

Context project Tabaksteeg Zuid

Land	# inwoners 1945	# inwoners 2022	stijging
Nederland	9,2 miljoen	17,6 miljoen	1,9
België	8,3 miljoen	11,6 miljoen	1,4
Luxemburg	284 duizend	660 duizend	2,3
Denemarken	4,0 miljoen	5,9 miljoen	1,5
Frankrijk	39,7 miljoen	65,6 miljoen	1,7
Verenigd Koninkrijk	48,7 miljoen	67 miljoen	1,4

Bron: Wikipedia

Land	Prijs bestaande koopwoning 2015	Prijs bestaande koopwoning sept '23
Nederland	100	181

Bron: CBS

Context project Tabaksteeg Zuid

Land	# mensen / huishouden 1963	# mensen / per huishouden nu
Nederland	3,52	2,12

Bron: CBS

Land	# auto's / # auto's/1000 inw 1945	# auto's / # auto's/1000 inw 2019
Nederland	11.000 / 1	8.531.000 / 494

Bron: CBS

Context project Tabaksteeg Zuid

Het lijkt niet langer mogelijk meer fysieke ruimte of geld creëren.
In NL woont ieder in het uitzicht van de ander.

1900



1980 = 1900 +
Wieringermeer, Flevoland,
NO-polder, Maasvlakte



Bron: WUR



- Ec. groei + belastingen;
- gasbaten;
- begrotingstekort;
- subsidies (HR-aftrek, premiewoningen);
- lage rente;
- etc..



Project Tabaksteeg Zuid - Overview

Wat	Gekwantificeerd
Totale waardecreatie	300 / 400 miljoen euro
Totaal aantal nieuwe bewoners	1500/2000
Totaal aantal nieuwe huizen	760 / ?

Participatie Kaders & Randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid

Wat	Gekwantificeerd
Inschatting totale kosten	€ 50.000,- / € 100.000,-
Aantal betrokken personen	> 400
Aantal betrokken instanties, bedrijven, instanties/instituties	> 15

Project Tabaksteeg Zuid - speelveld / speelruimte

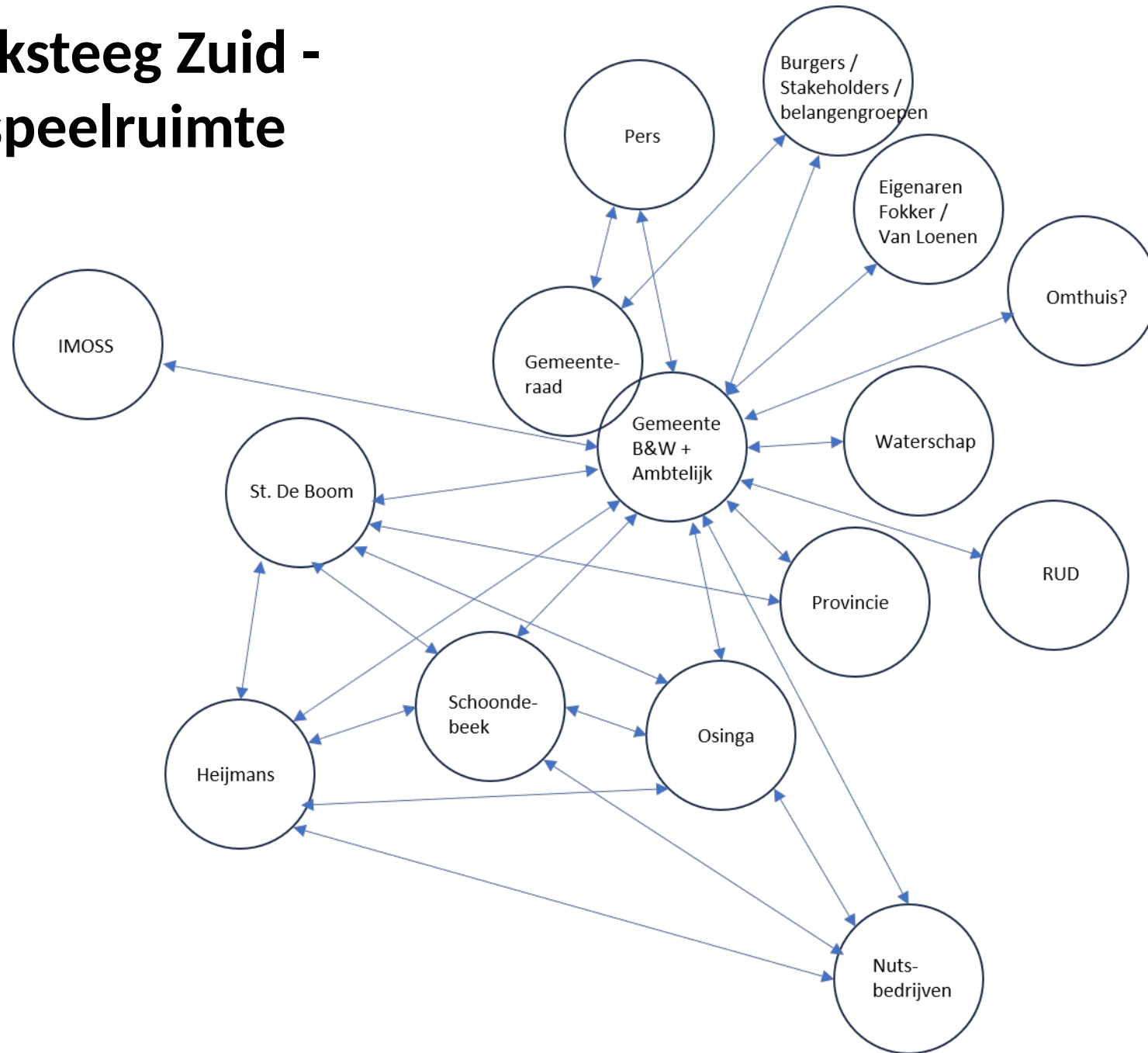
- geografische situatie;
- financiële haalbaarheid;
- techniek;
- vigerende wet- en regelgeving en beleid;
- politiek.

Casus
water/nieuwe
sanitatie

Casus
Energie
/ fasering

Wat	Ruimte- beslag	Fin. haalbaar- heid	Relatie met o.a.
Woondeal		x	# woningen, stapelen, won/ha
Mobiliteit	x	x	Natuur, bovenliggend wegennet
Netcongestie	x	x	Collectieve warmtevoorziening
Waterafvoer/berging	x	x	Groen, spelen, recreëren
Watervraag	x	x	Nieuwe sanitatie / volksgez.
Riolering	x	x	Nieuwe sanitatie / volkgsez.
Van fossiel naar anders	x	x	Exploitatie, bouwkosten, planning/fasering, won/ha
Duurzaam bouwen		x	
Cultuurhistorie	x	x	Won/ha
Natuur/landschap/ GGM	x	x	Won/ha
Groen uitzicht	x	x	# woningen, stapelen, won/ha
Voorzieningen	x	x	Voorzieningen elders
...			

Project Tabaksteeg Zuid - speelveld / speelruimte



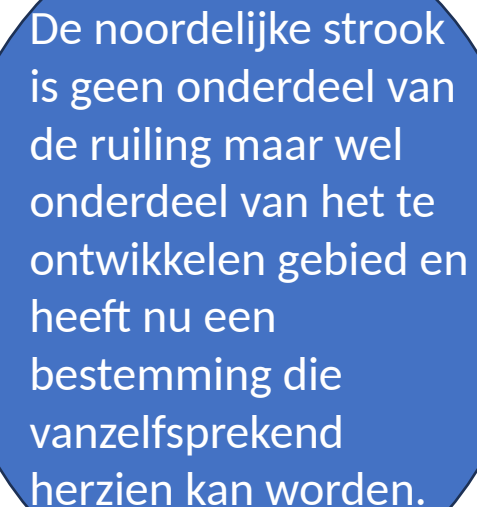
Intentieovereenkomst, moties

Motie 2020 en 2022:

- plan uit 2017 is niet meer aan de orde;
- betrek noordelijke strook bij plan;
- laat 28 woningen uit plan 2017 onderdeel zijn van totaal aantal woningen;
- houd een groene overgang tussen Tabaksteeg en Tabaksteeg Zuid (onbepaald hoe diep);
- sluit geen nadere overeenkomst met marktpartijen eerst nadat kaders & randvoorwaarden zijn vastgesteld.

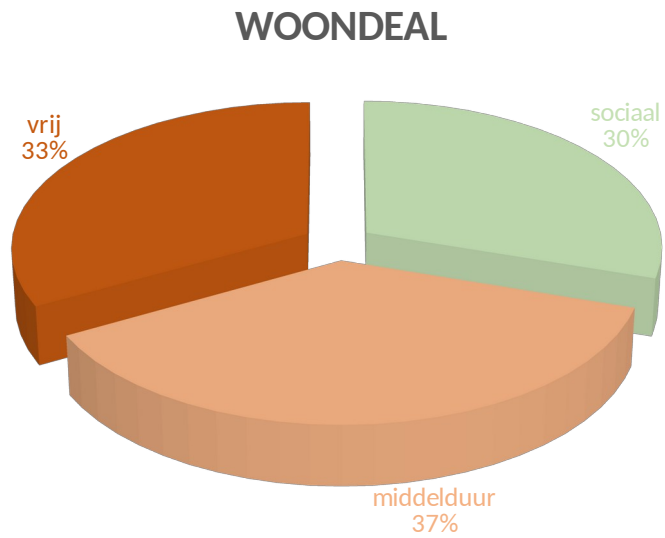
Intentieovereenkomst:

- plan uit 2017 is niet meer aan de orde;
- gemeente werkt mee aan ruilen gronden indien in LS-gebied groen en in Tabaksteeg Zuid aanvaardbare rood wordt geborgd;
- Osinga, Heijmans, De Boom en Schoonderbeek krijgen tekst raadsvoorstel te lezen;
- geen nadere overeenkomst eerst nadat kaders & randvoorwaarden zijn vastgesteld.



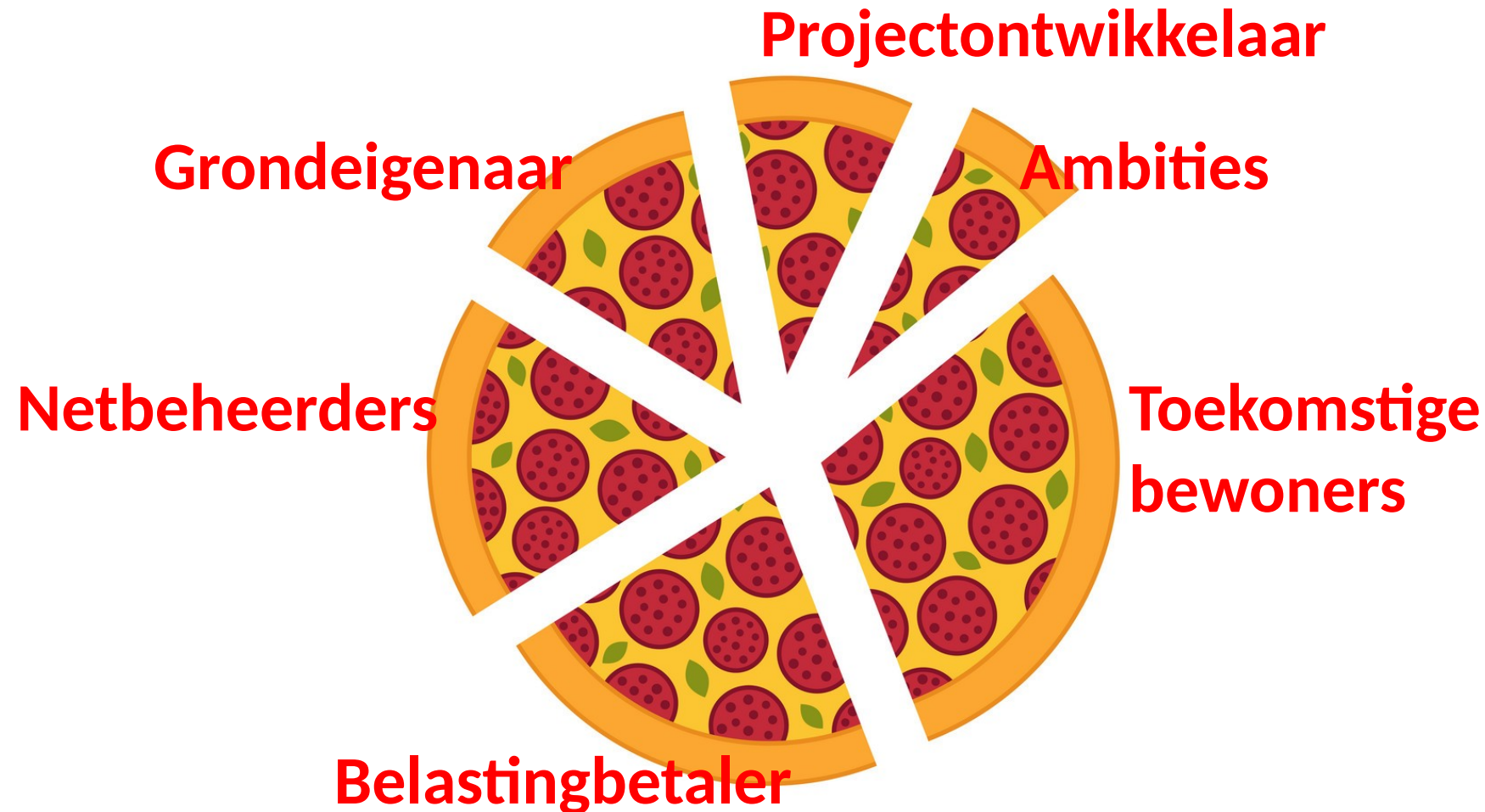
De noordelijke strook is geen onderdeel van de ruiling maar wel onderdeel van het te ontwikkelen gebied en heeft nu een bestemming die vanzelfsprekend herzien kan worden.

Verdelingsvraagstuk



Conclusie: de te verdelen 'pizza' wordt misschien niet meer groter.

Vraagstuk: wiens portemonnee wordt geraakt?



Na vaststelling kaders & randvoorwaarden - scenario's

- Osinga, Heijmans en Schoonderbeek + gemeente weten op basis van de businesscase (opbrengsten en kosten) gronden te verwerven;
- Osinga, Heijmans en Schoonderbeek + gemeente weten gronden niet o.b.v. businesscase te verwerven, maar een tekort wordt bijgepast (wie past een tekort bij? De belastingbetaler, aandeelhouder, grondeigenaar, toekomstige bewoner a.g.v. minder kwaliteit voor zelfde prijs? -> 'verdeling pizza'!);
- Osinga, Heijmans en Schoonderbeek + gemeente weten gronden niet te verwerven en tekort wordt niet bijgepast via subsidies, belastingbetaler, derden -> onteigening? (kabinet heeft daarover i.i.g. een standpunt -> artikel NOS via onderstaande link);
- Osinga, Heijmans en Schoonderbeek + gemeente weten gronden niet te verwerven en tekort wordt niet bijgepast via subsidies, belastingbetaler, derden en geen onteigening -> einde project.

<https://nos.nl/artikel/2479530-kabinet-wil-met-nieuw-grondbeleid-woningbouw-sneller-en-goedkoper-maken>

Haalbaarheid is afgeleide van o.a. het programma (d.w.z.: hoogten, dichtheden, PMC's)

WVG verloopt 10/26 tenzij er voor die tijd een omgevingsplan is (dan weer 10 jr verlengd)

Participatie: wat hebben we gedaan?

- Consulteren en informeren participanten, want de raad beslist;
- uitleggen (complexiteit, participatie, democratie);
- ophalen (zorgen, wensen, suggesties);
- begrip en geduld vragen (het is mensenwerk en een verdelingsvraagstuk);
- bestuur/raad niet voor de voeten gelopen;
- managen verwachtingen (meedenken, maar gemeenteraad beslist);
- transparant, consistent en betrouwbaar geweest;
- kwesties met dilemma's en mogelijk oplossingsrichtingen gepresenteerd en besproken.

Wat hebben we gedaan?

honderden mails verwerkt, gecategoriseerd en gepubliceerd

> 100 overige opmerkingen verwerkt

4 participatie-avonden en 1 rondwandeling

de pers bediend

overleg met B&W en consultatie gemeenteraad

diverse telefoontjes en individuele gesprekken met participanten

ambtelijke werkgroepen

dialogoog/vele overleggen met overheden, marktpartijen, netbeheerders, grondeigenaren, overige belanghebbenden

ontwerpend onderzoek

financiële haalbaarheid een eerste keer onderzocht

...

Participatie: wat hebben teruggekregen / wat valt op?

Inhoudelijke zorgen:

- ontsluiting;
- water;
- voorzieningen;
- (groen) uitzicht (er wordt door omwonenden gesproken over beloften. Dit onderwerp is in de raad uitgebreid aan de orde geweest in 2017);
- een heleboel andere tips, suggesties wensen en zorgen (voor deze of latere fases of t.b.v. bestaande wijken).

Proceskritiek:

- wantrouwen;
- indianenverhalen (vanuit participatie, pers, politiek);
- onbegrip;
- participatie en democratie moet zijn 'koppen tellen';
- maar ook: steun, complimenten en respect.

Aankondigingen:

- WOO-verzoeken;
- bezwaar/beroep/planschade.

Wat opvalt:

- omwonenden met gevestigde belangen laten zich duidelijk horen;
- stem woningzoekenden en overige belanghebbenden nauwelijks hoorbaar;
- er worden veel (onjuiste) aannames gedaan;
- kritiek op proces duidelijk hoorbaar;
- soms weinig aandacht voor de ingewikkeldheden en voor dat wat goed gaat;
- asymmetrie: divergentie tussen wat belangrijk is voor enerzijds participanten en anderzijds professionals, ambtenaren en bestuur/politiek;
- out of context gebruik van uitspraken, tekeningen, etc..

Een indruk van de stemmingen

'Mijn mail wil ik graag beginnen met mijn enthousiasme uitspreken over het plan om woningen bij te bouwen. Fijn dat de gemeente zich hiervoor inzet, dank daarvoor.'

'Ik wens u veel succes bij de verdere ontwikkeling van de wijk.'

'Ik heb het idee dat de mening van direct aanwonende in deze niet zwaarder weegt dan de mening van overige bewoners van Leusden die niet direct de gevolgen van de bouwplannen ondervinden.'

'Wij begrijpen dat nu iedereen een mening mag hebben er veel nieuwe wensen gepresenteerd worden, maar er wordt niet meer gesproken over eerder gemaakte afspraken die zomaar van tafel zijn geveegd.'

'Dank voor de toelichting op het plan. Wij zijn groot voorstander van een nieuwe wijk, waar voorzieningen, snelle routes richting autosnelweg en goed OV beschikbaar zijn op korte afstand.'

'Ik wil ook graag de opmerking maken dat ik het tijdspad nogal kort vind en ik het idee heb dat de kaders "even snel er doorheen gedrukt worden.'

Participatie - verwachtingen versus realiteit

Verwachting:

bovengemiddeld vaak verwacht men dat de inhoudelijke uitkomst van het participatieproces in lijn met de eigen verwachtingen (wensen) is.

Realiteit:

- speelruimte is klein;
- individuele belangen zullen soms ondergeschikt moeten worden gemaakt aan maatschappelijke belangen.

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



TOELICHTING
GE

DILEMMA'S
VONK

DOOR SER

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?

ZAKEN DIE GENOEMD ZIJN:

- 100 meter groen direct ten zuiden van de Tabaksteeg
- Brede groene zone ten oosten van Leusden-Zuid, wellicht tot aan de busbaan niet bouwen
- Ruime afstand vanaf de Arnhemse weg i.v.m. vrij uitzicht aanwonenden
- Ruime afstand vanaf De Mof i.v.m. geluidoverlast
- Strook langs Hamersveldseweg niet bebouwen i.v.m. landschappelijke waarde
- Bestaande houtwallen en het 'bosje;' midden in het gebied behouden
- Structuur en karakter van het landschap behouden

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

PLANGEBIED: 56 HA

760 WONINGEN

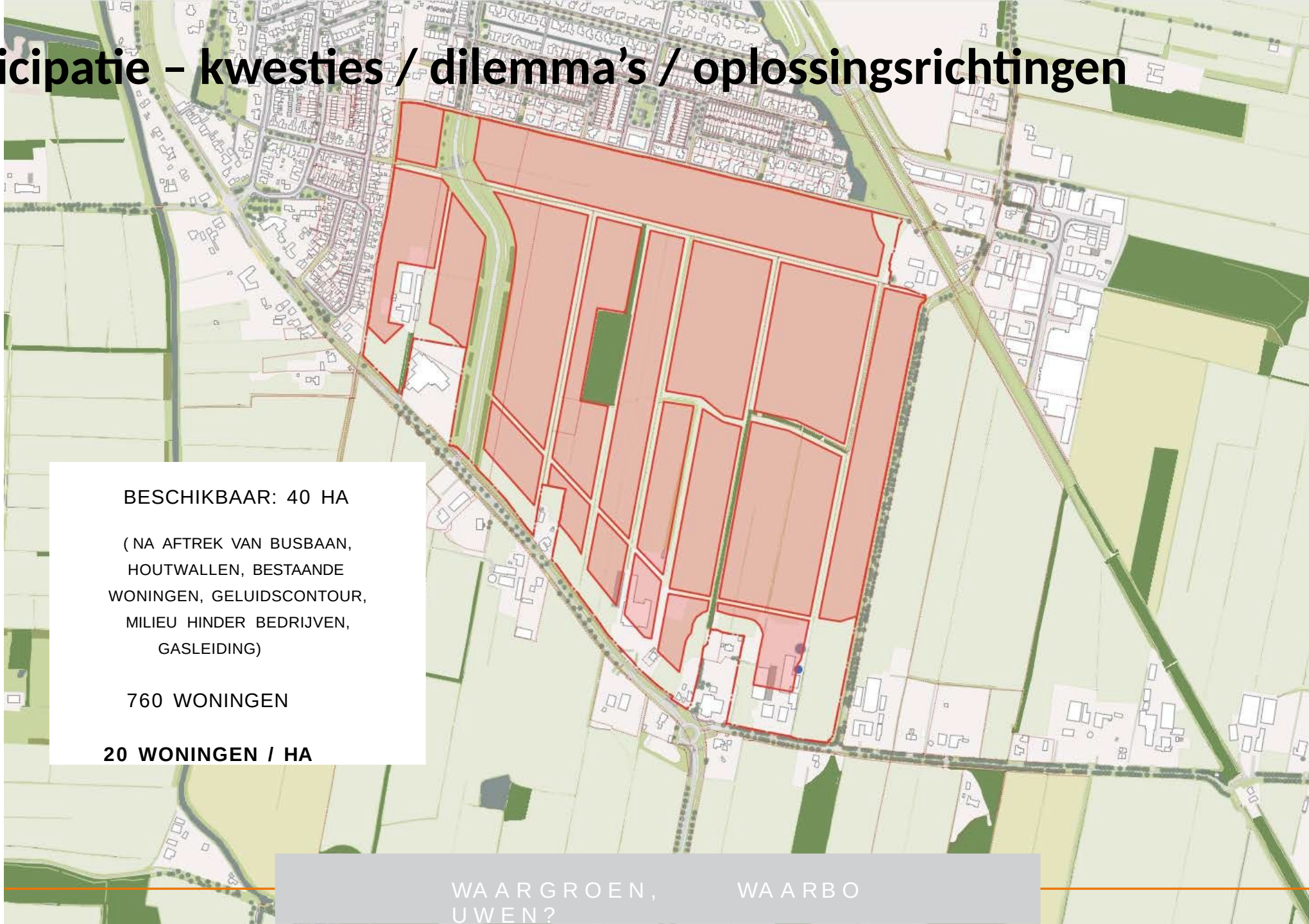
14 WONINGEN / HA

CONCEPT

WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



BESCHIKBAAR: 40 HA

(NA AFTREK VAN BUSBAAN,
HOUTWALLEN, BESTAANDE
WONINGEN, GELUIDSCONTOUR,
MILIEU HINDER BEDRIJVEN,
GASLEIDING)

760 WONINGEN

20 WONINGEN / HA

WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



20 WONINGEN / HA



WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

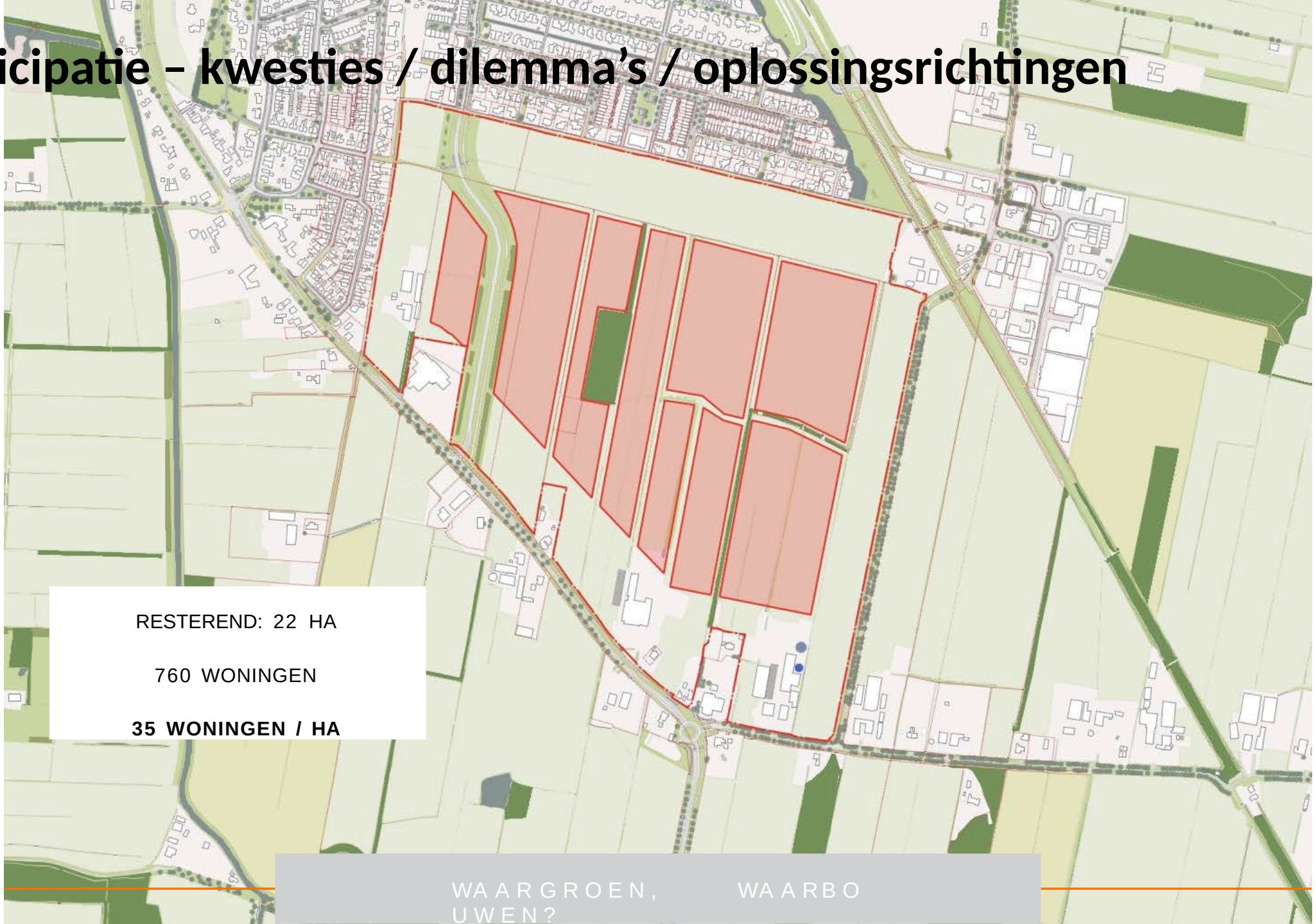
RESTEREND: 22 HA

760 WONINGEN

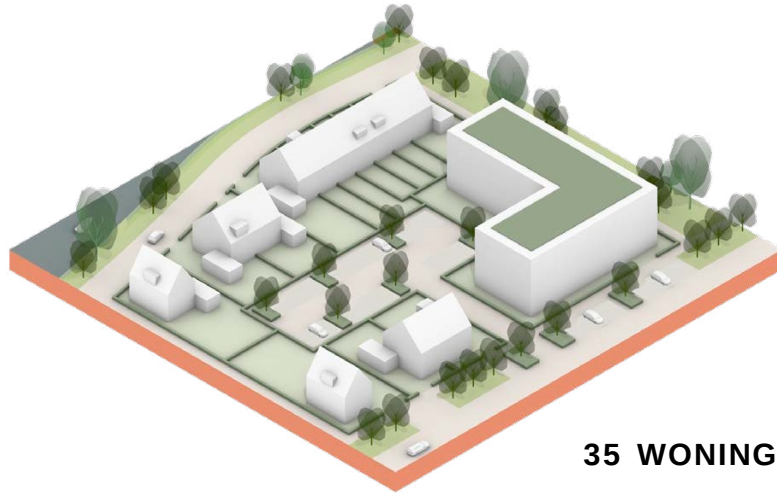
35 WONINGEN / HA

WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO



Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



35 WONINGEN / HA

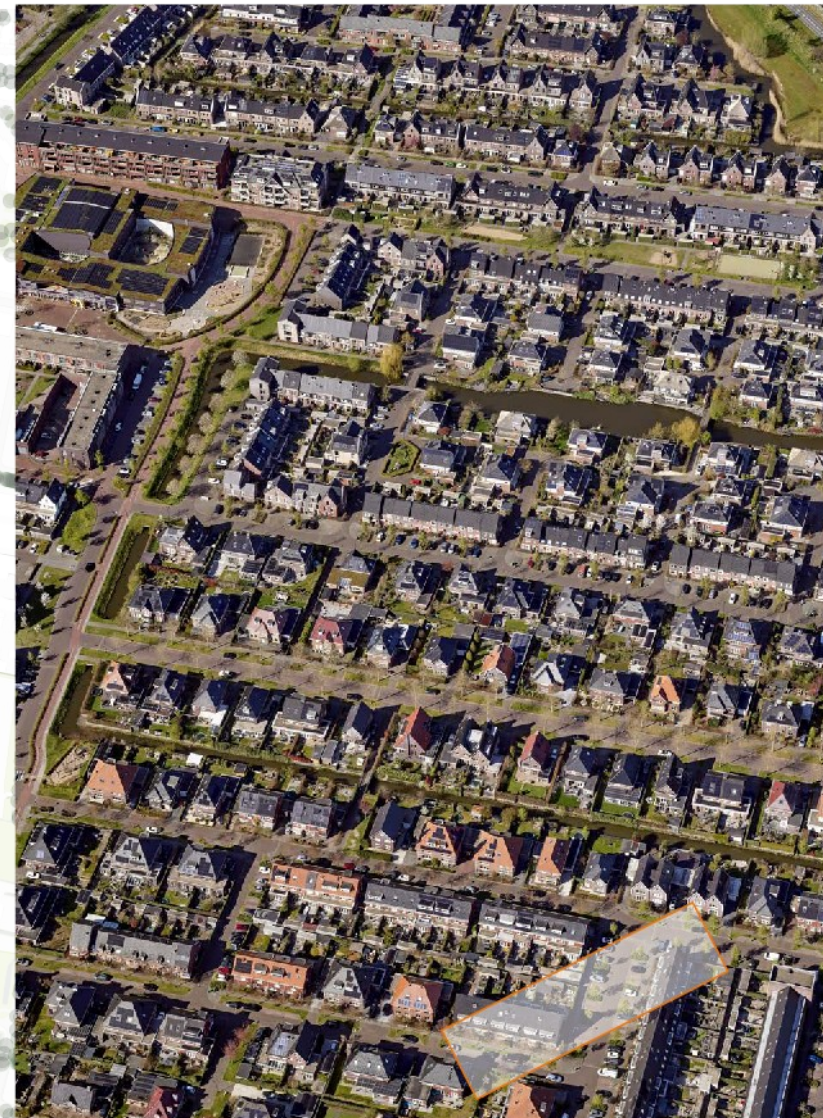
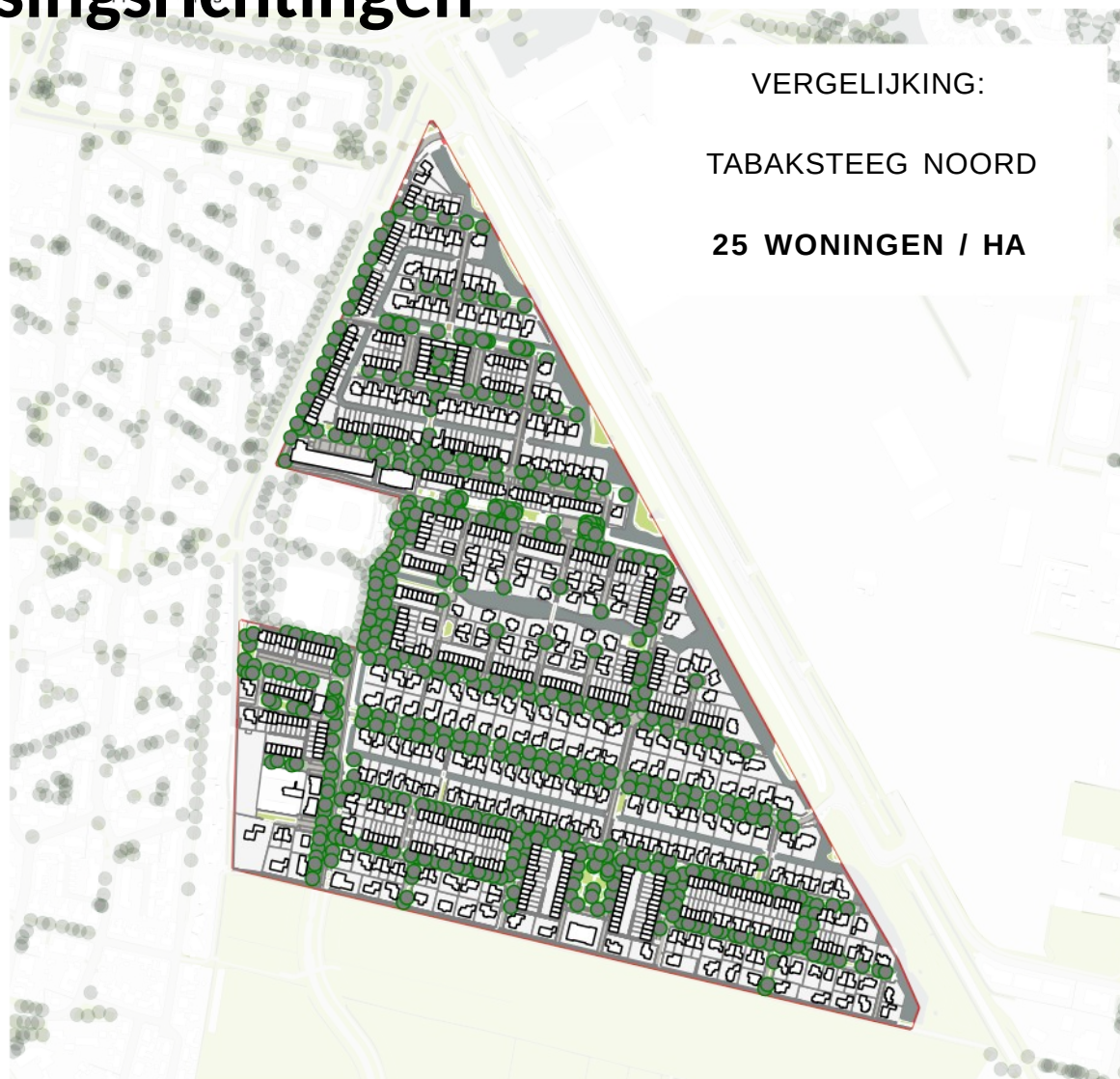


REFERENTIE: 35 WONINGEN / HA

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

Leusden Tabakssteeg_buurt_wonen

Dichtheid (bruto) | FSI: 0.54 | GSI: 0.21 | MXI: 0.99 | L: 2.5
Ruimtegebruik | uitg: 63.0% | verh: 22.0% | groen: 7.0% | water: 7.0%
Programma (% bvo) | voorzieningen: 1% | bedrijvigheid: 0% | wonen 99%



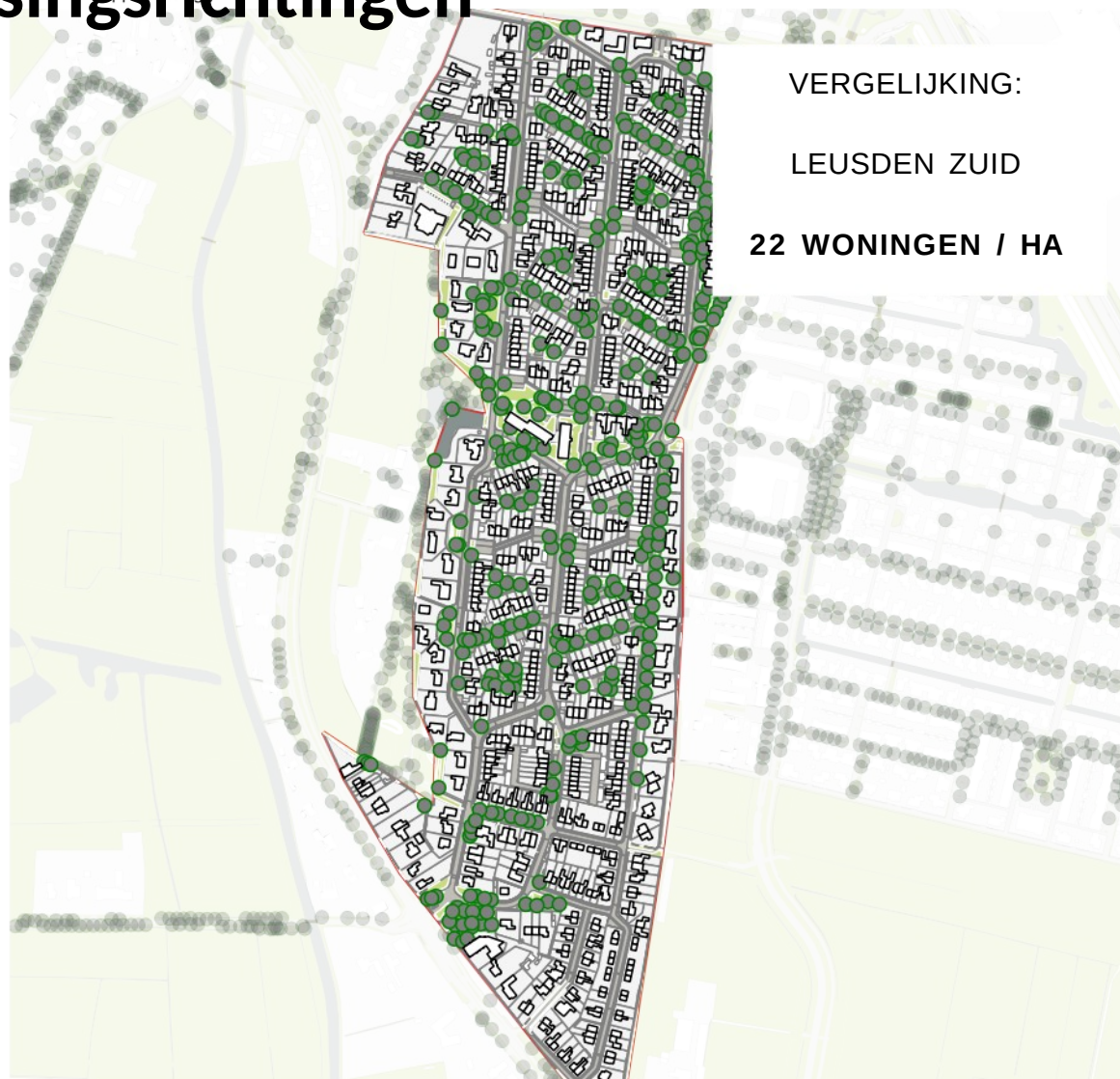
WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

Leusden Zuid_buurt

Dichtheid (bruto) | FSI: 0.39 | GSI: 0.17 | MXI: 0.99 | L: 2.23
Ruimtegebruik | uitg: 68.0% | verh: 23.0% | groen: 7.0% | water: 0.0%
Programma (% bvo) | voorzieningen: 1% | bedrijvigheid: 0% | wonen 99%



WAARGROEN,
UWEN?

WAARBO

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?

VRAGEN BIJ OPLOSSINGSRICHTINGEN:

- Wat voor soort wijk willen we maken (doelgroepen, verschijningsvorm, leeklimaat)?
- Wat zijn naast de bestaande bewoners de belangen van de toekomstige bewoners?
- Waar ligt het optimum in de verdeling van de ruimte?
- Hoe kan het groen in Tabaksteeg verbindend werken tussen de bestaande en de nieuwe wijk?
- Waar ligt de balans?

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

WATER

OPLOSSINGSRICHTING:

- Intensief overleg met waterschap, gemeente en grondeigenaren, ook in de omgeving van het plangebied
- Geo-hydrologisch onderzoek en advies
- uitgangspunt: wateroverlast voor omgeving mag niet toenemen

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen

VERKEER

ZAKEN DIE GENOEMD ZIJN:

- Auto overal voor de deur
- Autobezit- en gebruik ontmoedigen
- Ontsluiting niet via Jan Wagenaarlaan naar Maximaplein, dus bussluis gesloten houden voor autoverkeer
- Ontsluiting niet via Hamersveldseweg, deze route afwaarderen ten gunsten van recreatief verkeer
- Ontsluiting niet via Ben Ponbaan (door ecologische zone)
- Ontsluiting niet via Grasdroyerijweg
- Ontsluiting niet via Arnhemseweg
- Geen extra bussen door bestaande wijk
- Openbaar vervoer optimaliseren
- Route naar Maximanlein voor

Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



Participatie – kwesties / dilemma's / oplossingsrichtingen



Vervolg

- december 2023 – terugkoppeling concept kaders & randvoorwaarden via B&W aan participanten;
- 11 januari 2024 – laatste keer informeren en consulteren gemeenteraad;
- 11 april 2024 – besluit gemeenteraad;
- 2024 stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, inrichtingsplan (en dan ook weer vormen van participatie).

Tussen nu en medio januari 2024 -> werk voor B&W en gemeenteraad!

Knopen doorhakken over kaders & randvoorwaarden en de (financiële en ruimtelijke) consequenties daarvan. E.a.a. o.b.v. onder andere:

- context;
- maatschappelijke belangen;
- uitkomsten participatie;
- ambtelijke adviezen.

Is er bij de raad behoefte aan werksessies (met ambtelijke adviezen) in december/januari of is het voldoende om eind december een voorstel van B&W te ontvangen?

Hete hangijzers - knopen doorhakken (1)

- Gaan we meer dan 760 woningen bouwen? (bestuurlijk/ambtelijk advies: laat 760 als maximum los);
- Gaan we hoger bouwen dan gebruikelijk? (bestuurlijk/ambtelijk advies: sta hoger bouwen dan 3 bouwlagen hier en daar toe en ga niet hoger dan 7 bouwlagen);
- Gaan we ten zuiden van fietspad Tabaksteeg, ten oosten van Leusden Zuid, ten noorden van N226 en ten westen van H'veldseweg een strook met een vastgestelde diepte groen houden? (bestuurlijk/ambtelijk advies: nee, zorg voor een natuurlijke en in ieder geval ook groene aansluiting van de nieuwe wijk op het bestaande omliggende gebied. Maak het realiseren van benodigde functies en het bouwen in nader te bepalen lagere dichtheden en lagere hoogtes in randzones mogelijk);
- Stellen we als gemeente PMC's vast (vastleggen ondergrens kwaliteit woningen in gereguleerde deel) ook als dat leidt tot een tekort in de opstal- of grondexploitatie? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja);
- Gaan we onteigenen? (bestuurlijk/ambtelijk advies: nee, alleen als het echt niet anders kan);
- Waar gaan we ontsluiten? (bestuurlijk/ambtelijk advies: 1) met een nieuwe aansluiting op de Ben Ponbaan (indien de ecologische zone niet doorsneden kan worden op maaiveld dan via ecoduct (financiering?) en 2) met een ontsluiting op de N226 – direct met akkoord provincie of indirect via Leusbroekerweg);
- Gaan we busbaan intensiever gebruiken voor OV? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja, indien nodig);
- Gaan we de auto faciliteren (parkeren voor de deur)? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja, maar eigen tweede auto ontmoedigen door lage parkeernorm en faciliteren deelauto's – streven is gemiddeld 1,2 pp/woning);
- Gaan we een 'knip' in de wijk aanbrengen om sluipverkeer te weren? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja);

Hete hangijzers - knopen doorhakken (2)

- Gaan we individuele warmteopwekfaciliteiten zoals bodemlussen en luchtwarmtewaterpompen toestaan? (bestuurlijk/ambtelijk advies: uitgangspunt zijn collectieve systemen – individuele systemen kunnen incidenteel worden toegestaan bij grondgebonden woningen in lage dichtheden);
- Gaan we oplossingen voor netcongestie (stroom) of vraagreductie (water) eisen? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja, daarvoor wel ook zoeken naar subsidies en bijdragen netbeheerders);
- Gaan we NOM wonen eisen op wijk- of woningniveau? (bestuurlijk/ambtelijk advies: op wijkniveau);
- Is NOM leven een ambitie? (bestuurlijk/ambtelijk advies: geen eis, wel ambitie);
- Gaan we nieuwe sanitatie toepassen (waterloos riool/helofytenfilter, woningen voorbereiden m.b.v. dubbele circuits, ruimte voor later makkelijk installaties invoegen)? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja wel ruimtereserveringen doen en eisen stellen, maar later in proces opnieuw toetsen i.h.k.v. haalbaarheid);
- Gaan we bovenwettelijke eisen stellen t.a.v. circulariteit en energie? (bestuurlijk/ambtelijk advies: ja, maar later in het proces toetsen op haalbaarheid);
- Gaan we ons beperken tot het opnemen van ruimtebeslagen voor onderwijs-, sociale-, welzijn- en zorgvoorzieningen en nemen we dus geen ruimte op voor leisure, winkels, bedrijven? (bestuurlijk/ambtelijk advies: alleen ruimtereservering voor nader te bepalen onderwijs/welzijn/zorg, niet voor leisure, winkels en bedrijven; wel beperkt ruimte bieden voor woonwerkwoonings);
- Gaan we eisen dat functies als geclusterde woonvormen, hospice en huisvesting van mensen met GGZ-indicatie in het plan opgenomen moeten worden? (bestuurlijk/ambtelijk advies: hospice onderwerp van gesprek, huisvesten mensen met GGZ-indicatie niet in Tabaksteeg Z, geclusterde woonvormen wel faciliteren);
- Gaan we sneller bouwen dan in 10 jaar (indien mogelijk)? (bestuurlijk/ambtelijk advies: behoedzaam bouwen, maar benodigde snelheid is ook afhankelijk van energie/warmtesysteem e.d.).