

## Kaders en Randvoorwaarden

Datum 8 april 2024 Van Heijmans  
Onderwerp Woningbouwprogramma  
Tabaksteeg Zuid

---

Aan: Gemeenteraad Leusden

---

Geachte raadsleden,

Wij zijn als één van de grondeigenaren van de Langesteeg nauw betrokken bij de aanstaande gebiedsontwikkeling van de Tabaksteeg. De intentieovereenkomst die tussen grondeigenaren en gemeente is gesloten is de directe aanleiding daarvoor. Wij hebben in het afgelopen jaar veel contact gehad met de ambtenaren in de projectgroep en met de bestuurder in de stuurgroep om zo toe te werken naar de basis voor een mooie nieuwe woonomgeving. Het gereed komen van de notitie kaders en randvoorwaarden is daarvan het resultaat. Wij zijn op meerdere fronten enthousiast over de samenwerking tot op heden met uw gemeente. Echter op één belangrijk aspect wat is opgenomen in de kaders en randvoorwaarden hebben wij elkaar niet weten te vinden. Dit betreft het woningbouwprogramma en specifiek de tabel in bijlage F. Inmiddels staat u op het punt de kaders en randvoorwaarden vast te stellen. Via deze weg willen wij alsnog onze bezwaren op dit punt aan u kenbaar maken, met een suggestie om het raadsvoorstel te verduidelijken.

De reden van ons bezwaar is gelegen in het substantiële risico van een onhaalbaar plan wat wordt gecreëerd door het woningbouwprogramma in de bijgevoegde tabel in bijlage F van de kaders en randvoorwaarden. Iedere gebiedsontwikkeling kan slechts tot leven komen als er sprake is van een realistische en haalbare businesscase. Met de introductie van de tabel in de kaders en randvoorwaarden stond voor ons de haalbaarheid plots op losse schroeven.

Vanaf de eerste versie van de (concept) Kaders en Randvoorwaarden in augustus 2023 hebben wij in de projectgroep onze kritiek hierop gedeeld en aangegeven wat in onze ogen de oplossing is. Wij hebben daarna in een informatieve sessie op 4 december 2023 aan een aantal van u een presentatie gegeven waarin we aan de hand van een 'mengpaneel' hebben uitgelegd hoe een haalbare gebiedsontwikkeling tot stand komt. Vervolgens hebben wij voor de raadsvergadering van 8 februari onze zienswijze opgesteld in een memo en deze ook middels inspraak aan u toegelicht. Voor de inhoudelijke onderbouwing van onze kritiek verwijzen wij u nogmaals naar deze memo.

Met al deze mogelijkheden tot inspraak waren wij in de veronderstelling dat wij ons bezwaar voldoende kenbaar hebben gemaakt. En ook dat helder was dat wij hierin niet alleen staan. De woningbouwcorporatie heeft in dezelfde raadsvergadering immers aangegeven dat wat haar betreft de tabel met de daarin opgenomen eisen voor haar niet de wenselijke ruimte biedt om woningen te realiseren voor de doelgroep die deze het meest nodig heeft.

In de toelichting van de kaders en randvoorwaarden is de tabel tekstueel genuanceerd in de laatste alinea op pagina 26 van de toelichting. Wij waren blij met deze nuancering, omdat deze recht doet aan de ontwikkelingen over de looptijd van een gebiedsontwikkeling. Wijzigingen t.o.v. de tabel moeten mogelijk zijn en blijven ten behoeve van goede én haalbare plannen. Echter, met de laatste zinsnede in de tekst wordt de nuance geheel teniet gedaan. Immers, daarin staat te lezen dat iedere wijziging ten minste gelijkwaardig of zelfs hoger van kwaliteit dient te zijn. De definitie van kwaliteit wordt daarbij niet omschreven, de tabel ziet slechts toe op segmenten en bijbehorende afmetingen.

Wij kunnen goed instemmen met het afspreken van passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Dat kan zijn op het niveau van grootte, uitrusting óf de betaalbaarheid. Maar niet alle drie tegelijk. Met de kwantitatieve bepalingen in de tabel zoals nu omschreven geloven wij daarom niet in de haalbaarheid van het plan omdat het grootste deel van het programma tot een negatieve grondwaarde zal uitkomen. Dat zet de gehele ontwikkeling op slot en dat zou zonde, en wat ons betreft ook absoluut onnodig zijn.

Nu wij na een aantal jaren intensieve en goede overleggen op dit moment het zicht op een haalbaar plan verliezen, is de kans reëel dat noodzakelijke partners afhaken en daarmee een voorspoedige toevoeging van woningen nog verder in het gedrang komt.

Wij vragen u dan ook te heroverwegen. Om het thans bereikte resultaat te behouden en de gewenste ontwikkeling te waarborgen stellen wij voor om op een van onderstaande wijze met deze kwestie om te gaan

1. Het schrappen van de laatste zin op pagina 26.  
*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 woningbouw-programma minimaal gelijkwaardig is aan (of hoger is dan) die van het referentieprogramma.*
2. Het toevoegen van een verduidelijkende tekst aan deze laatste zin op pagina 26.  
*“..... Met het voorgaande wordt evenwel uitdrukkelijk niet beoogd de kwantitatieve eisen wederom te introduceren. Met de genoemde kwaliteit wordt in dit verband bedoeld dat een eventueel alternatief programma op de waarden van woongenot, betaalbaarheid en waardevastheid voldoet voor de beoogde doelgroep. Kennis hierover is bij zowel marktpartijen en woningbouwcorporaties als bij onderzoeksinstellingen beschikbaar.”*

Door één van bovenstaande verduidelijkingen door te voeren richt uw gemeente zich op het maximaal mogelijk maken van passend wonen voor alle doelgroepen. Wat ons betreft is dat de beste uitgangspositie om op een goede manier, in samenwerking met de gemeente een prachtige nieuwe wijk te ontwikkelen.