



Raadsvoorstel

Onderwerp

Raadsvoorstel De Nieuwe Korf_V2.0

1. Aanleiding

Multifunctionele accommodatie De Korf is technisch en functioneel verouderd. Het complex is eigendom van de gemeente en bestaat uit een sporthal, bowlingcentrum, diverse horeca, bijeenkomstzaal en een ruimte in gebruik als theater. In 2019 is besloten tot herontwikkeling.

Vanwege de grote ruimtelijke en financiële impact en het deels ontbreken van kaders en randvoorwaarden, is een kaderstellend besluit nodig van de gemeenteraad. Daartoe is een ruimtelijke verkenning en analyse uitgevoerd ('rekenen en tekenen'), met als resultaat het voorliggend ontwikkelmodel De Nieuwe Korf, inclusief ruimtelijke en programmatische uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden.

Het model integreert kansen en opgaven binnen de bredere portefeuille maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Daarbij is gekeken naar alle gemeentelijke beleidsdoelen die door herontwikkeling kunnen worden versterkt of waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn, waar mogelijk, belangen van stakeholders en wensen uit de samenleving meegenomen.

Voor een deel zijn bestaande beleidskaders beschikbaar, zoals de omgevingsvisie en de visie op binnensportaccommodaties. Voor andere onderdelen zijn deze nog niet vastgesteld. Daarom is een interactief proces doorlopen waarbij raad en samenleving actief konden bijdragen aan de planvorming. Dit heeft geleid tot het huidige ruimtelijk model en de uitgangspunten voor de locatie De Korf, inclusief voorstellen voor vervanging en vernieuwing van maatschappelijk vastgoed op andere locaties in Leusden. Het college is het proces van visievorming gestart met als 'stip op de horizon' deze boodschap:

"De Nieuwe Korf moet fungeren als een verbindende en inspirerende ontmoetingsplek in het centrum van Leusden, waar alle Leusdenaren zich welkom voelen, zich kunnen ontwikkelen en samen plezier kunnen maken. Met De Nieuwe Korf creëren we een leefomgeving waar wonen, cultuur, sport en ontspanning samenkomen en waarmee we het huidige centrum van ons dorp versterken, zodat De Hamershof ook in de toekomst een leuk en levendig centrum blijft waar het fijn ondernemen en goed toeven is."

2. Wettelijke grondslag

Grotendeels betreft het voorstel de vrije beleidsruimte die de gemeente heeft om gronden en panden in haar bezit te (her)ontwikkelen en/of te verkopen en om maatschappelijk vastgoed en openbare ruimte te realiseren om daarmee haar beleidsdoelen te realiseren. Het is gebruikelijk dat gemeenten zorgdragen voor maatschappelijk vastgoed zoals een sporthal of cultuurhuis, maar hiervoor bestaat geen wettelijke verplichting. Wel is de gemeente op grond van de wet op primair onderwijs verplicht om te voorzien in onderwijshuisvesting, inclusief lokalen voor bewegingsonderwijs ('gymzalen') waarvan in dit voorstel sprake is. Ook zijn



gemeenten samen met het rijk en provincies volgens de 'Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen' verantwoordelijk voor een netwerk van openbare bibliotheekvoorzieningen. Op dit moment is er een wet in voorbereiding die de gemeentelijke bevorderingsplicht zal omzetten naar een zorgplicht. Dit betekent dat gemeenten worden verplicht om minimaal 1 volwaardige bibliotheekvoorziening te accommoderen. Naar verwachting stelt ook de nieuwe wet geen normenkader aan het gebouw van de bibliotheekvoorziening.

3. Beoogd effect/bestuurlijk kader

Dit voorstel draagt bij aan doelen uit de volgende gemeentelijke beleidskaders:

- Beleidskader Sociaal Domein (vastgesteld 23 maart 2023, zaaknummer 80091)
- Omgevingsvisie Gemeente Leusden (vastgesteld 28 september 2023, zaaknummer 120703) – actualisatie voorzien in december 2025.
- Sportaccommodatiebeleid (vastgesteld 11 april 2024, zaaknummer 152368)
- Visie Cultuur dichtbij (vastgesteld 11 april 2024, zaaknummer 153038)
- Woonvisie (vastgesteld 6 maart 2025, zaaknummer 241577)
- Woonzorgvisie (vastgesteld 6 maart 2025, zaaknummer 241577)
- Visie Hamershof (vastgesteld 30 juni 2022, zaaknummer 32737)
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP; nieuw beleid in voorbereiding)
- Integraal maatschappelijk vastgoedbeleid inclusief toekomstbestendige portefeuillestrategie (nieuw beleid in voorbereiding)

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het 2^e beslispunt van het raadsbesluit De Korf van 12-12-2019 (L229448) dat luidt: *'in te stemmen met het verkennen van de kaderstelling en planvorming voor toekomstige herontwikkeling van MFA De Korf. Daarbij een visie te ontwikkelen op het gebied van De Korf en haar omgeving, waarbij de maatschappelijke en culturele functies geborgd blijven in Leusden. In de eerste helft van 2020 met een procesvoorstel te komen. Daarbij alle stakeholders te betrekken.'*

En wordt ook uitvoering gegeven aan ambitie 2.5 uit het College Uitvoeringsprogramma 2022: *'De samenleving waardeert De Korf in grote mate. De hieraan verbonden voorzieningen willen wij voor onze gemeente behouden. Daarom maken wij een plan voor De Korf en zal de uitvoering van dat plan voor het eind van deze bestuursperiode starten.'*

4. Deadline

Er zijn geen wettelijke verplicht te behalen termijnen gemoeid met voorliggend besluit. Wel zou het niet (tijdig) nemen van het kaderstellend besluit juridische consequenties kunnen hebben en daarmee waarschijnlijk ook financiële en uitvoeringstechnische consequenties.

Een kaderstellend raadsbesluit over de herontwikkeling van De Korf is de stap die vooraf dient te gaan aan de verdere planvorming. Dit stelt het college in staat het huurcontract met de exploitant van het huidig te slopen gebouw, rechtsgeldig te kunnen beëindigen met inachtneming van de minimale opzegtermijn van één jaar voor het einde van een huurtermijn. De huidige huurtermijn (9 jaar) loopt tot 1-1-2027, waarna een nieuwe termijn van 5 jaar ingaat. Dit betekent dat het kaderstellend besluit in 2025 moet worden genomen en daarna - nog datzelfde jaar - het huurcontract moet worden opgezegd of omgezet naar een ander afsprakenkader dat de herontwikkeling niet kan blokkeren. Als deze termijn niet wordt gehaald, moet de herontwikkeling mogelijk met 5 jaar worden uitgesteld.



Naast bovengenoemde contract juridische redenen, is het ook gezien de technische staat van het huidige pand van belang om voortgang te maken met de herontwikkeling. Dit kaderstellend besluit is daarvoor nodig.

5. Voorstel



1. Het Ruimtelijk Model en de Ruimtelijke Uitgangspunten voor De Nieuwe Korf vaststellen zoals beschreven in bijlage 1. Daarbij de volgende *programmatische* uitgangspunten hanteren:
 1. We slopen de bestaande bebouwing van De Korf (activiteitencentrum, sporthal en het gebouw waar theater De Tuin in is gevestigd).
 2. We behouden het parkeerdek aan De Smidse.
 3. We bouwen een nieuwe vervangende sporthal op het Burgemeester Buiningpark (exacte locatie en inpassing in de volgende projectfase te bepalen).
 4. We bouwen op locatie De Korf een cultuurhuis waarin ruimte zal zijn voor bibliotheek, cultuureducatie en theater. Indicatieve omvang ca. 1500 m², programma van eisen op te stellen in volgende fase.
 5. We bouwen op locatie De Korf een multifunctionele zaal/gymzaal, die overdag doordeweeks vooral voor bewegingsonderwijs wordt benut, maar die ook multifunctioneel inzetbaar is voor evenementen, bijeenkomsten, podiumkunsten en breedtesport.
 6. We maken ruimte voor het realiseren van ca. 115 woningen op de locatie De Korf, met een woningbouwprogrammering conform de kaders uit de vastgestelde woonvisie en woonzorgvisie.
 7. We bieden ruimte voor horeca (programma en type(s) later nader te bepalen).
 8. We bouwen ruimte voor bowling/ontspanning inclusief horeca, indicatief programma ca 850 m². De inzet is gericht op het behouden van bowling in De Nieuwe Korf, maar de ruimte kan ook anders benut en geëxploiteerd worden als dat nu of in de toekomst wenselijk of nodig is.
 9. We bouwen zoveel parkeerplaatsen als nodig om het vraagvolgende parkeerbeleid in Leusden centrum te kunnen handhaven. We benutten hierbij de restcapaciteit in



het openbaar gebied en blijven op strategische plekken in het centrum blauwe zones inzetten. We voeren geen betaald parkeren in.

En daarbij de volgende *ruimtelijke* uitgangspunten hanteren:

10. Een groene verblijfsplek toevoegen
 11. Het 'Rondje Centrum' afmaken en kwaliteit geven
 12. Voorkanten maken: Alle gebouwen hebben overal voorkant aan de straat/openbare ruimte.
 13. Bruikbare ('programmeerbare') openbare ruimte toevoegen.
 14. Versterken van de entree naar het centrum
 15. Van De Smidse een aantrekkelijke (fiets-) straat maken
 16. Hoogteaccent als markering entree centrum
 17. Parkeergebouw optisch opwaarderen
2. Middelen beschikbaar stellen voor de voorbereidings- en plankosten en de overall financiële kaders van het hele project vast te stellen, te weten:
1. Een voorbereidingskrediet van € 1,5 mio beschikbaar stellen voor de planvoorbereiding inpassing, ontwerp en aanbesteding van de nieuwe sporthal op het Burgemeester Buining Sportpark.
 2. Een voorbereidingskrediet van € 1,5 mio beschikbaar stellen voor de uitwerken van het programma van eisen, samenwerkings- en exploitatiemodel en ontwerp en aanbesteding van het cultuurhuis, inclusief bowling/ontspanning en horeca.
 3. De Grondexploitatie "De Nieuwe Korf" openen met daarin een geraamd positief resultaat van ca. € 600.000 (netto contante waarde).
 4. De ramingen van stichtingskosten, exploitatiekosten en -opbrengsten van het gemeentelijke vastgoed (sporthal en cultuurhuis) met netto een geraamde toename van de structurele begrotingslast van € 700.000 per jaar, (prijsspeil 2025) zoals beschreven in bijlage 3 als richtinggevend uitgangspunt hanteren voor de nadere planuitwerking door het college.
 5. Begrotingswijziging 2025-1042 vaststellen.

6. Argumenten

1.1.1 De raad heeft al besloten tot herontwikkeling. Er is geen aanleiding het besluit uit 2019 te herzien.

1.1.2 Niets doen of uitstellen is geen optie meer. Uitstellen en/of bezuinigen op renovatie is op middellange termijn niet meer mogelijk.

1.1.3 Sloop-nieuwbouw is doelmatiger dan renovatie. De maatschappelijke baten en kansen die sloop-nieuwbouw biedt, zijn veel groter dan die van renovatie. Vanuit een *total cost of ownership* benadering, is renovatie bovendien duurder wanneer ook rekening wordt gehouden met het vervallen van de exploitatielasten van af te stoten vastgoed en met grondopbrengsten.

1.2.1. Herontwikkeling van het parkeerdek is te kostbaar in verhouding tot de kwaliteitswinst. Het staat buiten kijf dat de sloop van het P-dek en dit vervangen door een gebouw met cultuurhuis, horeca en/of appartementen kwaliteit toevoegt. De noodzaak om dan deze vervallen 150 parkeerplaatsen elders in het plangebied extra toe te voegen, maakt deze oplossing zeer duur, het kost tussen de 8 en 12 miljoen waar hooguit 1 of 2 miljoen aan extra opbrengsten tegenover kunnen staan.



1.3.1 De sporthal is niet goed inpasbaar binnen het plangebied De Nieuwe Korf. Het combineren van de sporthal met andere functies in één complex maakt de sporthal duurder. Nieuwbouw van een sporthal op locatie De Korf zou de noodzaak van een tijdelijke voorziening betekenen i.v.m. fasering. De sporthal neemt verder veel ruimte in wat ten koste zou gaan van woningbouwkansen en ruimtelijke kwaliteit. De sporthal pakt extra duur en nadelig uit vanwege de effecten in de parkeerbalans (zie bijlage 7) (piekbelasting op zaterdagmiddag; wanneer er in de omgeving ook piekbelasting is). De sporthal is, in tegenstelling tot de overige beoogde functies, geen functie die het centrum versterkt of nodig heeft.

1.3.2 Het Burgemeester Buining sportpark is de enige goede plek voor de sporthal. Op deze plek liggen kansen op synergie met de daar al aanwezige sporthal en mogelijk ook met een toekomstig zwembad. Voor de gemeente biedt dat kansen op efficiency in beheer en exploitatie en voor sportverenigingen en andere gebruikers extra gebruiksmogelijkheden. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn aandachtspunten (ook in de bestaande situatie) die in de ontwikkeling moeten worden meegenomen.

1.4.1. Samenvoegen van bibliotheek, cultuureducatie en theater levert synergievoordelen en efficiencywinst op. De drie partijen (Theater De Tuin, Scholen in de Kunst en Bibliotheek Eemland) geven dit aan in hun visiebrief van 20 mei 2025: een centraal gelegen gebouw fungeert als verbindende verblijfsplaats, waarin altijd iets te beleven valt en waar ook andere maatschappelijke organisaties graag activiteiten organiseren. De partijen kunnen hier samenwerken in programmering en in het delen van ruimte. Daarmee hoeven er minder m2 terug worden gebouwd dan bij de huidige optelsom van de drie locaties. Beheer en exploitatie zijn daardoor voordeliger t.o.v. behoud huidige gebouwen. Samenwerking in een centraal gelegen, herkenbaar en bruisend cultuurhuis biedt goede vooruitzichten op het vergroten van de maatschappelijke impact en bezoekersaantallen van de culturele en educatieve partners.

1.4.2 Nieuwbouw cultuurhuis bespaart dure renovaties en maakt herontwikkeling mogelijk. Door de verhuizing van partijen naar het (nieuwe) cultuurhuis komt verouderd maatschappelijk vastgoed vrij. Dat biedt kansen voor woningbouw of andere doelen en kan geld opleveren.

1.5.1 Een extra multifunctionele zaal/ gymzaal in De Nieuwe Korf voorkomt dat de afstand tussen school en gymzaal te groot wordt. De loopafstand tussen het scholencluster in de Berkelwijk ('t Ronde en Wereldwijs) en het Burgemeester Buining sportpark bedraagt ca 1750 m. Zeker voor onderbouwleerlingen is dat onwenselijk lang. Door het toevoegen van een nieuwe zaal als onderdeel van het cultuurhuis De Nieuwe Korf, blijft de loopafstand net als nu ca 500 m. Wel zal tijdens de bouw tijdelijk geen gymzaal op locatie De Korf beschikbaar zijn.

1.5.2 Multifunctionele inzetbaarheid van de zaal levert efficiencywinst op en extra kansen cultuurhuis. Door de zaal zo in te richten dat deze zowel voor sport als voor andere doeleinden bruikbaar is ontstaan extra kansen, bijvoorbeeld voor evenementen in het cultuurhuis.

1.5.3 De multifunctionele zaal biedt extra sportcapaciteit voor de breedtesport. Hoewel het vastgestelde sportaccommodatiebeleid niet uitgaat van verdere uitbreiding van de zaalsportcapaciteit wordt dit door de sportverenigingen wel zeer wenselijk gevonden, zeker omdat Leusden demografisch sneller groeit dan een paar jaar geleden voorzien. De realisatie van een multifunctionele zaal/ gymzaal biedt deze gewenste extra capaciteit voor de breedtesport.

1.6.1 Door het toevoegen van woningen leveren wij een bijdrage aan het verminderen van de woningnood. We voegen het aantal woningen toe dat stedenbouwkundig verantwoord is en binnen de parkeernormen past.



1.6.2 Met het woningbouwprogramma geven we invulling aan de vastgestelde woonvisie. Minimaal tweederde van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en/of betaalbare koop). Voorwaarde is tevens dat 30% van het woningbouwprogramma sociale huur is. Het overig deel (maximaal 33% van het totale woningaanbod) betreft vrije sector huur en/of koop. Deze opzet sluit aan bij het wetsvoorstel Wet regie volkshuisvesting, dat naar verwachting in 2026 in werking treedt. Uit de inwonerbetrokkenheid blijkt dat veel Leusdenaren ook het meeste belang hechten aan goedkope en betaalbare woningen.

1.7.1 Horeca past op deze plek. Er is nu ook horeca en de Kooikersgracht is in de visie Hamershof door de raad aangewezen als plek waar een concentratie van levendige horeca wenselijk is. Horeca past ook bij het cultuurhuis. De plek, aard en omvang van de toekomstige horeca is nader te bepalen in het vervolg.

1.8.1 De bowlingfunctie wordt breed gewaardeerd. Uit de inwonerbetrokkenheid blijkt dat de huidige bowlingfunctie breed gewaardeerd wordt. De wens om deze functie te behouden is bij sommige groepen sterk aanwezig. De Bowlingvereniging Leusden is voor haar voortbestaan zelfs volledig afhankelijk van het voortbestaan van bowlingbanen in exploitatie van een commerciële eigenaar/exploitant. De vereniging zou niet zelf kunnen voorzien in de exploitatie. De huidige eigenaar van de bowlingbanen (tevens de huurder van het gemeentelijk vastgoed) wil ook graag een doorstart maken.

1.8.2. Het ruimtelijk model maakt voortzetting van de bowling mogelijk. De gemeente heeft geen wettelijke of beleidsmatige taak om bowling te garanderen, maar in deze specifieke context wel de kans om dit te faciliteren, mits haalbaar en betaalbaar. Het ruimtelijk model maakt het mogelijk om de oude bowlingbanen desgewenst in gebruik te houden tijdens de bouw van het cultuurhuis (waarin ook een nieuwe bowling een plek zou kunnen krijgen).

1.8.3. Het ruimtelijk model voorziet ook in andere mogelijkheden om de ruimte te exploiteren. Indien bowling nu of in de toekomst niet meer haalbaar zou zijn, is de ruimte voor andere functies bruikbaar en te exploiteren. Dat verkleint het financiële risico voor de gemeente.

1.9.1 Er is veel draagvlak voor het behouden van vraagvolgend parkeerbeleid. Dit blijkt zeer duidelijk uit de inwonerbetrokkenheid met heel Leusden (enquête) en de omwonenden (mentimeter vragen participatieavond). De ondernemersvereniging Hamershof heeft ook een brief aan raad en college gestuurd waarin het belang van het handhaven van het huidige parkeerbeleid wordt benadrukt.

1.9.2 Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er nu overcapaciteit is in de Hamershof. Het is kosten- en ruimte efficiënt om die capaciteit te benutten en alleen die parkeerplaatsen toe te voegen waarvan berekend is dat ze ook nodig zijn om voldoende en gratis parkeren te garanderen.

1.9.4 Alle parkeerplaatsen blijven openbaar toegankelijk. Dat maakt dubbelgebruik mogelijk en daarmee het meest efficiënte ruimtegebruik. Indien later toch uitgeefbare parkeerplaatsen overwogen worden, moet rekening worden gehouden met het wegvallen van het dubbelgebruik. Op basis van het nu gehanteerde programma en model moeten ca. 56 openbare parkeerplaatsen worden toegevoegd, bij behoud van het parkeerdek noord in het plangebied en vervallen van de maaiveldparkeerplaatsen zuid in het plangebied.

1.10 t/m 1.17: zie bijlage 1 voor analyse van het plangebied en de onderbouwing van de ruimtelijke ambities en uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gekozen vanuit de analyse van kwaliteiten, kansen en sterke en minder sterke punten van het gebied. Zo ontbreekt een groene verblijfsruimte in het centrum. De keuze voor een bouwhoogte van max ca. 8 lagen betekent voor de een misschien een fraaie markering van de entree van het centrum, maar voor de ander wellicht een onprettig en ondorps aangezicht; uit de inwonerbetrokkenheid blijkt dat hier heel verschillend over wordt gedacht. Tegenover de bouwhoogte staat ook nieuwe



groen ingerichte openbare ruimte en natuurlijk een bijdrage aan het verkleinen van de woningnood.

2.1.1. en 2.2.1 Deze kredieten zijn noodzakelijk om het project ter hand te kunnen

nemen. De gevraagde middelen zijn gebaseerd op kengetallen. Gangbaar is een opslag van 29% tot 36% aan bijkomende kosten, AK en risico op de aanneemsom. We rekenen voor nu met 30%, wat neerkomt op ruim 4 mio voor de beide gemeentelijke vastgoedprojecten samen (en overall stichtingskosten van ca 18 mio). Van dat bedrag wordt nu iets minder dan driekwart aangevraagd als voorbereidingskrediet. Afwijkingen zijn dus denkbaar, veel van het werk in de volgende fase moet nog in beeld gebracht worden.

2.1.2 en 2.2.2 Deze kredieten zijn voorlopig voldoende. Vanwege de hoge onzekerheidsmarge wordt nu niet het hele bedrag aan bijkomende kosten als krediet gevraagd, maar 75% daarvan. Vooral rondom het cultuurhuis zijn nog veel keuzes te maken. Het programma staat nog niet vast en kan groter of kleiner worden dan waar nu mee is gerekend. De opslag van 30% is relatief laag terwijl het proces om met de cultuurpartners en commerciële partner tot een goed programma en gebouwconcept te komen juist relatief complex is. De kans is dus groot dat het percentage van 30% later moet worden opgehoogd, maar ook dat de grondslag hiervan stijgt of daalt. Het nu gevraagde voorbereidingskrediet houdt rekening met deze onzekerheden door niet alle mogelijk noodzakelijke middelen vrij te geven maar voorlopig wel voldoende.

2.3.1. De grondexploitatie is het geëigende middel om te kunnen sturen op de kosten en baten van de gebiedsontwikkeling. De kosten van de gebiedsontwikkeling kunnen worden gedekt uit de grondopbrengsten van de woningbouw en het toerekenen van een grondwaarde aan de maatschappelijk vastgoedprojecten. De kosten betreffen plankosten, bouw- en woonrijp maken, aanleg parkeerplaatsen en openbaar gebied en verbetering inpassen parkeerdek. De stichtingskosten en de opbrengsten uit verkoop of verhuur van de bouwprojecten (cultuurhuis, sporthal en woningbouw) vallen hierbuiten.

2.3.2 Er is genoeg inzicht in kosten en opbrengsten om de grondexploitatie te kunnen openen. Er is inzicht in de opbrengstpotentie van het woningbouwprogramma en in de kosten die gemoeid zijn met de gebiedsontwikkeling van De Nieuwe Korf. Ook zijn de voornaamste risico's in beeld. Zie hiervoor de bijlage financiële uitgangspunten (bijlage 4) en voor de details de geheime bijlagen (bijlage 2) bij dit voorstel.

2.3.3 De kosten voor civiele werken Burg. Buiningspark worden nog inzichtelijk gemaakt. Naast de kosten voor de realisatie van de sporthal zelf zullen ook kosten gemaakt moeten worden om in het sportpark functies te verplaatsen, om parkeerplaatsen toe te voegen en om de verkeersveiligheid te kunnen borgen. Die kosten zijn nu nog niet geraamd en dus ook nog niet meegenomen in de grondexploitatie. We hanteren als uitgangspunt dat deze kosten nog wel ten laste van de grondexploitatie gebracht gaan worden. Hierover wordt nog fiscaal en juridisch advies ingewonnen.

2.4.1. Het is in het financieel belang van de gemeente en in het belang van behoorlijk bestuur om de toekomstige kosten onder de ogen te zien van het realiseren en exploiteren van het gewenste maatschappelijk vastgoed en hierop te sturen. De besluiten die nu worden genomen hebben pas over een aantal jaren structurele begrotingseffecten. Het is daarom goed nu al rekening te houden met die effecten en deze af te wegen tegen de verwachte maatschappelijke baten. Nu al een raming opstellen en deze steeds bijstellen en een doorkijk naar dekkingsopties bieden stelt de raad in staat te sturen op het project.

2.4.2 De raad controleert en stuurt op de financiën. De P&C cyclus is het reguliere en wettelijk verplichte instrumentarium waarmee de raad controleert en stuurt op de financiën. Bij grote afwijkingen wordt de raad in staat gesteld te prioriteren en te heroverwegen.



7. Alternatieve scenario's

- a. Het alternatieve model dat beschreven is achteraan bijlage 1: Het parkeerdek Smidse ook weghalen, de 150 parkeerplaatsen ondergronds onder de nieuwe korf compenseren en op de extra te ontwikkelen plek cultuurhuis, bowling/ontspanning en horeca realiseren. Effecten van dit scenario zijn:
 - i. Meer ruimtelijke kwaliteit door het vervangen van een weinig fraaie parkeergarage door een mooie plek met hoge verblijfskwaliteit.
 - ii. Minder autoverkeer over de (noordzijde van) de Smidse door het vervallen van de grote parkeergarage. Het autovrij maken van de Smidse is echter niet mogelijk want er zijn nog 2 parkeerhoven en de parkeergarage onder het Huis van Leusden ook aan De Smidse ontsloten.
 - iii. Betere fasering mogelijk van theater, leisure en horecafunctie.
 - iv. De noodzaak om de 150 parkeerplaatsen elders in het plangebied te compenseren. Dat kost, afhankelijk van nader te maken keuzes en de uitkomsten van nader te verrichten onderzoeken naar verwachting tussen de 8 en de 12 miljoen euro extra.
- b. Van 2 sporthallen afschalen naar 1 en dus sporthal De Korf niet vervangen. Het vastgestelde sportaccommodatiebeleid gaat wel uit van vervanging van De Korf, en dit is ook nodig om de binnensportverenigingen te kunnen accommoderen. Dit is echter geen wettelijke taak; de raad kan haar beleid aanpassen om de kosten te drukken. Dat heeft als consequentie dat binnensportverenigingen zullen moeten uitwijken naar locaties buiten de gemeente, die echter niet of nauwelijks beschikbaar zijn, en/of zullen moeten sporten op incurante tijdstippen en/of het ledenaantal moeten terugbrengen. In theorie zouden verenigingen ook zelf -buiten de gemeente om- in hun accommodaties kunnen voorzien maar in de praktijk is dat voor de meeste verenigingen niet haalbaar.
- c. Afzien van het faciliteren van theater en cultuureducatie, en voor de bibliotheek kiezen voor het wettelijk minimumniveau. Alleen het bibliotheekwerk is een wettelijke taak, waarbij echter nauwelijks eisen gelden aan het bibliotheekgebouw. De gemeente heeft geen plicht om een theaterfunctie of een gebouw voor cultuureducatie te faciliteren. Theater de Tuin en Scholen in de Kunst zijn voor hun voortbestaan echter nu wel afhankelijk van door de gemeente gesubsidieerde of ter beschikking gestelde huisvesting.
- d. Renovatie i.p.v. herontwikkeling. Met renovatie is een lagere eenmalige investering op deze plek gemoeid, maar overall en omgerekend naar structurele lasten, is het waarschijnlijk duurder dan het voorkeursscenario. Andere effecten: geen extra woningen, geen cultuurhuis, geen groene parkzone in het centrum, minder energiezuinig gebouw, bestaande inefficiënties in de gebouwen blijven bestaan, veel minder ruimtelijke kwaliteit. Vraagstukken rondom de toekomst van de gebouwen waar de Bibliotheek en Scholen in de Kunst nu zijn gevestigd blijven onbeantwoord.
- e. Gymzaal niet in De Nieuwe Korf, maar naast de scholen in Berkelwijk bouwen. Effecten van deze keuze:
 - i. Loopafstanden scholen: Voor Wereldwijs en 't Ronde wordt de loopafstand naar de nieuwe gymzaal dan nagenoeg nihil. De afstand tot De Korf is echter ook al ruim binnen de wenselijke marge. Het Christal kan in deze variant terecht in de sporthal Buiningpark. Loopafstanden naar andere scholen zijn niet relevant. De Hobbit en Het Kompas hebben beiden al aangegeven in de Burgemeester Buining sporthal te willen gymmen.
 - ii. Gaat ten koste van binnenstedelijk groen op die plek. Dat staat op gespannen voet staat met de Omgevingsvisie en kan bij omwonenden gevoelig liggen.



- iii. Het maakt dubbelgebruik van de hal door de culturele en maatschappelijke partners in het cultuurhuis en/of commercieel dubbelgebruik nagenoeg onmogelijk. Medegebruik t.b.v. trainingen breedtesport blijft wel mogelijk.
- iv. De bouwfaserings maakt het mogelijk om eerst de gymzaal te bouwen en dan pas de sporthal te slopen. In het voorkeursscenario is dat niet het geval en wordt uitgegaan van een tijdelijke situatie die ca. 4 jaar duurt (start bij sloop oude sporthal en einde bij oplevering cultuurhuis) waarin de scholen moeten uitwijken naar andere, verder weg gelegen gymzalen (Atlas, Atria of Sportcentrum Buiningpark). Er zijn dan wel genoeg zalen, maar die liggen voor de 2 scholen wel verder weg (ca. 1800 m) dan wenselijk wordt gevonden (max 1000 m. loopafstand)
- v. Meer ontwikkelruimte voor andere functies (wonen, horeca, leisure, parkeren) op de locatie De Korf.
- vi. Eenvoudiger/makkelijker bouwen op de Korflocatie (Gymzaal heeft afwijkende verdieping hoogte en stramienmaat en moet apart ontsloten worden).
- f. Kiezen voor een lagere stedelijke dichtheid en lagere bouwhoogte. Rond de Hamershof zien we, meer dan op andere plekken in Leusden, ruimte voor meer stedelijkheid in de vorm van een hogere bebouwingsdichtheid en van bebouwing van een kwalitatief hoge uitstraling. Stedenbouwkundig wordt de nu voorgestelde massa met 8 bouwlagen als hoogste punt verantwoord en inpasbaar geacht. Uit de inwonerbetrokkenheid blijkt dat veel Leusdenaren het belangrijk vinden om (veel) woningen toe te voegen, vooral in het betaalbare en sociale segment. Maar ook blijkt uit de inwonerbetrokkenheid dat veel Leusdenaren zich zorgen maken over te hoog en te intensief bouwen. Sommige Leusdenaren zijn zelfs uitgesproken tegenstander van elke vorm van hoogbouw. Minder hoog bouwen betekent minder bijdragen aan de woningbouwopgave en meer tegemoetkomen aan het behoud van dorpse uitstraling, ook in het centrum. Het heeft ook een negatief effect op de grondopbrengsten en draagt minder bij aan versterking van (economisch) draagvlak voor centrumvoorzieningen.
- g. Er zijn bij een gebiedsontwikkeling als deze oneindig veel alternatieve scenario's voorstelbaar. Meer scenario's expliciet onder de aandacht brengen draagt echter niet bij aan een doelmatige en doeltreffende visievorming, kaderstelling en besluitvorming.

8. Risico's

- a. Financieel: Aan gebouw- en gebiedsontwikkeling kleven inherente financiële risico's. Bouwkosten kunnen stijgen, soms in een ander tempo dan de algemene inflatie. De rente kan veranderen. Het renterisico van dit project is groot omdat er grote initiële investeringen mee zijn gemoeid. Dit effect is het grootst in de eerste jaren na oplevering en wordt elk jaar kleiner omdat er lineair wordt afgelost op de financiering. Resultaten van aanbestedingen (om nieuw vastgoed te bouwen) en tenders (om grond met ontwikkelwaarde aan een marktpartij te verkopen) worden in hoge mate beïnvloed door onvoorspelbare marktontwikkelingen. Huurders van gemeentelijk vastgoed kunnen in financiële problemen komen waarmee dekking voor het plan wegvalt.
- b. Juridisch-planologisch: Voor de bouwprojecten zijn vergunningen voor buitenplanse omgevingsplan activiteiten (BOPA's) en/of herziening(en) van het omgevingsplan nodig. Hiervoor moeten veel onderbouwingen en onderzoeken worden verricht met nu nog ongewisse uitkomsten. Dat kan leiden tot vertraging, extra kosten of de noodzaak plannen aan te passen. Tegen de te verlenen of verleende vergunningen staat voor belanghebbenden bezwaar en beroep open. De doorlooptijd van beroep en -in



sommige gevallen- hoger beroep verschilt per procedure en is afhankelijk van de drukte bij de bestuursrechter en/of de Raad van State. Het veroorzaakt zeker forse vertraging t.o.v. de optimistische planningsvariant. Zolang de zaak onder de rechter is blijft ook een inhoudelijk afbreukrisico bestaan, bezwaren kunnen natuurlijk geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard worden.

- c. **Privaatrechtelijk:** Bij het beëindigen of aanpassen van de huurovereenkomsten kan een huurder besluiten niet mee te werken. Huurders kunnen tegen de huuropzegging bij de rechtbank verweer aantekenen.
- d. **Planning en fasering:** De realisatie van de openbare ruimte, het cultuurgebouw en de woningen is volledig afhankelijk van het eerst kunnen realiseren van de sporthal op het Burgemeester Buining sportpark, want er wordt vastgehouden aan de eis dat er steeds een sporthal beschikbaar moet zijn. Voor nieuwbouw op het Burgemeester Buining sportpark is provinciale medewerking noodzakelijk. Ook is de beperkte ambtelijke capaciteit en de noodzaak om te prioriteren tussen diverse opgaven een planningsrisico.
- e. **Politiek/maatschappelijk:** Het krachtenveld rondom dit project is voor Leusdense begrippen groot. Er zijn veel en verschillende belanghebbenden met vaak tegengestelde belangen, waarbij het onmogelijk is om aan alle wensen en belangen tegemoet te komen. De financiële en ruimtelijke impact van de beslissingen is groot en de doorlooptijd is lang en overspant meerdere raadsperiodes. Dat alles verhoogt het risico op discontinuïteit in het proces, met extra kosten en vertraging tot gevolg. De raad betrokken en actief houden evenals actief blijven communiceren en participeren kan dit risico iets verkleinen.

9. Vervolg

Het college heeft in het kader van de nu voorliggende studie al een globale aanpak voor het vervolg opgesteld. Er is een realisatiestrategie (bijlage 5), een planning op hoofdlijnen en een aanzet voor een plan van aanpak. Dit alles is na een raadsbesluit over de kaders en benodigde middelen de taak en bevoegdheid van het college.

Realisatie nieuwe sporthal:

We starten zo spoedig mogelijk met een publiekrechtelijke procedure die het realiseren van de vervangende sporthal op het Burgemeester Buiningpark mogelijk maakt op een wijze die niet ten koste gaat van andere beleidsambities m.b.t. die plek, oftewel een 'no regret' inpassing. Hiervoor is al een aanzet gegeven. De realisatie van de sporthal bepaalt het kritieke pad. Bespoedigen van de voortgang en mitigeren van risico's op vertraging is daarom van extra groot belang voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Met voorliggend besluit neemt de raad een kaderstellend besluit over de inpassing van de sporthal. Hierdoor is geen raadsbesluit meer nodig om de sporthal op het sportpark Buiningpark planologisch mogelijk te maken, omdat het valt binnen de delegatiemogelijkheden van het college om het omgevingsplan te wijzigen en, als er sprake is van een wijziging middels een omgevingsvergunning, er geen adviesrecht van de raad is. Dit geldt in beide gevallen zolang de ontwikkeling past binnen de door de raad gestelde kaders van de sporthal. Wel informeert het college de raad actief over de voortgang en neemt de raad een go/no go besluit over de realisatie van de sporthal bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet.



Realisatie cultuurhuis

De bouw van het cultuurhuis kan pas plaatsvinden nadat de nieuwe sporthal is gebouwd. In de periode kan de planvorming voor dat nieuwe gemeentelijke vastgoed verder vormgegeven worden:

1. Samen met de (nu 3) betrokken culturele partners zullen we een Programma van Eisen en exploitatiemodel van het cultuurhuis opstellen. Streven is om hierover in het najaar van 2026 een collegebesluit te kunnen nemen en de raad te informeren en te consulteren. We hechten er groot belang aan de actieve betrokkenheid van en samenwerking met en tussen de culturele partners. Het succes van het cultuurhuis zal immers ook afhankelijk zijn van de kwaliteit van die samenwerking.
2. Samen met de huidige exploitant zoeken naar een haalbare en betaalbare terugkeer van bowling in De Nieuwe Korf en -indien tot overeenstemming gekomen kan worden- daarover nieuwe contractuele afspraken te maken
3. Een definitief go-no go besluit over het cultuurhuis inclusief bowling/ontspanning, multifunctionele zaal/gymzaal, horeca en eventuele overige functies aan de raad voor te leggen inclusief een besluit over het benodigde uitvoeringskrediet. Afhankelijk van de nog te maken keuzes over aanbestedingsvorm kan dat eerder of later in het proces zijn op basis van een schetsontwerp of juist een maatvast definitief ontwerp.

Om het project verder te brengen is het nodig om bestaande huurcontracten te ontbinden. Naast ontbinden zetten we in op vervangende afspraken die de realisatie van De Nieuwe Korf niet hinderen en ook naar redelijkheid en billijkheid rekening houden met de belangen van de huidige huurders. Dat houdt onder meer in dat we Theater De Tuin ondersteunen in het zoeken naar mogelijkheden om tijdens de bouw van De Nieuwe Korf elders haar activiteiten (tijdelijk) te ontplooiën, zonder de verantwoordelijkheid voor een tijdelijke voorziening over te nemen. En dat we de huurder en exploitant van de bowling en horeca ondersteunen in het zoeken naar mogelijkheden voor overbrugging van de bouwperiode en/of definitieve alternatieven zonder de verantwoordelijkheid hiervoor over te nemen.

Realisatie openbaar gebied

De nieuw te realiseren 'Korftuin', gekoppeld aan de luie trap naar de Kooikersgracht en de eventueel toe te voegen constructie aan of in het parkeerdek kunnen tal van functies herbergen en op verschillende manieren ingevuld worden. Al genoemde opties zijn o.a. horeca terras, buitentheater, speeltuin, park, buitenfitness, buitenbios, waterspeeltuin. We willen de gemeenschap de gelegenheid geven bij deze invulling betrokken te zijn en de creativiteit uit de samenleving maximaal benutten. Hiervoor komt een apart proces waarover de raad wordt geïnformeerd. De realisatie van deze delen van het openbaar gebied kan pas starten na de realisatie

Realisatie woningbouw

Ruimtelijke en programmatische kaders worden nader uitgewerkt en waarschijnlijk wordt vervolgens het omgevingsplan aangepast. Daarna kan een tender worden doorlopen waarbij planselectie op basis van prijs en kwaliteit plaatsvindt. Verdeling in kavels en fasering en precieze realisatiestrategie is nog onderwerp van studie. Gelet op de locatie midden in een woonzorgcirkel, is bij verdere uitwerking aandacht nodig voor zorg- en ouderenwoningen. Daarnaast is aandacht nodig voor een evenwichtige verdeling van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment naar middeldure huur, goedkope koop en betaalbare koop.



Planning op hoofdlijnen

De herontwikkeling van De Korf is een complex traject met een lange doorlooptijd en vele afhankelijkheden en hangt nauw samen met de realisatie van de sporthal op het Burgemeester Buining sportpark. Op dit moment is de planning op hoofdlijnen uitgewerkt. In de vervolgfase zal deze verder worden geconcretiseerd en afgestemd op de uitkomsten van de planologische procedures, ecologische onderzoeken en technische voorbereidingen.

Bij de huidige hoofdlijnenplanning zijn een aantal risico's geïdentificeerd die van directe invloed kunnen zijn op de haalbaarheid en fasering van het project:

1. Afhankelijkheid van sporthal Burgemeester Buining sportpark: De oplevering van de sporthal is een randvoorwaarde om te kunnen starten met De Nieuwe Korf. Eventuele vertragingen in dit project hebben directe impact op de planning van De Nieuwe Korf.
2. Planologische procedures: Vanwege de ligging van het Burgemeester Buining sportpark buiten de rode contour is de aanloop naar de planologische procedure langer en meer onzeker. Daarnaast kunnen bezwaarmakers, net als bij elk ander groot bouwproject, flinke vertraging veroorzaken met bezwaar en beroepsprocedures.
3. Netcapaciteit en aansluiting: Door congestie op het elektriciteitsnet lopen wachttijden voor een nieuwe en/of uit te breiden aansluitingen scherp op. Zie de raadsinformatiebrief over netcongestie in Leusden (zaaknr. 246917) Dit vormt een risico voor de tijdige oplevering van zowel de Sporthal op het Burgemeester Buining sportpark als De Nieuwe Korf.
4. Ecologische voorwaarden: Met name de aanwezigheid van vleermuizen vereist langdurige monitoring en mitigerende maatregelen. Er kan pas worden gestart met de uitvoering van werkzaamheden nadat ecologisch onderzoek is afgerond en mogelijke noodzakelijke maatregelen zoals alternatieve locatie voor vleermuizen is gerealiseerd.
5. Ontwerp en aanbesteding: Inhoudelijke afstemming, marktdynamiek en contractuele keuzes kunnen leiden tot vertraging in de voorbereiding en uitvoering. Een goede voorbereiding en zoveel mogelijk parallel schakelen van werkzaamheden is noodzakelijk om tijd te winnen.

Deze risico's worden in de vervolgfase nader uitgewerkt en voorzien van concrete beheersmaatregelen. Daarbij wordt o.a. ingezet op vroegtijdige afstemming met betrokken partijen, het parallel uitvoeren van voorbereidende trajecten en het opnemen van flexibiliteit in de ontwerp- en contractstrategie.

Op basis van een aantal uitgangspunten is een eerste schets van de hoofdlijnenplanning opgesteld. Hieruit hebben we kritische factoren opgehaald die van grote invloed zijn op de haalbaarheid planning:

- Positief besluit over functies, ruimtelijke kaders en randvoorwaarden op 6-11-2025
- Uitvoeringskrediet sporthal en herontwikkeling
- Aanbesteding en ontwerp sporthal
- Planologisch traject sporthal
- Aanvraag netaansluiting sporthal (wachtlIJst)
- Realisatie sporthal Burgemeester Buining sportpark
- Aanvraag netaansluiting DNK (wachtlIJst)
- Sloop De Korf
- Nieuwbouw De Nieuwe Korf

Hieronder een weergave van de mijlpalen uitgaande van een optimistisch realistisch verloop:



STAP 1	STAP 2	STAP 3
Herschikking van velden en functies op het Burgemeester Buiningpark. Bouwen van nieuwe sporthal op BBP. Organiseren van tijdelijke huisvesting voor theater.	Realisatie van het nieuwe culturele centrum, inclusief bowling en horeca. Bowling en horeca blijft gedurende de bouw actief binnen het huidige pand	Realisatie van de nieuwe woningen en de parkeergarage Herontwikkeling van vrijkomende locaties van de bibliotheek en Scholen in de Kunst
Indicatie: 2027 - 2029	Indicatie: 2030 - 2031	Indicatie 2032 - 2034

10. Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Inkoopadvies

Met dit besluit als zodanig is geen inkoop gemoeid maar met het vervolgproces na dit besluit des te meer. Dat vraagt om een zorgvuldig proces van aanbestedingen, tenders en grondverkoop. Hiervoor is een realisatiestrategie (zie bijlage 5) opgesteld. Zie verder hierboven onder vervolg.

12. Advies van HR

Niet van toepassing.

13. Advies ICT

Niet van toepassing.

14. Juridisch advies

Diverse juridische adviezen zijn verwerkt in de beslispunten, argumenten en risico-paragraaf. Het gaat nu om een besluit over programmatische uitgangspunten. Bij de uitwerking van deze uitgangspunten wordt opnieuw de juridisch adviseur en/of een externe jurist betrokken.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

Aan de hand van normbedragen voor de te realiseren gebouwen (cultuurhuis, multifunctionele (gym)zaal, horeca en bowling/ontspanning, sporthal op BB-park) is een raming gemaakt van de (exploitatie)lasten voor de gemeentelijke begroting. Bij een rente van 2% komt dit neer op een bedrag van ca. € 1 miljoen per jaar, een stijging van ca. € 700.000 ten opzichte van de huidige lasten.

De rente is genoemd als één van de risico's. Bij een rente van 3% komen de exploitatielasten uit op ca. € 1,15 miljoen, een stijging van ca. € 850.000 ten opzichte van de huidige lasten.

De geschatte eenmalige opbrengst van de achterblijvende locaties (Bibliotheek en Scholen in de Kunst) is ca. € 1,5 miljoen.



De geschatte netto-opbrengst van de GREX in dit scenario bedraagt ca. € 0,4 miljoen. (huidige waarde, oftewel netto contante waarde)

Alle andere scenario's dan het voorgestelde scenario's waarbij de bestaande voorzieningen worden behouden, zoals renovatie of herbouw op de bestaande locaties, leiden tot hogere exploitatielasten (zie bijlage 3).

16. Advies communicatie

Het communicatieadvies is om transparant en actief te communiceren over het raadsbesluit over de herontwikkeling van De Nieuwe Korf. Inwoners, maatschappelijke partners en andere betrokkenen hebben in een eerdere fase hun stem laten horen via diverse participatievormen. Het is belangrijk hen goed te informeren over wat er met hun inbreng is gedaan, welk besluit er is genomen door de raad en hoe het proces verder verloopt.

Na het genomen raadsbesluit worden de volgende, reguliere, communicatiemiddelen ingezet:

Website gemeente Leusden

- De projectpagina www.leusden.nl/denieuwekorf wordt geactualiseerd met informatie over het raadsbesluit en over het verdere proces.
- Er komt een nieuwsbericht op de website van de gemeente met informatie over het raadsbesluit en over het verdere proces.

Sociale media

Via het gemeentelijke Instagram- en Facebookaccount wordt kort en begrijpelijk gecommuniceerd over het raadsbesluit. Daarbij verwijzen we naar de projectpagina voor meer informatie.

Persbericht

Er wordt een persbericht opgesteld voor lokale media over het besluit van de raad over de herontwikkeling van De Nieuwe Korf en over het verdere proces.

Intranet

Via 't Erf worden alle medewerkers geïnformeerd over het raadsbesluit en het verdere proces. Het klantcontactcentrum wordt per mail extra geattendeerd over het raadsbesluit en het verdere proces.

Planning

De communicatie vindt plaats zo kort mogelijk na het raadsbesluit, dus bij voorkeur op 7 november 2025.

17. Intergemeentelijke samenwerking

Intergemeentelijke samenwerking is niet van toepassing.



18. Global Goals

☐	Goal 01	Einde aan Armoede	
☐	Goal 02	Einde aan honger, zorgen voor voedselzekerheid en duurzame landbouw	
☐	Goal 03	Gezondheidszorg voor iedereen	
☒	Goal 04	Inclusief, gelijkwaardig en goed onderwijs voor iedereen	
☒	Goal 05	Gelijke rechten voor mannen en vrouwen en empowerment van vrouwen en meisjes	
☐	Goal 06	Schoon water en sanitaire voorzieningen voor iedereen	
☐	Goal 07	Toegang tot betaalbare en duurzame energie	
☒	Goal 08	Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen	
☐	Goal 09	Infrastructuur voor duurzame industrie	
☒	Goal 10	Verminderen van ongelijkheid binnen en tussen landen	
☒	Goal 11	Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam	
☐	Goal 12	Duurzame consumptie en productie	
☒	Goal 13	Aanpak van klimaatverandering	
☐	Goal 14	Beschermen en duurzaam gebruik van oceanen en zeeën	
☐	Goal 15	Beschermen en duurzaam gebruik van ecosystemen, bossen en biodiversiteit	
☐	Goal 16	Bevorderen van veiligheid, publieke diensten en recht voor iedereen	
☐	Goal 17	Versterken van mondiaal partnerschap en coherent beleid voor duurzame ontwikkeling	

19. Klimaatadaptatie

Het voorstel voorziet in het toevoegen van een groene long aan het centrum. Dat draagt bij aan het verminderen van hittestress en het verbeteren van de waterberging.

20. Inwonerbetrokkenheid

Een gepland proces van participatie is doorlopen, zie hiervoor bijlage 6 Participatieverslag. Diverse groepen en belanghebbenden hebben kunnen meedenken en meepraten. Het voorliggend ruimtelijke en programmatische voorstel is niet alleen een product van stadsontwikkelaars en beleidsadviseurs, maar ook van de samenleving. Van belanghebbenden, belangstellenden, betrokken inwoners en maatschappelijk partners. Planelementen zoals de groene zone, de faseer- en behoudbaarheid van de bowling en de samenwerking om met 3 cultuurpartners tot een cultuurhuis te komen zouden zonder het participatieproces waarschijnlijk niet in deze vorm deel uitmaken van het plan.



21. Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijk model en uitgangspunten De Nieuwe Korf.
- Bijlage 2: GEHEIM Grondexploitatie REX De Nieuwe Korf.
- Bijlage 3: Jaarlijkse lasten varianten De Nieuwe Korf.
- Bijlage 4: Financiële uitgangspunten De Nieuwe Korf.
- Bijlage 5: Realisatiestrategie De Nieuwe Korf.
- Bijlage 6: Participatieverslag De Nieuwe Korf.
- Bijlage 7: Parkeerbalans De Nieuwe Korf.
- Bijlage 8: begrotingswijziging 2025-1042

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester