

Geachte raadsleden en wethouder,

Dank voor de mogelijkheid om tijdens deze uitwisseling te kunnen spreken.

Ik spreek namens een aantal bewoners van wat inmiddels in uw wandelgangen Tabaksteeg-Noord is gaan heten.

Allereerst wil ik u melden dat wij vóór woningbouw zijn, gelet op de bestaande huisvestingsproblematiek. Het document suggereert in verschillende teksten het tegendeel. Dat vinden we jammer, omdat in gesprekken met individuele fracties van uw raad dit nadrukkelijk aan de orde kwam.

We zijn er van overtuigd dat een goede aanpak, die start met het serieus nemen van alle belangen en afspraken van de huidige én toekomstige bewoners van de wijk Tabaksteeg (Noord én Zuid) en werkelijke participatie, transparantie & kaders, zal leiden tot een gedragen plan met waar nodig compromissen, dat sneller en beter uitvoerbaar is en tot betere eindresultaten zal leiden.

Wij staan op een aantal punten niet achter de nu voorliggende voorstellen op inhoud en proces. Ik benoem de meest belangrijke hier. De overige punten zijn als bijlage opgenomen in de notitie die wij de griffie ter beschikking hebben gesteld.

1. In de eerdere plannen voor 28 woningen zijn intensieve gesprekken gevoerd met portefeuillehouder(s), die uiteindelijk hebben geleid tot afspraken met betrekking tot een park als buffer tussen de 28 woningen en de bestaande wijk Tabaksteeg. Hoewel de betreffende brief inmiddels is ingetrokken, blijft het principe van een groene buffer annex park die middels deze afspraken werd erkend voor ons wel leidend in onze reactie. Niet alleen voor aanwonenden, maar ten behoeve van de leefbaarheid voor de gehele wijk Tabaksteeg-Noord. Ik citeer uit de notitie:

blz. 21 "In dit wijkdeel (Tabaksteeg-Noord) is slechts 7% water en 7% groen beschikbaar".

De beperkte hoeveelheid openbaar groen lijkt te komen door de planaanpassing van november 2017 waarbij de oorspronkelijke in het plan voor de Tabaksteeg-(Noord) opgenomen groene bufferzone (direct ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg)

“verhuisd” is naar het plangebied en bovendien het oorspronkelijke maximum van 880 woningen is losgelaten.

En dit terwijl de Tabaksteeg-Noord destijds zo werd opgezet dat mensen met de natuur in contact kunnen komen en dat ook veel doen middels het fietspad Tabaksteeg.

Een citaat op blz. 22. *“Een ander verschil is dat de normen voor Tabaksteeg-Zuid ertoe leiden dat er zowel substantieel meer groen alsook water moet worden gerealiseerd dan in de bestaande wijken”*.

2. In voornoemde gesprekken is ook bij voortduring aandacht gevraagd voor de mede door de gemeente Leusden gedane uitspraken (tot en met 2010/2011) met betrekking tot 20-25 jaar niet bouwen in het nu aangewezen plangebied. Stelselmatig wordt tot op heden ontkend dat die bestaan. Mocht u twifelen dan kunnen wij een u een geluidsopname beschikbaar stellen waarin een en ander bevestigd wordt door direct betrokkene bij de toenmalige verkoop van kavels.

Het rapport spreekt op blz. 7 laatste bullit over “het privilege van prettig uitzicht dat een prijs heeft”. U zult begrijpen dat dit uitgangspunt ook ons aanspreekt. De meesten van ons hebben namelijk die prijs betaald. Het terzijde schuiven van deze “principes” voor de ene groep en vervolgens weer opvoeren als ontwerpelement voor een nieuwe wijk kunnen wij niet rijmen met betrouwbaar bestuur.

3. Ten aanzien van het ontsluiten van het noordelijke deel van Tabaksteeg-Zuid via de Ben Ponbaan en de Ecologische zone merken wij op dat het erop lijkt dat in de belangenafweging van een goede ontsluiting van Tabaksteeg-Zuid versus de kwaliteit van de Ecologische zone de ontsluiting het heeft “gewonnen”. Een goede onderbouwing is echter nergens te lezen, ook de in diverse gesprekken aangedragen opties met minder impact op de Ecologische zone worden zonder duidelijke onderbouwing terzijde gelegd.

De eigen visie van Leusden met betrekking tot het belang van de Ecologische verbindingzone, met inmiddels een rijke diversiteit aan flora en fauna, wordt in feite hiermee losgelaten.

Bovendien komt voor een aantal bewoners in de wijk Tabaksteeg ook de ontsluitingsweg naar de nieuwe wijk zeer dicht op de woning te liggen gelet op de beperkte breedte die beschikbaar is in de genoemde uitgangspunten.

Met de keuze om voor de nieuw te realiseren wijk primair de voorzieningen van het Maximaplein te gebruiken ontstaat ook op andere punten extra druk op de bestaande wijken. De onderbouwing van de gekozen uitgangspunten met betrekking tot verkeersstromen naar de wijk en de belasting (overlast) van de wegen naar de voorzieningen is slechts zeer beperkt en niet transparant.

Wij pleiten voor een uitwerking middels enkele door verkeersdeskundige(n) onderbouwde scenario's die in een zorgvuldige besluitvorming gewogen kunnen worden. Als voorbeeld kan dienen dat voorbij wordt gegaan aan eventuele verkeersstromen via de Anna Aleidalaan en slechts gesproken wordt over impact voor de Hekkerdreef.

Wij hebben de indruk dat primair is gekeken naar de criteria voor de nieuwe wijk. Potentieel negatieve effecten, zoals een flinke toename van verkeer in de wijk Tabaksteeg die daarvoor niet is ingericht worden daarbij slechts beperkt in beeld gebracht, dan wel genegeerd. Dit leidt naar onze mening tot risico's van onbekende omvang.

4. Tenslotte een enkele opmerking over de vormgeving van de participatie.

In het document "Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg-Zuid" wordt op verschillende plaatsen aandacht besteed aan het onderwerp participatie. En om maar met de deur in huis te vallen, uit de tekst en onze ervaringen in het proces ontstaat het beeld dat participeren eerder een verplicht nummer en een belemmering is dan een betekenisvolle bijdrage kan zijn.

Veelal volgt een proces antwoord, zonder dat helder is waar in het proces over welk onderwerp participatie mogelijk is. Uit de voorstellen die thans voorliggen lezen we dat participatie zich primair zal richten op datgene wat binnen het plangebied gaat

gebeuren, terwijl een aantal ingebrachte onderwerpen ook ging over de verbinding tussen het plangebied en de omgeving.

Uit de bijlage I blijkt dat op veel onderwerpen in een latere fase ofwel een antwoord komt ofwel een uitwerking, soms worden ook hier kanttekeningen gemaakt die inconsistent zijn met het document (bijvoorbeeld: “niemand heeft recht op vrij uitzicht” versus “het privilege van prettig uitzicht dat een prijs heeft”) dat ik hiervoor ook al noemde.

Naar onze mening is het tekenend voor de visie op participatie dat in paragraaf 18 in de tweede zin al benoemd wordt dat wanneer de bestemmingsplanprocedure start, belanghebbenden hierover schriftelijk worden geïnformeerd en dat in die procedure ruimte is voor inspraak en het indienen van zienswijzen op het plan.

Wij ervaren dat op dit moment als een suggestie om onze energie maar te richten op een formeel en zonnig juridisch traject. Dat kan toch zeker niet uw bedoeling zijn?

Samenvattend

We willen dat er gebouwd kan worden. We denken ook dat als de belangen en participatie van de bewoners van Tabaksteeg Noord werkelijk een onderdeel zijn van dit proces we tot een snellere en betere oplossing kunnen komen voor iedereen.

C.H. Visser

Meester van Akenstraat 1, 3832 LT Leusden

Mede namens:

D. van Gemeren

Tabaksteeg 5

B. Oeben en A. Blancke

Bab van Garderenstraat 1

L. Pronk

Wim Vrijhoefstraat 50

M. Meijer

Rita de Voogdstraat 14b

F. Redel

Rita de Voogdstraat 25

J. Wanner en E. Rodts

Bab van Garderenstraat 2

C. Liebregts en K. Lindeman

Tabaksteeg 15

B. Ridderhof en A. Ridderhof

Tabaksteeg 21

R. de Graaff
S. Berg
N. van Lambalgen
A.C. Looijen
W. van 't Klooster
P. van 't Rossum en M. van Loosen
J. Gerritsen
E. Franse
A. van Poppel
S. Nellestijn
W. van Burgsteden en J. Muller
M. Holwerda en M. Holwerda
J. Dijkstra
R. de Rooij en S. Jurgens
A. Hartog
P. van Leuveren
E. Kerkhof

Jan Wagenaarlaan 2
Rita de Voogdstraat 16
Rita de Voogdstraat 41
Petri Markensteinstraat 6
Meester Hendriksenstraat 4
Kees van Burgstedenstraat 28
Jan Wagenaarlaan 1
Rita de Voogdstraat 20
Tabaksteeg 19
Rita de Voogdstraat 39
Meester Hendriksenstraat 1
Meester Hendriksenstraat 3
Tabaksteeg 17
Kees van Burgstedenstraat 3
Rita de Voogdstraat 33
Meester Van Akenstraat 6
Tabaksteeg 9

Overige opmerkingen en vragen met betrekking tot het voorliggende document¹

De overige opmerkingen worden gemaakt onder verwijzing naar paragraaf en pagina nummer(s). Citaten uit de tekst zijn in cursief ter verduidelijking opgenomen

paragraaf	blz.	tekstgedeelte	Opmerking/reactie
1	6 onderaan	<i>Burgers, overheden en bedrijven zullen daartoe soms hun heilige huisjes moeten opgeven, afscheid moeten nemen van vanzelfsprekendheden, (financiële en ruimtelijke) pijn moeten verdelen, moeten handelen naar de geest van beleid en regelgeving en soms reeds lang betrokken stellingen moeten verlaten.</i>	Hoe gaat de gemeente Leusden dit faciliteren en is er de bereidheid om ook zelf pijn als gemeente te nemen?
1	7 laatste zin	<i>en dat het privilege van prettig uitzicht een prijs heeft (waarde creëren);</i>	Hoe wordt dit daadwerkelijk door de overheid afgedwongen? Handhaven versus gedogen?
1	8	<i>Wat echter gevraagd mag en moet worden is dat bedrijven, individuen en overheden zich niet laten leiden door winstmaximalisatie en consumptieve vraagcreatie.</i>	Hoe wordt dit gewaarborgd met betrekking tot de partijen die betrokken zijn bij de grondruil? Wordt hun winstmaximalisatie daadwerkelijk als niet leidend meegewogen?
3	12	<i>3) Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen als gevolg van vaststelling van nieuw beleid of wet- en regelgeving door de gemeente Leusden is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeenteraad van de gemeente Leusden;</i> <i>4) Indien het gewenst of noodzakelijk is, een in deze kaders en randvoorwaarden gestelde (onder)grens of eis aan te passen</i>	Er is verschil tussen 3) waar sprake is van gemeenteraad van de gemeente Leusden en 4) waar sprake is van gemeente Leusden. Wat is de betekenis van dit verschil?

¹ Kaders en randvoorwaarden Tabaksteeg-Zuid, Concept Versie 2.2 d.d. 24-1-2024

		<i>ten behoeve van de financiële of ruimtelijke haalbaarheid is dat alleen mogelijk met instemming van de gemeente Leusden.</i>	
7	18	<i>Figuur 'Gebied waar een nieuw leefgebied wordt ontwikkeld en waarbinnen zich het nog nader te bepalen plangebied bevindt'</i>	<p>Het zoekgebied lijkt uitgebreid te zijn met een deel van de Ecologische zone en wordt opeens leefgebied genoemd, waarbinnen dan het plangebied zich zal bevinden.</p> <p>Dit suggereert dat de ontsluiting de facto al door dit gebied zal gaan lopen terwijl er onvoldoende onderbouwde scenario's zijn uitgewerkt.</p>
8.2	21	<p>Betreffende de wijk Tabaksteeg(-Noord):</p> <p><i>In dit wijkdeel is <u>slechts</u> 7% water en 7% groen aanwezig. De rest van het ruimtegebruik bestaat uit verhardingen (wegen en parkeerplaatsen).</i></p>	<p>Het verhuizen van de groene buffer ten zuiden van de Tabaksteeg in het nieuwe bestemmingsplan (2017) levert een gigantische dubbeltelling op. In de plannen voor de huidige Tabaksteeg-(Noord) is dit gebied ruim 80.000 m2 groot meegenomen in de berekening groen in de wijk. (Al dan niet inclusief circa 6.100 m2 voor het bustracé.)</p> <p>Nu wordt exact dezelfde strook ten zuiden van de Tabaksteeg meegenomen in de berekening groen in de wijk voor Tabaksteeg-Zuid.</p> <p>Bovendien lag er al de toezegging voor de ontwikkeling van een park van 60 meter in relatie tot woningbouw in het gebied.</p> <p>Het op deze wijze 'spelen' met grenzen van gebieden, als dat zo uitkomt, komt niet erg betrouwbaar over.</p>
	22	<p>Betreffende de wijk Tabaksteeg-Zuid:</p> <p><i>Een ander groot verschil is dat de normen voor Tabaksteeg Zuid ertoe leiden dat er zowel substantieel meer groen alsook water moet worden gerealiseerd dan in de bestaande wijken aanwezig is. Hierdoor zal zowel het karakter van de wijk, als de ruimtelijke verdeling (openbaar/privé) aanzienlijk afwijken van de wijken die tegen Tabaksteeg Zuid aanliggen en ontstaat er een groenstedelijk gebied</i></p>	

			Wij horen graag de mening van de portefeuillehouder hierover
8.4	22	<i>Wanneer alle in de participatie geuite wensen ingewilligd zouden worden, resteert een bruto gebied van circa 22 hectare waarmee een woningdichtheid van 35 woningen per hectare noodzakelijk wordt om 760 woningen te kunnen realiseren.</i>	Onduidelijk op basis van welke uitgangspunten c.q. onderbouwing dit statement wordt gemaakt en werkt daarmee zeer suggestief als het gaat om het zogenaamde 'resterende' bruto gebied en de woondichtheid om 760 woningen te realiseren.
8.4	22		Algemene opmerking bij deze paragraaf betreffende uitgangspunten is dat de hierna genoemde punten zeer globaal zijn geformuleerd. Het bevat nauwelijks concrete toetscriteria waaraan de uitkomsten van de volgende processtappen kunnen worden getoetst door diegenen die hiervoor zijn geroepen.
8.4	22	<i>afhankelijk van een goede ruimtelijke invulling is gestapeld bouwen met 4 à 5 bouwlagen acceptabel. Als accent kan op specifieke plekken gebouwd worden tot 7 bouwlagen;</i>	Hier staat iets anders dan in de presentatie waar sprake is van incidenteel
8.4	23	<i>als onderdeel van de nader uit te werken groenstedelijke ontwikkelstrategie wordt aan alle zijden van het te ontwikkelen gebied een nader te bepalen deel als groen/rode zone ingericht. Tussen de bestaande wijken en de nieuwbouw wordt zodoende aan de west- en noordzijde een groene/rode zone, met een nader te bepalen omvang en diepte, waarin in lage dichtheden functies en wonen een plek kunnen krijgen, gerealiseerd. Resultaat moet zijn: een kwalitatief goede stedenbouwkundige aansluiting (en passende beeldkwaliteit) van het nieuwe woongebied op het bestaande verstedelijkte gebied</i>	Over de kwaliteit van de verbinding zijn verschillende suggesties gedaan in verschillende gremia, mede naar aanleiding van de eerdere afspraken met de gemeente over een park structuur ten zuiden van de Tabaksteeg. Deze tekst ademt varianten die destijds als niet reëel zijn afgewezen. Zo wordt bijvoorbeeld onvoldoende onderbouwd waarom de Hamersveldseweg tussen de Leusbroekerweg en de

			spoorwegovergang niet een alternatieve ontsluitingsoptie is voor de Tabaksteeg Zuid.
8.4	24	<i>Verder vindt de ARK het belangrijk dat de Hamersveldseweg tussen de Leusbroekerweg en de spoorwegovergang zijn agrarische karakter aan beide zijden blijft houden;</i>	<p>Wat is de rol van het ARK in het proces om te komen tot kaders en randvoorwaarden voor Tabaksteeg Zuid?</p> <p>Waarom is dit zo expliciet benoemd als onderdeel van de beeldkwaliteit?</p> <p>Het lijkt logisch om dit deel van het plangebied niet direct als agrarisch karakter te benoemen maar mee te nemen in een groene overgang van de Tabaksteeg-Zuid in de omgeving.</p>
8.4	24	<i>dorps karakter is leidraad: hoofdzakelijk in architectuur, goot- en nokhoogte en grootte verschillende typen eengezinswoningen en appartementen met een bescheiden of middelgroot kavel. Er is overwegend soepele overgang van privé naar openbaar gebied, bijvoorbeeld gevormd door lage haagjes, of een nuttig erf in zoveel mogelijk natuurlijke materialen.</i>	Hoe past bij een dorpskarakter de bouwhoogte van incidenteel 7 woonlagen? In Tabaksteeg Noord en Maanwijk is slechts op één locatie sprake van vier woonlagen.
9.2	27	<i>Om die reden is het uitgangspunt voor Tabaksteeg-zuid tenminste 760 woningen. Het stedenbouwkundige plan, waarin alle eisen en wensen integraal samenkomen, moet samen met de uitgangspunten voor het wonen aangeven hoeveel woningen het gebied kan hebben.</i>	<p>Waarom wordt gekozen voor aantal woningen. In de toelichting is sprak van aantallen bewoners. Wanneer dan sprake is van kaderstelling is het dan niet logischer om uit te gaan van aantallen bewoners. Daarmee kan dan ook de druk op voorzieningen (winkels, scholen etc.) in de omgeving en verkeersstromen beter in beeld worden gebracht.</p> <p>Een kader zonder harde bovengrens is geen kader, slechts ontwerpruimte.</p>

9.3	27	<i>Stellen van een maximum aan het aantal te realiseren woningen</i>	Er is sprake van een technisch inhoudelijk antwoord. Veel wezenlijker is dat de ervaring leert dan in de meeste recente ontwikkelingen er uiteindelijk meer gebouwd wordt dan het afgesproken maximum. De vraag naar het stellen van een maximum heeft dan ook primair te maken met een vraag naar robuuste betrouwbare afspraken die nageleefd worden.
9.3	27	<i>we geven van tevoren aan waaraan we gaan toetsen;</i>	Zie eerdere opmerkingen, de toetscriteria zijn niet duidelijk evenmin als de momenten waarop toetsing plaatsvindt. Het lijkt eerder op een verzameling parameters die in onderlinge samenhang nog alle kanten op kunnen. Dat kan op zich de enige mogelijkheid zijn, maar vraagt dan wel nog expliciete afwegingsmomenten om vast te stellen of het geheel van keuzes in balans is met het gewenste einddoel. Waar in het proces zijn die momenten aanwezig en welke rol kunnen belanghebbenden daarin hebben?
9.4	28	<i>het tot nu toe gehanteerde aantal woningen van 760 geldt als minimum. Dit aantal wordt losgelaten als maximum. Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de draagkracht van het gebied.</i>	In het kader van draagkracht van het gebied dient in dit geval te worden verstaan: incl. de omliggende wijken. Dit i.v.m. de keuze om voor een aantal voorzieningen gebruik te maken van het Maximaplein (en mogelijk andere).
10.2	31	<i>Omdat het definitieve woningbouwprogramma nog niet is vastgesteld ten tijde van het opstellen van de prognose, is er rekening gehouden met 760 woningen.</i>	Uitgangspunt nu is het minimum. In combinatie met het hiervoor genoemde punt is het wenselijk om hiervoor enkele scenario's te ontwikkelen.

		<i>Wanneer het woningbouwprogramma tijdens planvorming nog zal wijzigen zal de leerlingenprognose moeten worden geactualiseerd</i>	Dat kan mede helpen om dit aspect van “afwentelen op buitenwijkse voorzieningen” in beeld te krijgen.
11	36		Wij missen in de wijk een ontmoetingsplek tussen de wijken en/of recreatieve voorzieningen voor anderen dan kinderen, zoals bijvoorbeeld ouderen, zoals aangegeven in verschillende participatiereacties.
14.2	45	<i>Met name het kruispunt Groene Zoom/Ben Ponbaan en Ben Ponbaan/Hekkerdreef moeten worden aangepast voor het extra verkeer dat zij te verwerken gaan krijgen door de komst van Tabaksteeg Zuid</i>	De aansluiting Ben Pon Baan / Anna Aleidalaan wordt niet genoemd. Dit voor verkeer uit Tabaksteeg-Zuid (noordelijke deel) de eerste mogelijkheid om richting Maximaplein te rijden. Tevens zal verkeer vanuit Tabaksteeg-Noord moeten invoegen op een weg die veel drukker is. De aansluiting op zich is nu al niet ideaal met brug en korte wacht/invoegstrook.
14.2	45	<i>Een tweede auto zou voor wat betreft de gemeente daarom bij voorkeur een (elektrische) deelauto moeten zijn.</i>	In welke mate is dit uitgangspunt onderbouwd succesvol. Bij andere situaties waar hogere normen zijn gehanteerd zoals in Tabaksteeg-Noord lijkt op meerdere punten een structureel tekort aan parkeerruimte i.v.m. het werkelijke aantal auto's. De afstand tot een treinstation is en blijft te groot.
14.3		<i>De wijk kan niet worden ontsloten via de grasdrogerijweg.</i>	in de voorliggende teksten is nog sprake van “heeft niet de voorkeur”. Dit is niet consistent, danwel de onderbouwing ontbreekt voor de conclusie.
Bijlage A. Participatie	66	<i>Aanwonenden aan het fietspad Tabaksteeg, aanwonenden in Leusden Zuid en aanwonenden aan de N226 willen groen uitzicht behouden, soms wel tot 100 m1 vanaf hun</i>	Dit suggereert dat alleen de aanwonenden behoefte hebben aan een groene overgang tussen de 2 wijken. Het gaat hier niet zozeer om

		<i>kavelgrens. Wanneer al deze wensen worden gehonoreerd betekent dat dat het te bebouwen gebied kleiner wordt en er dichtheden van 35 woningen/ha in dat gebied zullen moeten worden gerealiseerd;</i>	<i>uitzicht voor de aanwonenden maar om een leefbare omgeving met een groene bufferzone voor alle bewoners van Tabaksteeg Noord en Zuid.</i>
--	--	---	--