

Terugblik oordeelsvormende vergadering

Raadsvoorstel: [Kaders en Randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid](#)

Datum & tijdstip: 28 maart 2024: 20:30 – 21.30 uur
Locatie: raadzaal
Voorzitter: Albert Kramer
Griffier: Lia Randsdorp
Portefeuillehouder: Wim Vos
Behandelend ambtenaar: Bert van Eijken, Jurjen Medendorp, Arna de Jong
Insprekers tijdens markt: Karin Soldaat, Adviseur strategie en beleid, namens Omthuis
Sara Dirkse Versteeg, namens bewoners Koningin Julianalaan

Woordvoerders fracties:	Lokaal Belangrijk	Joey van de Belt
	CDA	Bas van Os
	GroenLinks-PvdA	Marcel Sturkenboom
	VVD	Frans Jansen
	D66	Quirine van Mourik
	ChristenUnie-SGP	Mark van der Kooi
	Leusden Vooruit	Hilde van den Heuvel
	Sociaal Leusden	Guus van Ginkel

Wat ging vooraf

Tabaksteeg Zuid is een potentiële bouwlocatie in Leusden, weliswaar buiten de zogenaamde rode contour, maar de gemeenteraad vond het wel een zoekgebied, en de provincie zal, onder voorwaarden, meewerken aan het verleggen van die contour. Er kan dus een woningbouwprogramma gerealiseerd worden, en er is al het nodige gebeurd tussen gemeente, eigenaren en ontwikkelaars om de grond waarop gebouwd zou moeten worden te “regelen”. De gemeente moet de kaders en randvoorwaarden gaan stellen, en daarin zijn de betrokken partijen geconsulteerd. Het concept van die kaders en randvoorwaarden is 8 februari besproken met de raad, waarbij, ik heb het al gememoreerd, door personen en organisaties is ingesproken. Daarop heeft het college de uitgangspunten nog wat aangepast

Wat wordt gevraagd

In het nu voorliggende raadsvoorstel stelt het college aan de raad voor om te besluiten:

- Een groot aantal uitgangspunten vast te stellen, het zijn 13 concrete afspraken (a t/m m)
- Een krediet van € 260.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking; die kosten worden straks in de grondexploitatie verwerkt
- En vast te leggen dat de gemeenteraad betrokken wordt bij het vervolg i.c. het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan

1^e ronde: inventarisatie inbreng fracties

Lokaal Belang

- Is het in principe eens met wat nu voorligt; wil vooral weten wanneer en hoe inwoners kunnen participeren

ChristenUnie-SGP

- Vindt het een mooi voorstel; vraagt zich af hoe cohesie te borgen in de nieuwe wijk, en of de bouwtijd van 10 jaar nog sneller kan

VVD

- Vraagt zich af wanneer en hoe vaak de raad wordt geconsulteerd in aanloop naar het stedenbouwkundig plan over “de vijf punten” (zie bij tijdsplanning in het raadsvoorstel)
- Benadrukt een tijdige ontwikkeling van het Maxima-plein
- Benadrukt dat er ook minder dan 760 woningen mogen komen als dat financieel beter haalbaar zou zijn
- Vraagt naar het proces van ontsluiting
- Vraagt wat bedoeld wordt met “incidenteel”, wat de nu gestelde kaders eigenlijk uitsluiten, en vindt dat “esthetiek” opgenomen moet worden

D66

- Vraagt zich af of deze verdichting nodig is gelet op de omvang van het plangebied
- Zal terugkomen op de in het inspraakmoment geuite wens van Omthuis om zelf te realiseren
- Vindt de energie-uitgangspunten te mager en overweegt een amendement

Leusden Vooruit

- Complimenteert het college met het proces dat is aangegaan met bewoners en met de raad, i.c. de gelegenheid om kaders te stellen.
- Benadrukt dat in deze fase van het proces er nog veel onderzocht moet worden, en roept op daarop te wachten en de ambtelijke organisatie en het college te vertrouwen
- Overweegt een motie/amendement om constructies van Collectief Particulier Oprachtgeverschap (CPO) mogelijk te maken

GroenLinks-PvdA

- Spreekt ook waardering uit voor de samenwerking tussen raad, college, omwonenden, projectteam in dit “proces van groot naar smal”, maar vraagt zich af of er nu voldoende richting is gegeven.
- Eens met D66 over de energieambitie (nul op de meter) en ook blij met Omthuis
- Benadrukt de rol van de busbaan in de ontsluiting, alsmede het belang van de groenstroken en de ontwikkeling van het Maximaplein.
- Wil ook graag in gesprek blijven over de parkeerdruk

Sociaal Leusden

- Is ook blij met het raadsvoorstel en het proces met de inwoners
- Benadrukt de kleinschalige zorg en vraagt of dat voldoende is met het oog op de vergrijzing
- Onderschrijft de wens tot samenwerking met en participatie door Omthuis

CDA

- Vindt het een mooi raadsvoorstel, en is het eens met de complimenten en de oproep van Leusden Vooruit. Met dit samenspel heeft het college ook vertrouwen in de raad.
- Wijst n.a.v. de VVD bijdrage m.b.t. de verdere consultaties van de raad op bijlage 2, wil eveneens graag weten of en wanneer er wel over het Maximaplein gesproken kan worden, en doet een suggestie m.b.t. incidenteel/eenmalig in relatie tot hoogbouw/beeldkwaliteit
- Wil m.b.t. de energie meer naar ambitie op de verdeling over zomer & winter en dag & nacht.

Reactie van het college

- Is blij met de positieve reacties en de waardering; er is veel werk al verricht en er moet nog veel gedaan worden;
- Daarbij wordt *participatie* voortgezet en een blijvend punt van aandacht; de *procesafspraken* voor de raad staan geborgd in beslispunt 4
- Er is een voortvarende start, maar *bouwtijd* kan altijd vertraging oplopen door omstandigheden en een noodzaak van bijsturen
- Het wordt een mooie wijk (*beeldkwaliteitsplan*) en *sociale cohesie* kan ontstaan omdat alle varianten in 1 wijk en/of 1 straat kan wonen (rijk/arm/jong/oud/vitaal/ongezond e.a.)
- *Maximaplein*: goed te weten dat de raad de ontwikkeling wil, college zal er op terug komen met een financiële vraag
- *Ontsluiting en groene aansluiting*: wethouder schetst de verkeersproblematiek, de wens van meerdere ontsluitingen van de wijk, en het samenkomen van de groen/blauw/rode uitdaging, dat wordt spannend gelet op de geuite wensen
- *Aantal woningen*: de 760 is een ondergrens waarmee we van start gaan, van daar af zoeken naar de beste gezonde balans
- *Incidentele hoogbouw*: betekent i.e.g. niet hoger dan 7 lagen, en eenmalig is in deze fase niet het juiste woord, in het stedenbouwkundig plan wordt er op teruggekomen.
- *Positie Omthuis*: daar gaat het college mee aan de slag
- *Energie ambitie*: er zijn al basisuitgangspunten en daar bovenop alert blijven op wat er qua energie en duurzaamheid nog meer mogelijk is.
- De particuliere woonvormen *CPO* worden niet uitgesloten, staat elders in de documenten
- De *parkeerdruk* het is spannend wat de norm van 1,2 gaat doen
- *Vergrijzing* gaat een piek kennen in 2040, de term “zorgeloos wonen” is bewust gekozen

2^e ronde: discussie over het raadsvoorstel

I

- o *Energie ambitie*: Desgevraagd door LB mede in relatie met betaalbaarheid, geeft D66 aan dat zij streven naar gebiedsgebonden meting
- o *Aantal woningen*: ChristenUnie sluit zich aan bij een ondergrens van 760 woningen; VVD wil dit niet vastzetten mede in relatie tot de parkeernorm
- o *Onderzoeken* Desgevraagd door de VVD zegt de wethouder toe dat er goede onderzoeken (ontsluiting verkeer, Maximaplein, Wateropvang) gedaan zullen worden waarvan de antwoorden bekend zijn voordat er besluiten genomen worden.
- o *Incidentele hoogbouw*: D66 wijst op de scenario's die nog gemaakt gaan worden en legt meer nadruk op de 40% inpassing; CDA blijft bij de wens van eenmalig
- o *CPO* staat niet in de uitgangspunten, wel in het document: Leusden Vooruit wijst nogmaals op belang
- o *Ontsluiting*: GroenLinks-PvdA is het niet eens met de uitsluiting van de busbaan in de ontsluiting en kondigt een motie aan. Wethouder wijst op p.49 en zegt dat het gaat om uitsluiten van het autogebruik van de busbaan
- o *Positie Omthuis*: desgevraagd bevestigt de wethouder dat het aan de slag gaan met Omthuis een toezegging is; GroenLinks-PvdA kondigt toch een motie aan om Omthuis een plek te geven
- o *Maxima plein*: komt bij de Voorjaarsnota aan de orde

Conclusie m.bt. het vervolg

De voorzitter concludeert:

- Er zijn bij dit onderwerp meerdere toezeggingen gedaan door de wethouder
- Er zijn moties en amendementen aangekondigd
- Het raadsvoorstel wordt als bespreekstuk geagendeerd in de raadsvergadering van 11 april a.s.