

De wijk Tabaksteeg in de gemeente Leusden is ontwikkeld vanuit de GEM Tabaksteeg op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn woningen en kavels aangeboden en tegen substantiële prijzen verkocht aan de huidige bewoners van de wijk Tabaksteeg. Eén van de elementen van het bestemmingsplan is de reservering voor OPENBAAR GROEN in de wijk waar alle bewoners van zouden gaan profiteren. De huidige bewoners hebben wel mogen betalen voor een woning en/of kavel in een wijk met een minimale voorziening van 60 m2 openbaar groen per woning, doch is hier tot op heden nog geen 40% van gerealiseerd met andere woorden de gemeente Leusden moet **nog meer dan 60% openbaar groen realiseren!**

- Alle grasveldjes en speelplaatsen tezamen vormen krap aan 15% van het gereserveerde openbaar groen.
- Grofweg vormt alle groenvoorziening langs de wegen en slootjes nog geen 20% van het gereserveerde openbaar groen.

De conclusie is dat er nog een forse verplichting rust op de gemeente Leusden aan de inwoners van de Leusden én met name de inwoners van de wijken Tabaksteeg en Leusden Zuid om het OPENBAAR GROEN op orde te brengen. Nu eindelijk de gehele strook groen (weilanden/ busbaan) langs de straat Tabaksteeg beschikbaar komt voor ontwikkeling door de gemeente Leusden wordt het tijd om deze verplichting gestand te doen.

			Openbaar groen
Op het aantal woningen (volgens de plannen)	927 * 60m2	=	55.620 m2
Op het aantal gerealiseerde wooneenheden (openbare data WOZ-waardeloket)	935 * 60m2	=	56.100 m2

DE FEITEN:

- 1) Zie bestemmingsplan en de vastgelegde reservering voor openbaar groen.
- 2) De twee grootste vlakken 'openbaar groen in de wijk Tabaksteeg zijn gelegen aan de:

GENTHOEK:

Speeltuin/ mini-voetbalveld en tuingroendepot ongeveer 2.100 m2 = slechts ca 4% van het gereserveerde openbaar groen.

KAREL BROUWERHOF:

Speeltuin/ mini-voetbalveld en parkachtig ongeveer 1.500 m2 = slechts ca 3% van het gereserveerde openbaar groen.

(Beide gemeten m.b.v. de meettool uit Google Maps)

- 3) Water valt NIET onder openbaar groen.
- 4) Ecologische verbindingszone is NIET openbaar.
- 5) Met geen mogelijkheid vormen alle kleinere speeltuintjes, strookjes groen langs water en de straten voldoende openbaar groen om het overige ruim 93% van het gereserveerde openbaar groen te realiseren.

Bij de uitbreiding van 880 naar 927 woningen voor de wijk Tabaksteeg zijn de weilanden ten zuiden van de Tabaksteeg ingezet om theoretisch aan het volume openbaar groen op basis van het aantal woningen te kunnen voldoen. Immers een plan mag niet per definitie onuitvoerbaar zijn, zowel in m2 als financieel.

Op latere momenten stroken grond al dan niet onttrekken aan bestaande situatie doet niets af aan het feit dat er door de gemeente Leusden **niet wordt voldaan** aan de Uitwerking van het vastgestelde bestemmingsplan. Net zo goed als het burgers niet lukt om één euro twee keer uit te geven, kan de gemeente Leusden niet dezelfde grond

twee keer inzetten om aan de minimale 60 m² voor openbaar groen voor de Tabaksteeg te voldoen en vervolgens om op 75 m² voor openbaar groen voor de wijk Tabaksteeg-Zuid te komen.

De gemeente Leusden is daarom op grond van het bestemmingsplan Tabaksteeg verplicht om alsnog openbaar groen te realiseren aansluitend aan de wijk Tabaksteeg. De wijk wordt begrensd door: de ecologische zone van het noordelijk deel naar de Zuidoosthoek en door de wijk Leusden-Zuid ten westen van de wijk Tabaksteeg. Er is maar één aansluitend gebied op de wijk Tabaksteeg, dat zijn de weilanden ten zuiden van de wijk en straat Tabaksteeg.

Op grond van de feiten zal minimaal de eerste 45 tot 60 meter (nog mede afhankelijk van ontsluiting van de nieuwe wijk) van de weilanden langs de gehele Tabaksteeg ingezet moeten worden om voldoende openbaar groen op basis van de verplichting uit het bestemmingsplan Tabaksteeg te realiseren. Let wel: op basis van het bestemmingsplan Tabaksteeg moet **"Het openbaar groen is functioneel en van goede ruimtelijke kwaliteit"** hieraan worden voldaan. Dat hier een prijskaartje aan hangt zal eenieder duidelijk zijn, dit is al bij aankoop van de kavels en woningen aan de GEM Tabaksteeg voldaan.

Stel: de gemeente Leusden meent wel twee keer gebruik te kunnen maken van dezelfde grond voor openbaar groen. Dan blijft de minimale breedte van 45 tot 60 meter overeind. Op basis van de nieuwe norm 75 m² per woning en een hoger aantal woningen zal de strook eerder breder worden, in ieder geval niet smaller. Daarnaast dient er dan een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden met voldoende openbaar groen aanpalend aan de wijken Tabaksteeg, Leusden-Zuid en Tabaksteeg-Zuid.

Om aan de nieuwe norm te voldoen moet ernaast bovenstaande nog minimaal 40.000 m² aan openbaar groen in de nieuwe wijk gerealiseerd gaan worden én dat is ook hier exclusief water.