

## **“Leusden; een dynamisch dorp in een dynamische regio”.**

In enkele decennia heeft Leusden zich ontwikkeld van een ‘woongebied met bedrijventerreinen bij Amersfoort’ tot een groot dorp met verschillende onderscheidende woonkernen en een sterke eigen sociaal-economische samenhang, een eigen cultuur van samenleven en daarmee een eigen identiteit. Leusden is modern en naar buiten gericht én Leusden is aantoonbaar op haar sociale kracht en groene kwaliteiten gericht. In Leusden is het thuishouden in een dynamische regio.

De inhoud van deze notitie wordt sterk ingekleurd door de uitkomsten van de Samenleving Voorop-aanpak voor het maken van omgevingsvisies (tot 2025) en de Brede Maatschappelijke Discussie over de ontwikkeling van Leusden (na 2025).

De notitie start met een aantal strategische hoofdkeuzes die op hun beurt de strategische uitgangspunten voor de omgevingsvisies stedelijk en buitengebied inkleuren. Deze keuzes en uitgangspunten betreft het college bij het uitwerken van de omgevingsvisies. De visies zelf krijgen een breed palet aan inhoud en bevatten meer onderwerpen (waaronder natuur, duurzaamheidsagenda, cultuurhistorie, sociaal domein, water) dan in deze notitie zijn opgenomen. Deze notitie behandelt de keuzes die besluitvorming door de raad vragen, omdat ze een koerswijziging of accentverschuiving ten opzichte van het staande beleid inhouden. Op basis van dit besluit kan het college de uitwerking van de visies oppakken.

De uitgewerkte visies, inclusief met de samenleving opgesteld uitvoeringsprogramma (we doen het samen!), worden rond de jaarwisseling aan de raad voorgelegd.

### **Strategische hoofdkeuzes:**

#### **1. Doorbouwen op de kracht van Leusden op het raakvlak van dorpse kwaliteiten en regionale dynamiek.**

Vanuit onze eigen behoeftes en kracht hebben wij ons weten aan te passen aan de dynamiek binnen de Regio. We willen een onderscheidend en aanvullend woonmilieu in de regio blijven bieden. We houden onze economie sterk en integreren die verder in een cultuur van modern ondernemerschap. Onze gebouwde omgeving maken we beter en multifunctioneel, uitgaand van ons groene kader. Door samen met bewoners en belanghebbenden deze veranderingen op te pakken blijven we onze sociale kracht ook samen versterken.

We willen zelfbewust onze eigen kracht en dynamiek laten zien en daarmee een sterkere eigen positie in de regio innemen. Een positie waar we trots op kunnen zijn. Een beeld van dynamiek in een groen en rustig woonmilieu. Het is in Leusden thuishouden in een dynamische regio.

Zo zetten we een eigen identiteit neer op het raakvlak van dorpse woonkwaliteiten en de regionale dynamiek rond de stad Amersfoort.

#### **2. Versterken van het verband tussen stedelijk en landelijk gebied.**

We willen kansen op het raakvlak van het stedelijk en landelijk gebied bieden. Wij denken hierbij aan de betekenis van het landelijk gebied voor de gezondheid van bewoners (streek-eigen producten, recreatie), de woonkwaliteit en de economische vitaliteit van onze gemeente. We sturen op ontwikkelingen die goed zijn voor beide ‘werelden’ (bijvoorbeeld voor boeren en stedelingen) en onderzoeken de mogelijkheden om hiervoor een gunstig investeringsklimaat te creëren. Ruimte bieden voor nieuwe functies in het buitengebied en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit gaan hand in hand.

### **3. Voor de periode na 2025 te kiezen voor een blijvend beheerste groei van het aantal woningen.**

Voor het realiseren van onze doelen blijven we na 2025 beheerst groeien om te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte. Dit komt neer op ongeveer 50 woningen per jaar. Als deze woningen niet zouden worden toegevoegd leidt dit tot prijsopdrijving en daarmee het “uit de markt drukken” van eigen woningzoekenden. Met deze groei kunnen we inspelen op zowel de veranderende vraag naar woningen en het behoud van Leusden als dorp voor gezinnen. De hieruit voortvloeiende wijzigende bevolkingssamenstelling past beter bij de gewenste sociale versterking dan geen groei na 2025. Uitgangspunt voor die beheerste groei is de (blijvende hoge) woonkwaliteit en keuzevrijheid van wonen van onze eigen inwoners.

Hiermee sluiten we aan op de consultatie van de samenleving die het belang benadrukt van “de woningvraag vanuit de eigen bevolking wordt opgevangen”. Aan dit criterium wordt door veel deelnemers aan de Brede Maatschappelijke Discussie groot belang gehecht.

Binnen de regio Amersfoort wordt gewerkt aan een Regionale Ruimtelijke Visie. Hierin is een regionale woningbouwopgave voor na 2030 opgenomen waar Leusden eventueel iets in zou kunnen betekenen. Wij vinden dat de identiteit, ambities en doelstellingen van Leusden en het maatschappelijk draagvlak maatgevend zijn bij het beantwoorden van de vraag of Leusden van betekenis wil zijn voor de regionale woningbouwopgave. Uit de gehouden Brede Maatschappelijk Discussie is voor een groter woningbouwprogramma dan de eigen woningbehoefte geen draagvlak gebleken.

### **4. Realiseren van beheerste groei na 2025 door stenig gebied te verdichten en groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied.**

Het rustige en dorpse karakter met het vele groen en landerijen maakt Leusden tot wat het is. Het binnenstedelijk groen is van groot belang voor de eigen identiteit en het onderscheidend woonmilieu van Leusden. De boeren kunnen geen landbouwgrond missen omdat de gronddruk hoog is. Het binnen- en buiten stedelijk groen vormt een kwaliteit die behouden c.q. zo veel mogelijk behouden moet worden. Dit vormt ook de uitkomst van de consultatie van de samenleving.

Voor het bouwen van ongeveer 750 woningen in de periode 2025-2040 is echter extra bouwruimte nodig. Alleen verdichten op de binnenstedelijke locaties die daarvoor na 2025 nog in aanmerking komen biedt onvoldoende ruimte. Dit geldt ook voor het eventueel intensiever bebouwen van de vrijkomende agrarische bebouwing.

Uitgangspunt is dat groei bijdraagt aan het verbeteren van de (huidige) woonkwaliteit (zowel ruimtelijk als qua (type) woningaanbod).

Binnen de bebouwde kom gaan we in eerste instantie ‘verdichten’ in bestaand stedelijk gebied. We behouden het bestaande groen, omdat anders het dorpse karakter en de eigen identiteit van Leusden wordt aangetast. De ruimte voor nieuwbouw wordt gevonden op plekken waar nu al bebouwing is door bijvoorbeeld woningsplitsing, parkeerdekken combineren met woningen en wat hoger te bouwen. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt.

Buiten de bebouwde kom gaan we daarom gebieden aanwijzen waar binnen de sfeer van het buitengebied woningbouw mogelijk wordt met als neven doel dat de beleving van het groen toeneemt. We hanteren dus een groene ontwikkelstrategie voor onze groeiopgave. We zetten actief in op groene/landschappelijke investeringen in het buitengebied zodat woningbouw landt in een versterkt groen/landschappelijk kader. De locaties en de mate en schaal waarin woningbouw mogelijk wordt, wordt o.a. bepaald door de belangrijkste kwaliteiten (ontzien, bijvoorbeeld bestaande beschermde natuurgebieden, weilanden zijn niet

op voorhand uitgesloten), de nabijheid van de bebouwde kom, aanwezigheid cultureel erfgoed, bereikbaarheid en de mogelijkheid voor landschappelijke investeringen.

### **5. Inzetten van meer functiemenging als vorm van groei.**

Functiemenging zorgt voor groei in ruimte voor nieuwe functies zonder te bouwen. Omdat we komen vanuit een ruimtelijke traditie van functiescheiding zit daar ruimte voor ontwikkeling. Denk aan meervoudig ruimtegebruik en stapeling van verschillende functies. Woon- en werklocaties, werken aan huis, gemengde winkelcentra en parkeren onder gebouwen zijn hier voorbeelden van. De nieuwe Omgevingswet biedt voor dergelijke situaties de mogelijkheid aangepaste geluidsnormen te formuleren.

Binnen bepaalde gebieden is functiemenging niet gewenst (b.v. geen woningen bij bedrijven met hogere milieucategorie op bedrijventerreinen).

### **6. Meer maatwerk leveren bij het sturen op ambities en doelen; uitnodigingsplanologie.**

Uitnodigingsplanologie vormt een uitnodiging aan de samenleving om met plannen en ideeën te komen en samen nieuwe wegen te verkennen voor de (her)ontwikkeling van ruimte en gebouwen. We zullen dan ook minder sturen met regels, maar in plaats daarvan kwaliteitsdoelen stellen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe oplossingen in de samenleving. We zijn ervan overtuigd dat die de betrokkenheid en samenhang binnen Leusden verder versterkt. En juist dat maakt ons dynamisch.

Uitnodigingsplanologie is gebaat bij kortere procedures. Dit vraagt van de raad meer sturen op ambities en doelstellingen en meer verantwoordelijkheid bij het college neerleggen. Maatwerk vraagt andere vaardigheden en extra inzet vanuit de ambtelijke organisatie. Bij het uitwerken van de omgevingsvisies besteden we hier meer aandacht aan.

## **Strategische uitgangspunten voor de omgevingsvisies stedelijk en buitengebied tot 2025**

### **7. Kiezen voor duurzame mobiliteit.**

Met duurzame mobiliteit willen we sterker dan ooit een centrale plek innemen in het regionale vervoersnetwerk en bijdragen aan een gezond leefmilieu. Een grotere aandacht voor elektrisch vervoer vergroot onze bereikbaarheid zonder het milieu te belasten. Met de komst van de e-bike verandert ook de rol van de fiets, aangezien grotere afstanden met meer gemak worden afgelegd. De fiets wordt onderdeel van onze multimodaliteit. Daarom willen we zorgen voor een maximale toegankelijkheid voor de fiets.

### **8. Gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar de haalbaarheid en wenselijkheid van zonneweides en/of windmolens.**

We hebben als gemeente de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. In eerste instantie zetten we daarbij in op besparingsmaatregelen en duurzame energieopwekking door zonnepanelen op daken (stallen, burgerwoningen, vastgoed) of parkeerplaatsen, warmtekoppelingen etc<sup>1</sup>. We beseffen dat dit lang niet voldoende is om onze doelstelling in 2040 te halen. Hiervoor zijn zonneweides en/of windmolens nodig. Deze hebben impact op ons landschap. En we zien het ook als een kans voor nieuwe economische vitaliteit van ons buitengebied.

---

<sup>1</sup> We willen hierbij een actieve strategie hanteren, door actief benaderen van partijen, die op deze plekken energie kunnen opwekken, zoals agrarische bedrijven of andere eigenaren van grote daken.

Als gemeente bepalen we de kwantitatieve behoefte aan duurzame energie om in 2040 energieneutraal te zijn. We zijn daarom voor een gezamenlijk onderzoek met belanghebbenden naar haalbaarheid en wenselijkheid van de plaatsing van windmolens en/of het realiseren van zonneweides. Dit op basis van initiatieven vanuit de samenleving.

### **Strategische uitgangspunten voor de omgevingsvisie stedelijk gebied tot 2025**

Leusden is een dorp met de woonkernen Achterveld, Leusden en Stoutenburg, waarin van oudsher veel gezinnen wonen. De voorzieningen zijn daarop afgestemd. Het dorpse karakter wordt gevormd door de ruimtelijke kwaliteiten als ruimte en groen en niet in de laatste plaats de sociale samenhang. Door demografische ontwikkelingen (vergrijzing) wordt een steeds groter aantal woningen bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens.

#### **9. Prioriteit te geven in onze woningbouwplannen aan meer variatie in ons woningaanbod en doorstroming van doelgroepen.**

Leusden is vanaf de jaren '70 en '80 in relatief korte tijd groot geworden en kent daardoor een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. We willen met nieuwe woningtypes voor gezinnen onze gemeente aantrekkelijk houden voor gezinnen. De bevolkingsopbouw is intussen echter veel gevarieerder geworden en dat geeft nieuwe woningbehoeftes, zoals (betaalbare) woningen voor starters, jongeren, eenpersoonshuishoudens of woningen voor ouderen om naartoe door te stromen. Zo groeien we door naar een 'volwassen' opbouw van ons dorp.

#### **10. Flexibel omgaan met de programmering van onze woningbouw.**

De invulling van ons toekomstige woningbouwprogramma (na 2025) biedt binnenstedelijk kansen voor het toevoegen van kwaliteit. De uitvoering is echter enerzijds complex, omdat het veel maatwerk vraagt. Anderzijds is het aantal in potentie voor verdichting in aanmerking komende locaties beperkt. Hierdoor is het aantal binnenstedelijk te realiseren woningen onzeker. Daarom gaan we de komende jaren de kansen voor de lange termijn al verkennen en waar mogelijk realiseren. Korte en lange termijn lopen langzamerhand in elkaar over. Waar zich voor 2025 kansen voordoen die passen binnen de gekozen uitgangspunten is er ruimte voor het heroverwegen van het voor 2025 te realiseren woningbouwprogramma. We heroverwegen het programma alleen van locaties waarover nog geen afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemers.

#### **11. Toekennen van een hogere maatschappelijke betekenis aan ons stedelijk groen.**

Het groen in onze gemeente is 'ons goud'. Het bepaalt een belangrijk deel van onze identiteit, maar er liggen nog veel andere kansen in ons groen. Voorbeelden zijn een beter gebruik voor ommetjes, sport, meer ruimte voor eigen (buurt)initiatief. Groen is ook belangrijk bij het opvangen van klimaatverandering, kan bijdragen aan de gezondheid van mensen en de speelmogelijkheid van kinderen en kan projecten herbergen die goed zijn voor de sociale samenhang. Met het koppelen van al deze doelen en het vergroten van de betrokkenheid bij het inrichten en gebruik van groen versterken we de betekenis ervan.

#### **12. Bieden van meer variatiemogelijkheden in onze bestaande woonwijken.**

Meer variatiemogelijkheden en vernieuwing in de wijken is een belangrijke manier om in te spelen op de veranderende bevolkingssamenstelling<sup>2</sup>, de (steeds) veranderende behoeftes van onze inwoners én om de kwaliteit van de wijken hoog te houden. Leusden groeit van gezinsdorp toe naar een dorp met een gevarieerde samenstelling. Sociale samenhang wordt met de groeiende groep ouderen en alleenstaanden steeds belangrijker. Met meer flexibiliteit in werkplekken worden we nog aantrekkelijker als vestigingsplek. We willen maximale ruimte bieden aan uitbouwen, splitsen en samenvoegen van woningen en een mix aan functies toestaan, waarbij de kwaliteit van het “wonen” en de gebouwen gewaarborgd blijft.

### **13. Bieden van meer ruimte voor functiemenging in de centra.**

De waarde van onze winkelcentra<sup>3</sup> gaat veel verder dan de beschikbaarheid van winkels. Het is een ontmoetingsplek en plek voor activiteiten. We denken dat centra steeds meer gaan functioneren als etalage voor diensten en activiteiten die ook elders plaatsvinden, als podium voor die activiteiten en als plekken waar nieuwe dingen worden bedacht. We willen ondanks het teruglopend aantal winkels deze brede functie behouden. We geven daarom volop ruimte aan functiemenging in de centra. Meer reuring, zowel economisch als sociaal, vergroot de maatschappelijke betekenis van onze centra.

### **Strategische uitgangspunten voor omgevingsvisie landelijk gebied tot 2025**

Het platteland staat niet stil, maar we vinden dat de bijzondere groene kenmerken van ons buitengebied wel de dynamiek moeten sturen. Tegelijk willen we de dynamiek benutten om de kwaliteiten te verbeteren. We hebben die dynamiek met een terugloop van het aantal agrarische bedrijven simpelweg ook nodig. We beseffen ook dat het draagvlak voor kwaliteit gebaseerd is op de mogelijkheid ze te benutten en ervan te kunnen genieten. We gaan ons landelijk gebied meer dan nu in samenhang met ons stedelijk gebied bezien.

### **14. Sturen op een multifunctioneel platteland voor behoud van vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit.**

Ons hele buitengebied draagt kenmerken van de historische banden tussen het landschap en de functies die er voorkomen. De agrarische bedrijven, de landgoederen, de natuur en de militaire geschiedenis (Grebbeleinie) vormen elk een eigen landschap in Leusden.

We kiezen voor een strategie van multifunctionaliteit, omdat we geen functie (meer) zien die de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit alleen kan dragen en omdat de maatschappelijke vraag in het landelijke gebied divers is. Functies dienen bij te dragen aan het versterken van de kwaliteiten van het landschap.

### **15. Beoordelen van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing op hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit en noodzaak van ontstening los te laten.**

De verwachte forse toename aan vrijkomende agrarische bebouwing verhoogt het risico van leegstand van stallen en verpaupering/illegaal gebruik. Dit willen we in goede banen leiden door meer ruimte te bieden aan functies onder de voorwaarde van investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld het landschap en behoud/versterken cultuurhistorie). We zien meer initiatieven voor nieuwe woonvormen waarbij meerdere gezinnen samen buiten willen wonen en die plek betekenis willen geven voor de buurt. Dit zijn op zich interessante initiatieven die nu stranden op de ontsteningseis (de verplichting om 50% te moeten slopen bij functieverandering). We willen het per definitie moeten ontsteden loslaten om meer

---

2 Variatie in wonen leidt tot meer doorstroming binnen de wijk en doet recht aan de bevolkingssamenstelling van Leusden.

3 We gaan bij deze strategische keuze uit van de winkelcentra Hamershof, Biezenkamp, Zuidhoek en Achterveld

dynamiek en vitaliteit te bevorderen. Ruimte bieden en versterken van ruimtelijke kwaliteit moeten hand in hand gaan.

We gaan nog onderzoeken of en onder welke voorwaarden burgers in grote vrijstaande schuren bij hun woningen nieuwe functies kunnen starten. Binnen dit onderzoek zijn we er op bedacht dat teveel dynamiek de ruimtelijke en omgevingskwaliteit weer negatief kan beïnvloeden.

We vinden het belangrijk dat de boeren in hun bedrijfsvoering geen last ondervinden van meer ruimte voor nieuwe functies.

### **16. Richten van de toekomstige ontwikkeling van recreatie op het vergroten van de recreatieve opvangcapaciteit.**

We willen de fiets- en wandelgemeente van midden-Nederland zijn, maar niet dusdanig dat het 'vol' aanvoelt. Daarom sturen we de toekomstige ontwikkeling van recreatie op het uitgangspunt dat het de opvangcapaciteit van ons gebied moet vergroten. Dit bijvoorbeeld door het verbinden van bestaande routes, het strategisch aanvullen van plekken en routes (met bijvoorbeeld kleinschalige ondersteunende voorzieningen zoals theeschenkerij) en ons sterk te maken voor de openstelling van de Leusderheide. We willen zo onze positie in recreatie blijven uitbreiden met behoud van de unieke Leusdense kwaliteiten, de beleving van rust en authenticiteit.

### **17. Geven van meer aandacht aan landbouw met toegevoegde waarde bij het stimuleren en ondersteunen van de landbouw.**

We willen de grondgebonden landbouw als essentiële drager van de kwaliteit van ons (historische) landschap, de vitaliteit van het landelijke gebied en als belangrijke economische sector, behouden. In de basis houden we grond zoveel mogelijk beschikbaar voor agrarisch gebruik om de autonome doorontwikkeling mogelijk te houden. Extra ruimteclaims (die verder gaan dan het bestemmingsplan toestaat) willen we mogelijk maken als dit bijdraagt aan maatschappelijke doelen (landschapsversterking, dierenwelzijn).

Tegelijk stimuleren en ondersteunen we landbouw met een hogere toegevoegde waarde die meer aansluit bij de waarden van de stedelijke samenleving. De boer als plattelandsondernemer die bijvoorbeeld natuurinclusief boert, duurzame energie voor het stedelijk gebied produceert, streekeigenproducten levert en extra inspanningen levert voor dierenwelzijn. Hiervoor zien wij kansen maar de grote uitdaging is beleidsmatige belemmeringen op te lossen en een structureel renderend verdienmodel te bedenken.

### **18. Kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak voor de toepassing van uitnodigingsplanologie.**

We willen toe naar een zonering van ons landelijke gebied, met elk een eigen balans in kwaliteit en ontwikkeling. We stellen functionele en kwalitatieve doelen per gebied en sturen ontwikkelingen op het halen van de gebiedsdoelen. Natuur, (agrarisch) landschap en cultuurhistorie zijn basiskwaliteiten in Leusden. We beseffen dat die kwaliteiten in het gebied verschillend zijn. We kennen bijzonder 'gave' gebieden en gebieden waar de kwaliteiten meer 'diffuus' aanwezig zijn. Het accent ligt soms op 'bescherming van kwaliteit', soms op 'ontwikkeling ervan'. Ook de (economische) dynamiek is verschillend. De ligging van stad en dorpen en de aanwezigheid van bebouwing geeft een andere druk op gebieden. De indeling van het buitengebied naar gebiedsdelen met eigen ambities en doelen pakken we mee bij de uitwerking van de omgevingsvisie.