



Schriftelijke vragen ex. Artikel 43 verordening Raadswerk van de fractie GroenLinks-PvdA inzake principeakkoord plannen Langesteeg-Tabaksteeg
Geregistreerd op 28 november 2017 afdoening in 30 dagen.

Principeakkoord plannen Langesteeg - Tabaksteeg

**Namens de fractie GroenLinks-PvdA
Marcel Sturkenboom**

Het college stelt de Raad voor geen zienswijze in te dienen op de ontwerp brief aan Stichting “De Boom” tav het verzoek om medewerking aan de plannen voor Langesteeg - Tabaksteeg’ d.w.z. in te stemmen met de plannen. In deze plannen wordt een grondruil voorgesteld waarbij Stichting “De Boom” de 41 ha die Heijmans Vastgoed BV en Osinga in het Langesteeggebied verwerft tegen een strook grond aan de zuidzijde van Tabaksteeg van 6,5 ha ruilen. Aan de gemeente wordt gevraagd de tussen het perceel van “De Boom” en de busbaan liggende gronden (1,5 ha) tegen nog af te spreken voorwaarden in te brengen. Op deze gronden worden 28 woningen gebouwd en grenzend aan het fietspad “Tabaksteeg” is voorzien in een park met een breedte van tenminste 60 meter en een lengte van 700 meter.

Het College acht het plan van Stichting “De Boom” een kans voor het duurzaam borgen van de beoogde groene inrichting van de Langesteeg. Om deze kans daadwerkelijk te kunnen verzilveren moet hierover ook overeenstemming worden bereikt met de overige grondeigenaren in het gebied. Niet in de laatste plaats moeten ook de partijen die mede de Groene Agenda hebben ondertekend (waar onder de provincie, LTO, waterschap Vallei en Veluwe) met het plan instemmen. Door zowel stichting “De Boom” als Heijmans Vastgoed BV zijn de plannen voor de Langesteeg resp. Tabaksteeg-Zuid in de brief van 4 oktober 2017 schetsmatig aangegeven.

De discussie over de positie van in ieder geval Heijmans BV als grondeigenaar en projectontwikkelaar in de Langesteeg is lang geleden gestart. In 2014 werd door dit bedrijf een voorstel voor bouw in de Langesteeg gedaan waar de gemeente en De Boom in participeerden. Dat voorstel werd door de Raad afgewezen. In die tijd was sprake van een brief van Heijmans (Maarten van Duijn) aan de Raad of het College waarin gesteld werd dat de grond in de Langesteeg gekocht is met directe betrokkenheid van eerdere bestuurders en ambtenaren en dat in overleg met het toenmalige College is afgesproken dat de financiële schade voor Heijmans beperkt zou blijven.

Vraag 1.

Vraag 1a. Kent het College of leden daarvan de brief uit 2014 danwel kan het College een afschrift van deze brief aan de Raad ter hand stellen zodat zij zelf kennis kan nemen van de inhoud, de suggesties, de afzender en geadresseerden ?

Vraag 1b. In hoeverre acht het College zich direct of indirect (mede) verantwoordelijk voor of ver- of gebonden aan de investeringen die Heijmans Vastgoed willens en wetens heeft gedaan door de grond Langesteeg met groenbestemming voor speculatie te kopen en vraagt Heijmans hoe dan compensatie ?

Vraag 2.

Het College hecht aan structurele rust in de Langesteeg.

Vraag 2a. Wat is de absolute noodzaak om nu met een dergelijk voorstel te komen ?

Vraag 2b. Kan het College aangeven in hoeverre zij vertrouwen heeft in het politiek breed gedragen standpunt dat nu en in de toekomst in de Langesteeg hoe dan ook niet wordt gebouwd ?

Vraag 2c. Heeft het College met in achtneming van de economie en de positie van Heijmans van de afgelopen jaren een idee van (het verloop van de reële) waarde van deze grond en overwogen om zelf Heijmans financieel tegemoet te komen waardoor definitief rust zou zijn ontstaan ?

Vraag 3.

Vraag 3a. Kent het College de inhoud, voorwaarden, waarde en tegenwaarde van de ruil die De Boom, Heijmans en Osinga overeen lijken te zijn gekomen ?

Vraag 3b. Op welke wijze voorkomt het College dat de Boom nu of in de toekomst alsnog met (gedeeltelijke) bouw- of andere van de bestemming afwijkende voorstellen in de Langesteeg komt of (delen van de) grond doorverkoopt ?

Vraag 4.

Het deelgebied Tabaksteeg dat bij de ruil betrokken is maakt onderdeel uit van een groter gebied met groenbestemming en heeft aantoonbare cultuur historische waarde.

Vraag 4a. Kan het College aangeven welke economische, ecologische en cultuur historische waarde het betrokken gebied vertegenwoordigd en of en in hoeverre deze waarde een argument geweest is ten opzichte van de economische en ecologische waarde van de Langesteeg bij de eigen standpunt bepaling inzake de ruil en bouwplannen ?

Vraag 4b. Staat het voorstel niet op gespannen voet met alle uitgangspunten van het CUP, de betrokken partijen en de Raad inzake de waarde van het buitengebied, grond met groenbestemming en ecologie ?

Vraag 5.

Er is een schatting gemaakt van de grond die uiteindelijk voor de bouw van 28 woningen in de Tabaksteeg ter beschikking komt. Daarbij is geen rekening gehouden met algemene voorzieningen zoals toegangsweg en fietspad. De 60x700 m park lijkt volgens deskundigen dan ook ruim bemeten.

Vraag 5a. Kan het College aangeven hoe groot gemiddeld de 28 kavels worden die zijn voorzien en wat voor een type woningen Heijmans voornemens is te gaan bouwen. ?

Vraag 5b. Eerder zijn in de Tabaksteeg op kavels waar vrijstaande luxe woningen waren voorzien andere type woningen gebouwd. In hoeverre is de bouw van 28 vrijstaande woningen aan voorwaarden gebonden ?

Vraag 5c. Kan het College aangeven hoeveel hectare er uiteindelijk resteren voor het aanleggen van een "park", wat voor een park is voorzien en een schatting geven van de kosten van het aanleggen van dit "park" ?

Vraag 5d. Kan het College in algemene zin aangeven wat de waarde cq het totaal aan kosten en baten (grond, voorzieningen, andere voorbereidingen) is die de gemeente aanvullend in dit deel van de Tabaksteeg moet maken om de ruil mogelijk te maken ?

Vraag 5e. Op welke wijze wordt de busbaan aangepast, wie draagt daarvoor de kosten en leidt dit niet tot gehele openstelling?

Vraag 6.

De gemeente en Heijmans participeren in GEM Tabaksteeg C.V. en beide hebben geprofiteerd van de opbrengst. De direct betrokken bewoners geven aan dat het GEM en de aangetrokken makelaar bij in ieder geval de verkoop van de kavels grenzend aan de Tabaksteeg in zowel woord als geschrift (folders) op z'n minst de indruk hebben gegeven dat sprake zou zijn e blijven van vrij uitzicht over het landbouwgebied dat bij de ruil en bouw betrokken is.

Vraag 6a. Kan het College aangeven wat het totaal is aan de opbrengst dat met (dit deel van) de Tabaksteeg gemoeid is ?

Vraag 6b. Kan het College de Raad informeren over de wijze waarop de direct betrokken bewoners bij verkoop door en namens het GEM (Heijmans en de Gemeente) en de makelaar zijn geïnformeerd over en de periode van het kennelijk gegarandeerde vrije zicht en de impact van deze uitspraken ?

Vraag 7.

Eerder heeft het College de mening van Leusdenaren gepeild over de voorkeursscenario's bouwen in Leusden na 2025. Het College heeft daarbij vastgelegd dat voorlopig nog geen locaties worden aangewezen. In de presentatie werd door de onderzoekers per ongeluk toch de Tabaksteeg als een van de mogelijkheden genoemd. Het huidige en vorige College('s) lijkt (ook op eigen initiatief) al geruime tijd in gesprek met De Boom, Heijmans en Osinga over de grondruil en de bouw van woningen in de Tabaksteeg. Tegelijkertijd heeft het College er de afgelopen periode voor gekozen om achtereenvolgens eerst bij de betrokken gedeputeerde, vervolgens de coalitie fractievoorzitters, vervolgens de oppositie fractievoorzitters en tot slot de fracties over de ruil en woningbouw te sonderen.

De direct betrokken bewoners Tabaksteeg en de pachtende boeren hebben de Raad schriftelijk laten weten dat en waarom zij tegen het voorstel zijn. Zij geven met verwijzing naar de eenzijdige informatieavonden aan nauwelijks inbreng te hebben bij het totstandkoming van het voorstel. Ook de overige bewoners van de Tabaksteeg zijn niet echt enthousiast. Er zijn meerdere protestgroepen waaronder opnieuw Knal Groen. De direct betrokken 21 bewoners hebben zich verenigd en hebben aangekondigd tot het uiterste juridisch te zullen gaan procederen mocht het plan doorgaan. Zij voorspellen planschade van tussen de € 2 en € 3 mln. Het College geeft aan zelf geen risico's te zien.

Vraag 7a. Heeft het College structureel contact met betrokken en andere inwoners en betrokken boeren en in hoeverre weegt hun mening bij het plan of het te nemen besluit ?

Vraag 7b. Kan het College aangeven waarom zij er voor gekozen heeft vanaf het begin een bijna vaststaand standpunt in te nemen die en door de Raad en door de betrokken bewoners niet meer te beïnvloeden lijkt ?

Vraag 7c. Wat vindt het College van de schatting van de planschade en waarom heeft het College (ook niet na de reacties van de verenigde bewoners) geen risico en planschade analyse gemaakt ?

Vraag 7c. Mocht dit plan onverhoopt doorgang vinden, kan het College dan maatregelen nemen en is zij voornemens deze te treffen om verdere bebouwing in de nabije toekomst en na 2025 in de rest van dit gebied te voorkomen ?