

TABAKSTEEG ZUID

KENNISMAKINGSAVOND VOOR BUURTBEWONERS
4 SEPTEMBER 2023



Leusden Zuid

Buitengebied Leusden Oost

Tabaksteeg Noord

Tabaksteeg Zuid
56,85 ha



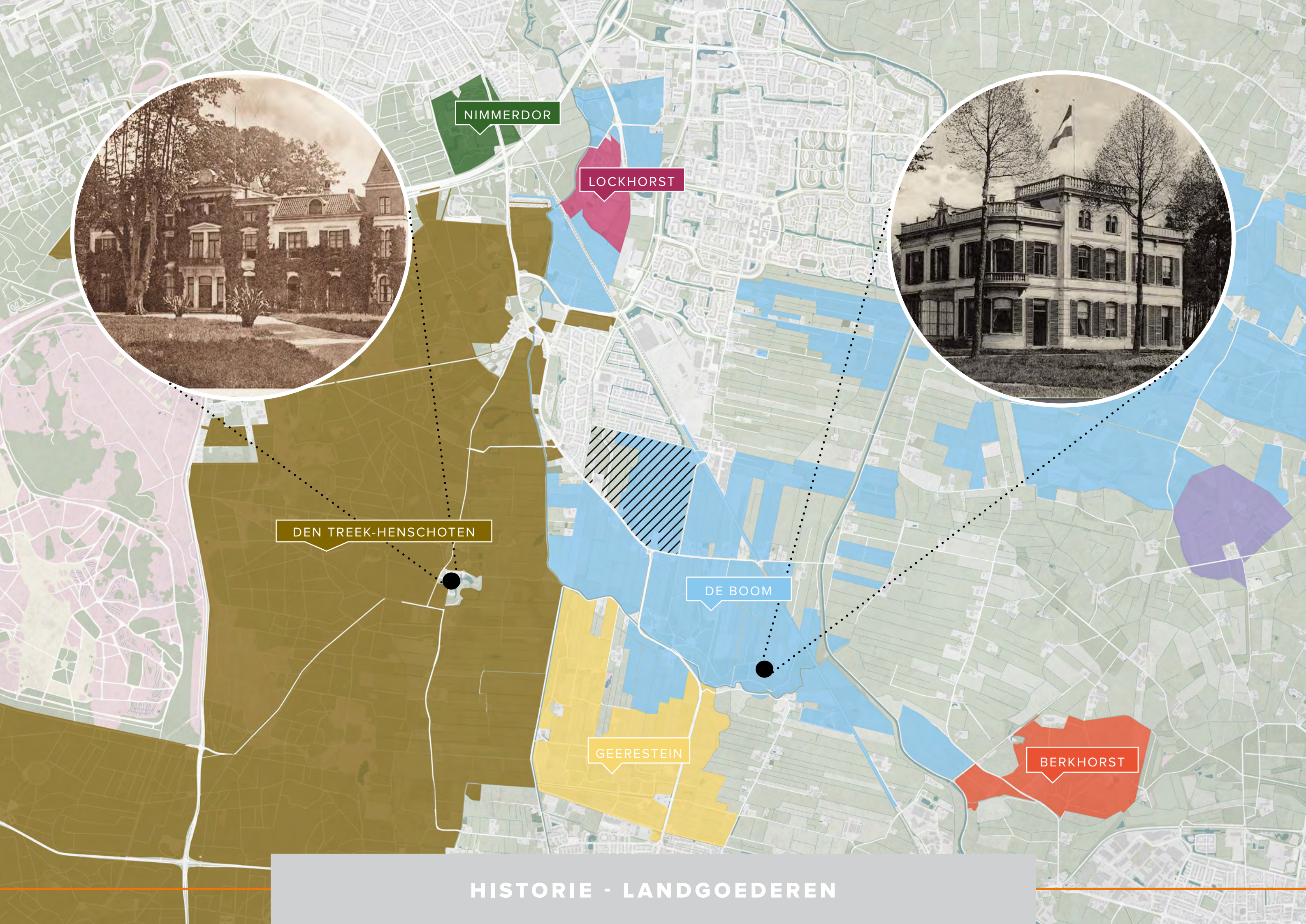
Foto: Anne Talsma

BLIK OP HET PLANGEBIED
STEDENBOUWKUNDIGE SERGE VONK









NIMMERDOR

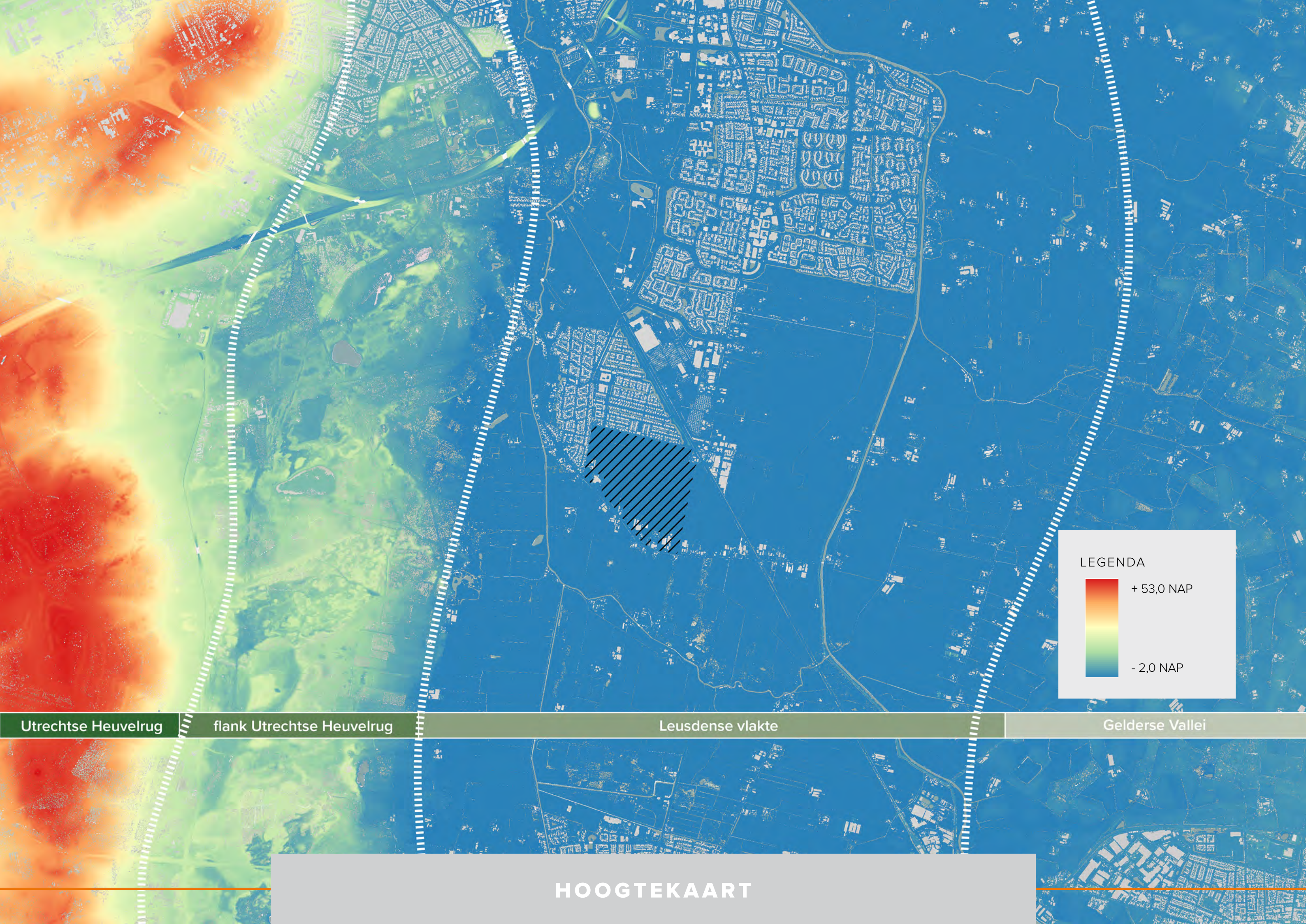
LOCKHORST

DEN TREEK-HENSCHOTEN

DE BOOM

GEERESTEIN

BERKHORST

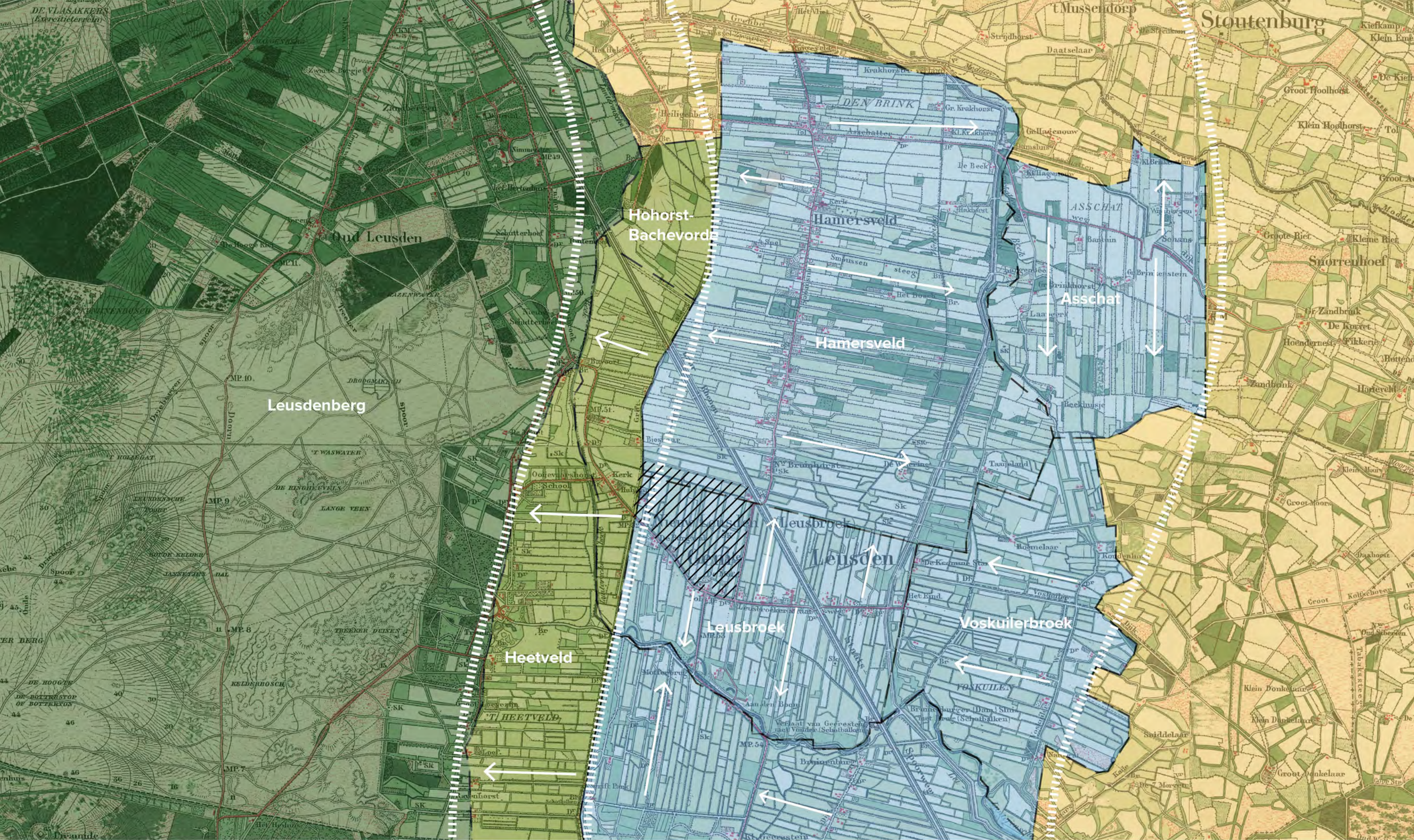


LEGENDA

+ 53,0 NAP

- 2,0 NAP

Utrechtse Heuvelrug flank Utrechtse Heuvelrug Leusdense vlakte Gelderse Vallei



Utrechtse Heuvelrug
vanaf Vroege Middeleeuwen
heide & bos

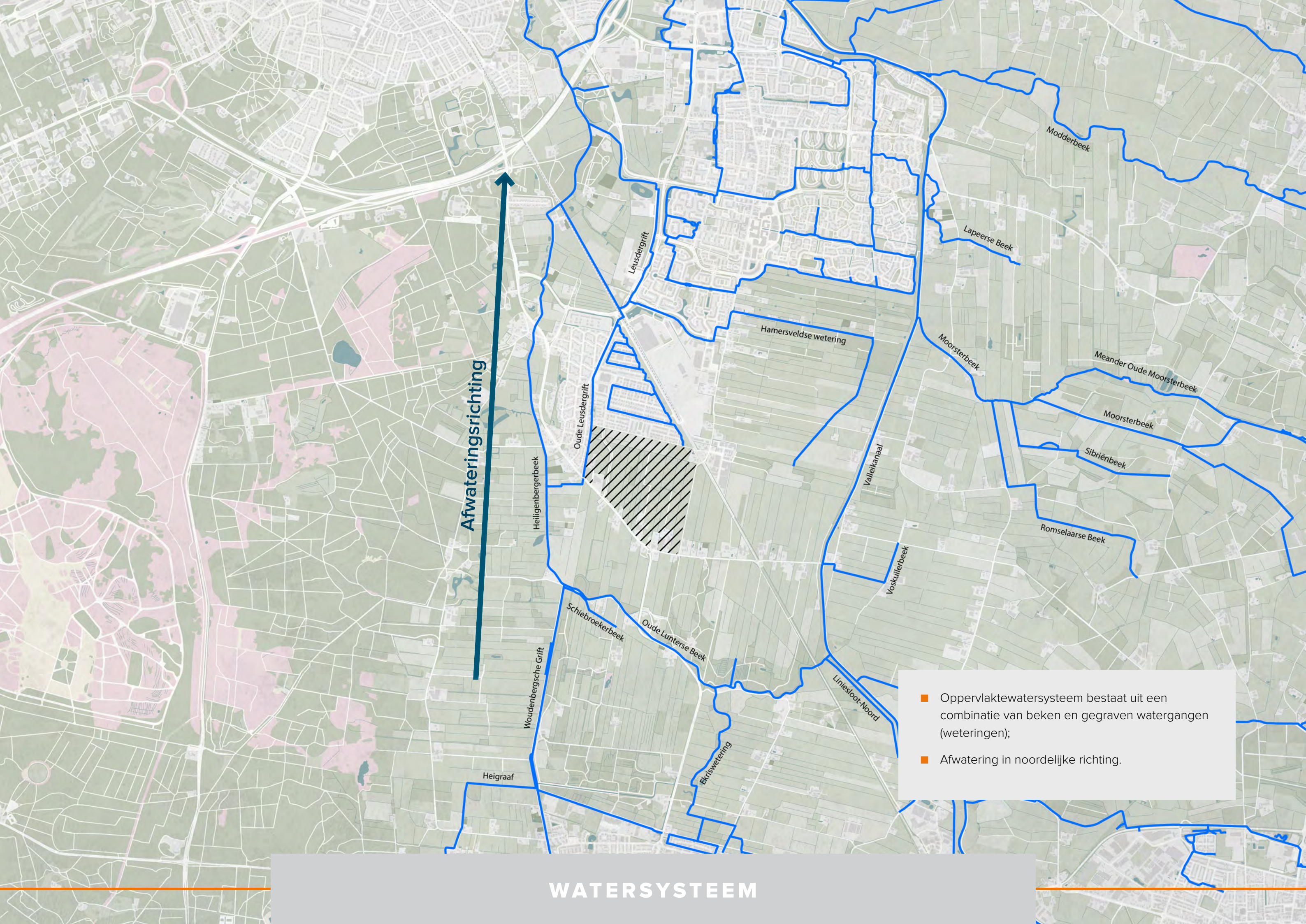
flank UH
vanaf 10e eeuw
akker, landgoederen

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

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

HISTORISCHE KAART EN LANDSCHAPSTYPEN





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;

WATERSYSTEEM



Foto: Anne Talsma

KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN



LEGENDA

Bosje

Hakhoutbos

Griend

(dubbele) Bomenrij

Laan

Singel

Hakhoutsingel

Knotbomenrij

Vrijstaande boom

Boomgroep

Vrijstaande struik

Struikgroep

Knotwilg

Bron: Landschap Erfgoed Utrecht (LEU)

KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN



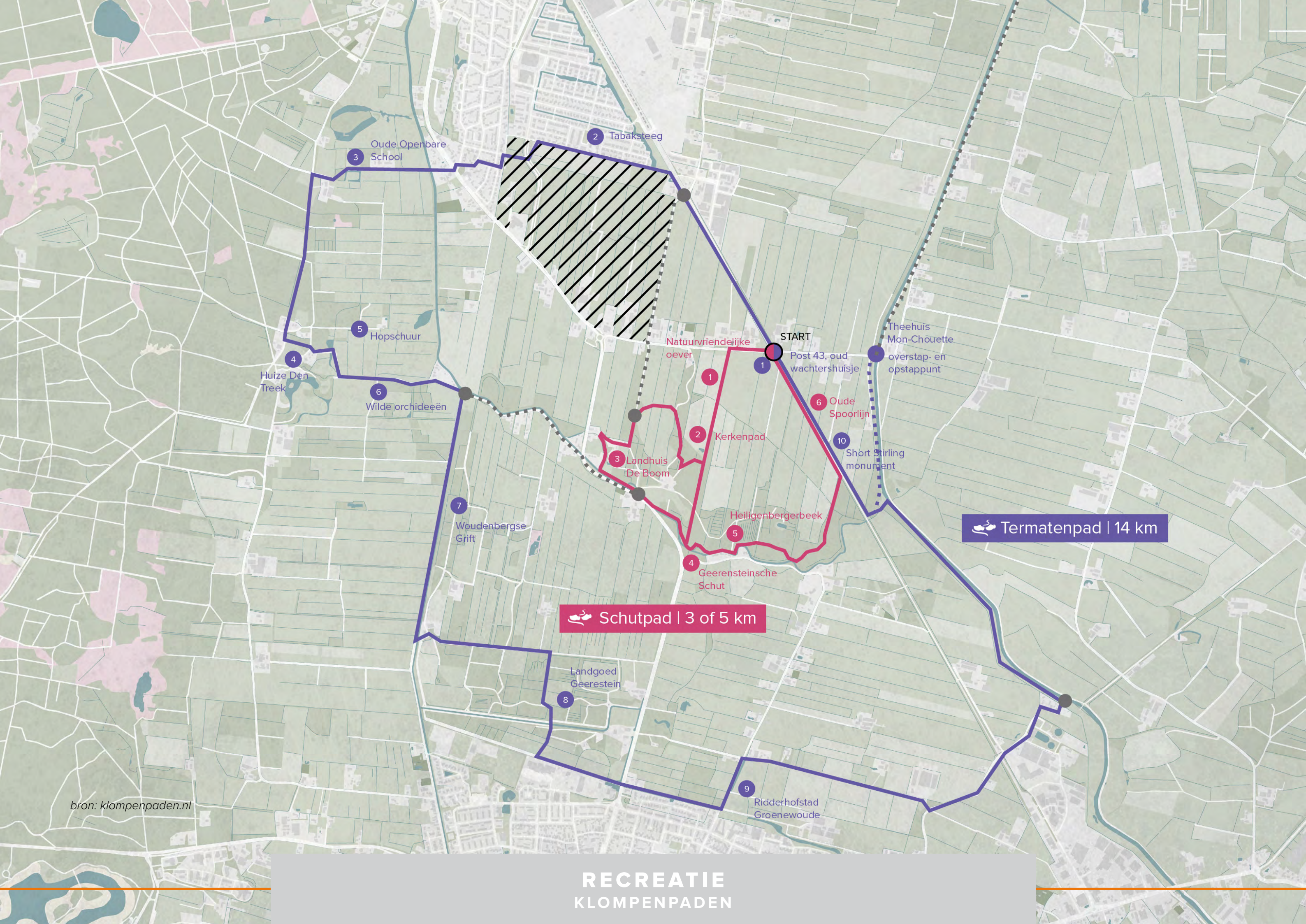
LEGENDA

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

bron: Quickscan Natuurtoets door Ecogroen

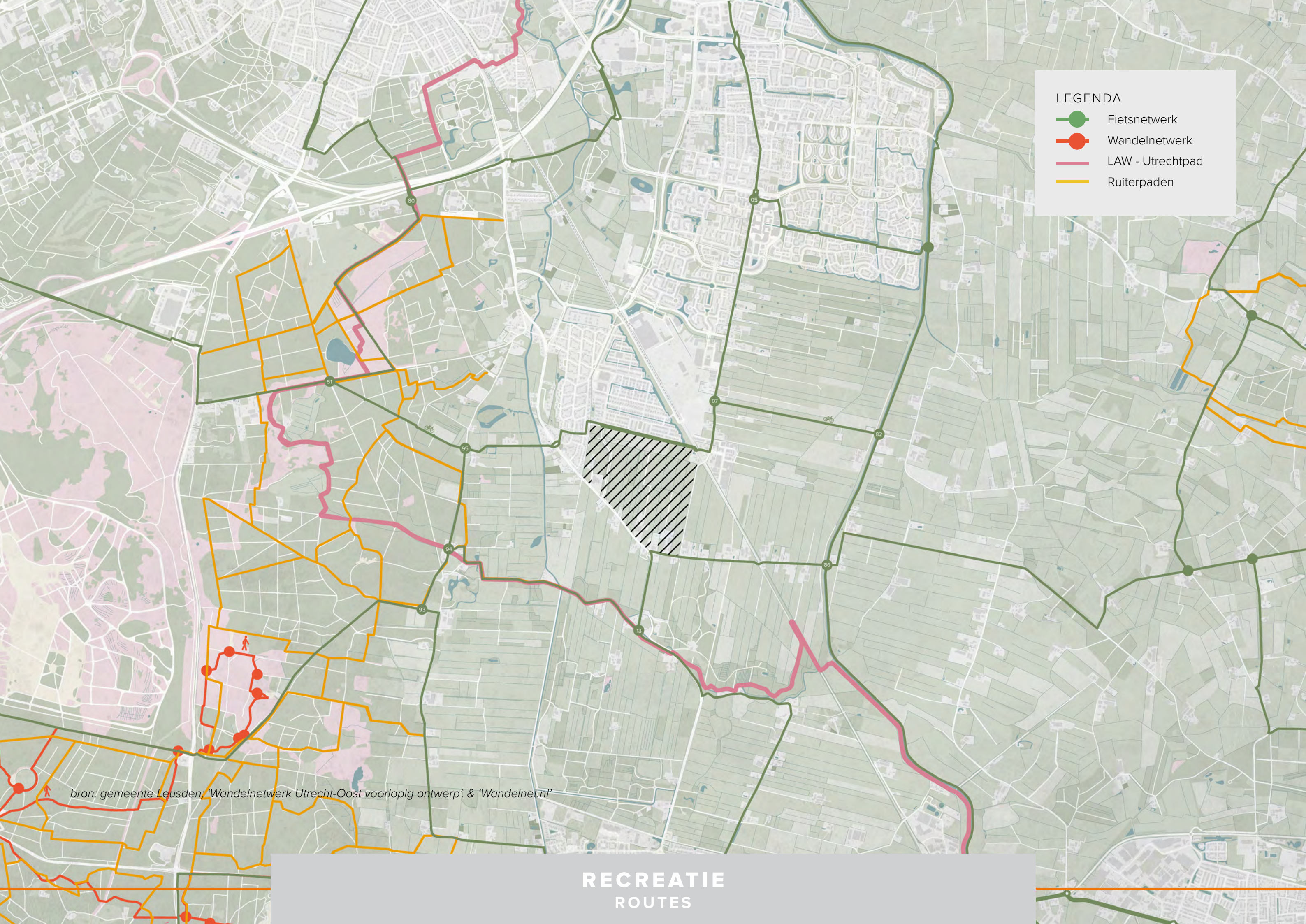


RECREATIE



 Schutpad | 3 of 5 km

 Termatenpad | 14 km

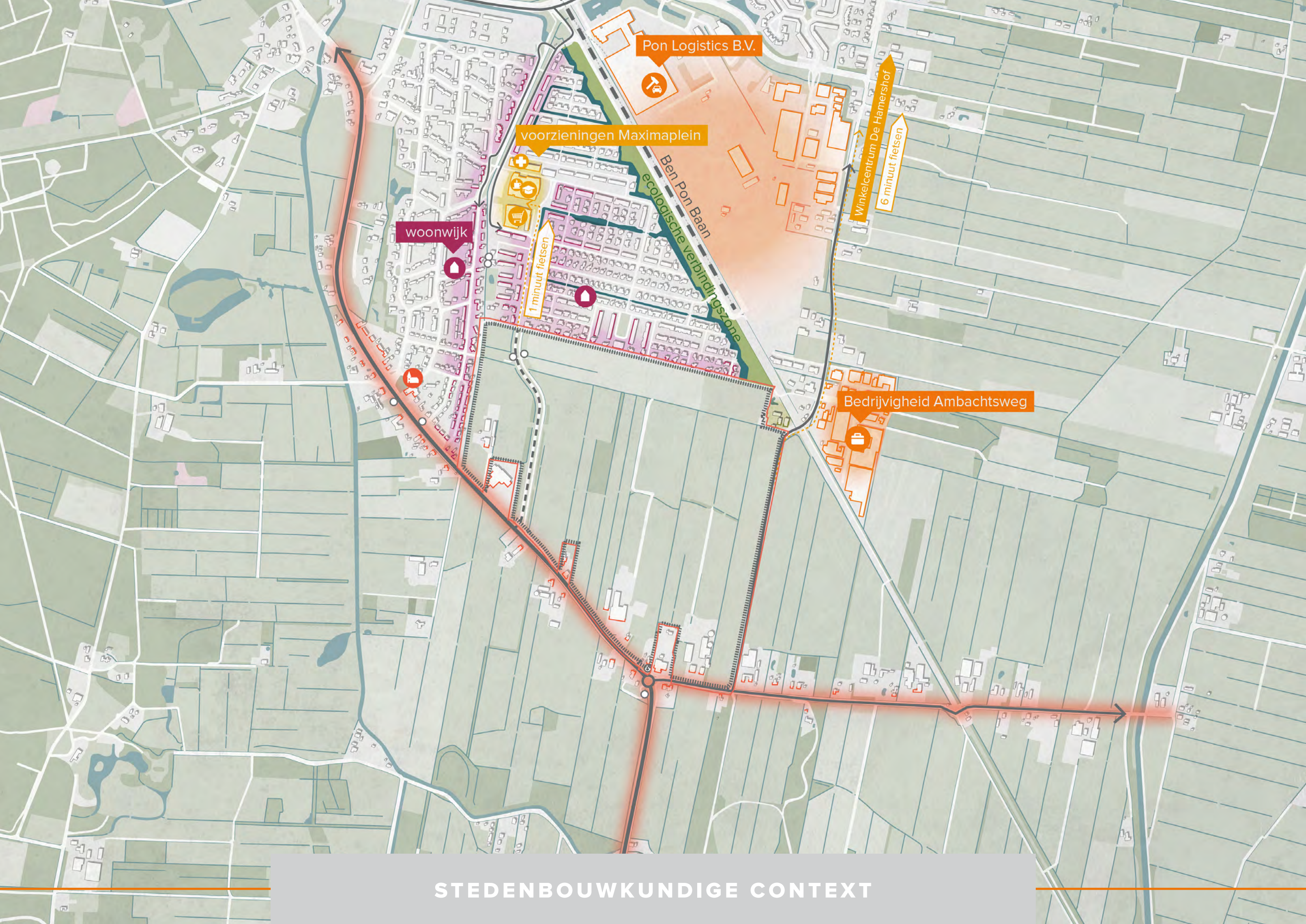


LEGENDA

- Fietsnetwerk
- Wandelnetwerk
- LAW - Utrechtpad
- Ruiterpaden

bron: gemeente Leusden; 'Wandelnetwerk Utrecht-Oost voorlopig ontwerp' & 'Wandelnet.nl'

RECREATIE
ROUTES



Pon Logistics B.V.

voorzieningen Maximaplein

woonwijk

1 minuut fietsen

Ben Pon Baan
ecologische verbindingzone

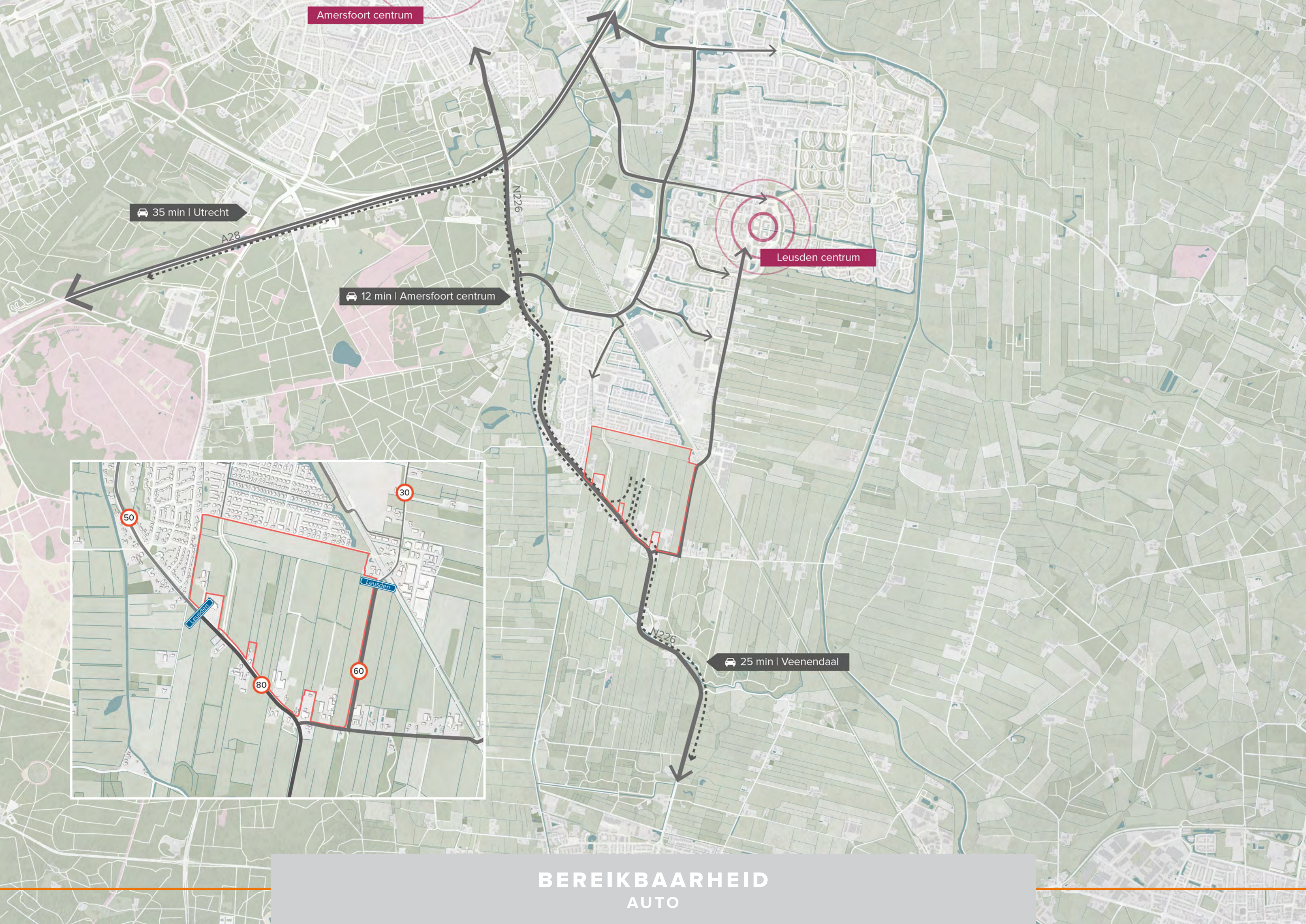
Winkelcentrum De Hamershof
6 minuut fietsen

Bedrijvigheid Ambachtsweg

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



BEREIKBAARHEID



Amersfoort centrum

35 min | Utrecht

A28

12 min | Amersfoort centrum

N226

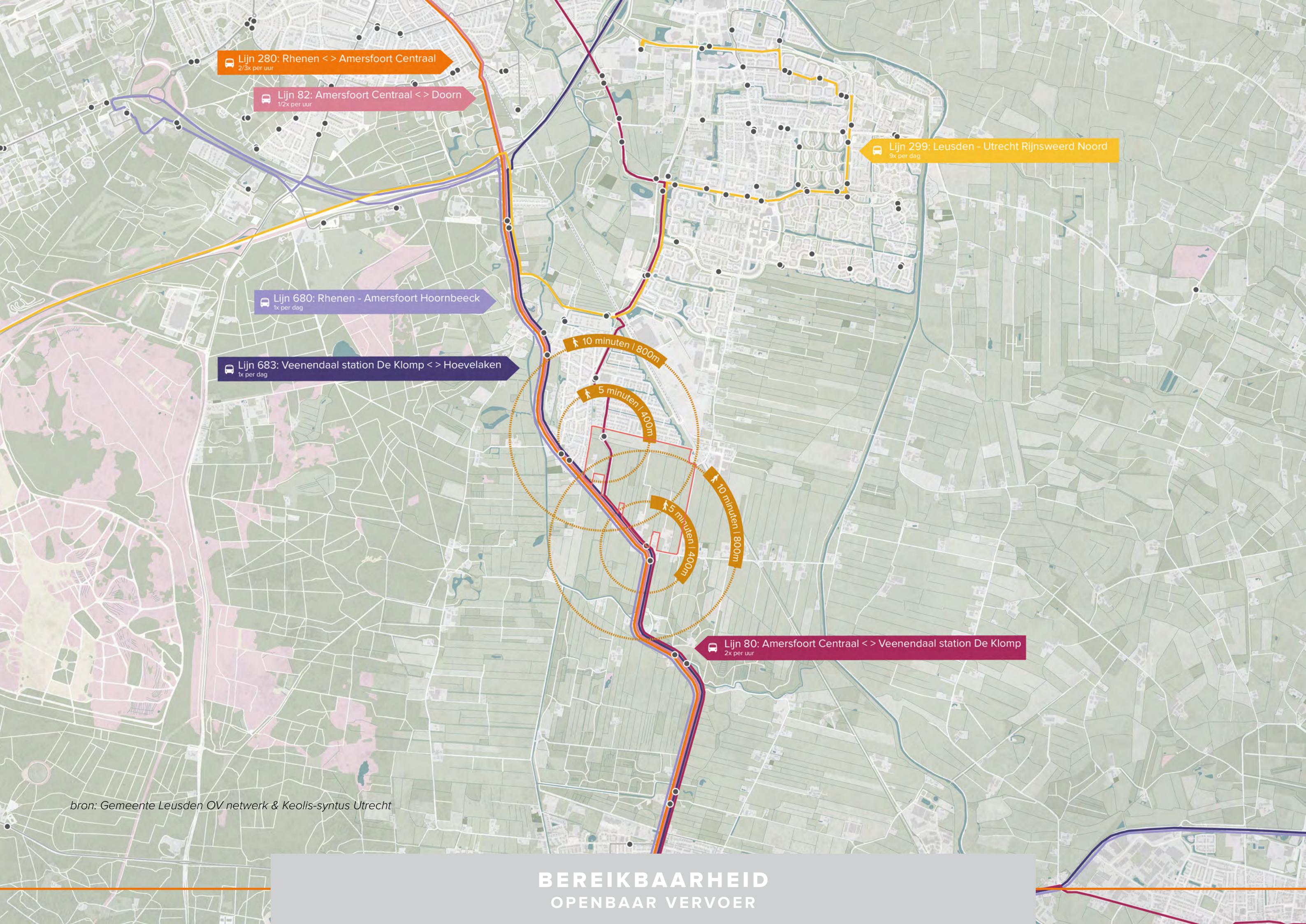
Leusden centrum

25 min | Veenendaal

N226



BEREIKBAARHEID
AUTO



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

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

Lijn 299: Leusden - Utrecht Rijnsweerd 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

BEREIKBAARHEID
OPENBAAR VERVOER



versterken van groene verbindingen

bestaande houtsingels inpassen,
verbiniden met groen in de omgeving
(Langesteeg, landgoed De Boom)



water- en bodemsturend

aansluiten op bestaande ondergrond
en watersytemen, afwateren
op de grift, ontwerpen met oog
voor klimaatadaptatie, inpassen
dekzandrug



met respect voor het verleden

verwijzingen naar de landgoederen in
het gebied (Landgoed De Boom) en/
of tabaksteelt. Ontginningsrichting
blijft herkenbaar.



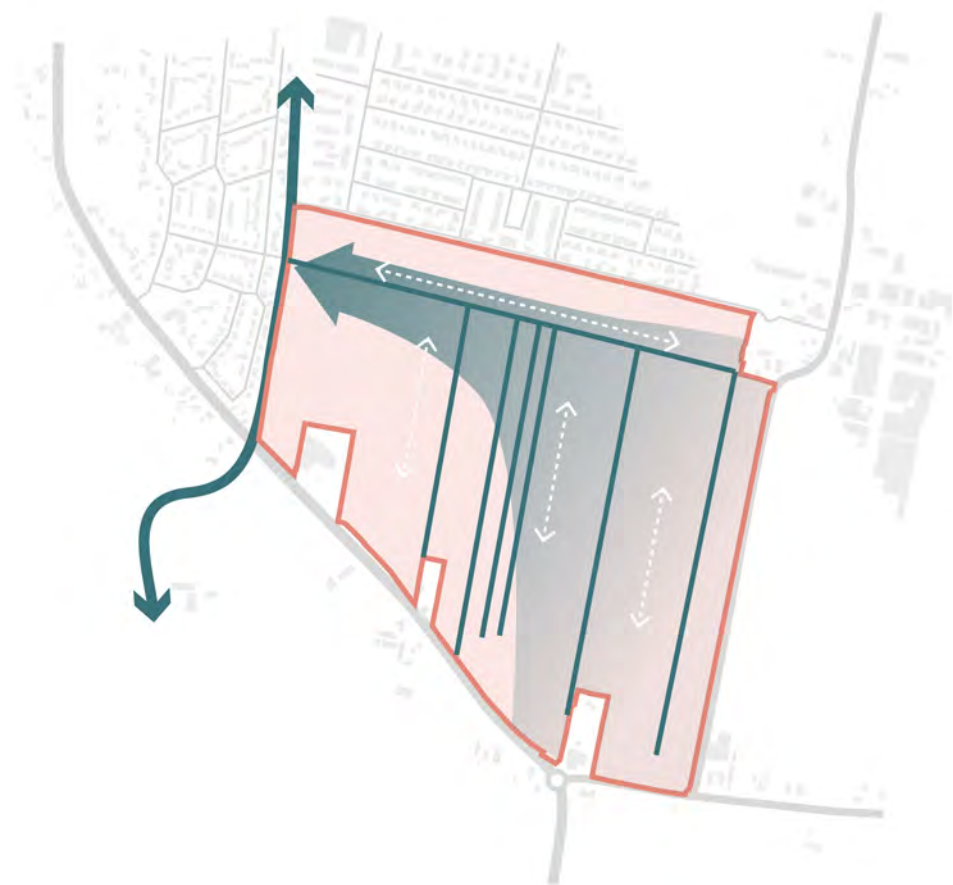
langzaamverkeersroutes

aansluitng op fiets-en wandelnetwerk
en ontmoeten in de openbare ruimte,
maken van nieuw klompenpad



auto op de achtergrond

slimme en efficiënte ontsluiting, focus
op langzaam verkeer, parkeren uit het
zicht



inspiratie uit oude ontginningspatroon



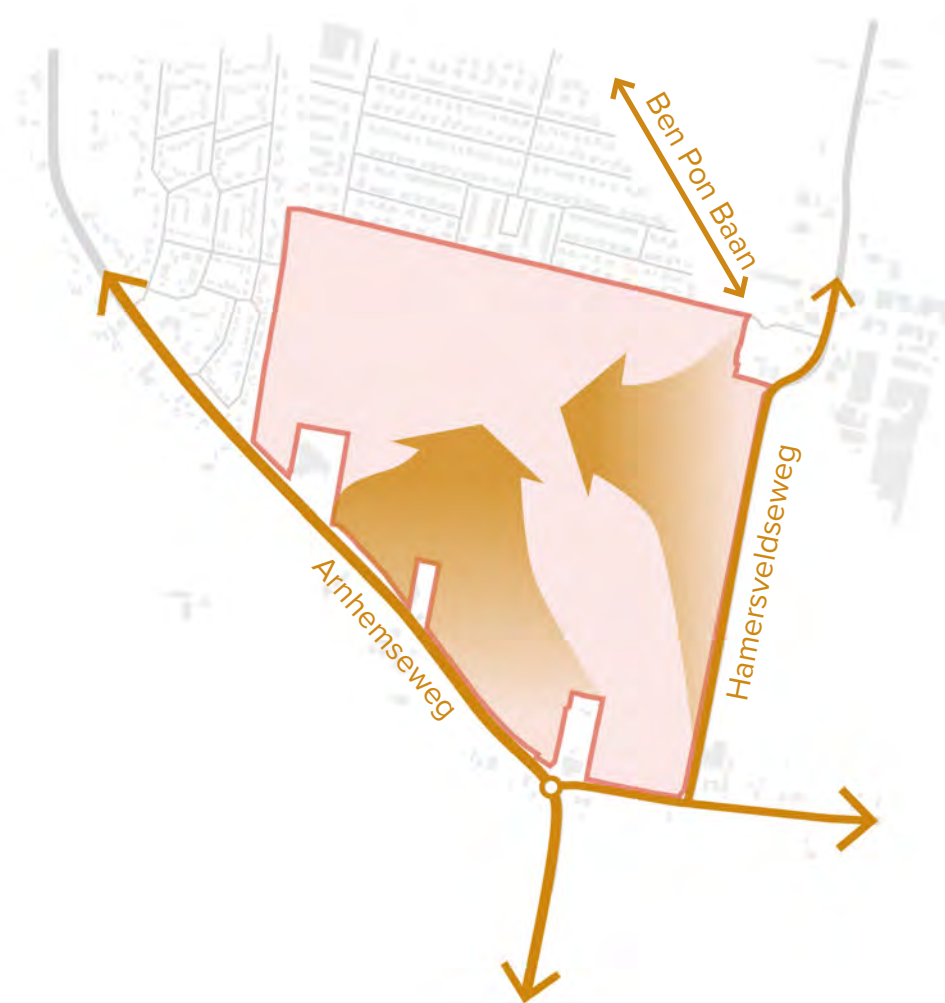
ontwerpen met gebiedskenmerken zoals
relief en bodem



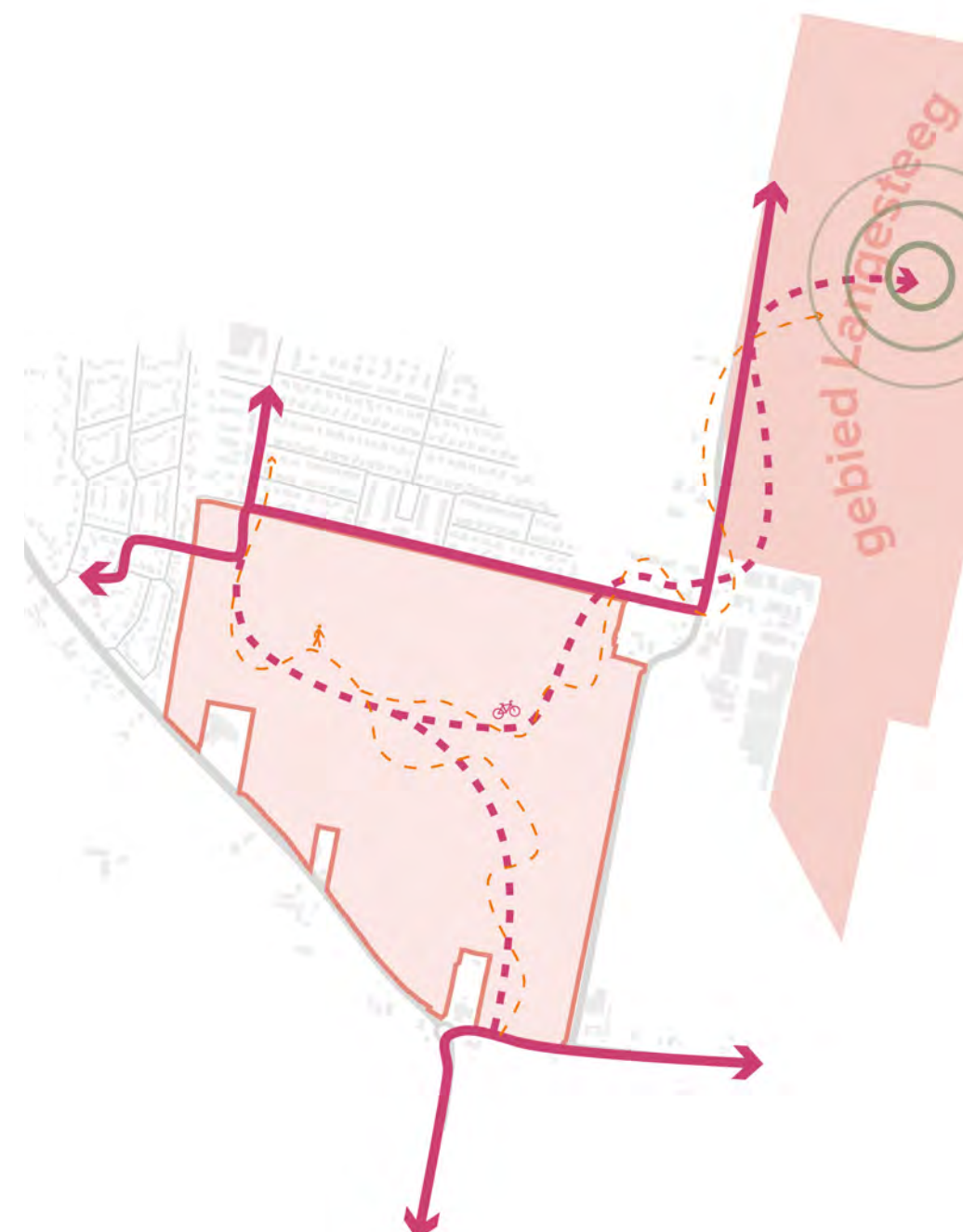
behouden van landschapselementen en
zicht door het landschap



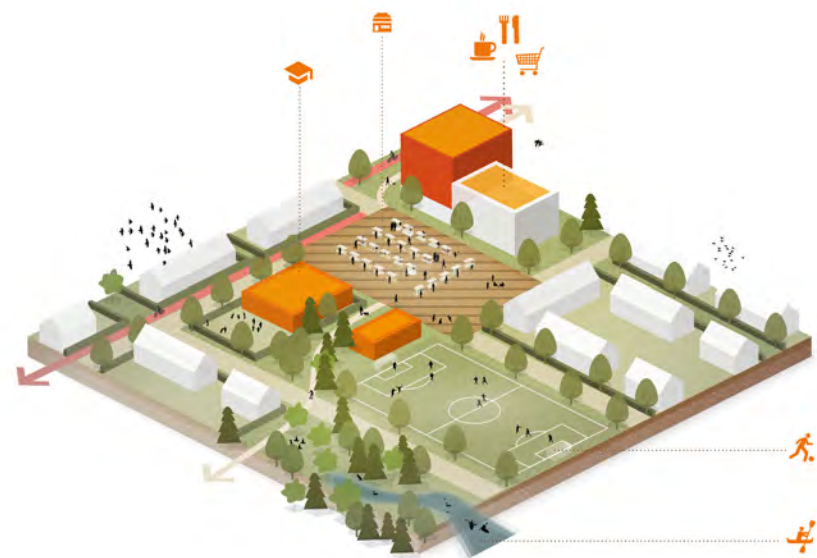
historisch karakter van de lintbebouwing aan de Arnhemseweg/Leusbroekerweg behouden



zoekgebied ingangen verkeersontsluiting



toevoeging van recreatief netwerk en verbinden op grotere schaal



WONEN EN SOCIAAL/
MAATSCHAPPELIJKE SAMENHANG



MOBILITEIT



BIODIVERSITEIT & GROENE
VERBINDINGEN



RECREATIEF NETWERK



KLIMAAT



ENERGIE



GESPREK AAN DE TAFELS

PROCES - TOTAALBEELD

- 2023 maken kaders en randvoorwaarden
- 2023/2024 grondverwerving + afspraken gemeente/ontwikkelaars
- 2024 stedenbouwkundig + beeldkwaliteits-uitwerkingsplan + nadere onderzoeken
- 2025 omgevingsplan + inrichting
- 2026 e.v. vergunningen + verkoop + bouwen

PROCES 2023

- Adviseurs + ambtenaren maken kaders en randvoorwaarden voor een groot deel gebaseerd op staand beleid en vigerende wetgeving;
- Participatie met omwonenden, belanghebbenden, stakeholders;
- Gemeenteraad stelt kaders en randvoorwaarden vast;

Vervolgproces:

- Maken stedenbouwkundig- / civieltechnisch- + omgevingsplan (inclusief participatie).

PROCES PARTICIPATIE

- Participatie = meedenken i.p.v. meebeslissen;
- 4 september: informeren en in ontvangst nemen eerste suggesties, zorgen, wensen en vragen;
- 9 september: wandeling rond het gebied en in ontvangst nemen suggesties, zorgen, wensen en vragen;
- 21 september: uitwisseling van B&W met de gemeenteraad;
- 27 september: 2e participatieavond – bespreken dilemma's en presentatie concepten/denkrichtingen kaders en randvoorwaarden;
- 25 oktober: 3e participatieavond – presentatie kaders en randvoorwaarden en toelichting van gemaakte keuzes.

TOT SLOT

- Laat uw gegevens achter op de intekenlijst;
- U krijgt een verslag;
- U kunt uw suggesties, vragen, zorgen en wensen ook nog binnen twee weken na vandaag aan ons kwijt via gemeente@leusden.nl
- Zet in uw agenda: 9 september om 14.00 uur verzamelen bij de busbaan op de Tabaksteeg;
- Zet in uw agenda: 27 september om 19.30 uur: tweede participatie-avond.