



Matrix zoekgebieden buitengebied voor de woningbouwopgave na 2025.

Van: college
Aan: gemeenteraad
Datum: 27 oktober 2020

Op 1 oktober 2020 behandelde de gemeenteraad het raadsvoorstel voor de woningbouwopgave na 2025 en nam zij besluiten. De raad vroeg aan wethouder Vos om een matrix voor de zoekgebieden in het buitengebied te overleggen, waarbij de rode contour van de provincie Utrecht als grens tussen stedelijk en buitengebied wordt gehanteerd. Wethouder Vos zegde de raad toe hiervoor een notitie te maken.

In deze notitie licht het college toe hoe zij tot de drie voorgestelde zoekgebieden is gekomen en geen andere of meer zoekgebieden heeft voorgesteld.

De Leusdense omgevingsvisies en het Coalitieakkoord leveren omvangrijke zoekgebieden voor de woningbouwopgave na 2025 op.

Op basis van de uitsluitingsgebieden uit de omgevingsvisies en de groene bufferzone uit het Coalitieakkoord resteren de volgende (theoretische) zoekgebieden in agrarisch gebied (zie bijlage 1 van het raadsvoorstel voor de woningbouwopgave en is aan deze notitie toegevoegd):

- Ten noorden en oosten van de groene bufferzone bij het Valleikanaal;
- Ten westen en noorden van Achterveld;
- Aan de zuidzijde van Tabaksteeg en Langesteeg;
- Ten oosten van de Heetvelderweg;
- Ten oosten van de Heiligenbergerbeek (gelegen ten noorden en westen van Leusden-zuid).

De woningbouw laten aansluiten op bestaande kernen en nabij voorzieningen, waaronder OV- en winkelvoorzieningen.

In het raadsvoorstel wordt een vijftal argumenten benoemd waarom hiervoor wordt gekozen en dus niet voor het verspreid bouwen over meerdere locaties in het buitengebied. De raad heeft deze keuze op 1 oktober 2020 bekrachtigd.

Daarnaast stelt de provincie Utrecht in haar ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en bijbehorende verordening (POV) dat voor woningbouw buiten de rode contour (in het buitengebied) aansluiting moet worden gezocht bij bestaande kernen en OV-voorzieningen. Voor de planologische haalbaarheid van de zoekgebieden is dit een relevant gegeven.

De ligging van de rode contour is ingetekend op bijlage 2 van het raadsvoorstel en aan deze notitie toegevoegd.

Grote delen buiten de rode contour vallen af als zoekgebied.

Door de uitsluitingsgebieden en de groene bufferzone komen grote delen van de overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied niet in aanmerking als mogelijk zoekgebied, bijvoorbeeld niet de zone aan de noord- en oostzijde van het Valleikanaal (is groene bufferzone) en een groot deel aan de zuidzijde van Achterveld (groene contour gebied).

L258071



De drie zoekgebieden uit het raadsvoorstel.

In het raadsvoorstel worden drie zoekgebieden op de overgang van stedelijk naar buitengebied benoemd, die dus buiten de rode contour zijn gelegen.

1. Zuidzijde van Tabaksteeg.
2. Noordwestzijde van Achterveld.
3. Noordoostzijde van Achterveld.

Deze gebieden zijn ingetekend op bijlage 4 (gaat hierbij) van het raadsvoorstel, waarbij de exacte ligging tegen de bestaande kern is bepaald op basis van stedenbouwkundige overwegingen.

Deze drie gebieden vormen een zoekgebied van in totaal ongeveer 60 ha en bieden bij een robuuste groene opzet een overmaat aan ruimte voor 465 woningen (bij totaal 750 te bouwen woningen binnen en buiten de rode contour). Hierbij is rekening gehouden met de milieuzonering voor activiteiten in de directe omgeving.

Een integrale bestudering (vanuit o.a. natuur en landschap, cultuurhistorie, milieu en verkeer) leverde voor de drie zoekgebieden geen redenen op om af te zien van de aanwijzing hiervan.

Waarom deze drie zoekgebieden?

Dit wordt in bijgaande matrix beargumenteerd. Hierin worden mogelijke zoekgebieden benoemd en op basis van een aantal criteria beoordeeld die ook in het raadsvoorstel zijn terug te vinden. De score bij een criterium is in rode tekst wanneer dit aanwijzing als zoekgebied in de weg staat. De zoekgebieden waarbij geen enkel criterium aanwijzing als zoekgebied in de weg staat zijn groen gemaakt, de overige zoekgebieden rood.