijfeld nog omwonenden of andere belanghebbende in de omgeving die niet blij zijn met (delen van) het plan zoals het aangeboden wordt ter besluitvorming. Dit is onoverkomelijk bij een dermate groot plangebied. Met het doorlopen participatietraject denken wij echter dat er voldoende afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden en dat wij ons hebben ingezet om aan zoveel mogelijk belangen tegemoet te komen.

5. Tot slot

Na de inloopavond is met een aantal (direct) omwonenden nog nader contact geweest en in december 2023 zijn nog meerdere keukentafelgesprekken gevoerd. Deze gesprekken gingen vooral over het toevoegen van groenvoorzieningen om de overgang van bestaande woonomgeving naar het plangebied te verzachten waar mogelijk.

Afspraken die tijdens het participatietraject met omwonenden zijn gemaakt en acties die daaruit voortvloeien lopen natuurlijk nog door voorbij dit verslag en ook voorbij de bestemmingsplanprocedure.

Verder zal ik de vervolgfase wederom contact gezocht worden met de omgeving om goede afspraken te maken over de bouwfase. In deze fase zal het de uitvoerders van de bouw en de infra zijn die contact houden met de woonomgeving.

Bijlage 1 Verspreidingsgebied nieuwsbrief en uitnodiging inloop omwonenden