

Aan de Raad van de gemeente Leusden

Datum : 13 december 2017
Dossier : Grondruil Langesteeg-Tabaksteeg
Betreft : Informatie Principeakkoord plannen Langesteeg-Tabaksteeg

Zeer geachte leden van de Raad van de gemeente Leusden,

Namens Stichting De Boom woonden bestuurslid Jansens van Gellicum en ondergetekende uw vergadering van donderdag 30 november jl. bij vanwege de behandeling van het principe-verzoek van Stichting De Boom, Heijmans Vastgoed en Osinga Holding.

Op 30 november hebben diverse belanghebbenden (vooral bewoners van de woningen aan de noordzijde van het fietspad Tabaksteeg) van de mogelijkheid gebruik gemaakt om in te spreken. Naar aanleiding van het door de insprekers ingebrachte voelt de Stichting de noodzaak om het ingediende verzoek te verduidelijken en toe te lichten als volgt.

Langesteeg

Het gemeentebestuur van Leusden heeft Stichting De Boom en Heijmans eind 2012 én wederom in 2016 verzocht om samen een oplossing te bedenken voor de patstelling in het Langesteeggebied. In 2013 kwam de bedachte oplossing neer op een plan met natuur, landbouw én woonbebouwing in het Langesteeggebied. Dit plan had de steun van de Utrechtse Milieufederatie en principesteun van het CML en Nieuw Knal Groen (onder voorwaarde van betrokkenheid bij de planbeoordeling).

De maatschappelijke wens tot een Langesteeggebied zonder extra bebouwing werd echter een verkiezingsitem en droeg (mede) bij aan de huidige raadssamenstelling. In het coalitieakkoord is opgenomen dat gestreefd wordt naar een groene inrichting waarbij de financieringsmogelijkheden nader worden onderzocht. Uitgangspunt is geen woningen in het Langesteeggebied (met uitzondering van rood-voor-rood).

In de gesprekken die de Stichting met Heijmans gevoerd heeft zijn diverse opties en locaties voor een grondruil aan de orde geweest. Uiteindelijk is, zoals bekend, het perceel ten zuiden van de Tabaksteeg als enige realistische optie overgebleven.

Veel insprekers stellen dat de Langesteeg al groen is. Dat is een misvatting.

De kleur van het gras en de mais is letterlijk groen, maar in ecologische zin zijn de gronden rond de Langesteeg dorre terreinen met monocultures van Engels raaigras en mais. Omdat de gronden van jaar op jaar door Heijmans worden verpacht wordt er maximaal geproduceerd door de landbouw waarbij weilanden tot 8 maal per jaar gemaaid worden.

Het Langesteeggebied is gelegen tussen de ecologisch zeer waardevolle Schoolsteegbosjes in het noorden en de bosjes tussen de Ambachtsweg en de liniedijk alsmede de ecologische verbindingszone van de voormalige spoorlijn in het zuiden. Zowel de Schoolsteegbosjes als de zuidelijker gelegen bosjes en voormalige spoorlijn zijn eigendom van Stichting De Boom, hetgeen een waarborg vormt voor eenheid en integraliteit van het toekomstige beheer.

Dit hele gebied maakt onderdeel uit (of eigenlijk moet het dat worden) van de ecologische verbindingszone “het groene valleilint” dat de Heuvelrug en de Veluwe met elkaar moet gaan verbinden.

Deze ecologische verbindingszone via het Langesteegebied maakt onderdeel uit van Provinciaal en (uw) gemeentelijk beleid. Dat deze zone moet worden gerealiseerd is uw gemeenteraad overeengekomen in een tweetal convenanten met Stichting De Boom, de Provincie en het Waterschap.

Stichting De Boom heeft ervaring met de realisatie van natuur, zowel door aanleg van nieuwe natuur als door beheer ervan. In het gebied zullen wij ecologische stapstenen realiseren. Er komt een afwisselend mozaïek met natuurlijk grasland, poelen, rietlanden en moerasvegetaties, agrarisch natuurbeheer in het kader van natuurinclusieve landbouw, herstelde landschapselementen, duurzaam verpachte landbouwgronden en wandelroutes. In de genoemde convenanten is subsidie uitgetrokken tot een maximale oppervlakte van 15 ha nieuwe natuur. Een deel daarvan wordt mogelijk vormgegeven door middel van Agrarisch Natuurbeheer.

Doordat het totale ecologische systeem robuuster wordt behoort een recreatieve wandelroute door de Schoolsteegbosjes eindelijk tot de mogelijkheden.

Er komt duidelijkheid over de blijvende positie van landbouw in het gebied. Op dit moment worden gronden van jaar tot jaar verpacht en weten de betreffende gebruikers nooit of ze het volgende jaar weer op de exploitatie van de gronden van Heijmans mogen rekenen. Mocht Heijmans op enig moment een lucratievere bestemming kunnen realiseren, dan valt de grond definitief weg voor de landbouw. Zo maken zonnevelden, voor de realisatie waarvan toenemende druk ontstaat, een einde aan agrarisch gebruik (én de karakteristieke kenmerken van het gebied).

De Stichting zal de niet voor natuur te gebruiken landbouwgronden toevoegen aan de meer dan 750 ha landbouwgrond die zij al duurzaam rondom Leusden aan agrariërs verpacht. Het afsluiten van beheerpakketten voor agrarisch natuurbeheer zal gestimuleerd worden op daartoe geschikte percelen in het kader van natuurinclusieve landbouw. Melkveehouders hebben daar toenemend interesse in want het leidt tot hogere duurzaamheidsscores bij de melkfabrieken. Pachters van De Boom weten daarnaast dat de Stichting prijs stelt op langdurige en duurzame relaties. De landbouwsector krijgt hiermee dan ook eindelijk de zekerheid dat een aanzienlijk deel van de gronden in het Langesteegebied voor de agrarische bedrijfsvoering behouden zal blijven.

Bijna drie jaar geleden heeft de Stichting gronden aan de zuidzijde van de Schoolsteegbosjes van de Provincie aan kunnen kopen. Op deze gronden rust een kwalitatieve verplichting om deze percelen als natuur te ontwikkelen en beheren. Tot dusver is er verschravingsbeheer uitgevoerd, maar de volledige ecologische potentie van het gebied wordt daarmee nog niet benut. De bouwvoor van een aantal percelen zal afgegraven moeten worden. De plannen daarvoor zijn vrijwel gereed en in 2018/2019 wordt uitvoering met Provinciale subsidie voorzien. Het zal buitengewoon betreurenswaardig zijn als die maatschappelijke investeringen niet volledig tot hun recht kunnen komen doordat een onmisbare verbindende schakel in de Langestee blijft ontbreken.

Heijmans is een bouwer/ontwikkelaar. Veel insprekers stellen dat Heijmans niet mag worden beloond voor een speculatieve aankoop hetgeen een begrijpelijke en terechte reactie genoemd kan worden. Het is echter de visie van de Stichting dat er niet of nauwelijks nog sprake van een beloning is of zal zijn. Ofschoon Heijmans daarover geen uitspraken doet, moet zij haar grondpositie inmiddels (vrijwel) tot de huidige waarde van landbouwgrond hebben afgeschreven. De ruilverhouding tussen de gronden Langestee-Tabaksteeg, die met gesloten beurzen plaats zal vinden, toont dat duidelijk aan. Heijmans heeft het verlies op haar speculatieve aankoop dus al genomen.

Als de grond thans voor een reële (landbouwkundige) waarde in haar boeken staat heeft Heijmans geen reden om de grond te verkopen en kan Heijmans het zich veroorloven om deze gronden zonodig tot in de eeuwigheid te bezitten en haar kans af te wachten. Er hangt immers een enorme woningbouwopgave boven Eemland en deze gronden zijn nu eenmaal nabij de bebouwde kom van Leusden gelegen.

Zolang Heijmans haar gronden in de Langesteeg bezit, en niets weerhoudt haar ervan dat te blijven doen, zal er dus niets terechtkomen van de ecologisch groene en recreatieve invulling die Stichting De Boom, de provincie Utrecht en óók uw gemeente zo vurig wensen. Leusdenaren zullen alleen maar naar het gebied mogen kijken, maar het niet kunnen betreden en beleven. De door de Stichting voorgestane ontwikkeling van duurzaam landbouwkundig gebruik, ecologische en recreatieve verbindingen zoals geschetst, leidt tot de groene invulling die u nastreeft. Neem geen genoegen met de ecologische woestijn die het gebied nu helaas is. Uw Raad heeft nu de mogelijkheid om de lang gekoesterde wens van uzelf en de overgrote meerderheid van uw burgers te verwezenlijken, grijp die kans aan!

Tabaksteeg

Veel insprekers hebben gesteld dat hen gedurende een aantal jaren (variërend van 5 tot 25) een vrij uitzicht over de weilanden van de Stichting is beloofd door vertegenwoordigers van de GEM Tabaksteeg. De aanwezigheid van haar eigendommen blijkt tot verbazing van de Stichting zelfs te zijn gebruikt als (verkoop)argument om de aantrekkelijkheid van de ontwikkeling Tabaksteeg kracht bij te zetten. Uiteraard is dat vleiend, maar de Stichting was daar niet van op de hoogte en heeft zich zeker niet aan behoud van dat vrije uitzicht verbonden (al is het maar omdat er een elzenhakhoutsingel van de Stichting langs het fietspad loopt).

Ter voltooiing van de wijk Tabaksteeg is het betreffende perceel te beschouwen als een landschappelijk passende en begrijpelijke keuze. Het is de afsluiting van de oorspronkelijke ontginning Hamersveld: Na de in de plannen te behouden zuidelijke grenshoutwal begint de haaks op Hamersveld staande ontginning Leusbroek.

Het bestemmingsplan heeft ter plaatse van het perceel de bestemmingen Groen en Natuur ten behoeve van een droge ecologische verbindingzone. Voor de bestemming Groen is er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen die de mogelijkheid biedt voor een Buitenplaats met een tot 18 meter hoog gebouw met bijgebouwen tot een volume van 5.000 m³ met 4 woningen en een park. De totale grootte van de buitenplaats, inclusief het voor het publiek opengestelde park, bedraagt minimaal 2 hectare. De Stichting heeft de afgelopen 10 jaar meerdere pogingen gedaan om die potentiële buitenplaats te realiseren maar is daar niet in geslaagd. De markt toonde en toont geen belangstelling. Daarom is de strook in gebruik gebleven als landbouwgrond. Het park is immers planologisch gekoppeld aan de (rode) ontwikkeling van een buitenplaats.

De eveneens niet gerealiseerde Natuurbestemming is inmiddels overbodig geworden doordat de Stichting in nauwe samenwerking met de Provincie de voormalige spoorlijn tot droge ecologische verbindingzone ingericht heeft. De zone langs de Ben Pon baan loopt daarmee al enige tijd niet meer dood.

De wijzigingsbevoegdheid tot buitenplaats betekent naar de mening van de Stichting dat bewoners er rekening mee dienden te houden dat hun uitzicht mogelijk niet vrij zou blijven. De gebouwen van de Buitenplaats, maar ook (park)bomen en bosschages zouden hun uitzicht in de nabije toekomst kunnen blokkeren. Ook de bestaande houtwal van de Stichting langs het fietspad blokkeert dat zicht, al wordt die regelmatig (zonder overleg/toestemming en aan de opvallend vroege kant) bijgesnoeid ter plaatse van een aantal woningen zo is de Stichting al enkele malen opgevallen.

De Stichting heeft er begrip voor dat de bewoners met uitzicht op de strook ten zuiden van het fietspad grote moeite hebben met de ontwikkeling van woningen op die grond.

Bij de principe-uitwerking van het plan is daarom zoveel mogelijk rekening gehouden met hun belangen door de woningen zo ver mogelijk bij de bestaande woningen vandaan te situeren. Het aan te leggen park zal de verstoring van het uitzicht in hoge mate verzachten. De gedachte is om het park in nauwe samenwerking met de bewoners te ontwerpen.

De ontsluiting, aan de noordzijde van de nieuwe woningen, is erop gericht een verdere stap naar het zuiden, waar de Stichting twee hoeven aan agrarische ondernemers verpacht, te blokkeren.

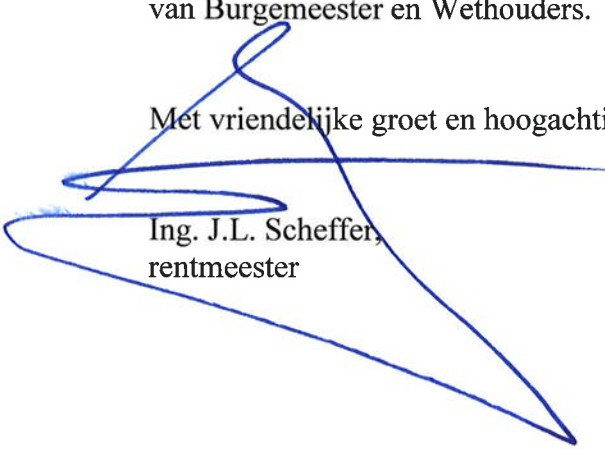
Een van de insprekers heeft uit een illustratie bij het principe opgemeten dat het nieuwe park maar circa 50 meter breed zou worden. Die meting is juist, maar het College heeft in reactie op het principeverzoek aangegeven dat zij een minimale breedte van 60 meter noodzakelijk acht. Dat gegeven is door de Stichting en Heijmans aanvaardt en zal ook zo worden uitgevoerd. Daardoor ontstaat er betreedbaar en beleefbaar (park)groen dat zal leiden tot een beter leefmilieu voor de hele wijk Tabaksteeg en Leusden-Zuid. Het aan te leggen park zal één van de grootste parken van Leusden zijn.

Om het bouwplan mogelijk te maken zal de provinciale rode contour opgeschoven moeten worden. De Provincie heeft aangegeven hierin mee te willen gaan mits de ecologische verbinding in de Langesteeg daadwerkelijk wordt gerealiseerd (conform haar beleid en de gesloten convenanten). Mét Nieuw Knal Groen is de Stichting van mening dat met de rode contour voorzichtig omgegaan moet worden.

In dit geval is de Stichting echter ook van mening dat de te realiseren doelen in de Langesteeg het middel meer dan heiligen.

Respectvol verzoekt Stichting De Boom u om in te stemmen met het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders.

Met vriendelijke groet en hoogachting,



Ing. J.L. Scheffer,
rentmeester