



## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** 153043  
**Datum raadsvergadering** 11 april 2024  
**Portefeuillehouder** W.R. Vos

**Onderwerp** Kaders en Randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. in te stemmen met de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid, zoals neergelegd in het document 'Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Tabaksteeg-Zuid' (bijlage 2) en met name de volgende hoofdpunten:
  - a. het te ontwikkelen gebied bevindt zich tussen Leusden Zuid, Tabaksteeg, de N226 en de Hamersveldseweg. Het definitieve plangebied wordt nog bepaald, waarbij een financieel haalbare, maar stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling leidend is;
  - b. het aantal van 760 woningen is een ondergrens. Het bouwen van meer woningen is denkbaar en een onderzoeksopgave in het vervolgtraject (maken stedenbouwkundig plan);
  - c. bouwhoogtes van 4 à 5 bouwlagen zijn voorstelbaar, in het te ontwikkelen gebied wordt incidenteel maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd;
  - d. Tabaksteeg-Zuid wordt op natuurlijke wijze aangesloten op de omliggende wijk en gebieden. In de randzones van het te ontwikkelen gebied zijn nader te bepalen groen/rode invullingen met overige functies en woningbouw in lage dichtheden denkbaar;
  - e. in het te ontwikkelen gebied worden woningen ontwikkeld conform de verhouding in de Woondeal, dat wil zeggen: 30% sociale huur, 37% betaalbare koop en huurwoningen en 33% een ongereguleerd programma. Voor het gereguleerde deel van het programma zijn in de kaders en randvoorwaarden productmarktcombinaties (PMC's) als uitgangspunt opgenomen;
  - f. het uitgangspunt is om Tabaksteeg-Zuid over een periode van 10 jaar te realiseren. Desondanks kan sneller bouwen om redenen wenselijker worden dan nu voorzien. De uiteindelijke planning en fasering van het realiseren van Tabaksteeg-Zuid, wordt daarom afgestemd tussen gemeente en ontwikkelende partijen en niet eerder overeengekomen of, indien nodig, bijgesteld, eerst nadat het college van burgemeester en wethouders een besluit ten aanzien van vast- of bijstelling van planning en fasering heeft genomen;
  - g. 'nul-op-de-meter wonen' (NOM-gebouw- en gebruiksgebonden) wordt op wijkniveau gerealiseerd, waarbij geaccepteerd wordt dat individuele woningen niet altijd NOM (gebouwniveau) zullen zijn;
  - h. het te ontwikkelen gebied wordt, onder voorwaarde dat de provincie er (indien nodig) aan meewerkt, direct of indirect ontsloten via de N226 en via de Ben Ponbaan, met behulp van een directe aansluiting die door, bovenlangs of onderdoor de aldaar liggende zone gaat;
  - i. de busbaan zal indien nodig worden aangewend voor meer intensief gebruik voor busvervoer;



- j. in het te ontwikkelen gebied wordt ingezet op een lage parkeernorm (1,2 auto/woning);
  - k. in het te ontwikkelen gebied worden geen winkel-, leisure-, kantoor-, of werkvoorzieningen gerealiseerd. Wel wordt er ruimte gereserveerd om in de toekomst school-, of zorgfaciliteiten te kunnen inpassen;
  - l. de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het te ontwikkelen gebied;
  - m. Tabaksteeg-Zuid wordt een groene wijk, waarin het bestaande landschap inspiratie vormt voor de stedenbouwkundige opzet en waarin water, bodem met Groen Groeit Mee sturend zijn;
2. een voorbereidingskrediet van € 260.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid en bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie de kosten op te nemen in de desbetreffende grondexploitatie;
  3. de begrotingswijziging met nummer 2024-1020 vast te stellen;
  4. de gemeenteraad te consulteren bij het vervaardigen van een stedenbouwkundig plan en het aan de gemeenteraad voorleggen ter besluitvorming van het omgevingsplan.

### **Aanleiding**

Tabaksteeg-Zuid is een potentiële bouwlocatie in Leusden. De locatie ligt buiten de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, maar is in 2020 door de gemeenteraad aangewezen als zoekgebied. Gedeputeerde Staten heeft dit binnen het Provinciale Programma Wonen en Werken in de zomer 2023 bekrachtigd, waarmee de medewerking aan het verleggen van de rode contour onder voorwaarden geborgd is. Met plan Tabaksteeg-Zuid wordt mede invulling gegeven aan het realiseren van het woningbouwprogramma (CUP 7.1).

Op een groot deel van het zoekgebied is in oktober 2020 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. Dit recht is recentelijk weer voor drie jaar gecontinueerd door middel van het vaststellen van de omgevingsvisie. Uiterlijk in september 2026 dient er een omgevingsplan te zijn vastgesteld om de WVG weer met 10 jaar te verlengen.

In maart 2022 is een intentieovereenkomst overeengekomen tussen de gemeente Leusden, Stichting De Boom en ontwikkelaars Osinga Vastgoed, Schoonderbeek B.V. en Koninklijke Heijmans N.V. over het deel van de gronden van Stichting De Boom in Tabaksteeg-Zuid waarop zowel WVG rust, als die deel uitmaken van het zoekgebied voor woningbouw. Deze overeenkomst maakt de intentie om tot grondruil over te gaan tussen de gronden in het plangebied van Stichting de Boom en gronden in het Langesteeggebied mogelijk. Daarnaast wordt vastgesteld dat de gemeente verantwoordelijk is voor het stellen van kaders en randvoorwaarden.

Afgelopen periode heeft de uitwerking van de kaders en randvoorwaarden voor de Tabaksteeg-Zuid plaatsgevonden met de consultatie van de verschillende betrokken partijen. Op 24 januari 2024 zijn concept kaders en randvoorwaarden door het college van B&W vrijgegeven. Op 29 januari 2024 zijn voornoemde concept kaders en randvoorwaarden toegelicht aan participanten. Op 8 februari 2024 zijn de concept kaders en randvoorwaarden besproken met de raad. Daarbij is ook ingesproken daar een aantal personen en organisaties.



De concept kaders en randvoorwaarden zijn naar aanleiding van de uitwisseling van 8 februari 2024 op een aantal ondergeschikte punten aangepast. Meest vernoemenswaardig is dat in bijlage F de PMC's voor het dure woonsegment en de kavelgroottes bij de betaalbare huur en betaalbare koop zijn komen te vervallen. Tevens is in zowel hoofdstuk 9 als in bijlage F toegelicht hoe de tabellen met PMC's in bijlage F begrepen moet worden.

### **Doel/Effect**

Dit voorstel beoogt de gemeenteraad zo optimaal mogelijk haar kaderstellende rol te laten invullen door nu een besluit over de kaders en randvoorwaarden voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling 'Tabaksteeg-Zuid te faciliteren. Dit is het juiste moment, omdat de eerste ronde van participatie van inwoners, belanghebbenden en belangstellenden heeft plaatsgevonden, terwijl we tegelijkertijd aan de start van de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling staan.

Op deze manier heeft de gemeenteraad voorafgaand aan het proces van de verdere planvorming, en niet pas op het moment dat een wijziging van het omgevingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd, invloed op de inhoud van het plan. Als onderdeel van de kaders en randvoorwaarden wordt met het voorstel de gemeenteraad om instemming gevraagd over de wijze van participatie en communicatie in het verdere verloop van het project.

### **Argumenten**

#### *1.1. Kaders en randvoorwaarden geven de gemeenteraad ruimte voor inbreng bij de start van een project.*

Publiekrechtelijk is het aan de gemeente om desgewenst kaders te stellen voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid. De voorgestelde kaders zijn gebaseerd op vastgesteld beleid, dat per project ruimte voor nadere inkleuring kent. Ook is bij het opstellen van de kaders en randvoorwaarden de opbrengst uit de nulfase van de participatie verwerkt.

Door vroeg in het proces het geheel aan te stellen kaders en randvoorwaarden aan de gemeenteraad voor te leggen, kan de raad op het vroegst mogelijk moment grenzen stellen en ruimte bieden aan de ontwikkeling.

#### *1.2. Kaders en randvoorwaarden geven betrokken partijen duidelijkheid over de marges voor discussie.*

De kaders geven aan waarover wel en geen discussie mogelijk is. Enerzijds geldt dit voor de ontwikkeling van bouwprojecten binnen het gebied. Anderzijds geldt dit ook voor de inspraak en de participatie. De kaders en randvoorwaarden staan niet ter discussie, maar over de wijze waarop deze worden vertaald in stedenbouwkundige plannen en woningbouwprojecten is nog zeker discussie mogelijk.

#### *1.3. Kaders en randvoorwaarden geven de gemeente houvast voor de beoordeling van participatie en de wijziging van het omgevingsplan.*

Uiterlijk in 2026 wordt een wijziging van het omgevingsplan voor het gebied in procedure gebracht. Voorafgaand hieraan vindt participatie en communicatie plaats:

- de wijze waarop participatie plaatsvindt, is onderdeel van de kaders en randvoorwaarden (proceskaders);
- de kaders en randvoorwaarden vormen de beleidsuitgangspunten waarbinnen het college het omgevingsplan kan opstellen. Als afgeweken wordt van de kaders dan is een



besluit van de gemeenteraad noodzakelijk om het omgevingsplan vast te stellen en/of te wijzigen.

*1.4 Kaders en randvoorwaarden zijn tot stand gekomen na participatie met omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden.*

In november 2022 heeft de gemeenteraad door middel van een motie verzocht om gemeenteraad en bewoners te informeren en te betrekken bij het opstellen van de kaders en randvoorwaarden. Gedurende het traject hebben vijf participatiemomenten plaatsgevonden met de omwonenden, zijn de ondertekenaars van de intentieovereenkomst geconsulteerd en zijn er drie werksessies met een vertegenwoordiging van de raadsfracties geweest.

*2.1 Met een voorbereidingskrediet van € 260.000,- kan uitvoering worden gegeven aan de volgende fase binnen dit traject.*

Tot op heden werden de voorbereidingskosten voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid ten laste gebracht van de voorbereidingskosten ruimtelijke projecten conform het besluit van de raad van 27 september 2018. Door de complexiteit en omvang van de ontwikkeling Tabaksteeg-Zuid zijn de voorbereidingskosten niet toereikend. Na vaststelling wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld in aanloop naar een samenwerkingsovereenkomst (SOK) en een grondexploitatie (GREX). In deze fase worden verschillende kosten gemaakt voor ontwerp, onderzoek, en toetsing van de financiële haalbaarheid.

*2.2 De voorbereidingskosten zullen uiteindelijk door het project zelf gedragen worden.*

De voorbereidingskosten gaan verantwoord worden als immateriële vaste activa op de balans van de gemeente. Afhankelijk van de verdere vorming van de ontwikkeling en de keuze van de gemeentelijke rol daarin, zullen deze kosten danwel via een gemeentelijke grondexploitatie danwel via een faciliterende exploitatie ten laste van het project gebracht worden.

De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie; na 5 jaar worden de kosten overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie, of ze worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

*3.1 De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2024-1020.*

*4.1 Consultatie van de raad inzake het stedenbouwkundig plan en besluitvorming door de raad inzake het omgevingsplan stelt de raad in staat, om met vaststelling van de kaders en randvoorwaarden genomen besluiten, op basis van voortschrijdend inzicht opnieuw te wegen en te heroverwegen.*

De kaders en randvoorwaarden zijn gebaseerd op zo volledig mogelijke en complete informatie, voor zover die beschikbaar is. In het verdere ontwerp- en uitontwikkelingstraject zal er echter veel meer en soms nieuwe en betere informatie beschikbaar komen als gevolg van nadere studies en onderzoeken. De nieuwe en betere informatie kan leiden tot het moeten maken van nieuwe belangenafwegingen en een noodzakelijke herbezinning op gestelde eisen, gehanteerde uitgangspunten en geformuleerde ambities. Consultatie van en besluitvorming door de raad vindt plaats conform het voorstel voor een te volgen streefkalender de bijlage 2.

## **Tegenargumenten/Alternatieve scenario's**



*1.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden.*

De gemeenteraad heeft algemene kaders gesteld voor diverse beleidsterreinen. Als het college van burgemeester en wethouders binnen de algemene kaders uitvoering geeft aan beleid, is er in principe geen noodzaak tot voorafgaande afstemming over specifieke kaders voor Tabaksteeg-Zuid. In de praktijk blijken de kaders op verschillende terreinen te algemeen, te abstract of juist te concreet of te specifiek te zijn waardoor, zeker bij een groot project als Tabaksteeg-Zuid, voorafgaande instemming op projectniveau gewenst is. Daarnaast wordt opgemerkt dat voor het maken van de kaders en randvoorwaarden de ondertekenaars van de intentieovereenkomst zijn geconsulteerd en er ook is geparticipeerd met omwonenden, stakeholders en overige belangstellenden en belanghebbenden. De kaders en randvoorwaarden vormen daarmee de onderlegger voor eventuele afspraken tussen de ondertekenaars van de intentieovereenkomst en de gemeente, zoals die in dat geval in een nog aan de gemeenteraad voor te leggen samenwerkingsovereenkomst (SOK) en een grondexploitatie (GREX) zullen worden vastgelegd.

*1.2 Er is geen helderheid over de te hanteren kaders en randvoorwaarden nodig.*

Als de kaders en randvoorwaarden voor het plan niet helder zijn, kunnen ontwikkelaars en overige participanten het idee krijgen dat er meer ruimte is voor aanpassing van het plan dan in werkelijkheid aanwezig. Daarnaast leiden te veel ontwikkelmogelijkheden tot een inefficiënte werkwijze. De kaders en randvoorwaarden zijn afgeleid van gemeentelijk beleid en vormen de basis voor de businesscase van de planontwikkeling.

*1.3 De gemeenteraad neemt, zonder vastgestelde kaders en randvoorwaarden, een besluit over het omgevingsplan.*

Het wijzigen van het omgevingsplan is het planologische sluitstuk van de planvorming. Het geeft zowel belanghebbenden zekerheid over de mogelijke planontwikkeling. Indien de kaders en randvoorwaarden niet behandeld worden in de raad, zou het kunnen voorkomen dat de raad pas bij behandeling van het omgevingsplan en dus pas aan het einde van de planvorming een besluit neemt over de voorgenomen ontwikkeling. Als een omgevingsplan in procedure is, moeten partijen erop kunnen vertrouwen dat deze regeling in afstemming met de gemeenteraad tot stand is gekomen.

*1.4 De kaders en randvoorwaarden zijn niet concreet genoeg, laten op een aantal punten nog ruimte voor uitwerking, of zorgen voor een niet haalbare ontwikkeling.*

Op 8 februari 2024 heeft stichting De Boom ingesproken; op die datum hebben ook Heijmans, Osinga Vastgoed en Schoonderbeek gezamenlijk ingesproken. De bijdragen van voornoemde insprekers behelsde dat zij ieder voor zich de conclusie hebben getrokken dat de kaders en randvoorwaarden, en dan specifiek het opnemen van een tabellen met PMC's in bijlage F, leiden tot een financieel onhaalbaar project. De kaders en randvoorwaarden bepalen de ondergrenzen en de ambities op verschillende thema's. De wijze waarop deze thema's (o.a. energie, duurzaamheid, het door de Woondeal gereguleerde deel van het woningprogramma) met inachtneming van ondergrenzen en ambities concreet uitgewerkt kunnen worden tot een ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar en uitvoerbaar plan, wordt in de volgende fase nader onderzocht en uitgewerkt. De noodzaak van verdere concretisering houdt tegelijkertijd de optie voor verdere invulling open, waardoor nog niet geconcludeerd kan worden dat de kaders en randvoorwaarden leiden tot een financieel onhaalbaar project. Indien de kaders en randvoorwaarden en de daarin vervatte ondergrenzen en ambities leiden tot een niet haalbaar plan wordt dit aan de raad voorgelegd.



1.5 *Het voorgeschreven woningbouwprogramma leidt tot een onhaalbare ontwikkeling.* Stichting De Boom en Heijmans, Schoonderbeek en Osinga Vastgoed hebben tijdens de uitwisseling met de gemeenteraad op 8 februari 2024 verwoord, dat het in de tabellen van bijlage F bij de kaders en randvoorwaarden opgenomen woningbouwprogramma leidt tot een financieel onrealistisch plan. In het toekomstige uitwerkingstraject (na vaststelling kaders en randvoorwaarden) wordt verder invulling gegeven aan een veelheid aan parameters die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid; als gevolg daarvan wordt de financiële haalbaarheid ook pas in een later stadium van het ontwikkelproces definitief en onomstotelijk aantoonbaar. Eerste, noodzakelijkerwijs grofmazige, doorrekeningen op basis van deze kaders en randvoorwaarden en de op dit moment beschikbare informatie, geven vertrouwen dat deze kaders en randvoorwaarden een financieel haalbare planuitwerking mogelijk maken.

De Woondeal reguleert voor 67% van de woningen wat de maximale huur- of koopsom kan zijn. De Woondeal doet daarnaast weliswaar in algemene zin uitspraken over woonkwaliteit, maar kwantificeert dit niet. Als er geen nadere eisen worden gesteld aan de onder werking van de Woondeal te bouwen woningen, zal het Bouwbesluit de ondergrens definiëren. Omdat het niet definiëren van ondergrenzen op grond van het Bouwbesluit potentieel kan en mag leiden tot zeer kleine of smalle woningen, die in het licht van de huisvesting van de doelgroepen voor wie de gereguleerde woningen bedoeld zijn als onwenselijk worden gezien, worden in de kaders en randvoorwaarden uitspraken gedaan over de vereiste minimale kwaliteit van dat deel van het woningbouwprogramma dat onder de regulerende werking van de Woondeal valt. Omdat vorm en inhoud van het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk zijn van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde, factoren (zoals o.a. woonbehoeften en technische innovaties), is het bieden van ruimte voor nadere uitwerking ook noodzakelijk. Ten aanzien van het borgen van een kwalitatief goed woningbouwprogramma is er derhalve sprake van een gespannen verhouding tussen het houden van grip en het faciliteren van creativiteit en flexibiliteit.

Naar aanleiding van hetgeen hiervoor gezegd is, is in de tabellen in bijlage F een referentieprogramma opgenomen en gaan voornoemde tabellen vergezeld van navolgende toelichting:

De tabellen in bijlage F zijn een, noodzakelijkerwijs, geconcretiseerde, gekwantificeerde en verbijzonderde mogelijke manifestatie van datgene dat, voor de onder de Woondeal gereguleerde woningen, in abstracte en tevens ideaaltypische zin geldt als een kwalitatief goed woningbouwprogramma. De tabellen beogen op voornoemde wijze, en wel omdat dat op een andere begrijpelijke en duidelijke wijze niet mogelijk lijkt, de essentie van een kwalitatief goed woningbouwprogramma te weerspiegelen en te verbeelden. Het referentieprogramma in bijlage F moet derhalve begrepen worden als een mogelijk woningbouwprogramma's dat, wanneer het onverkort wordt gerealiseerd, zonder meer akkoord is. Een alternatief woningbouwprogramma is, gezien het feit dat het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk is van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde, factoren, vanzelfsprekend voorstelbaar. Een dergelijk alternatief programma is pas akkoord als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke partij overtuigend en onderbouwd wordt aangetoond dat de kwaliteit



van een dergelijk alternatief woningbouwprogramma minimaal gelijkwaardig is aan (of hoger is dan) die van het referentieprogramma.

Hiermee geven de kaders en randvoorwaarden voldoende grip om door te gaan naar de fase van uitwerking tot een stedenbouwkundig plan, waarin de kwalitatieve en financiële haalbaarheid van de kaders en randvoorwaarden nader getoetst worden.

*1.6 De kaders en randvoorwaarden zijn het resultaat van een belangenafweging en slagen er niet in om aan alle wensen en bedenkingen, zoals geuit in de participatie, tegemoet te komen.*

Zoals ook bleek bij de inspraak tijdens de uitwisseling op 8 februari 2024 zijn sommige participanten van mening dat hun wensen, bedenkingen of bezwaren onvoldoende of niet zijn meegenomen in de kaders en randvoorwaarden. De kaders en randvoorwaarden moeten echter begrepen worden als het resultaat van belangenafwegingen. Omdat er vaak tegenstrijdige belangen in het spel zijn, kan het voorkomen dat er bij participanten ontevredenheid is ten aanzien van de wijze waarop in de kaders en randvoorwaarden met hun belangen is omgegaan. Juist vanwege voorgaande is de participatie in deze fase vormgegeven als een mogelijkheid om omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden te informeren en te consulteren om zodoende de gemeenteraad ten behoeve van het maken van haar belangenafweging en het nemen van haar besluit van zo volledige en compleet mogelijke informatie te kunnen voorzien.

*2.1 De voorbereidingskosten zijn niet noodzakelijk om tot een verdere uitwerking te komen.*

Binnen de gemeente is ten aanzien van een aantal aspecten onvoldoende capaciteit en specialistische kennis aanwezig om tot de verdere uitwerking van de kaders en randvoorwaarden te komen. Deze moet dus aanvullend worden georganiseerd. Zonder deze voorbereidingskosten is dit niet mogelijk.

*4.1 Nadere consultatie van en besluitvorming door de raad is niet nodig wanneer het college van B&W de verdere uitwerking van Tabaksteeg Zuid doet plaatsvinden binnen de vastgestelde kaders, randvoorwaarden en ambities.*

Omdat met het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden een potentieel onomkeerbare padafhankelijkheid wordt geïntroduceerd voor het scenario dat het college van B&W de verdere uitontwikkeling plaats doet vinden binnen de kaders en randvoorwaarden en een dergelijke padafhankelijkheid kan leiden tot een eindresultaat dat zijn doel voorbij schiet, zal de gemeenteraad op een logisch moment (stedenbouwkundig plan) in staat worden gesteld om ten aanzien van tenminste (vijf) zaken wensen en bedenkingen aan het college mee te geven en bij vaststelling van het omgevingsplan in staat zijn ten minste (vijf) zaken te heroverwegen (zie bijlage 2).

### **Risico's**

- *Verlopen van de WVG op de gronden*  
Gezien de termijn van de WVG tot september 2026 loopt, is zaak dat de ontwikkeling voorgang blijft houden. Op dit moment verloopt de ontwikkeling volgens planning. Wanneer aanzienlijke vertraging wordt opgelopen, door onvoorziene omstandigheden, kan dat er echter voor zorgen dat de WVG komt te vervallen voordat er een omgevingsplan is vastgesteld. In een dergelijk geval verliest de gemeente de grip op de grondpositie behorend bij deze ontwikkeling.



Toereikende project-/ambtelijke capaciteit is noodzakelijke voorwaarde voor het houden van voortgang. Onvoorziene vertraging kan onder andere opgelopen worden door frictie als gevolg van lange doorlooptijden betreffende besluitvorming bij instanties en overheden waarvan de gemeente afhankelijk is ten aanzien van het nader uitwerken van het plan, complicerende factoren bij uitwerkingen van de verschillende visies danwel vertraging tijdens het ontwerpproces.

- *Weerstand bij de verschillende belanghebbenden*  
De kaders en randvoorwaarden zijn tot stand gekomen door zorgvuldige inspraak van de verschillende belanghebbenden en afweging van de verschillende belangen. Echter niet alle wensen kunnen (helemaal) worden gehonoreerd, zoals ook hierboven toegelicht.
- *Afboeken van voorbereidingskosten*  
Indien de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, moeten de voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. De maximale termijn van 5 jaar volgt uit de notitie Grondexploitaties 2016 c.q. de notitie Faciliterend grondbeleid van de commissie BBV.

### **Plan van aanpak/tijdsplanning**

Na vaststelling van de kaders en randvoorwaarden worden een GREX en een SOK opgesteld en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Parallel wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en worden verschillende ambities uitgewerkt (waaronder een visie op het Maximaplein, visie energie/duurzaamheid Tabaksteeg-Zuid, en de Woonzorgvisie). In aanloop naar het uitwerken van het stedenbouwkundig plan wordt de raad in een nader te bepalen vorm geconsulteerd. Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp wordt ter informatie en consultatie op vijf onderwerpen aan de gemeenteraad voorgelegd:

- samenwerking derden, woonprogramma, betaalbaarheid woningen;
- groenstedelijk karakter (woongbeleving);
- voorzieningen;
- mobiliteit (ontsluiting/parkeren);
- duurzaamheid (energie, sanitatie, GGM).

Naar verwachting wordt uiterlijk 2026 een omgevingsplan voor de planontwikkeling in procedure gebracht. Indien bepaalde ambities of kaders uit het kaderdocument niet haalbaar blijken, wordt dit tevens aan de gemeenteraad voorgelegd.

### **Communicatie**

In de communicatie en participatie onderscheiden we 3 fasen:

- 1) stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan;
- 2) architectuur, materiaal en woningontwerp;
- 3) uitwerkingsplan.

De gemeente is verantwoordelijk voor fasen 1 en 3. In deze fasen wordt het binnen de kaders opgestelde stedenbouwkundige plan (of varianten van dat plan) en het uitwerkingsplan aan belanghebbenden voorgelegd. Dit zal vermoedelijk gebeuren in de periode 2024-2026. Ontwikkellende partijen zijn verantwoordelijk voor de communicatie en





participatie in fase 2 en tijdens de verkoop- en bouwfase. Meer over communicatie vindt u in bijlage 2 hoofdstuk 18.

#### *Wat is de rol van de raad?*

Met het vaststellen van de kaders bepaalt de raad:

- de proceskaders: de vraagstelling voor het participatieproces en de antwoorden op de vier kernvragen (doel van de participatie, wie te betrekken, wie is verantwoordelijk en wat wordt gedaan met de opbrengsten);
- de inhoudelijke kaders: welke inhoudelijke grenzen liggen al vooraf vast en hoe worden die uitgelegd aan de te betrekken inwoners. Deze kaderstelling is de 'toetssteen' voor het t.z.t voor te leggen omgevingsplan.

Tijdens het inventariseren van belangen en ideeën heeft de raad de rol van toehoorder bij bewonersavonden (controlerende rol).

#### **Bijlagen**

1. Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Tabaksteeg-Zuid.
2. Streefkalender inzake consulteren, informeren en nemen besluiten door de gemeenteraad.

**Het college van de gemeente Leusden,**

**R.B. van den Brink**  
directeur secretaris

**F.T.J.M. Backhuijs**  
wnd. burgemeester



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 27 februari 2024, nummer 153043

### **besluit:**

1. in te stemmen met de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid, zoals neergelegd in het document 'Kaders en randvoorwaarden op hoofdlijnen voor Tabaksteeg-Zuid' (bijlage 2) en met name de volgende hoofdpunten:
  - a. het te ontwikkelen gebied bevindt zich tussen Leusden Zuid, Tabaksteeg, de N226 en de Hamersveldseweg. Het definitieve plangebied wordt nog bepaald, waarbij een financieel haalbare, maar stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling leidend is;
  - b. het aantal van 760 woningen is een ondergrens. Het bouwen van meer woningen is denkbaar en een onderzoeksopgave in het vervolgtraject (maken stedenbouwkundig plan);
  - c. bouwhoogtes van 4 à 5 bouwlagen zijn voorstelbaar, in het te ontwikkelen gebied wordt incidenteel maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd;
  - d. Tabaksteeg-Zuid wordt op natuurlijke wijze aangesloten op de omliggende wijk en gebieden. In de randzones van het te ontwikkelen gebied zijn nader te bepalen groen/rode invullingen met overige functies en woningbouw in lage dichtheden denkbaar;
  - e. in het te ontwikkelen gebied worden woningen ontwikkeld conform de verhouding in de Woondeal, dat wil zeggen: 30% sociale huur, 37% betaalbare koop en huurwoningen en 33% een ongereguleerd programma. Voor het gereguleerde deel van het programma zijn in de kaders en randvoorwaarden productmarktcombinaties (PMC's) als uitgangspunt opgenomen;
  - f. het uitgangspunt is om Tabaksteeg-Zuid over een periode van 10 jaar te realiseren. Desondanks kan sneller bouwen om redenen wenselijker worden dan nu voorzien. De uiteindelijke planning en fasering van het realiseren van Tabaksteeg-Zuid, wordt daarom afgestemd tussen gemeente en ontwikkelende partijen en niet eerder overeengekomen of, indien nodig, bijgesteld, eerst nadat het college van burgemeester en wethouders een besluit ten aanzien van vast- of bijstelling van planning en fasering heeft genomen;
  - g. 'nul-op-de-meter wonen' (NOM-gebouw- en gebruiksgebonden) wordt op wijkniveau gerealiseerd, waarbij geaccepteerd wordt dat individuele woningen niet altijd NOM (gebouwniveau) zullen zijn;
  - h. het te ontwikkelen gebied wordt, onder voorwaarde dat de provincie er (indien nodig) aan meewerkt, direct of indirect ontsloten via de N226 en via de Ben Ponbaan, met behulp van een directe aansluiting die door, bovenlangs of onderdoor de aldaar liggende zone gaat;
  - i. de busbaan zal indien nodig worden aangewend voor meer intensief gebruik voor busvervoer;



- j. in het te ontwikkelen gebied wordt ingezet op een lage parkeernorm (1,2 auto/woning);
  - k. in het te ontwikkelen gebied worden geen winkel-, leisure-, kantoor-, of werkvoorzieningen gerealiseerd. Wel wordt er ruimte gereserveerd om in de toekomst school-, of zorgfaciliteiten te kunnen inpassen;
  - l. de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het te ontwikkelen gebied;
  - m. Tabaksteeg-Zuid wordt een groene wijk, waarin het bestaande landschap inspiratie vormt voor de stedenbouwkundige opzet en waarin water, bodem met Groen Groeit Mee sturend zijn;
2. een voorbereidingskrediet van € 260.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid en bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie de kosten op te nemen in de desbetreffende grondexploitatie;
  3. de begrotingswijziging met nummer 2024-1020 vast te stellen;
  4. de gemeenteraad te consulteren bij het vervaardigen van een stedenbouwkundig plan en het aan de gemeenteraad voorleggen ter besluitvorming van het omgevingsplan.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024

**I. Schutte – van der Schans**  
griffier

**F.T.J.M. Backhuijs**  
voorzitter