



Gemeente Leusden

MEMO

Aan : gemeenteraad
Cc :
Van : college van Leusden
Datum : 25 juni 2019
Betreft : Procesaanpak Tabaksteeg-zuid

Aanleiding voor dit memo.

Het college is aan de slag gegaan met “Andere planopzet Tabaksteeg-zuid”. Deze opdracht uit het College Uitvoeringsprogramma heeft als doel te verkennen of een andere opzet voor het plan van woningbouw en park haalbaar is en tot een breder draagvlak leidt. Deze verkenning moet samen met Stichting De Boom, Heijmans Vastgoed BV en de omwonenden worden uitgevoerd.

Betrokken partijen St. De Boom, Heijmans Vastgoed en gemeente Leusden delen de gezamenlijke ambitie om een duurzame groenblauwe versterking van het Langesteeggebied te realiseren. De ambities voor het Langesteeggebied zijn:

- het opheffen van een ontbrekende verbinding in het Groene Valleilint door realisatie van nieuwe natuur in het Langesteeggebied;
- het overgrote deel van het 90 ha grote Langesteeggebied behoudt een agrarische functie waarbij de bedrijfsvoering wordt afgestemd op de natuur (bijvoorbeeld door duurzame landbouw met natuur);
- recreatieve ontsluiting van het Langesteeggebied (aanleg van paden voor wandelaars, beleefbare natuur en link met Grebbelinie).

Dit wordt mogelijk gemaakt door een grondruil tussen St. De Boom en Heijmans Vastgoed ten behoeve van de bouw van maximaal 28 woningen aan de zuidkant van de Tabaksteeg. Beide plannen zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De gemeenteraad heeft in 2017 besloten om in principe en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan de plannen van St. De Boom en Heijmans Vastgoed voor het Langesteeggebied en zuidzijde Tabaksteeg.

Op 24 januari 2019 bent u door ons geïnformeerd over de uitkomsten van de door ons, in samenwerking met Heijmans Vastgoed BV en Stichting De Boom, uitgevoerde verkenning. Deze verkenning richtte zich op een alternatieve plek voor de strook aan de zuidzijde van Tabaksteeg, voor alle of een deel van de maximaal 28 vrijstaande woningen.

Er is geen alternatieve plek gevonden die voldoet aan een haalbare opzet en overall tot een breder draagvlak leidt. Een brief waarin het college tekst en uitleg geeft over haar standpunt en het vervolgproces is eveneens op 24 januari 2019 aan de raad en omwonenden verstuurd.

In de raadsvergadering van 31 januari vond een interpellatiedebat over deze memo plaats. Wethouder Vos heeft toen namens het college van B&W toegezegd om met een procesvoorstel te komen dat inzicht biedt op welke manier de raad en de omwonenden betrokken zullen worden bij het vervolg van deze verkenning en het vervolgproces, dit in relatie met de planvorming voor het Langesteeggebied. Deze verkenning richt zich dan op een mogelijk andere situering van de 28 vrijstaande woningen binnen de strook aan de zuidkant van Tabaksteeg. Volgens het plan waar de gemeenteraad in principe en onder



voorwaarden mee heeft ingestemd, is deze strook 100 meter diep en ongeveer 700 meter lang met daarbinnen een park en woningen.

Dit memo bevat die toegezegde procesaanpak, waarvan een concept is besproken met Heijmans Vastgoed, Stichting De Boom en de vertegenwoordiging van omwonenden van Tabaksteeg-Zuid.

Procesaanpak Tabaksteeg Zuid (in relatie tot het Langesteeggebied)

Om te komen tot ontwikkeling en realisatie van maximaal 28 woningen in de strook ten zuiden van Tabaksteeg zijn nog vele stappen te zetten. Er is hierbij vanzelfsprekend een onlosmakelijke relatie met de ontwikkeling van een breed gedragen Groen Inrichtingsplan voor het Langesteeggebied. In onze brief van februari 2018 hebben wij Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed BV laten weten in principe en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan hun plannen voor het Langesteeggebied en zuidzijde Tabaksteeg.

Een belangrijke voorwaarde is dat er pas procedures voor de maximaal 28 woningen kunnen worden gedraaid nadat het College heeft ingestemd met het nog op te stellen Groen Inrichtingsplan voor het Langesteeggebied en de gemeenteraad de gelegenheid heeft gehad hierover haar zienswijze te geven.

Daarmee gaat het "groen" vooraf aan het "rood", de groene versterking vormt immers de legitimatie voor het rood. Zie voor een schematisch overzicht van de te doorlopen planprocessen de bijlage bij dit memo.

Momenteel wordt door Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed een procesplan met tijdspad uitgedacht om te komen tot een breed gedragen Groen Inrichtingsplan. Provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente zijn hier als belanghebbende overheden (vanuit de gezamenlijke groene ambitie) nauw bij betrokken.

Op 20 maart jl heeft overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordiging van de omwonenden over de concept-procesaanpak voor Tabaksteeg Zuid.

In dit overleg is door het College aangegeven dat het planproces in Tabaksteeg Zuid weer actief wordt opgepakt (concreet de verkenning naar een alternatieve opzet binnen de strook aan de zuidzijde Tabaksteeg), nadat er een Groen Inrichtingsplan voor het Langesteeggebied is dat op het door de gemeente verlangde brede draagvlak kan rekenen. Dit is ook als zodanig op 11 juni jl met St. De Boom en Heijmans Vastgoed besproken.

Voor Tabaksteeg-Zuid zijn vervolgens de volgende stappen in hoofdlijnen te voorzien en die achtereenvolgens worden doorlopen:

1. Tweede fase verkenning naar alternatieve planopzet voor maximaal 28 woningen en park binnen strook zuidzijde Tabaksteeg (overeenkomstig de CUP-opdracht)
2. Beeldkwaliteitsplan Tabaksteeg Zuid
3. Bestemmingsplan Tabaksteeg Zuid
4. Inrichtingsplan park Tabaksteeg Zuid
5. Omgevingsvergunningen ontwikkeling ontsluiting, bouwrijp en inrichting park



Toelichting:

1. Tweede fase verkenning naar alternatieve planopzet voor maximaal 28 woningen en park

Deze fase betreft een indicatieve verkenning naar de mogelijkheden voor een alternatieve planopzet voor max. 28 woningen en het park. Die verkenning concentreert zich op de vraag of er gelet op consequenties enig draagvlak is voor een alternatief plan dat een park van 60 meter breed, binnen de planzone van 100 meter breedte, loslaat. (zonder op de beoogde omvang van het park in te leveren). Loslaten betekent dat de een deel van de max. 28 woningen dichterbij de bestaande bebouwing komen te staan.

Trekker is gemeente Leusden, in samenspraak met St. De Boom, Heijmans en omwonenden.

Verwachte doorlooptijd: 3 maanden.

Gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten.

2. Beeldkwaliteitsplan Tabaksteeg-Zuid

Het Beeldkwaliteitsplan wordt in dialoog met omwonenden opgesteld en dient als eindproduct een helder beeld te geven over de te ontwikkelen omgevingskwaliteit. Het ruimtelijk relevante beleid wordt beschreven, er komt een analyse van de ruimtelijke context (de huidige situatie). Het bevat een stedenbouwkundig plan en een beschrijving van zowel de beeldkwaliteit van de bebouwing als die van de openbare ruimte (de toekomstige situatie).

In het Beeldkwaliteitsplan worden voor het parkgedeelte globale inrichtingsschetsen opgenomen die in een later stadium kunnen worden uitgewerkt in concrete ontwerpen en inrichtingsplannen.

Inhoudelijk trekker is Heijmans met procesbegeleiding door gemeente Leusden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt ter informatie aan de raad aangeboden.

Verwachte doorlooptijd: 6 tot 8 maanden.

Gemeenteraad besluit te zijner tijd over Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan.

3. Bestemmingsplan Tabaksteeg Zuid en Langesteeg

In deze fase wordt het gezamenlijke bestemmingsplan voor zowel de groene inrichting van het Langesteeggebied als Tabaksteeg-zuid in de normaal te doorlopen fasen (voorontwerp; ontwerp; definitief) opgesteld. Er worden noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, er zijn reguliere inspraak-, bezwaar- en beroepsprocedures. Hier komen dus de planprocessen van Langesteeg en Tabaksteeg Zuid bij elkaar in één planologische procedure, voor het maken van 1 bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld door of namens de ontwikkelende partijen St. De Boom en Heijmans Vastgoed.

Verwachte doorlooptijd: 12 tot 24 maanden (afhankelijk van zienswijzen en mogelijke beroepsprocedures).

Gemeenteraad stelt te zijner tijd het bestemmingsplan vast.

4. Inrichtingsplan park Tabaksteeg Zuid

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld c.q. onherroepelijk is, wordt in dialoog met omwonenden een inrichtingsplan voor het door de gemeente te ontwikkelen parkgebied



gemaakt. In een aantal stappen wordt een interactief ontwerpproces doorlopen van “beeldkwaliteitsplan” (zie stap 2) tot “definitief ontwerp”.

Verwachte doorlooptijd ca. 6 maanden (kan procesmatig deels samenlopen met bestemmingsplanprocedures).

Trekker van deze fase is de gemeente Leusden.

Gemeenteraad wordt geïnformeerd over het inrichtingsplan.

5. Omgevingsvergunningen ontwikkeling ontsluiting, bouwrijp en inrichting park

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de uitvoeringsfase van de woningen opgestart worden. Hiervoor is Heijmans verantwoordelijk en hiervoor moeten de nodige vergunningen worden aangevraagd.

De uitvoering van de inrichting van het park wordt hierop afgestemd.

Verwachte doorlooptijd: ca. 12 maanden.

Al met al zal met dit plan- en realisatieproces langere tijd gemoeid zijn.

Met de vertegenwoordiging van omwonenden van Tabaksteeg Zuid zal in deze periode regelmatig overleg zijn. Dit laat bovenstaand proces zien.

Met Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed wordt een gemeenschappelijk communicatieplan gemaakt over de ontwikkelingen van het Groen Inrichtingsplan Langesteeg en de woningbouw- en parkontwikkeling in Tabaksteeg Zuid.

De vertegenwoordiging van de omwonenden hecht er aan om ‘zonder last’ te blijven en geeft aan dat medewerking aan plan- of ontwerpsessies niet betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van het recht om tegen plannen zienswijzen in te dienen en eventueel in beroep te gaan. Dit uitgangspunt is uiteraard door ons college erkend. Ook zal de vertegenwoordiging van omwonenden (in overleg met de gemeente) bezien of, wanneer en met welke omwonenden de verschillende stappen worden gezet in het planproces.



Bijlage

Schematisch overzicht relaties planprocessen van Groen Inrichtingsplan Langesteeg en Planopzet Tabaksteeg-zuid

