

Aan: leden van de gemeenteraad Leusden

Van: Marjan en Ton van Vliet, Tabaksteeg 5

Datum: 21 november 2017

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sinds september 2011 wonen mijn echtgenote en ik naar tevredenheid in een zelf ontworpen woning aan de Tabaksteeg. Daarvoor woonden wij in een semibungalow in Leersum (gemeente Utrechtse Heuvelrug). De eerste 20 jaar van mijn leven heb ik met mijn ouders op een boerderij gewoond. Eind november 2009 werd mijn aandacht gevestigd op een advertentie waarin de mogelijkheid geboden werd in te schrijven op vrije kavels waarop een woning naar eigen ontwerp kon worden gerealiseerd in de nieuwe wijk Tabaksteeg in Leusden. Wij hebben bij het projectbureau van GEM Tabaksteeg, toen gevestigd in enkele porto cabins aan de Ben Ponbaan 1, een boekje opgehaald genaamd "Beeldkwaliteitsplan Diamantvlinder" waarin beeldkwaliteitseisen en bebouwingsvoorwaarden werden omschreven. In dit boekje komen o.a. de volgende passages voor:

- Kavels 784 en 785 zij gelegen aan het fietspad Tabaksteeg, met **zicht op het groengebied van Stichting de Boom**.
- Zeker aan de zuidelijke rand van de Tabaksteeg, wordt **als overgang naar het groengebied, het landelijke karakter** van de woningen als belangrijk ervaren.
- De zuidelijke begrenzing van de Tabaksteeg wordt gekenmerkt door een **weids uitzicht, een fietspad en elzen**.

Deze beschrijvingen met de wens ooit nog een eigen levensbestendige woning te laten bouwen heeft ons doen besluiten in te schrijven op kavel 784 aan de Tabaksteeg. Met mijn van oorsprong agrarische achtergrond speelde beschrijvingen als groengebied, landelijk karakter en weids uitzicht hierbij een doorslaggevende rol.

In december kregen wij een telefoontje dat wij waren ingeloot voor kavel 784.

Daaropvolgend hadden wij nog enkele weken de tijd ons verder in de plannen te verdiepen alvorens wij een definitieve handtekening gingen zetten. Daarin ook het "bestemmingsplan gemeente Leusden 2006", "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en "Provinciale ruimtelijke Structuurvisie" geraadpleegd. Daarin lazen wij o.a. het volgende:

Uit het "bestemmingsplan gemeente Leusden 2006".

- Landgoed De Boom: De Stichting acht **verdere verstedelijking** van de Tabaksteeg **ongewenst**, gesteld wordt dat de nieuwe woonwijk geprojecteerd is op lansbouwgrond en op een belangrijke ecologische verbindingzone (de Pon-spoorlijn).
- Kavelgrensbeplanting, zoals **Elzenhakhoutbosjes**, vormen een **karakteristiek** element van het landschap.

- Ter hoogte van het fietspad de Tabaksteeg aan de zuidzijde van het plangebied moet een **groene bufferstrook** ontstaan, aansluitend bij het karakter van landgoederengebied De Boom.
- De aanduiding “**ecologische verbindingszone**” wordt in de bufferzone doorgetrokken, zodat de ecologische verbindingszone in zuidelijke richting kan worden voortgezet.
- In het stedenbouwkundige plan worden de volgende verschillende woonsferen benoemd: wonen met uitzicht op het **weidelandschap** ten zuiden van de Tabaksteeg.
- Het fietspad Tabaksteeg vormt dan ook de **zuidelijke bebouwingsgrens** van de woningbouwlocatie.

Uit Provinciale Ruimtelijke Verordening en Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie:

- Deze visie sluit ook aan op een structuurvisie voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente Leusden zoals opgesteld door Stichting “De Boom” in samenwerking met landgoed Den Treek- Henschoten B.V. en Landgoed Lockhorst. In deze visie wordt voorgesteld om in de bufferzone een nieuw landgoed of een buitenplaats te ontwikkelen. Door de realisering daarvan ontstaat een kostendrager die aanleg en beheer van een publiek opengesteld **park en/of bos** mogelijk maakt. Bij de uitwerking van het plan zullen de mogelijkheden betreffende dit principe in overleg met Stichting “De Boom” nader worden verkend.
- De provincie kiest in het nieuwe streekplan voor beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen de rode contouren zijn gemeenten vrij om te bepalen hoeveel woningbouw kan plaatsvinden. Het plangebied Tabaksteeg, **met uitzondering van de bufferzone aan de zuidzijde**, valt binnen de rode contour. (betekent dus dat in de bufferzone **niet gebouwd** mag worden)

Dit gaf ons voldoende zekerheid dat de open groene structuur van de bufferzone langdurig gegarandeerd was. Andere overwegingen bij de beslissing om definitief wel/niet tot aankoop van de kavel aan de Tabaksteeg over te gaan waren o.a. De prijs van de kavel was vrij hoog; Euro 680,= per m2. Wij gingen er hierbij vanuit dat de prijs van de kavel mede bepaald was door het “groene” (voor)uitzicht – zou voor lange tijd gevrijwaard blijven van bebouwing aan de voorkant. De verwerving van de kavel heeft daardoor zelfs meer gekost dan de bouw van ons vrijstaande huis hierop. In de afronding van onze beslissing hebben wij begin januari 2010 nog een gesprek gehad met mevrouw Joyce Besseling, procesmanager GEM Tabaksteeg C.V. Wij hebben toen met name ook gesproken over de toekomstige inrichting van het gebied ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg (de Bufferzone). Zij verzekerde ons ervan dat wij er van uit konden gaan dat hier zeker de eerste 20 jaar niet gebouwd zou gaan worden. Zij benadrukte nog dat de grond ten zuiden van de Tabaksteeg eigendom was van Stichting de Boom, die als landgoedeigenaar geen enkele intentie had tot woningbouw. Wij spraken met mevrouw Besseling als vertegenwoordiger van GEM Takaksteeg, waarin ook de gemeente Leusden deelnemer was. Wij gingen er van uit dat wij dus ook, weliswaar indirect, met de gemeente Leusden om tafel zaten. Mevrouw Besseling was ook aanwezig op de informatieavond van maandag 25 september in De Korf. Mevrouw Besseling was hier als vertegenwoordiger van Heijmans aanwezig. Ik heb haar in een plenaire vragenronde geconfronteerd met ons gesprek van januari 2010. Zij bevestigde dat zij ons en andere huidige bewoners aan de

Tabaksteeg heeft verteld dat het niet waarschijnlijk was dat er de komende 20 jaar gebouwd zou gaan worden ten zuiden van de Tabaksteeg. Waarom deze cruciale bevestiging van mevrouw Besseling niet in het verslag van de informatieavond is opgenomen blijft voor mij duister. We zijn nu nog geen 8 jaar verder of de gemeente Leusden wil gaan meewerken aan plannen die haaks staan op de oorspronkelijke plannen. Hoe betrouwbaar en consistent is ons openbaar bestuur? Indien wij deze ontwikkelingen begin 2010 hadden geweten was onze beslissing betreffende de verwerving van het bouwperceel wellicht anders uitgevallen. Mijn echtgenote en ik hopen dat de gemeente alsnog geen medewerking gaat verlenen om het bestemmingsplan aan te passen om de plannen van Heijmans en Stichting De Boom te realiseren. Met ons volgens ons tevens alle bewoners aan de Tabaksteeg. Mochten de plannen voor de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan toch doorgaan overwegen wij collectief een schadeclaim in te dienen i.v.m. planschade en waardevermindering van onze huizen.