

## **Omgevingsvisie voor het stedelijk en het landelijk gebied**

### **Waarom omgevingsvisies?**

#### 1. Wet ruimtelijke ordening

Op dit moment zijn gemeenten verplicht één of meer gebiedsdekkende structuurvisies op te stellen; strategische plannen op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, natuur en water hebben een vrijwillig karakter.

Leusden had geen recente structuurvisie.

#### 2. Coalitieakkoord 2014- 2018 /Coalitie uitvoeringsprogramma 2014 – 2018.

De woonvisie wordt opgenomen in een breed ruimtelijk beleidskader “Structuurvisie gemeente Leusden” waarin ruimtelijke activiteiten zoals wonen, bedrijvigheid, mobiliteit, natuur en landschap en recreatie integraal met elkaar in verband worden gebracht. De structuurvisie moet ook zorgen voor duidelijke inbreng in regionale ontwikkelingen/plannen.

Er wordt een geactualiseerd (ontwikkel)bestemmingsplan buitengebied opgesteld met een nieuwe visie op het buitengebied.

#### 3. Provinciale Omgevingsvisie/ Regionale Ruimtelijke Visie.

Door de gemeenteraden van de negen gemeenten in de regio Amersfoort was bij de start van de raadsperiode afgesproken dat visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio zou worden opgesteld.

Achtergrond hierbij: was is nodig voor een krachtige en vitale regio?

Deze visie zou de inbreng van de regio zijn in de provinciale Omgevingsvisie.

#### 4. Omgevingswet

Het is de bedoeling dat onder de Omgevingswet één samenhangende visie op strategisch niveau wordt vastgesteld, uitdrukkelijk niet een optelsom van bestaande beleidsvisies voor de diverse domeinen. De gedachte is bovendien dat een omgevingsvisie globaal is, gericht op de lange termijn en vooral is gericht op doelen voor een uiteindelijke staat van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bindt alleen de gemeenteraad zelf bij de uitoefening van zijn bevoegdheden.

Met de op 1 februari j.l. vastgestelde visies is vooruitgelopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (door de minister inmiddels bepaald januari 2021)

## Wijze van totstandkoming van de omgevingsvisies.

- Interviews met stakeholders en mensen van wie we wisten dat die een "verhaal" te vertellen hadden.
- Zonder kaders vooraf
- Vraagstukken opgehaald bij de samenleving
- Oplossingen opgehaald bij de samenleving
- Gemeenteraad betrokken als voorzitter en toehoorder bij deze interactieve sessies

### *Intermezzo:*

In juni 2016 lag de Woonvisie te besluitvorming voor.

In de onderliggende stukken werd geconstateerd dat:

1. Er blijvende behoefte aan nieuwe woningen was;
2. Na 2025 de bouwmogelijkheden binnen de kernen zo goed als "op" zouden zijn.

Naar aanleiding hiervan is door de raad gevraagd om een Brede Maatschappelijke Discussie over de vraag wat (woningbouw) nodig is om Leusden na 2025 krachtig en vitaal te houden.



Uitkomst hiervan is dat er draagvlak is voor woningbouw tot de berekende “eigen” behoefte van circa 50 woningen per jaar, dat wil zeggen 750 woningen tussen 2025 en 2040.

Zo veel als mogelijk woningen moeten binnen de rode contouren worden gerealiseerd.

De woningen die hier niet kunnen worden gebouwd worden op nader door de raad aan te wijzen locaties in het buitengebied gerealiseerd.

Voor deze locaties wordt een “groene ontwikkelstrategie” bepaald, dat wil zeggen dat de woningbouw op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast. In de Omgevingsvisie landelijk gebied worden hiervoor handvatten gegeven.

De uitkomst van de bewonersraadpleging is onderdeel van de gemeenteraad voorgelegde notitie over strategische keuzen voor de Omgevingsvisies.

De link hiernaar staat hieronder.

<https://gemeentebestuur.leusden.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2017/05-juli/20:00/notitie-dynamisch-dorp-in-een-dynamisch-regio.pdf>

## **Hoofdpijnen van de Omgevingsvisies.**

### **Bestuursstijl.**

De samenleving vraagt een andere houding van de overheid ten aanzien van initiatieven.

In Leusden kennen wij dit onder de naam: Samenleving voorop.

De Omgevingswet sluit hier op aan met de term “uitnodigingsplanologie”.

Dit is een algemene uitnodiging om met initiatieven te komen. In de Omgevingsvisie (en straks het Omgevingsplan) worden van omgevingswaarden afgeleide doelen geformuleerd waaraan initiatieven worden getoetst.

Voor verschillende binnen- en buitenstedelijke gebieden zijn in de Omgevingsvisies deze omgevingswaarden aangegeven.

Dit vraagt (van de gemeenteraad tot het ambtelijk apparaat om “loslaten en vertrouwen”.

Ruimte voor initiatieven betekent soms het inperken van de ruimte van aanwonenden.

In de separate les over de Omgevingswet zal hier nader aandacht aan worden besteed.

In de Omgevingsvisies wordt op verschillende momenten aangegeven “we” gaan zo of zo doen.

Zoals net gezegd zijn de visies tot stand gekomen door het aandraagen van vraagstukken en oplossingen vanuit de samenleving.

“We” betekent dan ook in lang niet alle gevallen dat de gemeente de initiatiefnemer is.

In het project “Samenleving voorop” zijn de volgende rolnemingen van de gemeente aangegeven.

1. De gemeente regelt het.
2. Partner en gemeente staan samen aan de lat.
3. De gemeente draagt haar steentje bij.
4. De gemeente laat het over aan de samenleving.

Met inachtneming van deze vierdeling wordt in samenspraak met belanghebbenden een uitvoeringsparagraaf van de beide visies opgesteld.

## **Inhoud Omgevingsvisie stedelijk gebied.**

### Vooraf:

- Op de visie voor het landelijk gebied wordt hierna ingegaan
- De integrale inhoud van de visies wordt globaal aangestipt. Op een aantal onderdelen wordt tijdens andere “lessen aan de raad” ingegaan, zoals bijvoorbeeld duurzaamheid en mobiliteit.
- Op “wonen” en “werken” wordt hierna verder ingegaan.

### Hoofdpijnen van de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied.

Leusden is een groen dorp met relatief lage bebouwingsdichtheden en een nabij landschap gelegen op een strategische plek aan de A28 en nabij de grote buurgemeente Amersfoort..

Door de rust en de groene setting een prima plek om te wonen.  
Nog steeds voor de vestigers uit de jaren zeventig en tachtig (inmiddels (bijna senior) en ook voor gezinnen,  
Vanwege de ligging een locatie waar bedrijven zich willen vestigen.

Voor de toekomst willen we dit behouden en versterken

Hoe doen we dat bij:

- een veranderende bevolkingssamenstelling;
- een blijvende maar veranderende vraag naar woningen;
- een veranderende vraag naar voorzieningen;
- veranderingen in de wijze waarop wij ons vervoeren;
- de noodzaak tot verduurzaming;
- de noodzaak tot inspelen op klimaatverandering,

De Omgevingsvisie geeft hierop een antwoord.

## **Visie op thema's (voor zover niet behandeld bij "wonen" en 'werken" )**

### Voorzieningen als sociale plekken

Met de concentratie van voorzieningen in de vorm van sport en scholen is een eerste stap gezet.

In de volgende fase moeten o.a. aanbieders van m.n. sportvoorzieningen meer inspelen op:

- het afnemend aantal (vaste) (jeugd-)leden
- het betaalbaar houden van voorzieningen
- het bevorderen van zelfstandigheid van ouderen en andere hulpbehoevenden
- het bevorderen van een gezonde levensstijl

Hoe:

- samenwerken of samengaan van verenigingen
- vergroten van aanbod binnen verenigingen
- verdergaan met bundelen van (functies binnen) scholen.
- bij vrijkomende gebouwen in een woonwijk gebruik voor bij de buurt passende activiteiten te overwegen. Niet direct sloop en nieuwbouw van woningen.

### Groen is ons goud

Groen is een belangrijk element in Leusden

De meeste wijken zijn ingebed in een extensief beheerde groenstructuur. Ook ligt er een sterke doorlopende groenstructuur tussen de wijken in Leusden. Deze is niet overal even goed waarneembaar.

Wat gaan we doen?

- Verhogen van de beeldkwaliteit en de ecologische kwaliteit van het groen
- Verhogen van de gebruikswaarde van het groen (maatschappelijk gebruik, waterberging, klimaatadaptatie).
- Verhogen van de samenhang in het groen (oplossen van barrières)

### Duurzame mobiliteit

Tegenwoordig zoeken mensen eerst en vooral een interessante woonplaats. In de tweede plaats moet die strategisch liggen ten opzichte van de "werkplaats" en goed bereikbaar zijn

Met drie aansluitingen op de A28 is Leusden goed aangesloten op het hoofdwegennet. Amersfoort CS en Hoevelaken liggen op 5 resp. 6 km afstand. Met alleen al deze twee vervoersmodaliteiten zijn binnen een uur reistijd enorm veel arbeidsplaatsen bereikbaar.

Het opvangen van de groeiende mobiliteitsbehoefte is een must om een aantrekkelijke vestigingsplaats te blijven voor bewoners en werkenden. Dit geldt zeker ook voor de fiets, omdat dit voor zowel de kortere afstand als de treinstations passende wijze van (voor en na)transport zijn.

### Een gezonde en duurzame samenleving

Om klimaat- en duurzaamheidsbeleid kunnen we niet heen.  
Of we willen of niet.

- Inspelen op klimaatverandering
- Zorgen voor voldoende wateropvang
- Minder gebruik van fossiele brandstoffen en meer gebruik van duurzame energie;
- Verduurzamen van de economie;
- Bevorderen van een gezonde levensstijl.

De link naar de Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied staat hieronder.

<https://gemeentebestuur.leusden.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2018/01-februari/20:00/omgevingsvisie-stedelijk-gebied-1.pdf>

## **Wonen.**

### **Artikel 22, lid van de Grondwet:**

Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.

De wijze waarop dit inhoud wordt gegeven is vastgelegd in de Woningwet. Hierin is onder andere vastgelegd dat voor het goede gesprek met een corporatie over de bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente het beleid in een Woonvisie moet vastliggen.

Kernpunten van de Woonvisie 2016-2025 zijn.

- Leusden is en blijft een krachtige en vitale woongemeente met een daarbij behorend voorzieningsniveau en kiest voor een centrum dorps/kleinstedelijk woonprofiel, gericht op het binden en aantrekken van gezinnen.
- Ten behoeve van de visie is berekend dat er tot 2025 nog vraag is naar een kleine 600 woningen.
- Er wordt ruimte gegeven voor een versnelling van het woningbouwprogramma met een bandbreedte van 1.000 tot 1.200 woningen, zodat het inwonertal minimaal stabiel blijft in deze periode.
- Deze woningen worden op binnenstedelijke locaties gebouwd.

De link naar de Woonvisie en de cijfermatige onderbouwing staat hieronder:

<https://gemeentebestuur.leusden.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2016/09-juni/20:00/Woonvisie/Wonen-met-karakter-Woonagenda-Leusden.pdf>

<https://gemeentebestuur.leusden.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2016/09-juni/20:00/Woonvisie/Onderbouwing-voor-de-herijking-van-de-Woonvisie-2012-2022-van-Companen-d-d-19-06-2015-1.pdf>

### **Waar (en hoeveel) woningen worden tot 2025 gebouwd?**

Zie hiervoor de bijlage.

Dit zijn al voor woningbouw bestemde of in een of andere vorm aangewezen locaties voor nieuwbouw. De voorbereidingen hiervoor zijn afgelopen raadsperiode of worden komende raadsperiode getroffen. Voor een aantal potentiële projecten is geen aantal woningen ingevuld. Daarnaast is het zo dat er jaarlijks verschillende individuele, kleinschalige bouwinitiatieven zijn. Ook deze zijn als pm aangeduid.

Daarnaast “acupunctuur” in woonwijken:

- Aan-, uit- en opbouwen van woningen;  
Meewerken aan veranderende vraag van de bewoner.  
Redenen voor de verbouw van de woning kunnen zijn:
  - bedrijf aan huis;
  - thuis werken;
  - mantelzorg,
- Functieverandering;  
Nadenken over de vraag of in het belang van de wijk(funcitie) aan vrijkomend vastgoed andere gebruiksfuncties kunnen worden toegekend.  
Bijvoorbeeld: wonen – werken; bedrijf – wonen; school – broedplaats.

### **Voor wie en wat gaan we bouwen?**

- Gezinnen 60 – 80%
- Senioren )
- Starters ) 20- 40 %



Leusden is vanaf de jaren zeventig relatief snel gegroeid en heeft daardoor een kwalitatief goede, maar min of meer eenzijdige woningvoorraad. Omdat er ruimte wordt geboden voor een grotere groei dan de berekende behoefte, moeten nieuwe projecten niet alleen letterlijk iets toevoegen, maar ook qua woningtype, planconcept, etc.

Doorstroming bevorderen.

Oudere bewoners bewust maken dat al dan niet zelfstandig blijven wonen geen keuze is. Het rijksbeleid hierover is helder. Verhuizen naar een zorginstelling is alleen aan de orde bij een hoge indicering.

Tijdig verhuizen dan wel blijven wonen en de woning aanpassen aan de veranderende behoefte is het alternatief.

Bewustwording en faciliteren van aanpassen van woningen is een vraagstuk dat gemeenten steeds vaker tot hun taak rekenen. Uiteraard doet de gemeente dit niet alleen, maar samen met andere partijen.

#### **Wat komt er naar u toe deze periode?**

- Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie;
- Informatie over kleinere ruimtelijke initiatieven;
- Bestemmingsplannen;
- Prestatieafspraken met WSL en HLVE;
- Woonruimteverdeling;
- Starterslening/blijverslening/verzilverlening; (?)
- Voorstel(-len) voor bouwlocaties buiten de rode contour en een "groene ontwikkelstrategie".

Leusden, 19 april 2018  
Wouter van den Bedem

Bijlage.  
 Prognose op te leveren woningen 2018 – 2025 (april 2018)

Project/jaar oplevering	18	19	20	21	22	23	24	25	totaal
Tabaksteeg -Gastenhuis -Antares -Tabaksteeg-Zuid (28)	20 6								<b>26 (+28)</b>
De Biezenkamp -Blok L -De Brink -Rossenberg	18 26	11							<b>55</b>
Leusden-Zuid -Palet -Groene Kruis -Woelige Hoek /sportzaal -Arnhemseweg	22	5 19	pm						<b>46</b>
Valleipark	27	36 +pm	10						<b>73 + pm</b>
Hamershof e.o. -RABO -Huis van Leusden -De Verborgten Tuinen -V.d. Berg -Sport2000 Transformatie -Mulderij	22 61    12	56	31 pm pm						<b>182 + pm</b>
Princenhof/Ruige Veld Transformatie -Olmenlaan2 -Speelkamp 24 -Speelkamp 26 -Ruige Velddreef Nieuwbouw	54 16 10 pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	<b>70 + pm</b>
Bouwdriest			19						<b>19</b>
Maanwijk			40?	40?	39?				<b>119 ?</b>
Lisidunalaan			35?	35?	30?				<b>100?</b>
Locatie Klimrakker			15?						<b>15?</b>
Schoollocaties -Berkelwijk -de Meent				pm	pm				<b>pm</b>
Diverse woningen Leusden	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	<b>pm</b>
Groot Agteveld	64	37	37	37					<b>175</b>
Mastenbroek II (100?)					25	25	25	25	<b>100</b>
Diverse woningen Achterveld	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	<b>pm</b>
Diverse woningen buitengebied	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	<b>pm</b>
<b>totaal</b>	<b>358 +pm</b>	<b>164 +pm</b>	<b>187 +pm</b>	<b>112 +pm</b>	<b>144 +pm</b>	<b>25 +pm</b>	<b>25 +pm</b>	<b>25 +pm</b>	<b>990 + pm</b>