



Collegevoorstel

Onderwerp

Tabaksteeg Zuid

1. Aanleiding

- Tabaksteeg Zuid is in 2020 door de gemeenteraad benoemd als zoekgebied voor woningbouw;
- Op 15 april 2024 heeft de raad de 'Kaders en Randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid', na intensieve participatie met omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden, vastgesteld als basisdocument voor de gebiedsontwikkeling;
- Aanvullend heeft de raad op 30 januari 2025 een bovengrens bepaald van 940 woningen (met een mogelijke ophoging met 50 woningen) voor het aantal woningen in deze ontwikkeling. Op 22 april 2025 is deze bovengrens ook bestuurlijk geborgd binnen het Provinciaal Programma Wonen en Werken;
- Op 20 mei 2025 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan vastgesteld; dit plan voldoet aan de eerder door de raad gestelde kaders;
- De gronden van het zoekgebied zijn sinds 2020 grotendeels belast met een gemeentelijke voorkeursrecht. Op 12 april 2022 is door Heijmans vastgoed, Bouwbedrijf Schoonderbeek, Stichting De Boom, Osinga Vastgoed en de gemeente Leusden een intentieovereenkomst, inzake de 'groene' ontwikkeling van de Langesteeg en de 'rode' ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid en het ruilen van gronden door ontwikkelaars en Stichting de Boom, getekend. Om het voorkeursrecht eventueel te bestendigen dient uiterlijk 29 september 2026 een vastgestelde wijziging omgevingsplan te zijn gepubliceerd;
- De gemeente heeft vooralsnog het initiatief genomen om het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan te vervaardigen en het daarop gebaseerde omgevingsplan uiterlijk medio 2026 te laten vaststellen. Een belangrijke reden daarvoor is dat de gemeente grip wenste te houden op het tempo en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling;
- Onder leiding van een Expertteam van de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) en met deelneming van de provincie Utrecht, hebben partijen sinds het voorjaar van 2025 onderhandeld teneinde invulling te geven aan de in de intentieovereenkomst gestelde doelen. E.e.a. vond plaats via een projectgroep, waarin besluitvorming in een stuurgroep, werd voorbereid. Er ligt een onderhandelingsresultaat in de vorm van een advies van het Expertteam (bijlage 1 bij het bij dit collegevoorstel bijgevoegde raadsbesluit). Het onderhandelingsresultaat maakt het ruilen van de gronden en derhalve het 'groen' ontwikkelen van de Langesteeg en het 'rood' ontwikkelen van Tabaksteeg Zuid mogelijk en vormt de basis voor het opstellen van de door Heijmans, Schoonderbeek en de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst en voor het aanpassen van het stedenbouwkundig ontwerp. Over het in de stuurgroep



overeengekomen onderhandelingsresultaat moet nog door de diverse besturen van betrokken partijen worden beslist.

2. Wettelijke grondslag

Voor de beslispunten over geheimhouding: artikel 87 e.v. Gemeentewet.

3. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Beoogd effect van dit voorstel zijn een aantal college- en raadsbesluiten die de overeenstemming, die Heijmans, Schoonderbeek, De Boom en de gemeente naar aanleiding van de bemiddeling door RVO en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, hebben bereikt, formaliseert. De geformaliseerde overeenstemming vormt de basis voor een tussen Heijmans, Schoonderbeek en de gemeente overeen te komen anterieure overeenkomst.

4. Deadline

Besluitvorming door college en raad is gewenst op de kortst mogelijke termijn.

5. Voorstel

1. Akkoord gaan met het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan naar een Definitief Ontwerp waarbij het projectgebied zich beperkt tot het gebied ten noorden van de hogedrukgasleiding;
2. Akkoord gaan met het verlengen van de intentieovereenkomst per 1 januari 2026 en deze laten eindigen op het moment dat er een anterieure overeenkomst is met Heijmans en Schoonderbeek is gesloten;
3. Akkoord gaan met de beoogde projectorganisatie, waarbij Heijmans en Schoonderbeek voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren en de gemeente zich beperkt tot faciliterend grondbeleid;
4. De wijzing van het omgevingsplan ten behoeve van project Tabaksteeg Zuid voorlopig niet ter inzage te leggen.
5. De raad voorstellen te besluiten tot:
 - 5.1 het wijzigen van de kaders en randvoorwaarden betreffende Tabaksteeg Zuid voor wat betreft het woningbouwprogramma in het betaalbare segment. Een en ander conform onderstaande 'was-wordt tabel'. Dit besluit over het wijzigen van de kaders en randvoorwaarden treedt in werking op het moment dat de anterieure overeenkomst tussen Heijmans, Schoonderbeek en de gemeente tot stand is gekomen;



		was conform kaders 15 april 2025		wordt conform advies Expertteam	
		aantal	m2 gbo	aantal	m2 gbo
Grond- gebonden woningen	middel dure huur	62	75-90	55	78
	koop laag	62	75	55	68
	koop midden	50	90	107	87
Apparte- menten	middel dure huur	58	75-90	66	71
	koop laag	58	75	66	58
	koop midden	74	90	15	80
		364		364	

5.2 het vaststellen van het projectgebied Tabaksteeg Zuid, waarbij dat zich bevindt ten oosten van de percelen Leusden K 321 en Leusden K 452, ten zuiden van Tabaksteeg, ten westen van de Hamersveldseweg en ten noorden van de hogedrukgasleiding, alsmede het vaststellen van het in dat projectgebied maximaal aantal te realiseren woningen op 990 (940+50). Dit besluit treedt in werking op het moment dat de anterieure overeenkomst tussen Heijmans, Schoonderbeek en de gemeente tot stand is gekomen;

5.3 kennisnemen van document: Memo 'Tabaksteeg Zuid ten behoeve zoals besproken en besloten het stuurgroep overleg op 15 december 2025', d.d. 18 december 2025 dat door het college ingevolge artikel 87 juncto artikel 88 tweede lid van de Gemeentewet op 20 januari 2026 onder geheimhouding aan de raad is verstrekt.

6. op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid in samenhang met artikel 87 Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op te leggen ten aanzien van de volgende documenten:
- a) memo 'Tabaksteeg Zuid ten behoeve zoals besproken en besloten het stuurgroep overleg op 15 december 2025', d.d. 18 december 2025;
 - b) voorstel marktpartijen: samenwerkingsvorm Tabaksteeg Zuid, d.d. 17-11-2025;
 - c) verbeelding van de stedenbouwkundige inbedding en vertaling van het voorgestelde woningbouwprogramma, d.d. 10-12-2025;
 - d) overzicht Woningbouwprogramma's, d.d. 4-12-2025;
 - e) advies van Arjan Bregman d.d. 22 augustus 2025, d.d. 3-10-2025;
 - f) marktconforme M2-prijzen Fakton en varianten op het woningbouw programma, d.d. 3 oktober 2025;
 - g) kansen en risico paragraaf, ongedateerd;
 - h) samenvatting en reflectie expertteam op de voorstellen van gemeente en marktpartijen, ongedateerd;
 - i) overzicht van de ontwikkeling van de Grex gedurende het proces, ongedateerd;
 - j) indicatie bijdrage Stichting De Boom aan de ontwikkeling Tabaksteeg Zuid, ongedateerd.



7. Besluit het document Memo 'Tabaksteeg Zuid ten behoeve zoals besproken en besloten het stuurgroep overleg op 15 december 2025', d.d. 18 december 2025 op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet onder geheimhouding te verstrekken aan de raad.

6. Argumenten

1.1. *Verkleinen projectgebied nodig voor haalbaarheid*

Een ingreep die voor het bereiken van een financieel haalbaar plan ook wordt voorgesteld, betreft het verkleinen van het projectgebied door de percelen Leusden K 321 en Leusden K 452 en de gronden ten zuiden van de hogedrukgasleiding niet bij de projectmatige gebiedsontwikkeling te betrekken. Deze ingreep betekent een gewijzigde uitwerking van het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan, zoals vastgesteld, naar een Definitief Ontwerp.

2.1. *Intentieovereenkomst blijft in stand tot het moment dat de anterieure overeenkomst van kracht is*

Onderdeel van het advies van het Expertteam is dat de intentieovereenkomst geacht wordt te zijn verlengd tot aan het moment dat de anterieure overeenkomst getekend is, nu de stuurgroep (inzake het versnellingsstraject) positief besloten heeft en de partijen daarmee overeenstemming hebben over de verdere ontwikkeling. De verlenging van de intentieovereenkomst wordt geformaliseerd via een besluit van het college.

3.1. *Faciliterend grondbeleid conform beleid*

Onderdeel van het advies van het Expertteam is dat Heijmans en Schoonderbeek voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren. De gemeente beperkt zich tot het faciliteren van de ontwikkeling. Dit laatste is conform het vigerende situationele beleid van de gemeente. In deze situatie beschikt de gemeente slechts over een ondergeschikte grondpositie in het gebied. Ook, profiteert de gemeente, door niet deel te nemen in een GrondExploitatieMaatschappij (GEM), weliswaar niet van eventuele baten, maar loopt de gemeente ook geen financieel risico. De gemeente ziet met deze figuur af van meer zeggenschap; reden waarom voorwaarde voor inwerkingtreding van aangepaste kaders (zie beslispunt raad 4.1 en 4.2) is dat de anterieure overeenkomst moet zijn vastgesteld.

4.1. *Noodzaak om wijziging omgevingsplan Tabaksteeg Zuid conform oorspronkelijke planning in procedure te brengen niet meer aanwezig*

De gemeente heeft vooralsnog het initiatief genomen om het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan te vervaardigen en het daarop gebaseerde omgevingsplan uiterlijk medio 2026 te laten vaststellen. Een belangrijke reden daarvoor is dat de gemeente grip wenste te houden op het tempo en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en wenste het voorkeurrecht in stand te houden. Met de bereikte overeenstemming is het conform voornoemde planning in procedure brengen van de reeds vervaardigde wijziging van het omgevingsplan niet meer nodig. Het stedenbouwkundig plan en de wijziging van het omgevingsplan worden in de komende maanden, op basis van de overeenstemming, aangepast door Heijmans en Schoonderbeek.

5.1. t/m 5.3 Zie bijgevoegd raadsvoorstel.



6 en 7 Het stuk onder a bevat o.a. financiële en daarmee concurrentiegevoelige gegevens en de stukken onder b t/m j bevatten onder andere gedetailleerde financiële, en daarmee zeer concurrentiegevoelige gegevens. Voortijdige openbaarheid kan de (economische) belangen van betrokken partijen schaden en de financiële haalbaarheid van project Tabaksteeg Zuid onder druk zetten. De overeenstemming moet nog worden afgehecht in een anterieure overeenkomst; voortijdige openbaarmaking van de stukken schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente.

7. Alternatieve scenario's

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

8. Risico's

Uitwerking akkoord in anterieure overeenkomst

De afspraken op hoofdlijnen conform het advies van het Expertteam moeten juridisch nog worden afgehecht in een zogenaamde anterieure overeenkomst. Het is staande praktijk dat kwesties daarbij nog tot discussies tussen partijen leiden. In dat licht zal de gemeente:

- pleiten voor het gezamenlijk met partijen aan het werk zetten van een gezamenlijk te kiezen jurist;
- de inmiddels gereed gemaakte wijziging van het omgevingsplan, gebaseerd op het bij de ongewijzigde kaders passende stedenbouwkundige plan, vooralsnog niet in procedure brengen, maar wel achter de hand houden voor het geval er geen anterieure overeenkomst tot stand komt.

Gemeente beperkt zich tot het faciliteren van de ontwikkeling

Gemeente is geen deelnemer in de GrondExploitatieMaatschappij en ziet met deze figuur af van meer zeggenschap waar het gaat om naar de toekomst toe invloed te kunnen uitoefenen. Het hele traject gaat nog een jaar of tien duren; daarin kan veel veranderen. Essentieel is dat er een anterieure overeenkomst wordt opgesteld die ook naar de toekomst toe de juistheid van de keuze voor voornoemde figuur bestendigt.

Het risicodossier als onderdeel van het voorstel van het Expertteam

In het voorstel van de versneller (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) staat onder andere dat partijen overeenstemming hebben om: 'het risicodossier als vertrekpunt te accepteren als onderdeel van het project Tabakssteeg-Zuid, het risico-dossier verder uit te werken en de voortgang hiervan te monitoren en te bespreken.' Eerder heeft de gemeente aan het Expertteam laten weten: 'de gemeente, ziet de bijlage met het risicodossier als een startdocument om gesprekken daarover in de fase van uitwerking van de overeenkomst nader te voeren. Gemeente is dus niet op voorhand zondermeer akkoord met hoe de markt de allocatie van risico's voor zich ziet.'

Zie voorts: het raadsvoorstel.

9. Vervolg

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

10. Evaluatie



Niet van toepassing.

11. Inkoopadvies

Niet van toepassing.

12. Advies van HR

Niet van toepassing.

13. Advies ICT

Niet van toepassing.

14. Juridisch advies

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Ten aanzien van de geheimhouding: op de genoemde documenten bij beslispunt 6 wordt geheimhouding gelegd. Het document Memo 'Tabaksteeg Zuid ten behoeve zoals besproken en besloten het stuurgroep overleg op 15 december 2025', d.d. 18 december 2025, wordt aan de raad onder geheimhouding verstrekt. Dit houdt in dat de raad gaat over de opheffing van de geheimhouding van dat document.

15. Financieel advies (kosten en dekking)

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

16. Advies communicatie

Naar aanleiding van het collegebesluit wordt er een persbericht verspreid. Zie bijlage 2 bij het raadsvoorstel.

17. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

18. Global Goals

- | | | | |
|-------------------------------------|---------|--|---|
| ☒ | Goal 01 | Einde aan Armoede |  |
| ☐ | Goal 02 | Einde aan honger, zorgen voor voedselzekerheid en duurzame landbouw |  |
| ☐ | Goal 03 | Gezondheidszorg voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 04 | Inclusief, gelijkwaardig en goed onderwijs voor iedereen |  |
| ☐ | Goal 05 | Gelijke rechten voor mannen en vrouwen en empowerment van vrouwen en meisjes |  |



☐	Goal 06	Schoon water en sanitaire voorzieningen voor iedereen	
☐	Goal 07	Toegang tot betaalbare en duurzame energie	
☐	Goal 08	Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen	
☐	Goal 09	Infrastructuur voor duurzame industrie	
☒	Goal 10	Verminderen van ongelijkheid binnen en tussen landen	
☒	Goal 11	Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam	
☐	Goal 12	Duurzame consumptie en productie	
☐	Goal 13	Aanpak van klimaatverandering	
☐	Goal 14	Beschermen en duurzaam gebruik van oceanen en zeeën	
☐	Goal 15	Beschermen en duurzaam gebruik van ecosystemen, bossen en biodiversiteit	
☐	Goal 16	Bevorderen van veiligheid, publieke diensten en recht voor iedereen	
☐	Goal 17	Versterken van mondiaal partnerschap en coherent beleid voor duurzame ontwikkeling	

19. Klimaatadaptatie

De nieuwe wijk zal voldoen aan de vigerende standaarden voor klimaatadaptatie.

20. Inwonerbetrokkenheid/ Burgerparticipatie

De initieel door de gemeenteraad vastgestelde kaders zijn tot stand gekomen na burgerparticipatie. Gewijzigde kaders geven mogelijk aanleiding om deels opnieuw participatie te organiseren.

21. Bijlagen

Bijlage 1: Raadsvoorstel;

Bijlagen a t/m j bij beslispoint 6 zijn geheim (staat bovenaan elk document).