



## BEKNOPTE TOELICHTING BIJ DE CONCEPT KADERS EN RANDVOORWAARDEN TABAKSTEEG ZUID d.d. 23 januari 2024.

Datum: 24 januari 2024

### Samenvatting

In het college uitvoeringsprogramma wordt onder andere ingezet op het realiseren van woningbouw (CUP 4.1). Tabaksteeg Zuid is als zoekgebied voor woningbouw een van de gebieden die in lijn met het CUP ontwikkeld kan worden tot nieuw leef- en woongebied. De gemeenteraad heeft verzocht raad en omwonenden vanaf het begin te informeren en te betrekken bij het bepalen van de kaders. In de afgelopen tijd is conform het verzoek van de raad gewerkt aan het opstellen van kaders en randvoorwaarden. De conceptversie is nu gereed om voor te leggen aan raad en belanghebbenden.

### Aanleiding

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. 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.

### Doel/Effect

Het vrijgeven van concept kaders en randvoorwaarden heeft tot doel om:

- 1) voorafgaand aan definitieve besluitvorming op 11 april 2024, een laatste informatie- en consultatiemoment met de gemeenteraad op 8 februari 2024 te faciliteren;
- 2) naast een veelheid aan ambities en eisen voor het ontwikkelen van Tabaksteeg Zuid (zie bijlage) onder andere de daarvan deel uitmakende onderstaande fundamentele uitgangspunten ter informatie en consultatie aan de raad voor te leggen:
  - a. het te ontwikkelen gebied bevindt zich tussen Leusden Zuid, Tabaksteeg, de N226 en de Hamersveldseweg. Het definitieve plangebied wordt nog bepaald, waarbij een financieel haalbare, maar stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling leidend zijn;
  - b. het aantal van 760 woningen is een ondergrens. Het bouwen van meer woningen is denkbaar en een onderzoeksopgave in het vervolgtraject (maken stedenbouwkundig plan);
  - c. bouwhoogtes van 4/5 bouwlagen zijn voorstelbaar; in het te ontwikkelen gebied wordt incidenteel maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd;
  - d. Tabaksteeg Zuid wordt op natuurlijke wijze aangesloten op de omliggende wijk en gebieden. In de randzones van het te ontwikkelen gebied zijn nader te bepalen groen/rode invullingen met overige functies en woningbouw in lage dichtheden denkbaar;



- e. in het te ontwikkelen gebied worden woningen ontwikkeld conform de verhouding in de Woondeal, d.w.z.: 30% sociale huur, 37% middeldure koop- en huurwoningen en 33% een ongereguleerd programma. Voor het gereguleerde deel van het programma zijn in de kaders en randvoorwaarden productmarktcombinaties (PMC's) voorgeschreven;
- f. het sneller bouwen van Tabaksteeg Zuid dan in 10 jaar is ongewenst. Desondanks kan sneller bouwen om redenen wenselijker worden dan nu voorzien. De uiteindelijke planning en fasering van het realiseren van Tabaksteeg Zuid, wordt daarom 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 heeft genomen;
- g. 'nul-op-de-meter wonen' [NOM-gebouwgebonden] wordt op wijkniveau gerealiseerd waarbij geaccepteerd wordt dat individuele woningen niet altijd NOM (gebouwgebonden) zullen zijn;
- h. het te ontwikkelen gebied wordt, onder voorwaarde dat de provincie er (indien nodig) aan meewerkt, in ieder geval ook ontsloten op de Ben Ponbaan, met behulp van een directe aansluiting die door, bovenlangs of onderdoor de aldaar liggende ecologische zone gaat;
- i. de busbaan zal indien nodig worden aangewend voor meer intensief gebruik voor busvervoer;
- j. in het te ontwikkelen gebied wordt ingezet op een lage parkeernorm (1,2 auto/woning);
- k. in het te ontwikkelen gebied worden geen winkel-, leisure-, kantoor, of werkvoorzieningen gerealiseerd. Wel wordt er ruimte gereserveerd om in de toekomst school-, of zorgfaciliteiten te kunnen inpassen;
- l. de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het te ontwikkelen gebied;
- m. Tabaksteeg Zuid wordt een groene wijk, waarin het bestaande landschap inspiratie vormt voor de stedenbouwkundige opzet en waarin water, bodem met Groen Groeit Mee sturend zijn.

### **Plan van aanpak/tijdsplanning**

- Op 29 januari 2024 worden deze concept kaders en randvoorwaarden gepresenteerd en toegelicht aan de participanten;
- Op 8 februari 2024 worden deze concept kaders en randvoorwaarden besproken door wethouder en gemeenteraad.