



Aan de bewoners van:

Zaaknummer:	Uw brief van:	Uw kenmerk:	Behandeld door:	Verzonden:
-	-	-	W. van den Bedem	27 augustus 2020

Onderwerp: College wijst drie zoekgebieden aan voor woningbouw na 2025

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u informeren over de mogelijk toekomstige woningbouw bij u in de buurt. U ontvangt deze brief omdat u in of nabij één van de drie gebieden woont die het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voorstelt aan te wijzen als zoekgebied voor woningbouw na 2025. De bewoners van de kern Stoutenburg ontvangen deze brief ook omdat het college ruimte wil bieden voor meer woningen in de lintbebouwing aan de Hessenweg en Horsterweg. Dit collegebesluit is een eerste stap op weg naar woningbouw. In deze brief kunt u lezen welke verdere stappen worden genomen en hoe u de verdere discussie over de zoekgebieden en meer woningen bij Stoutenburg kunt beïnvloeden.

Zoektocht naar woningbouwlocaties in het buitengebied

Waarom kiest Leusden voor woningbouw na 2025? Inwoners van Leusden konden drie jaar geleden tijdens de campagne 'toekomst van Leusden' hun mening geven over woningbouw in Leusden na 2025. Op grond van meerdere bijeenkomsten, een online enquête, en interviews vanuit een camper op diverse locaties in Leusden kozen de meeste inwoners voor beperkte bouw van 50 woningen per jaar (in totaal 750 woningen) over de periode van 2025 tot 2040. Dit om te voorzien in de Leusdense woningbehoefte. Deze uitkomst is opgenomen in de Leusdense omgevingsvisies die de gemeenteraad in 2018 heeft vastgesteld. Het college is op basis hiervan en het Coalitieakkoord op zoek gegaan naar geschikte locaties. De ruimte voor extra woningen binnen de bebouwde kom is beperkt; vrij veel beschikbare locaties worden al bebouwd in de periode tot en met 2025 en op speelveldjes en de brede groenstroken langs wegen wordt niet gebouwd. Een groot deel van de 750 woningen moet daarom een plek krijgen in het buitengebied. De noodzaak hiervan was al in de omgevingsvisies opgenomen.

Bouwen nabij bestaande kernen en voorzieningen

Bij bouwen in het buitengebied stelt het college aan de gemeenteraad voor te kiezen voor locaties nabij bestaande kernen en voorzieningen, zoals winkels en het openbaar vervoer. Dit is ook de inzet van het ruimtelijk beleid van de Provincie die voor bouwen in het buitengebied planologische medewerking moet verlenen. In de omgevingsvisies en het Coalitieakkoord was al vastgelegd dat er in de gebieden met hoge natuurwaarden en de gebieden waar de provincie graag natuur ziet ontstaan, in de waterbergingsgebieden en in de groene bufferzone langs het Valleikanaal niet gebouwd zal worden.



Drie zoekgebieden

Het college heeft op 25 augustus jl. drie zoekgebieden voor woningbouw in het buitengebied aangewezen: een gebied aan de zuidzijde van de wijk Tabaksteeg en twee gebieden bij Achterveld (zie de plattegrondkaartjes bij deze brief). Met de keuze voor woningbouw nabij bestaande kernen en voorzieningen én rekening houdend met de uitsluitingsgebieden voor woningbouw komen deze drie zoekgebieden als meest geschikt in beeld. Met een totale oppervlakte van ongeveer 60 hectare bieden zij genoeg ruimte voor de Leusdense woningbouwopgave in een groene setting. Mogelijk is maar een deel van het totaal aan zoekgebieden nodig om voldoende woningen in het buitengebied te kunnen bouwen.

De kern Stoutenburg zou daarnaast ruimte kunnen bieden aan ongeveer 30 woningen door kleinschalige inbreiding binnen de lintbebouwing aan de Horsterweg en Hessenweg. Wanneer de gemeenteraad van Leusden en de Provincie bereid zijn hier planologische medewerking aan te verlenen, kunnen grondeigenaren hiervoor initiatieven ontwikkelen.

Gronden veilig stellen

Om de gronden van de drie aangewezen zoekgebieden veilig te stellen voor woningbouw en grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen, heeft het college de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast. Wanneer de grondeigenaar tot verkoop van de gronden wil overgaan, heeft de gemeente het eerste recht (de voorkeur) om te kopen tegen marktconforme waarden. Eigenaren zijn hierover geïnformeerd. De gemeente kiest op dit moment dus niet voor actieve aankoop, de drie zoekgebieden zijn immers nog onderwerp van een open discussie over ligging en omvang zoekgebieden. Maar de gemeente wil wel zorgen dat Leusden in de toekomst op een betaalbare wijze haar woningbouwambities kan realiseren.

Beïnvloeden raadsbesluit

De raad beslist op 1 oktober a.s. of hij instemt met het voorstel van het college voor de aanwijzing van de drie zoekgebieden en inbreiding in Stoutenburg. Op 12 november neemt de gemeenteraad een besluit over het voorstel voor de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de drie zoekgebieden. Op 17 september kan de raad tijdens de raadsinformatieavond aan het college vragen stellen over deze voorstellen.

De gemeenteraad hecht sterk aan de mening van bewoners over door het college voorgelegde voorstellen. Vanwege de maatregelen die de gemeente in acht moet nemen om verspreiding van corona tegen te gaan, is nu nog niet duidelijk op welke wijze de vergaderingen van de gemeenteraad plaatsvinden en hoe bewoners kunnen inspreken. Zodra dat bekend is laten wij dat weten via sociale media en de website van de gemeente. Houd deze dan ook in de gaten. De twee raadsvoorstellen met de bijbehorende stukken zijn vanaf vrijdag 28 augustus 2020 in te zien onder 'nieuws' op www.leusden.nl.

Actief betrekken Leusdense samenleving

Wanneer de raad op 1 oktober a.s. instemt met de voorstellen van het college, is een volgende stap het inbrengen van de drie zoekgebieden in de discussies over het Ontwikkelbeeld 2030-2040 dat Regio Amersfoort gaat maken. De gemeenten, waaronder Leusden en Amersfoort, maken dit Ontwikkelbeeld in samenwerking met de provincie Utrecht. Om te kunnen bouwen in het buitengebied is planologische medewerking van de provincie nodig en daarvoor moeten de zoekgebieden worden ingebracht voor het Ontwikkelbeeld. De planning is nu dat er op 1 maart 2021 een voorstel over mogelijke locaties/zoekgebieden voor woningbouw in de regio ligt. De provincie verwacht van de gemeente dat, wanneer zij overweegt in de periode 2025-2030 in het buitengebied te gaan bouwen, zij de zoekgebieden daarvoor ook bij het Ontwikkelbeeld 2030-2040 inbrengt.

Ook belanghebbende organisaties en maatschappelijke partners worden hierbij op een nader te bepalen wijze betrokken. Het college vindt het van belang dat de Leusdense samenleving voldoende inbreng kan hebben bij het aanwijzen van een of meerdere zoekgebieden in Leusden en varianten kan inbrengen, zoals niet 3 maar 2 zoekgebieden of slechts delen van zoekgebieden benutten voor woningbouw, of op andere locaties. Wanneer het regionale proces hier onvoldoende in voorziet, dan zal het college van Leusden zelf een interactie met de Leusdense samenleving organiseren. De uitkomsten hiervan worden aan de gemeenteraad voorgelegd.



Het raadsbesluit over woningbouwlocaties van 1 oktober a.s. zou dus kunnen afwijken van het regionale Ontwikkelbeeld dat op 1 maart 2021 klaar is. De gemeenteraad moet tegen die tijd bezien wat dat betekent voor de drie zoekgebieden en voor het gevestigde voorkeursrecht gemeenten.

Over de daadwerkelijke inrichting van zoekgebieden (woningbouwprogramma, verhouding tussen bebouwd oppervlakte en groen, dichtheid etc.) vindt te zijner tijd participatie plaats. Dit zal zijn wanneer de betreffende gebieden voor ontwikkeling in aanmerking komen.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met W. van den Bedem, beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling. U kunt hem bereiken via mail: gemeente@leusden.nl t.a.v. W. van den Bedem of bellen met 14033.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Bijlage: De voorgestelde drie zoekgebieden en contour voor meer woningen in lintbebouwing Stoutenburg.



Bijlage: De voorgestelde drie zoekgebieden en contour voor meer woningen in lintbebouwing Stoutenburg

LEUSDEN

ZOEKGEBIED WONINGBOUW NA 2025; ZUIDZIJDE TABAKSTEEG



STOUTENBURG

INBREIDING LINTBEOUWING



ACHTERVELD

ZOEKGEBIEDEN WONINGBOUW NA 2025; NOORDOOST EN NOORDWEST ACHTERVELD

