



# Gemeente Leusden

## MEMO

---

<b>Aan</b>	: gemeenteraad
<b>Cc</b>	:
<b>Van</b>	: college van Leusden
<b>Datum</b>	: 24 januari 2019
<b>Betreft</b>	: Andere planopzet Tabaksteeg-zuid

---

### Aanleiding voor dit memo.

Het college is aan de slag gegaan met “Andere planopzet Tabaksteeg-zuid”. Deze opdracht uit het College Uitvoeringsprogramma heeft als doel het verkennen of een andere opzet voor het plan van woningbouw en park haalbaar is en tot een breder draagvlak leidt. Deze verkenning moet samen met Stichting De Boom, Heijmans Vastgoed BV en de omwonenden worden uitgevoerd.

Het college heeft samen met Heijmans Vastgoed BV en Stichting De Boom verkend of een andere opzet haalbaar is en overall tot een breder draagvlak kan leiden. De zoektocht naar een alternatieve plek voor alle, of een deel van de maximaal 28 vrijstaande woningen, dus een andere plek dan de strook direct aan de zuidkant van Tabaksteeg, heeft geen resultaat opgeleverd dat hieraan voldoet. Deze conclusie wordt in dit memo toegelicht.

De verkenning kan zich in het vervolg nog wel richten op een andere situering van de 28 vrijstaande woningen binnen de strook aan de zuidkant van Tabaksteeg. Volgens het plan waar de gemeenteraad in principe en onder voorwaarden mee heeft ingestemd, is deze strook 100 meter diep en ongeveer 700 meter lang met daarbinnen een park en woningen.

Op 24 januari 2019 heeft het college om 16.00 uur overleg gehad met de vertegenwoordigers van de omwonenden Tabaksteeg. Het college heeft hen geïnformeerd over de bevindingen van de verkenning en het standpunt van het college. De fractievoorzitters en experts van de raad zijn vervolgens op 24 januari om 19.00 uur door het college bijgepraat over de uitkomsten van het overleg met de vertegenwoordigers van de omwonenden. Nog diezelfde avond ontvangen de leden van de gemeenteraad dit memo. Een brief waarin het college tekst en uitleg geeft over haar standpunt en het vervolgproces is op 24 januari 2019 aan de omwonenden verstuurd.

### Dit memo bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Binnen welke kaders is de verkenning naar een andere opzet uitgevoerd?
2. Wat heeft deze verkenning opgeleverd?
3. Wat is het standpunt van het college?
4. Het vervolgproces en de besluitvorming door het college nu de verkenning naar een alternatieve locatie is afgerond.

### 1. Binnen welke kaders is de verkenning naar een andere opzet uitgevoerd?

In het College Uitvoeringsprogramma (CUP) staat dat het speelveld voor de verkenning wordt bepaald door de kaders en randvoorwaarden uit de antwoordbrief van het college aan Stichting De Boom. Deze brief van 21 februari 2018 vormt een reactie op de plannen van Heijmans/Osinga en Stichting De Boom voor Duurzame Oplossing Langesteeggebied.



De brief van het college is gebaseerd op het raadsvoorstel dat leidde tot uw besluit van 14 december 2017 om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het plan van Stichting De Boom en Heijmans/Osinga.

In het raadsvoorstel en de brief staat het volgende dat het speelveld van de verkenning bepaalt:

- Uitgangspunt is (CUP 2014-2018) dat er geen woningen worden gebouwd in het Langesteeggebied omdat we het kenmerkende open landschap willen behouden. Er is wel ruimte voor een “rood voor rood regeling”, waarbij (voormalig agrarische) gebouwen die in het gebied worden gesloopt mogen worden vervangen door woningbouw op het betreffende perceel, dan wel op het lint langs de Hamersveldseweg.
- Het plan van Stichting De Boom en Heijmans/Osinga beoogt definitief te borgen dat in het Langesteeggebied geen woningbouw plaatsvindt.
- De gezamenlijke ambities van de Groene Agenda-partijen in het Langesteeggebied moeten finaal worden geborgd waarvoor een groen inrichtingsplan zal worden opgesteld.
- Stichting De Boom en Heijmans hebben met anderen meerdere varianten op eigen grond besproken maar dit leidde niet tot een oplossing buiten het plangebied (Tabaksteeg-zuid).
- Het openbaar toegankelijke park krijgt over het hele plangebied een diepte van tenminste 60 meter, gerekend vanaf de kadastrale grens aan de zuidzijde van het fietspad Tabaksteeg.

De CUP-opdracht “Andere planopzet Tabaksteeg-zuid” stelt dat wanneer de verkenning voor alle participanten geen beter of acceptabeler alternatief oplevert, aan de zuidzijde van Tabaksteeg 28 woningen en een park worden gerealiseerd zoals in de brief van 21 februari 2018 aan Stichting De Boom staat vermeld.

## 2. Wat heeft de verkenning opgeleverd?

*Verkenning buiten grondeigendommen van Stichting De Boom en Heijmans/Osinga.*

Voor alternatieve plekken is niet buiten de eigendommen van Stichting De Boom en Heijmans/Osinga gezocht. Dit zou een derde partij introduceren waardoor de tussen deze partijen overeengekomen grondruil met bijbehorende exploitatie onderuit wordt gehaald. Dit alternatief kent geen draagvlak bij Stichting De Boom en Heijmans en is daarmee niet haalbaar.

*Verkenning naar alternatieve plekken voor alle 28 vrijstaande woningen.*

Voordat zij hun plan bij de gemeente indienden, hebben Stichting De Boom en Heijmans met anderen meerdere varianten op eigen grond besproken, maar dit leidde niet tot een oplossing buiten het plangebied (Tabaksteeg-zuid). Het opnieuw bezien van hun eigendommen vormt hiervan een bevestiging.

Het verplaatsen van alle 28 woningen naar het Langesteeggebied zou haaks staan op eerdere besluitvorming van de gemeenteraad. Het is immers nadrukkelijk de inzet om het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap open te houden en geen extra rood in het Langesteeggebied mogelijk te maken.

Het verplaatsen van alle 28 woningen naar een andere plek kent geen draagvlak bij Stichting De Boom, Heijmans en gemeente.



### *Verkenning van splitsen 28 vrijstaande woningen over twee plekken.*

Binnen de verkenning is ook de mogelijkheid van het splitsen van 28 woningen (met kavels van 850 vierkante meter) over twee locaties verkend. Dit draagt niet bij aan een haalbaar plan met breder draagvlak omdat:

- o Elke extra plek met bijvoorbeeld 10 tot 14 vrijstaande woningen op grondeigendom van Heijmans of De Boom weer zijn eigen weerstand creëert. Weerstand vanuit de omwonenden van een extra plek en/of vanuit minder goed planologisch alternatief en/of vanuit ontbreken draagvlak bij grondeigenaren/gemeente. Bijvoorbeeld een extra plek voor 10 tot 14 vrijstaande woningen in het Langesteeggebied is voor Stichting De Boom niet verenigbaar met haar groene ambities voor het gebied.
- o Het beeld is dat dit niet echt leidt tot een oplossing voor de omwonenden Tabaksteeg, omdat nog steeds sprake blijft van substantiële nieuwbouw van woningen in de strook ten zuiden van Tabaksteeg.

Te bedenken: elke andere plek voor de 28 woningen (of een deel daarvan) moet voor planologische medewerking aan de provincie worden voorgelegd.

### *Verkenning andere opzet binnen strook Tabaksteeg-zuid.*

Deze strook is 100 meter diep (vanaf kadastrale grens fietspad tot aan houtwal) en ongeveer 700 meter lang. Hierbinnen passen 28 kavels van 850 vierkante meter door deze aaneengesloten aan de zuidkant te projecten. Een andere opzet leidt tot het doorbreken van de parkzone die volgens de brief aan Stichting De Boom over de hele lengte 60 meter diep moet zijn.

Dit neemt niet weg dat het college bereid is om samen met de omwonenden te verkennen of een andere opzet van woningen en park binnen de strook haalbaar kan zijn en tot een breder draagvlak kan leiden.

Volgens de brief van 21 februari 2018 aan Stichting De Boom gaan Heijmans en de gemeente de dialoog aan met omwonenden als inbreng voor een samenhangend beeldkwaliteitsplan voor park en woningen.

### 3. Het standpunt van het college?

Op basis van de kaders voor en de uitkomsten van de verkenningen is geen alternatieve plek voor Tabaksteeg-zuid gevonden die haalbaar is en overall kan rekenen op een breder draagvlak.

De CUP-opdracht "Andere planopzet Tabaksteeg-zuid" stelt dat wanneer de verkenning voor alle participanten geen beter of acceptabeler alternatief oplevert, aan de zuidzijde van Tabaksteeg 28 woningen en een park worden gerealiseerd zoals in de brief van 21 februari 2018 aan Stichting De Boom staat vermeld. Het college is van mening dat deze situatie zich voordoet wanneer het gaat om alternatieve plekken. Het alternatief dat kan worden verkend is een andere opzet van woningen en park binnen de strook Tabaksteeg-zuid. Dit zou betekenen dat er binnen de parkstrook van 60 meter woningen worden gebouwd.



#### 4. Het vervolgproces en de besluitvorming door het college nu de verkenning naar een alternatieve locatie is afgerond.

De vertegenwoordigers van de omwonenden Tabaksteeg zijn op 24 januari 2019 over het standpunt van het college geïnformeerd. Het college heeft haar standpunt inhoudelijk toegelicht, met overhandiging van dit memo. Ook is stilgestaan bij het verdere proces op weg naar besluitvorming over de verkenning door het college.

Direct na het overleg met de vertegenwoordigers is dit memo aan de raad verstuurd en is (een afvaardiging van) de raad bijgepraat over de uitkomsten van het overleg met de vertegenwoordigers.

Op 24 januari 2019 heeft het college een brief aan de omwonenden Tabaksteeg verstuurd over het vervolgproces en het standpunt van het college dat de verkenning naar een alternatieve locatie is afgerond.

- Het college zal de verkenning samen met de omwonenden en Heijmans voortzetten voor een haalbare opzet met breder draagvlak binnen de strook Tabaksteeg-zuid. Hierbij gaat het om de situering van 28 vrijstaande woningen en een park binnen de strook.
- Op basis van de gekozen opzet van woningen en park gaan Heijmans en de gemeente de dialoog aan met omwonenden als inbreng voor een samenhangend beeldkwaliteitsplan voor park en woningen.
- Na het afronden van de verkenning voor een andere opzet binnen de strook Tabaksteeg-zuid zal het college een besluit nemen over de uitgevoerde verkenning. Met dit besluit zal het college de constatering bekrachtigen dat de verkenning niet heeft geleid tot een haalbaar alternatief waarop een deel van de of alle 28 vrijstaande woningen buiten de strook Tabaksteeg-Zuid kan/kunnen worden gerealiseerd. De gemeenteraad wordt met dit memo geïnformeerd. De gemeenteraad kan zelf bepalen of en zo ja, op welk moment zij dit memo wenst te bespreken.