



Gemeente Leusden

MEMO

Aan : Gemeenteraad
Cc :
Van : wethouder Wim Vos
Datum : vrijdag 14 oktober 2022
Betreft : Achtergrondinformatie Langesteeg -
Tabaksteeg

Inleiding.

Door de gemeenteraad is gevraagd om een schouw m.b.t. het zoekgebied voor woningbouw Tabaksteeg Zuid. De schouw is gepland voor 21 oktober voorziet in zowel een bezoek aan het gebied als een overzicht van besluiten tot op heden.

Dit alles om de raad goed te instrumenteren voor toekomstige besluitvorming over dit dossier.

Tijdslijn tot op heden.

- In 2003 besloot de gemeenteraad in te zetten op een ecologische en landschappelijke ontwikkeling van het Langesteeggebied. Daarna hebben betrokken partijen convenanten ondertekend met als inzet deze ontwikkeling mogelijk te maken.
- Al langere tijd zijn de provincie Utrecht, de gemeente Leusden, Waterschap Vallei en Veluwe en Stichting De Boom in gesprek over het Langesteeggebied. Deze partijen hebben de gezamenlijke ambitie om hier de natuur en het landschap te versterken als onderdeel van het Groene Valleilint (een natuurverbinding die dwars over Leusden loopt van landgoed Den Treek - Henschoten naar de Modderbeekzone Achterveld), recreatie te bevorderen en een duurzaam perspectief te bieden voor de landbouw (bijlage 2).
- 14 december 2017: De gemeenteraad besluit geen zienwijze uit te brengen over een conceptbrief van het college n.a.v. een verzoek van Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed BV om medewerking aan plannen voor Langesteeg en Tabaksteeg. Grondruil, met als inzet een groenblauwe versterking van het Langesteeggebied en aan de zuidzijde van de Tabaksteeg 28 woningen om dit financieel mogelijk te maken.
- 2019: een memo aan de gemeenteraad over het onderzoek naar een eventueel alternatieve locatie voor de maximaal 28 woningen in de strook direct aan de zuidkant van de wijk Tabaksteeg en een memo over de procesaanpak voor Rood voor Groen (rood in de vorm van maximaal 28 woningen en groen in de vorm van de groenblauwe versterking van het Langesteeggebied).
- 2020: een memo aan de gemeenteraad over de vertraging in de planvorming voor het Langesteeggebied en de onzekerheid of de initiatiefnemers Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed BV nog een haalbaar plan voor Rood voor Groen zouden gaan realiseren. Dit doordat de initiatiefnemers geen of veel minder financiële



ondersteuning door de provincie voor de natuuropgave mochten verwachten dan werd aangenomen.

- Oktober 2020: besluit van de gemeenteraad om onder andere Tabaksteeg Zuid aan te wijzen voor woningbouw na 2025 en motie M.6.1. aan te nemen waarin het college wordt gevraagd te bevorderen dat:
 - “het hele gebied ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg tot aan de Arnhemseweg, integraal wordt meegenomen bij de herontwikkeling van het gebied;
 - een groene zone tussen de bestaande wijk Tabaksteeg en de nieuwbouw wordt geïntegreerd in de totale groenstructuur van de Tabaksteeg, zodanig dat zij een verbinding vormt tussen de nieuwbouw en de bestaande wijk;
 - Uitgaande van een instemmend besluit van de gemeenteraad op een nog voor te leggen en uit te voeren plan voor een groenblauwe inrichting van Langesteeg, aan Stichting “De Boom” en Heijmans Vastgoed BV/Osinga ruimte te bieden om in het zoekgebied Tabaksteeg-Zuid woningbouw te realiseren als alternatief voor de maximaal 28 woningen direct ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg.”
- November 2020: besluit van de gemeenteraad om o.a. op het zoekgebied voor woningbouw Tabaksteeg-Zuid de Wet Voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Voor de begrenzing van het gebied zie bijlage 3.
- November 2021 besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het Ontwikkelbeeld 2030 – 2040 regio Amersfoort.
- December 2021: besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht tot subsidiëren van 14 ha nieuwe natuur in Langesteeggebied (compensatie waardedaling gronden door omzetting van landbouwgrond naar natuur en kosten inrichting en beheer nieuwe natuur).

Doordat de provincie Utrecht bereid is nieuwe natuur in het Langesteeggebied te subsidiëren is de noodzaak van het in het jaar 2017 uitgedachte rood voor groen concept voor de natuurversterking in het Langesteeggebied komen te vervallen.

Met de vaststelling van het Ontwikkelbeeld, met daarin opgenomen de woningbouwlocatie Tabaksteeg en het besluit tot subsidiering van de nieuwe natuur door de provincie ontstond voor Stichting De Boom en de ontwikkelaars een nieuwe werkelijkheid.

- April 2022 ondertekening Intentieovereenkomst inzake de ecologische en landschappelijke ontwikkeling van het Langesteeggebied en de invulling als woningbouwlocatie van het gebied Tabaksteeg Zuid.
- September 2022: de bestuurlijke kopgroep (bestaat uit o.a. provincie, LTO Noord en natuurorganisatie) heeft ingestemd met het subsidiëren van aanvullende ha nieuwe natuur voor het maken van een ecologische verbinding tussen Schoolsteegbosjes en de PON-lijn (waarmee het totaal overeenkomt met de opgave van 18 tot 22 ha nieuwe natuur uit de intentieovereenkomst) en hiervoor zal het provinciale Natuurbeheerplan worden aangepast.



Reden voor de intentieovereenkomst

Sinds de aanwijzing van de zoekgebieden voor woningbouw hebben het college en Stichting De Boom regelmatig overleg over de voortgang.

In een overleg van februari 2022 werd geconstateerd dat:

- Er een concept-inrichtingsplan voor de groenblauwe inrichting van Langesteeg ligt waarbij wordt ingezet op 18 tot 22 ha nieuwe natuur, bevorderen recreatie en een duurzaam perspectief voor de landbouw.
- De ontwikkelaars hun grondpositie in dit gebied willen opgeven voor een positie op de gronden van De Boom in het gebied van Tabaksteeg-Zuid en daartoe met De Boom tot een ruil willen komen.
- De gemeente belang heeft bij voortgang van woningbouw na 2025 en daarvoor de gronden in Tabaksteeg nodig heeft.
- De vestiging van de WVG op deze gronden een grondruil in de weg staat.
- Dit leidt tot een impasse.

Een intentieovereenkomst is een middel deze impasse te doorbreken.

Met de intentieovereenkomst (bijlage 1) is een belangrijke stap gezet voor de haalbaarheid van zowel de ecologische en landschappelijke versterking van het Langesteeggebied als de beoogde woningbouw in het door de gemeenteraad aangewezen grootste zoekgebied voor woningbouw na 2025; Tabaksteeg-Zuid.

Zonder deze stap zouden gemeentelijke doelstellingen naar verwachting niet op korte termijn invulling krijgen

De gesloten overeenkomst gaat alleen over de eigendommen van Stichting De Boom en niet de overige gronden waarop WVG is gelegd.

De gemeente heeft in de overeenkomst aangegeven onder nader te formuleren voorwaarden af te zien van de WVG wanneer Stichting De Boom de gronden in Tabaksteeg Zuid ruilt met de ontwikkelende partijen Heijmans/Osinga en Schoonderbeek.

Hoe verder en wat is de positie van de raad

Het college stelt kaders en randvoorwaarden op voor de ontwikkeling van het hele plangebied Tabaksteeg Zuid. Deze kaders en randvoorwaarden gaan over alles wat met het programma voor en de inrichting van het gebied te maken heeft, inclusief de grondstrategie. Deze worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.