

Datum: 12 september 2023

Betref: Reactie naar aanleiding van de Kennismakingsavond voor buurtbewoners inzake ontwikkeling Tabaksteeg Zuid d.d. 4 september 2023

Allereerst hartelijk dank voor het organiseren van bovengenoemde bijeenkomst waarmee een start is gemaakt met de planvorming voor woningbouw in "Tabaksteeg Zuid" binnen de contouren zoals ook aangegeven middels het in de uitnodiging opgenomen kaartje met paars/blauwe arcering van het betreffende gebied. Uit het aantal aanwezigen en de gestelde vragen is wel gebleken dat mede wijkbewoners van ons én Leusden Zuid veel vragen maar ook zorgen hebben over de nieuwe ontwikkeling.

U nodigde uit om in, maar ook na de vergadering zorgen, denkbeelden en/of ideeën in te brengen in het planvormingsproces.

In deze notitie maken wij gebruik van de door u geboden ruimte daarvoor.

1. Al sinds ongeveer 2017 zijn wij met uw voorgangers en met u in gesprek over de plannen om in de 1^e 100 meter (natuur)gebied grenzend aan de Tabaksteeg woningbouw toe te staan aan Stichting De Boom (verder aangehaald als "de Boom") en Heijmans BV op basis van een grondruil met gronden in het gebied Langesteeg. Dit mede omdat naar onze mening deze ontwikkeling inbreuk maakte op beloften die aan ons (aanwonenden Tabaksteeg) zijn gedaan tijdens de verkoop van de Kavels dat er tenminste 20 -25 jaar geen sprake zou zijn van woningbouw in dit gebied.

Ik verwijs volledigheidshalve naar bijlage 1 Chronologie bouwen ten zuiden van de Tabaksteeg waar onder andere wordt gerefereerd aan de uitgangpunten bij de ontwikkeling van de huidige wijk Tabaksteeg zoals het zijn van een groene buffer van het landelijke gebied waar juist nu een volledige woonwijk zal worden gerealiseerd.

Wij werden geconfronteerd met de situatie dat de groene buffer ten zuiden van de Tabaksteeg werd geofferd aan de ambities met betrekking tot een groter natuurgebied bij de Schoolsteegse Bosjes en een grondbezitter die gecompenseerd moest worden voor het niet kunnen bouwen op die plaats.

2. Per brief is "De Boom" begin 2018 formeel geïnformeerd dat onder strikte voorwaarden de gemeente zou willen meewerken aan het bouwen van maximaal 28 woningen in een strook aan de achterzijde van het grondgebied grenzende aan de Tabaksteeg. Tot op heden is voor zover wij weten door "De Boom" c.s. hiervoor nog geen plan ingediend.
3. Naar aanleiding van mijn vraag inzake de status van de brief inzake bouw van 28 woningen begrijpen wij dat de geboden ruimte voorontwikkeling van de betreffende 28 woningen nog steeds bestaat en mogelijk zal worden meegenomen in de planontwikkeling. Wij kunnen voor deze werkwijze geen begrip opbrengen omdat:

- a. Gedurende de periode 2017/2018 – 2022 het onmogelijk is gebleken voor “de Boom” cs te komen tot concrete plannen.
 - b. In alle gesprekken over de beoogde plannen voor het bouwen van deze 28 woningen varianten om niet te bouwen in de 1^e honderd meter zijn afgewezen. Met name om te bouwen **achter** de sloot/bomenrij omdat daarmee het slagenlandschap verstoord zou worden. Dit was een “harde eis” vanuit “De Boom”. Dit argument is niet langer steekhoudend nu het hele gebied is aangewezen voor toekomstige woningbouw.
 - c. Nu er sprake is van een nieuwe situatie door de aanwijzing van Tabaksteeg Zuid voor woningbouw zou het niet getuigen van zorgvuldigheid voor de lange termijn, wanneer opties die zijn ontstaan vanuit andere kaders onverkort worden gehandhaafd bij de uitgangspunten voor de nieuw te ontwikkelen kaders . Er wordt door het handhaven van de uitnodiging aan “De Boom” cs voor het ontwikkelen van een plan voor 28 woningen in deze strook groen al vooraf een claim gelegd op de integrale ontwikkeling van het hele gebied waar nu woningbouw zal gaan plaatsvinden. Dit lijkt strijdig met de tijdens de bijeenkomst van 4 september j.l benoemde zorgvuldigheid in de planontwikkeling.
4. Met het ontwikkelen van een compleet nieuwe woonwijk met 760 woningen ten zuiden van de Tabaksteeg wordt nog meer dan bij de plannen voor 28 woningen, de uitgangspunten waaronder de kavels aan de Tabaksteeg zijn aangeprezen en de daarmee gepaard gaande voorschriften voor bebouwing in verbinding met de natuur geweld aan gedaan. De groene buffer wordt niet slechts “onderbroken door een rij woningen, maar verdwijnt volledig. Ik citeer uit het masterplan Tabaksteeg:

“De Steeg is het huidige fietspad de Tabaksteeg, die straks nog meer het karakter van een steeg zal krijgen”

“Ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg komt een groene bufferzone, als overgang tussen Tabaksteeg en het landgoederengebied van Stichting De Boom, verder naar het zuiden”.

In lijn daarmee werden in de bouweisen voor de kavels aan de Tabaksteeg bijzondere “opgaven” benoemd, ten opzichte van de andere kavels. Opgaven die in de meeste gevallen kostenverhogend hebben gewerkt bij het verkrijgen van goedkeuring op de bouwplannen.

5. Nu de keuze voor woningbouw ten zuiden van de Tabaksteeg is gemaakt verdwijnt de eerder benoemde groene buffer naar het landgoederen gebied en komt daarvoor een complete woonwijk terug. Dit heeft niet alleen impact op de direct aanwonenden van het buffergebied, maar zeker ook op anderen die de huidige Tabaksteeg als wandelweg/fietspad gebruiken voor kleinschalige recreatie.
- a. De Tabaksteeg wordt door veel bewoners van de wijk (en ook van daarbuiten) gebruikt als wandel- en of fietsroute. Temeer omdat binnen de wijk sprake is van een compacte bebouwing met smalle straten en smalle stoepen en volle parkeerplaatsen en weinig groenvoorzieningen biedt de Tabaksteeg met de aangrenzende percelen precies wat volgens de eerste Masterplanning bedoeld was, namelijk verbinding met het groene landschap/ de natuur tijdens een lokaal ommetje.

- b. In de gepresenteerde informatie op 4 september is ook een beeld opgenomen met betrekking tot recreatieve voorzieningen. Dit betreft een beeld met wat groter perspectief. Wij zouden met klem willen benadrukken dat zowel voor de huidige wijk Tabaksteeg als voor de nieuwe wijk Tabaksteeg-Zuid ook wordt gekeken naar recreatieve mogelijkheden binnen de beide wijken met verbinding naar de natuur. Het gebied tussen beide wijken is daarvoor bij uitstek geschikt, met name ook omdat de zuidkant van de nieuw te bouwen wijk Tabaksteeg Zuid begrenst wordt door een drukke provinciale weg, die in de toekomst met alle uitbreidingen van Leusden, Woudenberg en verder ook waarschijnlijk nog drukker zal worden, en derhalve zeker geen recreatieve functie zal hebben.
 - c. De Gemeente Leusden heeft historisch gezien er altijd naar gestreefd om tussen / bij woongebieden bufferzones te creëren voor recreatie en om te waarborgen dat een landelijke woonomgeving beschikbaar is. De wijk Tabaksteeg kent in dat opzicht, door de (ver)dichte bebouwing en smalle straten al weinig "lucht". Door een te beperkte buffer tussen beide wijken zal het gevoel van op elkaar gepakt zitten alleen maar groter worden.
 - d. Wanneer ook de ruimte ten zuiden van de Tabaksteeg een soortgelijke invulling krijgt pleit dat ervoor om in de buffer tussen de beide wijken ruimhartig te zijn in de voorzieningen om beide wijken leefbaar te maken/houden. Wat ons betreft is de inrichting van de groenstrook van 100 meter tussen de beide wijken als park met voorzieningen waarin ook beide wijken elkaar kunnen ontmoeten. Wij zien dat als de mogelijkheid om de leefbaarheid van zowel Tabaksteeg zuid als de huidige Tabaksteeg op een verantwoord niveau te kunnen brengen. Teves kan deze groenstrook worden gebruikt als verbindend element in de overige recreatieve verbindingen zoals klompenpaden en fietsroutes
6. Ten aanzien van de verkeerssituatie/ontsluiting van de nieuwe woonwijk, en het aantal te verwachten autobewegingen van de pakweg 1200-1400 auto's die bij het geplande aantal woningen te verwachten zijn merken wij op dat wij er van uitgaan dat deze ontsluiting niet ten koste zal gaan van meer verkeersruk op de Anna Aleidalaan, Jan Wagenaarstraat en/of Hamersveldseweg. Voor een ontsluiting via de Ben Ponbaan van de nieuwe woonwijk vragen wij met name aandacht voor de instandhouding van de groene zone en de daaraan gelegen woningen met het oog op de vormen van hinder die bij het aantal te verwachten verkeersbewegingen te verwachten zijn. Tenslotte wordt ook aandacht gevraagd voor de veiligheid van de fietsverbinding/wandelpaden via de Tabaksteeg in combinatie met de ontsluiting van de nieuwe woonwijk.
7. Daarnaast merken wij op dat (vormen van) ontsluiting via de Tabaksteeg niet wenselijk zijn. De Tabaksteeg is destijds aangelegd als fietsroute en ten behoeve van aanwonenden, maar niet als doorgaande autoroute.

Recent zijn echter door de gemeente de paaltjes verwijderd zodat een doorgaande autoroute is ontstaan binnen de bestaande wijk. De verkeersdruk van met name pakjesbezorgers is hierdoor flink toegenomen en leidt op een aantal momenten tot zeer gevaarlijke situaties in verband met de snelheid waarmee een aantal gebruikers meent te moeten rijden in combinatie met de beperkte breedte van de Tabaksteeg. Uit navraag bleek

dat deze openstelling stilzwijgend is ingevoerd om daarmee het aantal (onveilige) verkeersbewegingen van pakjesbezorgers in de smalle straten van de wijk te reduceren. Hiermee wordt naar onze mening het probleem verplaatst van duidelijk gemarkeerde straten naar een route waar primaire gebruikers voetgangers en fietsers zijn.

Daarnaast is het onbegrijpelijk dat de oorspronkelijk gecommuniceerde insteek waarbij primair alleen aanwonenden en bezoekers hier per auto gebruik zouden maken stilzwijgend en zonder expliciete communicatie wordt aangepast.

8. Zoals al eerder met u besproken hebben wij kennisgenomen van de voorstellen die zijn gedaan vanuit het bewonerscollecties Julianalaan met betrekking tot het vormen van een recreatief gebied langs de zuidzijde van de Tabaksteeg en de Grift waarin een mooie natuurlijke verbinding kan ontstaan tussen de huidige wijken en de nieuwe wijk Tabaksteeg Zuid. We ondersteunen dan ook van harte die zienswijze.

Met belangstelling wachten wij uw reactie/ voorstellen af en zijn wij uiteraard beschikbaar om waar nodig een en ander nader toe te lichten wanneer daaraan behoefte is.

Namens aanwonenden Tabaksteeg

Bijlage: Chronologie plannen mbt bouwen ten zuiden van de Tabaksteeg