



# Gemeente Leusden

## MEMO

---

**Aan** : de raad  
**Cc** :  
**Van** : college van b en w  
**Datum** : dinsdag 15 november 2022  
**Betreft** : Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid en Achterveld Noord Oost

---

Door de gemeenteraad zijn in oktober 2020 drie zoekgebieden aangewezen voor woningbouw.

Zoals in het raadsvoorstel hieromtrent is aangegeven is het daadwerkelijk inhoud aan deze gebieden geven onder andere afhankelijk van het (inmiddels vastgesteld) Ontwikkelbeeld 2030 – 2040 regio Amersfoort en het regionaal programma wonen.

Woningbouwlocaties in uitleggebieden (buiten de rode contour), zo ook de twee locaties die als eerste worden opgepakt, Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost, moeten met de regiogemeenten en de provincie worden afgestemd.

In de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is over het opstellen van een bestemmingsplan voor woningbouw buiten de rode contour (en dus de gebieden Tabaksteeg Zuid en Achterveld Noordoost) onder andere volgende opgenomen:

“Artikel 9.13

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de bijlage 18 Wonen en werken;

d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie.”

Naast omvang van de locaties gaat het bij deze afstemming met name om de periode en tempo van realisering en, niet onbelangrijk, het programma (aandeel betaalbaarheid).

Dit voorjaar zijn wij ambtelijk met de provincie in gesprek gegaan over het formeel planologisch mogelijk maken van het bouw in in de uitleglocaties Tabaksteeg Zuid en Achterveld Noordoost. Na een eerste ambtelijke toets heeft na het zomerreces op initiatief van de provincie bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Dit gesprek was de opmaat voor het opnemen van deze twee locaties in het zogenaamde realisatiedeel van het concept regionaal programma. Hierover moest vervolgens met de regiogemeenten bestuurlijke afstemming plaatsvinden.

In het Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen (BORW) van regio Amersfoort van 10 november 2022 zijn de woningbouwprogramma's van de regiogemeenten voor de periode tot 2030 met elkaar in verband gebracht. Geconstateerd is dat de voorgenomen woningbouw in Leusden in de twee zoekgebieden past binnen de regionale woningbouwprogrammering. Besluitvorming over het (2e) regionale programma wonen is voorzien in het BORW van december 2023.



Voor de Tabaksteeg-Zuid wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende hoofduitgangspunten:

- Plancapaciteit 750 - 800 woningen.
- Gemiddeld 65 woningen per jaar op te leveren vanaf 2026.
- Tenminste 40 % betaalbare woningen, conform de Woonvisie.

Voor Achterveld Noordoost wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende hoofduitgangspunten:

- Plancapaciteit circa 175 woningen..
- Gemiddeld 20 woningen per jaar op te leveren vanaf 2026.
- Tenminste 40 % betaalbare woningen, conform de Woonvisie.

Op basis van de Woonvisie worden tenminste 40% betaalbare woningen gerealiseerd. Zowel op rijks- als op provinciaal niveau wordt nadrukkelijk gestreefd naar hogere percentages betaalbare woningen in de nieuwbouw. Hier moet bij het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden rekening mee worden gehouden. Dat betekent dat, als onderdeel van de voor te leggen kaders en randvoorwaarden, door de raad hierover een besluit moet worden genomen.

Voordat een raadvorstel over de kaders en randvoorwaarden kan worden geformuleerd moet

- a. eerst de besluitvorming over de nieuwe uitleggebieden in regio Amersfoort in december a.s. plaatsvinden;
- b. met de provincie nog discussie plaatsvinden over de vraag op welke wijze Groen Groeit Mee in de kaders en randvoorwaarden moet worden meegenomen.
- c. alle interne bijdragen aan de kaders en randvoorwaarden bekend zijn.

De planning was dat eind dit kalenderjaar een voorstel over de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze gebieden aan de raad zou worden voorgelegd.

Dat is ook zo neergelegd in de medio maart gesloten Intentieovereenkomst tussen gemeente, Stichting de Boom en de projectontwikkelaars met grond in Langesteeg over de ruil van gronden in Langesteeg en Tabaksteeg-Zuid.

Ten tijde van het opstellen van deze planning (begin dit jaar) was bij ons nog geen zicht op de planning van de provincie om te komen tot het volgende regionale programma wonen.

Door de raad is op 10 november een motie aangenomen met de strekking dat de raad en omwonenden een plek moeten krijgen in het proces te komen tot de kaders en randvoorwaarden. De participatietraject hiervoor moet nog worden uitgelijnd.

De kaders en randvoorwaarden kunnen om de hiervoor genoemde redenen niet meer dit kalenderjaar aan de raad worden voorgelegd. Naar verwachting zal dit in het tweede kwartaal 2023 wel het geval zijn.