

Inspraakreactie 8 februari 2024

Uitwisseling Raad van Leusden  
Agendapunt 1c: Tabaksteeg-Zuid Concept Kaders en Randvoorwaarden

Geachte leden van de Raad,

Namens Stichting De Boom vraagt ondergetekende uw aandacht voor het volgende.

Laat ik beginnen met complimenten. Er is veel werk verzet en er is oog geweest voor de eigenheid van het gebied van de Stichting waar wellicht een nieuwe woonwijk zal komen. Ik zeg bewust “wellicht”, want dat die wijk er zal komen is allerminst zeker.

Er wordt wel eens gesuggereerd dat het doel van de Stichting is om gronden in het Langesteeggebied te verwerven en daar natuur te realiseren. Dit is onjuist, binnen de doelstelling van de Stichting is dit mogelijk maar het is absoluut geen doel (zie de voetnoot van dit document). De zo gewenste ecologische verbinding is een doel van de gemeentelijke en Provinciale overheid en de Stichting is, onder goede en zakelijke voorwaarden, bereid om die te helpen realiseren.

U weet net als ik dat begin jaren 2000 in het zogenaamde 4<sup>e</sup> kwadrant van Leusden een probleem is ontstaan doordat ontwikkelaars op een gemeentelijk visiedocument reageerden en grondaankopen deden die de toen al voorziene natuurontwikkeling blokkeren.

De Stichting is in de jaren daarna meerdere malen op verzoek van de gemeente met ontwikkelaars in gesprek gegaan om een oplossing voor die situatie te zoeken door het inzetten van haar grondposities in de gemeente. Meestal leidde dat tot niets maar in 2017 en 2018 was er een doorbraak en besloot uw gemeente om medewerking te verlenen aan 28 woningen op het perceel direct ten zuiden van de Tabaksteeg. Daarna werd er nabij WVG gevestigd en werd de intentieovereenkomst omtrent Tabaksteeg-Zuid en Langesteeg gesloten. Dit maakte het mogelijk om de provinciale rode contour op te schuiven.

Wellicht wilt u die intentieovereenkomst er nog eens op naslaan, want op bladzijde 14 van de kaders en randvoorwaarden staat een stelling die niet met de waarheid overeenstemt en dat vind ik kwalijk. Nergens in de intentieovereenkomst staat namelijk dat de gemeentelijke medewerking aan het plan met de 28 woningen door die overeenkomst komt te vervallen.

Uw raad heeft vorig jaar echter besloten dat u die medewerking ééNZijdig opzegt. De opzegging van de afspraken uit 2018 is echter erg voorbarig.

En dat brengt mij bij mijn eerste punt: als het plan financieel onhaalbaar is door bovenwettelijke eisen dan is de kans groot dat Tabaksteeg-Zuid niet gerealiseerd kan worden.

Hoofdvoorwaarde voor de Tabaksteeg-Zuid is de rode contour verschuiving door de Provincie. Die contour loopt nu nog langs het fietspad Tabaksteeg. De Provincie heeft in ruil voor verplaatsing als harde voorwaarde bepaald dat in het Langesteeggebied een ecologische verbinding wordt gecreëerd van de Schoolsteegbosjes naar het zuiden.

De ontwikkelaars die zojuist aan het woord waren zijn onder voorwaarden bereid om hun gronden te ruilen met de gronden van de Stichting. De Stichting zal haar ruwe bouwgrond verkopen en landbouwgrond verwerven. De bovenwettelijke eisen in de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden leiden er echter toe dat de ontwikkelaars eigenlijk niets voor de bouwgrond van de Stichting kunnen betalen omdat het bouwen te duur wordt door die gemeentelijke eisen. In dat geval zullen de Stichting en de ontwikkelaars dus niet kunnen komen tot de noodzakelijke rondruil en dan gaat het project niet door.

Natuurlijk kan een gemeente voor woningbouw benodigde gronden zonodig onteigenen maar dat gaat hier niet lukken. Zonder omgevingsplan komt er namelijk geen onteigening en er komt pas een omgevingsplan als de rode contour is opgeschoven. En dat gebeurt niet zonder de ruil die natuur in de Langesteeg mogelijk maakt.

Om die reden geeft de Stichting de Raad in overweging om het College op te dragen om alle bovenwettelijke eisen in de Kaders en randvoorwaarden te schrappen.

Namens de Stichting wens ik uw Raad veel wijsheid en het doortastend vermogen om de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling Tabaksteeg-Zuid tot haalbare proporties terug te brengen.

Hoogachtend,

Ing. J.L. Scheffer  
Rentmeester