



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 kan eenmaal één beeldbepalend gebouw (met toegankelijkheid voor de hele wijk) tot maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd worden;
 - 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, uitloop 15 april 2024



I. Schutte - van der Schans
griffier



F.T.J.M. Backhuijs
voorzitter