

TABAKSTEEG ZUID

TERUGKOPPELING PARTICIPATIE
25 OKTOBER 2023

INLEIDING: WAT ZIJN WE AAN HET DOEN?

- Participatie vraagt van deelnemers geduld en begrip (voor elkaar en anderen);
- Opgave: verenigen van veel verschillende en vaak conflicterende belangen (van burgers, bedrijven, instanties en overheden); bij dit 'polderen' komt het voor dat individuele belangen ondergeschikt zijn aan algemene belangen;
- Participeren = meedenken, want: de gemeenteraad beslist.

WAT KUNT U VERWACHTEN?

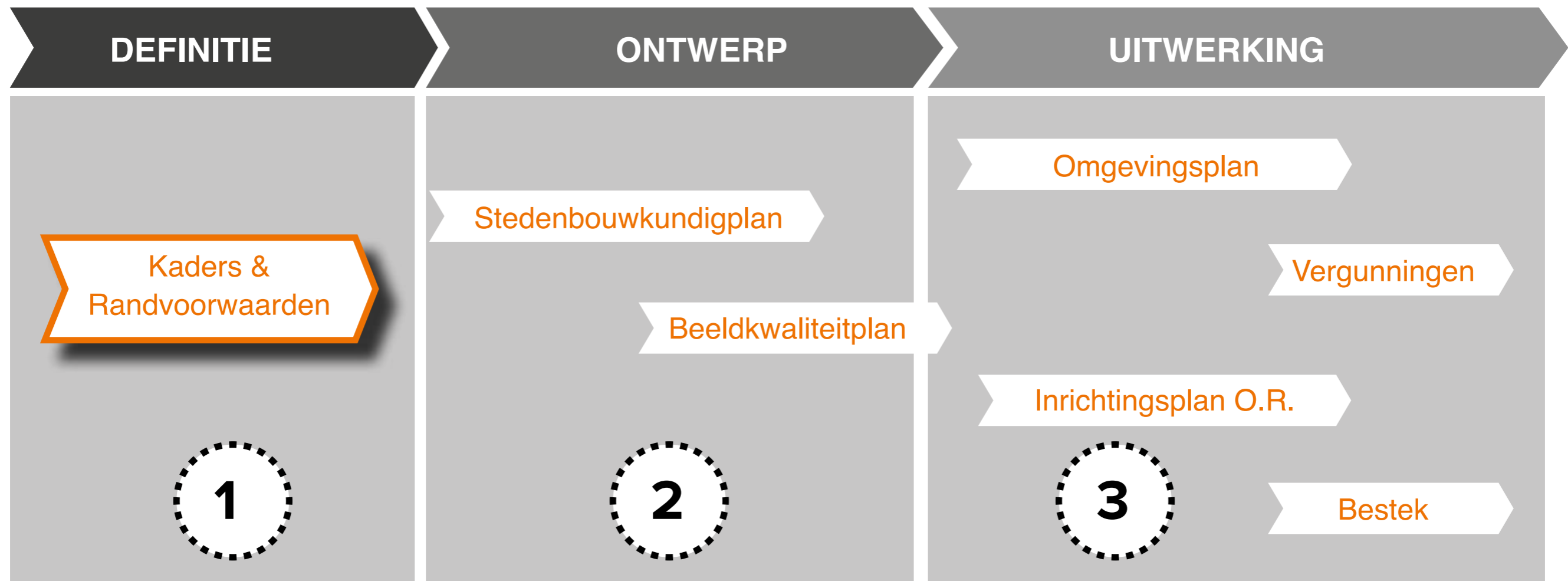
- Zowel kansen als beperkingen t.a.v. van individuele of maatschappelijke wensen (in ruimte en tijd) a.g.v.: de geografie, de stand der techniek, financiële haalbaarheid, wet- & regelgeving, beleid, politiek;
- De oplossing voor de één is het probleem van de ander (in ruimte en tijd);
- Kaders & randvoorwaarden = (onder)grenzen bepalen, maar ook de toekomst niet onmogelijk maken;
- Visie vormt zich noodgedwongen deels naar de realiteit (kunst van het haalbare);

WAT HEBBEN WE OPGEHAALD EN WAT DOEN WE ERMEE?

VAN GROF NAAR FIJN EN VAN ABSTRACT NAAR CONCREET – NA DEZE FASE OOK NOG PARTICIPATIE

- Ergernissen en tips over de bestaande situatie in omliggende gebieden -> separaat behandelen;
- Zorgen en suggesties die in een latere fase aan bod komen;
- Zorgen en suggesties die in deze fase aan de orde zijn (resultierend in de dilemma's) -> uiteindelijk antwoord in de kaders & randvoorwaarden.

PARTICIPATIE





TOELICHTING DILEMMA'S DOOR SERGE VONK



PARTICIPATIE - AVONDEN 4 EN 27 SEPTEMBER



UITKOMST VAN DE PARTICIPATIE IS ONDER TE VERDELEN IN:

- Onderwerpen waar onder de participanten weinig discussie over is:*
- Onderwerpen die in een latere fase aan bod komen;
- Onderwerpen die nú relevant zijn in de Kaders en Randvoorwaarden - dilemma's waar knopen over moeten worden doorgesneden.

** 'politiek/ambtelijk kan op deze thema's een visie bestaan / de thema's zullen daarom mogelijk wel aandacht krijgen in de kaders & randvoorwaarden*

ONDERWERPEN WAAR WEINIG DISCUSSIE OVER IS

BIJVOORBEELD:

- Behoefte aan starterswoningen, streven naar betaalbaarheid;
- Behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen;
- Behoud van zoveel mogelijk bestaand groen, maak voldoende speelplekken;
- Creëer mogelijkheden voor mensen om elkaar te ontmoeten;
- Zorg voor een duurzame wijk (bijvoorbeeld energie);
- Maak aantrekkelijke verbindingen met het buitengebied, óók voor bestaande inwoners van Leusden;
- Zorg voor een (verkeers) -veilige omgeving;
- Maak de wijk bereikbaar voor zowel auto, fiets als OV.

ONDERWERPEN DIE IN EEN LATERE FASE AAN DE ORDE KOMEN

BIJVOORBEELD:

- Komt er een zelfbewoningsplicht?
- Wel of géén voorrang voor inwoners van Leusden;
- Architectuur van de woningen (jaren '30 stijl)?
- Wijkgerichte aanpak voor het gezamenlijk opwekken en opslaan van warmte (zomer/winterritme) en elektriciteit;
- Honden verplicht aanlijnen, honden losloopveld;
- Verharde paden i.v.m. rolstoelgebruikers;
- Omgang met bouwverkeer, overlast;
- Verlichting in de wijk;
- Afvalinzameling, groendepots;
- Exacte ophoging van het terrein t.o.v. omgeving.

ONDERWERPEN DIE IN DEZE FASE VOORAL VAN BELANG ZIJN

- Wat is er opgehaald (welke kwesties spelen er)?
- Wat voor dilemma's levert dat op?
- Welke oplossingsrichtingen lijken nu kansrijk.

THEMA'S

- Waar groen, waar bebouwing?
- Water;
- Verkeer;
- Voorzieningen.

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?

ZORGEN, WENSEN, SUGGESTIES DIE DOOR PARTICIPANTEN ZIJN
GENOEMD:

- “100 meter groen direct ten zuiden van de Tabaksteeg”
- “Brede groene zone ten oosten van Leusden-Zuid, wellicht tot aan de busbaan niet bouwen”
- “Ruime afstand vanaf de Arnhemse weg i.v.m. vrij uitzicht aanwonenden”
- “Ruime afstand vanaf De Mof i.v.m. geluidoverlast”
- “Strook langs Hamersveldseweg niet bebouwen i.v.m. landschappelijke waarde”
- “Bestaande houtwallen en het ‘bosje’ midden in het gebied behouden”
- “Structuur en karakter van het landschap behouden”

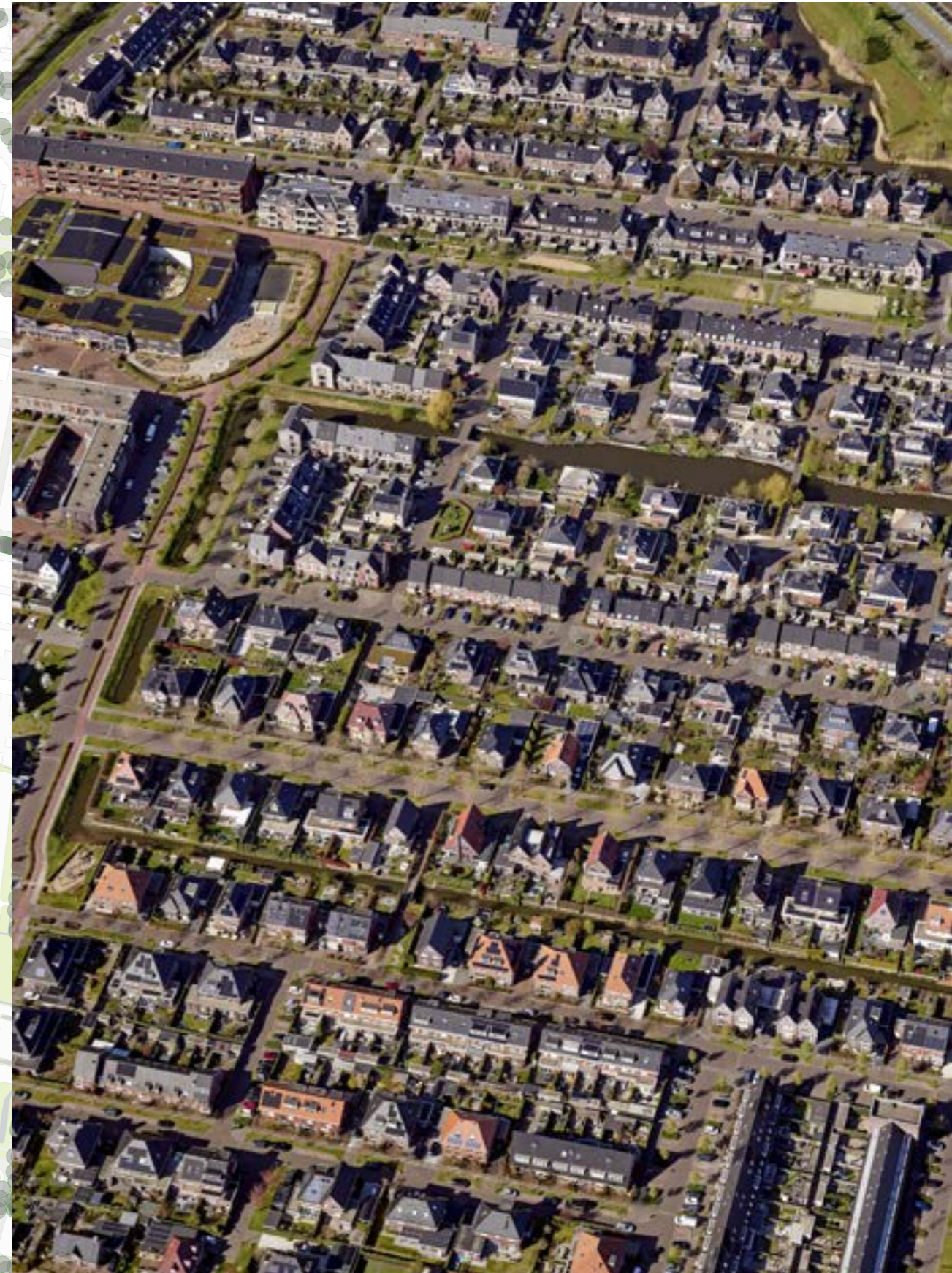
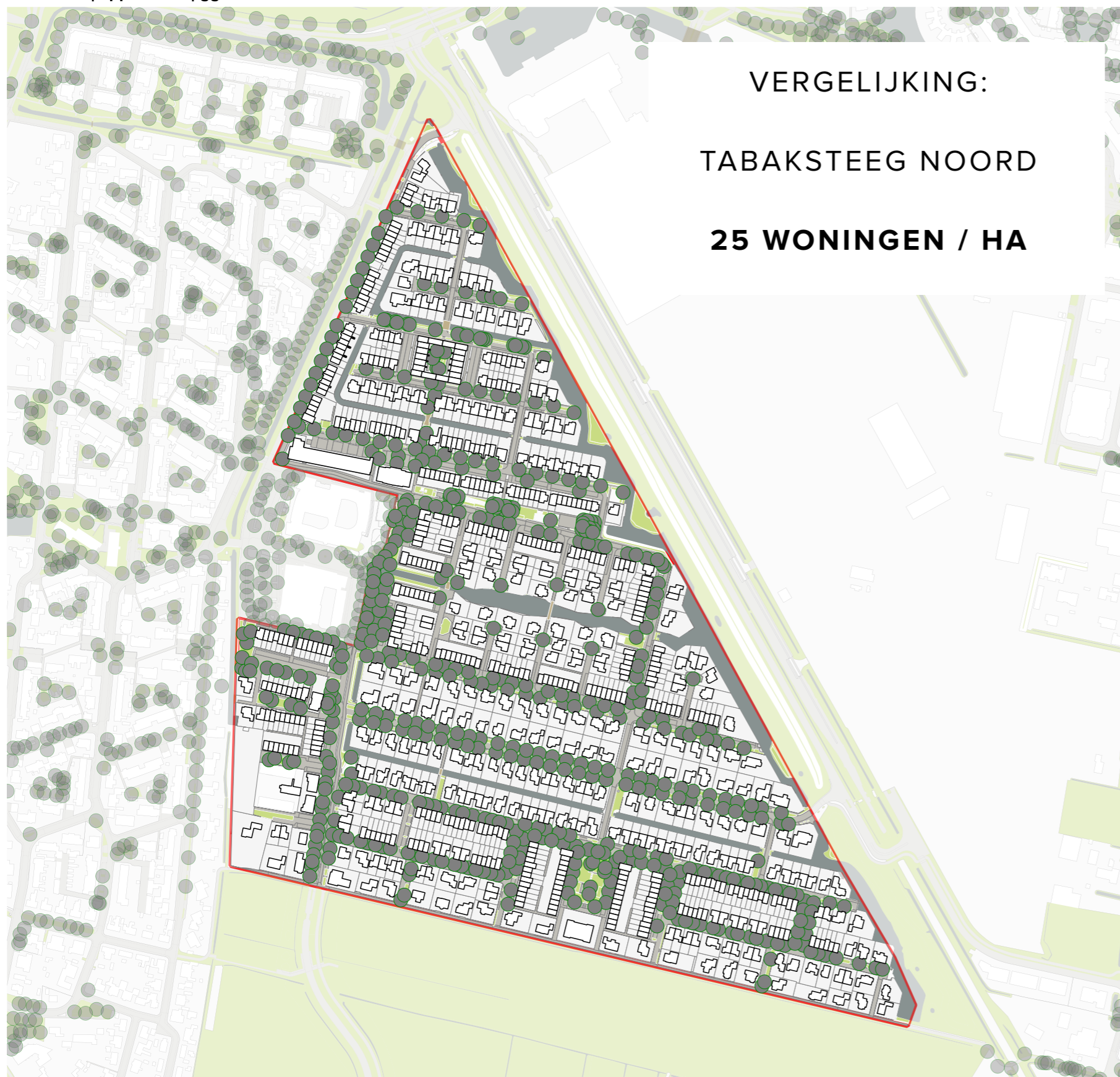
Leusden Tabakssteeg_buurt_wonen

Dichtheid (bruto) | FSI: 0.54 | GSI: 0.21 | MXI: 0.99 | L: 2.5

Ruimtegebruik | uitg: 63.0% | verh: 22.0% | groen: 7.0% | water: 7.0%

Programma (% bvo) | voorzieningen: 1% | bedrijvigheid: 0% | wonen 99%

25 wo / ha | app: 10.0% | ggb: 90.0%



WAT IS 'WONINGDICHTHEID'

Leusden Zuid_buurt

Dichtheid (bruto) | FSI: 0.39 | GSI: 0.17 | MXI: 0.99 | L: 2.23

Ruimtegebruik | uitg: 68.0% | verh: 23.0% | groen: 7.0% | water: 0.0%

Programma (% bvo) | voorzieningen: 1% | bedrijvigheid: 0% | wonen 99%

22 wo / ha | app: 6.0% | ggb: 94.0%



WAT IS 'WONINGDICHTHEID'

An aerial photograph of a residential development site. A large, irregularly shaped area in the center is shaded in a light red color, indicating the 'plangebied' (planning area). This area is bounded by a red line. To the north and west of this area, there is an existing residential neighborhood with numerous small houses and streets. To the east and south, there are large green fields, some with dark green patches, and a few scattered buildings. A road runs diagonally from the top left towards the bottom right, passing through the red-shaded area. The overall scene is a mix of urban and rural landscape.

PLANGEBIED: 56 HA

760 WONINGEN

14 WONINGEN / HA

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?



BESCHIKBAAR: 40 HA

(NA AFTREK VAN BUSBAAN,
HOUTWALLEN, BESTAANDE
WONINGEN, GELUIDSCONTOUR,
MILIEU HINDER BEDRIJVEN,
GASLEIDING)

760 WONINGEN

20 WONINGEN / HA

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?



20 WONINGEN / HA



WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?

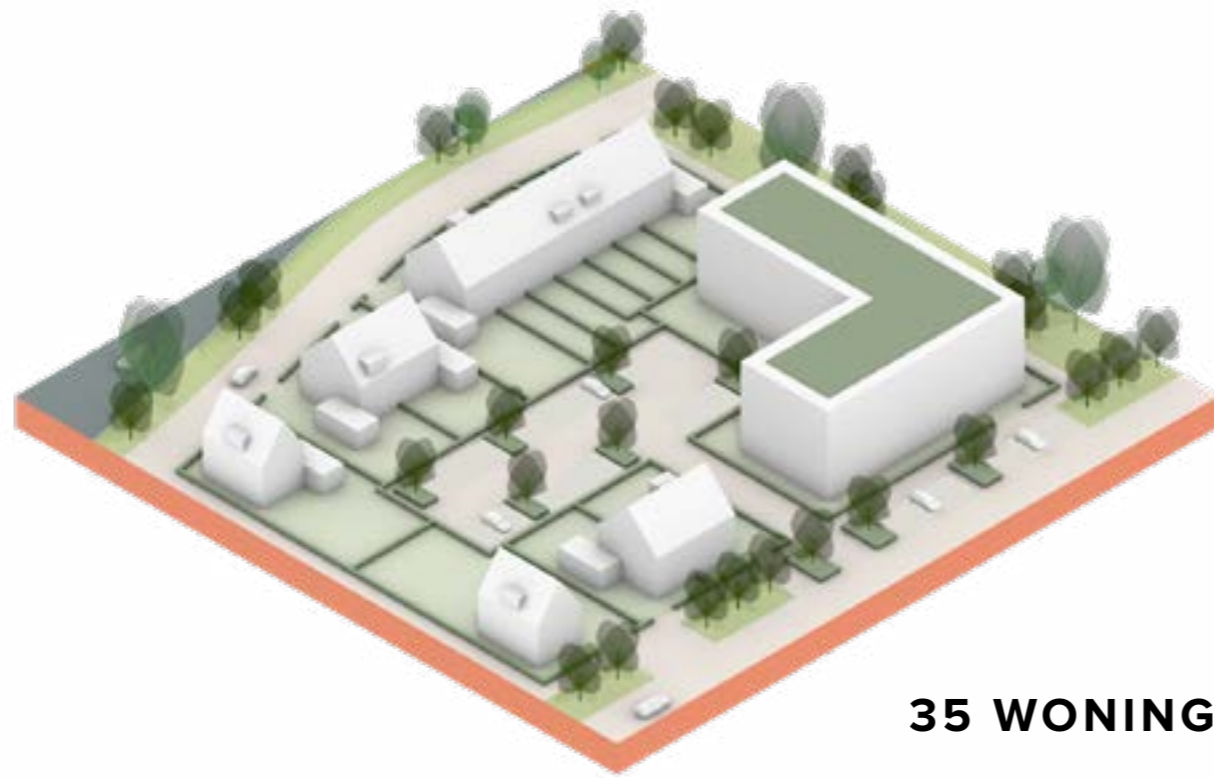


RESTEREND: 22 HA

760 WONINGEN

35 WONINGEN / HA

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?



35 WONINGEN / HA



REFERENTIE: 35 WONINGEN / HA

WAAR GROEN, WAAR BOUWEN?

VRAGEN BIJ OPLOSSINGSRICHTINGEN:

- Wat voor soort wijk willen we maken (doelgroepen, verschijningsvorm, leefklimaat)?
- Wat zijn naast de bestaande bewoners de belangen van de toekomstige bewoners?
- Waar ligt het optimum in de verdeling van de ruimte?
- Hoe kan het groen in Tabaksteeg Zuid verbindend werken tussen de bestaande en de nieuwe wijk?
- Waar ligt de balans?

WATER

ZORGEN, WENSEN, SUGGESTIES DIE DOOR PARTICIPANTEN ZIJN
GENOEMD:

- “We hebben nu al water in de kelder”
- “Na de bouw van Maanwijk zijn de problemen bij ons toegenomen”
- “Het gebied niet ophogen, dan wordt de kweldruk bij ons groter”
- “De Noordwest-hoek van het plangebied is erg nat, daar is ook een waterbron. Hier niet bouwen”
- “Bestaande sloten langs noord- en westrand van het plangebied groter maken”



DENKRICHTING 1
AL HET WATER NAAR DE
LEUSDERGRIFT

WATER



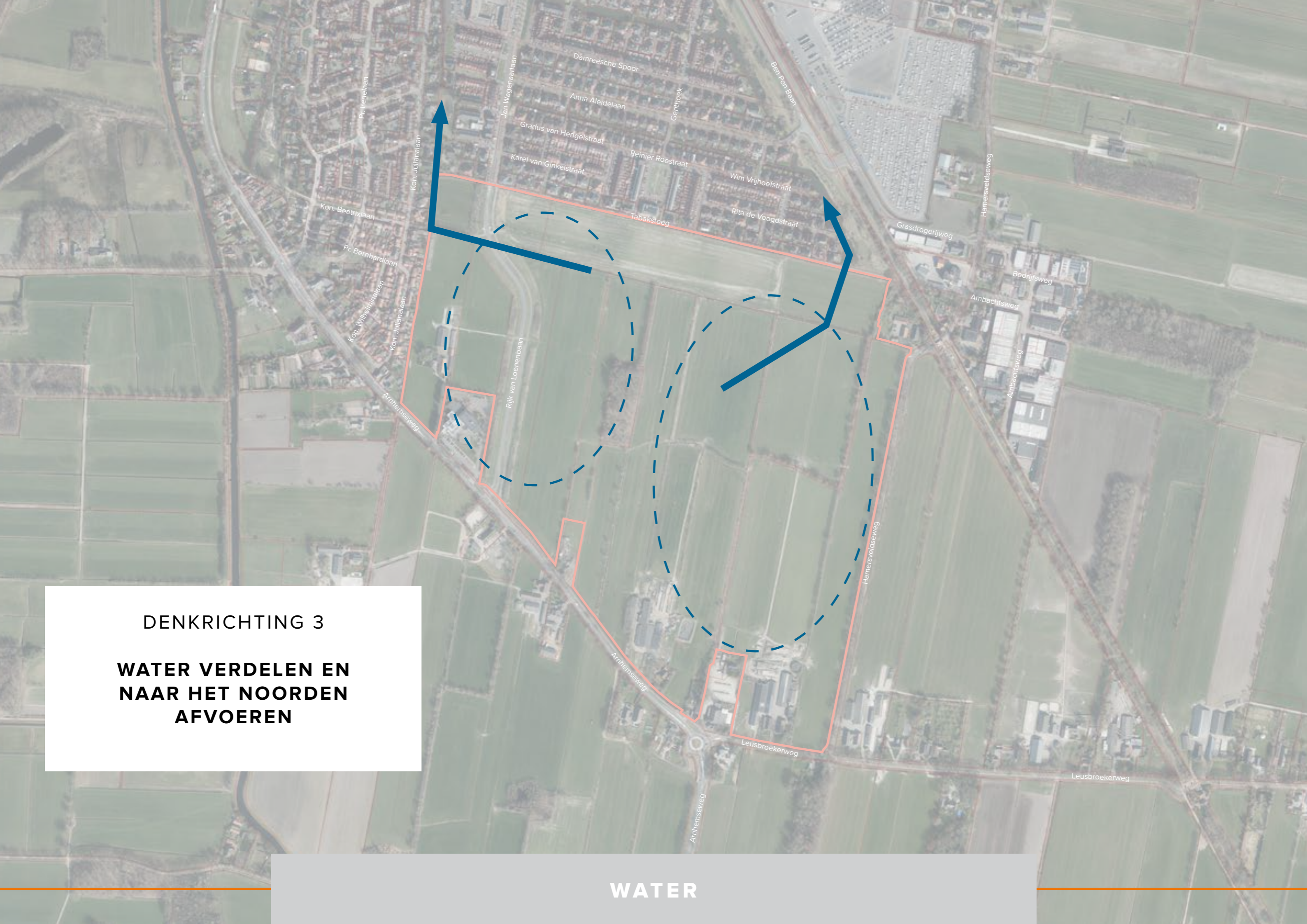
DENKRICHTING 2

**AL HET WATER NAAR
TABAKSTEEG NOORD**

WATER

DENKRICHTING 3
WATER VERDELEN EN
NAAR HET NOORDEN
AFVOEREN

WATER



Heiligenbergerbeek

langs Pon
terrein

DENKRICHTING 4

**WATER VERDELEN EN
NAAR HET NOORDEN
AFVOEREN VIA NIEUWE
ROUTES**

WATER

WATER

OPLOSSINGSRICHTING:

- Eerst water bergen in het gebied zelf, dan pas afvoeren naar elders:
- Intensief overleg met waterschap, gemeente en grondeigenaren, ook in de omgeving van het plangebied;
- Geo-hydrologisch onderzoek en advies;
- uitgangspunt: wateroverlast voor omgeving mag niet toenemen.

VERKEER

ZORGEN, WENSEN, SUGGESTIES DIE DOOR PARTICIPANTEN ZIJN
GENOEMD:

- “Auto overal voor de deur”
- “Autobezit- en gebruik ontmoedingen”
- “Ontsluiting niet via Jan Wagenaarlaan naar Maximaplein, dus busluis gesloten houden voor autoverkeer”
- “Ontsluiting niet via Hamersveldseweg, deze route afwaarderen ten gunsten van recreatief verkeer”
- “Ontsluiting niet via Grasdrogerijweg”
- “Ontsluiting niet via Arnhemseweg”
- “Geen extra bussen door bestaande wijk”
- “Openbaar vervoer optimaliseren”
- “Route naar Maximaplein voor wandelen/fietsen optimaliseren”

Maximaplein

Grasdrogerij-
weg

Arnhemseweg

Hamersveldseweg

VERKEER: OPLOSSINGEN OP BESTAANDE WEGEN



Doortrekken
Ben Ponbaan

Scheiding tegen sluipverkeer

Langs
De Mof



Optimalisatie
OV

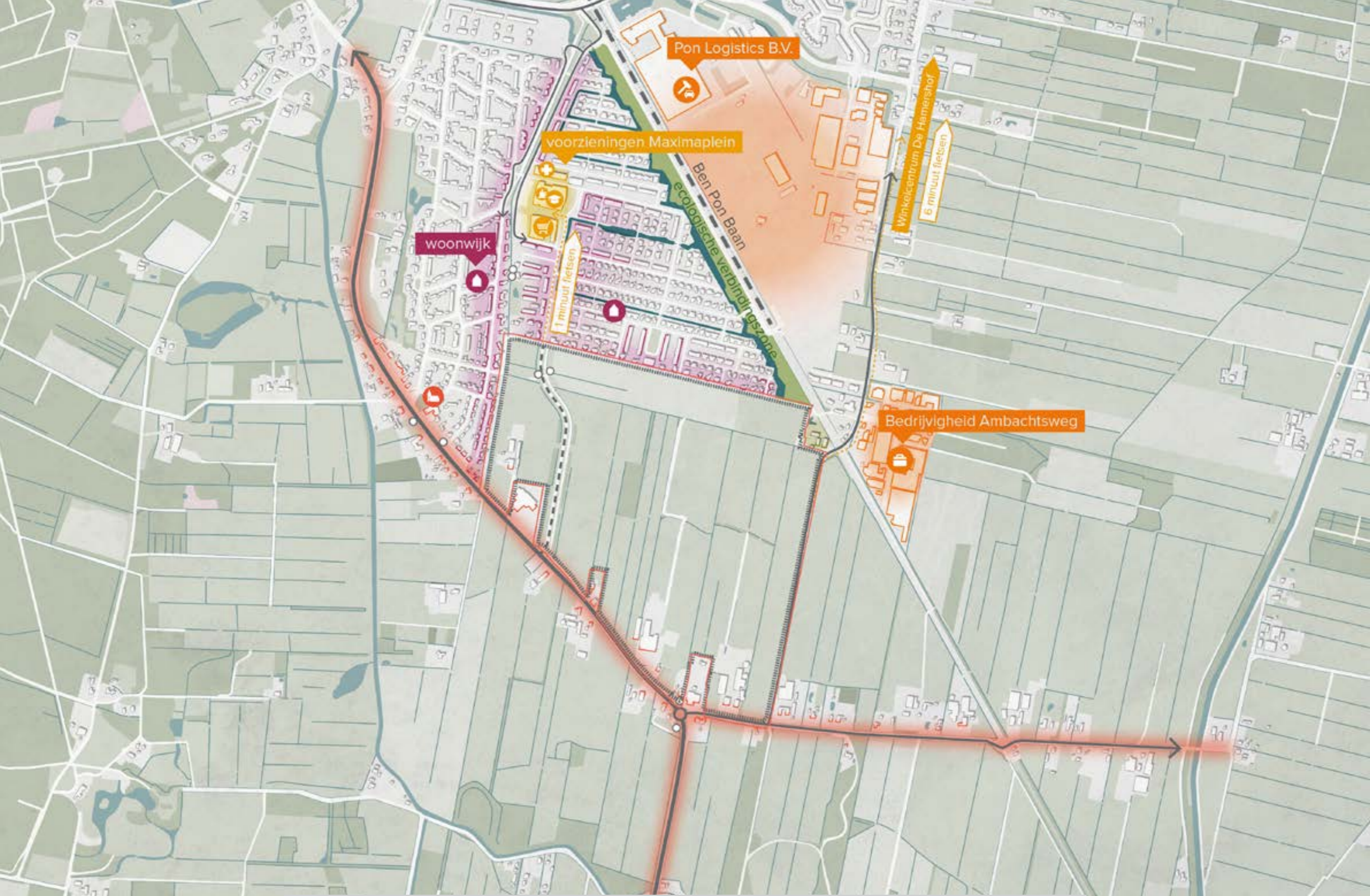
Beperkt
autoverkeer

Arnhemseweg

VOORZIENINGEN

ZORGEN, WENSEN, SUGGESTIES DIE DOOR PARTICIPANTEN ZIJN
GENOEMD:

- “Er is behoefte aan woon-zorgclusters, woongroepen en *knarrenhoven*”
- “Er is behoefte om elkaar te ontmoeten (denk aan park, leisure, horeca, kindeboerderij, winkels/dienstverlening)”
- “Géén extra winkels, laten we het Maximaplein versterken”
- “Aanleiding voor aanpakken problemen Maximaplein”



VOORZIENINGEN

VOORZIENINGEN

DILEMMA

- Nieuwe voorzieningen zoals winkels en zorgclusters in Tabaksteeg-Zuid toevoegen (omdat de bestaande niet goed zouden zijn).

versus

- De nieuwe wijk inzetten zodat het extra draagvlak voor voorzieningen de kwaliteit van het Maximaplein kan versterken.

4-DE KWARTAAL 2023

- 1 november inloop;
- Tot 7 november reageren n.a.v. vanavond en inloop;
- November en december politiek/ambtelijk proces van maken concept kaders & randvoorwaarden;
- Medio november consulteren en informeren gemeenteraad;
- Medio december terugkoppeling aan participanten.

1-STE KWARTAAL 2024

- Begin januari laatste keer consulteren en informeren gemeenteraad;
- April besluit over kaders & randvoorwaarden door gemeenteraad.

2024 EN VERDER

- Stedenbouwkundig plan
- Omgevingsplan
- Inrichtingsplan

2025 EN VERDER

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