



Raadsvoorstel

Zaaknummer 208236
Datum raadsvergadering 30 januari 2025
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Maximaal aantal woningen Tabaksteeg-zuid

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het aantal van 940 woningen (met een mogelijke ophoging met 50 woningen) conform het Provinciaal Programma Wonen en Werken als getalsmatig maximum aan te merken voor de woningbouwopgave Tabaksteeg-zuid onder de voorwaarden dat mobiliteit en Groen Groeit Mee naar het oordeel van de provincie voldoende zijn geborgd en daarmee het aantal woningen voor Tabaksteeg-zuid in het concept PPWW2025 te bevestigen;
2. het daadwerkelijk te realiseren aantal woningen vast te stellen op basis van onder meer een goede ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige kwaliteit en woonbehoefte.

Aanleiding

Op 15 april 2024 heeft uw raad de kaders en randvoorwaarden voor de woningbouwlocatie Tabaksteeg-zuid vastgesteld. In deze kaders is het minimale aantal woningen voor Tabaksteeg-zuid bepaald op 760 woningen. Daarbij is de ruimte geboden om, mits stedenbouwkundig en anderszins goed in te passen, het programma te verhogen. Het college heeft er behoefte aan om met een maximaal aantal woningen ook de bovenkant van de bandbreedte vast te leggen.

Doel/Effect

Vaststellen van de bandbreedte waarbinnen het woningbouwprogramma van Tabaksteeg kan worden bepaald.

Argumenten

1.1 Het Omgevingsplan Tabaksteeg-zuid moet uiterlijk september 2026 zijn vastgesteld om het voorkeursrecht voor het verkrijgen van de grond te kunnen bestendigen.

Op de gronden in Tabaksteeg-zuid een voorkeursrecht onder de Omgevingswet. Daarmee heeft de gemeente recht van eerste koop als de eigenaar zijn eigendom wil verkopen. Het bestendigen van het voorkeursrecht is geen automatisme. De gemeente moet uiterlijk in september 2026 een Omgevingsplan hebben vastgesteld om de werking in Tabaksteeg-zuid in stand te houden.

1.2 Voor het op te stellen Omgevingsplan moeten we op tijd duidelijkheid hebben over het maximum aantal woningen.

In het Omgevingsplan wordt onder meer het aantal te realiseren woningen in Tabaksteeg vastgelegd. Het volstaat dan niet om alleen een minimum aantal woningen te benoemen, zoals we in de kaders en randvoorwaarden hebben vastgelegd. In het Omgevingsplan moet worden duidelijk gemaakt dat de beoogde

plannen geen effecten op de omgeving genereren die de plannen in de weg staan. Om die effecten in beeld te kunnen brengen moet ook het getalsmatig maximum aantal woningen bekend zijn.

1.3 Het maximale aantal woningen dat in een Omgevingsplan kan worden opgenomen moet ook formeel door de provincie zijn toegekend en vastgelegd in het Provinciale Programma Wonen en Werken (PPWW).

Uitbreidingsplannen moeten in het PPWW worden opgenomen om gerealiseerd te mogen worden. Tabaksteeg-zuid is om die reden in het PPWW 2023 opgenomen. Op dat moment gingen we uit van 760 woningen. Bij het tot stand komen van de kaders en randvoorwaarden hadden we al een eerste indicatie dat het laadvermogen van het gebied groter zou kunnen zijn dan 760 woningen. Verdere stedenbouwkundige verkenningen in de afgelopen tijd hebben laten zien dat een woningbouwprogramma tot zo'n 990 woningen mogelijk lijkt te zijn binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en een Leusdense kwaliteit. Met de grote vraag naar woningen zien we dit als een positief gegeven, omdat we hierdoor ook beter onze bijdrage in de Woondeal kunnen leveren.

We kunnen het aantal woningen echter niet zonder meer ophogen; dit aantal moet dus opnieuw in een PPWW worden vastgelegd. Op dit moment bereidt de provincie het PPWW2025 voor dat in de loop van 2025 wordt vastgesteld. Een volgend PPWW wordt naar verwachting pas eind 2026 en dus na de deadline van het Omgevingsplan vastgesteld. Om die reden is het zeer gewenst om nu te onderzoeken of de bovengrens van de bandbreedte kan worden vastgesteld.

1.4 De provincie staat onder een aantal voorwaarden positief tegenover een hoger woningbouwprogramma.

In beginsel staat de provincie positief tegenover verhoging tot het mogelijk maximale aantal woningen. Wel moet de gemeente met name op een tweetal punten een verdere onderbouwing en toelichting geven. Het gaat daarbij om de effecten van de woningbouw op de (auto-) mobiliteit en het voldoende borgen van Groen Groeit Mee. Dit moet wel tijdig gebeuren om mee te kunnen in het PPWW2025.

1.5 Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het Omgevingsplan geeft verder inzicht in het laadvermogen van Tabaksteeg-zuid.

Het stedenbouwkundig plan wordt de komende maanden verder uitgewerkt.

2. Op basis van de verdere inzichten in de planontwikkeling kan het daadwerkelijk te realiseren aantal woningen worden vastgesteld binnen de vastgestelde bandbreedte.

Het komende jaar ontstaat er meer duidelijkheid over de consequenties van aantallen woningen voor de stedenbouwkundige inrichting, goede ruimtelijke ordening en overige kwaliteiten waaronder het woningbouwprogramma. Op basis daarvan kan het daadwerkelijk te realiseren woningen worden vastgelegd. De onder- en bovengrens geven daarbij de bandbreedte.

Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

Het is beter om te wachten totdat we definitief inzicht hebben in het laadvermogen van Tabaksteeg-zuid.

Nu kan de suggestie ontstaan dat we het maximale aantal gaan realiseren

Dit beeld zou inderdaad kunnen ontstaan. Het doel van Tabaksteeg-zuid is nog steeds dat er een fijne woonwijk gaat ontstaan die past bij het karakter van Leusden. Het stedenbouwkundige plan gaat inzicht bieden in het aantal woningen dat bij deze doelen past. Het benoemen van een maximum aantal woningen is derhalve bedoeld om de speelruimte te definiëren en vormt a priori geen doel op zich.

Risico's

Omdat we nog werken aan het stedenbouwkundige plan, hebben we niet duidelijk wat het maximale laadvermogen van Tabaksteeg-zuid is. Het zou kunnen zijn dat er een kwalitatief goede woonwijk met meer woningen dan 940 mogelijk is. Gelet op de grote vraag naar woningen zou het jammer zijn dat dit aantal dan niet gerealiseerd kan worden. We achten dit risico beperkt. De provincie geeft in het PPWW2025 ruimte om 50 woningen meer te realiseren dan het aantal woningen dat in het PPWW is opgenomen. Wij verwachten niet dat een (nog) hoger aantal wenselijk is.

Plan van aanpak/tijdsplanning

- Vaststellen stedenbouwkundig plan door college, tweede kwartaal 2025;
- Vaststellen Omgevingsplan door raad, uiterlijk september 2026

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Leusden

R.B. van den Brink
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 26 november 2024, nummer 208236

besluit:

1. het aantal van 940 woningen (met een mogelijke ophoging met 50 woningen) conform het Provinciaal Programma Wonen en Werken als getalsmatig maximum te aan te merken voor de woningbouwopgave Tabaksteeg-zuid onder de voorwaarden dat mobiliteit en Groen Groeit Mee naar het oordeel van de provincie voldoende zijn geborgd en daarmee het aantal woningen voor Tabaksteeg-zuid in het concept PPWW2025 te bevestigen;
2. het daadwerkelijk te realiseren aantal woningen vast te stellen op basis van onder meer een goede ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige kwaliteit en woonbehoefte.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 30 januari 2025

I. Schutte – van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter