



Raadsvoorstel

Zaaknummer L253108
Datum raadsvergadering 1 oktober 2020
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Woningbouwopgave na 2025; aanwijzen drie zoekgebieden.

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de woningbouwopgave in het buitengebied voor de Leusdense woningbehoefte na 2025 te realiseren in aansluiting op bestaande kernen en nabij voorzieningen;
2. twee gebieden tegen de kern Achterveld en een gebied aan de zuidzijde van de wijk Tabaksteeg aan te wijzen als zoekgebied voor de woningbouwopgave na 2025 en de kern Stoutenburg ruimte te bieden voor enige extra woningbouw in de vorm van inbreiding binnen de lintbebouwing;
3. Het voorlopige voorkeursrecht zoals dat bij het collegebesluit van 25 augustus 2020 is gevestigd binnen de aangeven periode van 3 maanden te vervangen door een definitieve vestiging van het voorkeursrecht middels een raadsbesluit. Dit betreffende raadsbesluit zal nog afzonderlijk aan u worden voorgelegd;
4. de drie zoekgebieden in te brengen in het proces voor het opstellen van het Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort om de inhoud van het Ontwikkelbeeld te beïnvloeden en toe te werken naar planologische medewerking door de provincie Utrecht;
5. het door het college organiseren van een apart interactief proces met de Leusdense samenleving afhankelijk te maken van de mate waarin de regionale aanpak voor het Ontwikkelbeeld de interactie met de Leusdense samenleving over zoekgebieden faciliteert.

Aanleiding

In de CUP-opdracht 7.2 Nieuwe woningbouwlocaties staat dat in deze bestuursperiode ruimte wordt gezocht voor nieuwe locaties waar na 2025 zo'n 50 woningen per jaar kunnen worden gebouwd. Volgens het raadsbesluit van 14 december 2017 over de Regionale Ruimtelijke Visie en de in februari 2018 vastgestelde omgevingsvisies zorgt Leusden voor de eigen woningbehoefte (50 woningen per jaar) en levert zij geen extra bijdrage aan de bovenregionale vraag. Samen met de regiogemeenten wordt de vraag naar en het aanbod van woningen wel gemonitord.

In de regio Amersfoort raken de locaties voor woningbouw binnen afzienbare tijd "op". Daarom is de regio Amersfoort gestart met het maken van een Regionaal Ontwikkelbeeld 2030-2040 waarin wordt gezocht naar o.a. woningbouwlocaties binnenstedelijk en in het buitengebied van de regio. Ook de gemeente Leusden is hier direct bij betrokken en wil dit proces vanuit het Leusdense belang inhoudelijk beïnvloeden en sturen.

Doel / Effect

Het doel is voldoende oppervlakte aan gronden veilig te stellen voor de Leusdense woningbehoefte na 2025 en daarmee uitvoering te geven aan het Coalitieakkoord en de Leusdense omgevingsvisies.



Deze oppervlakte in de vorm van de drie zoekgebieden vormt de Leusdense inbreng in het proces voor het Ontwikkelbeeld 2030-2040 van de regio Amersfoort. Daarmee wordt een eerste stap gezet op weg naar planologische medewerking door de provincie Utrecht. Het verschaffen van inzicht in de wijze waarop de Leusdense samenleving wordt betrokken bij het maken van keuzes over woningbouwlocaties in het buitengebied.

Argumenten

1. *Een integrale afweging leidt tot de keuze om voor extra woningbouw in het buitengebied aansluiting te zoeken bij bestaande kernen en nabij voorzieningen.*

De omgevingsvisies over bouwen in het buitengebied.

De omgevingsvisies benoemen een aantal uitsluitingsgebieden voor woningbouw. Dit zijn:

- Het Natuurnetwerk Nederland (dit was voorheen de Ecologische Hoofdstructuur);
- De Groene Contour (van belang voor het functioneren van het Natuurnetwerk Nederland);
- De waterbergingsgebieden (ten noorden en oosten van het Valleikanaal).

Verder stellen de omgevingsvisies dat bouwen in het buitengebied via de groene ontwikkelstrategie wordt opgepakt. Hierbij beschermen we de belangrijkste waarden in en de aantrekkelijkheid van het buitengebied en maken we echt nieuwe woonmilieus, die een versterking van ons aanbod zijn.

Daarnaast stelt het Coalitieakkoord dat er een groene bufferzone is waarbinnen niet mag worden gebouwd.

Deze is op basis van de besprekingen voor het Coalitieakkoord en de CUP-opdracht '7.2 Nieuwe woningbouwlocaties' ingetekend aan de noord- en oostzijde van het Valleikanaal. De groene bufferzone en de overige uitsluitingsgebieden zijn ingetekend op de kaart van bijlage 1.

Zoekgebieden voor de woningbouwopgave na 2025.

De in de omgevingsvisies aangegeven uitsluitingsgebieden gecombineerd met uitspraken in Coalitieakkoord en de hiervoor genoemde aanvullende beperkingen leidt tot een aantal omvangrijke gebieden die in theorie geschikt zijn voor de woningbouwopgave in het buitengebied.

Dit zijn de volgende agrarische gebieden:

- 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 zoekgebieden voor woningbouw laten aansluiten op bestaande kernen en nabij voorzieningen, waaronder OV- en winkelveorzieningen.

Onderstaand wordt toegelicht waarom wordt gekozen voor uitleg in zoekgebieden nabij bestaande kernen en voorzieningen en niet verspreid over meerdere locaties in het buitengebied.

1. Positionering nabij bestaande voorzieningen als winkels en scholen ondersteunt die voorzieningen en daarmee de leefbaarheid en vitaliteit van kernen.
2. De nabijheid van OV-voorzieningen stimuleert het gebruik hiervan.



3. Behoud van de identiteit en kwaliteit van het buitengebied;
De ruimtelijke transformatie van het buitengebied mag niet ten koste gaan van ons aantrekkelijke agrarisch cultuurlandschap dat wordt afgewisseld met waardevolle bos- en natuurgebieden. In lege stallen komen nieuwe functies en zonnevelden en/of windmolens zijn nodig voor een energieneutraal Leusden in 2040. Het zo goed mogelijk ruimtelijk inpassen van deze nieuwe functies vormt de inzet. Voorkomen moet worden dat daar bovenop verspreid liggende woningbouwprojecten de identiteit en groene kwaliteiten van ons buitengebied aantasten.
4. Verspreide woningbouw in het buitengebied zal een grotere impact hebben op de bedrijfsvoering van de veehouderijen;
5. Voorkomen verspreiding van extra vervoersbewegingen over een groot deel van ons buitengebied;

Daarnaast stelt de provincie in haar ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en bijbehorende verordening (POV) dat voor woningbouw buiten de rode contour aansluiting moet worden gezocht bij bestaande kernen en OV-voorzieningen. Dit is dus van belang voor de planologische haalbaarheid van de zoekgebieden.

2.1 In het buitengebied moet voldoende ruimte worden vrijgemaakt om te kunnen voorzien in de Leusdense woningbehoefte na 2025.

Omvang van de woningbouwopgave.

Volgens de CUP-opdracht 7.2 Nieuwe woningbouwlocaties en de omgevingsvisies heeft de Leusdense woningbouwopgave na 2025 een omvang van 50 woningen per jaar (eigen woningbehoefte), dus totaal 750 woningen over de periode 2025-2040. Met deze blijvend beheerste groei wordt daarmee voorzien in de eigen behoefte. De woningbehoefte is geen statisch gegeven. Een vorig jaar gehouden woningbehoefteonderzoek door bureau Companen wijst uit dat de Leusdense woningbehoefte naar de huidige inzichten niet 50 maar 70 woningen per jaar bedraagt. Voor de in de periode 2025 – 2040 te realiseren woningbouw wordt daarom uitgegaan van tenminste 750 woningen. De eigen behoefte wordt blijvend gemonitord. De uitkomsten hiervan worden aan u voorgelegd en zo nodig worden u t.z.t. voorstellen voor aanpassen van het te realiseren aantal woningen voorgelegd.

Bureauonderzoek naar ruimte voor extra woningen.

In het Coalitieakkoord en de omgevingsvisies wordt gesteld dat voor de woningbouw na 2025 in eerste instantie binnen de rode contouren (het stedelijk gebied) wordt gezocht en dat ook in het buitengebied zal (moeten) worden gebouwd. Maar hoeveel extra woningen kunnen in het stedelijk gebied worden gebouwd en welke opgave resteert dan voor het buitengebied? Voor een antwoord op deze vraag is bureauonderzoek uitgevoerd. Er is geen overleg met derden (bijvoorbeeld eigenaren van locaties) gepleegd over mogelijke transformatie- of verdichtingslocaties.

Hierna wordt ingegaan op het bureauonderzoek en wordt de in de omgevingsvisies aangehaalde noodzaak van woningbouw in het buitengebied verder onderbouwd.

De rode contour van de provincie Utrecht.

Voor het bepalen van een indicatieve bandbreedte van het aantal woningen dat binnen het stedelijk gebied kan worden gebouwd is uitgegaan van de mogelijkheden binnen de rode contour. De rode contour is de grens die de provincie Utrecht hanteert als overgang van het stedelijk naar het buitengebied. Deze grens is van belang omdat de provincie binnen en buiten de rode contour verschillende planologische regimes hanteert.



Bijlage 2 is een kaartbeeld met daarop de rode contour rondom Achterveld en Leusden. Stoutenburg kent geen rode contour.

Verwachtingen ten aanzien van omvang extra woningen na 2025 binnen de rode contour.

De volgende factoren bepalen de ruimte binnen de rode contour voor extra woningen en de mate waarin en de voortvarendheid waarmee deze daadwerkelijk zullen worden gebouwd.

- In de omgevingsvisies en het Coalitieakkoord zijn voor de zoektocht naar ruimte voor extra woningen binnen het stedelijk gebied kaders geformuleerd. Verdichten kan binnen versteend gebied (dus op plekken waar al bebouwing is of waar verharde openbare ruimte is), maar niet in groene linten die onderdeel vormen van de waardevolle groenstructuur (dus handhaven brede bermen, parkjes, speelweides). Binnenstedelijk groen is beeldbepalend voor Leusden, draagt bij aan de vitaliteit en gezondheid van Leusden en wordt waar nodig functioneel versterkt en verbeterd. Verdichten kan door plaatselijk hoger te bouwen (waar dit past bij dorpse schaal en maat van Leusden), kleinschalige transformaties in wijken en zorgvuldige inpassing in de historische linten.
- Op de kaart van bijlage 3 zijn de woningbouwprojecten getekend die naar verwachting in 2025 (nagenoeg) zijn afgerond. Voor de woningbehoefte na 2025 moeten nieuwe locaties worden gevonden.
- De gemeente heeft een beperkt aantal locaties in eigendom (onder andere De Korf, parkeergarages) en is verder voor de bouw van woningen afhankelijk van initiatieven van andere eigenaren.
- Het verdichten binnen versteend gebied kent zijn grenzen met oog op behoud van de kwaliteit van de leefomgeving en het vraagstuk van klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie vraagt eerder om meer dan minder groen.
- Onderzoek wijst daarnaast uit dat Leusden ook behoefte heeft aan extra oppervlakte bedrijventerrein. Daardoor ontstaat geen ruimte om binnen bestaande bedrijventerreinen een functiewijziging naar wonen door te voeren.

Bovenstaande factoren beperken het aantal locaties waar binnen de rode contour woningen kunnen worden gebouwd aanzienlijk. Het bureauonderzoek leverde een indicatieve bandbreedte van 285 tot 420 woningen op, waarbij het met name gaat om herontwikkeling van bestaand vastgoed.

De woningaantallen zijn bepaald op basis van een inschatting van een mogelijk te realiseren bouwmassa en woningbouwprogramma. Omdat hierover nu voor de periode tot 2040 (nog) geen uitspraken zijn te doen is een bandbreedte aangehouden waarbinnen het aantal te realiseren woningen zich zal bewegen. De gemeente zal het bouwen van woningen binnen de rode contour vanzelfsprekend bevorderen en stimuleren. Het is echter lastig te voorspellen in welke mate en wanneer de bouw van woningen binnenstedelijk tot stand gaat komen. Bijvoorbeeld omdat de gemeente afhankelijk is van andere partijen, wanneer zij niet de grondeigenaar/initiatiefnemer is. Daarnaast kan op sommige locaties realisatie van een deel van de woningen pas plaatsvinden wanneer andere functies worden verplaatst (bijv. De Korf).

Indicatie omvang woningbouwopgave buiten de rode contour.

Op basis van een indicatieve bandbreedte van 285 tot 420 woningen binnen de rode contour resteert een ook weer indicatieve opgave van tenminste 330 tot 465 woningen buiten de rode contour om in de Leusdense woningbehoefte na 2025 te kunnen voorzien.



2.2 *De zoektocht naar locaties voor woningbouw op de overgang van buitengebied naar bestaande kernen levert drie gebieden als zoekgebied op voor de woningbouwopgave na 2025 en de mogelijkheid om bij de kern Stoutenburg enige woningbouw mogelijk te maken.*

Drie gebieden vormen het zoekgebied.

Bouwen in aansluiting op bestaande kernen en nabij voorzieningen en rekening houdend met de uitsluitingsgebieden levert de volgende drie zoekgebieden op:

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

Deze gebieden zijn op de kaart van bijlage 4 ingetekend, waarbij de exacte ligging tegen de bestaande kern is bepaald op basis van stedenbouwkundige overwegingen.

Het gebied aan de zuidkant van Tabaksteeg biedt mogelijk voldoende ruimte voor alle extra woningen die in het buitengebied moeten worden gebouwd. De aanwijzing van de gebieden 2 en 3 bij Achterveld is mede gebaseerd op het bieden van groei voor de leefbaarheid en vitaliteit van Achterveld.

De zoekgebieden zijn bij een beperkt aantal eigenaren in eigendom. Hierover is meer informatie terug te vinden in het raadsvoorstel dat gaat over het aanwijzen van de zoekgebieden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit voorstel wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad in de vergadering 12 november 2020. Bij argument 3 wordt dit verder toegelicht.

Aan de zuidzijde van Tabaksteeg zijn drie agrarisch bouwpercelen opgenomen in het zoekgebied. Dit omdat de bedrijfsvoering ervan direct is gekoppeld aan het hebben van grond in het zoekgebied met een agrarische bestemming. Onderzoek moet uitwijzen op wat voor manier de woonfunctie van de agrarisch bouwpercelen ingepast kan worden wanneer het tot woningbouw in het zoekgebied gaat komen. Bestemmingen aan de rand van het zoekgebied die niet afhankelijk zijn van de gronden in het zoekgebied zijn buiten de begrenzing gehouden.

Vanwege uw besluitvorming over en het nog lopende onderzoek naar de kwalitatief volwaardige groenblauwe ontwikkeling van de Langesteeg en de maximaal 28 woningen en een parkzone van 60 meter diep in Tabaksteeg-Zuid is dit gebied buiten de aanwijzing gehouden.

Het zoekgebied Noordwestzijde Achterveld is van één eigenaar en heeft een agrarische bestemming.

Het zoekgebied Noordoostzijde Achterveld is van één eigenaar en naast weiland omvat de locatie de Rijvereniging "De Singels" en enkele opstallen aan de zuidzijde. De rijvereniging en de opstallen staan op gronden met een agrarische bestemming zonder dat hiervoor bouwblokken zijn ingetekend. De Singels heeft een tijdelijke ontheffing van 10 jaar (tot en met 2028) voor het gebruik van gronden voor de rijvereniging activiteiten en het hebben van een clubhuis. Wanneer het zoekgebied Noordoost Achterveld daadwerkelijk bebouwd zou gaan worden dan moet worden bezien of en welke consequenties dit gaat hebben voor de rijvereniging (bijvoorbeeld vanwege het ruimtebeslag en eventuele milieuzonering die zich



niet met de woningbouw verhouden) en de opstallen die nu agrarisch mogen worden gebruikt.

Deze drie gebieden vormen een zoekgebied van in totaal ongeveer 60 ha en bieden bij een robuuste groene opzet een overmaat aan ruimte van 465 woningen (bij 750 woningen). Hierbij is rekening gehouden met de milieuzonering voor activiteiten in de directe omgeving. De vraag in welke van de drie zoekgebieden in welke mate woningbouw zal worden gerealiseerd vormt onderwerp van gesprek in het verdere proces dat hierna bij de argumenten 4 en 5 is geduid.

De drie zoekgebieden beslaan met een oppervlakte van ongeveer 60 ha een relatief klein deel van het buitengebied en leveren geen spanning op met de ruimtevraag door maatregelen uit het concept-bod voor de Regionale Energiestrategie (windmolens en/of zonnevelden).

Contacten met de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe hebben op voorhand geen afwijzende reacties opgeleverd ten aanzien van de drie zoekgebieden. Van goedkeuring door deze organisaties is echter nog geen sprake; die moet in het vervolgtraject worden verkregen. De provincie heeft op het belang van regionale afstemming voor nieuwe woningbouwlocaties gewezen. Of het gaat lukken om goedkeuring voor de drie zoekgebieden te verkrijgen wordt bepaald door de inhoud van het Ontwikkelbeeld 2030-2040 dat voor de Regio Amersfoort zal worden opgesteld. Hierover is meer opgenomen bij argument 4.

3 Het definitief aanwijzen van de gronden en bouwpercelen binnen de drie zoekgebieden voor de Wet voorkeursrecht gemeenten is noodzakelijk om grondspeculatie en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Risico van grondspeculatie en ongewenste ontwikkelingen.

De aanwijzing van drie zoekgebieden voor de invulling van de woningbouwopgave en het in het openbaar behandelen van deze aanwijzing kan de interesse wekken van derden die op de een of andere wijze willen profiteren van de aanwijzing. Dit kan zijn in de vorm van speculatie op de waardevermeerdering of het invloed willen uitoefenen op de invulling van de locaties. Deze partijen zullen proberen grip te verkrijgen op de gronden, het meest waarschijnlijk door het eigendom van de gronden te verwerven.

Wat stelt de CUP-opdracht.

In de CUP-opdracht '7.2 Nieuwe woningbouwlocaties' wordt het risico benoemd dat marktpartijen grondposities innemen. Verder staat in deze CUP-opdracht dat voorkomen moet worden dat de gemeente op achterstand raakt en daarom moet bij de aanpak van de woningbouwopgave het juridisch instrumentarium in beeld worden gebracht.

Vestigen voorkeursrecht gemeenten.

Ons college heeft gelijktijdig met het vaststellen van dit raadsvoorstel een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op deze drie gebieden gevestigd. Hiermee krijgt de gemeente de mogelijkheid de invloed van derden op de ontwikkelingen van de zoekgebieden te beperken.

Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt:

- Grondspeculatie en prijsopdrijving;



- Andere ongewenste ontwikkelingen die de gemeentelijke opgave kunnen frustreren bij het dienen van het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave na 2025.

Het voorkeursrecht wijkt duidelijk af van andere actieve instrumenten die de gemeente heeft om grip op grond te krijgen, zoals actieve aankoop en onteigening. De gemeente kiest hier nu niet voor omdat het hier nog een open discussie over de ligging en omvang van toekomstige locaties voor woningbouw betreft.

Werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De vestiging van een voorkeursrecht houdt in dat de gemeente, wanneer een grondeigenaar tot verkoop van de gronden zou willen overgaan het eerste recht (de voorkeur) heeft om deze te kopen. Zolang een eigenaar geen besluit tot verkoop neemt veranderen zijn positie en de mogelijkheden met zijn eigendom niet. Het voorkeursrecht is dus een reactief recht. Wanneer een eigenaar zelf in staat is de door de gemeente gewenste invulling te realiseren dan komt het niet tot een verkoop van de grond en speelt het voorkeursrecht geen rol.

Uw raad wordt een voorstel voorgelegd om het voorkeursrecht te bevestigen. Tegen het door ons college gedane raadsvoorstel kunnen binnen een periode van zes weken zienswijzen worden ingediend. Om deze periode te respecteren en uitkomsten mee te kunnen nemen in het bedoeld raadsvoorstel c.q. uw overwegingen wordt het voorstel tot bevestiging geagendeerd voor uw vergadering van 12 november 2020. Voor nadere informatie over het voorkeursrecht wordt verwezen naar het collegebesluit van 25 september 2020 (bijlage 6).

4 Voor het bouwen buiten de rode contour is planologische medewerking van de provincie Utrecht nodig en wel of geen medewerking zal de provincie baseren op het Ontwikkelbeeld 2030-2040 voor de Regio Amersfoort.

De provincie Utrecht en de Regio Amersfoort zijn aan de slag gegaan met het maken van het Ontwikkelbeeld 2030-2040 voor de Regio Amersfoort, dit als vervolg op de Regionale Ruimtelijke Visie. Op basis van dit Ontwikkelbeeld worden afspraken gemaakt over de te ontwikkelen woon- en werklocaties, de bereikbaarheid en het meegroeien van groen. Het gaat om wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang met andere opgaven, zoals groen, energietransitie en klimaat. Over het opstellen van het Ontwikkelbeeld heeft u een informatiebrief ontvangen. De provincie verwacht van de gemeente dat, wanneer zij overweegt in de periode 2025-2030 in het buitengebied te gaan bouwen, dat zij de zoekgebieden daarvoor ook bij het Ontwikkelbeeld 2030-2040 inbrengt.

Het regionale Ontwikkelbeeld zal bepalend zijn voor het wel of niet verkrijgen van planologische medewerking van de provincie voor de woningbouwlocaties na 2025 in het buitengebied. Door de drie gebieden van het zoekgebied in Leusden in te brengen voor het Ontwikkelbeeld wordt een eerste stap gezet op weg naar planologische medewerking. Opname van de toekomstige woningbouwmogelijkheden uit het Ontwikkelbeeld in het regionale woningbouwprogramma zal ook bepalend zijn voor het moment van realisatie van de woningbouwlocaties.

Op basis van het raadsbesluit over dit voorstel kan de gemeente Leusden de inhoud van het Ontwikkelbeeld actief beïnvloeden. Het beoordelingskader en het vertrekpunt (nulmeting, gebiedsfoto) en de principes/uitgangspunten voor de scenario's die in het kader van het Ontwikkelbeeld worden gemaakt worden immers na 1 oktober 2020 in de raad behandeld.



Dit op weg naar een gezamenlijk eindbeeld dat uiterlijk 1 maart 2021 beschikbaar moet zijn en daarna in de colleges, gemeenteraden en provinciale staten zal worden behandeld.

5.1 De regionale aanpak voorziet in een interactieve aanpak om te komen tot een Regionaal Ontwikkelbeeld 2030-2040.

Binnen het regionale proces wordt invulling gegeven aan de interactie met de samenleving over de woningbouwmogelijkheden in het stedelijk en buitengebied. Stakeholders en maatschappelijke partners zullen betrokken worden. Met georganiseerde bewonersgroepen zullen gesprekken worden gevoerd. Online onderzoek (laagdrempelig) kan onderdeel uitmaken van het proces.

Het is van belang dat ook de Leusdense samenleving interactief in dit proces betrokken wordt wanneer het gaat om het aanwijzen van zoekgebieden in Leusden.

5.2 De Leusdense samenleving moet interactief worden betrokken bij de locatiekeuze voor zoekgebieden woningbouw in Leusden.

Wat stelt de CUP-opdracht?

De CUP-opdracht Nieuwe woningbouwlocaties stelt dat de besluitvorming van het gemeentebestuur over het aanwijzen van nieuwe locaties voor de woningbouwopgave na 2025 in hoge mate op de inbreng van de samenleving zal zijn gebaseerd. Hiermee wordt voortgeborduurd op de actieve inbreng van de samenleving op de inhoud van de omgevingsvisies. De inhoud van deze visies is voor wat betreft de woningbouwopgave na 2025 door vertaald naar de inhoud van dit raadsvoorstel.

Waarom ging er geen interactie met de samenleving vooraf aan het voorlopig aanwijzen van de drie zoekgebieden door het college in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten?

De interne zoektocht naar woningbouwlocaties gelegen buiten de uitsluitingsgebieden en aansluitend op bestaande kernen en nabij voorzieningen (en dus niet verspreid over het buitengebied) leidde tot een beperkte omvang van het zoekgebied voor woningbouw. Hiermee werd het omvangrijke zoekgebied teruggebracht naar een relatief beperkte omvang op de overgang van stad naar platteland. Een interactieve zoektocht met de samenleving naar mogelijke locaties voor woningbouw binnen dit qua omvang beperkte zoekgebied brengt een aanzienlijk risico op grondspeculatie met zich mee. Dit kan ten koste gaan van de (financiële) haalbaarheid van het maatschappelijk belang van voldoende woningbouw na 2025. Daarom is gekozen voor het voorlopig aanwijzen van de hiervoor aangehaalde drie zoekgebieden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten zonder interactie met de samenleving.

Interactieve betrokkenheid Leusdense samenleving bij maken Regionaal Ontwikkelbeeld 2030-2040.

De aanpak voor het Regionale Ontwikkelbeeld kent overlap met onze zoektocht naar woningbouwlocaties voor na 2025. Daarnaast is het Ontwikkelbeeld bepalend voor het al dan niet verkrijgen van planologische medewerking door de provincie. Vandaar dat voor het verdere proces op weg naar besluitvorming in de raad over de locaties die daadwerkelijk worden ingezet voor de woningbouwopgave na 2025 wordt aangehaakt bij het regionale proces. Daarbij is het van belang dat de Leusdense samenleving voldoende inbreng kan hebben wanneer sprake is van het aanwijzen van een of meerdere zoekgebieden in Leusden. Wanneer het regionale proces hier onvoldoende in voorziet of onvoldoende ingaat op de Leusdense zoekgebieden, dan zal het college van Leusden zelf een interactie met de



Leusdense samenleving organiseren. De uitkomsten hiervan zullen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het interactieve regionale proces moet nog plaatsvinden. Daardoor kan de inhoud van het Ontwikkelbeeld van de Regio Amersfoort, dat op 1 maart 2021 klaar moet zijn, afwijken van het raadsbesluit van 1 oktober 2020 over de woningbouwopgave na 2025. De gemeenteraad moet tegen die tijd bezien wat dat betekent voor de drie zoekgebieden en in het verlengde daarvan voor het gevestigde voorkeursrecht gemeenten. Hiervoor is al gesteld dat er sprake is van een open discussie over de ligging en omvang van de zoekgebieden, het te doorlopen proces kan dus tot aanpassingen leiden (bijvoorbeeld niet drie maar twee zoekgebieden in Leusden).

Interactie met de samenleving over daadwerkelijke inrichting zoekgebieden.

De interactie met de samenleving over de daadwerkelijke inrichting van zoekgebieden (verhouding tussen bebouwd oppervlakte en groen, dichtheid etc.) zal plaatsvinden nadat er zicht is op planologische medewerking van de provincie Utrecht en de regionale programmering dit mogelijk maakt.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Een eerste alternatief scenario zou zijn het overgrote deel van het buitengebied (exclusief de uitsluitingsgebieden) als mogelijk zoekgebied voor woningbouw in te brengen bij het opstellen van het Regionale Ontwikkelbeeld 2030-2040. Of toch te kiezen voor verspreiding van de woningbouwopgave voor het buitengebied over dit omvangrijke zoekgebied. Dit raadsvoorstel onderbouwt waarom niet wordt gekozen voor verspreiding maar juist voor concentreren bij de bestaande kernen en voorzieningen. Door te kiezen voor de drie gebieden als zoekgebied kiest de raad voor het actief beïnvloeden van de inhoud van het Regionale Ontwikkelbeeld.

De eigenaren van de gronden binnen de zoekgebieden zullen zich overvallen voelen door het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten. Dit kan de relatie met de gemeente onder druk zetten. Het terugbrengen van het omvangrijke zoekgebied voor woningbouw in het buitengebied naar een relatief klein zoekgebied bij bestaande kernen en voorzieningen noodzaakt de gemeente echter tot het nemen van die stap. De eigenaren van de zoekgebieden zijn persoonlijk benaderd om alle ins en outs van het voorkeursrecht met hen te bespreken en de relatie zo goed mogelijk te houden. De gemeente heeft nu niet de intentie gronden te kopen, maar wil voorkomen dat er binnen de zoekgebieden onomkeerbare ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de Leusdense woningbouwopgave benadelen en mogelijk onbetaalbaar maken.

Een mogelijk tweede alternatief zou zijn de op blz. 2 van dit voorstelde aangegeven gebieden die aansluiten op bestaande kernen als zoekgebied voor woningbouw aanwijzen. Dit zijn de gebieden "open beeklandschap oostzijde Heiligenberberbeek", "gebied aan zuidzijde Hessenweg bij de Mechan Groep" en "aansluitend op Stoutenburg".

- Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit ten oosten van de Heiligenbergerbeek wordt gevormd door het open beeklandschap als onderdeel van de landgoederenzone. Eventuele woningbouw in dit gebied zou extensief moeten gebeuren en dus een beperkte bijdrage leveren aan de woningbouwopgave na 2025. Deze beperkte bijdrage weegt niet open tegen de gevolgen hiervan voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Daarnaast ligt dit gebied op meer afstand van de voorzieningen dan Zuidzijde Tabaksteeg.



- Vanwege de aanwezigheid van de Mechan Groep met bijbehorende milieu impact wordt aan de westkant van Achterveld gekozen voor uitbreiding voor woningbouw aan de noordzijde van de Hessenweg.
- Stoutenburg is een kleine kern zonder voorzieningen en heeft geen rode contour zoals Leusden en Achterveld. Daarom is er bij Stoutenburg geen zoekgebied voor woningbouw ingetekend. Bij Stoutenburg zou naar behoefte ruimte geboden kunnen worden voor kleinschalige inbreiding in de lintbebouwing aan de Hessenweg en Horsterweg, waarbij het maximaal om ongeveer 30 woningen zou kunnen gaan. Wanneer de gemeenteraad van Leusden en de provincie bereid zijn hier planologische medewerking aan te verlenen kunnen derden (grondeigenaren) hiervoor initiatieven ontplooiën. De begrenzing van dit gebied is op bijlage 4 ingetekend.

Risico's

Er kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de hardheid van de uitkomsten van het bureauonderzoek.

Vandaar dat een indicatieve bandbreedte wordt gehanteerd wanneer het gaat om de woningbouwopgave voor het buitengebied. De uitkomsten van het onderzoek bevestigen de stellingname in de omgevingsvisies en het Coalitieakkoord dat een deel van de Leusdense woningbehoefte in het buitengebied moet worden gerealiseerd. Daar komt bij dat de woningbehoefte (en zeker over een periode tot 2040) een variabel gegeven is. Deze cijfers zullen in de tijd wijzigen.

De samenleving heeft geen vertrouwen meer in de overheid.

In het Coalitieakkoord staat dat de besluitvorming door het gemeentebestuur over woningbouwlocaties in het buitengebied in hoge mate op de inbreng van de samenleving zal zijn gestoeld.

De inhoud van dit raadsvoorstel borduurt voort op de inhoud van de omgevingsvisies waarvan de inhoud vrij sterk door de samenleving is bepaald. Dit raadsvoorstel licht toe waarom het omvangrijke zoekgebied op voorhand is teruggebracht naar zoekgebieden nabij bestaande kernen en voorzieningen. En dat het voorkomen van grondspeculatie vraagt om het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten op een drietal zoekgebieden. Het is van belang dat de Leusdense samenleving interactief wordt betrokken in het vervolgproces voor de aanwijzing van zoekgebieden woningbouw in het Regionaal Ontwikkelbeeld 2030-2040. Op die manier kan de Leusdense samenleving de zoektocht naar woningbouwlocaties nog actief beïnvloeden wat kan leiden tot aanpassing van de zoekgebieden. Dat kan weer leiden tot het intrekken of aanpassen van het voorkeursrecht gemeenten voor bepaalde locaties. En mocht het regionale proces de Leusdense samenleving onvoldoende betrekken wanneer het gaat om de zoekgebieden in Leusden dan zal het college zelf een interactief proces opsturen. De resultaten daarvan worden aan de raad voorgelegd.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Het verdere tijdspad is afhankelijk van het regionale proces voor het Ontwikkelbeeld 2030-2040.

Duurzaamheid

Bij het aanwijzen van de zoekgebieden buiten de rode contour voor de woningbouwopgave na 2025 is nadrukkelijk rekening gehouden met het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en waterbergingsgebieden. Dit zijn de uitsluitingsgebieden waar de woningbouwopgave niet kan landen. De drie aangewezen zoekgebieden zijn tegen de bestaande kernen gelegen waardoor de impact op het buitengebied, in vergelijking met



verspreiding over het buitengebied, wordt beperkt. Bijvoorbeeld qua inbreuk op natuur- en landschapswaarden en verkeersbewegingen. Daarnaast beslaan de zoekgebieden met een totaaloppervlakte van ongeveer 60 ha een relatief klein deel van het buitengebied en leveren geen spanning op met de ruimtevraag door maatregelen uit concept-bod voor de Regionale Energiestrategie (windmolens en/of zonnevelden).

Duurzaamheid zal ook worden betrokken bij het maken van het Ontwikkelbeeld 2030-2040 voor de Regio Amersfoort.

In lijn met de omgevingsvisies zal de woningbouw binnen de zoekgebieden van een robuuste groene opzet worden voorzien. Het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen op wijk- of woningniveau wordt onderwerp van gesprek nadat duidelijkheid bestaat over de planologische haalbaarheid van de zoekgebieden.

Communicatie

Bij argument 5.2 is aangegeven waarom voor het daadwerkelijk aanwijzen van de drie zoekgebieden geen interactie met de samenleving heeft plaatsgevonden.

Dit raadsvoorstel zal de gebruikelijke procedure voor raadsvoorstellen doorlopen. De eigenaren van de gronden in de zoekgebieden, de bewoners van de kern Stoutenburg, omwonenden, burgers en stakeholders (dorpsraad Achterveld/Stoutenburg, LTO Gelderse Vallei) kunnen de raadsleden benaderen en inbreng hebben tijdens de informatieavond en raadsvergadering. Direct na het collegebesluit van 25 augustus 2020 zijn deze partijen over de inhoud van dit voorstel geïnformeerd en gewezen op de mogelijkheden om uw besluitvorming te beïnvloeden, zie hiervoor bijlage 5.

Het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht op de zoekgebieden voor woningbouw heeft het college direct na haar besluit op 25 augustus 2020 per brief aan de eigenaren gemeld. In de brief stelt het college alle eigenaren nog afzonderlijk te benaderen voor een nadere toelichting op haar besluit, dit zo spoedig mogelijk na 25 augustus. Tegen het besluit van de gemeente bestaat de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

De partijen die over het collegebesluit van 25 augustus 2020 zijn geïnformeerd zullen ook over raadsbesluit van 1 oktober 2020 worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Kaart met uitsluitingsgebieden woningbouw en resterende zoekgebied voor de woningbouwopgave na 2025.
2. Kaart van Leusden met rode contour van de provincie Utrecht.
3. Kaart met woningbouwprojecten die naar verwachting eind 2025 (nagenoeg) zijn afgerond.
4. Kaart met de drie begrensde zoekgebieden voor de woningbouwopgave na 2025 en gebied voor inbreiding binnen lintbebouwing Stoutenburg.
5. Brief aan eigenaren en omwonenden van de drie zoekgebieden, de bewoners van de kern Stoutenburg en betrokken organisaties.
6. Collegebesluit: Vestigen voorkeursrecht (Wvg) voor 3 zoekgebieden woningbouw (L252331).

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 25 augustus 2020, nummer: L253108

b e s l u i t:

1. de woningbouwopgave in het buitengebied voor de Leusdense woningbehoefte na 2025 te realiseren in aansluiting op bestaande kernen en nabij voorzieningen;
2. twee gebieden tegen de kern Achterveld en een gebied aan de zuidzijde van de wijk Tabaksteeg aan te wijzen als zoekgebied voor de woningbouwopgave na 2025 en de kern Stoutenburg ruimte te bieden voor enige extra woningbouw in de vorm van inbreiding binnen de lintbebouwing;
3. Het voorlopige voorkeursrecht zoals dat bij het collegebesluit van 25 augustus 2020 is gevestigd binnen de aangegeven periode van 3 maanden te vervangen door een definitieve vestiging van het voorkeursrecht middels een raadsbesluit. Dit betreffende raadsbesluit zal nog afzonderlijk aan u worden voorgelegd;
4. de drie zoekgebieden in te brengen in het proces voor het opstellen van het Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort om de inhoud van het Ontwikkelbeeld te beïnvloeden en toe te werken naar planologische medewerking door de provincie Utrecht;
5. het door het college organiseren van een apart interactief proces met de Leusdense samenleving afhankelijk te maken van de mate waarin de regionale aanpak voor het Ontwikkelbeeld de interactie met de Leusdense samenleving over zoekgebieden faciliteert.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter