



Gemeente Leusden



# Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg-Zuid

15-4-2024



Gemeente Leusden

## Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg-Zuid

Gemeente Leusden

Versie 2.4

15-4-2024



## Inhoud

1. De kunst van het haalbare .....	4
2. Aanleiding.....	8
3. Doel, duiding en leeswijzer .....	10
4. Definities .....	12
5. Totstandkoming – proces (verantwoording van de werkwijze) .....	13
6. Rol, (financiële) verhouding.....	15
7. Te ontwikkelen gebied, exploitatiegebied, ruilingskaart, fasering, planning .....	17
8. Stedenbouw en beeldkwaliteit.....	20
9. Woningbouwprogramma .....	24
10. Voorzieningen.....	30
11. Openbare ruimte .....	34
12. Klimaatadaptatie en water .....	37
13. Duurzaamheid en energie .....	41
14. Verkeer en parkeren.....	44
15. Cultureel erfgoed en archeologie .....	50
16. Natuur en landschap .....	52
17. Milieu.....	58
18. Communicatie en participatie .....	64
BIJLAGEN.....	66
Bijlage A. Participatie .....	67
Bijlage B. Belangrijke data .....	70
Bijlage C. Proces strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot.....	72
Bijlage D. Dwarsprofielen .....	73
Bijlage E. Woningtypen voor senioren en mensen met een zorgbehoefte.....	74
Bijlage F. Kwalitatieve kaders woningbouw.....	75
Bijlage G. Minimale vereisten leefbaarheid en bewoonbaarheid in relatie tot klimaat.....	78
Bijlage H. Groen Groeit Mee.....	79
Bijlage I. Integraal overzicht suggesties, zorgen en wensen participatie.....	80
Bijlage J. Toetsingskader Convenant Duurzame Woningbouw .....	81
Bijlage K. Kaders toegankelijkheid (i.s.m. Duwgroep Leusden).....	85
Bijlage I. Amendement en moties n.a.v. raadsbesluit 15-04-2024 .....	86



## 1. De kunst van het haalbare

### *Ruimte en geld*

Sinds de afronding van de Tabaksteeg, is er met 'Tabaksteeg-Zuid' weer sprake van een zeer grote gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Leusden. Anders dan voorheen vinden de voorbereiding en ontwikkeling van deze nieuwe wijk plaats in een tijd waarin zeer veel vraagstukken om oplossingen vragen. Oplossingen die niet meer vanzelfsprekend kunnen en mogen worden gevonden in het aanwenden van meer fysieke ruimte en het aanboren van nieuwe financieringsbronnen.

### *Solidariteit en draagvlak*

Vandaag de dag is er sprake van juridische en politieke vraagstukken en beperkingen. Tegelijkertijd is de samenleving individualistischer dan voorheen en staan welvaarts- en verzorgingsstaat onder druk. De publieke sector en maatschappelijke voorzieningen worden door iedereen gewaardeerd, maar kampen met organisatorische en financiële uitdagingen. Ook zijn betaalbaarheid en leefbaarheid niet langer voor alle Nederlanders vanzelfsprekend. Het draagvlak voor een solidaire samenleving, waarin wonen, voorzieningen, natuur en mobiliteit voor iedereen toegankelijk, betrouwbaar en betaalbaar zijn, lijkt soms dun.

### *Verdelingsvraagstuk*

De tijd van gemakkelijke oplossingen, waarbij problemen soms konden worden afgewenteld op onze planeet, op anderen of op de toekomst, lijkt op dit moment voorbij. Het ontwikkelen en realiseren van Tabaksteeg-Zuid is daardoor vóór alles een verdelingsvraagstuk. Oplossingen voor de vraagstukken die zich aandienen, lijken soms immers alleen nog gevonden te kunnen worden door de maximaal beschikbare ruimte en het maximaal beschikbare geld anders dan voorheen te verdelen. Met andere, meer alledaagse, woorden: als de koek niet groter kan worden gemaakt, zal de pijn moeten worden verdeeld. Inspiratie voor een rechtvaardige en werkbare verdeling van schaarste kan onder andere gevonden worden in de rijke naoorlogse sociaaleconomische traditie van Nederland; die traditie waarin overheden, burgers en bedrijven samenwerken en bereid zijn om zich niet te beperken tot het spelen van zero-sum games, maar zich inzetten om het geheel meer te laten zijn dan de som der delen.

### *'Hardware' en 'software'*

Bij de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid gaat het uiteindelijk om het tot stand brengen en in stand houden van een toekomstbestendige en klimaatrobuuste woonwijk en fysieke leefomgeving ('de hardware'), met in ieder geval:

- leefbare woningen en een leefbare openbare ruimte, passend bij behoeftes van uiteenlopende mensen;
- ruimte en faciliteiten voor zowel openbaar vervoer als auto-, fiets- als wandelmobiliteit;
- instandhouding en versterking van water, groen, en overige natuur, waarin gerecreëerd, gesport en gespeeld kan worden;
- infrastructuur, zoals ten behoeve van waterbeheer, die ervoor zorgt dat gebieden bewoonbaar, leefbaar en veilig blijven;
- nutsvoorzieningen, zoals water-, elektra- en warmte-systemen, riolering, dataverbindingen en afvalverwerking die ervoor zorgen dat alle inwoners gezond, veilig en beschermd, in een stabiele en ordelijke omgeving kunnen leven, werken en ontspannen;
- toegankelijke en gezonde woningen, voorzieningen en openbare ruimte gericht op onder andere ontmoeten, (langer) zelfstandig wonen en sociale cohesie.



Daarbij hanteren we de algemene uitgangspunten van het beleidskader Sociaal Domein 2023-2027, die ook van toepassing zijn op Tabaksteeg- Zuid:

- inclusiviteit: We gaan uit van een inclusieve samenleving. Iedereen kan volwaardig deel uitmaken van de samenleving en hoort erbij. Daarnaast is toegankelijkheid van belang voor inwoners om mee te kunnen doen: iedereen moet toegang hebben tot de samenleving en de benodigde voorzieningen. De toegang moet fysiek mogelijk, (sociaal) veilig en ook betaalbaar zijn. In een inclusieve samenleving heeft iedereen dezelfde kansen om zelfstandig mee te doen op alle terreinen van het leven.
- Leusden is één, maar de eigen wijk is nabij: Wijken en dorpskernen draaien om de netwerken van mensen, het naar elkaar omzien en om leefbaarheid en veiligheid. Daarin heeft de wijk als directe leefomgeving, al dan niet met een wijkvereniging, een belangrijke meerwaarde, en kan een concrete aanpak per wijk verschillen.
- zelfredzaamheid: We zien de zelfredzaamheid van inwoners als vertrekpunt: het vermogen van mensen om zichzelf te redden op alle levensterreinen met zo min mogelijk professionele ondersteuning en zorg.
- sterke basisinfrastructuur: We gaan uit van een sterke basisinfrastructuur in Leusden, een structuur van sociale verbanden en informatie, advies en lichte ondersteuning, zowel informeel als formeel. De basisinfrastructuur is vrij toegankelijk, inwoners kunnen daar zelf gebruik van maken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een consultatiebureau, vrijwilligersinitiatieven, jongerenwerk, of sportverenigingen. Dit geheel van organisaties, diensten, voorzieningen en betrekkingen moet het mogelijk maken dat mensen samen kunnen leven en kunnen meedoen in de samenleving.
- leefomgeving: Het (samen) leven van mensen is onlosmakelijk verbonden met de omgeving waarin zij wonen, werken en hun tijd doorbrengen. Hoe iemand woont, of er speelplekken en groen in de omgeving zijn, welke voorzieningen toegankelijk zijn, of de lucht schoon is, is van invloed op iemands fysieke en mentale gezondheid. Het is niet alleen van belang om negatieve omgevingsfactoren (zoals geluidsoverlast of slechte toegankelijkheid) te verminderen en ons voor te bereiden op een veranderend klimaat, maar ook om te komen tot een leefomgeving die inwoners uitnodigt om het leven op een gezonde manier te leven. Een groene, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving, die het mogelijk maakt om veilig te wonen, elkaar te ontmoeten, te spelen, te bewegen, te recreëren, te wandelen en te fietsen.

Daar waar ruimte en geld schaars zijn, kan het tot stand brengen en in stand houden van de fysieke leefomgeving soms alleen met minder gemakkelijke oplossingen; oplossingen die desondanks mogelijk zijn vanuit het besef dat er sprake is van wederzijdse afhankelijkheid en de noodzakelijkheid van breedgedragen solidariteit ('de software'). In een tijd waarin religie, historisch besef en gemeenschapszin als kompas zijn vervangen door individualisme en welbegrepen eigenbelang, is het niet makkelijk een overtuigend en daarmee breed gedragen waardenstelsel te vinden op basis waarvan burgers, ambtenaren, bestuurders, bedrijven en instanties bij het ontwikkelen en realiseren van Tabaksteeg-Zuid waar nodig rekkelijk, inschikkelijk, ruimhartig, geduldig en begripvol willen zijn. Burgers, overheden en bedrijven zullen daartoe soms hun heilige huisjes moeten opgeven, afscheid moeten nemen van vanzelfsprekendheden, (financiële en ruimtelijke) pijn moeten verdelen, moeten handelen naar de geest van beleid en regelgeving en soms reeds lang betrokken stellingen moeten verlaten. Wellicht dat daarom simpelweg begrip van de complexiteit van het in stand houden van een geweldig land als het onze in combinatie met het besef van lotsverbondenheid, een authentiek doorleefd besef dat de nieuwe wijk een leefgebied moet zijn voor jong en oud, gezonde en zieke mensen en voor arm en rijk, een basis kan leggen voor die gemeenschapszin en



solidariteit die 'geven en nemen' door burgers, ambtenaren, bestuurders, bedrijven, overheden, grondeigenaren en nutsbedrijven vanzelfsprekend maken.

### **Over verspilling, efficiency, potentie, aanpasbaarheid, duurzaamheid, buffers, overmaat, waarde en synergie**

Tabaksteeg-Zuid kan alleen slagen als leef- en woongebied als:

- de potentie van het gebied zo goed, efficiënt en volledig mogelijk wordt benut (denk daarbij onder andere aan dubbelgebruik van ruimte);
- tegelijkertijd aanpassingen kunnen worden blijven doorgevoerd doordat, waar nodig, sprake is van buffers en overmaat (denk daarbij aan het reserveren van ruimte voor warmtenetten en maatschappelijke functies);
- verspilling zoveel mogelijk wordt voorkomen (denk daarbij aan het benutten van ruimte door fysiek stapelen van functies en het 'lokaal houden wat lokaal ontstaat', dat wil bijvoorbeeld zeggen: zo min mogelijk kunstmatig verplaatsen van water en afval door het te zien als kans in plaats van probleem);
- op basis van solidariteit voor de gemeenschap als geheel en voor betrokkenen afzonderlijk meer duurzame waarde kan worden gecreëerd, dan wanneer alle betrokkenen slechts hun welbegrepen eigenbelang najagen (denk daarbij bijvoorbeeld aan het beprijzen een tweede auto en prettig uitzicht, waarbij de inkomsten dekking kunnen zijn voor verlieslatende activiteiten als middeldure, en sociale woningbouw).

### **Concreet**

Tabaksteeg-Zuid kan alleen een duurzaam leef- en woongebied worden en zijn als we creatief en flexibel omgaan met ruimte en tijd, ambities en beleid, waarde, omzet en winst. Dit betekent dat:

- waar nodig hoger, dan tot nog toe gebruikelijk, gebouwd zal kunnen worden (potentie benutten);
- incidenteel hoger bouwen leidt tot compacte stedenbouw dat weer leidt tot dragelijke kosten voor infrastructuur en nutsvoorzieningen en tot meer ruimte voor groen, waterberging, spelen, recreëren, sporten en tot overmaat en buffers ten behoeve van onvoorziene of onbepaalde toekomstige ontwikkelingen (verspilling tegengaan, efficiency en aanpasbaarheid);
- vanzelfsprekende modelleringsmethodieken naar de geest in plaats van naar de letter worden begrepen, bijvoorbeeld waar het de aantallen huizen versus aantallen inwoners per hectare betreft of waar het standaardmaten, debieten of voorschriften betreft (potentie benutten en verspilling tegengaan);
- meervoudig gebruik van ruimte geen taboe meer is en waarbij bijvoorbeeld waterberging of natuur en recreëren, sporten of spelen, wonen of mobiliteit worden gecombineerd, terwijl de financiering van de aanleg van de benodigde faciliteiten wordt gedragen door de verschillende betrokkenen (synergie, verspilling tegengaan, waarde creëren);
- intelligente dimensionering van functies zoals woningen en parkeerruimte functiewijziging of aanpassing in de toekomst niet onmogelijk maken (duurzaamheid, verspilling tegengaan);
- het oplossen van aanbod- en congestieproblemen, bij bijvoorbeeld nutsbedrijven en andere overheden, alleen kan via ingrepen in de bebouwde omgeving als daaraan wordt meebetaald door die nutsbedrijven en overheden (duurzaamheid, synergie);
- het aanbieden van betaalbare vormen van (auto)mobiliteit zoals deelauto's, of van betaalbare vormen van wonen, alleen kan als ook geaccepteerd kan worden dat tweede of derde auto's op groter afstand tegen kosten elders geparkeerd zullen moeten worden en dat het privilege van prettig uitzicht een prijs heeft (waarde creëren);





- verschillende vraagstukken rondom klimaatadaptatie en mitigatie, ecologie, natuurinclusief bouwen, cultuurhistorie, speelvoorzieningen en recreatief medegebruik moeten leiden tot een integrale visie waarin ze elkaar versterken.
- er anders omgegaan mag worden met risico's op het gebied van veiligheid en gezondheid waarbij veiligheid en gezondheid een gedeelde verantwoordelijkheid zijn van alle burgers, bedrijven en overheden. Gedeelde verantwoordelijkheid is voorwaarde voor de haalbaarheid van innovaties als 'nieuwe sanitatie' en het voorkomen van te hoge investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur (verspilling tegengaan, duurzaamheid, potentie benutten);
- bedrijven, grondeigenaren en nutsbedrijven bereid zijn blij te zijn met 'een vogel in de hand in plaats van tien in de lucht' (waarde creëren). Ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid zal en mag leiden tot omzet en kosten en opbrengsten voor bedrijven, individuen en overheden. Wat echter gevraagd mag en moet worden is dat bedrijven, individuen en overheden zich niet laten leiden door winstmaximalisatie en consumptieve vraagcreatie. In een tijd waarin elke euro telt, is ondernemerschap, dat start vanuit het zo efficiënt mogelijk willen voorzien in reële behoeften, noodzakelijk. In een tijd waarin elke euro telt, dient al dan niet afgedwongen geluk niet bovenmatig financieel beloond te worden, terwijl individuele pech niet afgestraft moet worden.

### **Tot slot**

Tabaksteeg-Zuid biedt aan Leusden een unieke kans om te laten zien dat het tot stand brengen van een nieuw en duurzaam leef- en woongebied ook nu nog mogelijk is. In deze kaders en randvoorwaarden vindt u daarom de eerste 'spelregels' voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Het zijn spelregels die, in de geest van bovenstaande integrale visie, passen bij het abstractieniveau van de fase waarin het project zich bevindt. De kaders en randvoorwaarden stellen daarom noodzakelijkerwijs grenzen en ze laten daarom even noodzakelijkerwijs ruimte. Deze kaders en randvoorwaarden vormen het startpunt om een voor alle inwoners van Leusden, en die van Tabaksteeg-Zuid in het bijzonder, zo mooi mogelijke toekomst mogelijk te maken. Een toekomst die in de komende jaren in lijn met deze kaders en randvoorwaarden verder vormgegeven zal worden via een stedenbouwkundig ontwerp en een omgevingsplan.

*College van Burgemeester en Wethouders Leusden – januari 2024*

## 2. Aanleiding

### Vastellen zoekgebied

In de update van de Woonvisie 2016 is aangegeven dat Leusden na 2025 gemiddeld 105 woningen per jaar wil bouwen om aan de eigen woningvraag te voldoen. Rond 2025 is de planbare woningbouw zo goed als gereed en zijn nog alleen enkele binnenstedelijke locaties voor toekomstige woningbouw beschikbaar.

Door de gemeenteraad is Tabaksteeg-Zuid aangewezen als één van de zoekgebieden voor woningbouw na 2025 (overige zoekgebieden liggen in Achterveld). Het zoekgebied bevindt zich buiten de rode contour. Wel heeft de provincie aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het ontwikkelen van dit gebied. Gedeputeerde Staten heeft e.e.a. binnen het Provinciaal Programma Wonen en werken voor de zomer van 2023 bekrachtigd. Met de bouw van woningen in Tabaksteeg-Zuid (en Achterveld) is continuering van de woningbouw in de gemeente Leusden geborgd.

### Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De grond ter plaatse van zoekgebied 'Tabaksteeg Zuid' is deels in eigendom bij Stichting De Boom en deels bij twee andere (particuliere) eigenaren en de gemeente Leusden. Op het zoekgebied is in oktober 2020 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. Dit recht is recentelijk weer voor drie jaar gecontinueerd door middel van het vaststellen van de omgevingsvisie. Uiterlijk in september 2026 dient er een omgevingsplan te zijn vastgesteld om de WVG weer met 10 jaar te verlengen.



EIGENDOMMEN EN WVG  
Eigendommen en WVG

### Intentieovereenkomst

Voor het deel van de gronden van Stichting De Boom in Tabaksteeg-Zuid waarop zowel WVG rust, als die deel uitmaken van het zoekgebied voor woningbouw, is in maart 2022 door de gemeente Leusden met Stichting De Boom en ontwikkelaars Osinga, Schoonderbeek en Heijmans een intentieovereenkomst getekend met onder andere de volgende inhoud:





#### *Artikel 2. Ruiling van gronden*

1. Ontwikkelaars zijn bereid onder nader overeen te komen voorwaarden de gronden die zij in het Langesteeggebied in eigendom hebben te ruilen met de daarvoor in aanmerking komende gronden van Stichting De Boom in de Tabaksteeg-Zuid, zoals ook Stichting De Boom bereid is om deze gronden op gelijke wijze te ruilen, zoals aangegeven op een nog op te stellen ruilingskaart;
2. De gemeente is bereid aan de bovenstaande ruiling medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat de gemeente vooraf instemmingsrecht heeft dat het beoogde doel (namelijk de groenblauwe versterking van het Langesteeg gebied en de invulling van de gronden in Tabaksteeg-Zuid ten behoeve van woningbouw) in de ruilovereenkomst geborgd is.

#### *Artikel 4. Woningbouwlocatie in Tabaksteeg-Zuid*

2. Partijen zijn het erover eens dat het stellen van de algemene kaders en randvoorwaarden voor de invulling van woningbouwlocatie Tabaksteeg-Zuid de verantwoordelijkheid van de gemeente is;
3. De gemeenteraad wordt in 2022 een voorstel voorgelegd voor het vaststellen van de in lid 2 bedoelde algemene kaders en randvoorwaarden voor de invulling van woningbouwlocatie Tabaksteeg-Zuid. ....;
4. De gemeente en de Ontwikkelaars maken aan de hand van de door de gemeente in lid 1 bedoelde vastgestelde algemene kaders en randvoorwaarden, nadere ruimtelijke, financiële en maatschappelijke afspraken over haalbare woningbouw in Tabaksteeg-Zuid (voor zover deze betrekking heeft op het eigendom van de Ontwikkelaar(s)) en leggen deze vast in een overeenkomst op een nader overeen te komen uiterlijke datum binnen de looptijd van deze overeenkomst.

### 3. Doel, duiding en leeswijzer

#### Doel

Met dit document worden de leidende principes voor de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid vastgelegd. Hiermee biedt dit document richtinggevend houvast aan de verdere stedenbouwkundige planuitwerking. Deze kaders en randvoorwaarden fungeren als toetsingskader bij de beoordeling van het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma en zijn een bijlage bij de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, andere grondeigenaren en beoogde ontwikkelaars. Dit document beoogt dus niet alle toekomstige details van de gebieds- en opstalontwikkeling inzake Tabaksteeg-Zuid in te kaderen. Veel zal nog gedurende het komende ontwerp- en ontwikkeltraject worden bepaald langs zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke weg.

#### Duiding

Hoewel veel zaken zijn uitgezocht, is er ook nog veel niet volledig uitgezocht en uitgewerkt. Dat kan ook niet. Het ontwikkelen van een gebied als Tabaksteeg-Zuid is namelijk een meerjarige reis met een nog deels onbekende bestemming. Ook is het ontwikkelen van een gebied als Tabaksteeg-Zuid een proces dat zich, via kaders en randvoorwaarden, een stedenbouwkundig ontwerp, een omgevingsplan en een inrichtingsplan, voltrekt van grof naar fijn en van een hoog abstractieniveau naar concreet te realiseren woningen, openbare gebieden en civieltechnische inrichtingen. Noodzakelijkerwijs stellen deze kaders en randvoorwaarden daarom (onder)grenzen waar mogelijk, terwijl ze ruimte laten waar dat nodig is (om een nog deels onbekende toekomst niet onmogelijk te maken). Soms zullen in deze kaders en randvoorwaarden daarom absolute en getalsmatige kwalitatieve of kwantitatieve eisen worden gesteld, soms zijn eisen geformuleerd als afgeleide of uitkomst van met de betreffende eis samenhangende overige parameters. Waar het formuleren van eisen als hiervoor beschreven niet mogelijk is, is een procesafspraken opgenomen; dergelijke afspraken beogen voor te schrijven hoe toekomstig te bepalen eisen of beoordeling van voorstellen tot stand moeten komen.

Ten aanzien van deze kaders en randvoorwaarden zijn voorts vier algemene principes belangrijk:

Dit document is gestoeld op onderliggende wet- en regelgeving, alsook op een brede verzameling van beleidstukken vanuit het Rijk, de provincie, de gemeente en andere overheden. In het licht van voorgaande wordt onderstaande regeling vastgesteld:

- 1) *In het geval dat regelgeving of uitgangspunten conflicterend zijn of in geval dat er geen eis is geformuleerd en derhalve niet bekend is wat leidend is, zal de gemeente Leusden daar duidelijkheid over verschaffen.*

Omdat het ontwikkelen van gebieden als Tabaksteeg-Zuid een meerjarige reis met een nog deels onbekende bestemming is, kan het gewenst of noodzakelijk zijn om de in dit document verwoorde kaders en randvoorwaarden in een later stadium bij te stellen, bijvoorbeeld als gevolg van door hogere overheden of door de gemeenteraad vastgesteld nieuw beleid. Hiertoe wordt met de vaststelling van dit document onderstaande algemene procesafspraken vastgesteld:

- 2) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen als gevolg van vaststelling van nieuw*



*beleid of wet- en regelgeving door hogere overheden, worden eisen na overleg met belanghebbenden aangepast;*

- 3) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen als gevolg van vaststelling van nieuw beleid of wet- en regelgeving door de gemeente Leusden is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeenteraad van de gemeente Leusden;*
- 4) *Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen ten behoeve van de financiële of ruimtelijke haalbaarheid is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeente Leusden.*

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 5 en bijlagen A en B wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop deze kaders en randvoorwaarden tot stand zijn gekomen. Een veelheid aan gemeentelijke beleidsmedewerkers heeft zijn bijdrage geleverd, er is overlegd en er zijn afspraken gemaakt met andere overheden, instanties en de ondertekenaars van de intentieovereenkomst en er is geparticipeerd met belanghebbenden, burgers en omwonenden. Ook is er bestuurlijk en ambtelijk informatie uitgewisseld.

Specifiek bijlagen A en I geven weer hoe de participatie is verlopen en welke zorgen, suggesties en wensen door participanten zijn meegegeven. In bijlage I is ook opgesomd welke antwoorden worden gegeven naar aanleiding van die zorgen, suggesties en wensen. Daar waar het niet mogelijk is om in deze fase antwoorden te geven, is in bijlage I ook aangegeven in welke fase dat antwoord zal worden gegeven of een nadere uitwerking zal plaatsvinden.

Hoofdstukken 6 en 7 geven de hoofdlijnen van deze toekomstige ontwikkeling weer: de rollen en de verschillende betrokken partijen, de toekomstige processtappen, en de duiding van het te ontwikkelen gebied. In de hoofdstukken 8 t/m 18 worden per beleidsthema kaders & randvoorwaarden gesteld, met inachtneming van de integrale visie zoals in de inleiding tot dit stuk verwoord. Behoudens hoofdstukken 17 en 18 kennen de hoofdstukken telkens een logische opbouw waarin achtereenvolgens:

- het vigerende beleid wordt opgesomd (kopje 'beleid');
- op het betreffende beleidsterrein een analyse van de projectcasuïstiek wordt verwoord (kopje 'analyse');
- daar waar noodzakelijk dilemma's die voorkomen uit de participatie extra worden belicht of geduid; (facultatief kopje 'participatie');
- de ruimtelijke en kwalitatieve kaders en randvoorwaarden worden meegegeven (kopje 'uitgangspunten').

Hoofdstuk 17 (milieu) is meer technisch en vooral uitkomst van toepassing van regelgeving en staand beleid en hoofdstuk 18 (communicatie en participatie) heeft een vrije opmaak aangezien dit hoofdstuk vooral een procesbeschrijving behelst. Eventuele achtergronden van de kaders en randvoorwaarden per beleidsthema zijn te vinden in de bijlagen.



## 4. Definities

In dit document zijn onderstaande begrippen als volgt gedefinieerd:

- **Bovenwijkse voorzieningen:** een voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en één of meer andere gebieden. De kosten hiervan worden naar rato van profijt ten laste gebracht van het exploitatiegebied;
- **Bruto vloeroppervlakte (BVO):** de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van een gebouw, dus inclusief gevels, dragende wanden, vides etc.;
- **Exploitatiegebied:** dat nader te bepalen gebied dat als binnenplans onderdeel van de gebiedsontwikkeling Tabaksteeg-Zuid wordt beschouwd en alwaar ingrepen ten behoeve van de ontwikkeling financieel moeten worden gedragen door de ontwikkeling;
- **Gebruiksoppervlakte (GO):** de BVO minus de gevels, dragende wanden, stijpunten, en voeroppervlakten minder dan 1,5 meter;
- **Kaders en randvoorwaarden:** deze kaders en randvoorwaarden;
- **Nul-Op-De-Meter (NOM):** Bij een NOM woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul. Dat betekent dat het huis over het jaar heen evenveel energie opwekt als gebruikt (zowel voor het gebouw als de gebruikers);
- **Plangebied:** dat nader te bepalen gebied waarin binnen de daadwerkelijk ontwikkeling, het wijzigen van functies van de grond, zal gaan plaats vinden en dat als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Tabaksteeg-Zuid wordt beschouwd;
- **Ruilingskaart:** een kaart met daarop aangegeven een nader te bepalen gebied binnen het te ontwikkelen gebied dat door Stichting De Boom met ontwikkelaars Osinga, Schoonderbeek en Heijmans geruild zal worden tegen gronden gelegen in het Langesteeggebied;
- **Stedenbouwkundig plan:** kaart die de ruimtelijke positie van de belangrijkste onder- en bovengrondse infrastructuur, functies en woongebieden van een te ontwikkelen gebied verbeeldt;
- **Te ontwikkelen gebied:** de maximale grens van een aaneengesloten gebied dat gemoeid is met de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid;
- **Wet Voorkeurrecht Gemeenten:** dat instrument dat de gemeente het eerste recht van koop van een stuk grond geeft; e.e.a. conform de 'Wet voorkeursrecht gemeenten';
- **Zoekgebied:** Het gebied dat door de gemeenteraad van de gemeente Leusden op 1 oktober 2020 is aangewezen als locatie voor nieuwe woningbouw.



## 5. Totstandkoming – proces (verantwoording van de werkwijze)

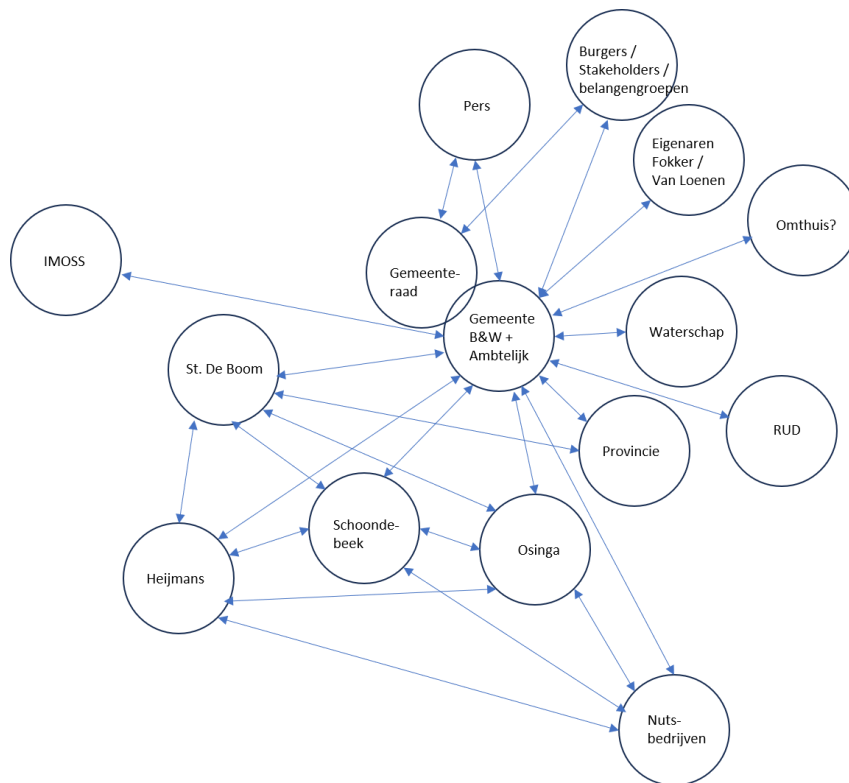
Het maken van deze kaders en randvoorwaarden heeft zowel een inhoudelijke als een procesmatige kant. Hieronder vindt u een korte schets van het proces dat geleid heeft tot dit document. Een totaaloverzicht van de belangrijkste data is te vinden in bijlage B:

Najaar 2017/ voorjaar 2018	Het college van B&W is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een plan van Stichting De Boom, Osinga en Heijmans Vastgoed voor het ontwikkelen van maximaal 28 woningen en een park in de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot (principebesluit d.d. 21 februari 2018).
Oktober 2020	De gemeenteraad bepaalt dat Tabaksteeg-Zuid exclusief de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot zoekgebied is voor woningbouw.
Oktober 2020	De gemeenteraad neemt een motie aan waarin wordt opgeroepen de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot te voegen bij het totaal te ontwikkelen gebied (de 28 woningen wordt onderdeel van de totale 760 woningen), en een groene invulling (van een nog nader te bepalen afmeting en vorm) te maken direct ten zuiden van 30km-weg Tabaksteeg.
Oktober 2020	De gemeente vestigt WVG op het zoekgebied.
April 2022	De gemeente sluit een intentieovereenkomst met Stichting De Boom, Osinga, Heijmans Vastgoed en Schoonderbeek waarbij de gemeente, onder voorwaarden van een geborgde groene ontwikkeling van het Langesteeggebied en een goede ruimtelijke ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid, bereid is mee te werken aan verkoop door Stichting De Boom van hun gronden in Tabaksteeg-Zuid die zijn bezwaard met WVG aan Heijmans Vastgoed, Osinga en Schoonderbeek, waarbij Heijmans Vastgoed, Osinga en Schoonderbeek al hun gronden in het Langesteeggebied verkopen aan Stichting De Boom. Met het sluiten van de intentieovereenkomst is het principebesluit d.d. 21 februari 2018 komen te vervallen (meer achtergrondinformatie over het proces ten aanzien van dit plan vindt u in bijlage C).
November 2022	De gemeenteraad neemt een motie aan waarin o.a. een oproep wordt gedaan om de gemeenteraad en omwonenden vanaf het begin te informeren en betrekken bij het bepalen van de kaders. Tevens verzoekt de raad het toepassen van een 100 m1 brede bufferzone (direct ten zuiden van 30km-weg Tabaksteeg) opnieuw te wegen en om pas een nadere overeenkomst met ondertekenaars van de intentieovereenkomst te sluiten eerst nadat de kaders en randvoorwaarden door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
V.a. januari 2023	Een start wordt gemaakt met het maken van de kaders en randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Er is een stedenbouwkundige/landschapsarchitect ingehuurd om ontwerp onderzoek te doen en zodoende de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid vast te stellen;</li><li>▪ Osinga, Heijmans Vastgoed, Schoonderbeek en Stichting De Boom hebben op grond van de intentieovereenkomst het recht om de tekst van het raadsvoorstel betreffende de kaders en randvoorwaarden in te zien voor vaststelling. In verband met het toetsen van de haalbaarheid van de kaders en randvoorwaarden zijn voornoemde partijen geconsulteerd door middel van driewekelijkse projectteambijeenkomsten, stuurgroepvergaderingen en themabijeenkomsten. Van de meeste projectteambijeenkomsten en van alle stuurgroepvergaderingen zijn verslagen gemaakt;</li><li>▪ Met provincie Utrecht, waterschap Vallei en Veluwe, nutsbedrijven Vitens en Stedin en woningcorporatie Omthuis zijn thema- en werkgroepbijeenkomsten gehouden inzake o.a. 'Groen Groeit Mee' verkeer, waterbeheer, nieuwe sanitatie, netcongestie, vraag- en aanbodverhoudingen en woonprogramma's;</li></ul>





- Beleidsmedewerkers van de gemeente hebben met behulp van driewekelijkse kernteambijeenkomsten, plenaire sessies en bilaterale overleggen voor Tabaksteeg-Zuid toe te passen beleid geschreven;
- Met grondeigenaren is grondoverdracht nader verkend;
- De WVG is verlengd naar aanleiding van het vaststellen van de omgevingsvisie;
- De gemeenteraad is betrokken bij het maken van de kaders en randvoorwaarden door middel van een dagrandsessie, diverse uitwisselingsmomenten en werkgroepsessies;
- Omwonenden en geïnteresseerden zijn geïnformeerd en geconsulteerd tijdens zes participatiemomenten. Deze input is meegewogen in de totstandkoming van dit document (zie bijlage A en I).



Overzicht relaties betrokken partijen



## 6. Rol, (financiële) verhouding

De gronden in Tabaksteeg-Zuid zijn van meerdere eigenaren. Met betrekking tot de gronden van Stichting De Boom is de in hoofdstuk 2 bedoelde intentieovereenkomst gesloten voor een voorgenomen ruiling met een aantal eigenaren/ontwikkelaars.

Eerst nadat de gemeenteraad deze kaders en randvoorwaarden heeft vastgesteld zal de verdere juridische, financiële en organisatorische samenwerking van gemeente, ontwikkelaar en grondeigenaren worden vormgegeven. Hiertoe worden dan de nodige overeenkomsten opgesteld en overeengekomen, zoals bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst. Doel van deze overeenkomsten is de afspraken voor de ontwikkeling verder te borgen.

Duidelijk is in ieder geval dat de ontwikkeling van het nader te definiëren plangebied op zichzelf financieel haalbaar zou moeten zijn. Ook eventuele bovenwijkse ingrepen kunnen financieel worden toegerekend aan de ontwikkeling; het betreft hier onder andere (maar niet uitputtend):

- het maken en uitvoeren van een visie op hoe het Maximaplein moet gaan functioneren ten behoeve van ook Tabaksteeg Zuid;
- het maken van veilige en vlot doorstromende ontsluitingen vanuit Tabaksteeg-Zuid naar de omliggende en aanpalende hoofdwegenstructuur ook als dat betekent dat er buiten het plangebied verkeerskundige en civieltechnische ingrepen benodigd zijn;
- het verzorgen van ont- en afwatering van het gebied, ook als dat betekent dat er buiten het plangebied waterbouwkundige werken, ingrepen aan de riolering en civieltechnische ingrepen benodigd zijn;
- het realiseren van Groen Groeit Mee, zowel binnenplans als buitenplans.

### **Financiële haalbaarheid**

Zoals hierboven gesteld wordt zal de ontwikkeling financieel haalbaar moeten zijn. Dat betekent dat de te verwachten kosten en opbrengsten uit de ontwikkeling met elkaar in evenwicht moeten zijn of dat, indien er meer kosten dan opbrengsten voorzien worden, er duidelijkheid is over hoe dit tekort gedekt zal worden.

De keuzes die gemaakt worden bij het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden hebben een relatie met de te verwachten kosten en opbrengsten. Zo wordt de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling o.a. beïnvloed door keuzes t.a.v. parameters als: aantallen woningen, PMC's, verdichting (aantal woningen/ha), grootte van het exploitatiegebied en ambities. In het toekomstige uitwerkingstraject (na vaststelling kaders en randvoorwaarden) wordt nog verder invulling gegeven aan o.a. voornoemde parameters; als gevolg daarvan wordt de financiële haalbaarheid ook pas in een later stadium van het ontwikkelproces aantoonbaar. Eerste, noodzakelijkerwijs grofmazige, doorrekeningen o.b.v. van deze kaders en randvoorwaarden en op dit moment beschikbare informatie geven vertrouwen dat deze kaders en randvoorwaarden een financieel haalbare planuitwerking mogelijk maken.

### **Proces planvorming**

Eerst nadat deze kaders en randvoorwaarden door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het gebied nog aanvullende beleidsinstrumenten, visies, verkenningen en ontwerpen worden vervaardigd. In welke vorm bij het maken van de producten door de gemeente, ontwikkelaars en grondeigenaren wordt samengewerkt en hoe de demarcatie van taken en verantwoordelijkheden eruitziet, dient nog door gemeente, ontwikkelaars en grondeigenaren te worden overeengekomen (en is dus geen



onderdeel van deze kaders en randvoorwaarden). In het licht van voorgaande dienen in ieder geval na vaststelling van deze kaders en randvoorwaarden en voor realisatie van Tabaksteeg-Zuid nog te worden vervaardigd (geen uitputtende lijst en volgorde willekeurig):

- stedenbouwkundig en landschapsplan;
- beeldkwaliteitsplan;
- financiële verkenning haalbaarheid;
- visie Wonen en Zorg;
- leidraad inrichting openbare ruimte/ inrichtingsplan;
- energiegebiedsvisie;
- waterstructuurplan;
- duurzaamheidsvisie;
- omgevingsplan (met de daarbij behorende onderzoeken);
- inrichtingskaders en -plan openbare ruimte;
- verkeersonderzoek.

## 7. Te ontwikkelen gebied, exploitatiegebied, ruilingskaart, fasering, planning

### ***Te ontwikkelen gebied en plangebied***

Het gebied waar een nieuw leefgebied wordt ontwikkeld met functies als 'wonen', 'groen', 'mobiliteit', 'water', 'energie', et cetera, is verbeeld op onderstaande prent. De maximale grenzen van het gebied worden weergegeven door de rode lijnen. De woningen met adres Arnhemseweg 85 en 91A zijn enclaves binnen het gebied. Het exacte plangebied moet nog worden vastgesteld (eerst nadat er een stedenbouwkundig plan is gemaakt/vastgesteld). Onderdeel van het definitieve plangebied zullen in ieder geval ook de aansluitingen op de onmiddellijke omgeving, zoals de wegontsluitingen en watergangen moeten zijn.



*Gebied waar een nieuw leefgebied wordt ontwikkeld en waarbinnen zich het nog nader te bepalen plangebied bevindt*

### ***Exploitatiegebied***

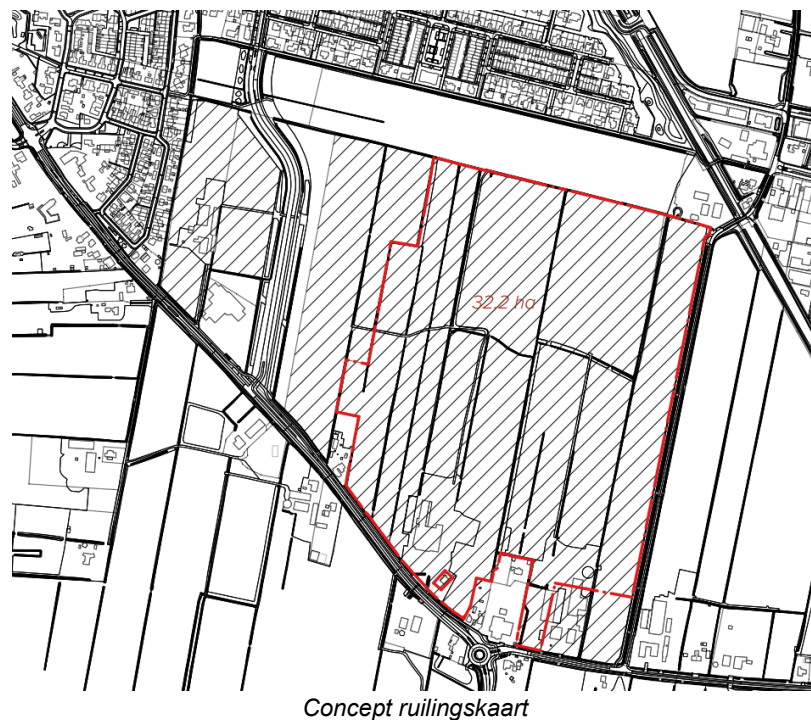
Het exploitatiegebied is gelegen binnen het boven aangegeven gebied. Zoals aangegeven zal het exploitatiegebied bestaan uit de gronden waarop een wijziging van het gebruik zal gaan plaats vinden. De bijbehorende kosten en opbrengsten van de functie wijziging zullen verantwoord worden in de zogenaamde grondexploitatie.

Naast de directe kosten en opbrengsten zullen ook kosten en opbrengsten kunnen worden opgenomen van maatregelen buiten het exploitatiegebied die een directe relatie hebben met de ontwikkeling. Deze kosten en opbrengsten zullen naar rato van het profijt worden toegerekend.

Hoewel het exploitatiegebied buiten de rode contour ligt, mag de gemeente, onder nader in te vullen randvoorwaarden en met goedkeuring van de provincie, medewerking verlenen aan functiewijziging. In het kader van de totale ontwikkeling van het gebied worden voor het hele gebied één nieuw omgevingsplan of meerdere omgevingsplannen opgesteld.

### Ruilingskaart

Uit de intentieovereenkomst blijkt dat de gronden van Stichting De Boom, die zijn bezwaard met WVG, kunnen worden verkocht aan Schoonderbeek, Heijmans en Osinga indien Schoonderbeek, Heijmans en Osinga tegelijkertijd hun eigendommen in het Langesteegebied verkopen aan Stichting De Boom. In de intentieovereenkomst staat dat een 'ruilingskaart' moet worden vervaardigd. Inmiddels is het door Stichting De Boom binnen de ruiling te verkopen gebied al iets nader gepreciseerd. In onderstaande prent is het op grond van de intentieovereenkomst maximaal door Stichting De Boom te verkopen gebied weergegeven; het betreft hier het gebied binnen de rode lijn. Het exacte door Stichting De Boom te verkopen gebied zal nog worden bepaald, vermoedelijk in de fase van het tekenen van het stedenbouwkundig plan. De overige gronden van Stichting De Boom binnen het te ontwikkelen gebied vallen buiten de afspraken uit de intentieovereenkomst.



### Fasering

T.a.v. de fasering is belangrijk dat de essentiële basisinfrastructuur aanwezig is, voordat het gebied bewoond gaat worden. Het betreft hier uiteraard de vanzelfsprekende basisinfrastructuur zoals: riolering en kabels en leidingen en de (funderingen van) wegen en parkeervoorzieningen. Het is in ieder geval belangrijk dat waterberging, de ontsluitingswegen en de warmtevoorzieningen functioneren of dat er in ieder geval tijdelijke voorzieningen worden gerealiseerd wanneer de definitieve voorzieningen nog niet kunnen worden aangelegd. Bij de fasering van het bouw- en woonrijp maken en van de bouw dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de belangen van aan- en omwonenden. Alles moet erop gericht zijn dat door een slimme fasering zoveel mogelijk wordt voorkomen dat aan- en omwonenden last hebben van geluid, stank, stof of (bouw)verkeersoverlast. Ook wanneer de bouw van de gehele wijk onverhoopt langer duurt dan voorzien, bijvoorbeeld als gevolg van een recessie, dienen deelfasen een logische afronding te krijgen, zodat ze zonder problemen kunnen functioneren als gezond en veilig woon/leefgebied waarbij bewoners en omwonenden ongestoord kunnen wonen, werken en ontspannen.





## **Planning**

Vooralsnog is uitgangspunt dat de realisatie van Tabaksteeg-Zuid 10 jaar in beslag moet nemen. Een getemporeerde bouw is wenselijk om ervoor te zorgen dat de gemeente Leusden de nieuwe bewoners goed kan absorberen en dat de bovenwijkse voorzieningen en verkeersknooppunten op organische en natuurlijke wijze kunnen meegroeien met intensiever gebruik. Om ook vooral de eigen Leusdense bevolking een kans te geven naar het nieuwe woongebied door te stromen, is getemporeerde bouw gewenst. Het sneller bouwen van de wijk dan in een periode van 10 jaar is vooralsnog niet gewenst. In Tabaksteeg-Zuid worden dus tenminste 760 woningen opgeleverd in de periode 2026 tot 2038, met gemiddeld 75 woningen per jaar.

## **Kansen en beperkingen betreffende planning en fasering n.a.v. participatie**

Vanuit de participatie zijn onderstaande wensen en zorgen geuit:

- ten aanzien van de planning bestaat de vrees bestaat dat men jarenlang overlast van bouwen zal hebben. Sommige participanten zijn daarom voor snel bouwen;
- ten aanzien van de fasering bestaat de vrees dat in het deel waar het laatste gebouwd zal worden allerlei sluitposten moeten worden gevonden (resulterend in bijvoorbeeld veel woningen, met hoge dichtheden en weinig groen).

## **Dilemma t.a.v. snelheid van ontwikkelen (en oplossingsrichtingen)**

Snel of niet snel bouwen leidt soms tot paradoxale situaties. De eventuele aanleg van een warmtenet of vormen van nieuwe sanitatie vereisen bijvoorbeeld tempo maken (i.v.m. het snel willen bereiken van een kritische massa aan gebruikers zodat de forse investeringen rendabel zullen worden); kansen bieden aan de eigen bevolking vereist temporiseren. Voor het woningtekort op de korte termijn moet er snel gebouwd worden, maar de vraag is of snel bouwen ook goed is met betrekking tot het woningtekort op de middellange termijn; voor de betaalbaarheid lijkt sneller dan voorzien doorbouwen weer wel goed.

Ten aanzien van planning en fasering wordt gezien voornoemde onderstaand procesvoorstel opgenomen:

*De uiteindelijke planning en fasering van het realiseren van Tabaksteeg Zuid, dat wil zeggen het bouw- en woonrijp maken en het bouwen van de woningen, wordt afgestemd tussen gemeente en ontwikkelende partijen en niet eerder overeengekomen of, indien nodig, bijgesteld, eerst nadat het college van burgemeester en wethouders een besluit ten aanzien van vast- of bijstelling van planning en fasering hebben genomen.*



## 8. Stedenbouw en beeldkwaliteit

### 8.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Woondeal 2022-2030;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionaal ontwikkelbeeld;</li> <li>Provinciaal programma wonen &amp; werken 2023;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omgevingsvisie 2023;</li> <li>Erfgoedverordening 2022;</li> <li>Paraplu(bestemmings)plan erfgoed Leusden 2020;</li> <li>Aanwijzing zoekgebieden;</li> <li>WVG;</li> <li>Gemeentelijke welstandbeleid;</li> </ul>

### 8.2 Analyse

#### **Stedenbouw - algemeen**

Het te ontwikkelen gebied is circa 56 hectare groot. Uitgaande van een woningbouwprogramma van 760 woningen komt dit neer op een gemiddelde woningdichtheid van 14 woningen per hectare. Dit is echter een theoretische woningdichtheid, aangezien er delen van het gebied niet te bebouwen zijn in verband met wettelijke bepalingen en/of fysieke beperkingen. Na aftrek van het ruimtebeslag van de busbaan, bestaande houtwallen, te handhaven woningen, geluidscontouren, milieuhindercirkels van omringende bedrijven en van de ondergrondse gasleiding, resteert een te ontwikkelen gebied van ongeveer 40 hectare. Uitgaande van 760 woningen komt dit neer op een gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen per hectare.

Wanneer we kijken naar de omliggende wijken valt het volgende op:

#### **Stedenbouw – relatie met Tabaksteeg-Noord**

Het recent ontwikkelde woongebied Tabaksteeg (Noord) kent een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze wijk voor slechts 10% van het programma bestaat uit appartementen; 90% van het programma betreft grondgebonden woningen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in een uitgiftepercentage van 63%. In dit wijkdeel is slechts 7% water en 7% groen aanwezig. De rest van het ruimtegebruik bestaat uit verhardingen (wegen en parkeerplaatsen).

#### **Stedenbouw – relatie met Leusden-Zuid**

Een ouder woongebied, genaamd Leusden-Zuid, dat grenst aan de westkant van het te ontwikkelen gebied, kent een gemiddelde woningdichtheid van 22 woningen per hectare. In deze wijk bestaat slechts 6% van de woningen uit appartementen, de rest is grondgebonden. Hierdoor is 68% van de ruimte uitgegeven als particuliere tuinen. Deze wijk kent 7% groen, de rest van het openbaar gebied bestaat uit verhardingen (wegen en parkeerplaatsen).

#### **Stedenbouw – ingezoomd op Tabaksteeg-Zuid**

Als we de twee bestaande wijken (Tabaksteeg en Leusden-Zuid) vergelijken met de opgave in het gebied van Tabaksteeg-Zuid, vallen verschillende dingen op:

Ondanks voorgaande analyse moet worden geconstateerd dat de gemiddelde woningdichtheid die mogelijk in Tabaksteeg-Zuid gehaald moet worden, hoger zal zijn dan die in de aangrenzende wijken. Dit is het gevolg van een confrontatie van het woningbouwprogramma met de woonbehoeften (zie hoofdstuk 9). Tegelijkertijd zal het ruimtegebruik anders zijn: doordat er een groter deel van de woningen gestapeld wordt



(appartementen) en doordat er minder grondgebonden woningen met particuliere tuinen worden gerealiseerd, zal het uitgiftepercentage lager zijn (zie ook hoofdstuk 9).

Een ander groot verschil is dat de normen voor Tabaksteeg-Zuid ertoe leiden dat er zowel substantieel meer groen alsook water moet worden gerealiseerd dan in de bestaande wijken aanwezig is. Hierdoor zal zowel het karakter van de wijk, als de ruimtelijke verdeling (openbaar/privé) aanzienlijk afwijken van de wijken die tegen Tabaksteeg-Zuid aanliggen en ontstaat er een groenstedelijk gebied.

### Beeldkwaliteit

Door Nieuwbouw Tabaksteeg-Zuid gaat een groot deel van het oorspronkelijke cultureel landschap van Leusbroek verloren. Ook het land rondom de Rijksmonumentale boerderij Middelbroek, Leusbroekerweg 1, wordt mogelijk bebouwd. Hierdoor gaat de functie van de boerderij verloren evenals de entree van de nog cultureel historisch gave Leusbroekerweg. Zeker dit laatste kan gezien worden als een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van Leusden. Dit geldt ook voor de bouw van woningen tussen de Zuidwindse sloot en de Arnhemseweg (N226). Deze duidelijk zichtbare sloot was de oude grens tussen de voormalige gerechten van Hamersveld en Leusden.



Zuidwindse sloot: de voormalige grens tussen Hamersveld en Leusden

## 8.3 Uitgangspunten

### Stedenbouw

- bij de planvorming voor Tabaksteeg-Zuid moet ook nadrukkelijk onderzoek worden gedaan naar de kwaliteitsdragers, de gebiedspecifieke kwetsbaarheden en de gebiedsidentiteit;
- afhankelijk van een goede ruimtelijke invulling is gestapeld bouwen met 4 à 5 bouwlagen acceptabel. Als accent kan eenmaal één beeldbepalend gebouw (met toegankelijkheid voor de hele wijk) tot maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd worden (zie amendement A.17.2 in bijlage I.4);
- de tussenuitruimtes tussen de gebouwen moeten door middel van een goede landschappelijke inpassing als groene ruimte worden ingevuld en niet als versteend gebied. Voor wat betreft de dichtheid geldt dat de maximum norm van 25 woningen per hectare noch het aantal woningen doel op zich is. Veel meer wordt met inachtneming van deze dichtheid een juist evenwicht gezocht tussen een kwalitatief goede inpassing van het woningbouwprogramma (typen en aantal) in relatie tot de andere ruimtevragers als groen, water en openbare ruimten (w.o. parkeren). Ook wordt het maximaal aantal woningen en/of te huisvesten personen gebaseerd op een nog door de gemeente te ontwikkelen en door de provincie goed te keuren norm gebaseerd op de floorspaceindex, de gemiddelde woningbezetting in relatie tot personen/bvo of iets soortgelijks;



- Tabaksteeg-Zuid wordt een onderscheidende plek om te wonen: de bestaande gebiedskwaliteiten zijn als basisidee zichtbaar onderdeel van het nieuwe stedenbouwkundig-landschappelijk concept;
- er wordt een directe relatie gelegd tussen het woongebied en de natuur en er worden vanzelfsprekende relaties gelegd met en natuurlijke overgangen gemaakt naar de aanliggende wijken (Leusden Zuid en Tabaksteeg). In de stedenbouwkundige schets komt dit naar voren door groen en water het woongebied in te trekken en een overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied te creëren (groene en blauwe structuren). Natuur en landschap zijn toegankelijk en breed beleefbaar;
- de woningen maken Tabaksteeg Zuid, samen met het aanwezige groen en water, een prettige plek. Naast een fijne woning om in te wonen, wordt de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten gefaciliteerd door middel van verblijfplekken om samen te komen; hierdoor en hiermee wordt binding met de plek en de verbinding met de burens bevorderd. De verblijfplekken vormen tevens koele plekken bij warme zomerdagen en zijn met elkaar verbonden door slimme, koele wandelpaden. E.e.a. met een nadrukkelijke relatie met Leusden Zuid en Tabaksteeg enerzijds en het buitengebied anderzijds. Stad en platteland worden met elkaar verbonden, door bijvoorbeeld natuur en recreatieve verbindingen. De opzet nodigt niet alleen uit om te ontmoeten maar ook te spelen, te bewegen en te sporten;
- als onderdeel van de nader uit te werken groenstedelijke ontwikkelstrategie wordt aan alle zijden van het te ontwikkelen gebied een nader te bepalen deel als groen/rode zone ingericht. Tussen de bestaande wijken en de nieuwbouw wordt zodoende aan de west- en noordzijde een groene/rode zone, met een nader te bepalen omvang en diepte, waarin in lage dichtheden functies en wonen een plek kunnen krijgen, gerealiseerd. Resultaat moet zijn: een kwalitatief goede stedenbouwkundige aansluiting (en passende beeldkwaliteit) van het nieuwe woongebied op het bestaande verstedelijkte gebied;
- eventuele deelgebieden vormen onderdeel van een samenhangende (paden)structuur: de ontsluitingsstructuur van de locatie maakt het mogelijk dat deze op termijn kan worden uitgebreid. De ruimtereservering voor de ontsluitingsstructuur van de locatie is zowel bestemd voor voetgangers, fietsers als auto's;
- de openbare ruimte ondersteunt en versterkt het stedenbouwkundig-landschappelijk gebiedsconcept;
- door de realisatie van een robuuste overgang van stedelijk naar landelijk gebied wordt het stedelijk gebied natuurlijk afgerond; een overgang, zoals die op veel plekken in Leusden al bestaat. Geen harde scheiding tussen dorp en landelijk gebied, maar een rand waar agrarisch gebied, landschap en bijzondere woonvormen elkaar afwisselen;
- de drie boerderijen in het exploitatiegebied verliezen hun functie. De gemeente ondersteunt Stichting De Boom bij het faciliteren van een nieuwe plek voor de boer aan de Leusbroekerweg 1 op een agrarisch bouwperceel aan de overzijde van de Arnhemseweg. Onderzoek moet uitwijzen op wat voor manier de woonfunctie van boerderijen (inclusief eventuele monumentenbiotoop) ingepast kan worden als hetzij 'wonen', hetzij 'een maatschappelijke functie' wanneer het tot woningbouw in het zoekgebied gaat komen;
- de eigenaar van het kantoorgebouw aan de Arnhemseweg heeft aangegeven open te staan voor suggesties/ideeën waarbij het betreffende kavel onderdeel wordt van het te ontwikkelen gebied. Voorwerp van onderzoek in latere planfasen is of de betreffende kavel betrokken kan worden bij het ontwikkelen van het gebied alsmede de voorwaarden waaronder dat kavel al dan niet kan worden betrokken;
- De dorpskerk van Leusbroek geeft vanaf de Tabaksteeg een prachtige landschappelijk zichtlijn. De kerk ligt buiten het projectgebied maar de zichtlijn kan een inspiratie zijn voor ontwerp van de nieuwe wijk;
- de boer aan de Oostkant van Tabaksteeg-Zuid en de hovenier aan de zuidkant van de N226 en de eigenaar/uitbater van 'De Mof' hebben aangegeven de huidige bedrijfsactiviteiten te willen voortzetten. Als onderdeel van de planontwikkeling wordt gestreefd naar een goede inpassing van voornoemde bedrijven, gericht op het bij voorkeur zo veel mogelijk ongestoord kunnen continueren van de bedrijfsuitoefening aldaar.



### **Beeldkwaliteit**

- De gemeente stelt een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan (BKP) op. Het BKP dient geschikt te zijn als sturings- en toetsingsdocument op beeldkwaliteit. Na een positief advies van de Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit wordt het BKP als toevoeging aan het gemeentelijke welstandsbeleid aan de raad voorgelegd;
- volgens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) moet rekening worden gehouden met de noord-zuid verkaveling ten zuiden van de Zuidwindse sloot. Verder vindt de ARK het belangrijk dat de Hamersveldseweg tussen de Leusbroekerweg en de spoorwegovergang zijn agrarische karakter aan beide zijden blijft houden;
- dorps karakter is leidraad: hoofdzakelijk in architectuur, goot- en nokhoogte en grootte verschillende typen eengezinswoningen en appartementen met een bescheiden of middelgroot kavel. Er is overwegend soepele overgang van privé naar openbaar gebied, bijvoorbeeld gevormd door lage haagjes, of een nuttig erf in zoveel mogelijk natuurlijke materialen.





## 9. Woningbouwprogramma

### 9.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Woondeal Regio Amersfoort 2022 – 2030;</li> <li>▪ Nationale Woon- en Bouwagenda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionaal ontwikkelbeeld;</li> <li>▪ Provinciaal programma wonen en werken 2023;</li> <li>▪ Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (2022).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prestatieafspraken gemeente Leusden – Omhuis 2019 – 2023 en Jaarafspraken 2024</li> <li>▪ Woonvisie 2021 - 2025 gemeente Leusden;</li> <li>▪ College uitvoeringsprogramma (incl. addendum) 2022 – 2026;</li> <li>▪ Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden 2023-2027'.</li> </ul>

### 9.2 Analyse

Tabaksteeg-zuid is de komende jaren het grootste woningbouwproject in de gemeente Leusden. Deze woningbouw moet in belangrijke mate bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen voor het wonen. Daarnaast is Tabaksteeg-zuid één van de sleutelprojecten in de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030.

#### **Eisen aan de betaalbaarheidscategorieën**

Anders dan eerdere woningbouwprojecten is Tabaksteeg-zuid door coalitieakkoord, Woondeal én de voorwaarden van de provincie Utrecht voor deze uitbreidingslocatie gebonden aan een strakke verdeling in betaalbaarheidscategorieën. Tenminste 30% van de woningbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen, tenminste 37% uit (overige) betaalbare woningen en maximaal 33% uit duurdere woningen. Onder betaalbare woningen worden de woningen verstaan met een koopprijs van maximaal € 390.000 (prijsspeil 2024) of een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van de sociale huur en de huurprijs bij 186 punten in het woningwaarderingssysteem. Dat is momenteel ca. € 1.100. Wetgeving hierover is in de maak (Wet betaalbare huur).

#### **Ontwikkelingen demografie en woningmarkt**

De visie op wonen in Tabaksteeg-zuid kan niet los worden gezien van landelijke en lokale trends. We noemen hier de belangrijkste:

- een steeds groter deel van de Nederlanders en Leusdenaren woont alleen of met zijn 2-en. Het gaat daarbij niet alleen om jongeren, maar dit fenomeen doet zich in alle leeftijdsklassen voor. De woningvraag wordt in belangrijke mate door deze groep beïnvloed omdat het aanbod bij deze vraag achterblijft;
- de groei in de 1- en 2-persoonshuishoudens doet zich de komende jaren vooral voor bij de 65+'ers en op iets langere termijn bij de 75+'ers (dubbele vergrijzing). Het rijksbeleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Indien nodig met ondersteuning vanuit de WMO of zorgverzekeringswet (Zvw) of Wet langdurige zorg (Wlz). Dit betekent dat het wonen voor ouderen een zwaarder accent moet krijgen in het woningbouwprogramma. Aandachtspunt daarbij is, dat ouderen het minst verhuisgeneigd zijn en kritisch in hun woonbehoefte. Met deze aspecten moet bij de verdere uitwerking rekening worden gehouden;
- daarbij gaat het niet alleen om het wonen zelf, maar ook om de directe omgeving en sociale cohesie. De omgeving nodigt uit om mee te blijven doen aan de samenleving en elkaar te ondersteunen. Daarom is het wenselijk dat voorzieningen eenvoudig



bereikbaar zijn. Kleinschalige woonzorgvoorzieningen kunnen hierin een bijdrage leveren;

- dit is des te belangrijker omdat het Rijk het aantal verpleeghuisbedden niet gaat uitbreiden. Dit vraagt om woningen, waar ook de benodigde zorg (tot aan volledige verpleeghuiszorg) geleverd kan worden. Ook moeten we rekening houden met een tekort aan zorgpersoneel;
- de sociale huursector is niet in staat aan alle vraag te voldoen; de wachttijden zijn de laatste jaren weer wat verder toegenomen. Daarbij gaat de sociale huursector een steeds belangrijker rol spelen in de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen voor het wonen, zoals ouderen met zorgvraag, mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen, vergunninghouders e.d. Voor een deel moeten deze groepen met voorrang worden gehuisvest. Dit zet nog meer druk op de sociale huursector;
- voor huishoudens met een inkomen tussen ca. € 45.000 en € 70.000 is er vrijwel geen aanbod van betaalbare huur- of koopwoningen. Het is voor deze groep buitengewoon lastig omdat er vrijwel geen woningen beschikbaar komen in de huursector tot ca. € 1.150 of de koopsector tot € 400.000. Dit betekent enerzijds dat de doorstroming vanuit de sociale sector stagneert en anderzijds dat starters op de woningmarkt vrijwel geen kans hebben hun wooncarrière te starten. In de tweede helft van 2023 is door Companen het woningbehoefteonderzoek uit 2019 geactualiseerd. Het onderzoek is bijna afgerond en een eerste voorlopige conclusie is dat met name in dit woningmarktsegment de grootste mismatch bestaat tussen vraag en aanbod. De ruimte tussen de bovenkant van de sociale huursector én de betaalbare (koop-)sector is zodanig groot, dat ook aanbod nodig is in de prijsklasse tot € 290.000 (koop) prijspeil 2024. Bijzondere aandacht is daarbij nodig om de betaalbare woningen ook hun functie in de woningmarkt, de verbinding tussen sociale huur en vrije sector huur- en koop, in de toekomst te laten behouden;
- we streven ernaar om woonwijken te creëren waar meer menging plaatsvindt tussen wonen en werken. Dat is in lijn met de omgevingsvisie. We gaan zorgvuldig om met de ruimte en zien een groeiende behoefte aan woonwerk-woningen waar naast wonen ook een bedrijfsmatige functie uitgeoefend kan worden (categorie 2);
- De woningmarkt is in beweging, de woningbehoefte is in beweging. Dit vraagt om ruimte voor innovatieve oplossingen en woonconcepten. Die willen we mogelijk maken.

Met de verdeling van het woningbouwprogramma in de hiervoor beschreven betaalbaarheidscategorieën wordt goed ingespeeld op de woningbehoefte en de ontwikkeling. Bij de verdere invulling van het woningbouwprogramma is een accent op woningen voor (koop-)starters en oudere huishoudens met en zonder zorg nodig.

### **Omvang woningbouwprogramma**

In het raadsbesluit over de zoekgebieden waaruit Tabaksteeg-zuid als woningbouwlocatie naar voren is gekomen, wordt gesproken over 760 woningen. Dit aantal is een globale berekening geweest op basis van de omvang van het mogelijk te ontwikkelen gebied en een voor Leusden regelmatig gehanteerde gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per ha. Met de woningdichtheid wordt een indicatie gegeven van de verhouding bebouwing-niet bebouwing en daarmee van een meer dorpse of stedelijke uitstraling/sfeer.

De vraag is of deze maatstaf nog steeds een goede indicatie is en daarmee ook voor het aantal woningen als het woningbouwprogramma veel meer uit kleinere en meer goedkopere en betaalbare woningen gaat bestaan. Het maakt zowel in het beeld als in het aantal bewoners uit of er 760 woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens worden gebouwd of 760 gezinswoningen. In Tabaksteeg is 10% van de woningbouw gestapeld en de het gemiddelde bruto vloeroppervlak (bvo) 130 m<sup>2</sup>. In het referentieprogramma dat in bijlage F staat



beschreven, is 40% van de woningbouw gestapeld en de gebruiksoppervlakte (GO) 100 m<sup>2</sup>. Om die reden is het uitgangspunt voor Tabaksteeg-zuid tenminste 760 woningen. Het stedenbouwkundige plan, waarin alle eisen en wensen integraal samenkomen, moet samen met de uitgangspunten voor het wonen aangeven hoeveel woningen het gebied daadwerkelijk kan en moet faciliteren.

Uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer woningen dan 760 de opbouw van het referentieprogramma in bijlage F onverkort wordt geëxtrapoleerd.

### ***Eisen aan (sociale) woningbouw***

In bijlage E en F wordt verder ingezoomd op de kwalitatieve kaders voor woningbouw, de doelgroepen met uitgangspunten daarbij en een referentieprogramma. We vinden het opnemen van een dergelijk programma van belang om te voorkomen dat we door een ondergrens voor de kwaliteit van wonen en woningen zakken.

De Woondeal reguleert voor 67% van de woningen wat de maximale huur of koopsom kan zijn. De Woondeal doet daarnaast weliswaar in algemene zin uitspraken over woonkwaliteit, maar kwantificeert dit niet. Als er geen nadere eisen worden gesteld aan de onder werking van de Woondeal te bouwen woningen, zal het Bouwbesluit de ondergrens definiëren. Omdat het niet definiëren van ondergrenzen op grond van het Bouwbesluit potentieel kan en mag leiden tot zeer kleine of smalle woningen, die in het licht van het licht van de huisvesting van de doelgroepen voor wie de gereguleerde woningen bedoel zijn als onwenselijk worden gezien, worden in deze kaders en randvoorwaarden uitspraken gedaan over de vereiste minimale kwaliteit van dat deel van het woningbouwprogramma dat onder de regulerende werking van de Woondeal valt. Omdat vorm en inhoud van het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk zijn van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde, factoren (zoals o.a. woonbehoeften en technische innovaties), is het bieden van ruimte voor nadere uitwerking ook noodzakelijk. Ten aanzien van het borgen van een kwalitatief goed woningbouwprogramma is er derhalve sprake van een gespannen verhouding tussen het houden van grip en het faciliteren van creativiteit en flexibiliteit.

Naar aanleiding van hetgeen hiervoor gezegd is, is in de tabellen in bijlage F een referentieprogramma opgenomen en gaat voornoemde tabel vergezeld van navolgende toelichting:

De tabellen in bijlage F zijn een, noodzakelijkerwijs, geconcretiseerde, gekwantificeerde en verbijzonderde mogelijke manifestatie van datgene dat, voor de onder de Woondeal gereguleerde woningen, in abstracte en tevens ideaaltypische zin geldt als een kwalitatief goed woningbouwprogramma. De tabellen beogen op voornoemde wijze, en wel omdat dat op een andere begrijpelijke en duidelijke wijze niet mogelijk lijkt, de essentie van een kwalitatief goed woningbouwprogramma te weerspiegelen en te verbeelden. Het referentieprogramma in bijlage F moet derhalve begrepen worden als een mogelijk woningbouwprogramma's dat, wanneer het onverkort wordt gerealiseerd, zonder meer akkoord is. Een alternatief woningbouwprogramma is, gezien het feit dat het daadwerkelijk te realiseren woningbouwprogramma afhankelijk is van vele, deels naar hun aard, inhoud en verschijningsvorm onbekende en aan verandering onderhevig zijnde, factoren, vanzelfsprekend voorstelbaar. Een dergelijk alternatief programma is pas akkoord als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders een door de gemeente aan te wijzen onafhankelijke partij overtuigend en onderbouwd wordt aangetoond dat de kwaliteit van een dergelijk alternatief woningbouwprogramma minimaal gelijkwaardig is aan (of hoger is dan) die van het referentieprogramma.



Specifieke aandacht is nodig voor de positie van de sociale woningbouw. Sociale huurwoningen zijn van groot belang voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen en in het bijzonder mensen in de aandachtsgroep (mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen, vergunninghouders, arbeidsmigranten, ouderen met zorg etc.). We hechten er groot belang aan dat de sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd door de in Leusden werkzame corporatie Omthuis, of als dat niet kan dat ze turnkey kunnen worden geleverd aan Omthuis. Dit vormt echter geen garantie dat Omthuis, als preferente partner ook feitelijk de woningen in eigendom krijgt. Dit is afhankelijk van het tot stand komen van realisatieafspraken tussen Omthuis en ontwikkelaar(s). Waar mogelijk wordt aangesloten bij landelijke regelgeving.

Belangrijk is, onafhankelijk van wie de woningen in eigendom en beheer krijgt, echter dat de sociale huurwoningen die gerealiseerd worden niet alleen langdurig in de sociale huursector blijven (tenminste 25 jaar), maar ook de volledige functie krijgen die deze woningen in het corporatiebezit hebben. Dit wil zeggen dat ze meedraaien in het regionale woonruimteverdelingssysteem en niet alleen voor reguliere woningzoekenden worden ingezet maar zonder uitzondering ook voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen.

### **Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in beweging**

Het thema wonen staat als urgent op te pakken onderwerp op de tafel van Rijk, Provincie en gemeente. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat in de komende jaren beleid en regelgeving zich verder ontwikkelt en ook van toepassing zal kunnen zijn voor Tabaksteeg-zuid. Dit geldt in ieder geval voor de Huisvestingswet, de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, de Wet betaalbare huur en op lokaal niveau de Woonvisie en Woonzorgvisie met hun uitwerkingen.

### **9.3 Participatie**

Vanuit de participatie wordt aandacht gevraagd voor de doelgroepen die we eigenlijk ook extra accent willen geven in Tabaksteeg-Zuid. Daarvoor lijkt dan ook draagvlak te zijn. Wel is het de vraag in welke mate de vraag van oudere doorstromers past bij de financiële mogelijkheden (ruim huis, levensloopbestending, tuin voor en achter, ruime schuur etc.). Dat is nog wel onderwerp van onderzoek.

Vanuit de participatie wordt verder aandacht gevraagd voor het stellen van een maximum aan het aantal te realiseren woningen. Vraag is vanuit welk perspectief deze opmerking wordt gemaakt. Vaak wordt daarbij verwezen naar Tabaksteeg (-noord). Deze situatie is echter niet vergelijkbaar:

- we geven van tevoren aan waaraan we gaan toetsen;
- Tabaksteeg kent een heel ander woningbouwprogramma met verhoudingsgewijs veel grotere woningen; dat geeft een heel andere verhouding 'bebouwd- onbebouwd';
- een deel van het openbaar gebied in de Tabaksteeg kan niet als zodanig beleefd worden (water tussen de achtertuinen).

### **9.4 Uitgangspunten**

- ten aanzien van het woningbouwprogramma dient te worden voldaan aan minimale programmatische en kwaliteitseisen, waarbij hetgeen in bijlage F is verwoord geldt als een zonder meer goedgekeurde verbijzondering en concrete invulling van ideaaltypische referentiekwaliteit (zie toelichting onder paragraaf 9.2 kopje 'eisen aan (sociale) woningbouw';



- het tot nu toe gehanteerde aantal woningen van 760 geldt als minimum. Dit aantal wordt losgelaten als maximum. Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de draagkracht van het gebied. Op basis daarvan wordt een norm bepaald die richting gaat geven aan het mogelijke aantal woningen;
- Uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer woningen dan 760 de opbouw van het referentieprogramma in bijlage F onverkort wordt geëxtrapoleerd;
- het is belangrijk dat Tabaksteeg-Zuid (gedeeltelijk) bijdraagt aan invulling van de geconstateerde woningbehoefte en lacunes in de woningvoorraad. De aangegeven verdeling in prijsklassen sluit daar goed op aan. Een gemêleerd aanbod met accenten op de doelgroepen (koop-)starters en ouderen is gewenst, niet alleen naar woningtype maar ook naar ruimtelijke verdeling. Sociaal, betaalbaar, duur, jongeren, ouderen, mensen met zorgbehoefte of een bijzondere achtergrond en gezinnen vormen in Tabaksteeg-Zuid een afwisselende mix;
- Voor de realisatie en eigendom van sociale huurwoningen is de lokale woningcorporatie Omthuis de preferente partner (zie motie M.17.2 in bijlage I.2);
- de wijk faciliteert 'zorgeloos wonen' voor ouderen en voor mensen met een zorgbehoefte. Dit vraagt niet alleen iets van het woningaanbod, maar ook van een openbaar gebied en verblijfsruimten die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, een sociale infrastructuur die uitnodigt tot onderlinge hulp, en nabijheid van voorzieningen. Niet alleen moet rekening worden gehouden met betaalbaarheid (ook van energie), maar ook dat er voldoende woningen zijn waarin de juiste zorg kan worden geboden. Dit vraagt om ook de bouw van voldoende nultreden-, cluster- en zorgwoningen (zie bijlage E). Juist door de mix in woningtypen ook in de ruimtelijke inrichting kan een stevige sociale cohesie ontstaan;
- de woningen worden 'toegankelijk', bij de ontwikkeling van de gebouwen wordt de woonadviescommissie en Duwgroep Leusden geconsulteerd. Zie voor de richtinggevende principes met betrekking tot toegankelijkheid bijlage K;
- de definitie van sociale huurwoningen uit het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting zijn van toepassing op de te realiseren sociale huurwoningen, alsmede de vereiste (vast te leggen in een contract o.i.d.) dat alle sociale huurwoningen ook worden ingezet voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen. Hiermee wordt voorkomen dat de aandachtsgroepen die maatschappelijk minder geaccepteerd zijn, worden buitengesloten en nog sterker binnen de huidige beschikbare voorraad gehuisvest moeten worden;
- de behoefte aan woningen in de betaalbare sector is groot, maar ook moeilijk duurzaam in te vullen. Door het gebrek aan dit soort woningen en de grote vraag, worden dit soort woningen snel duurder. Onderdeel van het project is het bedenken van instrumenten om deze woningen zo lang en veel als mogelijk binnen het betaalbare segment te houden;
- voor een onderscheidend woonmilieu worden ook andere dan conventionele woningtypologieën of conventioneel ruimtegebruik aangemoedigd; er is ruimte voor bijzondere of nieuwe woonconcepten/ -milieus waaronder knarrenhofjes, collectief particulier opdrachtgeverschap, flexwoningen, meergeneratiewoningen, wonen met zorg en (beperkt) woonwerk-woningen met op de begane grond ambachtelijke bedrijvigheid (milieucategorie 2) en op de verdieping wonen. In het stedenbouwkundig plan wordt hier rekening mee gehouden.  
Omdat dit type vragen over het algemeen niet goed vooraf valt te plannen, vragen we van de ontwikkelaars dat zij op dit punt een open vizier en medewerkingsbereidheid tonen;
- begin 2024 wordt het Woonwagenebeleid aangeboden aan de raad. Op grond daarvan kan mogelijk worden besloten 4-6 woonwagenestandplaatsen aan de opgave voor Tabaksteeg-Zuid toe te voegen. Dit vraagt naar verwachting een oppervlakte tussen 900 en 1.500 m<sup>2</sup>;<sup>1</sup>
- Tabaksteeg-Zuid wordt gerealiseerd in een aantal fasen/deellocaties waarbij in elke fase een gevarieerd woningaanbod wordt gerealiseerd dat een afspiegeling vormt van de samenstelling van het totale woningbouwprogramma. Voorkomen moet worden dat er grotere clusters van zelfde type woningen ontstaan;

<sup>1</sup> Afhankelijk van aantal standplaatsen en op basis van 'Onderzoek kosten woonwagenestandplaatsen, Ministerie van BZK, 7 oktober 2022



- per fase/deellocatie worden afspraken gemaakt over de samenstelling van het woningbouwprogramma. De precieze samenstelling van de woningprogramma's wordt gebaseerd op (regelmatig te actualiseren) woningbehoefteonderzoek waarbij nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de middellange termijnontwikkelingen. Het eerste woningbehoefteonderzoek wordt begin 2024 opgeleverd;
- de kwaliteit van de woningen onder meer waar het gaat om uitrusting, uitstraling en woninggrootte moet -ondanks de druk die er is door stijgende materiaal- en arbeidskosten- toekomstbestendig zijn. Een deel van deze kwaliteiten staat verwoord in andere paragrafen. In deze paragraaf richten we ons vooral op de combinatie prijs-minimaal gebruiksoppervlakte.

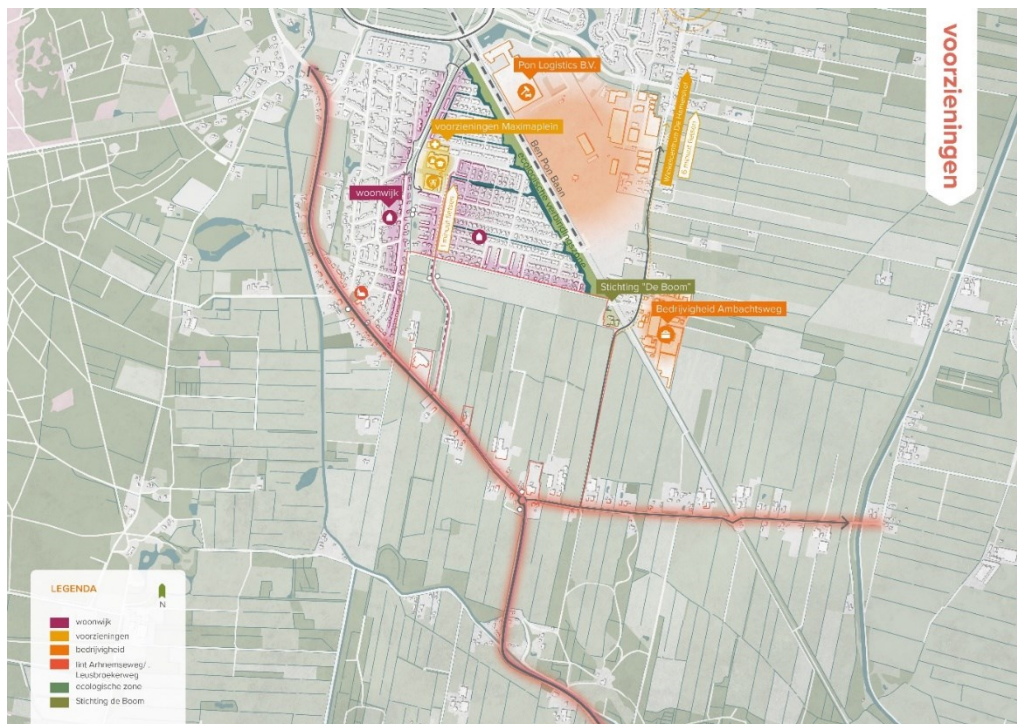


## 10. Voorzieningen

### 10.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wet Publieke Gezondheid;</li> <li>Wet Maatschappelijke ondersteuning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omgevingsvisie 2023;</li> <li>Nota detailhandel;</li> <li>Afwegingskader transformatie kantorenlocaties 2020;</li> <li>Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leusden 2015;</li> <li>Strategisch integraal huisvestingsplan Leusden 2015-2030;</li> <li>Nota Integraal Gemeentelijk Vastgoed Leusden 2016-2030;</li> <li>Zorgakkoord 'Samen Sterker 2022- 2027';</li> <li>Beleidskader Sociaal Domein 'Thuis in Leusden 2023- 2027'.</li> </ul>

### 10.2 Analyse



Voorzieningen bestaande omgeving (Nota R&U)

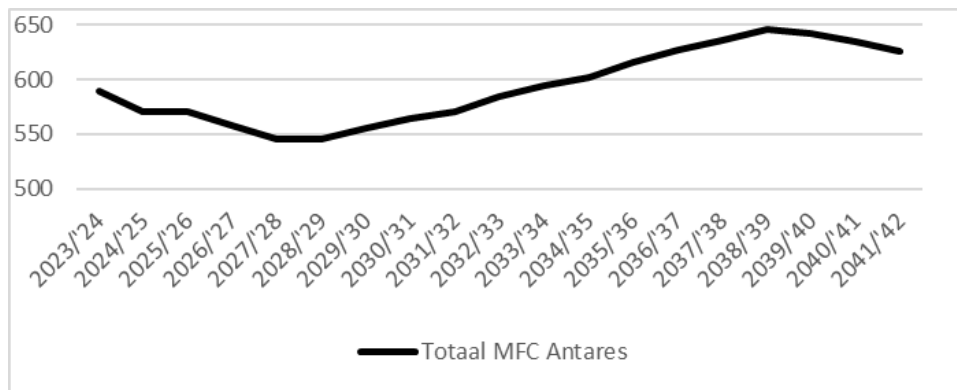
#### **Onderwijshuisvesting, bewegingsonderwijs en kinderopvang**

De zorgplicht onderwijshuisvesting vereist dat er voldoende aanbod van adequate onderwijsaccommodaties en accommodaties voor het bewegingsonderwijs bestaat. Dit kan in de vorm van permanente huisvesting, wanneer de ruimtebehoefte langer dan 15 jaar blijft bestaan, of in tijdelijke vorm bij pieksituaties, wat vaak voorkomt bij de bouw van nieuwe woonwijken. Tijdens en na de oplevering van de woningen in Tabaksteeg-zuid zal er behoefte zijn aan beide varianten.



Op de bestaande basisscholen de Loysderhoek en 't Palet kan pas 16 jaar na oplevering van de laatste woningen een stabiele situatie en gelijkmatige aanmelding van kinderen worden bereikt. Tot die tijd hebben scholen te maken met onregelmatige aanwas en groepsgroottes waardoor er op piekmomenten meer capaciteit nodig is dan de cijfers weergeven, dit is ook in het verleden zo gebleken. De stabiele situatie na de realisatie van eerdere woningbouwprojecten in Leusden-Zuid zou zich de komende jaren pas gaan aandienen.

In onderstaande grafiek wordt de leerlingprognose van 2023 weergegeven en is te zien dat er in eerste instantie lichte krimp is voorzien de komende jaren (jeugd opgegroeid in de wijk Tabaksteeg vertrekt richting VO), waarna er weer groei ontstaat door de geplande woningbouw. Uit de realisatiecijfers van oktober 2023 blijkt echter dat de leerlingenaantallen minder hard dalen dan verwacht. Er is meer nieuwe aanwas dan voorzien, bijvoorbeeld door verjonging van de wijk Leusden Zuid. Gezien de ontwikkelingen (daling minder groot dan verwacht en groei voorzien) is er vermoedelijk extra tijdelijke/flexibele onderwijsruimte nodig t.o.v. van de leerlingprognose 2023 om een piek op te vangen.



Leerlingenaantallen prognose 2023

Omdat het definitieve woningbouwprogramma nog niet is vastgesteld ten tijde van het opstellen van de prognose, is er rekening gehouden met 760 woningen. Er is uitgegaan van voornamelijk eengezinswoningen, danwel kleinere woningen en appartementen waar zich (gezien de landelijke trend en het tekort aan woningen) ook steeds meer gezinnen vestigen. Wanneer het woningbouwprogramma tijdens planvorming nog zal wijzigen zal de leerlingprognose moeten worden geactualiseerd om de toekomstige ruimtebehoefte voor onderwijshuisvesting opnieuw te bepalen.

De voorziene leerlingengroei kan mogelijk (gedeeltelijk) worden opgevangen binnen MFC Antares, dit vraagt wel om een herschikking en aanpassingen binnen het gebouw. De komende tijd wordt onderzocht of dit haalbaar is. Tot duidelijk is óf en in hoeverre dit gaat lukken, zal er binnen de ontwikkeling van de Tabaksteeg-Zuid ruimte gereserveerd moeten worden voor (tijdelijke) onderwijshuisvesting. Gezien de verjonging van de wijk Leusden-Zuid, het nog niet vastgestelde woningbouwprogramma en de onstabiele situatie/aanwas betreft het op dit moment een voorlopige reservering in ruimte voor 6 groepen. Eventueel kunnen schoolwoningen worden onderzocht.

Een groeiend aantal leerlingen betekent ook een grotere vraag naar bewegingsonderwijs en mogelijk kinderopvang en buitenschoolse opvang.

De huidige sportzaal in MFC Antares biedt voldoende capaciteit voor bewegingsonderwijs. Nog onbekend is of er voldoende ruimte voor kinderopvang beschikbaar is. De Wet op het primair onderwijs (WPO, artikel 45) bepaalt dat het 'bevoegd gezag van de school

verantwoordelijk is voor de organisatie van de kinderopvang op het moment dat ouders van leerlingen hierom vragen'. De organisatie van de kinderopvang betekent dat het bevoegd gezag moet zorgen dat de school een mogelijkheid van kinderopvang biedt. Hoewel de gemeente Leusden het zeer wenselijk vindt dat er voldoende kinderopvang en buitenschoolse opvang beschikbaar is, beperkt de wettelijke verplichting van de gemeente zich tot het zorgen voor een goede spreiding van kinderopvangplekken met voorschoolse educatie. De huisvesting van de kinderopvang is de eigen verantwoordelijkheid van de betreffende organisaties en niet valt onder de wettelijke zorgplicht van de gemeente.

### **Zorg, welzijn en ontmoeting**

Vanuit het beleidskader 'Thuis in Leusden 2023- 2027' is de visie op (samen) leven van onze inwoners als volgt opgebouwd:

- passend wonen, een plek van waaruit je je leven kan opbouwen. Daarnaast is ook een veilige leefomgeving nodig om te wonen en te leven; een veilig bestaan;
- een verbindend netwerk. Een structuur van een verbindend netwerk in de wijk draagt bij aan een sterke samenleving van inwoners die omkijken naar elkaar, elkaar ontmoeten, hulp en ondersteuning bieden indien nodig;
- een vitaal leven, een gezond leven. Gezondheid is niet vanzelfsprekend maar een gezonde leefstijl wel. Voldoende bewegen, sporten, gezonde voeding, ontmoeten, en opdoen van inspiratie via cultuur dragen bij aan een fysieke en mentale gezondheid.

Eerstelijns zorgvoorzieningen en een plek voor ontmoeting en activiteiten (binnen en buiten) in de nabijheid van de woonomgeving maakt hier onderdeel van uit. Voor een ontmoetingsvoorziening kan bijv. gedacht worden aan een buurthuis voor jong én oud.

Voor de eerstelijns zorgvoorzieningen en een plek voor ontmoeting en activiteiten zijn er voldoende ruimten beschikbaar in de plint aan het Maximaplein, ook als Tabaksteeg-Zuid is voltooid. Bestuurlijk is aangegeven dat het wenselijk is dat eerstelijnszorg wordt geboden vanuit deze plint en dat het belangrijk is dat er voldoende eerstelijnszorg beschikbaar is binnen Tabaksteeg.

Onderzoek en gesprekken over het toevoegen van deze beide welzijnsfaciliteiten in het MFC Antares lopen. De Gemeente heeft voor de eerstelijns zorg slechts een bemiddelende rol, maar heeft geen wettelijke verplichting om huisvesting beschikbaar te stellen. Voor het geval de nodige welzijnsactiviteiten geen plaats krijgen in MFC Antares zal ruimte gereserveerd moeten worden in het te ontwikkelen gebied. Ook hierbij geldt dat de nodige welzijnsfaciliteiten afhankelijk zijn van de doelgroepen die voortkomen uit het woningbouwprogramma.

### **Commerciële voorzieningen en bedrijvigheid**

Voor Leusden zijn winkels en winkelgebieden van groot belang voor het voorzieningenniveau voor inwoners. Zij zorgen voor levendigheid en fungeren als ontmoetingsplaatsen. Online winkelen neemt verder toe en funshoppen doen mensen minder in Leusden, maar eerder in Amersfoort en Utrecht. Daarom zetten we in op sterke en compacte centra. Daar concentreren we winkels, staan we in principe geen uitbreidingsruimte toe en streven we niet naar nieuwe winkelmeters elders. Op korte afstand van de Tabaksteeg-Zuid ligt het wijkcentrum het Maximaplein. Deze locatie geeft een aanbod aan voorzieningen op het gebied van welzijn, eerstelijnszorg, onderwijs, horeca en winkels die kunnen voorzien in de dagelijkse behoefte. Het Maximaplein staat onder druk vanwege een beperkt verzorgingsgebied. Tabaksteeg-Zuid biedt een kans om het Maximaplein te versterken en hier een levendig en krachtig wijkwinkelcentrum van te maken. Om het Maximaplein te laten functioneren als een huiskamer van Leusden Zuid en als ontmoetingsplaats zal het centrum verder ontwikkeld moeten worden.



Er zal een visie op het Maximaplein ontwikkeld moeten worden door de gemeente om tot een plan te komen voor verbetering in de programmering, ruimtelijke inrichting en de verkeerskundige situatie.

De gemeente Leusden wil voldoende ruimte blijven bieden aan bedrijvigheid om de balans tussen wonen en werken te behouden. Dit is van belang voor de vitaliteit van het dorp. We maken dan ook ruimte voor werken in woonwijken (gemengde gebieden). Een recente provinciale behoefteraming (september 2023) wijst uit dat er binnen Leusden een aanzienlijk tekort is aan bedrijfsruimte (niet zijnde kantoorpanden). Er is behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte door de vele nieuwe kleinschalige initiatieven van lokale (productie)bedrijven die nieuwe werkgelegenheid opleveren. Tabaksteeg-Zuid wordt primair ingezet als woningbouwlocatie. Zelfstandige bedrijfslocaties zien we hier niet als wenselijke ontwikkeling. Binnen het woningbouwprogramma (hoofdstuk 9) wordt rekening gehouden met een beperkt aantal woon-werk woningen waar kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid zijnde milieucategorie 2 (bijv. een fietsenmaker, loodgieter, timmerman) een plaats krijgt.

### 10.3 Participatie

Uit de gesprekken met de omgeving speelt de vraag naar voldoende scholen, en kinderdagopvang. De vraag naar winkels hangt samen met het volgens participanten niet goed functioneren van het Maximaplein. Aangegeven is dat het wijkcentrum een impuls nodig heeft. Er is volgens participanten nu sprake van onder andere te weinig parkeerplaatsen, overlast, verkeersonveilige situaties, problematische leegstand en een ongezellige of soms zelfs unheimische sfeer. De wens tot het realiseren van ontmoetingsplekken in Tabaksteeg-Zuid in de vorm van een park, horeca, of kinderboerderij is ook meegegeven.

### 10.4 Uitgangspunten

- Er komt geen nieuwe zelfstandige kantoor- of bedrijfsruimte in de Tabaksteeg-Zuid met uitzondering van de ambachtelijke woonwerkwoonwoningen (zie hoofdstuk 9) categorie 2;
- in de Tabaksteeg-Zuid komen geen nieuwe commerciële ruimtes;
- het Maximaplein moet gaan fungeren als wijkcentrum voor de inwoners van heel Leusden Zuid, inclusief Tabaksteeg-Zuid. Tegelijk met de planontwikkeling van de Tabaksteeg-Zuid, zal de gemeente een visie voor de toekomst van het Maximaplein ontwikkelen;
- Huisvesting voor basisonderwijs, welzijn, ontmoeting en eerstelijns zorgvoorzieningen (w.o. apotheek, huisarts) gebeurt zoveel als mogelijk in MFC Antares en omgeving Maximaplein. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid hiervan;
- Binnenplans dient een ruimtereservering gemaakt te worden voor een mogelijke bovengenoemde wijkvoorzieningen wanneer plaatsing in MFC Antares of Maximaplein en omgeving niet haalbaar is. De ruimtereservering zal in de noordelijke helft van het te ontwikkelen gebied een plek moeten krijgen (loopafstand naar de sportzaal in MFC Antares en andere voorzieningen);
- de ruimtereservering betreft ofwel een tot nader orde braakliggend te houden perceel, ofwel een gebouwde voorziening met de volgende oppervlaktes:
  - Onderwijshuisvesting: Voorlopige reservering van 1000m<sup>2</sup> BVO voor onderwijs en verkeersruimten en een buitenruimte van 450m<sup>2</sup> netto. Daarnaast moet er voldoende parkeermogelijkheid zijn en een veilige verkeerssituatie om kinderen te brengen en te halen;
  - Welzijn en ontmoeting: Voorlopige reservering van 300m<sup>2</sup> BVO, en een buitenruimte van 200m<sup>2</sup> netto.



## 11. Openbare ruimte

### 11.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ VN-verdrag Handicap- Rechten van mensen met een beperking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (2022);</li> <li>▪ Handreiking nieuwe woongebieden - Groen groeit mee 2023.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Speelruimteplan gemeente Leusden 2012- 2022;</li> <li>▪ Oplegnotitie Prioritering Groenbeleid gemeente Leusden bij "Groene rijkdom in beeld, Groenbeleidsplan gemeente Leusden" – 2013;</li> <li>▪ Mobiliteitsplan Leusden kijkt vooruit – 2021;</li> <li>▪ Omgevingsvisie 2023.</li> </ul>

### 11.2 Analyse

#### Wegen

De wegen en het daarmee verbandhoudend deel van de openbare ruimte wordt ingericht conform de ASVV 2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en de richtlijnen en publicaties van de CROW en de beheer en onderhoudseisen van gemeente. We streven naar zo min mogelijk verharding, omdat in het stedenbouwkundige plan nadrukkelijk aandacht dient te zijn voor groen en water (denk aan o.a. klimaatadaptatie). De openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet door autoverkeer en parkeren gedomineerd. Parkeren voor de eigen voor- of achterdeur heeft hoge prioriteit. Bij de inrichting van de wegen in het gebied wordt rekening gehouden met routes en draaicirkels van de huisvuilinzameling, hulpdiensten en de bereikbaarheid (waaronder draaicirkels) van de privé- en openbare parkeerplaatsen. Daar waar de ASVV onvoldoende houvast hiervoor biedt geeft de gemeente aanvullende kaders en richtlijnen.

#### Groen

Voor Groen is het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht van toepassing. De gemeente streeft minimaal niveau 'brons' na voor Natuur en Landschap. Bij Ruimtelijke Ontwikkeling vormt het groen beleidsplan het uitgangspunt voor de groene inrichting van nieuw te ontwikkelen wijken of infrastructurele projecten.

#### Spelen

Het belang van speelruimte zit in de stimulering van de zelfstandige ontplooiing bij kinderen (0-5 jaar), jeugd (6-11 jaar), jongeren (12-18 jaar) en ouderen op drie vlakken: het stimuleert de gezondheid, de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling en de sociale samenhang. Binnen nieuwe woongebieden dienen ontmoetings-, bewegings- en speelruimte te worden aangeboden die door iedereen op creatieve wijze ingevuld kunnen worden en die de sociale samenhang stimuleren. Deze ruimte heeft niet alleen betrekking op de speelplekken; ook de ontmoetings- en bewegingsruimte voor de jeugd, jongeren en overige bewoners zijn er onderdeel van.

Speelruimten worden onderscheiden in formele- en informele speelruimten:

- Met informele speelruimte wordt de ruimte aangeduid waar de doelgroep woont, verblijft, en (veilig) kan spelen, zoals de straat, de stoep, het plantsoen en het water, maar waar geen specifieke speeltoestellen staan;





- Met formele speelruimte wordt de ruimte aangeduid die specifiek en exclusief is ingericht voor ontmoeten, bewegen en spelen (de plekken met voorzieningen).

### 11.3 Uitgangspunten

#### Algemeen

- Voor de onderdelen die onder verantwoordelijkheid en beheer van de gemeente gaan vallen, wordt een programma van eisen (Handboek Inrichting Openbare Ruimte) opgesteld dat leidend is voor het inrichtingsplan (te denken aan o.a. openbare ruimte, spelen, groen, water). Deze eisen komen voort uit het dan vigerende gemeentelijk beleid en wetgeving, en gemeentelijke voorschriften vanuit beheer en onderhoud;
- de wijk wordt 'toegankelijk', bij het maken van het stedenbouwkundig plan wordt de woonadviescommissie en Duwgroep Leusden geconsulteerd. Zie voor de richtinggevende principes met betrekking tot toegankelijkheid BAT-Utrecht ([www.batutrecht.nl](http://www.batutrecht.nl)).

#### Wegen

- ASVV 2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en de richtlijnen en publicaties van de CROW zijn uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte;
- voor de dwarsprofielen van wegen en watergangen worden (in afwijken op bovenstaande) de maatvoering gehanteerd zoals beschreven in bijlage D;
- halfverharding is alleen toegestaan daar waar mensen vrijwillig willen lopen, d.w.z.: voor recreatief gebruik.

#### Verdeelstations

- In de wijk moet rekening gehouden worden met transformatorstation met een perceelgrootte van 24 m<sup>2</sup>. Per 200 woningen is 1 station nodig;
- Vitale en kwetsbare voorzieningen zijn bestand tegen hitte, langdurige droogte, wateroverlast en overstroming.

#### Groen

- In het uiteindelijke plangebied wordt een losloopveld voor honden opgenomen;
- Groenvoorzieningen in de openbare ruimte zijn duurzaam bestand tegen hitte.

#### Afval

- alle verzamelcontainers en opstalplekken dienen vanaf de openbare weg goed bereikbaar te zijn voor inzamelvoertuigen zonder dat deze daarbij moet keren of achteruit moet rijden;  
*grondgebonden woningen:*
  - PMD, GFT en papier dienen aan de openbare, doorgaande weg aangeboden te worden in een (mini)container. Eventuele centrale opstalplekken moeten binnen 75 meter van elke woning gerealiseerd worden;
  - restafval dient men weg te brengen naar een ondergrondse restafvalcontainer. Deze bevinden binnen 250 meter van elke woning en bij voorkeur aan een uitvalsweg;
  - glas en textiel kan men brengen naar één van de hiervoor bestemde containers in de wijken of winkelcentra.
- *Appartementen:*
  - voor PMD en papier moet binnen het toekomstige plangebied van de ontwikkeling een voorziening worden gerealiseerd. Dit is een ondergrondse verzamelcontainer (bij meer dan 20 app.) of een opstelplaats voor voldoende minicontainers (1 per 4 app.) op privé uitgegeven grond;
  - voor het GFT dient ondergrondse inzamelzuil te worden geplaatst (circa 1 per 20 app.). De zuil mag op eigen terrein geplaatst worden of op max. 25 meter van de perceelgrenzen en aan de openbare weg. De zuil is specifiek voor de bewoners;





- restafval dient men weg te brengen naar een ondergrondse restafvalcontainer. Deze moet zich bevinden binnen 250 meter van elke woning en bij voorkeur op een strategische locatie aan een uitvalsweg;
- glas en textiel kan men brengen naar één van de hiervoor bestemde containers in de wijken of winkelcentra.
- in de wijk dienen 2 à 3 tuingroendepots verspreid in de wijk gerealiseerd te worden (afhankelijk van de bereikbaarheid) van 8 x 4 meter of 6 x 6 meter. Eén van deze depots ligt direct aan de bestaande wijk de Tabaksteeg. De depots dienen zodanig aangelegd te worden dat het verkeer hiervoor niet hoeft te keren.

## Spelen

- De (heringerichte) openbare ruimte moet rekening houden met kinderen, en mogelijkheden bieden voor spel, ontmoeting en ontwikkeling van het kind;
- minimaal 3% van het bebouwde gebied dient gereserveerd te worden als speelplek. Stoepen en vergelijkbare openbare ruimten worden niet meegeteld. Groenvoorzieningen kunnen wel worden meegeteld, mits deze gebieden kunnen dienen als informele speelplekken;
- norm aantal speellocaties per doelgroep:
  - 0 – 6-jarigen: aantal plekken 1 per 25-30 kinderen
  - 7 – 12-jarigen: aantal plekken 1 per 55-70 jeugdigen
  - 12 – 18-jarigen: aantal plekken: 1 per 100 jongeren  
aantal jongerenontmoetingsplek: 1 per 500 jongeren
- de loopafstand vanaf woningen naar een speelplaats moet gemiddeld 400m bedragen, maar hangt vooral samen met de leeftijdsgroep voor wie de voorziening in de buurt wordt geplaatst:
  - 0 – 6-jarigen: max. 100m van de eigen woning
  - 6 – 12-jarigen: max. 300 tot 400m van de eigen woning
  - 12 – 18-jarigen: max. 1000m van de eigen woning
- speelplekken binnen de gemeente dienen toegankelijk, bereikbaar en (sociaal) veilig te zijn;
- de speelplek dient zo gevarieerd mogelijk en in samenhang met de omgeving te worden ingericht;
- bij de inrichting van een speelplaats wordt gewerkt conform het handboek "Handboek veiligheid van speelgelegenheden: vierde druk 2003" (NUSO) en de website [www.allesoverspelen.nl](http://www.allesoverspelen.nl) van NUSO. Dit, om te voldoen aan het Warenwetbesluit Attractie- en Speelvoorzieningen (W.A.S.); de speelplek dient ook toegankelijk te zijn ook voor mindervaliden. Zie voor inrichtingsrichtlijnen [www.speeltuinbende.nl](http://www.speeltuinbende.nl).

## Veiligheid

- Bij de ontwikkeling worden de eisen en adviezen Veiligheidsregio Utrecht in acht genomen. Hierbij moet worden gedacht aan bereikbaarheid van hulpdiensten (zowel in de breedte als in de hoogte), voldoende bluswatervoorzieningen.



## 12. Klimaatadaptatie en water

### 12.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Klimaatakkoord Parijs;</li><li>▪ Kaderrichtlijn water;</li><li>▪ Grondwaterrichtlijn;</li><li>▪ Europees beleid overstromingsrisico's;</li><li>▪ Europees beleid voor huishoudelijk afvalwater, circulaire economie, hergebruik afvalwater;</li><li>▪ Richtlijn stedelijk afvalwater;</li><li>▪ Drinkwaterrichtlijn;</li><li>▪ Zwemwaterrichtlijn;</li><li>▪ Omgevingswet;</li><li>▪ Kaderbrief water- en bodemsturend;</li><li>▪ Nationale omgevingsvisie;</li><li>▪ Nationale adaptatiestrategie;</li><li>▪ Deltaplan ruimtelijke adaptatie.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Provinciale omgevingsvisie;</li><li>▪ Blauwe agenda;</li><li>▪ Provinciale omgevingsverordening;</li><li>▪ Handreiking nieuwe woongebieden - Groen groeit mee 2023;</li><li>▪ Regionaal Klimaatadaptatieplan.</li></ul> <p><b>Waterschap</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Blauwe omgevingsvisie 2050;</li><li>▪ Blauwe omgevingsprogramma;</li><li>▪ Keur/waterschapsverordening.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gemeentelijke rioleringsplan;</li><li>▪ Omgevingsvisie;</li><li>▪ Convenant klimaatadaptief bouwen;</li><li>▪ Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht 2022 - 'brons'.</li></ul>

### 12.2 Analyse

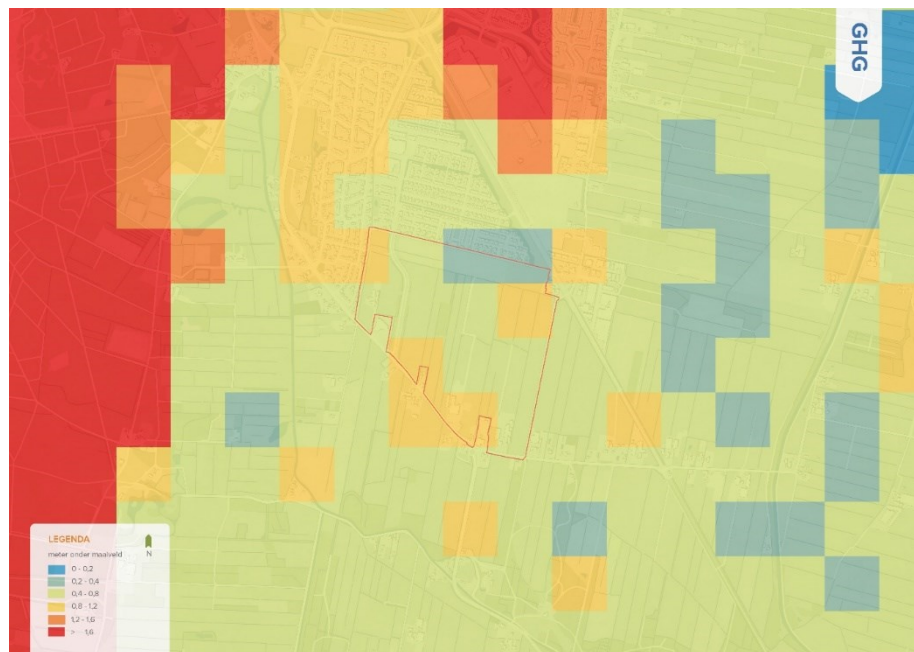
De bodem in dit gebied bestaat uit 'venig fijn zand met inschakelingen van leem'. Deze bodem is ontstaan vanuit fijne dekzanden terwijl onder invloed van kwel en stremming van afvoer van beken moerassen en veen zijn ontstaan. Van nature heeft deze bodem natte omstandigheden. In de ondergrond komen, leemlagen voor die de grondwaterstand en ontwatering kunnen beïnvloeden.

De waterstructuur in het gebied betreft een fijnmazige historisch slotenpatroon met aan de westzijde van het gebied de Oude Leusdergrift. De Oude Leusdergrift vormt hierbij de hoofdwatgang waar de sloten binnen het gebied grotendeels op afwateren. Het overtollige water stroomt via de Oude Leusdergrift in noordelijke richting. Een klein deel van het gebied (zuidoosthoek) watert af in zuidelijke richting naar de Heiligenbergerbeek. Volgens de legger van Waterschap Vallei en Veluwe kennen de sloten een status als C-watgang, met uitzondering van de B-watgang langs de zuidgrens van het gebied. De Oude Leusdergrift kent een status als A-watgang en is voorzien van een beschermingszone (5 meter). De wateren rondom het gebied hebben elk een beperkte afvoercapaciteit. Hierdoor is waterberging in het gebied belangrijk.



Grund- en oppervlaktewaterstructuren

Het gebied en de omgeving is opgedeeld in een aantal kleinere peilgebieden met elk een eigen peil. Het gebied lijkt wellicht op een polder, maar is dit zeer zeker niet. Het waterpeil wordt beperkt gereguleerd door stuwen en stuwende duikers en wateren. Daarmee zijn de waarden voor het waterpeil zoals aangegeven op de peilenkaart, zowel in de praktijk als juridisch niet te vergelijken met de vastgestelde polderpeilen in de lagere delen van Nederland. De genoemde peilen binnen het gebied zijn slechts indicaties aangezien dit streefpeilen zijn in een vrij-afwaterend gebied. De peilen verwijzen doorgaans naar de stuwpeilen (soms veel) verderop in het stroomgebied. Aangenomen kan worden dat de praktijkpeilen in het agrarische deel hoger zijn dan vermeld en ook zeer sterk kunnen fluctueren.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand

Het gebied kent hoge tot zeer hoge grondwaterstanden onder natte weeromstandigheden. Het gebied ontvangt kwel en in het gebied zijn meerdere “lopende” bronnen oorspronkelijk aangelegd voor veedrenking.



De stresstesten als gevolg van klimaatverandering staan op internet (klimaat-effectatlas Vallei en Veluwe). [Atlas – Klimaat Vallei en Veluwe](#)

De woonwijk aan de noordzijde van het gebied is gescheiden gerioleerd. De wijk Leusden-Zuid heeft van oorsprong een gemengd rioolstelsel; bij vervanging (in de toekomst) legt de gemeente aldaar een extra regenwaterriool aan. De verspreid liggende bebouwing in en rondom het gebied is aangesloten op drukriolering. Er ligt geen hoofdriool in de nabijheid van het gebied.

De gemeenteraad van de gemeente Leusden wil graag dat nieuwe sanitatie wordt toegepast. Hiermee geeft de gemeenteraad invulling aan ambities op gebied van duurzaamheid, toekomstgericht en vooruitstrevendheid. Nieuwe sanitatie kan wellicht ook onderdeel zijn van een oplossing van het dreigend tekort aan drinkwaterlevering in dit gebied. In dit gebied zijn kansen voor alternatieve energievoorzieningen zoals aquathermie en riothermie.

### 12.3 Participatie

Uit de participatie van omwonenden, belanghebbenden en stakeholders blijkt dat met name bewoners van Leusden Zuid wateroverlast ervaren. Water in de kelder heeft de gemeente onderzocht als ‘potentieel structurele grondwateroverlast’. De conclusie daarvan is dat de grondwaterstand en het regime passend zijn bij de functie en het gebied. Dat er water in de kelder staat, komt door de teruglopende waterdichtheid van kelder; de eigenaar van de betreffende opstal is voor die waterdichtheid zelf verantwoordelijk. Het kan ook zijn dat de kelder bij de bouw niet waterdicht is aangelegd omdat de kelder voor een laagwaardiger gebruik is bedoeld (bijvoorbeeld opslag) dan wonen.



## 12.3 Uitgangspunten

- De nieuwbouwontwikkeling en openbare ruimte is klimaatbestendig en waterrobuust (klimaat-mitigatie en –adaptatie) ingericht;
- 40% van alle horizontale (o.a. daken, wegen) en verticale oppervlakten (o.a. gevels, geluidswallen, scheidingsmuren, gevels) wordt warmtewerend of verkoelend ingericht;
- tenminste 40% schaduw in het toekomstige plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurniveau; Bij het ontwerp van de buitenruimte wordt het aspect 'schaduwvorming' actief meegenomen en middels een schaduw simulatie berekend. Daarbij moet er voldoende schaduw gecreëerd worden (o.a. middels bomen) om het percentage te behalen;
- voor het water in de meest brede zin houden we rekening met vier milieubeginselen: het voorzorgsprincipe, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron moeten worden bestreden (bronaanpak) en het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- het water in dit gebied draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving, aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vestigingsklimaat en aan de beleving van het gebied; het veraangenaamt de buitenruimte en draagt bij aan een verkoeling van het gebied;
- Het toekomstige plangebied ligt in het overstroombaar gebied bij een doorbraak van de primaire kering (Grebbe dijk). Provincie Utrecht heeft hiervoor een handreiking opgesteld;
- groen is belangrijk voor het vergroten van de sponswerking en leefbaarheid;
- geen achteruitgang in de kwaliteit van het bodem- en (grond)watersystemen;
- behalen van KRW-doelen voor KRW-waterlichamen;
- waterkwaliteit laten aansluiten op de functie en het recreatieve gebruik;
- het zoveel mogelijk beperken van emissie uit de afvalwaterketen naar het oppervlaktewater, voor zover dit op een doelmatige wijze mogelijk is;
- Benut zoveel mogelijk potentiële cultuurhistorische kenmerken zoals het slotenpatroon, ligging en vorm van Oude Leusdense Grift en Zuidwindse sloot en de geslagen bronnen;
- Ontwikkel het gebied zoveel mogelijk (grond)waterneutraal en zorg dat de situatie voor omliggend gebruik niet wordt verslechterd;
- het water in het toekomstige plangebied biedt volop kansen voor biodiversiteit en is een onderdeel van de natuurinclusieve opgave;
- Wateren moeten minimaal toegankelijk zijn voor onderhoud en beheer vanaf de oever conform de ontwerprichtlijnen en waterpeilen van het waterschap en de gemeente. Oevers dienen geleidelijk af te lopen en natuurvriendelijk te zijn. Ook dient bij de vormgeving en aanleg van oevers rekening te worden gehouden met de veiligheid van kinderen;
- we voorkomen contact van mens en dier met afvalwater; de leidende principes zijn:
- aansluiting van lozing huishoudelijk afvalwater van alle percelen op vuilwaterriool of een andere publieke voorziening, die ervoor zorgt dat er geen ongezuiverd afvalwater in het milieu terecht komt;
- bedrijfsmatig afvalwater wordt ingezameld en verwerkt als er geen sprake is van beïnvloeding van de doelmatige werking van de riolering en zuivering. Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan de lozing;
- zoveel mogelijk scheiden van (soorten) vuilwater en schoonwater;
- voor de verwerking van regenwater geldt een voorkeursvolgorde; eerst benutten, dan bergen in toekomstige plangebied, via bij voorkeur bovengrondse afvoer, en dan afvoer naar de wateren buiten het toekomstige plangebied;
- Nieuwe manieren van sanitatie bij voorkeur toepassen om duurzaam om te gaan met water.





## 13. Duurzaamheid en energie

### 13.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Omgevingswet en Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afd. 4.4);</li> <li>▪ Beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair" (2018);</li> <li>▪ Klimaatakkoord Parijs (2015);</li> <li>▪ Klimaatakkoord/Klimaatwet (2019).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022);</li> <li>▪ RES 1.0 Regio Amersfoort (2021).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transitievisie Warmte Leusden (2021);</li> <li>▪ Leusden Klimaatneutraal 2040 (2021).</li> </ul>

### 13.2 Analyse

#### **Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022)**

Gemeente Leusden is één van de ondertekenaars van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) en is daarom van toepassing op de gebiedsontwikkeling Tabaksteeg-Zuid. Het convenant, bestaande uit overwegingen en afspraken die de ondertekenaars onderschrijven, met daarbij het toetsingskader dient als vertrekpunt voor de duurzaamheidsambities voor de gebiedsontwikkeling Tabaksteeg-Zuid. Het toetsingskader van het convenant werkt met drie ambitieniveaus: Goud, zilver en brons. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar bovenuit en goud is echt een koplopersambitie. De gemeente Leusden streeft voor het thema energie een ambitieniveau tussen zilver en goud na. Voor de andere thema's geldt minimaal een niveau brons. Deze ambities zijn conform het collegebesluit (56825; 20 september 2022). Het toetsingskader van het convenant is toegevoegd in bijlage J. In het vervolgproces worden afspraken gemaakt om per thema te bespreken welke onderwerpen wenselijk danwel kansrijk zijn om een hoger ambitieniveau na te streven, naast de energieambitie.

#### **Energieambitie: Nul-op-de-Meter wonen op gebiedsniveau**

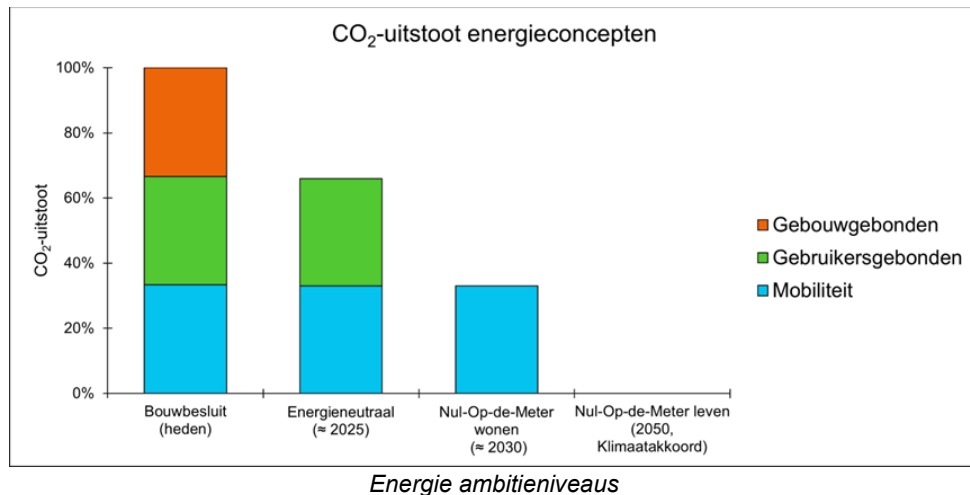
Nieuwbouw wordt zo gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouw gebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruik gebonden deel. Voor grondgebonden woningen betekent dit dat er zgn. Nul-op-de-Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Voor appartementen geldt hetzelfde uitgangspunt. Wanneer dit niet haalbaar is, geldt als te realiseren minimumprestatie energieneutraal voor tenminste het gebouw gebonden deel.

In het woningprogramma van de Tabaksteeg-Zuid zit een aanzienlijk deel appartementen, wat het ambitieniveau Nul-op-de-Meter op gebouwniveau bemoeilijkt danwel onmogelijk maakt. Voor de gebiedsontwikkeling zetten we daarom in op een gebiedsgerichte aanpak. Praktisch betekent dit dat niet elke woning per se Nul-op-de-Meter hoeft te zijn, maar in het totale toekomstige plangebied moet deze ambitie wél behaald worden. Om inzicht te krijgen in de wijze waarop voornoemde ambitie kan worden verwezenlijkt zal een energieconceptenstudie uitgevoerd worden waarin de (on)mogelijkheden voor een gebiedsenergieconcept worden uitgewerkt met aandacht voor de technische, ruimtelijke, juridische en organisatorische implicaties. Hieruit zullen één of meerdere haalbare energieconcepten voortkomen welke invulling geven aan de gestelde ambitie.





In de Regionale energiestrategie is besloten daken zoveel mogelijk te benutten voor zonne-energie. De huidige ambitie van de gemeente is om alle dak en vlak te benutten voor zonne-energie. Dus ook in openbare ruimte, denk bijvoorbeeld aan zonnedaken boven parkeerterreinen. Deze ambitie sluit goed aan bij de gestelde energieambitie van Nul-op-de-Meter wonen op gebiedsniveau. In de energieconceptenstudie zal worden onderzocht in welke mate Nul-op-de-Meter Leven haalbaar is.



### Aandachtspunt: Netcongestie

In Nederland, de Provincie Utrecht en ook in Leusden heerst netcongestieproblematiek. Hoewel woningen (nog) móeten worden aangesloten door de netbeheerder, is het aansluiten van collectieve energievoorzieningen (van bijvoorbeeld appartementencomplexen) en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen niet vanzelfsprekend. Om de beoogde nieuwbouw in de Tabaksteeg-Zuid aan te kunnen sluiten zetten we in op de ontwikkeling van een slim gebiedsenergiesysteem. In een slim energiesysteem worden bijvoorbeeld warmtepompen, PV-panelen, slimme laadpalen (e-mobiliteit) en/of energieopslag (buurtbatterij en/of thermische opslag) aan elkaar gekoppeld en slim (data-gedreven) aangestuurd om energievraag en aanbod zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen en pieken en dalen (die congestie veroorzaken) te voorkomen. In het vervolgproces wordt met de netbeheerder, als onderdeel van de energieconceptenstudie, gekeken naar de impact van de nieuwbouwontwikkeling op het net en mogelijke oplossingen om deze impact te minimaliseren.

## 13.3 Participatie

Vanuit de participatie is de wens geuit voor een wijkgerichte aanpak voor het gezamenlijk opwekken en opslaan van warmte (zomer-/winterritme) en elektriciteit. Ook wordt opgeroepen om mogelijkheden voor energiedelen mee te nemen in het plan. Er bestaat wisselend enthousiasme voor collectieve voorzieningen.

## 13.4 Uitgangspunten

### Energie/warmte

- Voor de ontwikkeling van de Tabaksteeg-Zuid geldt een ambitie voor Nul-op-de-Meter op gebiedsniveau (i.p.v. gebouwniveau conform de Transitievisie Warmte Leusden) en minimaal energieneutraal op gebouwniveau;



- Geen grootschalige energieopwekking met zonnevelden of windturbines binnen het toekomstige plangebied, wel maximale benutting daken gebouwen en bijvoorbeeld parkeerterreinen voor zonne-energie;
- Een energieconceptenstudie wordt uitgevoerd ten behoeve van het stedenbouwkundig plan. De studie bepaalt welke maatregelen/energieconcepten toepasbaar zijn voor de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld aan lokale energie- en warmteopslag en isolatie van woningen), welke ruimtelijke consequenties dit kan hebben, en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van een gefaseerde bouw. De studie onderzoekt hoe te komen tot een optimale aanpak op NOM (nul-op-de-meter) voor de te realiseren woningen in het plangebied Tabaksteeg-Zuid, gericht op betaalbare en klimaatneutrale woningen;
- Indien uit de energieconceptenstudie blijkt dat bodemenergie (een belangrijk) onderdeel wordt van het gebiedsenergieconcept, kan voor Tabaksteeg-Zuid een bodemenergieplan opgesteld worden om interferentie te voorkomen;
- Indien uit de energieconceptenstudie blijkt dat een warmtenet een kansrijke energie-infrastructuur is, moet bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd worden voor een warmtenet (bovengronds en ondergronds). Binnen de dwarsprofielen (bijlage D) is rekening gehouden met ruimte voor warmteleidingen;
- We onderzoeken de mogelijkheid om pauzelandschappen in te zetten voor opwekking energie gedurende de gebiedsontwikkeling, dit wetende dat de woningbouw gefaseerd zal worden uitgevoerd.

### Netcongestie

- Waar mogelijk dient het elektriciteitsnet zoveel mogelijk ontlast te worden. Een taakstellende randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Tabaksteeg is om samen met de netbeheerder te onderzoeken hoe gebruik en belasting van het elektriciteitsnet (congestie) als gevolg van Tabaksteeg-Zuid zoveel mogelijk voorkomen kan worden. Dit resulteert in een onderzoek naar een slim gebiedsenergiesysteem.

### Duurzaamheid

- Het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) is van toepassing. We hanteren minimaal een niveau brons en onderzoeken kansen voor hogere ambitieniveaus. Op diverse onderwerpen in deze Kaders en randvoorwaarden worden al uitgangspunten geformuleerd op het gebied van duurzaamheid in de brede zin. Denk bijvoorbeeld aan uitgangspunten benoemd in de hoofdstukken Klimaatadaptatie en Water (12), Verkeer en Parkeren (14), Natuur en Landschap (16), en Milieu (17).
- Op het thema energie streven we een ambitieniveau tussen zilver en goud na (m.b.t. indicatoren BENG-1 en BENG-3).
- Per 1 januari 2026 gaat de wettelijke MPG-score voor nieuwbouwwoningen omlaag van 0,8 naar 0,5, gelijk aan ambitieniveau zilver in het convenant. Voor het thema circulair, indicator MPG-score, hanteren we daarom vooruitlopend op de wetgeving minimaal ambitieniveau zilver. PV-panelen (ten behoeve van hogere energie-ambities dan bouwbesluit) hoeven daarbij niet meegenomen worden in de MPG-berekening.
- Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld (circulaire potentie), conform Beleidsregels “Duurzame Nieuwbouw – energieneutraal en circulair (2018)”.
- Hanteer uitgangspunten op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022) en Beleidsregels “Duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair 2018” ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW).



## 14. Verkeer en parkeren

### 14.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RVV 1990;</li> <li>▪ Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens;</li> <li>▪ Wet geluidhinder;</li> <li>▪ CROW-parkeernormen (richtlijn, die door de rechter als laatste stand der techniek wordt beschouwd);</li> <li>▪ CROW ASVV 2021 (idem als parkeernormen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionaal fietsroutenetwerk (RFN);</li> <li>▪ Wandelroutenetwerk Utrecht Oost.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliteitsplan 'Leusden kijkt vooruit' (vastgesteld in 2021)</li> <li>▪ Uitvoeringsagenda mobiliteitsplan Leusden (vastgesteld in 2023)</li> <li>▪ Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht – niveau brons.</li> </ul>

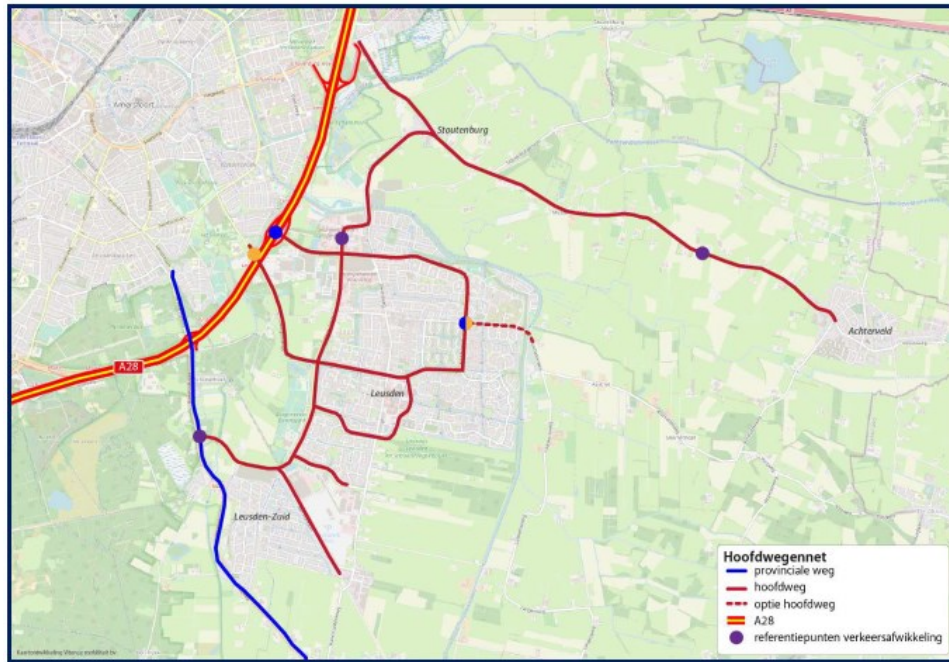
### 14.2 Analyse

#### Auto

Het te ontwikkelen gebied is in oostelijke en zuidelijke richting begrenst door twee wegen: respectievelijk de Hamersveldseweg en de Arnhemseweg (N226). In het noorden ligt Tabaksteeg Noord. Deze wijk is ontsloten vanuit het noorden. Amersfoort centrum is 12 minuten rijden en het centrum van Utrecht iets meer dan een halfuurtje. Momenteel ligt langs het te ontwikkelen gebied aan de oostelijke en zuidelijke kant de grens van de bebouwde kom.

Momenteel rijdt er veel sluipverkeer over de Hamersveldseweg. Het gaat dan bijvoorbeeld om autoverkeer tussen Woudenberg (of de A12) en Leusden (of verder richting A1 en A30). Daarom heeft de gemeenteraad van Leusden het tot hoofdfietsroute ombouwen in combinatie met autoluwer maken van de Hamersveldseweg tussen de Grasdrogerijweg en de Zuiderinslag als prioritaire projecten benoemd in de uitvoeringsagenda van het mobiliteitsplan 'Leusden kijkt vooruit'. Op de Hamersveldseweg en de kruispunten Hamersveldseweg/Grasdrogerijweg en Hamersveldseweg/Burg. Van der Postlaan worden naar alle waarschijnlijkheid korte-termijn-maatregelen getroffen om het doorgaande autoverkeer op de Hamersveldseweg te verminderen. Extra autoverkeer dat wordt gegenereerd door Tabaksteeg Zuid, kan daarom niet via de Hamersveldseweg worden afgewikkeld.

De ontsluiting van Tabaksteeg-Zuid zal dusdanig moeten worden ontworpen dat autoverkeer zoveel mogelijk wordt afgewikkeld via de hoofdinfrastructuur, die daarvoor ook bedoeld is en waar op de wegvakken ook nog restcapaciteit beschikbaar is. Ook de ontsluiting voor fietsverkeer zal op bestaande hoofdfietsstructuur moeten aansluiten. Zie ook de onderstaande figuren.



Hoofdwegennet Leusden – bron mobiliteitsplan



Hoofdwegennet en fietsroutes

In de directe omgeving van Tabaksteeg-Zuid zijn hoofdwegen de Ben Ponbaan en de Arnhemseweg. Aandacht voor de capaciteit van diverse kruispunten op deze wegen is daarbij echter wel van belang. Met name het kruispunt Groene Zoom/Ben Ponbaan en Ben Ponbaan/Hekkerdreef moeten worden aangepast voor het extra verkeer dat zij te verwerken gaan krijgen door de komst van Tabaksteeg Zuid.

Ondanks dat de gemeente inzet op het ontmoedigen van meervoudig autobezit is de auto niet weg te denken uit onze samenleving. Een tweede auto zou voor wat betreft de gemeente daarom bij voorkeur een (elektrische) deelauto moeten zijn. De uitdaging daarbij is dat er optimaal moet worden ingespeeld op de trend en een elektrische auto dus ook vanuit de eigen



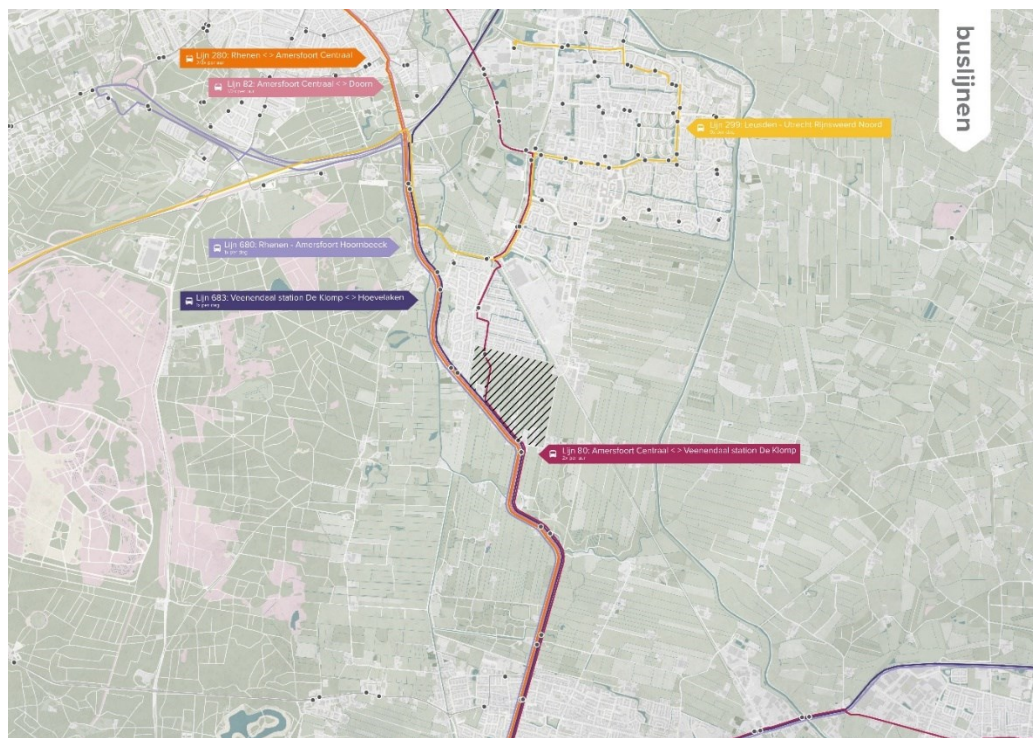
woningen moet worden opgeladen. Een extra voordeel daarvan kan zijn dat de accu's van de auto's kunnen functioneren als energiebuffer die kan bijdragen aan het oplossen van het netcongestieprobleem. Anderzijds wil de gemeente meervoudig autobezit en -gebruik ontmoedigen in combinatie met het stimuleren van fietsverkeer. Hiervoor is het noodzakelijk om parkeren van (tweede) auto's juist op afstand van de woningen te faciliteren waarbij het opladen aldaar geregeld moet zijn; vanaf de start moet de nieuw te bouwen wijk ook worden gepresenteerd als een autoluwe wijk, zodat bewoners weten in wat voor wijk ze gaan wonen.

Uitvoerbaarheid van deelautoconcepten is overigens ook afhankelijk van de betaalbaarheid en de schaalgrootte/beschikbare kritische massa aan potentiële gebruikers.

Structureel terugkerende vraag bij dit soort nieuwbouwontwikkelingen is of we willen vasthouden aan de CROW-parkeernormering, of dat de parkeernorm omlaag kan in combinatie met elektrische deelauto's (zoals in Maanwijk) en snelle en comfortabele fietsverbindingen. Elders worden parkeerplaatsen bijvoorbeeld ook in eerste instantie groen ingericht, waarbij een ruimtelijke reservering voor parkeren wordt behouden, zodat de parkeerplaatsen alsnog voor parkeren gebruikt kunnen worden als dat nodig blijkt. Parkeerbehoeftes zijn sterk gerelateerd aan het woningprogramma en de woonmix en de mate waarin zo lang mogelijk thuiswonenden ouderen een zorg- en mobiliteitsvraag hebben.

### Openbaar vervoer

Er loopt een aantal buslijnen door en langs het gebied. Buslijn 80 rijdt over de Rijk van Loenenbaan, de busbaan die door het gebied loopt. Daarnaast rijden er vier lijnen over de Arnhemseweg, ten zuiden van het gebied. De lijnen hebben gevarieerde tijden van 1, 2 of 3 keer per uur. De buslijn die door het gebied rijdt kan op dit moment maximaal 4 keer per uur worden bereden. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt met omwonenden.

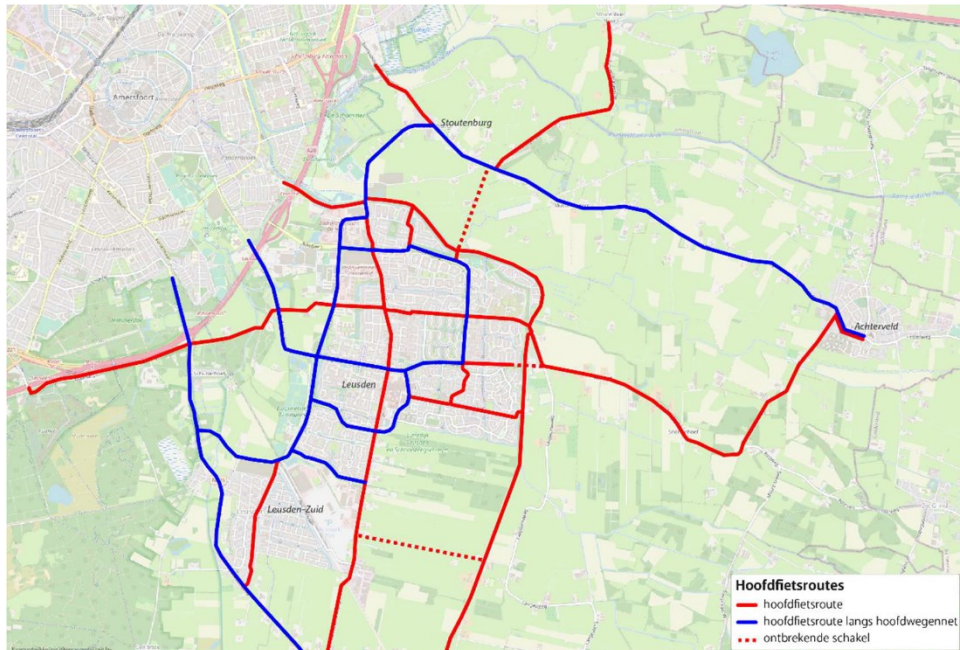


Buslijnen



## Fiets

Leusden zet in het mobiliteitsplan sterk in op de fiets. Het streven is om verplaatsingen binnen Leusden sneller met de fiets dan met de auto te kunnen maken. In het mobiliteitsplan is ook voor de fiets een hoofdfietsrouten netwerk opgenomen. Zie ook de onderstaande figuur.



Hoofdfietsroutes (bron: mobiliteitsplan)

Mede vanuit die gedachte wordt in de uitvoeringsagenda van het mobiliteitsplan sterk ingezet op de hoofdfietsroute Hamersveldseweg. Deze weg is ook onderdeel van het regionaal fietsroutenetwerk (RFN) van de provincie Utrecht. De Hamershof zou vanuit Tabaksteeg-Zuid via de Hamersveldseweg op de fiets sneller te bereiken moeten zijn dan met de auto over de hoofdinfrastructuur. Afhankelijk van de voorzieningen in de wijk en de inrichting van de wijk voor het autoverkeer, geldt hetzelfde voor het Maximaplein, maar dan via de Jan Wagenaarlaan. Direct langs het gebied lopen drukbereden fietsroutes (Arnhemseweg, Leusbroekerweg, Langesteeg).

## Wandelen

Door de coronapandemie heeft wandelen sterk aan waarde gewonnen. Mensen ontdekten dat wandelen een laagdrempelige en gezonde manier is van bewegen. In de huidige situatie is er geen mogelijkheid om vanuit Tabaksteeg-Zuid veilig de Hamersveldseweg richting de Hamershof wandelen. Hier moet expliciet aandacht voor zijn. De provincie werkt op dit moment aan een bewegwijzerd wandelroutenetwerk in en rond Leusden. Dit moet worden meegenomen in de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid, net als mooie en logische wandelroutes in het toekomstige plangebied.

## Ontsluiting

De nieuwe woonwijk moet goed met de fiets worden ontsloten. Er zijn ook kansen voor een strakke parkeernorm en eventueel parkeren op enige afstand van de woning i.c.m. elektrische deelauto's, om de tweede auto te ontmoedigen. In de in 2023 vastgestelde uitvoeringsagenda van het mobiliteitsplan, is een aantal projecten opgenomen dat erop gericht is doorgaand autoverkeer op de Hamersveldseweg-Zuid te ontmoedigen; idem voor de Langesteeg en de Leusbroekerweg. Door de beoogde ontwikkellocatie ligt nu een vrijliggende busbaan. Die zou verplaatst kunnen worden om de wijk goed te ontsluiten met OV. Vanuit het verleden geldt een



bepijking van het aantal bussen (max. 4 per uur totaal beide richtingen). Loslaten van deze beperking is bespreekbaar, maar moet dan wel worden beklonken in een bestuurlijk overleg provincie – gemeente. Autoverkeer mag niet door Tabaksteeg richting Groene Zoom. De provincie ziet een nieuwe aansluiting op de N226 vooralsnog niet zitten. Omdat een nieuwe woonwijk minimaal via twee wegen ontsloten moet worden, moet daarom gedacht aan een ontsluiting met behulp van het doortrekken van de Ben Ponbaan en een andere ontsluiting via de Hamersveldseweg en de Leusbroekerweg op de rotonde bij de Mof (N226).

Vanuit de belangen van omwonenden en overige belanghebbenden is ontsluiting voor autoverkeer van Tabaksteeg-Zuid op geen enkele voor de hand liggende plek gewenst. Het kiezen van de plekken waar ontsloten gaat worden is een belangenafweging waarbij niet alle belangen ontzien kunnen worden. De voorgestelde ontsluiting op de Ben Ponbaan is gezien de verkeersintensiteiten die de nieuwe wijk zal genereren te verkiezen boven ontsluiting via de busbaan/Jan Wagenaarlaan/Hekkerdreef of via de Grasdrogerijweg. Laatstgenoemde bestaande routes kennen al dusdanig veel kruisend en samengaand, fiets-, voetganger-, vracht-, bus- en autoverkeer, dat toevoegen van nog meer autoverkeer als onwenselijk wordt gezien. Een directe ontsluiting op de Ben Ponbaan is ook in lijn met het vigerende beleid om autoverkeer zo snel mogelijk naar hoofdverkeerroutes te leiden.

Als de Ben Ponbaan wordt doorgetrokken en daar een ongelijkvloerse kruising met het fietsverkeer kan worden gerealiseerd al dan niet in combinatie met een ecoduct, wordt fietsen naar de Hamershof veiliger en aantrekkelijker. Autoverkeer richting centrum Leusden mag niet over de Hamersveldseweg. Wandelen in en rond het gebied moet goed worden gefaciliteerd en moet aansluiten op de omgeving. Door de toename van het verkeer op de Groene Zoom moet een aanpassing/herinrichting van het kruispunt Groene Zoom – Ben Ponbaan – Hekkerdreef, als bovenwijkse voorziening, mee worden genomen in deze ontwikkeling.

### 14.3 Uitgangspunten

- fietspaden in de wijk minimaal 3 meter breed;
- fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige fietsinfrastructuur en veilige fietsenstallingen;
- strakke parkeernorm (1,2 auto/ woning) nabij de woningen en parkeren op afstand van de woning (van de parkeernorm kan uitsluitend met goedkeuring van de gemeente worden afgeweken indien zorgbestendige woningen of het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonenden ouderen met een mobiliteitsbehoefte dit noodzakelijk maakt);
- binnen de groene inrichting rekening houden met een ruimtelijke reservering voor toekomstig (aanvullende) te realiseren parkeren. Deze reservering voor parkeren in het groen is een aanvulling op het minimaal te realiseren oppervlakte groen in de wijk. Wanneer deze parkeerruimte toch ingezet moet worden mag dit niet ten koste gaan van de minimale oppervlakte groen;
- een nader te bepalen aantal (elektrische) deelauto's. De gemeente zal bij het bepalen van het aantal te faciliteren deelauto's uitgaan van de landelijke normen of (indien beschikbaar wet- en regelgeving of gemeentelijk beleid);
- huidige busbaan verplaatsen naar plek meer in de wijk met extra halte. Daarbij ook voldoende fietsparkeerplaatsen realiseren;
- verplaatsing met de fiets moet sneller zijn dan de auto (bijvoorbeeld: via Hamersveldseweg naar het centrum of vanuit de wijk naar het Maximaplein);
- autoverkeer van Tabaksteeg-Zuid in belangrijke mate via een nieuw te realiseren aansluiting op de Ben Ponbaan afwickelen. Als daarvoor de ecologische zone moet worden doorsneden, is toestemming van de provincie benodigd en moet mogelijk de realisatie van een ecoduct worden meegenomen in de planvorming. Ook het kruisen van de 30km-weg Tabaksteeg en de ontsluiting van het bedrijventerrein Ambachtsweg zijn aandachtspunten bij het realiseren van een verbinding van Tabaksteeg-Zuid met de Ben Ponbaan;
- Met name het kruispunt Groene Zoom/Ben Ponbaan en Ben Ponbaan/Hekkerdreef moeten worden aangepast voor het extra verkeer dat zij te verwerken gaan krijgen door de komst



van Tabaksteeg Zuid. De bijbehorende kosten zullen door middel van de zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen gedekt worden;

- een tweede ontsluiting dient in overleg met de provincie direct op de N226 te worden gerealiseerd of anders via de Hamersveldse weg en/of Leusbroekerweg;
- de wijk kan niet ontsloten worden via de Grasdrogerijweg;
- de busbaan kan, als de provincie daarmee instemt, in het zuiden worden gebruikt om de wijk via de N226 te ontsluiten; in het noorden blijft de busbaan voor autoverkeer gesloten;
- loslaten beperking aantal bussen door Tabaksteeg. Afstemming met de omgeving is daarbij cruciaal;
- voor de verkeersontsluiting van de wijk en de infrastructuur binnen de wijk moet een kaart worden opgesteld waarbij de verschillende modaliteiten over elkaar worden gelegd. Daaruit komen de kansen en beperkingen naar voren. Een centraal gelegen busbaan is een kans voor een goede OV-ontsluiting, maar tevens een beperking in de vorm van een infrastructurale barrière;
- sluipverkeer via de wijk tegen gaan door waarbij als uitgangspunt wordt gedacht aan geen verbinding voor autoverkeer ('knip') tussen een toekomstig noordelijk en zuidelijk deel van Tabaksteeg Zuid;
- het is om meerdere redenen wenselijk om de snelheid op de N226 tussen de rotonde bij de Mof en het kruispunt ter hoogte van het kantoorgebouw aan de Arnhemseweg 87 te verlagen. Hiervoor is de medewerking van de provincie benodigd. De gemeente Leusden staat positief tegenover het verlagen de snelheid op dit deel van het tracé;
- er wordt aandacht gevraagd voor de fiets- en wandelstructuur, specifiek voor het fietspad aan de westzijde (Koningin Julianalaan) en de Tabaksteeg;
- parkeren van auto's in het openbaar gebied dient zoveel mogelijk op afstand van woningen te worden gerealiseerd (van voornoemd principe kan uitsluitend met goedkeuring van de gemeente worden afgeweken indien zorgbestendige woningen of het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonenden ouderen met een mobiliteitsbehoefte dit noodzakelijk maakt);
- het opladen van elektrische auto's en het terugleveren van stroom door elektrische auto's moet worden gefaciliteerd daar waar ze geparkeerd worden;
- Tabaksteeg-Zuid moeten worden vermarkt als een autoluwe wijk waar autobezit- en -gebruik mogelijk wordt gemaakt, maar voorrang wordt gegeven aan alternatieve en openbare vormen van vervoer;
- Verkeersonderzoek, waar bovenstaande kaders nader onderzocht en getoetst worden, zal moeten leiden tot o.a. een definitief ontsluitingsprincipe voor Tabaksteeg-Zuid. Bij het verdere onderzoek naar een logische, betaalbare en duurzame ontsluiting van de Tabaksteeg Zuid wordt het gebruik van de busbaan voor bestemmingsverkeer -zo nodig met een bussluis- in beide richtingen meegenomen (zie motie 17.3 in bijlage I.3).



## 15. Cultureel erfgoed en archeologie

### 15.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfgoedwet;</li> <li>▪ Monumentenwet;</li> <li>▪ Omgevingswet;</li> <li>▪ Verdrag van Faro (ratificatie vindt plaats);</li> <li>Verdrag van Valetta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultuurhistorische Atlas Provincie Utrecht;</li> <li>▪ Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023 "Voor Jong en Altijd";</li> <li>▪ Omgevingsvisie PU 2021;</li> <li>▪ Omgevingsverordening PU-interim 2023.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfgoedverordening 2023;</li> <li>▪ Welstandsnota 2018;</li> <li>▪ Beleidsnota archeologie 2018;</li> <li>▪ Omgevingsvisie 2023;</li> <li>▪ Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed 2020.</li> </ul>

Cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is een belangrijke kwaliteit die bijdraagt aan de identiteit van Leusden en dient als inspiratiebron voor de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid.

### 15.2 Analyse

Vanaf 45.000 jaar geleden zijn op het grondgebied van Leusden sporen van bewoning aangetroffen. Vooral op hogere zandgronden en rond dekzandruggen en stuwwal. Vanaf de 11e eeuw werden natte en moerassige gronden uitgegeven ter ontginning. De gebieden werden geleidelijk ontgonnen vanaf de hogere delen van het landschap, zoals de iets hoger gelegen dekzandruggen. Voor de (veen)ontginning was een goede ontwatering nodig, waardoor een typisch landschap ontstond van smalle lange stroken, afgewisseld met slootjes: het slagenlandschap. Vanaf de 17de eeuw komt er een nieuwe agrarische activiteit bij op voornamelijk iets lagergelegen delen: de tabaksteelt.

Het plan de Tabaksteeg-Zuid vormt in relatie tot Leusbroekerweg en Arnhemseweg een waardevolle samenhang, waarin de historische elementen en het ontgonnen landschap duidelijk afleesbaar zijn. In het slagenlandschap zijn groenstroken en slootstructuren, de Zuidwindse sloot en de Grift behoudenswaardige landschappelijke elementen.

De historische wegen Leusbroeker- en Arnhemseweg en Hamersveldseweg begrenzen het toekomstige plangebied. Langs deze wegen bevinden zich verschillende waardevolle objecten (aan de zuidzijde van het gebied: Arnhemseweg 85, 89, 91, 93 en 95, en Leusbroekerweg 1 (rijksmonument) en Leusbroekerweg 3, aan de noordoosthoek: Hamersveldseweg 142, 144, en 146). Van oudsher is de Coöperatie aan de Hamersveldseweg (gemeentelijk monument) het baken in de omgeving.

De kwaliteiten en kenmerken zijn sturend in de planuitwerking. Hierbij is een sterkere verbinding van bebouwd en landelijk gebied wenselijk en wordt gekeken naar een passende korrel en maat van de bebouwing nabij cultureel waardevolle objecten. Voor het cultuurlandschap, dekzandrug en de landschappelijke elementen bij de sloten wordt een groene ontwikkelstrategie opgesteld.



Verkavelingstructuur Tabaksteeg-Zuid 1872 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

### Archeologie

Het gehele gebied heeft op de archeologische beleidskaart de aanduiding middelhoge verwachtingswaarde. Vooral daar waar de dekzandrug nog aanwezig is en daar waar tabaksteelt wordt verwacht, is de trefkans hoger. Wanneer bij archeologisch onderzoek vondsten worden gedaan, in de vorm van objecten of structuren, worden deze indien mogelijk zichtbaar of terugkomend in ontwerp ingepast.

### 15.3 Uitgangspunten

- de strookverkaveling en de landschapselementen dienen terug te komen in het stedenbouwkundig ontwerp en waar mogelijk versterkt te worden;
- de wijk is 'ondergeschikt' aan de bestaande historische wegen (Leusbroeker-en Arnhemseweg en Hamersveldseweg);
- zorg dat de uitstraling van de waardevolle objecten behouden blijft met passende korrel en grootte van de omliggende nieuwbouw, en versterken van zichtlijnen;
- een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 30 cm bij plangebieden groter dan 500m<sup>2</sup>;
- een landschapsbiografie wordt opgesteld van het toekomstige plangebied (als onderdeel van het landschapsplan, zie hoofdstuk 16);
- bij de inrichting van het gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met cultureel erfgoedwaarden.



## 16. Natuur en landschap

### 16.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wet natuurbescherming gebieds- en soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natuur Netwerk Nederland (NNN)</li> <li>Groen groeit mee;</li> <li>Landschap Kwaliteitsgidsen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschapsontwikkelingsplan – 2017;</li> <li>Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022-2025</li> <li>Oplegnotitie Prioritering Groenbeleid gemeente Leusden bij “Groene rijkdom in beeld, Groenbeleidsplan gemeente Leusden” – 2013;</li> <li>Bomenplan Leusden 2012 – 2021;</li> <li>Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht (2022);</li> <li>Gemeentelijke kapverordening.</li> </ul>

### 16.2 Analyse

Het groenbeleidsplan “Groene rijkdom in beeld” beschrijft 6 pijlers die het uitgangspunt vormen voor het groenbeleid. Het groenbeleid van de gemeente Leusden is erop gericht om de hoofdgroen structuren in de gemeente te behouden en te versterken. Daarbij is er duidelijke aandacht voor biodiversiteit en groenbeleving. Op wijkniveau en bij secundair groen staat het uitgangspunt ‘Samenleving voorop’ centraal.

#### 6 pijlers “Groene rijkdom in beeld”

1. De huidige groenstructuur behouden en versterken;
2. Versterken oriëntatie en herkenbaarheid door boomstructuur;
3. Vergroten van de herkenbaarheid in inrichting en beheer;
4. Herkenbaarheid en karakter voor entrees en kleine parken;
5. Behouden en ontwikkelen van ecologische waarden;
6. Verankering flankerend beleid in groenbeleid en planontwikkeling.

Het gebied ligt in de Gelderse Vallei, aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. In tegenstelling tot het overgrote deel van de Gelderse Vallei kenmerkt dit gebied zich door natte moerige (venige) gronden. Het gebied werd planmatig ontwaterd en ontgonnen voor de turfwinning via gegraven watergangen, de zogenaamde griften, met als resultaat een karakteristieke langgerekte strokenverkaveling. Zo ontstond een halfopen kleinschalig landschap met beplante wegen en erfgronden. De (natte) velden zijn voornamelijk in gebruik als grasland. Lange rechte wegen (stegen) staan haaks op de Grift. De hoofdrichting wordt gevormd door de noord-zuid lopende verkaveling en beplantingsstructuren. In het noorden, ter hoogte van de oostwestlopende watergang de Zuidwindse Sloot, verandert de verkaveling van richting. In de huidige situatie watert het gebied af via de Oude Leusdergrift die het gebied aan de westzijde begrenst.



De aanwezige groen en waterstructuren in het gebied vormen een belangrijke kwaliteit met een gebiedsoverstijgende functie. Deze groenblauwe structuren vormen dan ook de basis voor de ruimtelijke structuur van de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling. Op die manier is de connectie met het buitengebied geborgd in het plan. De (nader te bepalen) groenblauwe hoofdstructuur vormt niet alleen de begrenzing van de bouwvlakken, maar biedt ook ruimte voor gewenste landschappelijke inrichting, waterberging en extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. De groenblauwe hoofdstructuur sluit daartoe aan op het routenetwerk in de directe omgeving. Dankzij de landschappelijk inrichting blijven belangrijke habitats en ecologische verbindingen voor plant en dier behouden. Het te ontwikkelen gebied 'Tabaksteeg Zuid' sluit voorts aan op een aantal door rijk en provincie vastgestelde ecologische verbindingzones.



Landschapselementen

### Recreatie

Voor recreatie is het Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022-2025 van de provincie van toepassing. De mogelijkheid om te recreëren is belangrijk voor de leefbaarheid van een gebied. Het zorgt voor levendigheid, verbinding en ontmoetingen tussen mensen en lichamelijk én geestelijk welzijn. Aantrekkelijke fiets- en wandelverbindingen zijn daarbij essentieel. Rondom het gebied ligt reeds een uitgebreid stelsel van recreatieve routes (fiets-, wandel-, kano-, mountainbike en ruiterroutes). Het is van belang aan te sluiten op de huidige routestructuren en deze verder te ontwikkelen. Daarnaast wordt samen met sport, cultuur, GGZ, cultuurhistorie onderzocht hoe de vrijetijdsbesteding verder vormgegeven kan worden.

Tabaksteeg-Zuid staat via bestaande recreatieve routes in verbinding met o.a. Landgoed De Boom en Den Treek. Realisatie van 22 hectare natuur en natuur inclusieve landbouw in het Langesteeggebied staat in direct verband met het ontwikkelen van de woonwijk Tabaksteeg Zuid. Met de realisatie van Tabaksteeg-Zuid zal ook het plan voor natuurontwikkeling van de Langesteeg, dat via struipaden/routes zal worden ontsloten, worden uitgevoerd.

### Groen Groeit Mee

De gemeente Leusden heeft het GGM Pact ondertekend en is volgens de provinciale omgevingsverordening verplicht om het groen evenwichtig te laten meegroeien met de rode ontwikkeling van het uitleggegebied woningbouw Tabaksteeg Zuid. Deze opgave wil de gemeente Leusden graag samen met partijen oppakken door op basis van de vijf pijlers voor



Groen Groeit Mee (GGM) (biodiversiteit, toegankelijkheid, waterbalans, identiteit, gezonde mens), invulling te geven aan:

- Een beleefbare en stevige groenblauwe structuur binnen het plangebied van ongeveer 56 ha;
- Het realiseren van 22 ha groenblauwe versterking van het Langesteeggebied met recreatie medegebruik als onderdeel van het Groene Valleilint (een opgave waar de provincie Utrecht, gemeente Leusden, waterschap Vallei en Veluwe en Stichting De Boom zich al meer dan 10 jaar voor inzetten) en
- Het verbinden van het uitleggebied woningbouw met zijn omgeving, waaronder het Langesteeggebied. Het moet voor inwoners van de nieuwe wijk mogelijk worden om vanaf de voordeur tot in natuurgebieden van landgoed De Boom en Den Treek-Henschoten/het waardevolle agrarisch cultuurlandschap van Leusden te recreëren.

Behoud en versterking van de landschappelijk-cultuurhistorische waarden vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Ze staan aan de basis van de vijf pijlers van Groen Groeit Mee.

Stichting De Boom, de ontwikkelaars en de gemeente Leusden hebben een intentieovereenkomst getekend over de ruiling van gronden waardoor parallel aan de woningbouwontwikkeling een groenblauwe versterking van het Langesteeggebied zal worden gerealiseerd. Hiermee bestaat er een directe relatie tussen de ontwikkeling van woningbouwlocatie Tabaksteeg-Zuid en de ontwikkeling van 22 ha natuur en natuurinclusieve landbouw in het Langesteeg gebied. Hiermee kan de ontbrekende schakel in Het Groene Valleilint worden gerealiseerd waarmee een lang gekoesterde wens van overheidspartijen en Stichting De Boom werkelijkheid gaat worden.

Meer concreet betekent dit voor de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid:

- Realiseren van beleefbare groenblauwe structuren in de nieuw woonwijk die zijn gebaseerd op de reeds aanwezige watergangen en (veelal zeer oude) beplantingsstructuren (water en bodem zijn sturend), én die aansluiten op bestaande en nog te realiseren groenstructuren en recreatieve routes in de directe omgeving.
- Dit rijk gevarieerde landschap met stelsels van griften, greppels en sloten, de karakteristieke strokenverkaveling met elzensingels en houtwallen en de ontginningssassen Hamersveldseweg en Arnhemseweg/Leusbroekerweg dient herkenbaar én beleefbaar te blijven in een nieuwe stedenbouwkundige structuur. Dit geldt ook voor de cultuurhistorische waarden.
- Het plan zal voorzien in zowel gebied overstijgende robuuste verbindingen, als wijkgroen naast de deur. Het routenetwerk in de nieuwe wijk sluit aan op, draagt bij aan verbetering en vult het reeds bestaande wandel- en fietsnetwerken in de omgeving (waaronder de Hamersveldseweg Zuid en de Langesteeg) verder aan.
- Ook in de wijk zal worden ingezet op een beweegvriendelijke openbare ruimte. Dit sluit naadloos aan op het nieuwe sportaccommodatiebeleid van de gemeente.

Zo worden vele tientallen hectaren groen toegankelijk gemaakt voor de inwoners van heel Leusden.

Het plangebied is in een kwalitatief prachtige, cultuurhistorisch waardevolle en beleefbare (waaronder 2 klompenpaden) groene omgeving gelegen. Een omgeving die bijna geheel bij Stichting De Boom in eigendom is. Dit landgoed zet zich actief in voor een goede balans tussen en toekomstperspectief voor natuur en landbouw. Voor een duurzaam en economisch

perspectief voor het landgoed is deze balans van groot belang. Stichting De Boom is voornemens ongeveer 68 ha nieuwe natuur te realiseren op plekken die zijn/worden afgestemd met de provincie Utrecht. Tegelijkertijd vraagt een duurzaam economisch perspectief voor de landbouw om voldoende beschikbare landbouwgrond wat beperkingen oplevert bij het realiseren van nog meer beleefbare groenblauwe versterking.

De mate waarin invulling kan worden gegeven aan GGM wordt ook door de benodigde financiën bepaald. De financiële haalbaarheid van de woningbouw staat onder druk door de vele claims van partijen voor veel en diverse doelen. Dit kan eventueel worden verlicht door subsidies voor GGM-maatregelen.

Op basis van bovenstaand zal concreet invulling worden gegeven aan GGM. Dit zodat het groen evenwichtig meegroeit met het rood in een reeds kwalitatief prachtige groene omgeving, die op onderdelen verder zal worden versterkt (Langesteeggebied). Voor een meer concrete duiding van de inspanningen voor GGM is een bijlage toegevoegd. De bijlage vormt een mogelijke uitwerking van de kaders en randvoorwaarden en is daarmee richtinggevend voor de verdere planvorming.

Met de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid zal voor GGM 22 ha aan nieuwe natuur met wandelpaden in het Langesteeggebied worden gerealiseerd. Voor de realisatie van de woningopgave van 760-1000 woningen lijkt ca. 40ha nodig. Dit betekent dat voor GGM afhankelijk van het aantal woningen ca. 7,5ha wijkgroen gerealiseerd zal worden. Het totale zoekgebied voor de woningbouwopgave Tabaksteeg-Zuid is echter 56ha. Dit biedt ruimtelijk de mogelijkheid om in een nader te bepalen vorm en inhoud en afhankelijk van financiële haalbaarheid nog meer groen en water te realiseren en beleefbaar te maken.



*Toegankelijk recreatieve routes*



### 16.3 Uitgangspunten

- voorwaarde voor ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid is dat er, als financieel, organisatorisch en inhoudelijk onderdeel van het project, in een nader te bepalen vorm en omvang uitvoering wordt gegeven aan het provinciale programma Groen Groeit Mee. Het betreft hier zowel de binnenplanse opgave alsook de buitenplanse opgave en de verbindingen van Tabaksteeg-Zuid met de omliggende natuur- en recreatiegebieden. In bijlage H is ten behoeve Tabaksteeg-Zuid een voorstel van de gemeente inzake een concrete uitwerking opgenomen. Voornoemd voorstel is door de provincie nog niet geaccordeerd. Het bereiken van overeenstemming met de provincie over de daadwerkelijke invulling van Groen Groeit mee is daarmee een uitwerkingsopgave. De provincie Utrecht houdt in Handreiking Nieuwe Woongebieden, Groen Groeit Mee voor de binnenplanse opgave de richtlijn aan van 75 m<sup>2</sup> groen per woning binnen 500 meter;
- een landschapsonderzoek zal uitgevoerd worden waarbij de kleine landschapselementen worden geïventariseerd en de kwaliteit van de aanwezige groenstructuren (ecologisch/landschappelijk) wordt gewaardeerd:
  - alle bomen in het gebied dienen te worden ingemeten. Ook de (contouren van) struweel wordt op kaart vastgelegd. Verder dient te worden ingemeten: watergangen en insteek, aanwezige wegen en paden en aansluithoogtes met omgeving;
  - bestaande bomen dienen te worden beoordeeld op kwaliteit middels een Visual Tree Assessment;
  - ten behoeve van de inpasbaarheid van bomen wordt een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor de bomen die ingepast dienen te worden.Bestaande kleine, cultuurhistorische landschapselementen in het gebied blijven waar mogelijk behouden en zijn in de toekomst beleefbaar:
  - als onderdeel van de hoofdgroenstructuur, met een gebiedsoverstijgende ecologische, waterbergende en recreatieve functie. Breedte: 50-100m;
  - of ingepast in de wijk als onderdeel van de wijkgroenstructuur met functie voor biodiversiteit, waterberging en wijkgroen. Breedte: 15-25m;
- openbaar groen is van groot belang voor de beeldkwaliteit en iets dat het dorpse karakter kan versterken. Voldoende brede en robuuste structuren zijn vereist om dorp en landschap met elkaar te verbinden;
- het sortiment bomen en bosplantsoen in het landschap moet zoveel mogelijk uit inheemse soorten bestaan en moet passen in het oorspronkelijke landschappelijke beeld. Centraal in het gebied ligt loofbosje dat bij voorkeur geïntegreerd wordt in het stedenbouwkundig plan;
- ten behoeve van recreëren in groen (spelen, luieren en sporten) zijn openbare groengebieden (parken, bossen, natuurgebieden en dagrecreatieve terreinen) binnen een afstand van 500 meter van de woning van belang. De belangrijkste routes voor langzaam verkeer zijn gekoppeld aan robuuste groenstructuren. Op hun beurt sluiten deze weer aan op routes in de directe omgeving, zoals het Schutpad en Termatepad, de route langs de Ponlijn en de fietsroutes langs de Tabaksteeg en Hamersveldse weg. Met de realisatie van de woonwijk zal ook het project Langesteeg moeten worden ontwikkeld en ontsloten;
- het gebied leent zich bij uitstek om natte natuur te ontwikkelen. Het betreft hier bijvoorbeeld natuurlijke oevers met oevervegetatie. Ook hooilanden, die in de winter onder kunnen lopen en tevens een waterbergende functie vervullen worden binnen dit plan waar mogelijk gerealiseerd;
- vereist is naast klimaatadaptief ook een natuurinclusief ontwerp met kansen voor beleefbare biodiversiteit (vanuit de gemeente zijn er mogelijkheden om bij te dragen aan natuurinclusiefontwerp);
  - De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen);
  - aanpassingen kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten maar ook op algemene soorten;
  - ook het gebruik van groene muren (muren met mogelijkheden voor planten) wordt hier gewenst.
- door beschermde soorten, bomen en landschapsstructuren als uitgangspunten te nemen bij het ontwerp is het niet meer nodig ze te compenseren. Door de beschermde elementen te





behouden en de ruimtelijke ontwikkeling daarom heen te plannen zijn deze beschermde soorten een ontwerp kader en geen beperking meer;

- groene structuren worden gecombineerd met routes voor ecologische verbindingen zodat fauna openbaar groen kan gebruiken;
- de provincie Utrecht heeft ten behoeve van de provinciale programmering een plan-MER laten uitvoeren. In de provinciale programmering is daarover het volgende opgenomen en ook in deze kaders en randvoorwaarden van toepassing: 'uit de PlanMer blijkt dat landschappelijke inpassing en kavelstructuur hier een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen';
- het gebied is rijk aan kwel uit de heuvelrug. Wateropvang geeft kansen in combinatie met natuurontwikkeling en mogelijk kalkrijke kwel;
- Tussen de Ben Pon laan en de huidige Tabaksteeg ligt de Ecologische verbindingszone. De zone is een potentiële ruimte (van tweebaans naar vierbaans) om de ontsluiting van de nieuwe wijk te organiseren. Hoe in relatie met de aansluiting op de Ben Ponbaan om te gaan met de natuurwaarden is onderwerp van onderzoek in de ontwerp- en omgevingsplanfase.





## 17. Milieu

### 17.1 Beleid

Rijksoverheid	Provincie	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Omgevingswet;</li> <li>▪ Omgevingsbesluit;</li> <li>▪ Nationale omgevingsvisie;</li> <li>▪ Besluit activiteiten leefomgeving;</li> <li>▪ Besluit kwaliteit leefomgeving;</li> <li>▪ Besluit bodemkwaliteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Omgevingsvisie;</li> <li>▪ Omgevingsverordening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Omgevingsvisie;</li> <li>▪ Bodemkwaliteitskaart en de nota bodembeheer (2022);</li> <li>▪ Geluidnota gemeente Leusden 2023;</li> <li>▪ Besluit routing gevaarlijke stoffen gemeente Leusden van (2013);</li> <li>▪ Nog vast te stellen beleid na inwerkingtreding Omgevingswet.</li> </ul>

### 17.2 Analyse

Het is van belang om de impact vanuit de omgeving op de geplande gevoelige objecten, zoals woningen, in kaart te brengen. Andersom is het ook van belang om ook de impact van de geplande ontwikkeling op de omgeving in kaart te brengen.

Het gebied is aan de westzijde (Arnhemseweg), oostzijde (Hamersveldseweg) en zuidzijde (Leusbroekerweg) vrijwel volledig omgeven door wegen, waar geluid van afkomstig is. Aan de noordzijde bevindt zich op enkele 100 meters afstand een spoorlijn.

Rondom deze wegen, aan de randen van het gebied en op niet al te grote afstand van het gebied, bevinden zich diverse bedrijven. Bij deze activiteiten is sprake van diverse hindercontouren.

In het gebied zelf bevinden zich aandacht locaties, bijvoorbeeld de huidige verschillende functies agrarisch en bos, in het kader van bodemkwaliteit, maar ook bijvoorbeeld een aanwezige gasleiding met daarbij behorende beperkende contouren is een aandacht locatie. In de onderstaande paragrafen wordt hier verder op in gegaan

Alle belastingen op het toekomstige plangebied en de impact van het toekomstige plangebied op de omgeving dienen in het kader van regelgeving en beleid vermeld in hoofdstuk 17.1 beoordeeld te worden. Beiden zijn aan verandering onderhevig en zullen bij verdere ontwikkeling van het gebied nader getoetst moeten worden.

### 17.3 Geluid

#### **Geluidbelasting op de ontwikkeling**

Het toekomstige plangebied is belast met geluid door het gemotoriseerde verkeer op de Arnhemseweg (provinciaal, dus een geluidsproductieplafond), de Hamersveldseweg en de Leusbroekerweg. Daarnaast ontstaan er in de wijk zelf nieuwe wegen die ook een geluid belastend effect hebben op de woningen. Aangevoerd moet worden of de te realiseren woningen kunnen voldoen aan de standaardwaarden vermeld in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) en de Geluidnota gemeente Leusden 2023. Daar waar de woningen niet kunnen voldoen aan de standaardwaarden dient voldaan te worden aan de regels van de Geluidnota gemeente Leusden 2023 (waaronder een maximale grenswaarde). De hogere grenswaarden systematiek uit de Wet geluidhinder komt onder de Omgevingswet te vervallen.

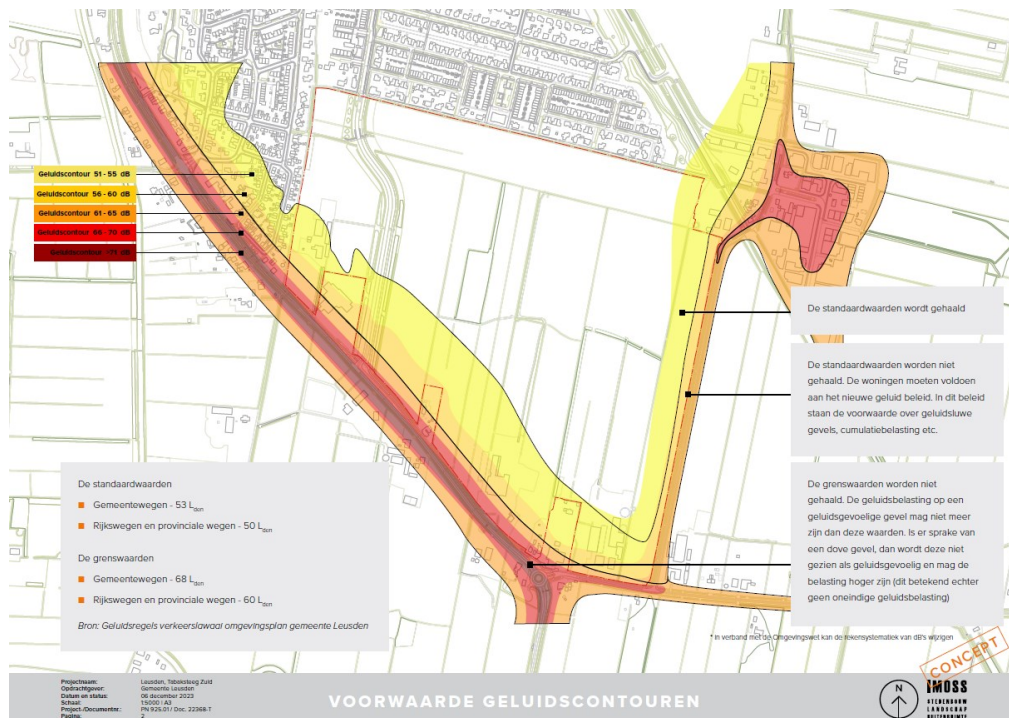
Dit betekent dat de onderbouwing van de geluidsbelasting op de te realiseren woningen moet plaats vinden in de aanvraag van het Omgevingsplan zelf.

De beoordeling of wordt voldaan aan de standaardwaarden geluid en, indien niet het geval, wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de Geluidnota gemeente Leusden 2023 gelden voor zowel de huidige geluidsbelastende situatie van de wegen, als ook de toekomstige geluidsbelastende situatie.

Concreet dient het volgende onderzoek te worden:

- Beoordeling aan de geluidswaarden genoemd in het Bkl en de gemeentelijke geluidnota 2023 ten behoeve van de:
  - Huidige situatie (de huidige belasting op de geprognostiseerde woningen);
  - Toekomstige situatie (huidige belasting inclusief belasting vanuit de woonwijk op de in het toekomstige plangebied aanwezige woningen).

Er is indicatief in kaart gebracht hoe de huidige standaardwaarden zich in het gebied verhouden. Deze kaart is indicatief om een indruk van de huidige situatie te schetsen.



Indicatieve geluidsbelasting huidige situatie

De definitieve standaardwaarden dienen t.z.t. door initiatiefnemer berekend te worden.

De genoemde grenswaarden in de geluidnota is lager dan de vermelde grenswaarde uit het Bkl. Daarmee is het de gemeentelijke geluidnota (geluidbeleid) strenger dan het Bkl.

### Geluidbelasting na realisatie

Na realisatie van deze ontwikkeling vindt er een blijvende toename plaats van het wegverkeer in deze omgeving. Deze toename dient onderzocht te worden in relatie tot de bestaande woningen.

Er dient in dat onderzoek rekening gehouden te worden met de geprognostiseerde



verkeersstromen. Hou daarbij rekening met in ieder geval de onderstaande wegen en de daaraan gelegen woningen:

- Arnhemseweg;
- Leusbroekerweg;
- Hamersveldseweg;
- Grasdroyerijweg;
- Ben Pon baan.

Er dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden uit het Bkl en de gemeentelijke geluidnota.

#### 17.4 Externe veiligheid

In de directe nabijheid is geen route aangewezen voor gevaarlijke stoffen. Het dichtstbijzijnde object met een uitstraling van externe veiligheid naar het gebied is de aanwezige gasleiding in het gebied. In de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan moet mede hieraan aandacht worden besteed.



*Aanwezigheid van een gasleiding (Klic-melding) inclusief indicatieve aan te houden zone.*

#### 17.5 Luchtkwaliteit

In de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan moet worden verantwoord of dit plan in 'Niet betekenende mate (NIBM)' een bijdrage heeft aan de luchtverontreiniging.

#### 17.6 Bodemkwaliteit

Waar woningen worden gerealiseerd en wordt geroerd in de grond, is bodemonderzoek nodig. Aandachtspunt op deze locatie is met name de historie. Er is sprake van agrarische grond en

natuur in het gebied. Het is goed om de locatie op te splitsen in diverse deelgebieden (weiland, bos, eventuele fasering en historisch verdachte gebieden, zoals gedempte sloten).

Duidelijke afspraken moeten worden gemaakt in het geval van aanvoer en of toepassing van bodem van elders in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit (huidige Besluit bodemkwaliteit). Ook het aspect PFAS moet meegenomen worden.

Aan te voeren grond dient te voldoen aan de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leusden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er geen ondergrens meer geldt voor meldingsplichtige activiteiten. Iedere toepassing van grond dient gemeld te worden. Daar staat tegenover dat de bodemkwaliteitskaart de toepassing van bodem in de meeste gevallen versimpelt.

Let op, de gemeente Leusden heeft in de nota bodembeheer ook vermeld staan welke grond zij expliciet niet accepteert (ondanks eventuele kwaliteit). Denk bijvoorbeeld aan zogenaamde bodemassen.

Hieronder is een uitsnede geplaatst van de bodemonderzoeken kaart (BIS) van de gemeente Leusden. Er zijn geen onderzoeken in het gebied bekend.



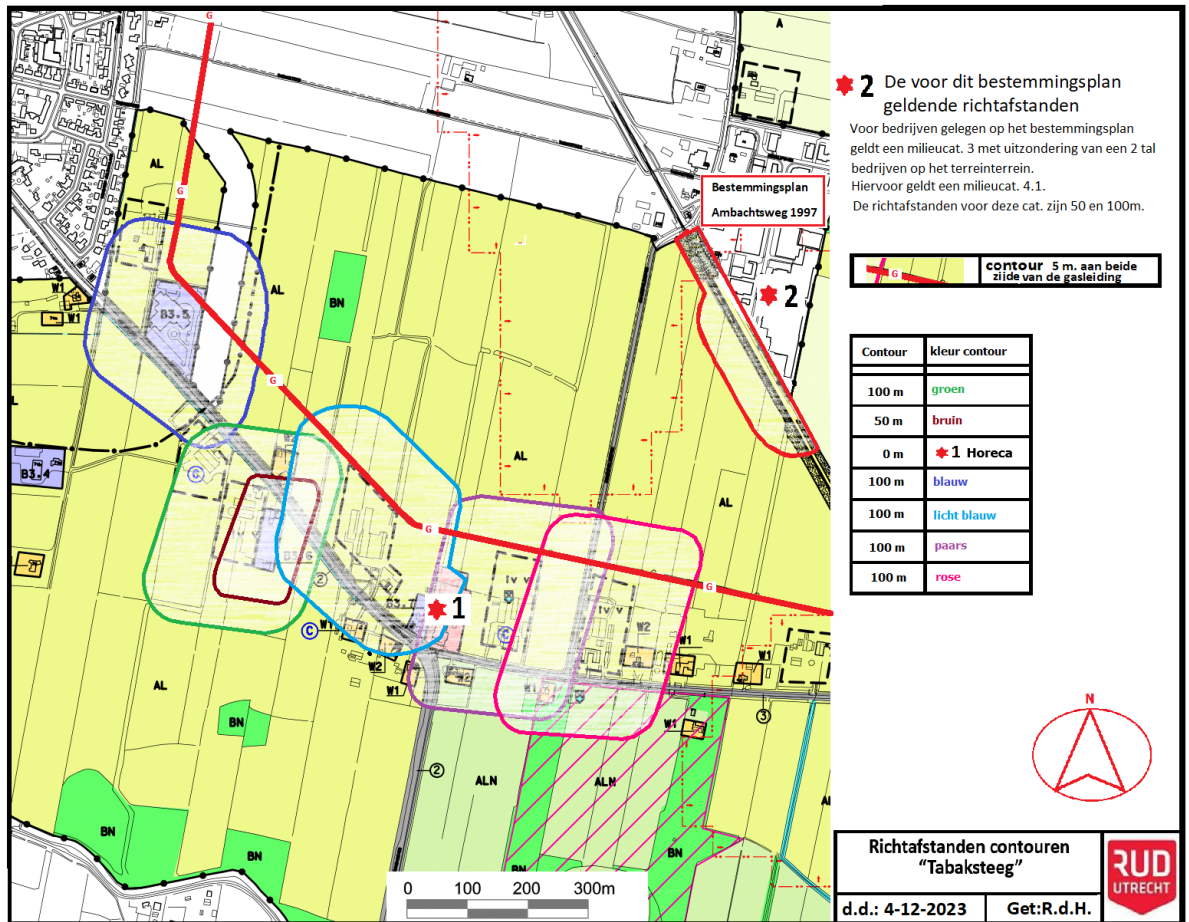
*Uitsnede bodeminformatiesysteem gemeente Leusden*

## 17.7 Geur

In het kader van deze planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de geurcontouren afkomstig uit de Omgevingswet/ Besluit Activiteiten Leefomgeving. (voorheen Wet geurhinder en veehouderij/ het Activiteitenbesluit). Er is in de contourenkaart geen rekening gehouden met bedrijven die op de huidige locatie worden beëindigd of zijn beëindigd.

Let op: vigerende omgevingsvergunningen milieu of meldingen, van bedrijven die naar aanleiding van deze ontwikkeling stoppen, dienen te worden ingetrokken of beëindigd.





Geur- en bedrijfscontouren

## 17.8 Natuurbescherming

### Onderdeel flora en fauna

In het kader van de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan wordt in overleg met de provincie aangegeven of voor de planontwikkeling een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van flora en fauna nodig is. Via een QuickScan kan in kaart worden gebracht worden of er effect is op beschermde natuurgebieden in de omgeving van Tabakssteeg zuid. De verwachting is dat na deze QuickScan een uitgebreider flora en fauna onderzoek nodig zal zijn. Het is dan ook zaak niet te lang te wachten met het starten van een QuickScan.

### Onderdeel gebiedsbescherming

Er dient een stikstof berekening als motivatie bij de planvorming gevoegd te worden. Deze berekening dient zowel de bouw- als de gebruiksfase van het toekomstige plangebied te bevatten. Afhankelijk van de fasering en de tijdsduur van het volledige project kan overwogen worden om per fase en in zijn geheel het project te laten doorrekenen.

## 17.9 MER

Als onderdeel van de planvorming en onderzoeken voorafgaand aan de procedure in het kader van het omgevingsplan moet een vormvrije Milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld. Daarbij dient voldaan te worden aan afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit, waarin de wetgeving rondom de MER vermeld staat.





### 17.10 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het toekomstige plangebied liggen diverse verschillende bedrijven, waar in het kader van dit plan rekening mee moet worden gehouden.

In het kader van de planvorming en de onderbouwing van het omgevingsplan heeft de gemeente een contourenkaart opgesteld. Daar waar binnen de contouren woningen worden gesitueerd, moet aanvullend onderzoek plaatsvinden om de belasting op de woningen te onderzoeken en te waarborgen.

### 17.11 Milieu en gezondheid

Vanwege de omliggende agrarische bedrijven en andere bedrijfsfuncties is het belangrijk rekening om te houden met gezondheid. Voor het agrarische onderdeel ligt de check met name op zoönose. In het omgevingsplan kan hierop al een voorschot worden genomen door in de motivatie te toetsen aan zoönose “belasting”, in relatie tot de normen vanuit de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). Voor de overige milieuaspecten, zoals geluid, verwijzen we naar bovenstaande uitgangspunten.



## 18. Communicatie en participatie

### *Kwalitatieve eisen*

De gemeente organiseert de participatie in (de aanloop naar) het stedenbouwkundig ontwerp en het omgevings/bestemmingsplan. Wanneer de bestemmingsplanprocedure start, worden belanghebbenden hierover schriftelijk door de gemeente geïnformeerd. In de procedure is ruimte voor inspraak en het indienen van zienswijzen op het plan.

In de communicatie naar buiten (website, social media, brieven) schrijft de gemeente in het kader van de inclusiviteit op B1 niveau.

Initiatiefnemer(s) voor de woningbouw spannen zich in elke fase van het project optimaal in voor draagvlak bij omwonenden, inwoners van de gemeente en de gemeenteraad. Zij betrekken deze stakeholders vroegtijdig bij de planvorming, waarbij aandacht is aan welk type, soort, look & feel van de woningen de meeste behoefte is. Uit een verslag hiervan moet blijken op welke wijze er rekening is gehouden met de mening van deze belanghebbenden. Ook wordt beargumenteerd waarom eventuele bezwaren van deze direct aanwonenden niet in het plan zijn verwerkt. Uitgangspunt voor de participatie is wel dat participanten meedenken, maar niet meebeslissen. Alle verslaglegging is inzichtelijk voor de gemeente. Alle voorgenomen participatiemomenten en communicatie-uitingen worden daarnaast vooraf gedeeld en afgestemd met de betrokken communicatieadviseur van de gemeente.

In de communicatie en participatie onderscheiden we 3 fases:

- **Fase 1: Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan**  
Eerste avond: kennismaking met alle belanghebbenden. Presentatie van de uitgangspunten vanuit de gemeente, een eerste analyse van het gebied en een verkenning van de mogelijke stedenbouwkundige opzet en de inpassing van diverse functies (groen, wonen, wegen, water, energie) in de vorm van varianten. Inventarisatie van wensen/ideeën omwonenden. Het is denkbaar dat er een eerste schets qua inrichting wordt getoond op deze avond.  
Tweede avond: presentatie van het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan in concept. Op deze avond kan er op de voorstellen worden gereageerd. Afhankelijk van de opkomst kan eraan gedacht worden om in kleinere groepen in gesprek te gaan met belanghebbenden. Na deze avond zal er in de projectgroep besloten worden hoe we omgaan met de uitkomsten van deze avond.  
Derde avond: presentatie van het definitieve stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichting openbare ruimte. Deze avond heeft het karakter van een informatieavond. Eventuele aandachtspunten voor het inrichtingsplan die naar boven komen op deze avond kunnen worden meegenomen in de technische uitwerking van de openbare ruimte.
- **Fase 2: Architectuur, materiaal, woningplattegronden en opties**  
Online Enquête: Door middel van een uitgebreide online enquête vragen wij geïnteresseerden vanaf het eerste uur naar hun woonwensen. Dit zijn vragen gericht op de persoonlijke woonwensen. De uitkomst van deze enquête wordt door de architect en aannemers verwerkt in de architectuur, het materiaal, de plattegronden en opties.  
Workshopavond: Dit is een workshop waarbij geïnteresseerden de kans krijgen om hun woonwensen aan te geven door mee te praten in groepjes. In de workshop worden o.a. de architectuur, het materiaal, de plattegronden en opties gepresenteerd en besproken. Na de workshop worden de woonwensen zoveel mogelijk in het ontwerp verwerkt.



- Fase 3: Uitwerkingsplan. Bij de technische uitwerking van het ontwerp van het openbaar gebied dient op een nader te bepalen wijze en vorm sprake te zijn van participatie zodat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met wensen, zorgen en met praktische tips en ervaringen met de bestaande openbare ruimte.

### ***Kansen en beperkingen naar aanleiding van de participatie***

Vanuit de participatie zijn onderstaande wensen en zorgen geuit:

- participanten hebben soms de indruk dat de gemeente en initiatiefnemers niet transparant zijn waar het de ontwikkeling van Tabaksteeg-Zuid betreft. Uitgangspunt bij communicatie en participatie is daarom dat er transparant en open gecommuniceerd wordt. Waar informatie gedeeld kan worden, wordt die ook gedeeld;
- participanten hebben soms kritiek op hoe participatie wordt gedefinieerd. Elke vorm van participatie kent echter spelregels. Uitgangspunt bij communicatie en participatie is daarom dat er te allen tijde duidelijkheid moet worden verschaft ten aanzien van wat participanten op basis van door hun geuite wensen, zorgen en suggesties kunnen verwachten en ook wat participanten ten aanzien van de planning kunnen verwachten;
- participanten koesteren soms verwachtingen op basis van uitspraken van medewerkers van initiatiefnemers en de gemeente en hun adviseurs. Zorgvuldig en inhoudelijk niet voor meerdere uitleg vatbaar taalgebruik is daarom uitgangspunt bij communicatie en participatie. Uitspraken, ontwerpbeslissingen en toezeggingen dienen herleidbaar te zijn en waar nodig te worden vastgelegd;
- bij de participatie in het kader van de het maken van deze kaders & randvoorwaarden zijn veel wensen, zorgen en suggesties geuit; wensen, zorgen en suggesties die soms in een latere fase van het ontwerp- of realisatieproces aan de orde komen. Uitgangspunt t.a.v. de participatie en communicatie is dat gemeente en initiatiefnemers alle reacties en bijdragen die zijn gedaan en worden gedaan, geanonimiseerd en gecategoriseerd verwerkt en waar nodig van een antwoord of een toelichting, t.a.v. wat er wel of niet mee is/wordt gedaan, voorziet.



Gemeente Leusden

## BIJLAGEN

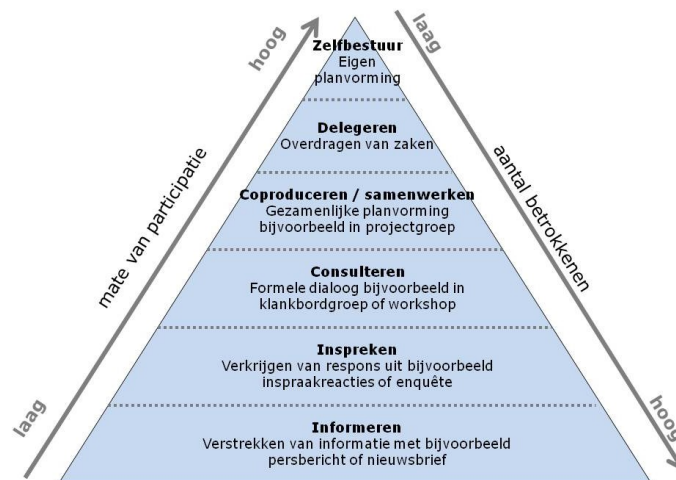


## Bijlage A. Participatie

### Proces

De gemeenteraad heeft in november 2022 door middel van een aangenomen motie verzocht de gemeenteraad en omwonenden vanaf het begin te informeren en betrekken bij het bepalen van de kaders. Dat is als volgt georganiseerd en verlopen:

- gezien de complexiteit van het maken van kaders & randvoorwaarden is ervoor gekozen om laag op de participatieladder te blijven (zie onderstaande figuur), d.w.z.: belangstellenden en stakeholders worden geïnformeerd en geconsulteerd, maar ze beslissen niet mee met het vast te stellen eindresultaat. Besluiten t.a.v. door participanten geuite zorgen, wensen en suggesties is voorbehouden aan de gemeenteraad.



- op 4 september 2023 is een 1<sup>e</sup> participatieavond georganiseerd in Maxima's aan het Maximaplein. Er is zoveel mogelijk ruchtbaarheid aan de avond gegeven door direct aanwonenden aan te schrijven en met behulp van persberichten, publicaties in lokale kranten en aanplakbiljetten. De opkomst was overweldigend. Naar schatting meer dan 350 mensen probeerden de avond bij te wonen;
- op 9 september 2023 een rondwandeling rond het gebied georganiseerd en op 25 september 2023 is er een extra inloopavond georganiseerd. Vanwege de enorme belangstelling is de oorspronkelijke planning die zag op vaststelling van kaders en randvoorwaarden in december 2023 losgelaten.
- vanaf 13 oktober 2023 zijn de binnengekomen reacties geanonimiseerd gepubliceerd op de website van de gemeente;
- op 25 oktober en 1 november 2023 zijn twee avonden georganiseerd waarop de compleetheid van de binnenkomen zorgen, wensen en suggesties is geverifieerd en waarop participanten in gesprek konden met beleidsambtenaren en medewerkers van bureau Imoss om na te denken over dilemma's en voor- en nadelen van mogelijke oplossingsrichtingen. Naar aanleiding van de publicatie van de reacties en voornoemde avonden zijn door technische of administratieve foutjes ontschoten opmerkingen en aanvullende/nieuwe bijdragen van participanten (alsnog) gepubliceerd;
- Op 29 januari 2024 is de slotavond in het kader van de participatie georganiseerd. Op deze slotavond is aan participanten toegelicht wat er met hun suggesties, wensen, en zorgen is gedaan en waarom de door de gemeente gemaakte keuzes in de concept





kaders en randvoorwaarden zijn gemaakt. Op 8 februari 2024 is er een uitwisselen van het college met de gemeenteraad geweest. Tussen 29 januari en 8 februari zijn participanten dus nog in de gelegenheid geweest zowel college als raad te benaderen met hun opmerkingen op de concept kaders en randvoorwaarden.

### **Uitkomsten**

- de inbreng van de participanten is gecategoriseerd. Er zijn grofweg de volgende reactie binnengekomen:
  - suggesties, wensen en zorgen die pas in een latere fase worden opgepakt;
  - suggesties, wensen en zorgen over bestaande situaties;
  - suggesties, wensen en zorgen die in relatie tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden relevant zijn;
  - opmerkingen over het participatieproces.
- De suggesties, wensen en zorgen die in relatie tot het vaststellen van kaders en randvoorwaarden relevant zijn, leiden tot de volgende prangende kwesties, dilemma's en oplossingsrichtingen:
  - aanwonenden aan het 30km-weg Tabaksteeg, aanwonenden in Leusden Zuid en aanwonenden aan de N226 willen groen uitzicht behouden, soms wel tot 100 m1 vanaf hun kavelgrens. Wanneer al deze wensen worden gehonoreerd zou dat betekenen dat het te bebouwen gebied kleiner wordt en er dichtheden van minimaal 35 woningen/ha in dat gebied zullen moeten worden gerealiseerd;
  - aanwonenden aan het 30km-weg Tabaksteeg, aanwonenden in Leusden Zuid en aanwonenden aan de N226 zien graag dat de bebouwing aan de randen van Tabaksteeg lager is, terwijl die in het midden hoger mag zijn, maar niet te hoog mag worden. Voorgaande staat mogelijk op gespannen voet met een financieel haalbare ontwikkeling en het tegemoetkomen aan overige ambities en wensen en de daarbij behorende ruimtebeslagen;
  - omwonenden van Tabaksteeg-Zuid, andere overheden en overige participanten hebben opgeteld moeite met elke wijze van ontsluiten van de nieuwe wijk voor autoverkeer. Wanneer alle wensen worden gehonoreerd zal autoverkeer de wijk nergens in of uit kunnen;
  - aanwonenden in Leusden Zuid hebben last van water en zijn bang dat die erger wordt met het bebouwen van Tabaksteeg-Zuid. Bij het ontwerpen en realiseren van de nieuwe woonwijk zal goed na moeten worden gedacht hoe erger overlast te voorkomen voor zowel de nieuwe wijk als aanpalende gebieden;
  - participanten geven aan behoefte te hebben aan nieuwe functies als winkels, leisure, sport, kinderdagverblijven, onderwijs en zorg. Wanneer er echter meer van dergelijke functies in Tabaksteeg-Zuid worden gerealiseerd zet die de vitaliteit van het Maximaplein verder onder druk. Het Maximaplein functioneert nu volgens veel participanten niet naar behoren. Voorkomen moet echter worden dat nieuwe concurrerende functies in Tabaksteeg-Zuid het Maximaplein verder ondermijnen (a.g.v. kannibalisatie). Tabaksteeg-Zuid kan het Maximaplein juist ook versterken doordat het verzorgingsgebied vergroot wordt.
- De opmerkingen over het participatieproces komen grofweg op het volgende neer en/of leiden daarbij tot de volgende overwegingen:



- Participanten zijn het niet eens met participatie in de vorm van informeren en consulteren en willen meebeslissen. Participatie in relatie tot complexe projecten met gebiedsoverstijgende effecten heeft echter altijd een asymmetrisch karakter. Logischerwijs blijkt dat omwonenden veel dagdagelijkse en praktische zorgen hebben waar het hun woongenot betreft, terwijl ambtelijk en bestuurlijk, in samenspraak met een veelheid aan partijen, stakeholders en overheden op een geheel ander abstractieniveau afwegingen moeten worden gemaakt die zien op de belangen van groter groepen mensen dan alleen de omwonenden en groter gebieden dan alleen de Tabaksteeg-Zuid en omstreken.
- Participanten zijn het niet eens met de snelheid van het proces en vermoeden dat alles al besloten is in achterkamers. Onderliggend lijkt hier sprake te zijn dat men alleen wenst in te stemmen met snelheid en vorm van het proces als de uitkomst conform de gehoopte verwachting is. Indachtig het voorgaande punt is het proces altijd losgekoppeld gehouden van de uitkomst. Ook een door sommigen niet gewenst uitkomst kan het gevolg zijn van een zorgvuldig en transparant doorlopen participatieproces.
- De wijze waarop burgers zich mengen in een participatieproces is naar aard en wezen dusdanig dat er bovengemiddeld veel aandacht wordt gevraagd en ook besteed aan omwonenden met welbegrepen eigenbelangen; hetzelfde geldt voor participanten die kritiek hebben op het proces. Mensen die indirect belanghebbend zijn (zoals toekomstige bewoners) en participanten die tevreden zijn met het proces zijn nauwelijks zichtbaar, waarmee hun geluid verstomt. Meermaals is door omwonende participanten de suggestie gedaan dat moet worden geteld hoe vaak een wens (voor bijvoorbeeld groen uitzicht) is geuit. Ook wordt daarbij verondersteld dat iedereen de kans heeft gehad zich te laten horen, en dat wie zich niet heeft geuit geen recht van spreken meer heeft. De vraag dringt zich hierop in hoeverre participatie en besluitvorming in de gemeenteraad als noodzakelijke uitkomst moet hebben dat voor alles gehoor wordt gegeven aan de enkelvoudige belangen van enkele tientallen, zonet honderden omwonenden.



## Bijlage B. Belangrijke data

Datum	Wat	Deelnemers	Verslaglegging
5 juni 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
14 juni 2023	Kick-off Groen Groeit Mee	Provincie, Imoss, Schoonderbeek, Osinga, Heijmans, Waterschap, gemeente	Geen verslaglegging
22 juni 2023	Dagrandsessie met gemeenteraad	Fractievoorzitters	Geen verslaglegging
3 juli 2023	Werkgroep energie	Heijmans, Schoonderbeek, Osinga, gemeente	Vastlegging anderszins
24 juli 2023	Werkgroep energie	Stedin, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga, gemeente	Vastlegging anderszins
25 juli 2023	Verzenden 1 <sup>e</sup> concept kaders en randvoorwaarden aan marktpartijen	Gemeente, Heijmans, Osinga, Schoonderbeek, De Boom	Vastlegging anderszins
14 juli 2023	Groen Groeit Mee	Imoss, gemeente, De Boom	Vastlegging anderszins
20 juli 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
4 september 2023	Ontvangen opmerkingen marktpartijen op 1 <sup>e</sup> concept kaders en randvoorwaarden	Gemeente, Heijmans, Osinga, Schoonderbeek, De Boom	Vastlegging anderszins
4 september 2023	1 <sup>e</sup> participatieavond	Burgers en overige belangstellenden	Verslag/opname
5 september 2023	Plenaire sessie	Beleidsmedewerkers gemeente	Vastlegging anderszins
9 september 2023	Rondwandeling t.b.v. participatie	Burgers en overige belangstellenden	Vastlegging anderszins
13 september 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
19 september 2023	Beraad in het college van B&W	College B&W, projectleider, Imoss	Vastlegging anderszins
21 september 2023	Uitwisseling met gemeenteraad	Wethouder, projectleider, Imoss, gemeenteraad	Verslag/opname
25 september 2023	Inloopavond t.b.v. participatie	Burgers en overige belangstellenden	Vastlegging anderszins
3 oktober 2023	Werkgroep water	Waterschap, gemeente	Vastlegging anderszins
3 oktober 2023	Vaststelling herijkt projectplan in CMO	Managers gemeente	Vastlegging anderszins
10 oktober 2023	Plenaire sessie	Beleidsmedewerkers gemeente	Vastlegging anderszins
12 oktober 2023	Plenaire sessie	Beleidsmedewerkers gemeente	Vastlegging anderszins
11 oktober 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
13 oktober 2023	Werkgroep verkeer	Provincie, gemeente, Imoss	Vastlegging anderszins
18 oktober 2023	Marktconsultatie – bespreken opmerkingen marktpartijen	Projectleider, planeconoom gemeente, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga, De Boom	Verslag
25 oktober 2023	Terugkoppeling en check opbrengst participatie	Burgers en overige belangstellenden	Verslag/opname
25 oktober 2023	Werkgroep water	Waterschap, gemeente, Schoonderbeek, Heijmans	Vastlegging anderszins
27 oktober 2023	Werkgroep verkeer	Gemeente, Osinga, Schoonderbeek, Heijmans	Vastlegging anderszins



1 november 2023	Inloopavond participatie	Burgers en overige belangstellenden	Vastlegging anderszins
1 november 2023	Sessie nieuwe sanitatie	Waterschap, gemeente, Vitens, Schoonderbeek, Heijmans	Vastlegging anderszins
2 november 2023	Marktconsultatie – bespreken opmerkingen marktpartijen	Projectleider, planeconoom gemeente, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
7 november 2023	Groen Groeit Mee	Imoss, gemeente	Vastlegging anderszins
9 november 2023	Groen Groeit Mee	Imoss, gemeente, De Boom	Vastlegging anderszins
9 november 2023	Marktconsultatie	Ambtenaren gemeente en marktpartijen	Vastlegging anderszins
14 november 2023	Beraad in het college van B&W	College B&W, projectleider, Imoss	Vastlegging anderszins
16 november 2023	Uitwisseling met gemeenteraad	Wethouder, projectleider, Imoss, gemeenteraad	Verslag/opname
17 november 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
4 december 2023	Werksessie raad 1	Vertegenwoordiging raadsfracties, ambtenaren gemeente, Imoss. Deels: De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
6 december 2023	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
12 december 2023	Plenaire sessie	Beleidsmedewerkers gemeente	Vastlegging anderszins
20 december 2023	Werksessie raad 2	Vertegenwoordiging raadsfracties, ambtenaren gemeente, Imoss.	Verslag
19 januari 2024	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
29 januari 2024	Participatieavond (slot)	Burgers en overige belangstellenden	Verslag
6 februari 2024	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag
8 februari 2024	Uitwisseling met gemeenteraad (slot)	Wethouder, projectleider, Imoss, gemeenteraad	Verslag/opname
13 februari 2024	Besloten werksessie raad 3	Vertegenwoordiging raadsfracties, ambtenaren gemeente, Imoss.	Geen verslaglegging
16 februari 2024	Stuurgroep	Gemeente, De Boom, Heijmans, Schoonderbeek, Osinga	Verslag



## Bijlage C. Proces strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot

Najaar 2017/ voorjaar 2018	Het college van B&W is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een plan van Stichting De Boom, Osinga en Heijmans Vastgoed voor het ontwikkelen van maximaal 28 woningen en een park in de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot;
Oktober 2020	De gemeenteraad bepaalt dat Tabaksteeg-Zuid exclusief de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot zoekgebied is voor woningbouw;
Oktober 2020	De gemeenteraad neemt een motie aan waarin wordt opgeroepen de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot te voegen bij het totaal te ontwikkelen gebied (de 28 woningen wordt onderdeel van de totale 760 woningen), en een groene invulling (van een nog nader te bepalen afmeting en vorm) te maken direct ten zuiden van 30km-weg Tabaksteeg;
April 2022	<p>De gemeente sluit de intentieovereenkomst met Stichting De Boom, Osinga, Heijmans Vastgoed en Schoonderbeek voor de totale ontwikkeling van het te ontwikkelen gebied de Tabaksteeg-Zuid (zie hoofdstuk 5).</p> <p>Met het sluiten van de intentieovereenkomst is de medewerking onder voorwaarden van de gemeente aan het plan, van Stichting De Boom, Osinga en Heijmans Vastgoed voor het ontwikkelen van de maximaal 28 woningen en een park in de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot, komen te vervallen;</p>
November 2022	De gemeenteraad neemt een motie aan waarin wordt opgeroepen schriftelijk te bevestigen zowel gemeenteraad als Stichting De Boom, Osinga en Heijmans vastgoed dat de medewerking onder voorwaarden van de gemeente aan het plan, van Stichting De Boom, Osinga en Heijmans Vastgoed voor het ontwikkelen van maximaal 28 woningen en een park in de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot, met het sluiten van de intentieovereenkomst is komen te vervallen;
November 2023	Het college van B&W bevestigt schriftelijk aan zowel gemeenteraad als Stichting De Boom, Osinga en Heijmans vastgoed dat de medewerking onder voorwaarden van de gemeente aan het plan, van Stichting De Boom, Osinga en Heijmans Vastgoed voor het ontwikkelen van maximaal 28 woningen en een park in de strook tussen 30km-weg Tabaksteeg en de Zuidwindse sloot, met het sluiten van de intentieovereenkomst is komen te vervallen.





## Bijlage D. Dwarsprofielen



## Bijlage E. Woningtypen voor senioren en mensen met een zorgbehoefte

Omdat het aanbod van wonen en zorg achterblijft bij de groei van de groep ouderen heeft het ministerie van VWS het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) opgesteld. De ministeries van BZK en VWS hebben definities opgesteld van de drie woningtypen uit het programma. Deze definities zijn vastgesteld met goedkeuring van de landelijke stuurgroep. BZK werkt een beslisboom uit over hoe bouwplannen kunnen gecategoriseerd worden per woningtype.

### **Nultredenwoningen**

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

### **Geclusterde woonvormen**

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden). Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

### **Zorggeschikte woningen**

De term 'verpleegzorgplekken' uit het programma wordt vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat wij niet meer uitgaan van 'plekken', maar wonen centraal stellen. We gaan uit van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'.

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Wat hierin duidelijk naar voren komt, is dat ervan uit wordt gegaan dat de toekomstige zorgwoningen zelfstandige woningen zijn.



## Bijlage F. Kwalitatieve kaders woningbouw

### Betaalbaarheid

De hoofdopbouw van de financieringscategorieën is in belangrijke mate gebaseerd op de Woondeal Regio Amersfoort 2022-2030. In het addendum op het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de coalitie afgesproken deze opbouw te onderschrijven.

Voor Tabaksteeg-zuid geldt daarom dat tenminste 30% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, 37% uit huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en het huurprijsniveau passend bij het nog vast te stellen huurbeleid van het rijk (Wet betaalbare huur) of koopwoningen tot € 390.000 (prijspeil 2024), en 33% uit duurdere koop- en huurwoningen.

De grenzen van sociale huur (en daarbinnen de aftoppingsgrenzen) en de betaalbare huur en koop worden aangepast op basis van de landelijke regelgeving en indexering. De verdeling van nieuwe sociale huurwoningen naar aftoppingsgrenzen en daarboven baseren we op de woningbehoefte in deze categorie. In de volgende paragraaf wordt het uitgangswoningbouwprogramma weergegeven.

Binnen de categorie betaalbare koopwoningen, gaan we uit van 2 prijssegmenten, namelijk t koopwoningen met een verkoopprijs van € 290.000 en woningen tussen € 290.000 en 390.000 (prijspeil 2024). De prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast op basis van het rijksbeleid óf – als dit niet meer aan de orde is- op basis van de ConsumentenPrijnsIndex (CPI).

### Minimale kwaliteit

Voor de verschillende woningtypen wordt uitgegaan van de volgende minimale kwaliteit volgens onderstaande tabel:

#### Sociale huurwoningen

Type	GO	kamers	Gelijkvloers	Doelgroep
<b>Appartement/MGW</b>				
- starters	48	2	Ja	lage aftoppingsgrens
- doorstroom	70	3	Ja	Hoge aftoppings-/ liberalisatiegrens
- ouderen	70	2 en 3	Ja	Lage aftoppings-/liberalisatiegrens
<b>eengezins*</b>				
- starters	65	2 en 3	Nee	Hoge aftoppingsgrens
- ouderen	80	2 en 3	Ja	Lage aftoppings-/liberalisatiegrens
- algemeen/gezinnen	90	3 en 4	Nee	Hoge aftoppings/ liberalisatiegrens

#### Betaalbare huur- en koopwoningen

Type	GO	Kamers	Gelijkvloers	Prijs
<b>Appartement/MGW</b>				
- huur	75-90	2/3	Ja	Max. 1.100
- koop laag	75	2	Ja	Max. 275.000
- koop midden	90	3	Ja	Max. 390.000
<b>Eengezins</b>				
- huur	75-90	2/3	Nee	Max. 1.100
- koop laag	75	2	Nee	Max. 290.000



- koop midden	90	3	Nee	Max. 390.000
- koop/huur ouderen	90	2/3	Ja	Divers

### Dure huur- en koopwoningen

De dure huur- en koopwoningen bevinden zich in het vrije segment en worden door de markt bepaald. Onderstaande tabel is indicatief opgenomen:

Type	GO	Kamers	Gelijkvloers	Kavel
Rijwoningen (4-5 in de rij)	120	4/5	nee	150
Hoekwoningen	120	4/5	nee	200
2 <sup>^</sup> 1-kap	170	4/5	nee	350
vrijstaand			Ja/nee	450
Appartement ouderen	120	3/4	ja	

### Doelgroepen

In Tabaksteeg-Zuid geven we extra aandacht aan de volgende specifieke doelgroepen:

- Starters en (koop-)starters. Tenminste 30-35% van de woningen in de sociale huur en de betaalbare huur en koop moet gericht zijn op deze doelgroep. Dit betekent dat qua prijs, aantal kamers en uitrusting de woning voor deze groep geschikt moet zijn. Innovatieve oplossingen kunnen worden ingezet om deze groep te bedienen;
- Ouderen en mensen met een zorgbehoefte. In Tabaksteeg- zuid gaan we ook woningen realiseren voor mensen met zorg of behoefte aan een levensloopbestendige woning. Daarnaast is het gelet op de te verwachten demografische ontwikkeling op de langere termijn gewenst om woningen te realiseren die voor alle leeftijdsgroepen een goede basis bieden. We onderscheiden daarom de volgende categorieën:
  - levensloopbestendig light: bij deze (reguliere) woningen wordt het door beperkte voorzieningen in de woning mogelijk gemaakt om in geval van verminderde mobiliteit of lichte zorg in de woning te kunnen blijven wonen. Dit betekent onder meer: voldoende brede deuren, geen drempels, een trap die het plaatsen van een traplift eenvoudig mogelijk maakt
  - nultredenwoning;
  - clusterwoningen;
  - zorgwoningen.
- We streven ernaar tenminste 35% van het aanbod in elke betaalbaarheidscategorie uit de laatste drie categorieën te laten bestaan. Het gaat om een mix van deze woningen waardoor er geschikt aanbod is voor iedereen die met het oog op leeftijd of fysieke omstandigheden een huis zoekt dat toegankelijk is, voldoende ruim om met bijv. een rollator of rolstoel te manoeuvreren en afhankelijk van de zorgvraag voldoende ruimte heeft om lichte tot zware zorg te leveren. Bij deze doelgroep gaat het om een mix van nultreden-, cluster- en zorgwoningen. Op grond van het woningbehoefteonderzoek én de Woonzorgvisie moet een verdeling in deze woningtypen worden bepaald. Vooralsnog wordt de landelijke opgave als basis genomen, namelijk 59% nultredenwoningen, 27% clusterwoningen en 14% zorgwoningen. Bij een woningbouwprogramma van 760 woningen én 30% woningen specifiek voor 'zorgeloos' wonen betekent dit: 140 nultredenwoningen, 60 clusterwoningen en 30 zorgwoningen.
- Bij een deel van deze woningen zal ook gemeenschappelijke ruimte in een complex of de nabijheid daarvan aanwezig moeten zijn.



### Referentiewoningbouwprogramma

Op basis van enerzijds de kwantitatieve invulling en anderzijds de beoogde doelgroepen, is het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma bij 760 woningen als in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat bij het realiseren van meer woningen dan 760 de opbouw van het referentieprogramma in bijlage F onverkort wordt geëxtrapoleerd:

Type woning	Aantal
<b>Sociale huur appartementen</b>	<b>124</b>
- starters	46
- doorstromers	44
- ouderen	34
<b>Sociale huur eengezinswoningen</b>	<b>104</b>
- starters	34
- ouderen	34
- gezinnen	36
<b>Sociale huur totaal</b>	<b>228</b>
<b>Betaalbare appartementen</b>	<b>134</b>
- huur	48
-koop- laag (€ 275.000)	48
46- koop- midden (€ 390.000)	38
<b>Betaalbare eengezinswoningen</b>	<b>147</b>
- huur	45
- koop- laag (€ 290.000)	45
- koop- midden (€ 390.000)	57
<b>Betaalbaar totaal</b>	<b>281</b>
<b>Dure appartementen</b>	<b>50</b>
- voor ouderen	50
<b>Eengezinswoningen</b>	<b>201</b>
- voor ouderen	31
- rij	84
- 2 <sup>1</sup> kap	30
- vrijstaand	56
<b>Duur totaal</b>	<b>251</b>
<b>Tabaksteeg-Zuid totaal</b>	<b>760</b>

### Proces en indexatie

Het woningbouwprogramma in deze bijlage wordt met enige regelmaat door de gemeente getoetst en kan worden herijkt. Met als uitgangspunt een duurzame en leefbare wijk kan de gemeenteraad onderbouwd besluiten om van het programma af te wijken waar dit noodzakelijk is voor aansluiting bij de dan spelende woonbehoefte.

De aftoppingsprijzen van de sociale huurwoningen en van de 'betaalbare huur- en koopwoningen' volgen de landelijke indexatie.





## Bijlage G. Minimale vereisten leefbaarheid en bewoonbaarheid in relatie tot klimaat

- bij korte hevige en bij langdurige neerslag:
  - blijven snelwegen, provinciale wegen en ander hoofdrouden toegankelijk;
  - zijn overige wegen binnen een uur weer toegankelijk;
  - blijven nooddiensten bereikbaar voor calamiteitenverkeer;
  - ondervindt bebouwing geen schade (geen water in gebouwen);
  - ondervinden vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval;
  - worden onveilige situaties zoals o.a. het onderlopen van onderdoorgangen zoveel mogelijk voorkomen;
- bij een lange periode van droogte:
  - blijft schade aan openbaar groen beperkt;
  - blijft open water en grondwater van voldoende kwaliteit, voor recreatief gebruik en biodiversiteit;
- bij langdurige hitte:
  - wordt hittestress bij kwetsbare groepen zoveel mogelijk voorkomen;
  - wordt opwarming van drinkwater tijdens transport en distributie in het leidingnet voorkomen;
  - vinden mens en dier verkoeling in de openbare ruimte;
  - levert recreatief gebruik van zwembaden geen risico's voor de volksgezondheid;
- bij overstromingen:
  - worden gevolgen beperkt door waterrobuuste bouw en inrichting;
  - worden gevolgen beperkt door voldoende beschikbaarheid voor schuillocaties en mogelijkheden voor evacuatie.



Gemeente Leusden

## Bijlage H. Groen Groeit Mee



## Bijlage I. Integraal overzicht suggesties, zorgen en wensen participatie



## Bijlage J. Toetsingskader Convenant Duurzame Woningbouw

Onderwerp	Sub-doel	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud	Ambitie/ afspraak Tabaksteeg Zuid
Energie		BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m2/jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤61,8	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤58,5	Zilver/goud
		BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥ 125 Gestapeld: ≥100	Zilver/goud
Circulair		MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwwkosten in €/m2 BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20	Zilver
		Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55	Minimaal brons; NTB
Duurzame mobiliteit		Parkeernorm (plaats/woning) in relatie tot afstand tot OV-knooppunt.		90% van parkeernorm per woning	75% van parkeernorm per woning	60% van parkeernorm per woning	Minimaal brons; NTB
		Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)		Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een openbare leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaalaanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht. Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Minimaal brons; NTB



	Loop- en fietsroutes	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied.	Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied.	Minimaal brons; NTB
	Deelmobiliteit	Stimuleer ontwikkelbare deelmobiliteitsconcepten aan te bieden	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.	Minimaal brons; NTB
Klimaatadaptatie	Wateroverlast	a) Waterberging privaat terrein b) Natuurlijke afwatering c) Waterdiepte d) Waterneutraal	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	= 1 niveau; Minimaal brons
	Droogte	a) Droogtebestendige inrichting b) Bodemdaling c) Vitale en kwetsbare functies	Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	= 1 niveau; Minimaal brons





				functies voorkomen	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	= 1 niveau; Minimaal brons
Hitte	a) Schaduw b) Koel plekken c) Horizontale en verticale oppervlakten d) Vitale en kwetsbare functies e) Binnentemperatuur							
Overstromingsrisico	a) Schade voorkomen b) Schadebeperking c) Schillen en evacueren			Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimateffectatlas.	= 1 niveau; Minimaal brons	
Hoogwaardige habitats	De soortencategorie zijn verdeeld in vijf hoofdgroepen:			Hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat	Minimaal brons; NTB	
<b>Natuurinclusiviteit en biodiversiteit</b>								





Gemeente Leusden

## Bijlage K. Kaders toegankelijkheid (i.s.m. Duwgroep Leusden)



## Bijlage I. Amendement en moties n.a.v. raadsbesluit 15-04-2024

1. Motie M.17.1: Woningcorporatie Omthuis als preferente partner voor realisatie en eigendom sociale huur in Tabaksteeg-Zuid
2. Motie M.17.2: onderzoek optimale aanpak Nul-op-de-meter
3. Motie M.17.3: Ontsluiting Tabaksteeg en Busbaan
4. Amendement A.17.2: Eén bepalend gebouw met maximaal 7 bouwlagen