

Aan: Raadsleden van de gemeente Leusden
Kopie aan: Het college van de gemeente Leusden en de raadsfracties
Datum: 20 februari 2026
Betreft: **Reactie vertegenwoordigers Tabaksteeg 'Noord'/Leusden Zuid
op collegevoorstel 20-01-2026**

Samenvatting:

- Het collegevoorstel voor Tabaksteeg Zuid vraagt om snelle besluitvorming maar biedt onvoldoende transparantie, kent een te ruime geheimhouding en wijkt af van eerder vastgestelde participatiekaders, waardoor democratische controle onder druk staat.
- Door de grondexploitatie volledig bij marktpartijen neer te leggen verliest de gemeente essentieel sturingsvermogen op (toekomstige) betaalbaarheid, duurzaamheid, leefkwaliteit en lange-termijnopgaven.
- De in het bestemmingsplan vastgelegde openbaar groennorm voor Tabaksteeg 'Noord' is nog steeds niet gerealiseerd; eerdere toezeggingen over openbaar groen in een bufferstrook zijn niet nagekomen. Dezelfde grond dreigt nu opnieuw voor andere doeleinden te worden ingezet, wat het vertrouwen van bewoners in de overheid aantast en de redelijkheid en billijkheid wordt door de overheid – tot op heden – geschaad.
- Het verkleinen van het projectgebied leidt tot risico op verdichting, verlies aan groen en een minder samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling; ook daarom is de toegezegde openbare groene bufferstrook van 60 meter cruciaal.
- Passende voorzieningen, infrastructuur en verkeersoplossingen voor de nieuwe wijk zijn onvoldoende geborgd, waardoor het huidige voorstel niet toekomstbestendig, niet zorgvuldig en niet in het belang van huidige en toekomstige inwoners is.

Geachte raadsleden,

Met deze brief reageren wij op het voorliggende collegevoorstel over de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid, waarin een aantal belangrijke besluiten wordt voorbereid (zaaknummer 292776). Na een periode van relatieve stilte rondom dit project, wordt nu gevraagd om op zeer korte termijn besluiten te nemen. Zoals eerder aangegeven zijn wij als buurtbewoners niet tegen de komst van de nieuwe wijk. We waarderen de inzet om in een complexe gebiedsontwikkeling met veel partijen vooruitgang te boeken. Tegelijkertijd zijn wij ervan overtuigd dat het voorliggende plan met bijbehorend voorstel in deze vorm niet in het belang is van huidige en toekomstige bewoners van de wijken Tabaksteeg en Leusden-Zuid, en evenmin in het belang van de gemeente Leusden als geheel. Hieronder lichten we onze zorgen toe, met het verzoek het voorstel te heroverwegen en aan te passen voordat het ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

1. Aanpassing van de grondexploitatie

Dat Heijmans en Schoonderbeek de grondexploitatie mogelijk volledig voor eigen rekening en risico gaan voeren en de gemeente zich beperkt tot faciliterend grondbeleid, vermindert de

publieke invloed op cruciale thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie en sociale samenhang.

Gezien de looptijd van ongeveer tien jaar is het essentieel dat afspraken en waarborgen voor de lange termijn stevig worden verankerd. Door de gemeentelijke deelname los te laten vervalt mogelijk direct financieel risico, maar verliest de lokale overheid tegelijkertijd sturingsvermogen, juist noodzakelijk bij veranderende marktomstandigheden en maatschappelijke opgaven. Dit raakt bovendien de positie van de raad en wijkt af van de koers die eerder met participatie is bepaald.

Daar komt bij dat de omvang van de geheimhouding, bepaald door het college, zeer groot is en zijn toekomstige financiële risico onvoldoende inzichtelijk voor de raad, te denken valt aan:

- Bovenwijkse voorzieningen;
- Nadelen van autoluwe wijk op omliggende wijken;
- Ontsluiting en congestie van verkeer;
- Veiligheidsaspecten van toename verkeer in de huidige wijk;
- Effecten van waterstand op omliggende wijken.

Hierdoor komen zorgvuldige democratische controle en publieke verantwoording onder druk te staan. Bij een langjarig en publiek relevant project is transparantie cruciaal. Een beperktere en meer proportionele toepassing van geheimhouding zou de positie van de raad en het vertrouwen van buurtbewoners/participanten versterken. Omdat de kaders mede uit participatie zijn voortgekomen, vraagt iedere substantiële wijziging opnieuw om gesprek met omwonenden en belanghebbenden. Dat is geen procedurele formaliteit, maar een noodzakelijke investering in legitimiteit, draagvlak en vertrouwen. Zonder dit proces wordt de kans op bezwaar, vertraging en polarisatie juist groter.

Het uitstellen van terinzagelegging van de wijziging van het omgevingsplan versterkt de onduidelijkheid voor de meeste belanghebbenden. Zonder hernieuwde participatie en noodzakelijke afweging door de raad ontstaat de indruk dat inbreng van inwoners wordt ingeruild voor snelheid. Dat is niet verantwoord en doet geen recht aan het doel van participatie. Een helder, publiek tijdpad met ijkmomenten en beslispunten is noodzakelijk voor regie en rechtszekerheid.

2. Ongerealiseerde openbaar groennorm Tabaksteeg 'Noord'

De bestaande wijk Tabaksteeg 'Noord' is ontwikkeld op basis van een bestemmingsplan waarin per woning minimaal 60 m² openbaar groen is vastgelegd (zie bijlage 1). Bewoners hebben hun woningen en kavels gekocht met deze voorziening in het vooruitzicht. Tot op heden is echter slechts maximaal 21 m² openbaar groen per woning gerealiseerd, hetgeen betekent dat er nog tussen de 33.000 m² en 36.000 m² openbaar groen moet worden gerealiseerd (zie bijlage 2). Dit is veroorzaakt doordat de door de gemeente Leusden (via GEM Tabaksteeg) toegezegde open te

stellen groene bufferzone van 100 meter ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg niet is gerealiseerd.

Volgens het bestemmingsplan rust er daarom nog steeds een verplichting op de gemeente Leusden om de openbaar groen norm te realiseren ten behoeve van de bewoners van Tabaksteeg 'Noord'. De enige mogelijk locatie hiervoor is de groenstrook ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg. Al sinds 2017 hebben bewoners van Tabaksteeg 'Noord' in tal van besprekingen met de verantwoordelijke portefeuillehouder(s) van het college gewezen op de noodzaak om dit gebied als openbaar groen in te richten. Dat het college deze heeft erkend blijkt uit haar brief van 21 februari 2018 waarin zij als onderdeel van de duurzame oplossing Langesteeggebied een grondruil tussen De Boom en Heijmans slechts toestaat op voorwaarde dat er alsnog een park over de gehele lengte van het fietspad Tabaksteeg met een breedte van tenminste 60 meter zou worden gerealiseerd (zie bijlage 3).

De betreffende groenstrook dreigt nu echter als onderdeel van het project Tabaksteeg Zuid deels te worden gebruikt voor bebouwing en deels als 'groen' te worden meegeteld voor de nieuwe wijk. "De opeenvolging van niet-nagekomen afspraken en het feit dat hetzelfde stuk grond nu voor een tweede keer wordt 'ingezet' alsof het opnieuw beschikbaar zou zijn, heeft het vertrouwen van bewoners in een betrouwbare overheid ernstig aangetast. Wij verzoeken u daarom om in een herziening op het collegevoorstel alsnog een groenstrook over de gehele lengte van het fietspad Tabaksteeg met een breedte van tenminste 60 meter te verlangen, welke wordt ingericht voor openbaar groen. Hiermee toont u dat u staat voor consistent, transparant en geloofwaardig bestuur.

3. Verkleining van het projectgebied

Het verkleinen van het projectgebied tot het gebied ten noorden van de hogedrukgasleiding en het buiten beschouwing laten van een aantal percelen doorbreekt de integraliteit waarmee eerder is gewerkt. Dit vergroot het risico op versnipperde ontwikkeling en toekomstige herontwikkelingsdruk in aangrenzende delen.

Daarnaast leidt het combineren van een kleiner projectgebied met behoud van 990 wooneenheden er in de praktijk toe dat de wijk óf wordt verdicht óf in de hoogte moet worden gebouwd. Dat gaat ten koste van het groen binnen de nieuw te bouwen wijk. De groenstrook die aan huidige bewoners van de Tabaksteeg is toegezegd en noodzakelijk is om aan het bestemmingsplan te voldoen (zoals hierboven onder 2. vermeld), zal des te belangrijker worden als ontmoetingsplek in de vorm van een centraal park.

Hoewel wij begrijpen dat financiële haalbaarheid aandacht vraagt, mag deze niet leiden tot doelen die ten koste gaan van leefkwaliteit, openbare ruimte en toekomstbestendige stedenbouw. De noodzaak om "op de kortst mogelijke termijn" tot besluitvorming te komen

wordt bovendien niet overtuigend onderbouwd. Snelheid is relevant, maar mag kwaliteit en legitimiteit niet verdringen.

4. Toename druk op bestaande voorzieningen en verkeersveiligheidsrisico's

Hoewel wij al eerder aandacht hebben gevraagd voor het belang van passende voorzieningen voor de nieuw te bouwen wijk, zien wij nog steeds geen concrete stappen van het college om dit te borgen en/of te financieren. Tijdens de presentatie van de gebiedsvisie op 20 januari jl. werd genoemd dat Tabaksteeg Zuid de druk op het Maximaplein verder zal vergroten. Dit gaat gepaard met een aanzienlijke toename in parkeerbehoefte en verkeersbewegingen in de Tabaksteeg 'Noord'. De straten in deze wijk zijn smal en niet ingericht op een extra stroom van auto- en fietsverkeer vanuit de nieuwe wijk. Dit brengt reële veiligheidsrisico's met zich mee. De aangedragen oplossingen doen onvoldoende recht aan de herhaaldelijk geuite zorgen van bewoners van de huidige wijk op het gebied van infrastructuur, voorzieningen en veiligheid.

Huisvesting met een "Leusdens karakter" versnellen is noodzakelijk. Maar versnellen zonder voldoende regie, transparantie en draagvlak leidt uiteindelijk tot vertraging, kwaliteitsverlies en conflicten. Wij verzoeken u daarom het collegevoorstel te herzien op de bovengenoemde punten, zodat de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid niet alleen haalbaar, maar vooral verantwoord, toekomstbestendig en rechtvaardig wordt voor huidige en toekomstige inwoners en de nieuwe wijk een goede aanvulling zal worden voor onze mooie gemeente. Refererend aan onze inbreng van de afgelopen 3 jaar zijn wij er 100% van overtuigd dat er een veel beter plan te realiseren is voor huidige en toekomstige inwoners van Leusden.

Wij lichten onze reactie uiteraard graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

Vertegenwoordigers van Tabaksteeg 'Noord' en Leusden Zuid

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Tabaksteeg 2006 Uitwerking 9 – 2009
2. Onderbouwing ongerealiseerde openbare groennorm Tabaksteeg 'Noord'
3. Brief van het college van de gemeente Leusden van 21 februari 2018, inzake duurzame oplossing Langesteeggebied