

Beantwoording schriftelijke vragen L155161

van: het college
aan: de raad
betreft: vragen fractie Groen Links/PvdA
onderwerp: Langesteeg/Tabaksteeg
datum: 12 december 2017

In een brief van 28 oktober 2017 stelt de fractie van GroenLinks/PvdA een aantal vragen over het raadsvoorstel over een duurzame groene inrichting van de Langesteeg. Hieronder vindt u de gestelde vragen met de tekst over de aanleiding en de bijbehorende antwoorden.

Aanleiding voor de vragensteller

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 ?

Antwoord:

Het college is niet in het bezit van een brief uit het de eerste helft van 2014 van Heijmans over het aangehaalde onderwerp

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 ?

Antwoord:

Het college acht zich in het geheel niet (mede)verantwoordelijk voor of gebonden aan investeringen van Heijmans Vastgoed.

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 ?

Antwoord:

Zoals in het raadsvoorstel verwoord geeft het college met het voorstel inhoud aan het CUP, waarin is neergelegd dat

“We streven naar een groene inrichting van het Langesteeggebied waarbij de financieringsmogelijkheden nader worden onderzocht. Uitgangspunt is dat er geen woningen worden gebouwd in het Langesteeggebied omdat we het kenmerkende open landschap willen behouden. Er is wel ruimte voor een “rood voor rood regeling” waarbij gebouwen die in het gebied worden gesloopt mogen worden vervangen door woningbouw op het betreffende perceel dan wel op het lint langs de Hamersveldseweg.”

Zoals in het raadsvoorstel aangegeven zijn wij van mening dat met de voorliggende grondruil tussen partijen de beoogde duurzame groene inrichting van de Langesteeg wordt geborgd.

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 ?

Antwoord:

Het college heeft met het voorstel de verantwoordelijkheid genomen voor een structurele oplossing voor de door de gemeenteraad gewenste duurzame groene inrichting van de Langesteeg.

Vraag 2c. Heeft het College met in achtname 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 ?

Antwoord:

Het college heeft geen inzicht in de boekwaarde van de gronden. Ook is niet overwogen (u een voorstel te doen) Heijmans financieel tegemoet te komen en daarmee de “dreiging” van woningbouw weg te nemen.

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 ?

Antwoord:

Het college heeft geen inzicht in de overeenkomst tussen Stichting “De Boom” en Heijmans Vastgoed BV/Osinga.

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 ?

Antwoord:

Onderdeel van het voorstel is dat de gemeenteraad instemt met het principe van de grondruil.

Vervolgens moet stichting “De Boom” met alle in het gebied betrokken partijen (waaronder de provincie, het waterschap, andere grondeigenaren, LTO, de gemeente, etc.) tot een gezamenlijk gedragen plan voor een duurzame groene inrichting van het Langesteeggebied komen. In ieder geval de brede betrokkenheid bij en instemming van deze partijen leidt ertoe dat “De Boom” niet zonder de instemming van deze partijen tot een eventuele andersoortige invulling van het gebied kan komen.

Niet in de laatste plaats komt daar bij dat wij er alle vertrouwen in hebben dat stichting “De Boom” de gronden in de Langesteeg duurzaam groen zal (laten) gebruiken.

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 ?

Antwoord:

In het vigerende bestemmingsplan is voorzien dat de onderhavige gronden mogen worden bestemd en ingevuld als een buitenplaats met bijbehorende (openbaar toegankelijke) groeninrichting. Wanneer van deze planologische wijzigingsmogelijkheid gebruik zou worden gemaakt zou de houtwal parallel aan de Tabaksteeg de grens vormen en gehandhaafd blijven.

Ook in de voorliggende plannen blijft dit historisch belangrijke landschapselement behouden.

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 ?

Antwoord;

Wij zijn van mening dat het buitengebied van grote waarde is voor (de identiteit van) Leusden. Daarom vinden wij het ook van belang om de groene inrichting van de Langesteeg duurzaam te borgen. Daar komt bij dat deze ontwikkeling het mogelijk maakt het vigerende bestemmingsplan uit te voeren: de aanleg van een park, als onderdeel van een buitenplaats (zie antwoord 4a) direct ten zuiden van de Tabaksteeg.

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. ?

Antwoord:

Heijmans heeft aangegeven in het gebied 28 vrijstaande woningen te realiseren op kavels van 800 tot 1.000 m².

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 ?

Antwoord:

In het voorstel aan u en de uitgaande brief aan stichting “De Boom” wordt gesproken over 28 vrijstaande woningen. Een ander woningtype leidt tot een andere woningaantal en/of een andere bouwmasa en verkaveling. Dit wijkt af van hetgeen de gemeenteraad wordt voorgelegd.

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”?

Antwoord:

Zoals door Heijmans aangegeven wordt het park tenminste 60 meter breed, gemeten vanaf de kadastrale grens aan de Tabaksteeg. De inrichting van het park wordt in nauwe samenspraak met de bewoners van Leusden-Zuid en Tabaksteeg bepaald. Naar de kosten van het park hebben wij nog geen onderzoek gedaan.

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 ?

Antwoord:

Naar de kosten en baten is nog geen onderzoek gedaan. Het plan ten zuiden van de Tabaksteeg omvat de bouw van 28 woningen, de noodzakelijke (aansluiting op) infrastructuur en een park. Het park wordt door of onder supervisie van de gemeente aangelegd. De netto-opbrengst van de door ons te verkopen gronden aan Heijmans Vastgoed BV worden als dekking hiervoor gebruikt. Ons uitgangspunt is dat de eventueel niet gedekte kosten voor het realiseren van het park, alle kosten van bouw- en woonrijp maken, de ontsluiting van de locatie en de plankosten ten laste van de ontwikkelaar komen.

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

Antwoord:

Over de wijze van ontsluiten van het plangebied zijn nog geen keuzes gemaakt. De meest voor de hand liggende ontsluiting lijkt die via de busbaan en de Jan Wagenaarlaan. Of de busbaan ten gevolge hiervan moet worden aangepast is nog niet uitgezocht en de kosten zijn daarom nog niet bekend. Als er sprake is van kosten komen die ten laste van de ontwikkelaar (vraag 5 d).

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 ?

Antwoord:

Wij hebben geen inzicht in de opbrengst van het deelgebied van de wijk Tabaksteeg dat direct grenst aan het fietspad De Tabaksteeg.

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 ?

Antwoord:

Wij kennen de inhoud van de verkoopbrochures, maar wij zijn niet bij de verkoopgesprekken geweest en hebben daarom geen kennis van de inhoud hiervan.

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 totstandkomen 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 ?

Antwoord:

Het college heeft niet structureel contact met aanwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden, anders dan tijdens de informatie- en de inloopavond. Aan het voorliggende raadsvoorstel ligt een brede en integrale afweging van alle belangen ten grondslag.

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 ?

Antwoord:

Wij zijn van mening dat met het voorliggende voorstel de in het CUP beoogde duurzame oplossing voor de Langesteeg in het verschieft ligt. Het is aan de raad om te beslissen of dit een aanvaardbare oplossing is.

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 ?

Antwoord;

Zoals gebruikelijk leggen wij ook in dit geval het risico van planschade bij de ontwikkelende partij. Vooruitlopend op het besluit van de gemeenteraad heeft nog geen planschaderisicoanalyse plaatsgevonden.

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 ?

Antwoord:

In het kader van het vervolg op de besluitvorming over de uitkomst van de Brede Maatschappelijke Discussie over de toekomst van Leusden is het aan de gemeenteraad te bepalen waar woningbouw na 2025 moet plaatsvinden.