

# TABAKSTEEG ZUID

DIALOOG GEMEENTERAAD  
21 SEPTEMBER 2023



**INLEIDING DOOR WETHOUDER WIM VOS**

# UITWISSELING MET DE GEMEENTERAAD INZAKE KADERS & RANDVOORWAARDEN TABAKSTEEG ZUID

## DOEL VAN VANAVOND

- Agendering op verzoek van de gemeenteraad
  - doel: vroegtijdig betrekken van de raad
- Nadruk deze avond ligt op de vragen de leven bij de raad
- Openbaar te volgen, maar geen inloopavond
- We praten u bij in het kader van de Nota Kaders & Randvoorwaarden waar begin 2024 besluitvorming over zal plaatsvinden

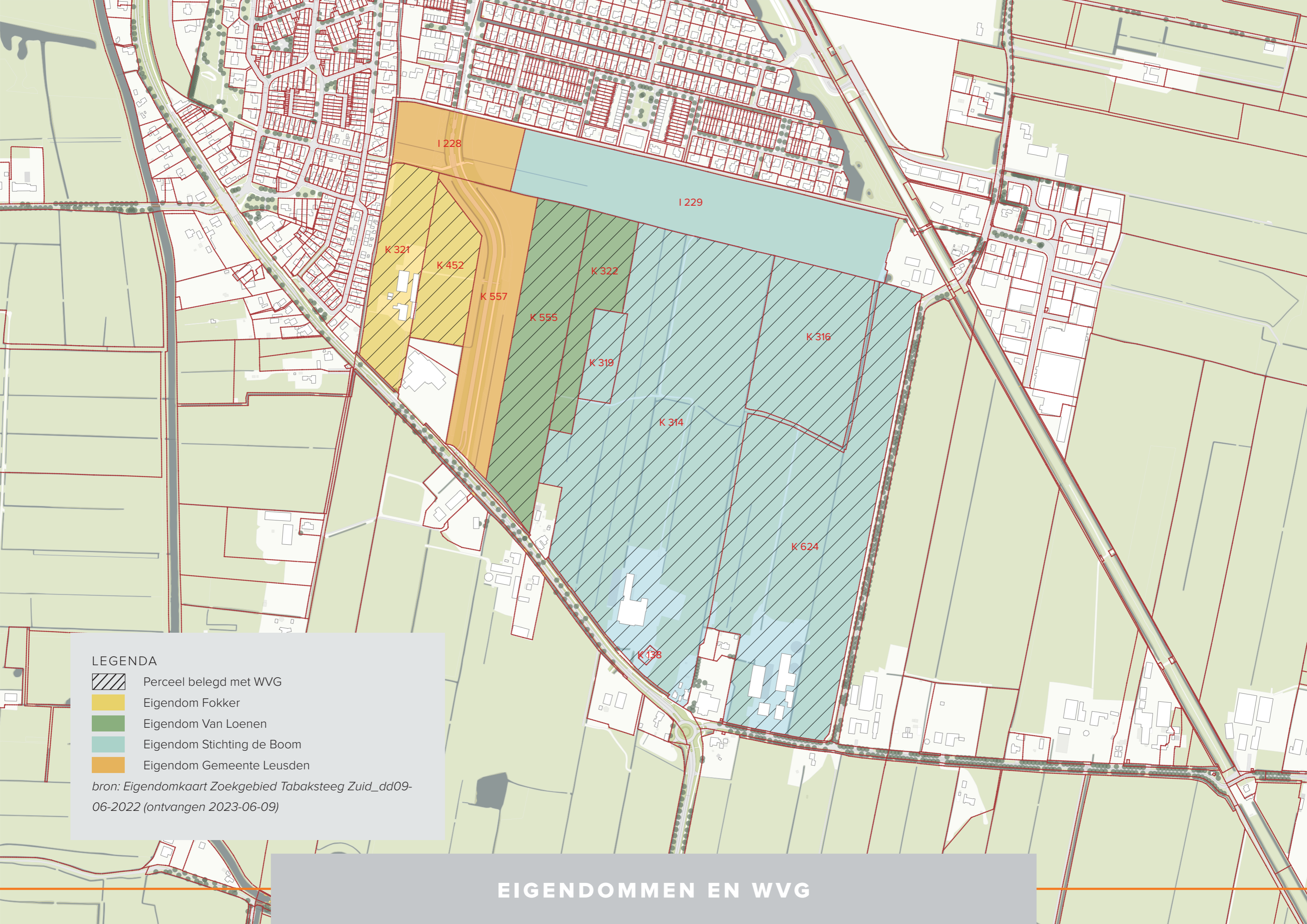
# UITWISSELING MET DE GEMEENTERAAD INZAKE KADERS & RANDVOORWAARDEN TABAKSTEEG ZUID

## DOEL VAN VANAVOND

- De raad heeft het college gevraagd:
  - Schets van samenhang in de aanpak ontwikkeling Tabaksteeg als geheel. Aandacht voor de consequenties voor bewoners.
  - Wens van raad om vroegtijdig betrokken te worden in de kaderstelling. Hoe pakt college dit aan? Raad gaat hierover graag in gesprek.
  - Toelichting op het proces van op de markt brengen.



**SAMENHANG AANPAK TABAKSTEEG ALS GEHEEL**



LEGENDA

-  Perceel belegd met WVG
-  Eigendom Fokker
-  Eigendom Van Loenen
-  Eigendom Stichting de Boom
-  Eigendom Gemeente Leusden

bron: Eigendomkaart Zoekgebied Tabaksteeg Zuid\_dd09-06-2022 (ontvangen 2023-06-09)

EIGENDOMMEN EN WVG

## 4-DE KWARTAAL 2023

- participatie (nogmaals ophalen, bespreken dilemma's, terugkoppelen keuzes)
- plenaire sessies ambtelijk
- plenaire sessies ambtelijk+marktpartijen
- werkgroepsessies – uitwerken belangrijke thema's (verkeer, water, etc.)
- 2e uitwisseling met gemeenteraad

## 1-STE KWARTAAL 2024

- vaststellen kaders & randvoorwaarden

## 2024

- afronden grondverwerving en afspraken ontwikkelaars
- opstellen stedenbouwkundig plan
  - inclusief participatie
- opstellen beeldkwaliteitplan
- uitwerking + nadere onderzoeken

## 2025

- omgevingsplan (RO procedure)
- inrichtingsplannen



## 2025 EN VERDER

- uitwerking bouwplannen (door architecten)
- vergunningen
- realisatie
  - infrastructuur
  - woningen

## WAAR STAAN WE NU

- vigerend beleid
- participatie
- inhoudelijke thema's voor een duurzame wijk
  - water en klimaatadaptatie
  - cultuurhistorie en monumenten
  - landschap en natuur
  - recreatie en verbindingen
  - verkeer en mobiliteit
  - milieu en geluid
  - aansluiting op bestaande wijk, voorzieningen
- uitdaging van een integrale opgave

# VIGEREND BELEID

BEVAT ONDER ANDEREN:

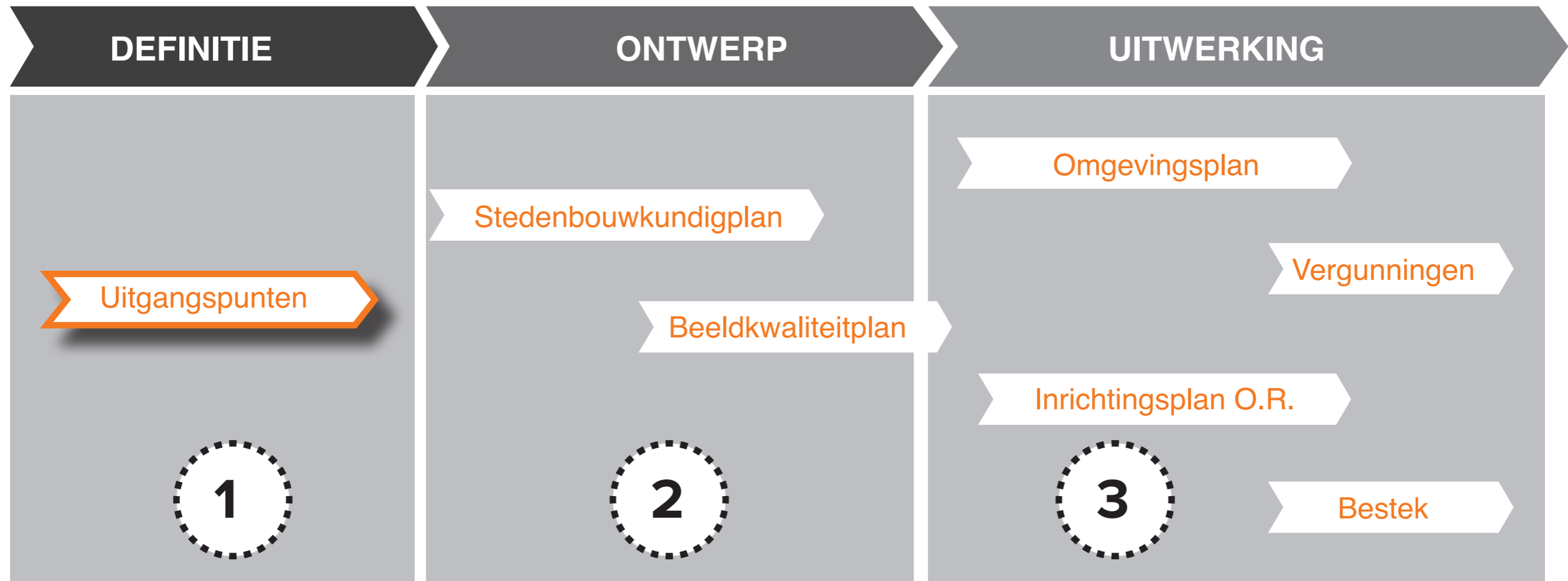
- Wet- en regelgeving van Europa, Rijk, Provincie en Waterschap;
- Woondeal 2022 - 2030;
- Handreiking nieuwe woongebieden – Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap – februari 2023;
- Ontwikkelbeeld regio Amersfoort;
- Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 ;
- Beleidskader Sociaal Domein Thuis in Leusden - 2023-2027;
- Omgevingsvisie - 2023;
- Mobiliteitsplan Leusden kijkt vooruit – 2021;

- Water en riolering ...
- Speelruimteplan gemeente Leusden 2012- 2022;
- Oplegnotitie Prioritering Groenbeleid gemeente Leusden bij “Groene rijkdom in beeld, Groenbeleidsplan gemeente Leusden” – 2013;
- Erfgoedverordening Leusden – 2022;
- Paraplu(bestemmings)plan cultuur erfgoed Leusden – 2020;
- Prestatieafspraken gemeente Leusden – Omthuis 2019 – 2023 (vm Woningstichting Leusden);
- Woonvisie 2021-2025 gemeente

# PARTICIPATIE



# PARTICIPATIE



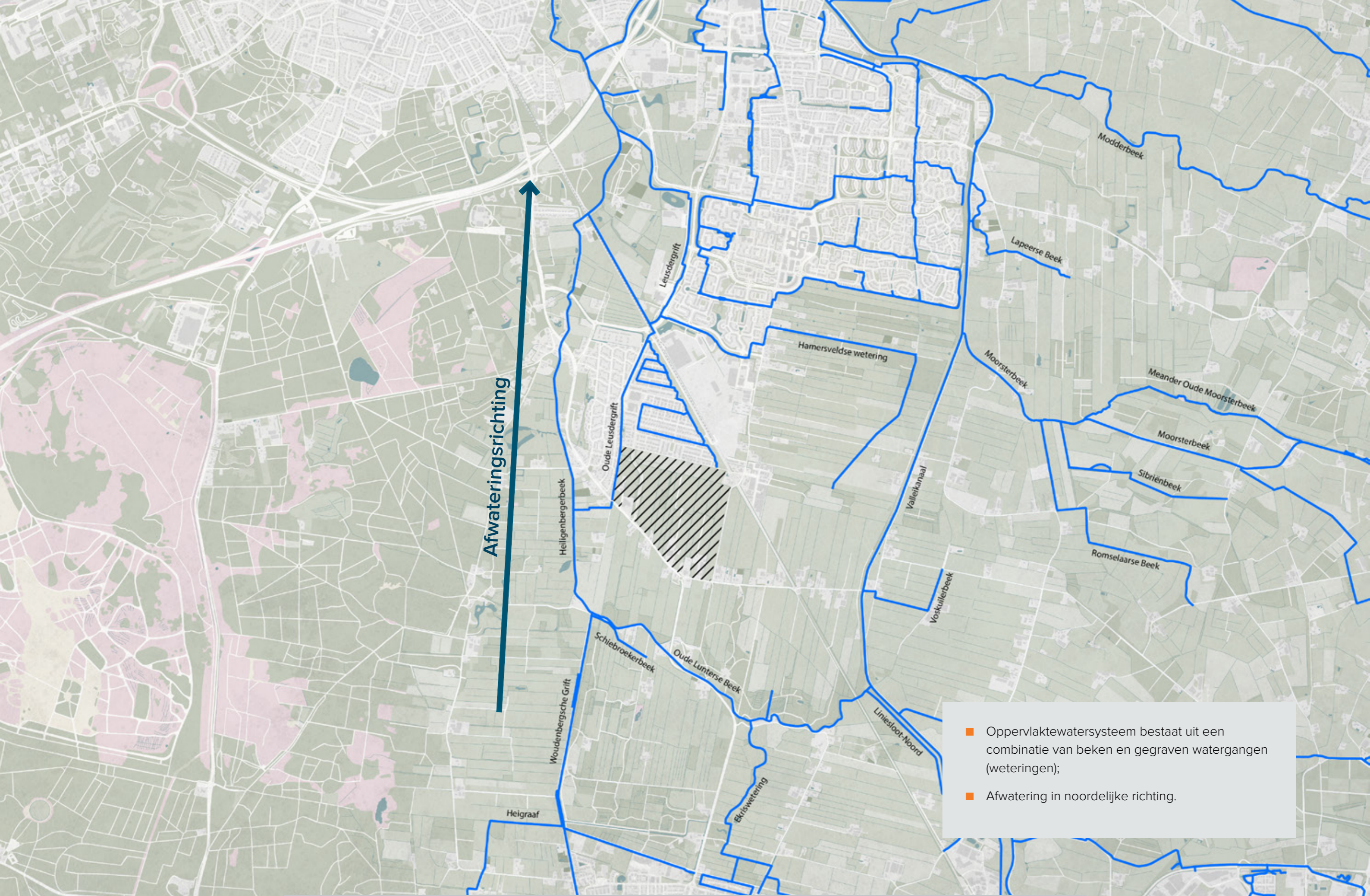


**PARTICIPATIE - AVOND 4 SEPTEMBER**









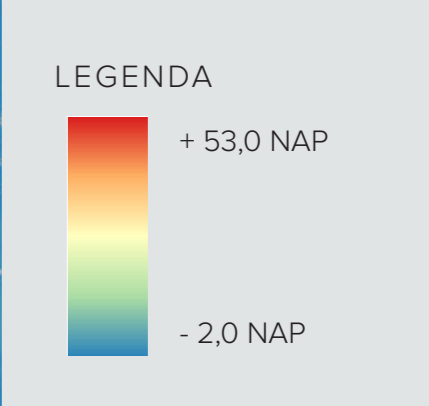
Afwateringsrichting

- Oppervlaktewatersysteem bestaat uit een combinatie van beken en gegraven watergangen (weteringen);
- Afwatering in noordelijke richting.



■ Hoge grondwaterstanden i.v.m. lage ligging;  
■ GHG 20-40 centimeter onder maaiveld;

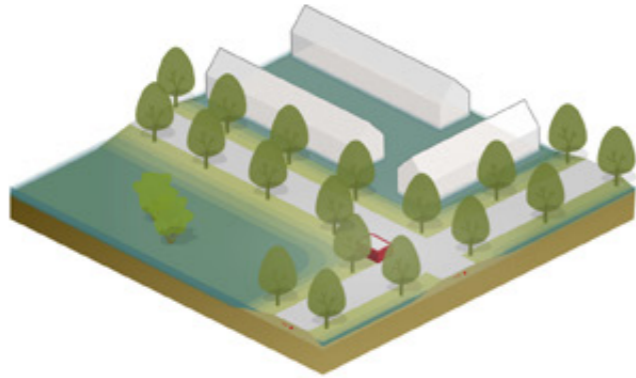
# WATER EN KLIMAATADAPTATIE



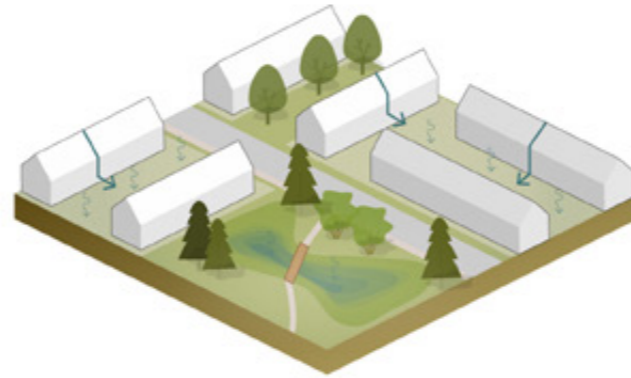
Utrechtse Heuvelrug    flank Utrechtse Heuvelrug    Leusdense vlakte    Gelderse Vallei

**WATER EN KLIMAATADAPTATIE**

## Wateroverlast



Beperkte schade bij hevige neerslag + hoofdwegen, vitale functies en energie blijven functioneren (<0,2m)

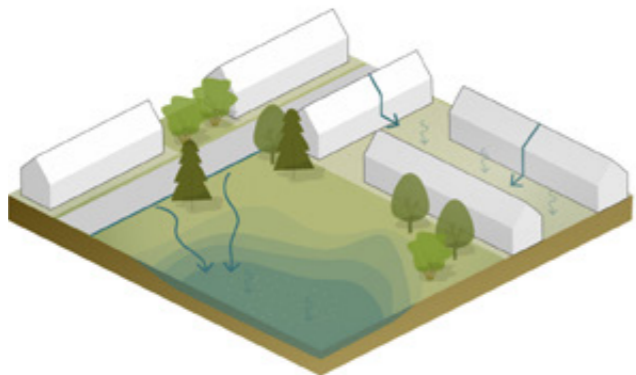


Neerslag van hevige buien wordt verwerkt in voorzieningen op privaat terrein of plangebied

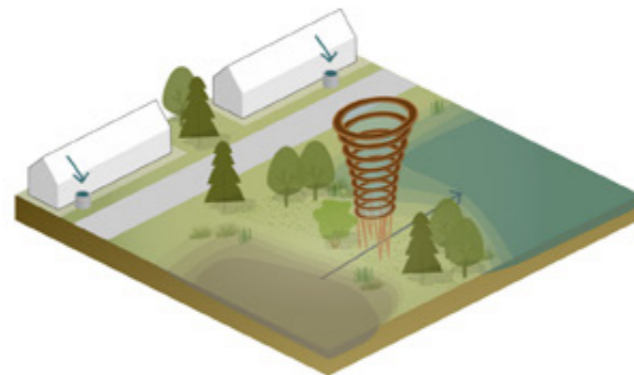


Waterneutraal; hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt

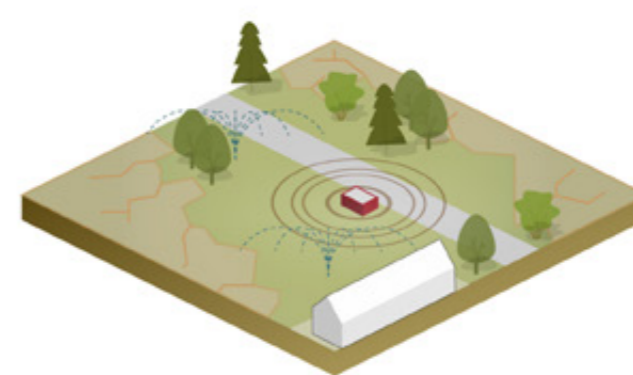
## Droogte



Grondwaterpeilen en zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend + infiltratieneutraal

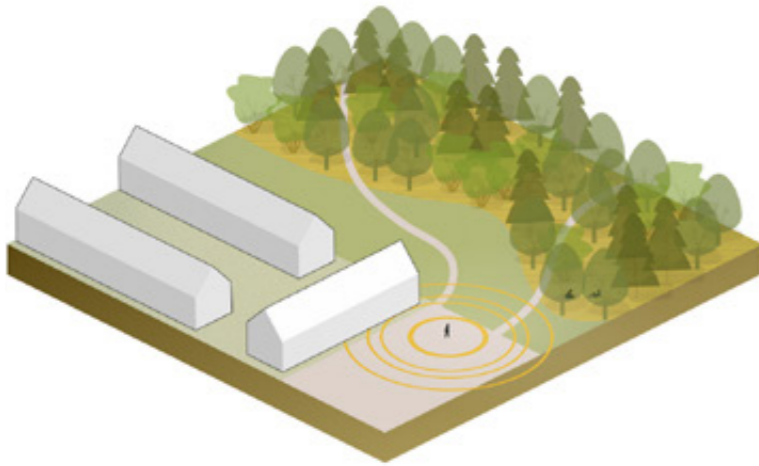


Drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting, verbetering waterkwaliteit

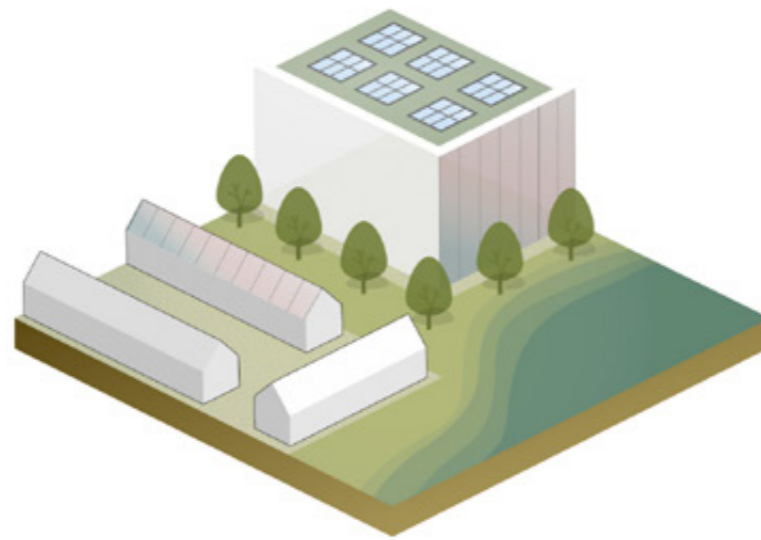


vitale en kwetsbare functies zijn bestand tegen langdurige droogte

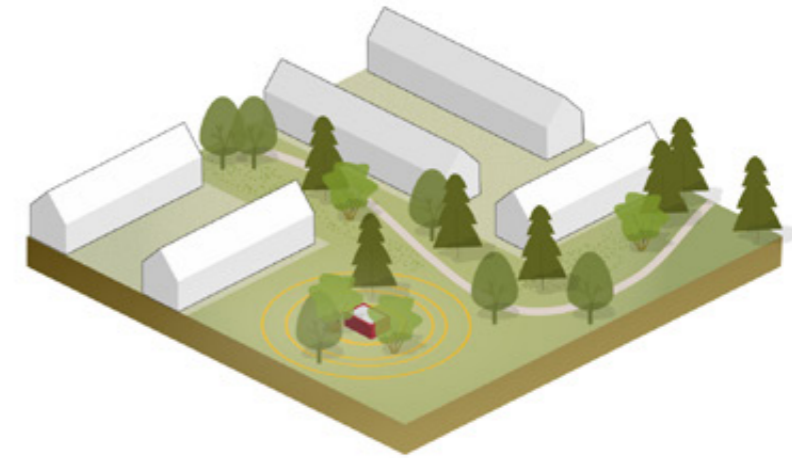
## Hitte



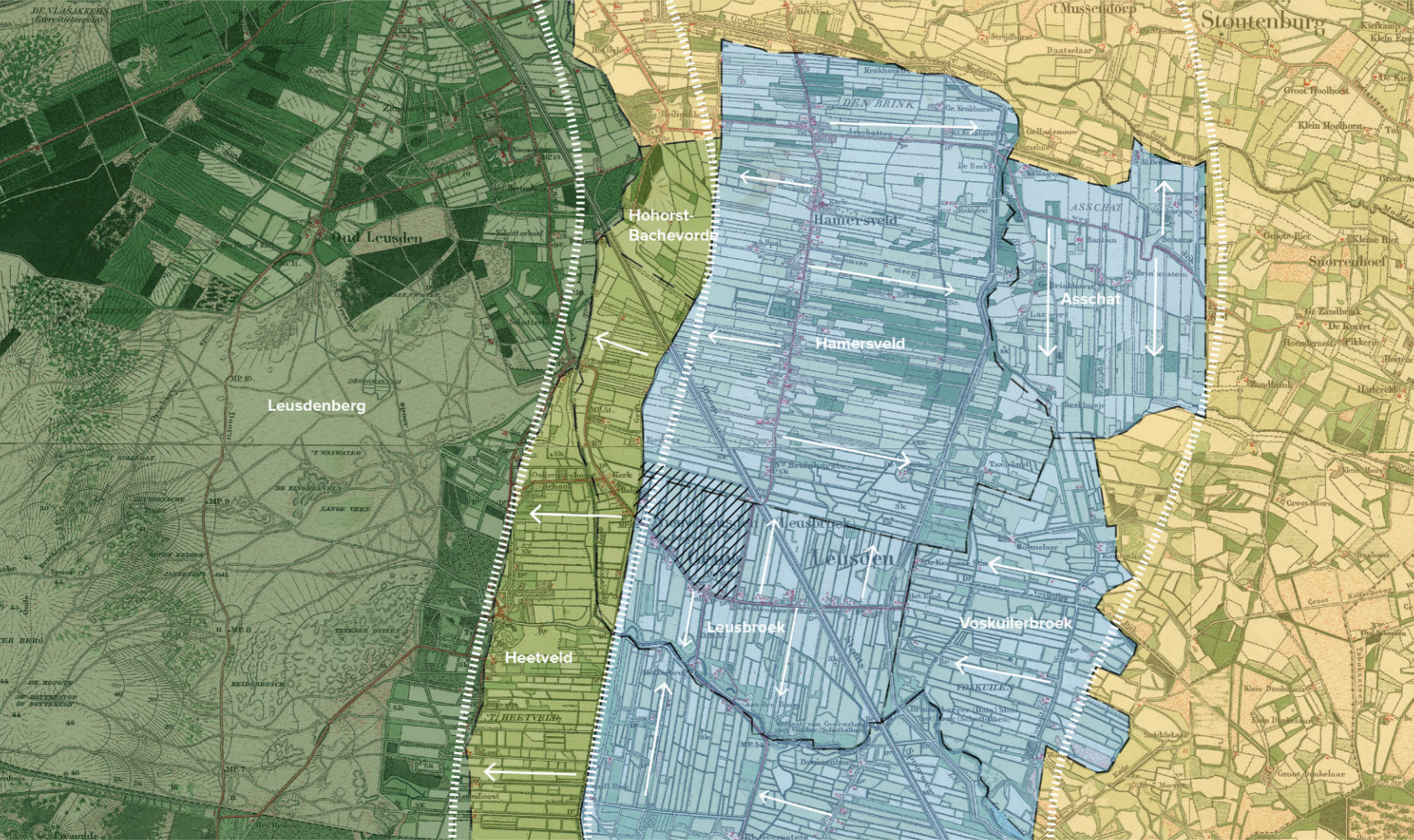
40% schaduw + loopafstand van max. 300m voor toegankelijke schaduw



40% van het oppervlak (horizontaal en verticaal) is warmtewerend of verkoelend



Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte



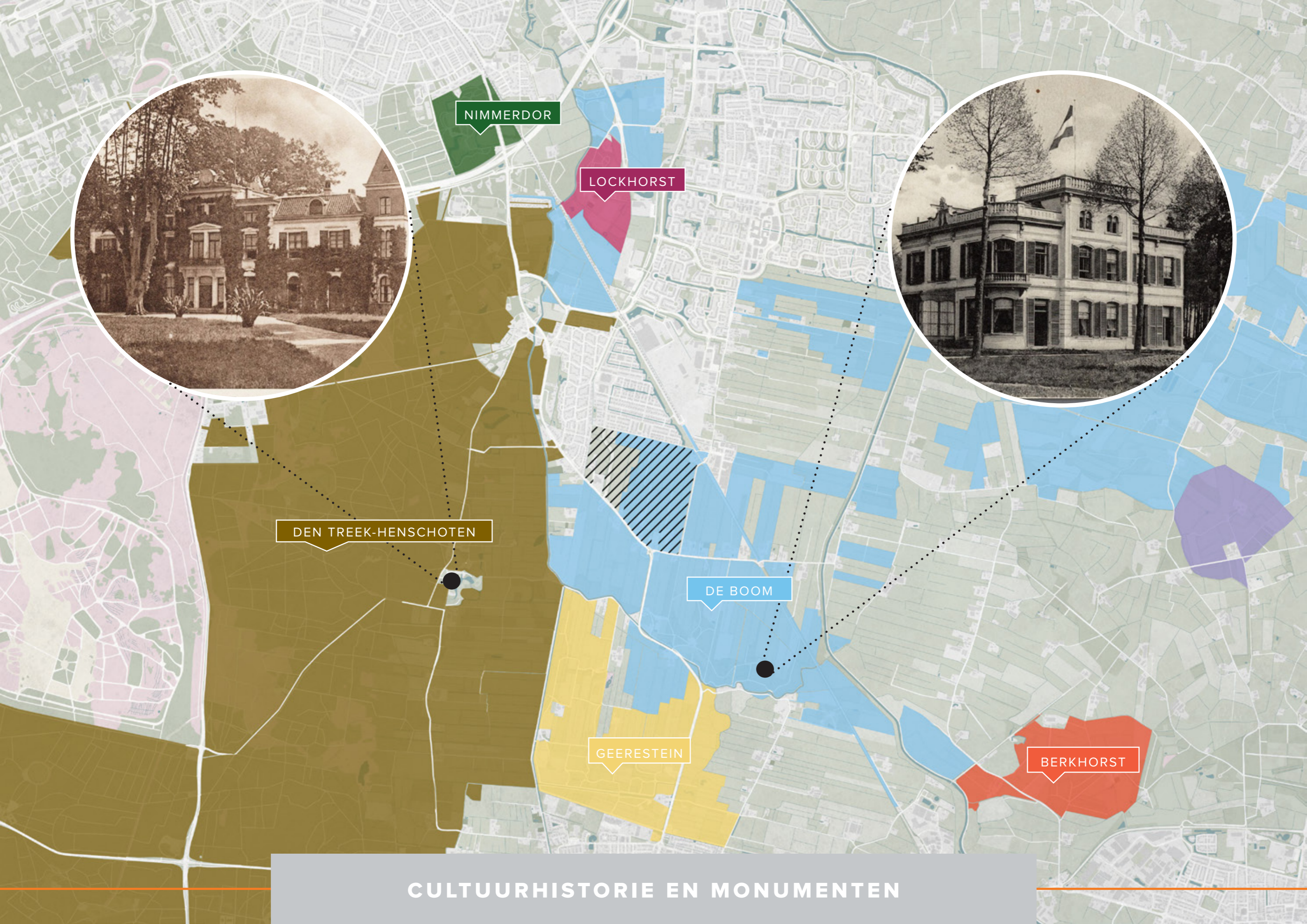
**Utrechtse Heuvelrug**  
vanaf Vroege Middeleeuwen  
heide & bos

**flank UH**  
vanaf 10e eeuw  
lok, landgoederen

**Leusdense vlakte**  
vanaf eerste helft 12e eeuw  
stroken, grasland, kleinschalig

**Gelderse Vallei**  
vanaf Vroege Middeleeuwen  
mozaïek, beken, kleinschalig, gevarieerd

**CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN**



NIMMERDOR

LOCKHORST

DEN TREEK-HENSCHOTEN

DE BOOM

GEERESTEIN

BERKHORST

CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN



LEGENDA

- Karakteristiek
- Cultuurhistorische waardevol
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- 78 Huisnummers

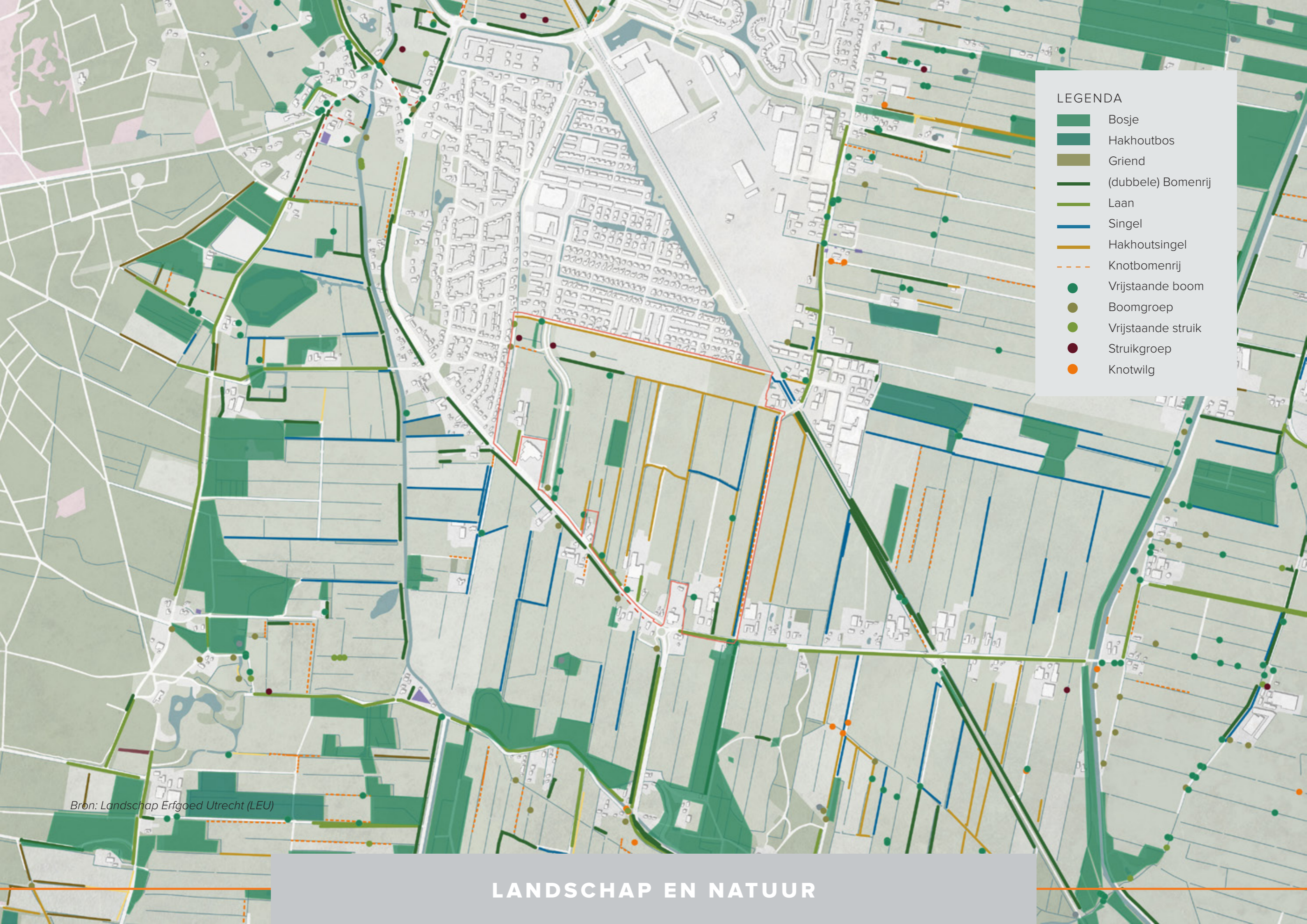
Bron: parapluplan





Foto: Anne Talsma

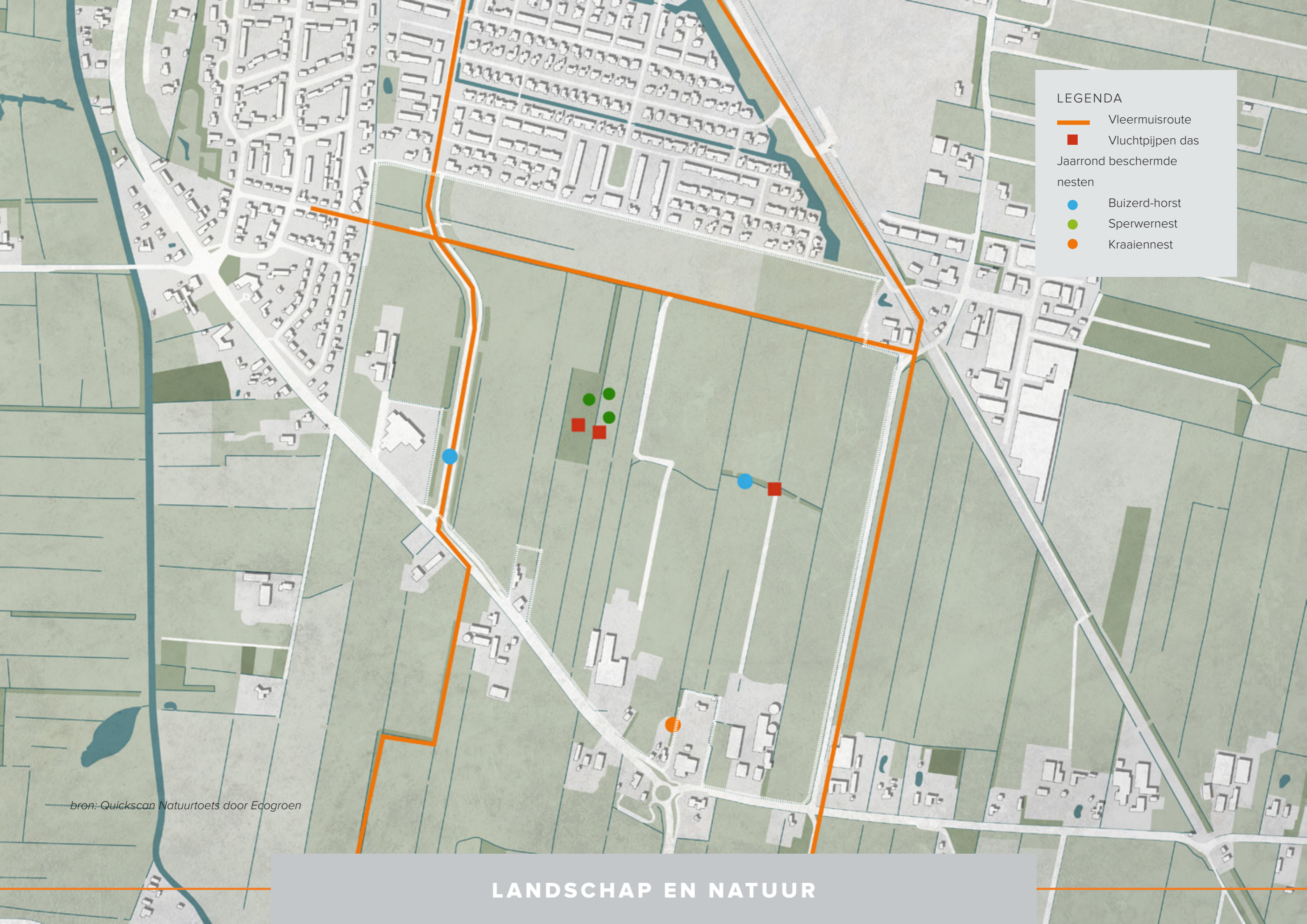
## LANDSCHAP EN NATUUR



**LEGENDA**

- Bosje
- Hakhoutbos
- Griend
- (dubbele) Bomenrij
- Laan
- Singel
- Hakhoutsingel
- Knotbomenrij
- Vrijstaande boom
- Boomgroep
- Vrijstaande struik
- Struikgroep
- Knotwilg

Bron: Landschap Erfgoed Utrecht (LEU)

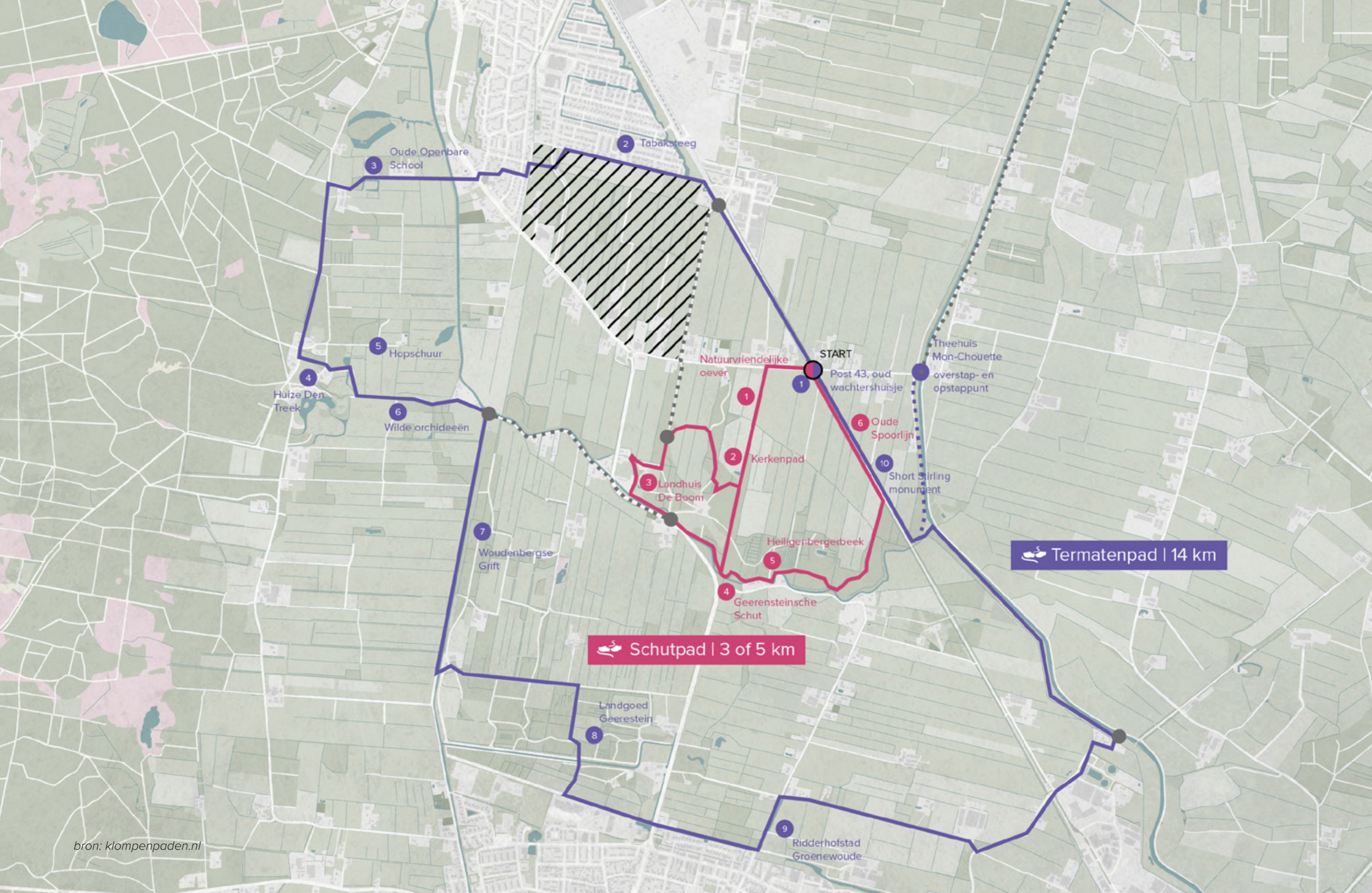


LEGENDA

-  Vleermuisroute
-  Vluchtpijpen das Jaarrond beschermde nesten
-  Buizerd-horst
-  Sperwernest
-  Kraaiennest

bron: Quickscan Natuurtoets door Ecogroen

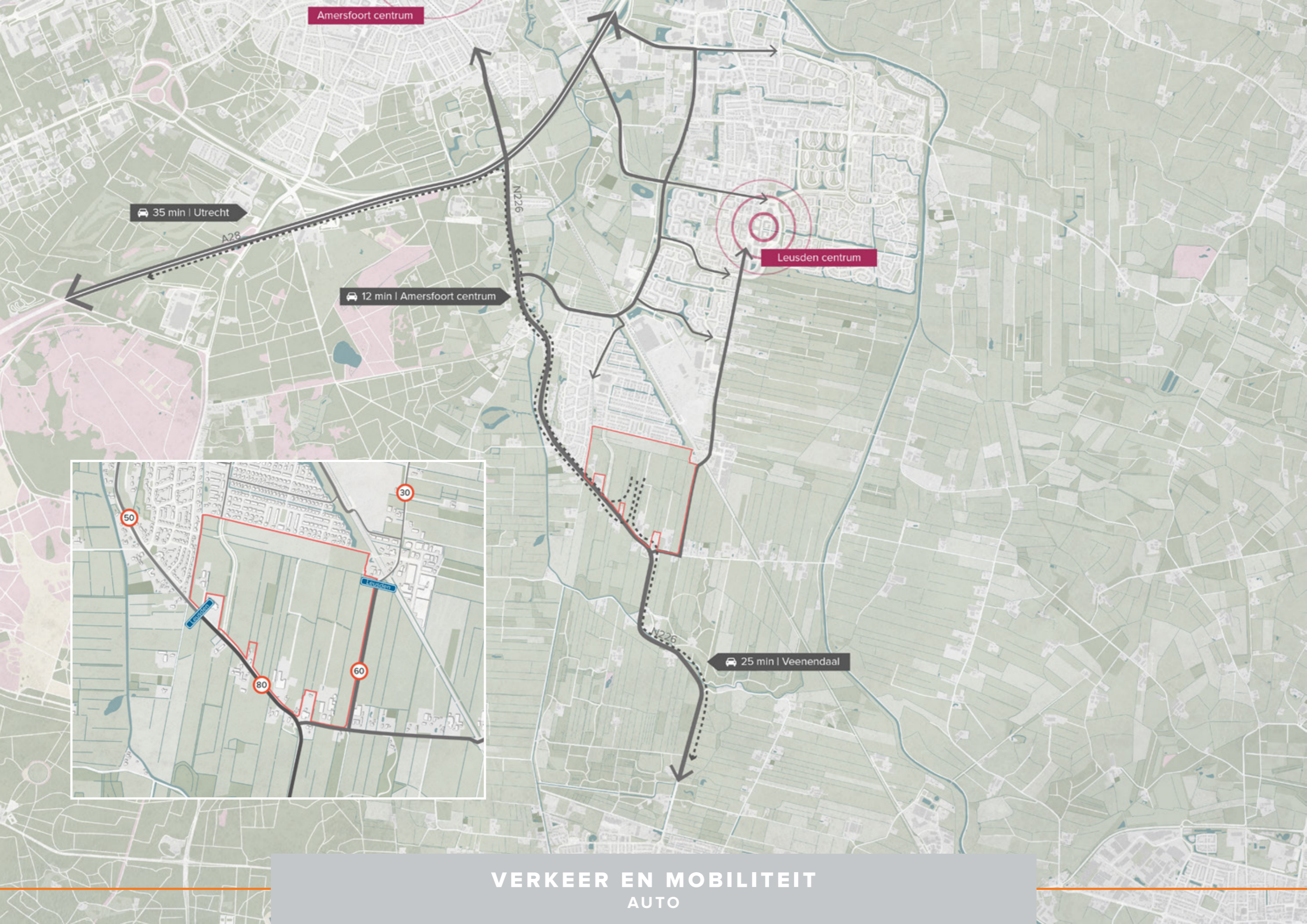




bron: klompenpaden.nl

# RECREATIE EN VERBINDINGEN

## KLOMPENPADEN



Amersfoort centrum

35 min | Utrecht

A28

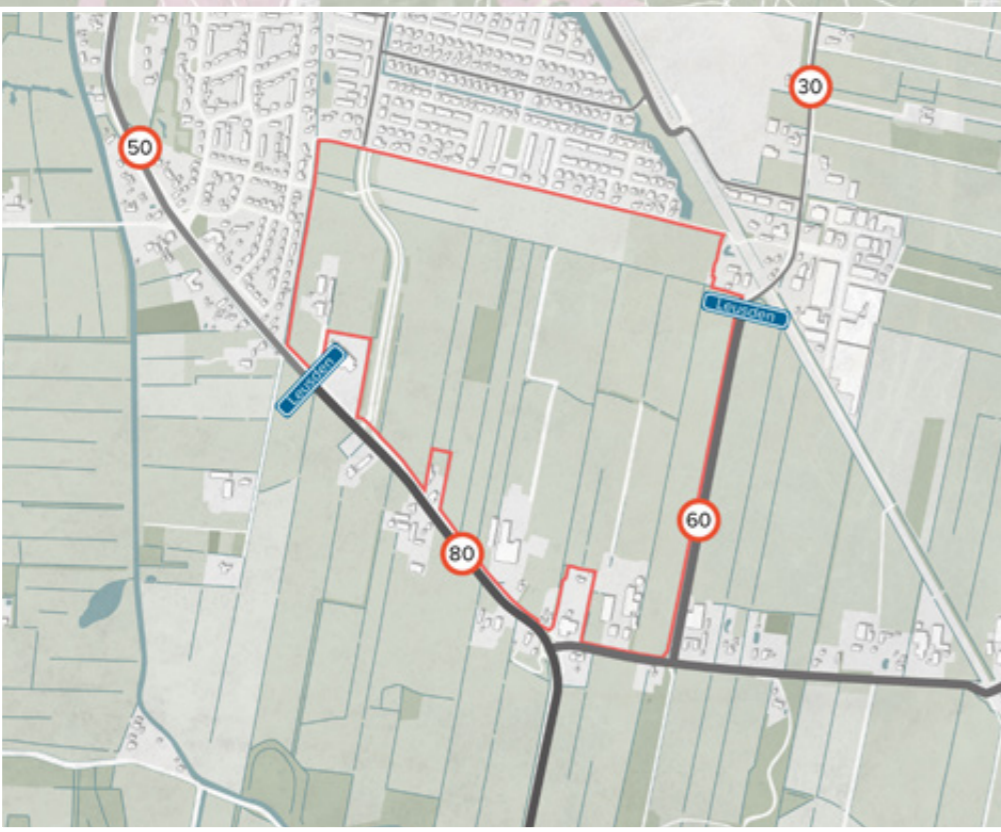
N226

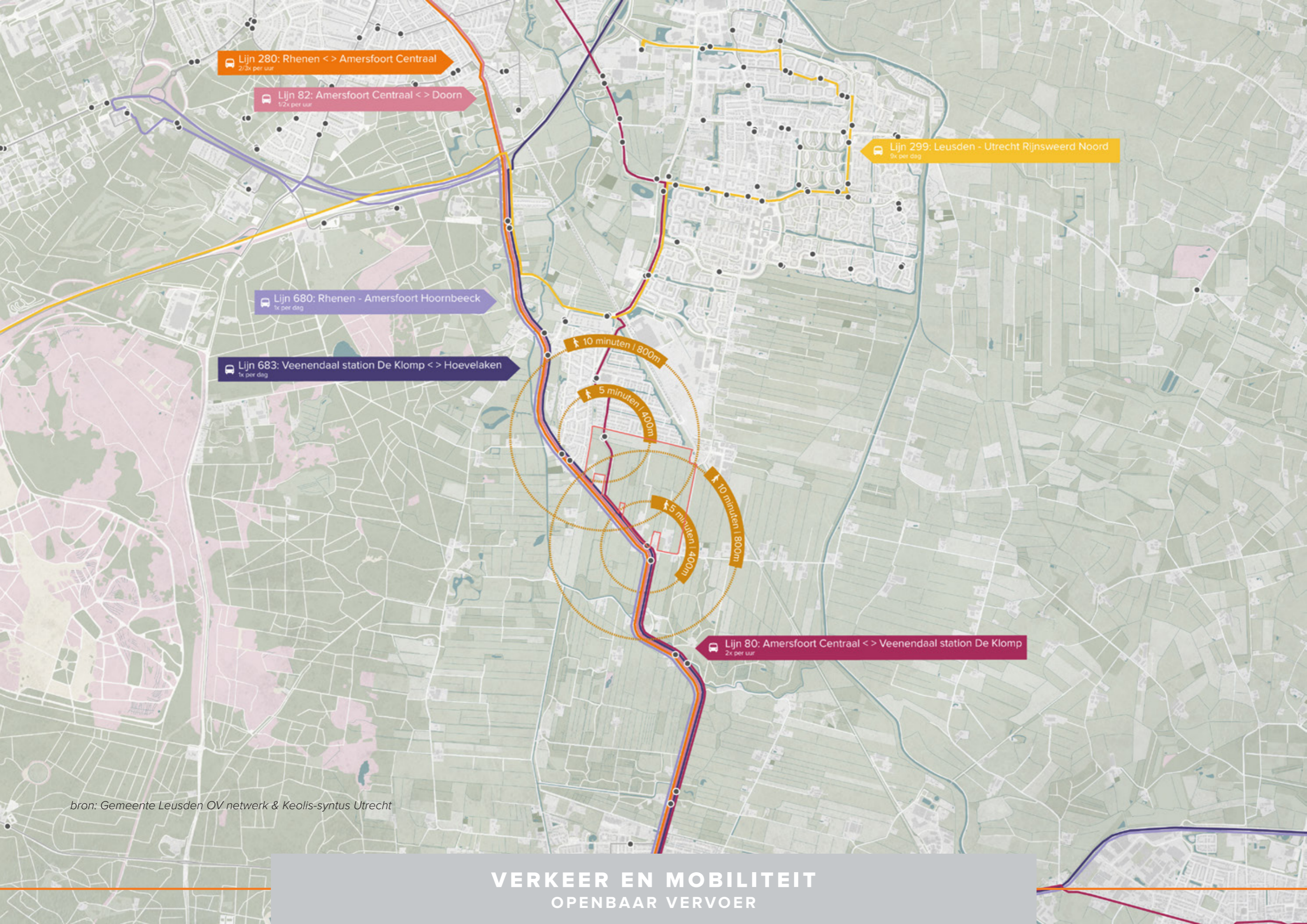
12 min | Amersfoort centrum

Leusden centrum

N226

25 min | Veenendaal





Lijn 280: Rhenen < > Amersfoort Centraal  
2/3x per uur

Lijn 82: Amersfoort Centraal < > Doorn  
1/2x per uur

Lijn 299: Leusden - Utrecht Rijsweerd Noord  
9x per dag

Lijn 680: Rhenen - Amersfoort Hoornbeeck  
1x per dag

Lijn 683: Veenendaal station De Klomp < > Hoevelaken  
1x per dag

10 minuten | 800m

5 minuten | 400m

5 minuten | 400m

10 minuten | 800m

Lijn 80: Amersfoort Centraal < > Veenendaal station De Klomp  
2x per uur

bron: Gemeente Leusden OV netwerk & Keolis-syntus Utrecht

# VERKEER EN MOBILITEIT OPENBAAR VERVOER

## LEGENDA

### rivm\_20220601\_Geluid\_Iden\_allebronnen\_2020

Geluid alle bronnen (lcum)

≤ 45 dB (zeer goed)

46 - 50 dB (goed)

51 - 55 dB (redelijk)

56 - 60 dB (matig)

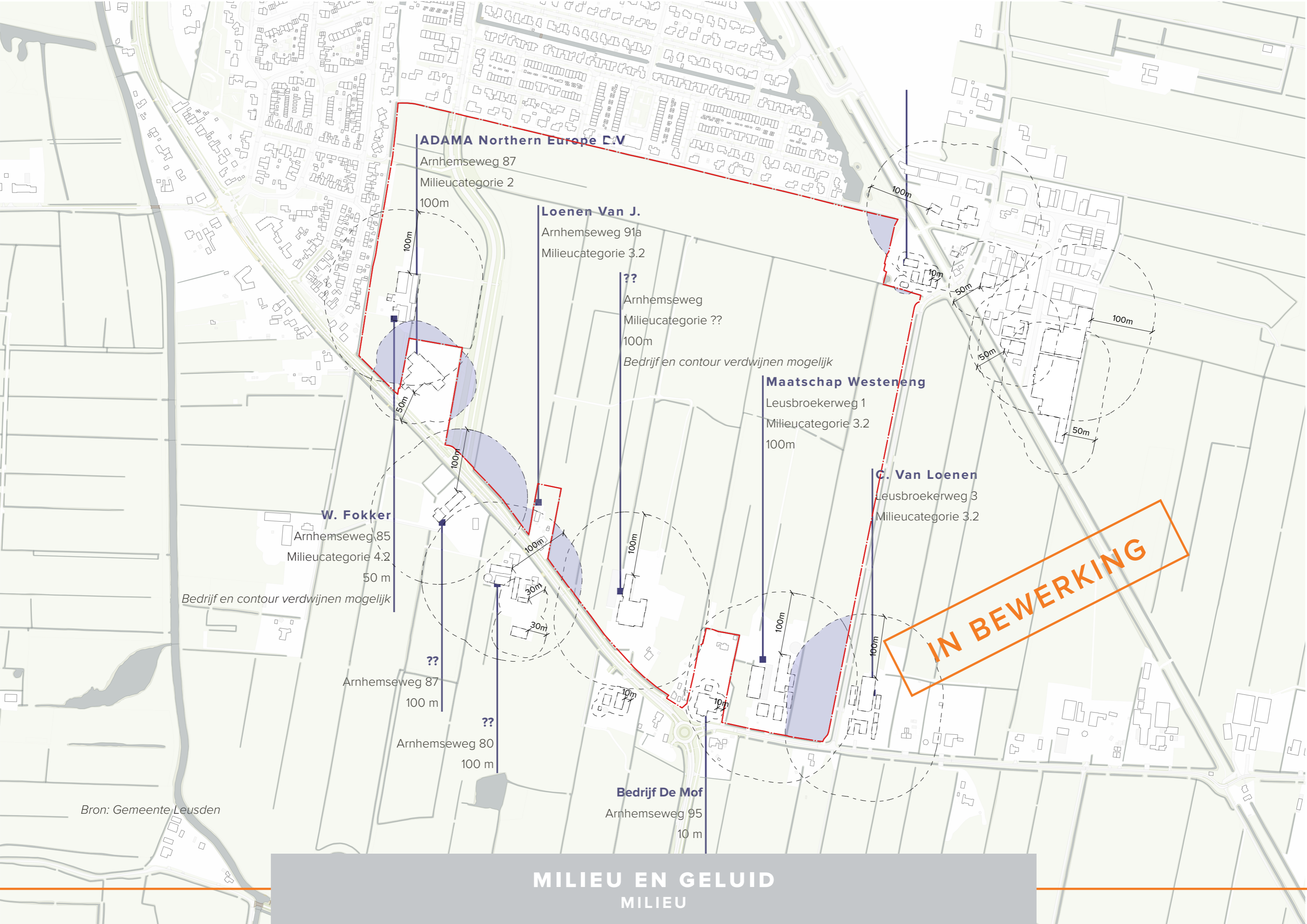
61 - 65 dB (tamelijk slecht)

66 - 70 dB (slecht)

≥ 71 dB (zeer slecht)

De hoeveelheid geluid die op de gevels van woningen terecht komt, moet volgens de Wet milieubeheer zo mogelijk aan 50 dB voldoen.





**ADAMA Northern Europe CV**

Arnhemseweg 87  
Milieucategorie 2  
100m

**Loenen Van J.**

Arnhemseweg 91a  
Milieucategorie 3.2

??

Arnhemseweg  
Milieucategorie ??  
100m

*Bedrijf en contour verdwijnen mogelijk*

**Maatschap Westeneng**

Leusbroekerweg 1  
Milieucategorie 3.2  
100m

**C. Van Loenen**

Leusbroekerweg 3  
Milieucategorie 3.2

**W. Fokker**

Arnhemseweg 85  
Milieucategorie 4.2  
50 m

*Bedrijf en contour verdwijnen mogelijk*

??

Arnhemseweg 87  
100 m

??

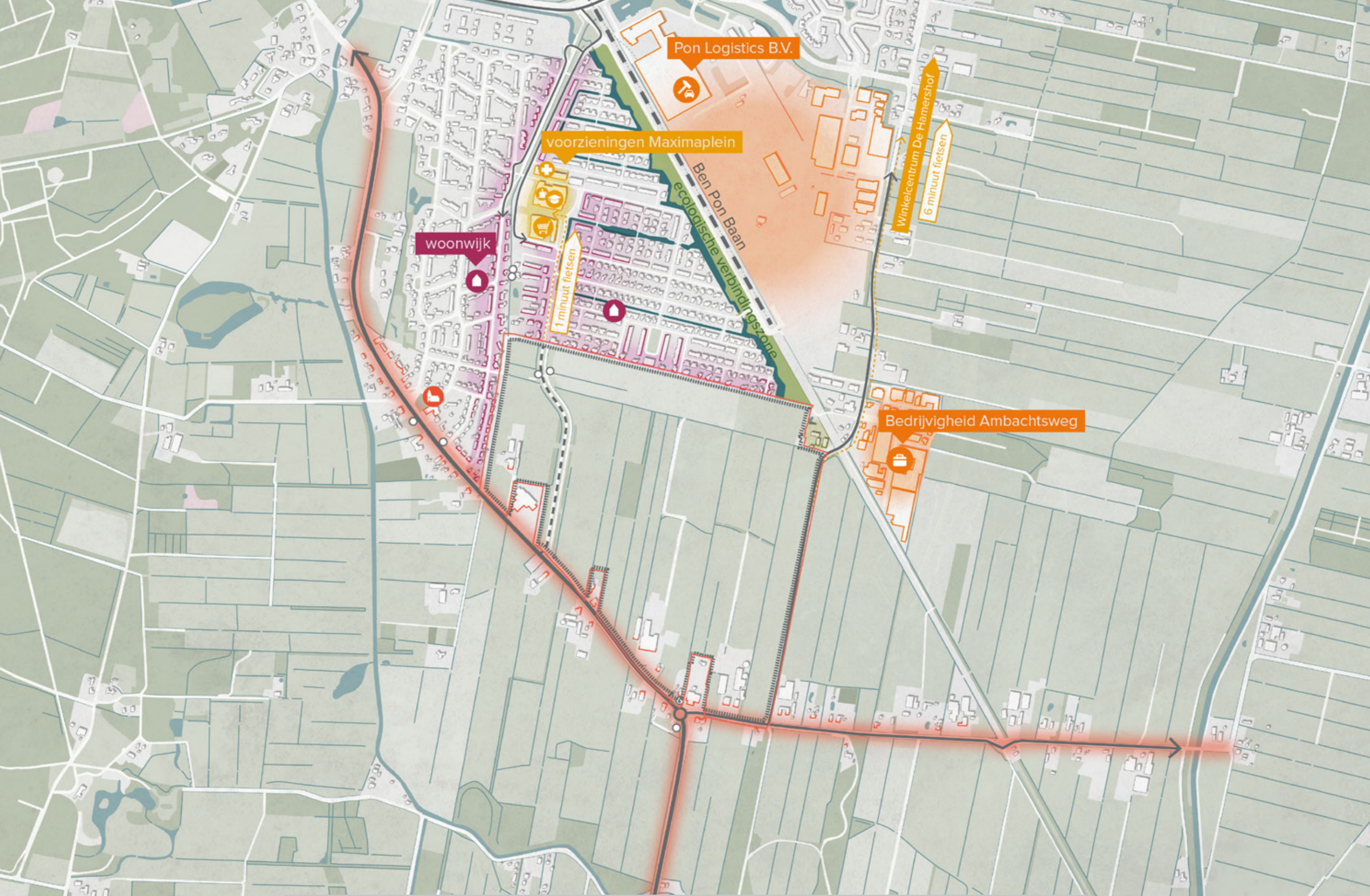
Arnhemseweg 80  
100 m

**Bedrijf De Mof**

Arnhemseweg 95  
10 m

**IN BEWERKING**

Bron: Gemeente Leusden



**AANSLUITING OP BESTAANDE WIJK**



WONEN EN SOCIAAL/  
MAATSCHAPPELIJKE SAMENHANG



MOBILITEIT



BIODIVERSITEIT & GROENE  
VERBINDINGEN



RECREATIEF NETWERK



KLIMAAT



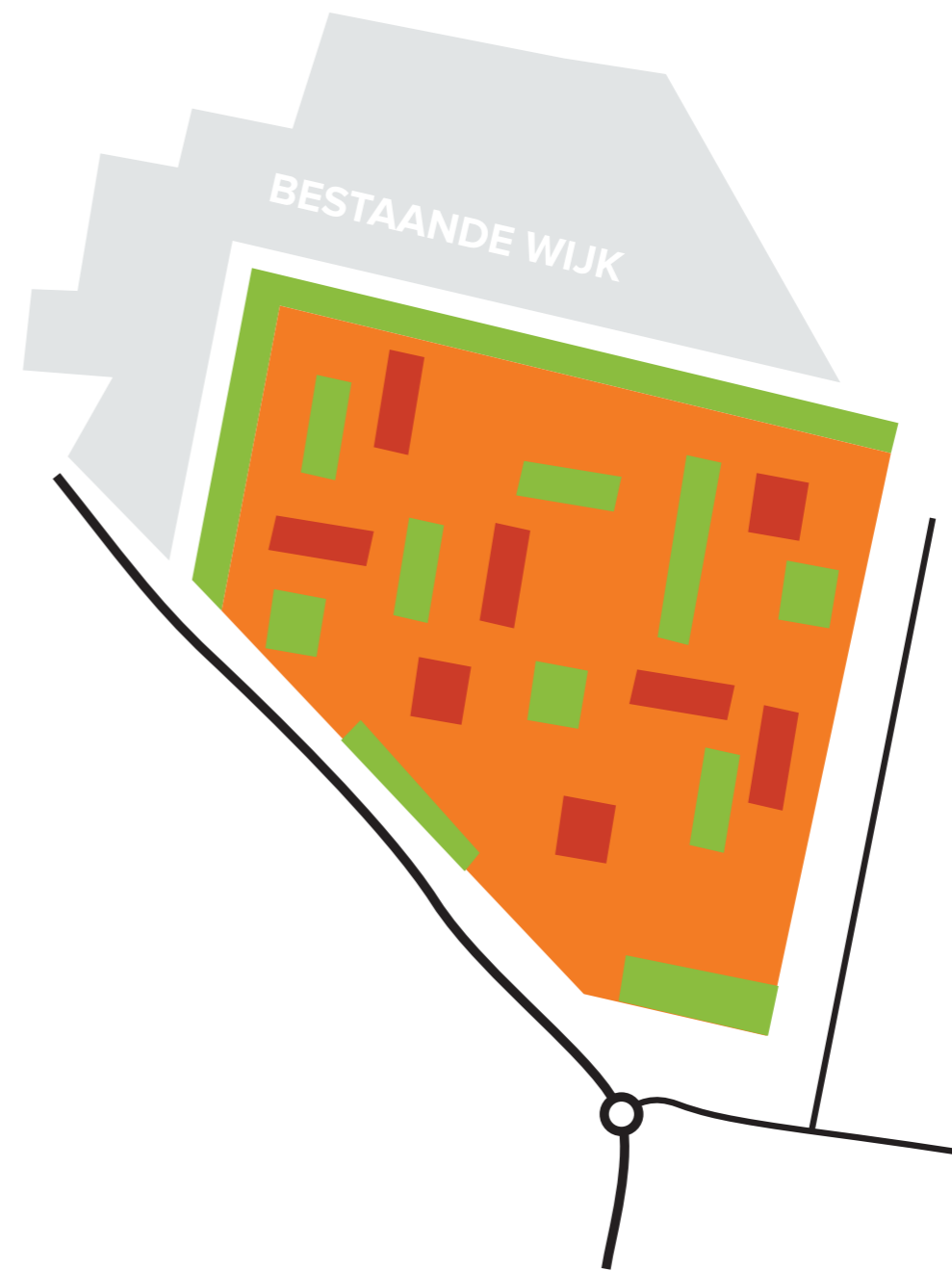
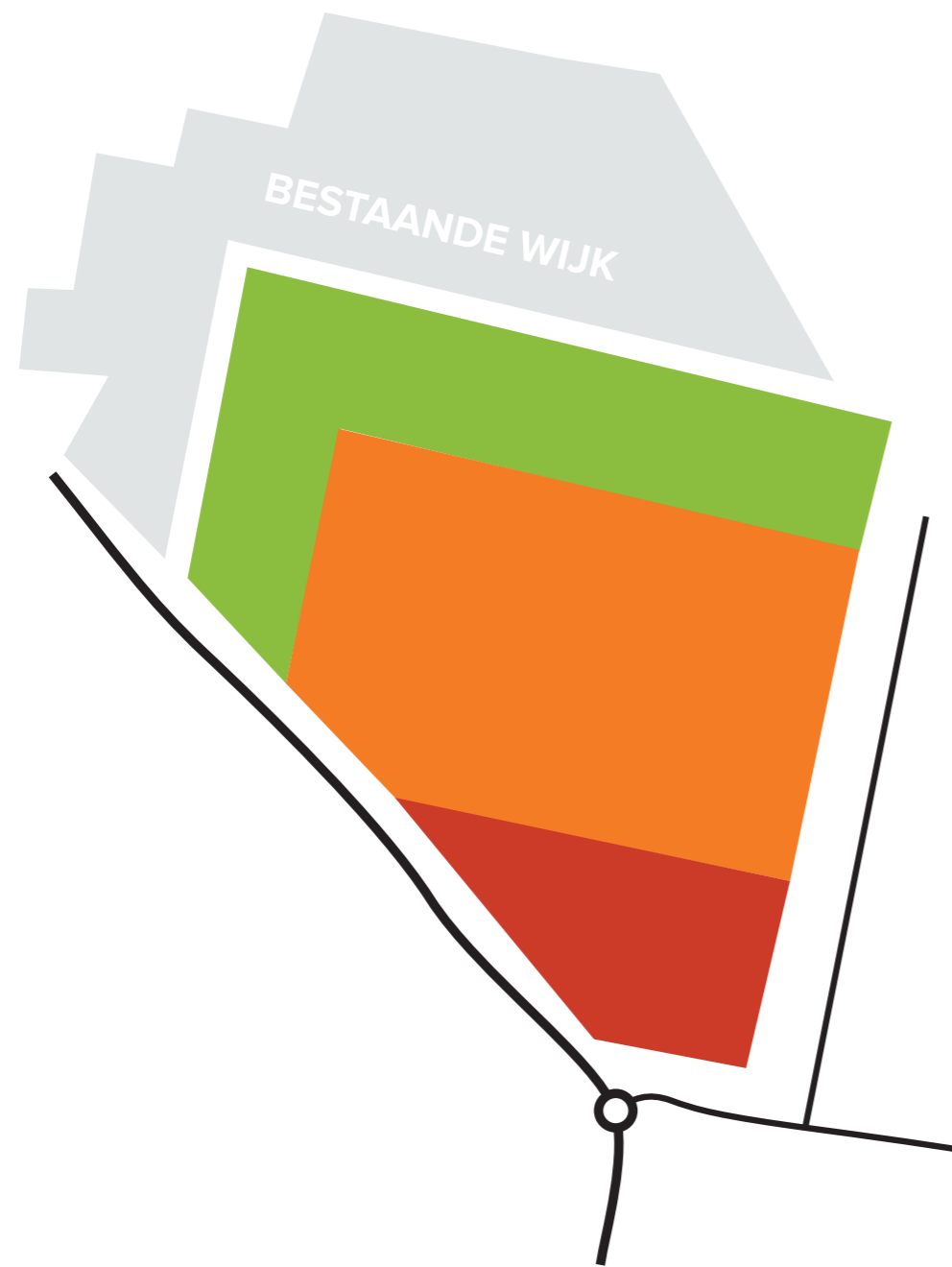
ENERGIE

UITDAGING VAN EEN INTEGRALE OPGAVE

## DILEMMA'S

HIER MOET OVER WORDEN BESLOTEN IN DE NOTA VAN R&U

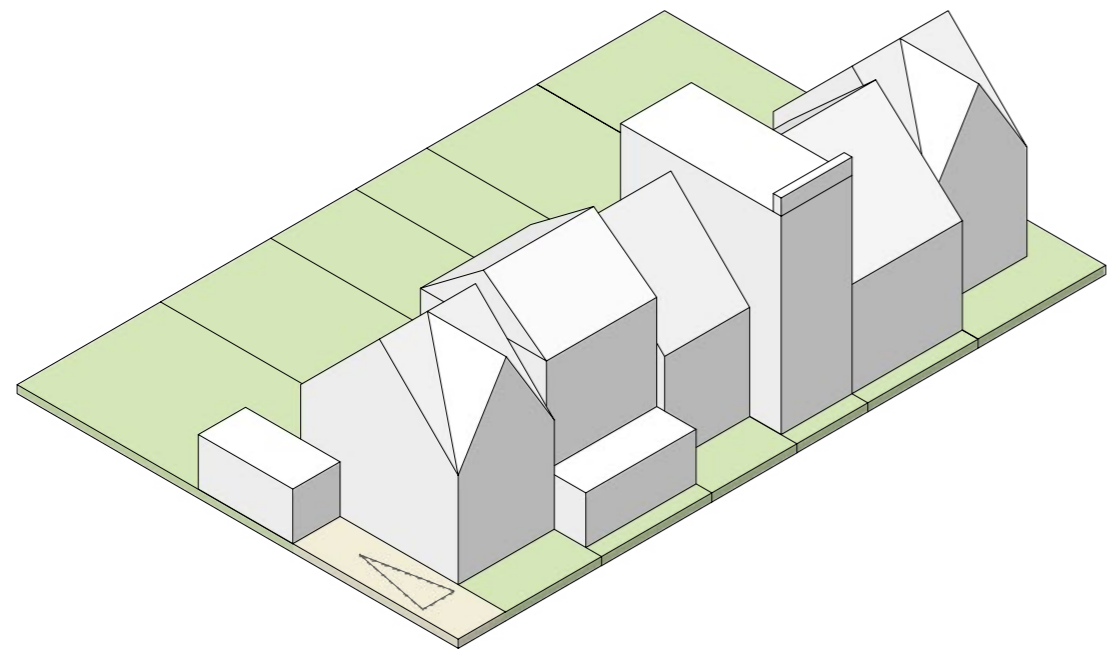
- Verdeling van kwaliteit (ruimte, groen, water) over de wijk;
- Openbaar, collectief, privé;
- (Woon-)product, markt, locatie;
- Verdeling van opbrengsten en investeringen;
- Verkeersontsluiting, busbaan en parkeren, logistiek faciliteiten 'hubfuncties/deelfietsen/deelauto's/vuilnis;
- Ambitieniveau op duurzaamheid, energie etc.



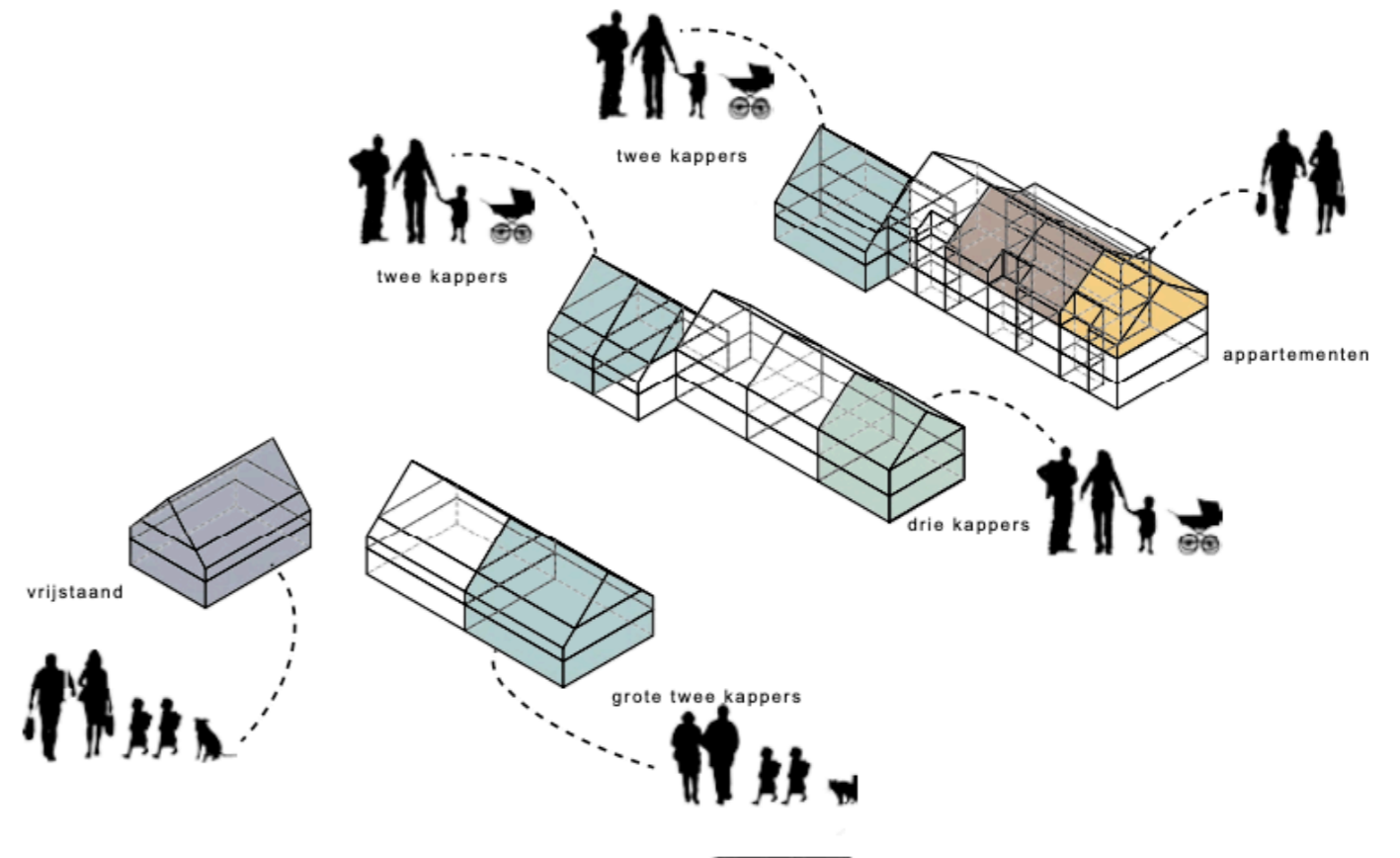
VERDELING VAN KWALITEIT OVER DE WIJK



OPENBAAR - COLLECTIEF - PRIVÉ



VERSCHILLENDE  
WOONINGTYPES

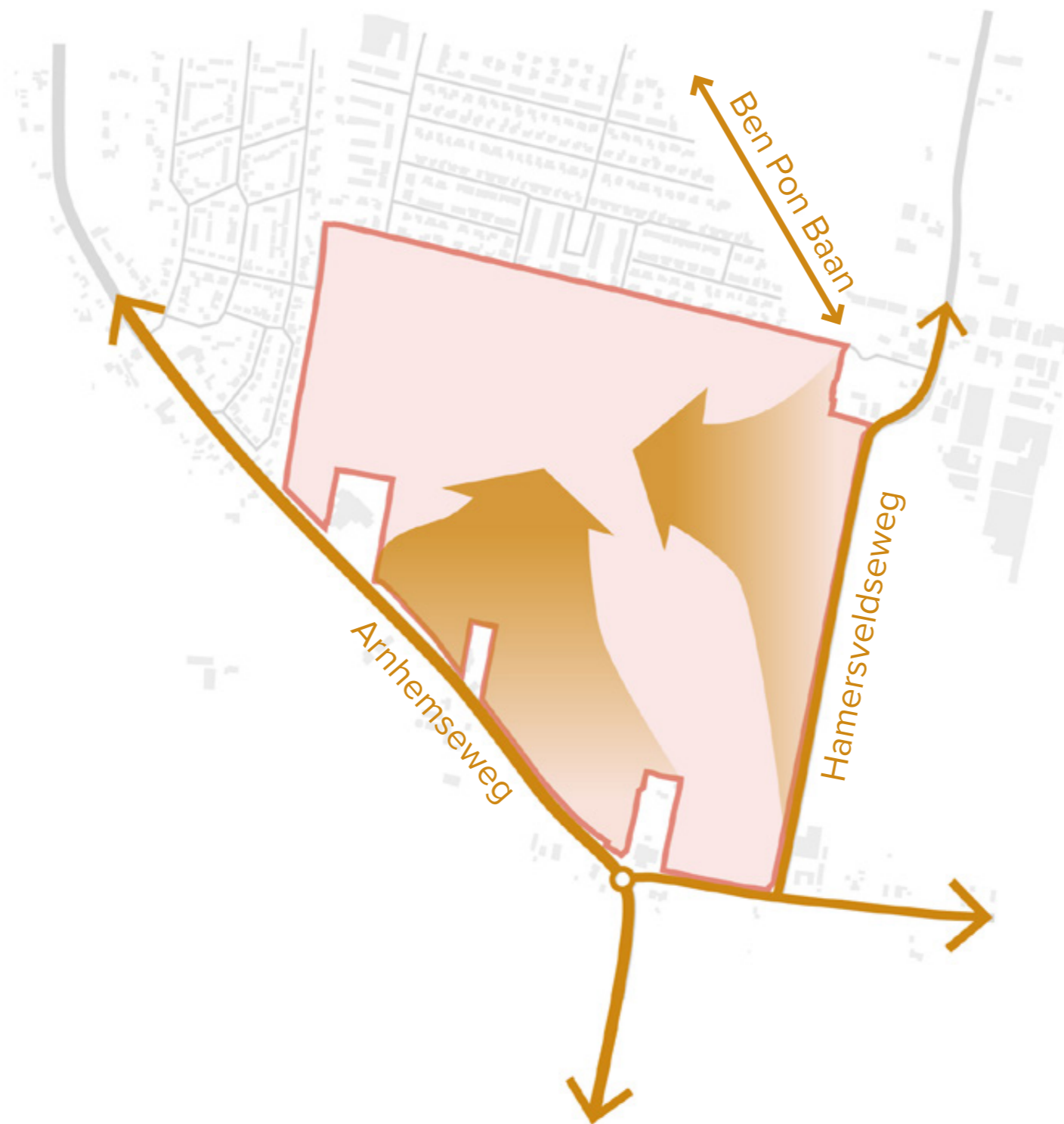


HOE GROOT ZIJN WONINGEN BIJ EEN  
GEWENST PRIJSNIVEAU?



VERDELING OPBRENGSTEN EN INVESTERINGEN





VERKEERSONTSLUITING

- energieneutraal of energieleverend?
- collectief warmtenet?

- overige vragen
- suggesties
- dilemma's vanuit de raad?