

BIJLAGE 3 - Brief van het college van de gemeente Leusden van 21 februari 2018, inzake duurzame oplossing Langesteeggebied

Stichting "De Boom"
p/a 't Schoutenhuis BV
Postbus 13
3930 EA WOUDENBERG

Uw brief van: 3 oktober 2017 Zaaknummer: L149833 Behandeld door: W. van den Bedem
Uw kenmerk: 1468 Telefoonnummer: 14033 Verzonden:

21 FEB. 2018

Onderwerp: Duurzame oplossing Langesteeggebied.

Geachte heer Scheffer,

In uw in aanhef aangehaalde brief vraagt u ons college, mede namens Heijmans Vastgoed BV en Osinga om een standpunt met betrekking tot de plannen die u samen heeft ontwikkeld voor de duurzame groenblauwe inrichting van de Langesteeg in combinatie met de realisatie van 28 woningen en een park aan de zuidzijde van Tabaksteeg.

Onze wethouders Van Beurden en Overweg hebben hierover in het recente verleden meerdere keren met u gesproken. In de geest van het college uitvoeringsprogramma 2014-2018 is door Van Beurden aan u als meest betrokken partij gevraagd een definitieve oplossing te vinden voor de in het Convenant Groene Agenda door meerdere partijen beoogde groenblauwe inrichting van de Langesteeg. Deze inrichting moet leiden tot het creëren van een aaneensluitend groen netwerk van de Heuvelrug tot de Veluwe, een stedelijk recreatief uitloopegebied en het borgen van de belangen van agrariërs. Met deze invulling wordt woningbouw in dit gebied definitief uitgesloten. Stichting "De Boom" wil de hiervoor noodzakelijke gronden ten noorden van de Langesteeg verwerven om daarmee deze plannen te verwezenlijken.

U geeft aan dat dit plan alleen kan worden gerealiseerd als Heijmans Vastgoed BV en Osinga (eigenaren van een deel van de gronden in de Langesteeg) hun bezit hier kunnen ruilen met andere gronden, waarop woningbouw kan worden gerealiseerd. Stichting "De Boom" heeft hen hiervoor gronden (6 ha) direct ten zuiden van Tabaksteeg aangeboden. Deze locatie heeft de bestemming "groen", onder voorwaarden om te zetten naar een landgoed.

Door Heijmans Vastgoed BV is een plan ontwikkeld voor de realisatie van maximaal 28 woningen in combinatie met een park. Dit plan op hoofdlijnen heeft u meegestuurd met de aangehaalde brief.

Bezoekadres: Fokkerstraat 16, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
E-mail: gemeente@leusden.nl

Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl



Op 25 september jl. hebben wij in samenspraak met u een informatiebijeenkomst voor de direct aanwonenden van het plangebied aan de Tabaksteeg-Zuid belegd. Een tweede bijeenkomst voor m.n. de bewoners van het Langesteeggebied, Leusden-Zuid en Tabaksteeg heeft plaatsgevonden op 25 oktober jl.. Uit onder andere deze bijeenkomsten is gebleken dat er bij omwonenden verzet bestaat tegen met name de plannen voor woningbouw aan de zuidzijde van de Tabaksteeg. Na afweging van scenario's en het belang dat wij hechten aan een groene inrichting van het Langesteeggebied menen wij dat deze plannen, in combinatie met een park, een kansrijk scenario vormt om dit doel te bereiken. Derhalve hebben wij, gehoord de gemeenteraad op 14 december j.l., besloten in principe en onder de volgende voorwaarden mee te werken aan uw plannen:

- a. de gezamenlijke ambities van de Groene Agenda-partijen in het Langesteeggebied moeten hiermee finaal worden geborgd;
- b. Stichting "De Boom" neemt om deze ambities te verwezenlijken het initiatief voor contact met alle betrokken partijen (gemeente, provincie, waterschap, LTO, overige grondeigenaren in het plangebied, etc.). Dit overleg moet leiden tot een door alle partijen onderschreven inrichtingsplan. In dit plan moet duidelijk worden weergegeven wat concreet ter versterking van natuur, agrarisch natuurbeheer, recreatie (en in elk geval de toegankelijkheid van Schoolsteegsebosjes) en landbouw wordt gedaan als onderdeel van een concrete aanvraag om (ruimtelijke) medewerking van de gemeente voor de plannen voor zowel Langesteeg als Tabaksteeg-Zuid;
- c. de definitieve overdracht van 41,5 ha grond in de Langesteeg door Heijmans Vastgoed BV /Osinga aan Stichting "De Boom" ten behoeve van de realisatie van de vastgelegde ambities moet zijn gegarandeerd;
- d. Stichting "De Boom" bewerkstelligt dat ook de gronden die economisch en/of juridisch eigendom van andere ontwikkelende partijen zijn in het plangebied ten noorden en ten zuiden van de Langesteeg blijvend deel uitmaken van de onder a bedoelde groene versterking. Hiervoor moeten alle voor agrarisch gebruik bestemde percelen onderdeel uitmaken van het onder b. bedoelde plan en een blijvend groene inrichting en bestemming krijgen;
- e. in verband met ad d. is ons college bereid zo nodig mee te werken aan maatwerkoplossingen voor de herontwikkeling van agrarische bouwpercelen;
- f. op de kavel ten zuiden van de Tabaksteeg mag Heijmans Vastgoed BV maximaal 28 woningen realiseren in combinatie met een park. Dit park krijgt over het hele plangebied een breedte van tenminste 60 meter, gerekend vanaf de kadastrale grens aan de zuidzijde van het fietspad "Tabaksteeg";
- g. de gemeente verkoopt onder nader te bepalen voorwaarden, waaronder in ieder geval een marktconforme prijs, de gronden tussen de onder f. bedoelde kavel van stichting "De Boom" en de busbaan aan Heijmans Vastgoed BV;
- h. de gemeente realiseert tussen de te realiseren maximaal 28 woningen en het fietspad "Tabaksteeg" onder nader met Heijmans Vastgoed BV af te spreken voorwaarden een park. Uit de opbrengst van de grondverkoop, als bedoeld onder g. moeten door ons in ieder geval het ontwerp en de aanleg van het park kunnen worden bekostigd;

- i. het in f. bedoelde park wordt door de gemeente in dialoog met bewoners ontworpen. Binnen door de gemeente aan te geven hoofdlijnen worden door Heijmans Vastgoed BV in dialoog met de omwonenden de nadere criteria voor de woningen (w.o. nokhoogte en beeldkwaliteit) inhoud gegeven;
- j. De in i. bedoelde ontwerpen voor het park en de woningen c.a. worden vastgelegd in een samenhangend beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt door de gemeente vastgesteld na overleg met de omwonenden;
- k. voorafgaand aan de planologische procedure voor de realisatie van de woningen en het park wordt tussen Heijmans Vastgoed BV en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten Hierin worden ieder geval zaken geregeld als verhaal van door de gemeente gemaakte kosten, afspraken met betrekking tot de inrichting en overname van de openbare ruimte en planschade. In de anterieure overeenkomst wordt ook opgenomen dat als de in h. bedoelde middelen onvoldoende zijn ter dekking van de kosten van het realiseren van een park conform het in ad j. bedoelde beeldkwaliteitsplan door Heijmans Vastgoed BV dit verschil wordt bijgepast;
- l. aan de definitieve (planologische) medewerking van de gemeente worden nadere voorwaarden verbonden. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer het draagvlak voor de plannen bij de omgeving ophaalt en de ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling op deze locatie levert.

De definitieve instemming met de plannen is afhankelijk van de inhoud van het uiteindelijke plan voor de groenblauwe inrichting van de Langesteeg, de wijze waarop dit met de andere eigenaren in het plangebied is afgehecht (zie hiervoor onder b en d). Het finale oordeel hierover is voorwaardelijk voor de medewerking aan de plannen voor de bouw van de maximaal 28 woningen en een park aan de zuidzijde van de Tabaksteeg. Ook voor de definitieve plannen voor Langesteeg en Tabaksteeg-Zuid vragen wij te zijner tijd de gemeenteraad om een zienswijze.

Nadat de gemeenteraad met deze plannen heeft ingestemd sluiten wij graag met Heijmans Vastgoed BV een anterieure overeenkomst voor de voorwaarden, waaronder wij meewerken aan ontwikkeling van de woningen en het park in Tabaksteeg-Zuid. Onderdeel hiervan zijn de condities waaronder wij gronden willen inbrengen en de openbare ruimte (waaronder het park) overnemen.

Zoals bekend staat het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling in Tabaksteeg-zuid niet toe. Omdat de woningbouw buiten de rode contour plaatsvindt is voor de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan de voorafgaande planologische medewerking van de provincie Utrecht noodzakelijk. Uiteraard is onze medewerking mede onder voorbehoud van een positief besluit van het provinciebestuur op dit punt.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Leusden,



H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris (wnd.)



G.J. Bouwmeester
burgemeester

Bezoekadres: Fokkerstraat 16, LEUSDEN
Postadres: Postbus 150, 3830 AD LEUSDEN
Bankreknr: NL12 BNGH 028.50.04.956
E-mail: gemeente@leusden.nl

Telefoon: 14 033
Fax: (033) 49 61 500
Website: www.leusden.nl

