IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN TABAKSTEEG-ZUID

DEFINITIEF - 22 APRIL 2025
24951-P

Gemeente Leusden

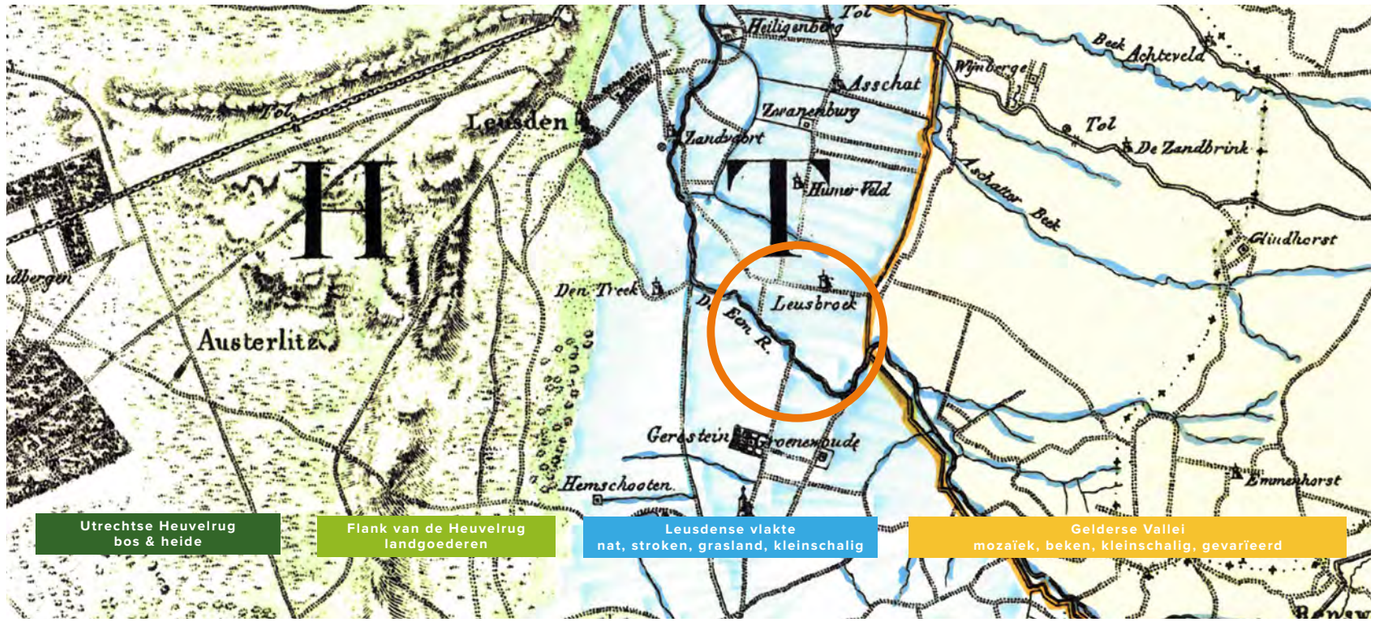
Leusden Zuid
Buitengebied Leusden Oost
Tabaksteeg Noord
Jan Wagenaarlaan
Anna Aleidalaan
Ben Pon Baan
Tabaksteeg
Arnhemseweg
Rijk van Loenenbaan
Tabaksteeg Zuid
51,2 HA
Hamersveldseweg
Leusbroekerweg
PLANGEBIED

LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

De bodemkundige kenmerken uiten zich in duidelijke landschappelijke karakteristieken. Op deze historische kaart is het onderscheid tussen de stuwwal en flank van de Utrechtse Heuvelrug, de relatief vlakke gronden van de Leusdense vlakte en de Gelderse Vallei met bekenpatroon duidelijk herkenbaar. Waar de Utrechtse Heuvelrug zich kenmerkt door bos en heide, is het kleinschalige mozaïek kenmerkend voor de Gelderse vallei.

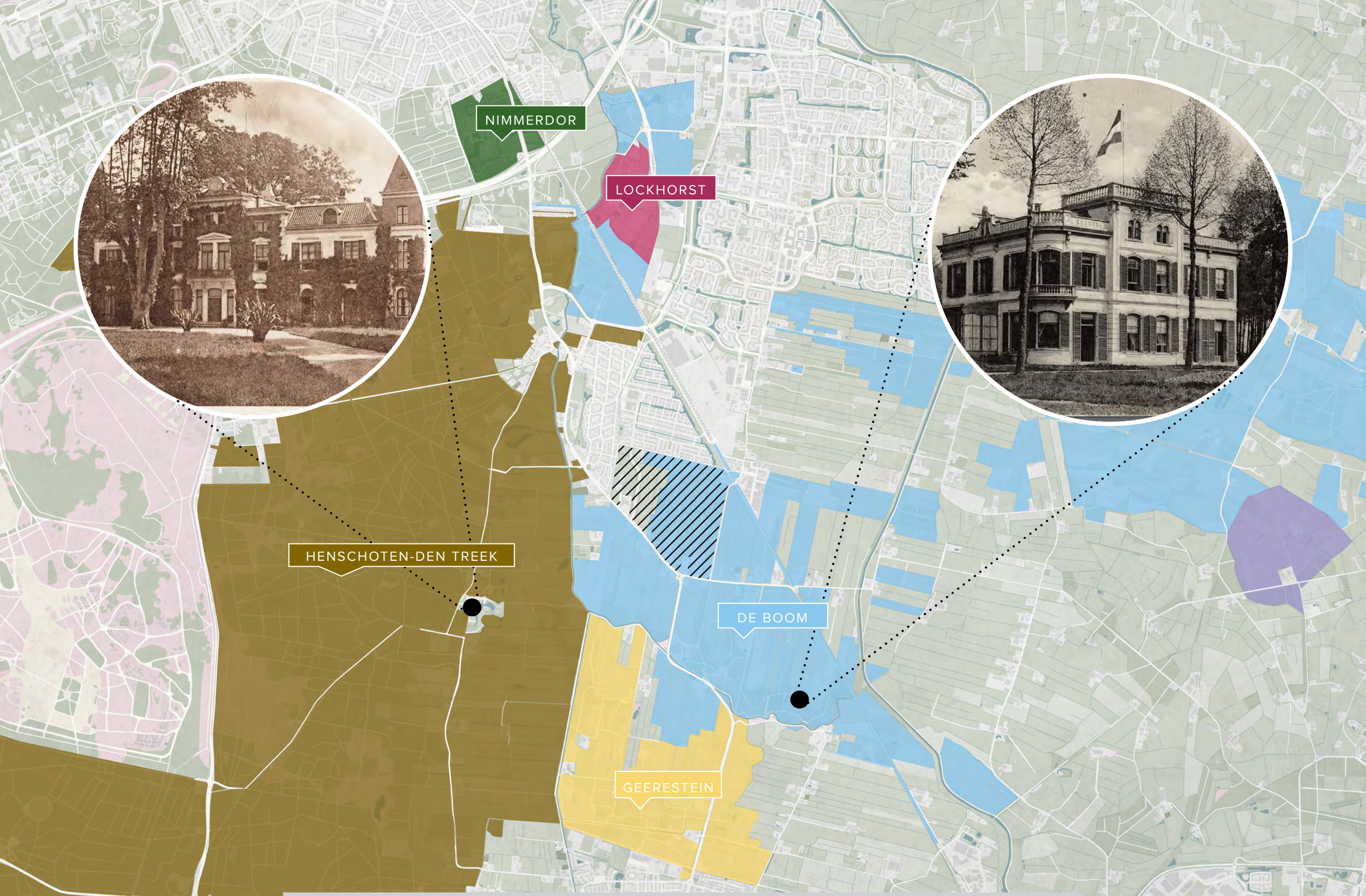
Op de flank van de stuwwal ontstonden verschillende landgoederen. Aan de voet, daar waar (kwel)water bleef staan ontstond veen. Bij de ontginning van het veen ontstond de kenmerkende strokenverkaveling, met een duidelijke richting, haaks op de hoofdwatergang. Dit is de 'Leusdense vlakte'. De waterstructuur is geheel kunstmatig gegraven. Heel anders dan het gebied ten oosten van de Grebbelinie, waar de (hoofd)waterstructuur wordt gevormd door oostwest lopende beken, die uiteindelijk uitmonden in het Valleikanaal en de Eem.

Hoogtekaart (AHN)



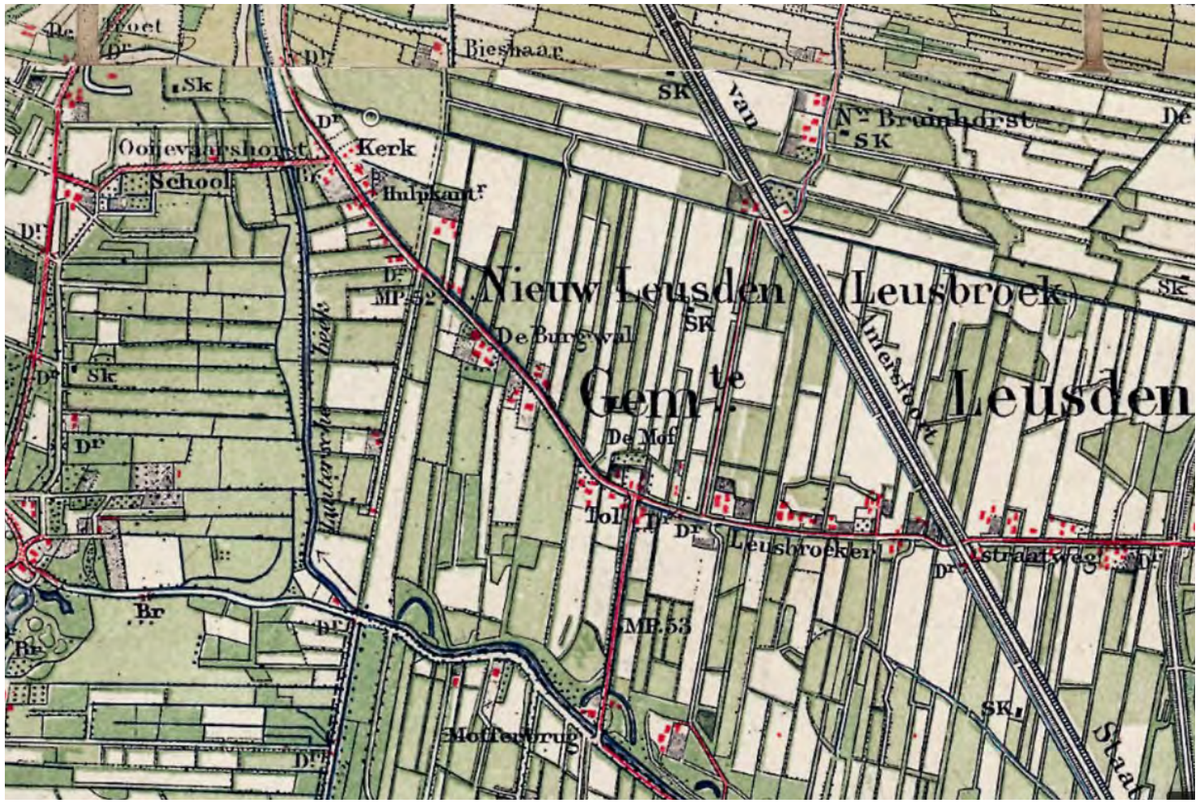
Landschappelijk systeem wal-voet-vallei

ONDERGROND

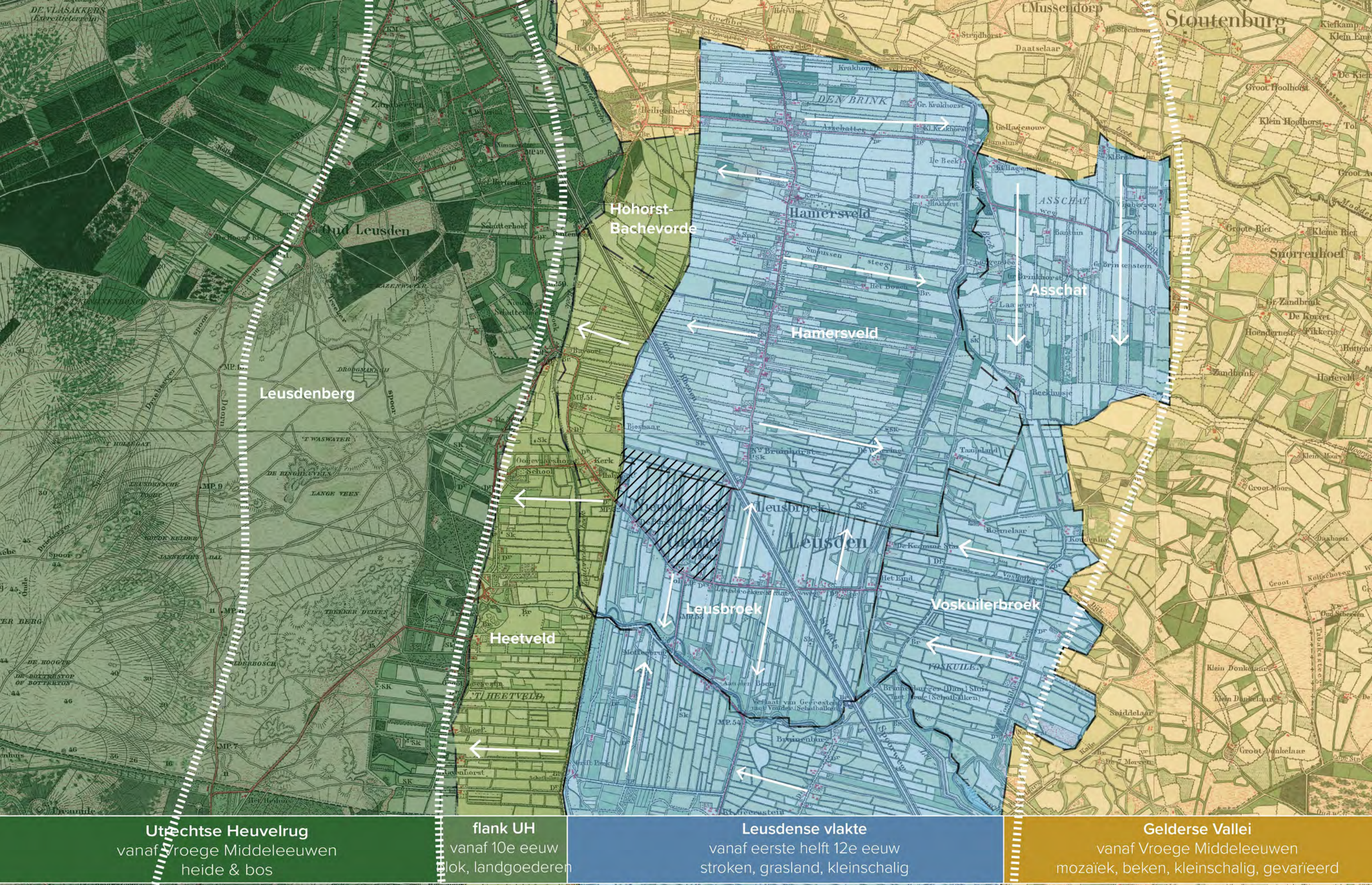


HISTORIE - LANDGOEDEREN

Hoogtekaart Tabaksteeg-Zuid



Historische kaart Tabaksteeg-Zuid

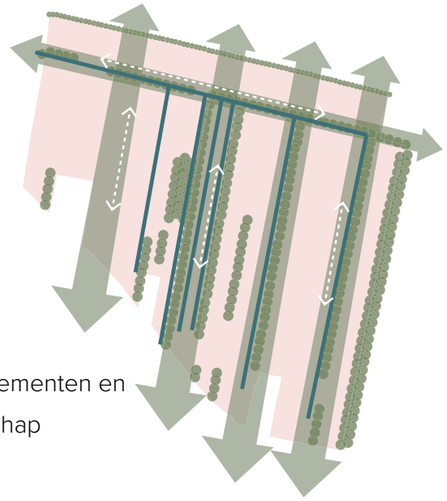


HISTORISCHE KAART EN LANDSCHAPSTYPEN

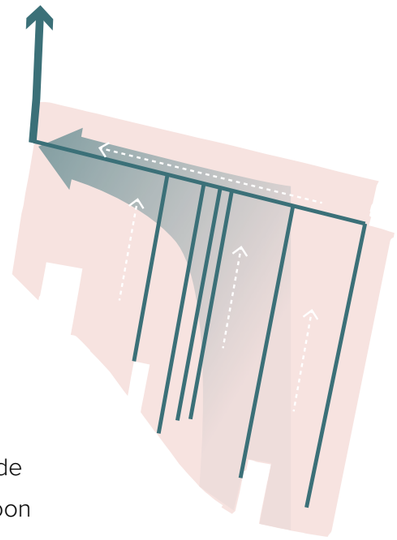
HUIDIGE SITUATIE

VERSTERKEN VAN GROENE VERBINDINGEN
WATER- EN BODEMSTUREND
TOEGANKELIJKHEID
DE GEZONDE SAMENLEVING
MET RESPECT VOOR HET VERLEDEN

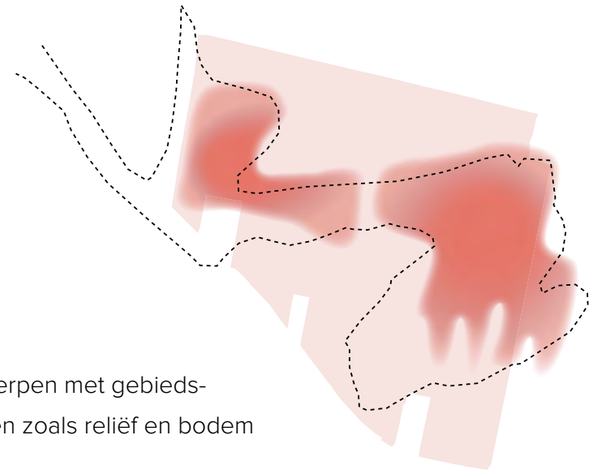
AMBITIES



behouden van landschapselementen en
zicht door het landschap



inspiratie uit oude
ontginningspatroon

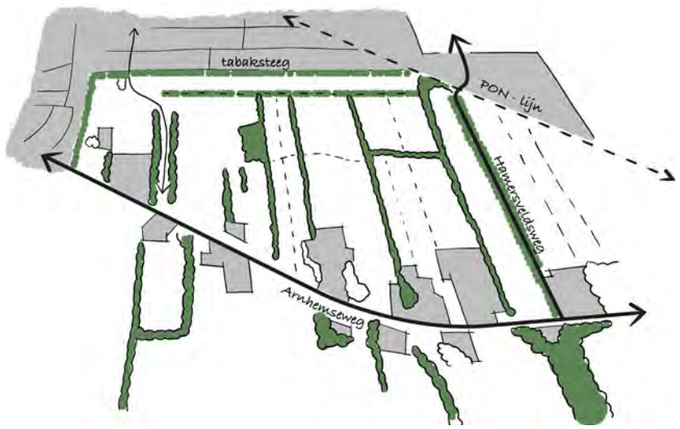


ontwerpen met gebieds-
kenmerken zoals reliëf en bodem

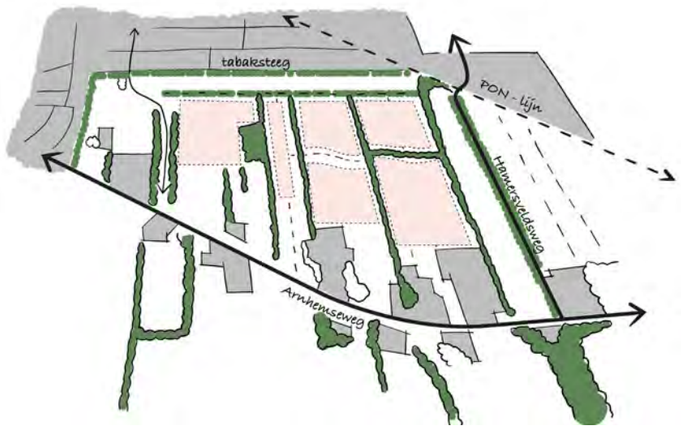
- De visie gaat sterk uit van de kwaliteiten van het bestaande landschap zoals het cultuurhistorische slagenpatroon van sloten en houtwallen;
- Inpassing van zo veel mogelijk bestaande groenelementen zoals houtwallen, greppels en sloten;
- De wijk wordt water- en bodem sturend ontwikkeld: het maaiveld volgt de hoogteverschillen in het landschap, water wordt zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar de omgeving.

historisch karakter van de lintbebouwing aan de
Arnhemseweg/Leusbroekerweg versterken

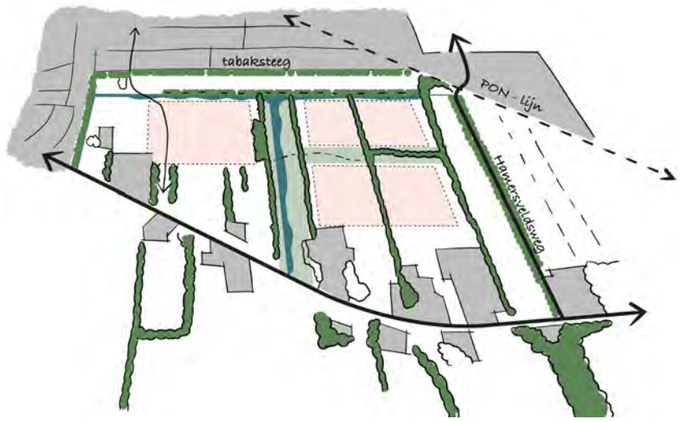
UITGANGSPUNTEN ONTWERP



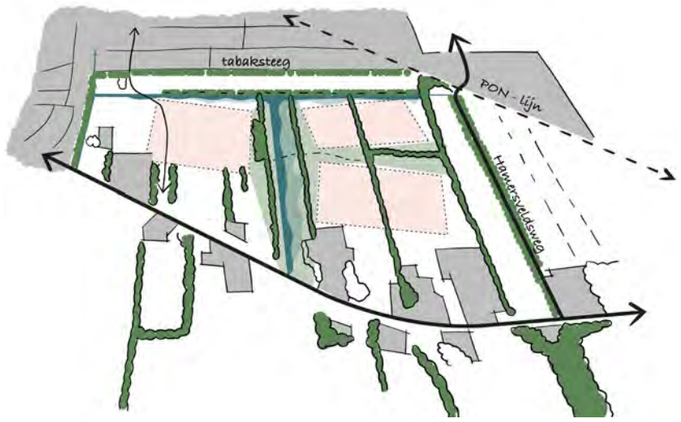
BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN



INPASSING WONINGEN TUSSEN HOUTWALLEN



CLUSTEREN GROTERE WOONBUURTEN



VRIJE ORIËNTATIE OM WOONBUURTEN LOS TE MAKEN VAN GROEN RAAMWERK

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Zie bijlage 2 voor de structuurkaart

HOOFDOPZET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- De wijk is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Ieder deelgebied heeft zijn eigen bebouwingstructuur en daarmee verschijningsvorm. Hierdoor ontstaat een gevarieerde wijk met een divers woningaanbod;
- Drie woonbuurten vormen de kern van de wijk. Deze drie buurten worden gevormd door een compacte structuur van zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Binnen deze woonbuurten wordt het parkeren grotendeels op achter-terreinen opgelost, waardoor veel woningen met de voorzijde aan het groen gesitueerd zijn;
- De woonbuurten worden van elkaar gescheiden door ruime groengebieden waarin zowel bestaande groenelementen als waterpartijen zijn opgenomen;
- In de groene zone tussen de woonbuurten zijn op ruime afstand van elkaar appartementengebouwen gesitueerd. Deze variëren in bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen en eenmalig een bouwhoogte van 7 bouwlagen. De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie: ze liggen vrij in het parkgebied;
- De noordelijke strook vormt de overgang naar de bestaande wijk Tabaksteeg. Dit gebied heeft een belangrijke functie in de waterberging en kan zo nu en dan overstromen. In dit natte parkgebied zijn wooncluster op ‘eilanden’ gesitueerd. Deze parkwoningen krijgen daardoor een eigen, unieke woonbeleving;
- De wijk wordt aan de oostzijde afgezoomd door een reeks exclusieve woningen die een hoogwaardige overgang naar het landelijk gebied vormen;
- Aan de Arnhemseweg liggen clusters van woningen die samen met bijbehorende bedrijfsbebouwing ‘woon-werk-erven’ vormen die opgaan in het agrarisch bebouwingslint van boeren erven langs de Arnhemseweg.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

PROGRAMMA	Getekend		Behoefte	
Woningcategorie	**Aantal**	**(%)**	**Aantal**	**(%)**
SOCIAAL	296	30%	**228**	**30%**
MIDDEN	368	37%	**281**	**37%**
VRIJE SECTOR	326	33%	**251**	**33%**
Totaal	**990**	**100%**	**760**	**100%**
Grondgebonden	**585**	**59%**	**452**	**59%**
Appartementen	**405**	**41%**	**308**	**41%**
Voorzieningen	**Aantal**	**Oppervlakte (bvo)**		
Totaal		**4290 m2**		
Voorzieningen	2	1950 m2		
Werkeenheden	6	2340 m2		

Zie bijlage 3 voor de programmatabel

PROGRAMMA

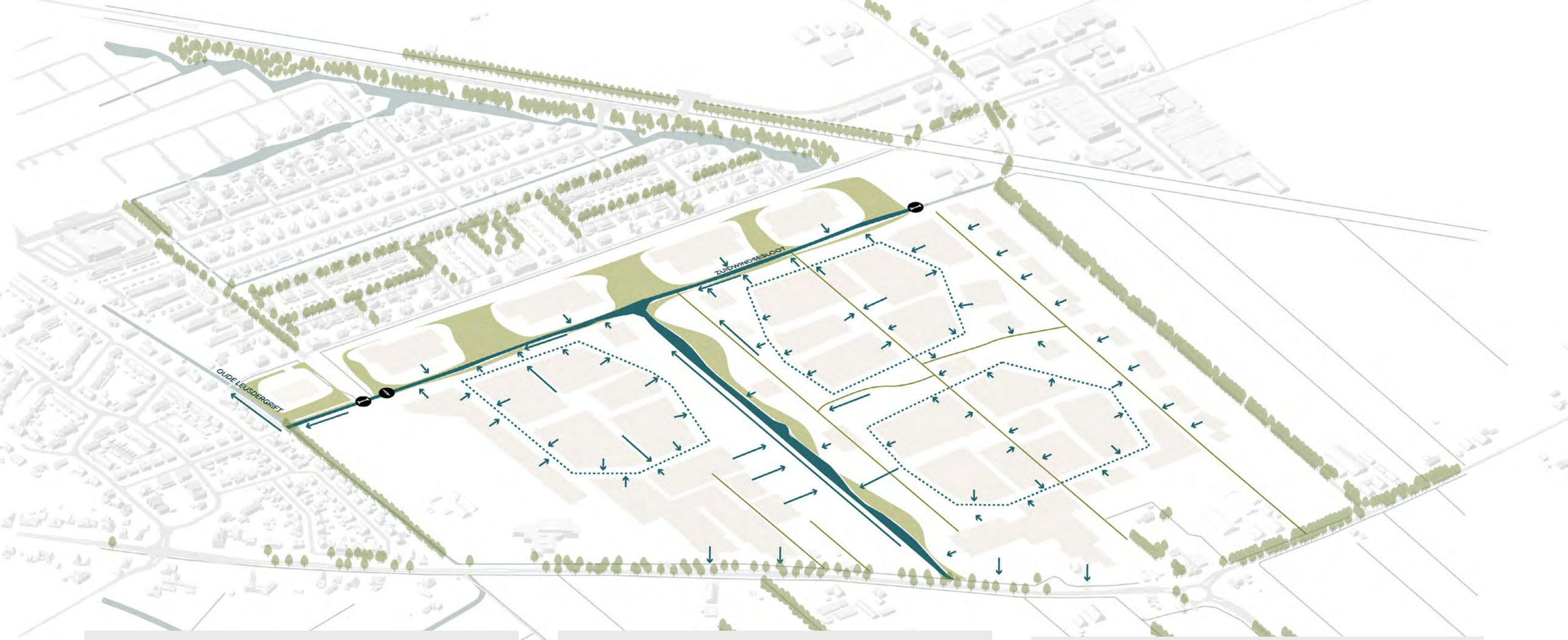
- Behoud van zo veel mogelijk bestaande groenstructuren zoals houtwallen;
- De nieuwe robuuste groenblauwe structuur borgt bestaande cultuurhistorische- en natuurwaarden, biedt ruimte voor water en recreatie en zorgt voor aansluiting op omliggende structuren;
- Bestaand bosje deels verleggen en uitbreiden richting het zuiden en noorden;
- Nieuwe centrale parkzone met inheemse solitaire bomen en boomgroepen;
- Open zone aan de randen van het plangebied borgt bestaande cultuurhistorische structuren;
- Straatprofiel met brede groenstrook zodat er voldoende ruimte is voor straatbomen;
- Buurtgroen met ruimte voor verschillende kleine (meerstam) bomen in gras of beplanting;
- Aanplant van nieuwe houtwallen rondom nieuwe erven langs de Arnhemseweg.

LEGENDA

- Bestaande bomen
- Bestaande houtwallen (opgenomen in het plan)
- Nieuwe houtwallen
- Bomen (park/bos)
- Straatbomen
- Bomen in buurtgroen
- Water met natuurlijke oever
- Open zone
- Parkzone

GROENSTRUCTUUR

INPASSING HOUTWALLEN



- De wijk wordt water- en bodemsturend ontwikkeld: het bestaande slotenpatroon en maaiveldpeil wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en opgenomen in het ontwerp van de woonbuurten;
- Afvoer van water geschied in noordelijke richting via de Oude Leusdergrift. Een beweegbare stuw in de Zuidwindsesloot maakt regulering van het waterpeil mogelijk, waarbij het wateroverschot vanuit de nieuwe wijk vertraagd wordt afgevoerd;
- Om piekbuien op te vangen wordt in de centrale parkzone en ten noorden van de Zuidwindsesloot ruimte gemaakt om water tijdelijk vast te houden en vertraagd af te voeren;
- Tussen de woonbuurten liggen ruime groene zones voor wateropvang (wadi's en overstroombaar groen);
- Ter plaatse van de bestaande houtwallen blijft de huidige maaiveldhoogte behouden. Deze zones worden tevens benut voor de berging en afvoer van water;
- De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd;
- Nortonputten in noordzone worden afgedicht.

LEGENDA

- Bestaande watergangen
- Centrale watergang (verbreding Zuidwindsesloot met natuurvriendelijke oever)
- Overstroombaargebied
- Bestaande (droge) greppels
- Bovengrondse afwatering (wadi of laagtes)
- Afwateringsrichting
- Duiker
- Beweegbare stuw

Zie bijlage 7 voor de waterbalans

WATERSYSTEEM

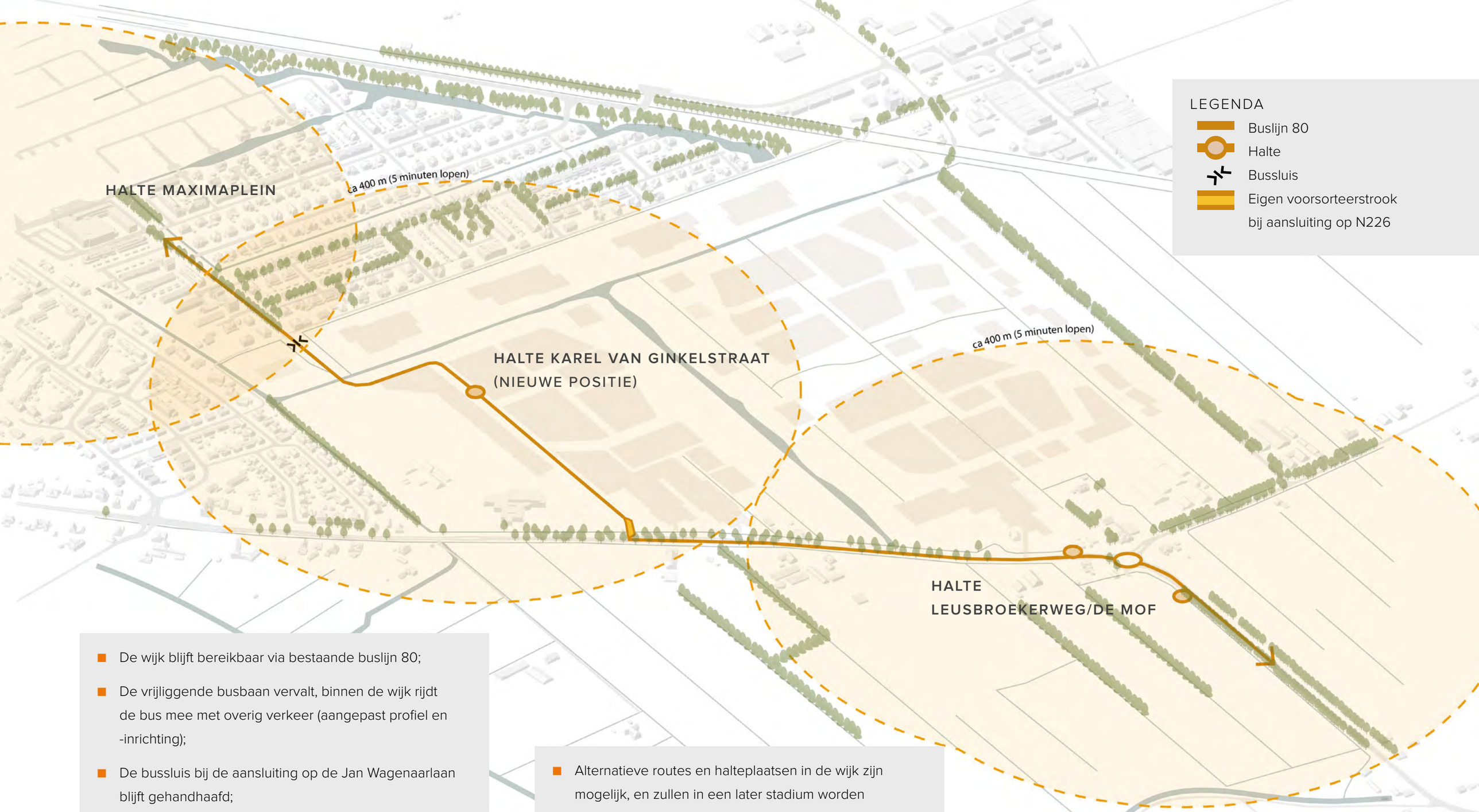
- De wijk wordt dooraderd door een fijnmazig netwerk van wandelroutes, veelal gekoppeld aan groenelementen zoals (bestaande) houtwallen, wadi's en watergangen;
- De vrijliggende wandelpaden sluiten aan op trottoirs en andere verbindingen binnen de woonbuurten;
- Het wandelnetwerk verbindt verschillende verblijfsplekken en speelplekken in de wijk.

VERKEER
VOETGANGERS

- Een nieuwe vrijliggende doorfietsroute wordt gecreëerd in Oost-West richting, langs de Zuiderwindsesloot. Deze route verbindt Leusden-Zuid met de Hamersveldseweg, het bedrijventerrein Gasdrogerijweg en het recreatieve buitengebied ten oosten van Leusden;
- Het doorgaande fietspad op de Tabaksteeg wordt afgewaardeerd en krijgt de bestemming wandelroute met bestemmingsverkeer voor auto's;

- Een nieuwe vrijliggende doorfietsroute wordt gecreëerd midden door de wijk in Noord-Zuidrichting langs de centrale groene zone. Deze route verbindt de wijk Tabaksteeg met het fietspad langs de Arnhemseweg richting Woudenberg en vormt daarmee een aanvulling op het bestaande fietspad langs de Hamersveldseweg;
- Voor het overige vormen de woonstraten in de wijk waar fietsers op de rijbaan rijden een aanvulling op het fietsnetwerk.

VERKEER
FIETSERS



- De wijk blijft bereikbaar via bestaande buslijn 80;
- De vrijliggende busbaan vervalt, binnen de wijk rijdt de bus mee met overig verkeer (aangepast profiel en -inrichting);
- De bussluis bij de aansluiting op de Jan Wagenaarlaan blijft gehandhaafd;
- Bij de aansluiting op de Arnhemseweg (N226) komt een eigen voorsorteerstrook voor de bus wanneer deze aansluiting ook voor autoverkeer wordt gebruikt;

- Alternatieve routes en halteplaatsen in de wijk zijn mogelijk, en zullen in een later stadium worden onderzocht.
- Haltes zijn gesitueerd op knooppunten van wandel- en fietsverbindingen.

VERKEER
OPENBAAR VERVOER

- De wijk bestaat uit drie woonbuurten, een noordelijke randzone en een aantal kleinschalige erven aan de Arnhemseweg;
- Iedere woonbuurt wordt intern ontsloten door een brede woonstraat die een ringstructuur vormt. Deze ring maakt alle parkeerhoven van de buurt bereikbaar, zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van de buurt;
- De buurten kunnen op verschillende manieren onderling met elkaar verbonden worden. Hierin is het stedenbouwkundig plan flexibel. In een later stadium wordt bepaald welke verbindingen worden opengesteld voor (dagelijks) autoverkeer en/of nood- en hulpdiensten. Uitgangspunt hierbij is dat iedere woonbuurt minimaal van twee kanten bereikbaar is in geval van calamiteiten;
- Voor de verbinding van de wijk met de omgeving is een nieuwe aansluiting met de Ben Ponbaan in het noorden noodzakelijk. Aan de zuidkant is minimaal één aansluiting nodig. Dit kan een aansluiting op de Arnhemseweg of op de Leusdenbroekseweg/Hamersveldseweg zijn. De uitkomst van het verkeerskundig onderzoek bepaalt de uiteindelijke keuze;
- De Arnhemseweg wordt afgewaardeerd tot een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/uur);
- Parkeren wordt in de wijk voor het grootste deel in gesloten parkeerhoven op achter-terreinen opgelost (auto uit het zicht). Bezoek parkeert grotendeels in de woonstraten. Bij de appartementen wordt zowel op maaiveld als onder de bebouwing geparkeerd. Voor een berekening van de parkeeropgave zie bijlage.

Zie bijlage 4 & 5 voor de parkeerbalans

VERKEER
AUTO

5 WOONSFEREN

DE WOONBUURTEN

SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

DE WOONBUURTEN

APPARTEMENTEN IN HET PARK

SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

APPARTEMENTEN IN HET PARK

EILANDEN IN DE NOORDSTROOK

SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

EILANDEN IN DE NOORDSTROOK

OOSTZOOM

SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

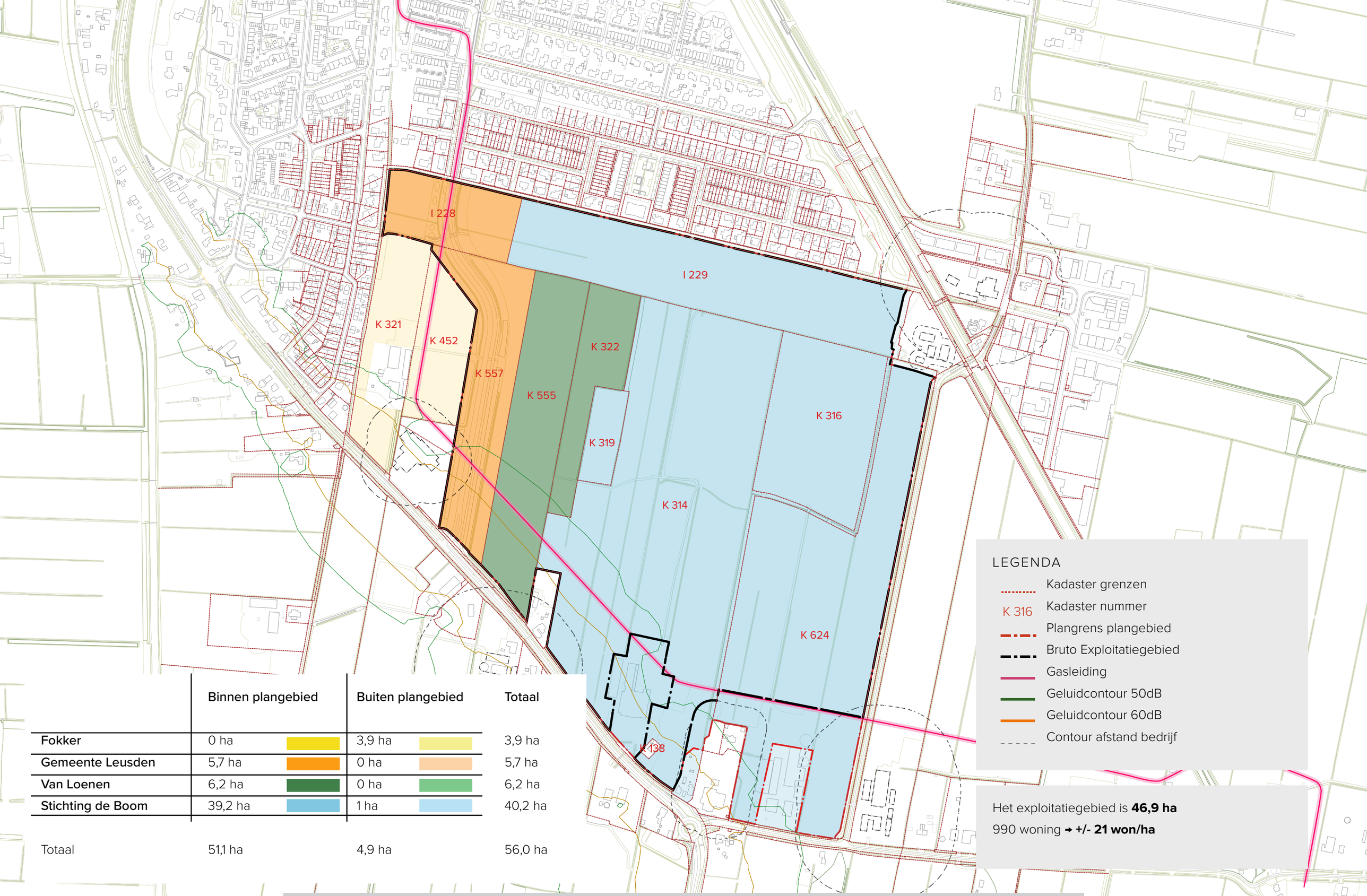
OOSTZOOM

ERVEN ARNHEMSEWEG

SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

ERVEN ARNHEMSEWEG

BIJLAGEN

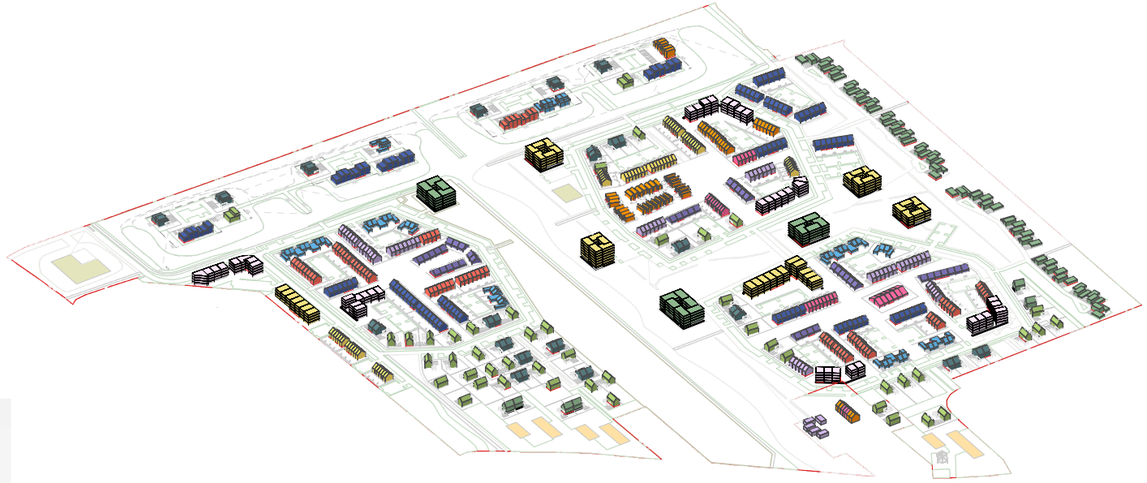


	Binnen plangebied	Buiten plangebied	Totaal
Fokker	0 ha	3,9 ha	3,9 ha
Gemeente Leusden	5,7 ha	0 ha	5,7 ha
Van Loenen	6,2 ha	0 ha	6,2 ha
Stichting de Boom	39,2 ha	1 ha	40,2 ha
Totaal	51,1 ha	4,9 ha	56,0 ha

BIJLAGE 1 - AFBAKENING PLANGEBIED

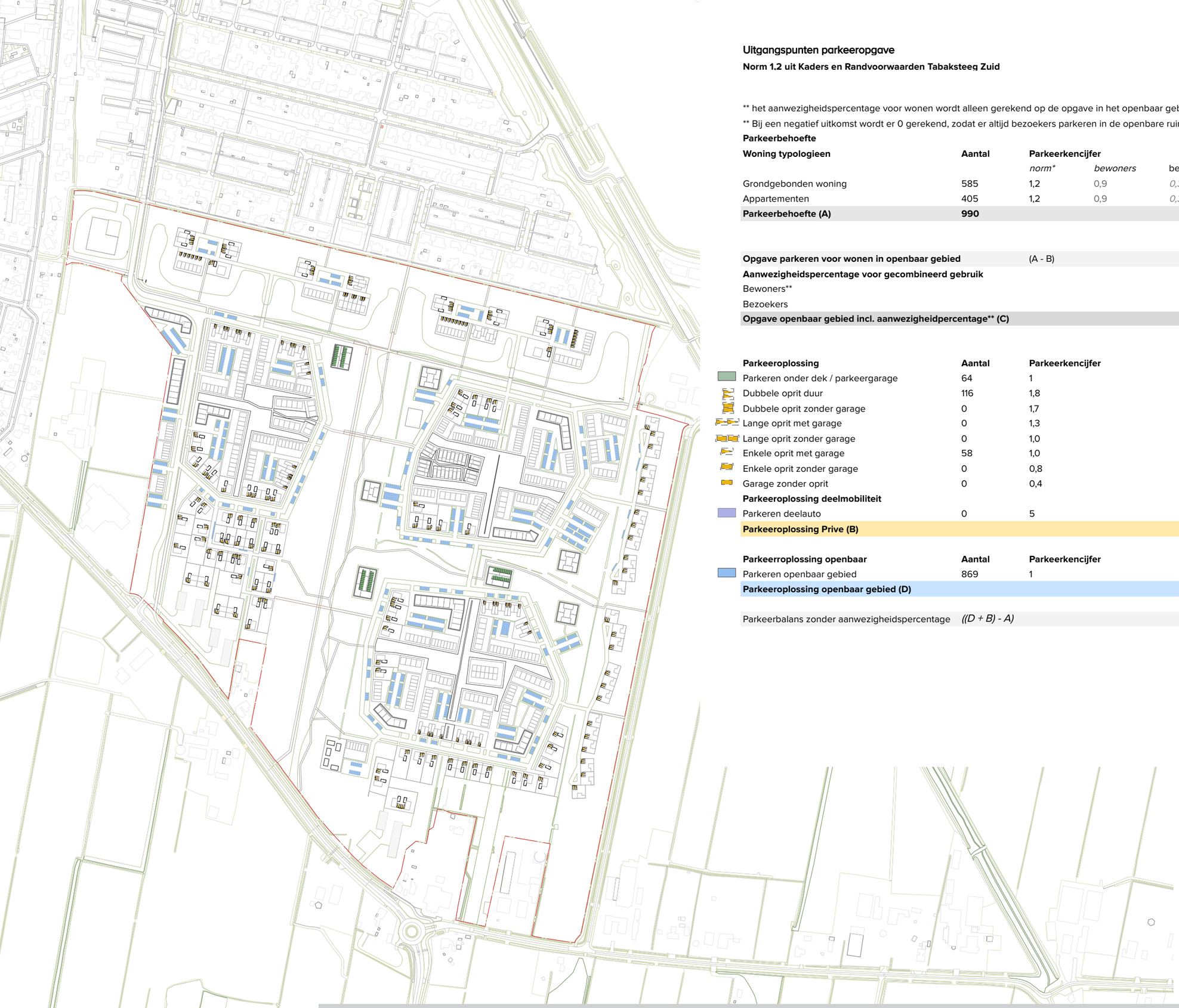
BIJLAGE 2 - STRUCTUURKAART

PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	 **(%)**	Behoefte **Aantal**	 **(%)**
SOCIAAL	296	30%	**228**	**30%**
MIDDEN	368	37%	**281**	**37%**
VRIJE SECTOR	326	33%	**251**	**33%**
Totaal	**990**	**100%**	**760**	**100%**
Grondgebonden	**585**	**59%**	**452**	**59%**
Appartementen	**405**	**41%**	**308**	**41%**



PROGRAMMA **Woningcategorie**	Getekend **Aantal**	 **(%)**	Behoefte **Aantal**	 **(%)**
SOCIAAL	**296**	**30%**	**228**	**30%**
SOCIALE HUUR EENGEZINSWONINGEN	137	14%	104	14%
Starters	**41**	**4%**	34	4%
Ouderen	**42**	**4%**	34	4%
Gezinnen	**54**	**5%**	36	5%
SOCIALE HUUR APPARTEMENTEN	159	16%	124	16%
Starters/doorstromers/ouderen	**159**	**16%**	124	16%
BETAALBAAR	**368**	**37%**	**281**	**37%**
BETAALBARE EENGEZINSWONINGEN	193	19%	147	19%
Huur	**60**	**6%**	45	6%
Koop laag (290.000)*	**55**	**6%**	45	6%
Koop midden (390.000)*	**78**	**8%**	57	8%
BETAALBARE APPARTEMENTEN (gemiddeld 100m2)	175	18%	134	18%
Huur/Koop laag (275.000)/Koop midden (390.000)	**175**	**18%**	134	18%
VRIJE SECTOR	**326**	**33%**	**251**	**33%**
DURE EENGEZINSWONINGEN	255	26%	201	26%
Ouderen	**38**	**4%**	31	4%
Rijwoningen	**103**	**10%**	84	11%
Twee onder één kap	**38**	**4%**	30	4%
Vrijstaand	**76**	**8%**	56	7%
DURE APPARTEMENTEN (gemiddeld 140m2)	71	7%	50	7%
Ouderen	**71**	**7%**	50	7%
Totaal aantal woningen	**990**	**100%**	**760**	**100%**

BIJLAGE 3 REKENBLAD PROGRAMMA TABEL



Uitgangspunten parkeeropgave

Norm 1,2 uit Kaders en Randvoorwaarden Tabaksteeg Zuid

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

** Bij een negatief uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekers parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**			**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	bezoekers	*bewoners*	bezoekers		
Grondgebonden woning	585	1,2	0,9	*0,3*	526,5	175,5		
Appartementen	405	1,2	0,9	*0,3*	364,5	121,5		
Parkeerbehoefte (A)	**990**				**891,0**	**297,0**		**1.188,0**
Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied		(A - B)			**560,2 ****	**297,0**		**857,2**
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik							**Werkdag ochtend**	
Bewoners**							*90%*	504,2
Bezoekers							*80%*	237,6
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**								**741,8**

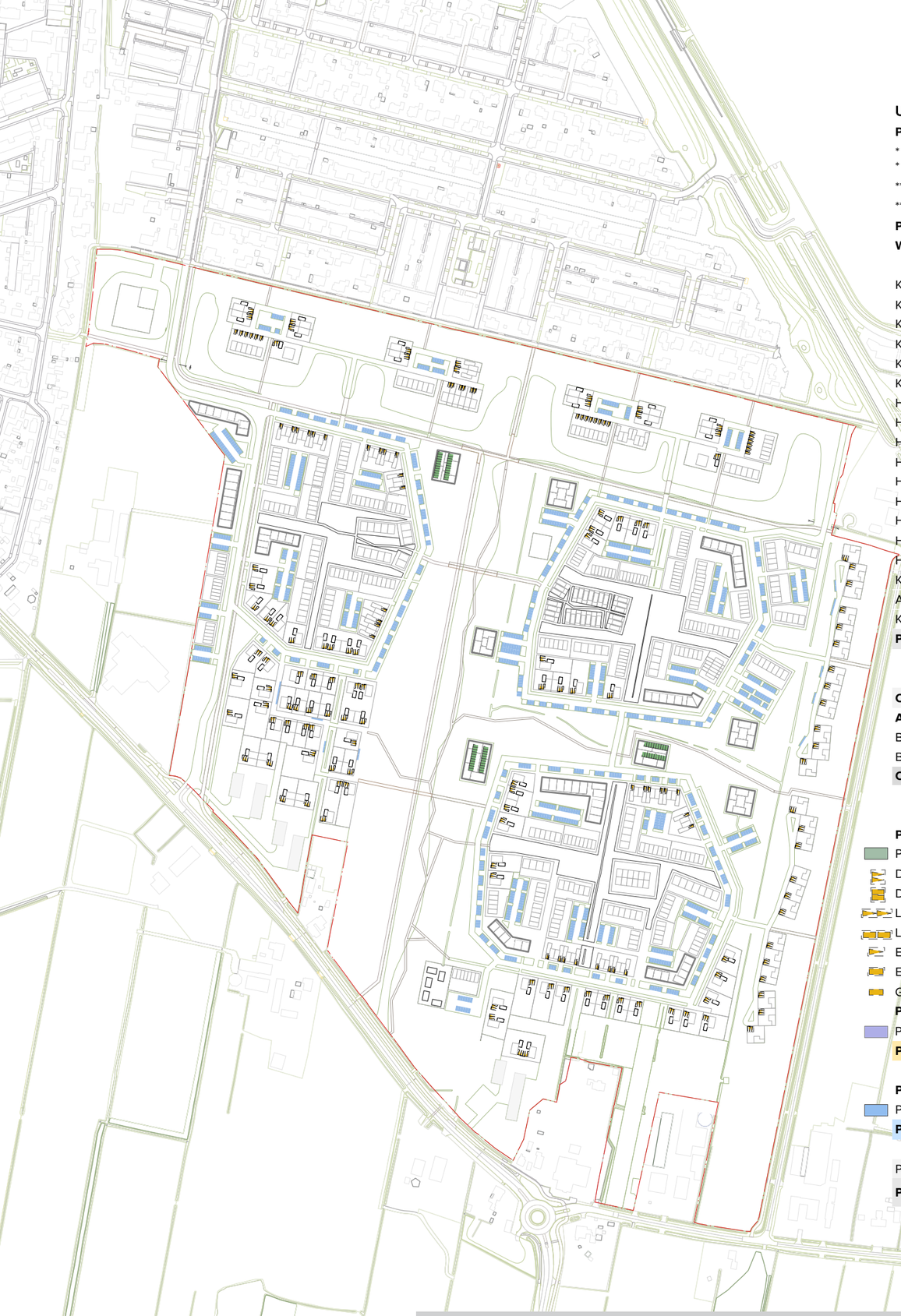
	Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
	Parkeren onder dek / parkeergarage	64	1	64
	Dubbele oprit duur	116	1,8	208,8
	Dubbele oprit zonder garage	0	1,7	0
	Lange oprit met garage	0	1,3	0
	Lange oprit zonder garage	0	1,0	0
	Enkele oprit met garage	58	1,0	58
	Enkele oprit zonder garage	0	0,8	0
	Garage zonder oprit	0	0,4	0
	Parkeeroplossing deelmobiliteit			
	Parkeren deelauto	0	5	0
	Parkeeroplossing Prive (B)			**330,8**

	Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
	Parkeren openbaar gebied	869	1	869
	Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**869**

Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	**11,8**

BIJLAGE 4 REKENBLAD PARKEREN

PARKEREN (NORM 1,2)



Uitgangspunten parkeeropgave

Parkeerkencijfers 2024 Gemeente Leusden

* Matig stedelijk - rest bebouwde kom
* Parkeerkencijfers norm de gemiddelde norm tussen min en max

** het aanwezigheidspercentage voor wonen wordt alleen gerekend op de opgave in het openbaar gebied

** Bij een negatief uitkomst wordt er 0 gerekend, zodat er altijd bezoekers parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd wordt.

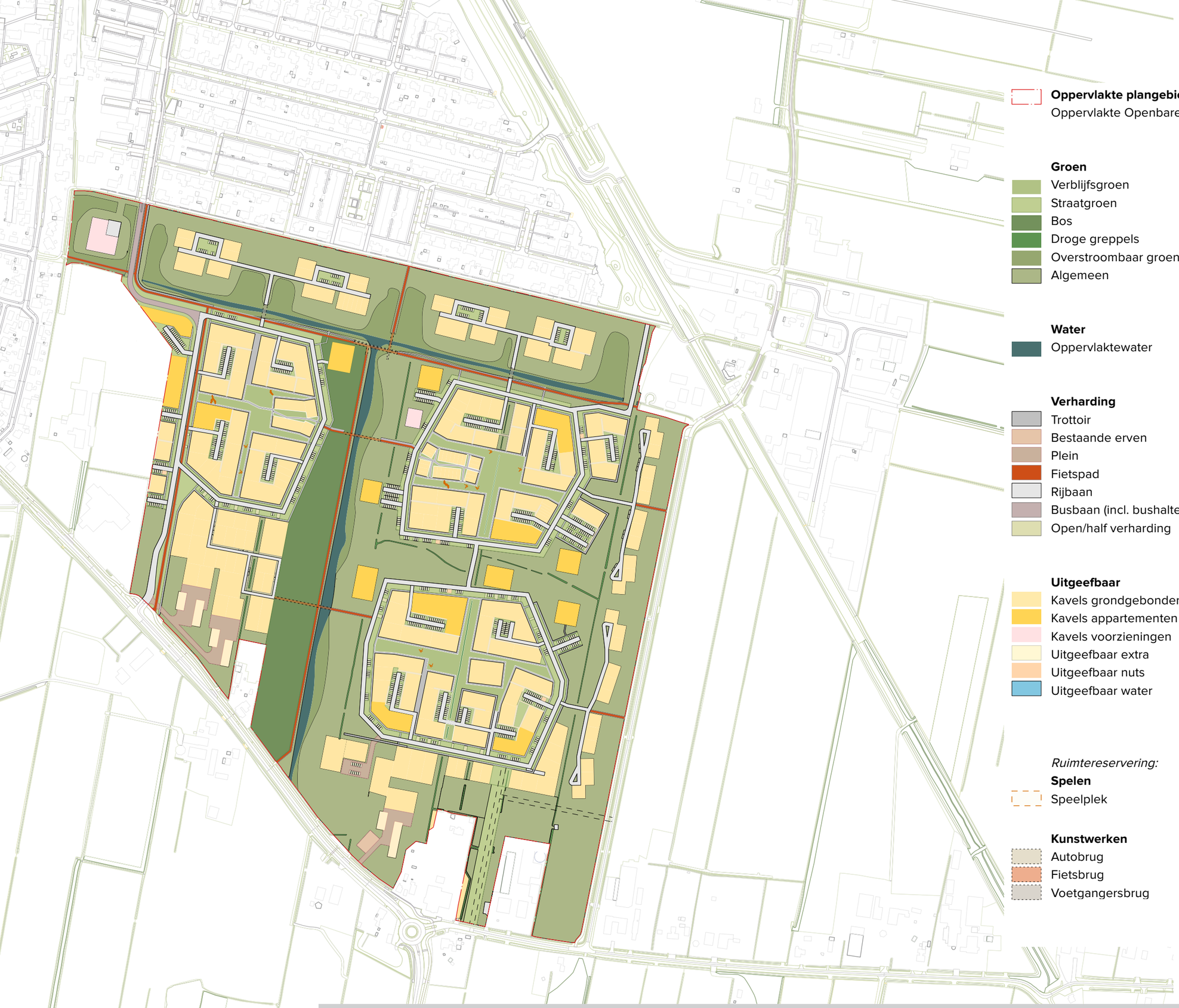
Parkeerbehoefte

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**			**Behoefte**		**Totaal**
		*norm**	*bewoners*	bezoekers	*bewoners*	bezoekers	
Koop, huis, vrijstaand	76	2,05	1,9	*0,15*	144,4	11,4	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	38	1,95	1,8	*0,15*	68,4	5,7	
Koop, huis, tussen/hoek	274	1,85	1,7	*0,15*	465,8	41,1	
Koop, appartementen, duur (>100m2 BVO)	71	1,85	1,7	*0,15*	120,7	10,7	
Koop, appartementen, midden (75-100m2 BVO)	175	1,45	1,3	*0,15*	227,5	26,3	
Koop, appartementen, goedkoop (<75m2 BVO)	0	1,45	1,3	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, huis, vrije sector	60	1,45	1,3	*0,15*	78,0	9,0	
Huur, huis, sociale huur	137	1,25	1,1	*0,15*	150,7	20,6	
Huur, appartementen, vrije sector (>100m2 BVO)	0	1,45	1,3	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, vrije sector (75-100m2 BVO)	0	1,15	1,0	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, vrije sector (<75m2 BVO)	0	1,05	0,9	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, sociale huur (>100m2 BVO)	0	1,15	1,0	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, sociale huur (75-100m2 BVO)	159	1,05	0,9	*0,15*	143,1	23,9	
Huur, appartementen, sociale huur (<75m2 BVO)	0	0,95	0,8	*0,15*	0,0	0,0	
Huur, appartementen, vrije sector of sociale huur (<30m2 BVO)	0	0,65	0,5	*0,15*	0,0	0,0	
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0	0,30	0,15	*0,15*	0,0	0,0	
Aanleunwoning, serviceflat	0	0,95	0,8	*0,15*	0,0	0,0	
Kleine eenpersoonswoning (per kamer)	0	0,55	0,4	*0,15*	0,0	0,0	
Parkeerbehoefte (A)	**990**				**1.398,6**	**148,5**	**1.547,1**
Opgave parkeren voor wonen in openbaar gebied		(A - B)			**1067,8 ****	**148,5**	**1216,3**
Aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik						**Werkdag ochtend**	
Bewoners**						*90%*	961,0
Bezoekers						*80%*	118,8
Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (C)**							**1.079,8**

Parkeeroplossing	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**	
Parkeren onder dek / parkeergarage	64	1	64	
Dubbele oprit duur	116	1,8	208,8	
Dubbele oprit zonder garage	0	1,7	0	
Lange oprit met garage	0	1,3	0	
Lange oprit zonder garage	0	1,0	0	
Enkele oprit met garage	58	1,0	58	
Enkele oprit zonder garage	0	0,8	0	
Garage zonder oprit	0	0,4	0	
Parkeeroplossing deelmobiliteit				
Parkeren deelauto	0	5	0	
Parkeeroplossing Prive (B)			**330,8**	**330,8**
Parkeerroplossing openbaar	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**		**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	1090	1		1090
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)				**1090**
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*			-126,3
Parkeerbalans	*(D - C)*			**10,2**

BIJLAGE 5 REKENBLAD PARKEREN

PARKEREN (INCLUSIEF RESERVERING - NORM GEMEENTE)



Oppervlakte plangebied	**511.554 m2**	**100%**	
Oppervlakte Openbare Ruimte	371.632 m2	73%	100,0%
Groen	**277.382 m2**	**54,2%**	**74,6%**
Verblijfsgroen	17.952 m2	3,5%	4,8%
Straatgroen	30.577 m2	6,0%	8,2%
Bos	27.696 m2	5,4%	7,5%
Droge greppels	2.818 m2	0,6%	0,8%
Overstroombaar groen	25.100 m2	4,9%	6,8%
Algemeen	173.238 m2	33,9%	46,6%
Water	**10.544 m2**	**2,1%**	**2,8%**
Oppervlaktewater	10.544 m2	2,1%	2,8%
Verharding	**83.705 m2**	**16,4%**	**22,5%**
Trottoir	18.081 m2	3,5%	4,9%
Bestaande erven	474 m2	0,1%	0,1%
Plein	5.609 m2	1,1%	1,5%
Fietspad	6.452 m2	1,3%	1,7%
Rijbaan	37.585 m2	7,3%	10,1%
Busbaan (incl. bushalte)	1.642 m2	0,3%	0,4%
Open/half verharding	13.862 m2	2,7%	3,7%
Uitgeefbaar	**139.957 m2**	**27,4%**	
Kavels grondgebonden	112.378 m2	22,0%	
Kavels appartementen (VVE)	19.471 m2	3,8%	
Kavels voorzieningen	1.950 m2	0,4%	
Uitgeefbaar extra	5.997 m2	1,2%	
Uitgeefbaar nuts	161 m2	0,0%	
Uitgeefbaar water	0 m2	0,0%	
Ruimtereservering:			
Spelen			
Speelplek	86 m2	0,0%	0,0%
Kunstwerken	**aantal**		
Autobrug	0		
Fietsbrug	3		
Voetgangersbrug	5		

BIJLAGE 6 -RUIMTEGEBRUIK

Waterbalans rekenregel

Uitgangspunten compensatie-opgave

Waterschap Vallei en Veluwe

benodigde berging (m3) = 70 mm per m2 toename verhard oppervlak*

**Maatgevende bergingscapaciteit is voor deze locatie 70mm*

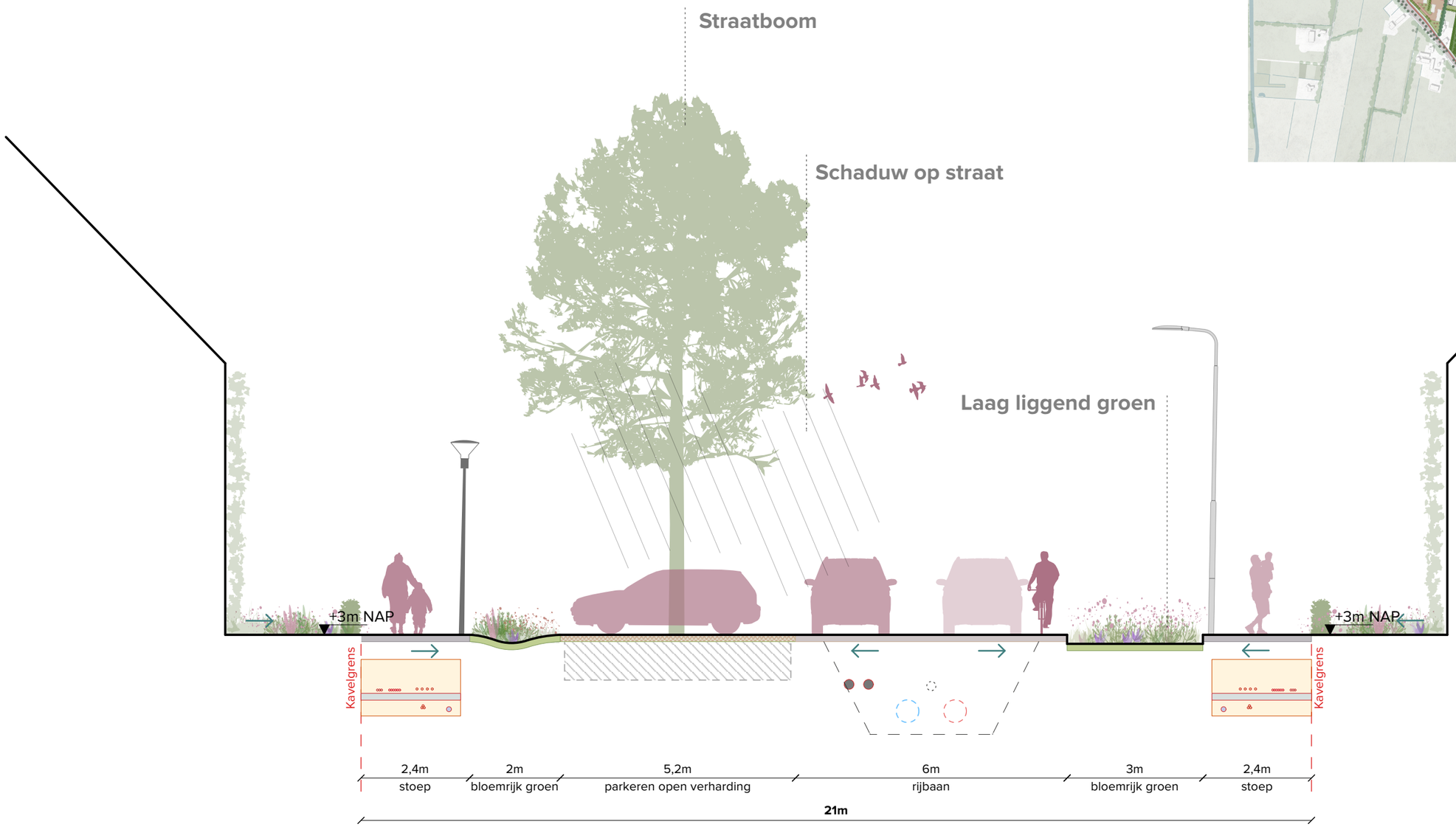
- Verharding bestaande situatie wordt niet meegerekend als compensatie.
- Demping oppervlaktewater bestaande situatie dient 1 op 1 gecompenseerd te worden in oppervlakte open water.

Gevoeligheidsfactor (P1)		1	1	1
Maatgevende bergingscapaciteit (P2)		70 mm	80 mm	90 mm
Maximaal toelaatbare peilstijging (P3)		0,6 m	0,6 m	0,6 m
Percentage verhard van kavels		90%	90%	90%
Percentage verhard van half/open verharding		100%	100%	100%
Verharding bestaande situatie		0%	0%	0%
Bergingsvoorzieningen				
Percentage berging natuurvriendelijke oevers		100%	100%	100%
Percentage berging retentiegebied		100%	100%	100%
Percentage berging overstroombaar gebied		100%	100%	100%
Toekomstige situatie verhard (A)		**206037 m2**	**206037 m2**	**206037 m2**
Kavels		122525 m2	122525 m2	122525 m2
Gesloten verharding		69650 m2	69650 m2	69650 m2
Half/open verharding		13862 m2	13862 m2	13862 m2
Compensatie-opgave verharding kubieke meter (B1)	*(A x P1 x P2)*	**14423 m3**	**16483 m3**	**18543 m3**
Compensatie-opgave verharding oppervlakte (B2)	*(B1 / P3)*	**24038 m2**	**27472 m2**	**30906 m2**
Oppervlaktewater bestaande situatie (C)		**7545 m2**	**7545 m2**	**7545 m2**
Oppervlaktewater toekomstige situatie (D1)		**10544 m2**	**10544 m2**	**10544 m2**
Alternatieve bergingsvoorzieningen toekomstige situatie (D2)		**27918 m2**	**27918 m2**	**27918 m2**
- Te behouden droge greppel		2818 m2	2818 m2	2818 m2
- Overstroombaar gebied		25100 m2	25100 m2	25100 m2
Verschil oppervlaktewater incl. bergingsvoorzieningen (E)	*(D1 + D2 - C)*	**30917 m2**	**30917 m2**	**30917 m2**
Waterbalans	*(E - B2)*	**6880 m2**	**3446 m2**	**12 m2**

BIJLAGE 7 - WATERBALANS

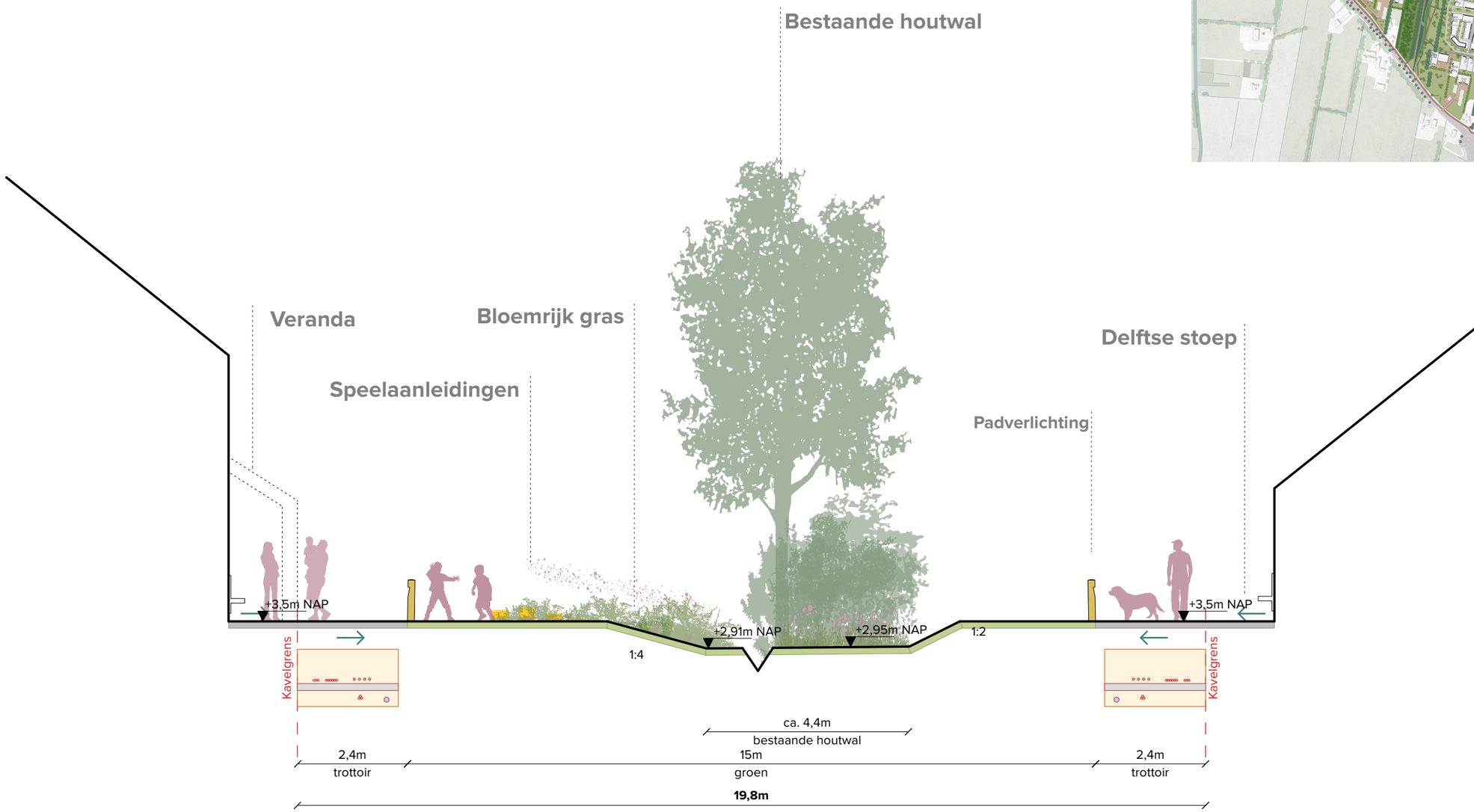
BIJLAGE 8 - DWARSPROFIELEN

PROFIEL HOOFDSTRUCTUUR



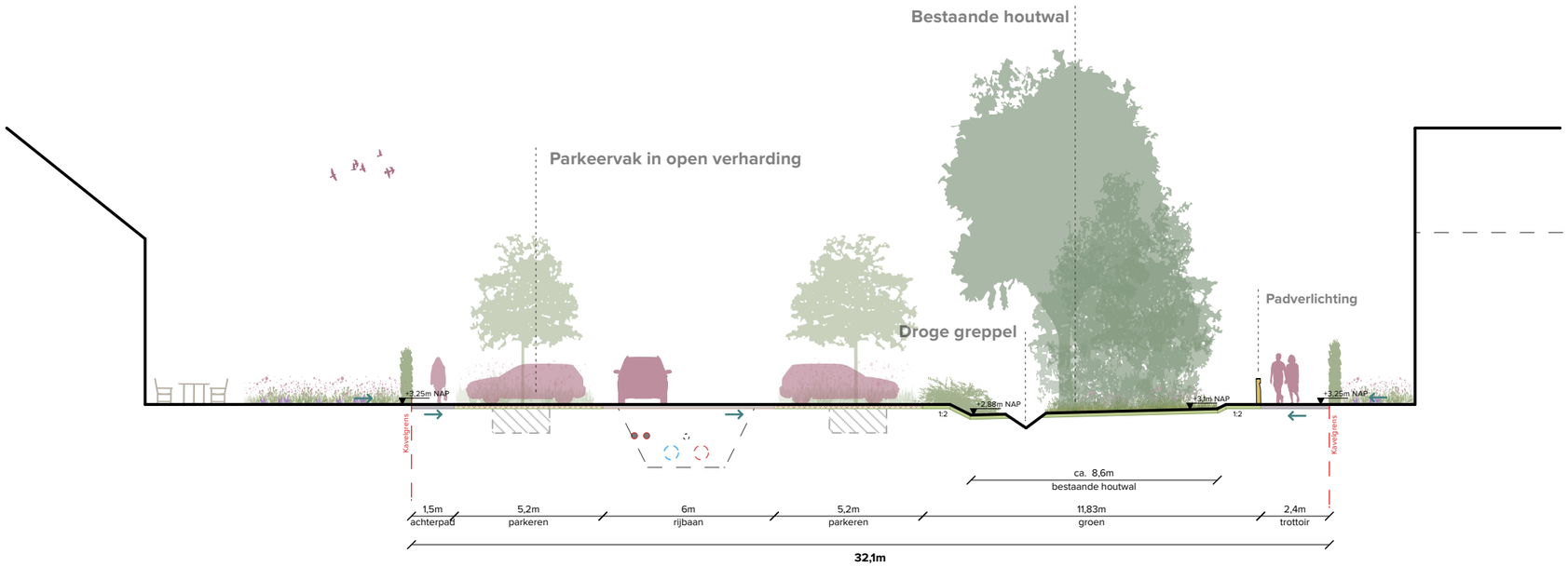
PROFIEL A

PROFIEL HOUTWAL IN BUURTGROEN



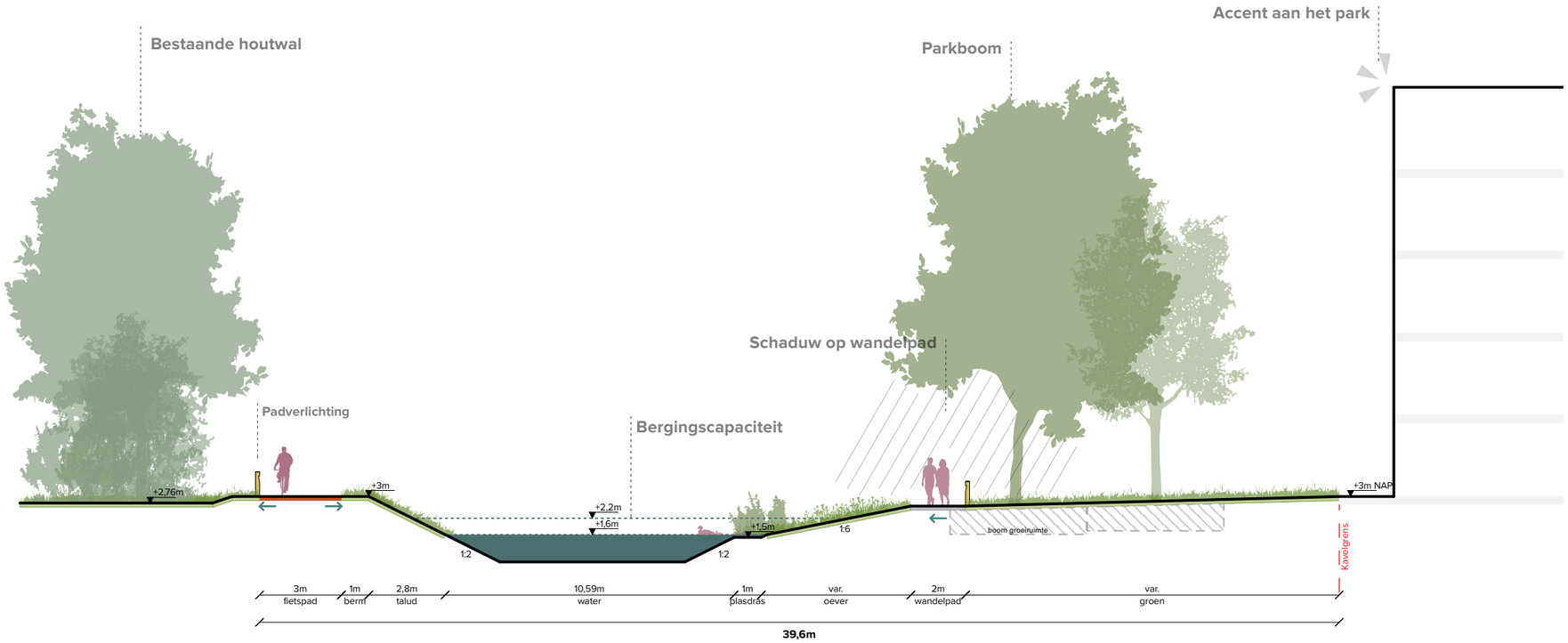
PROFIEL B

PROFIEL HOUTWAL DOOR DE PARKEERKOFFER



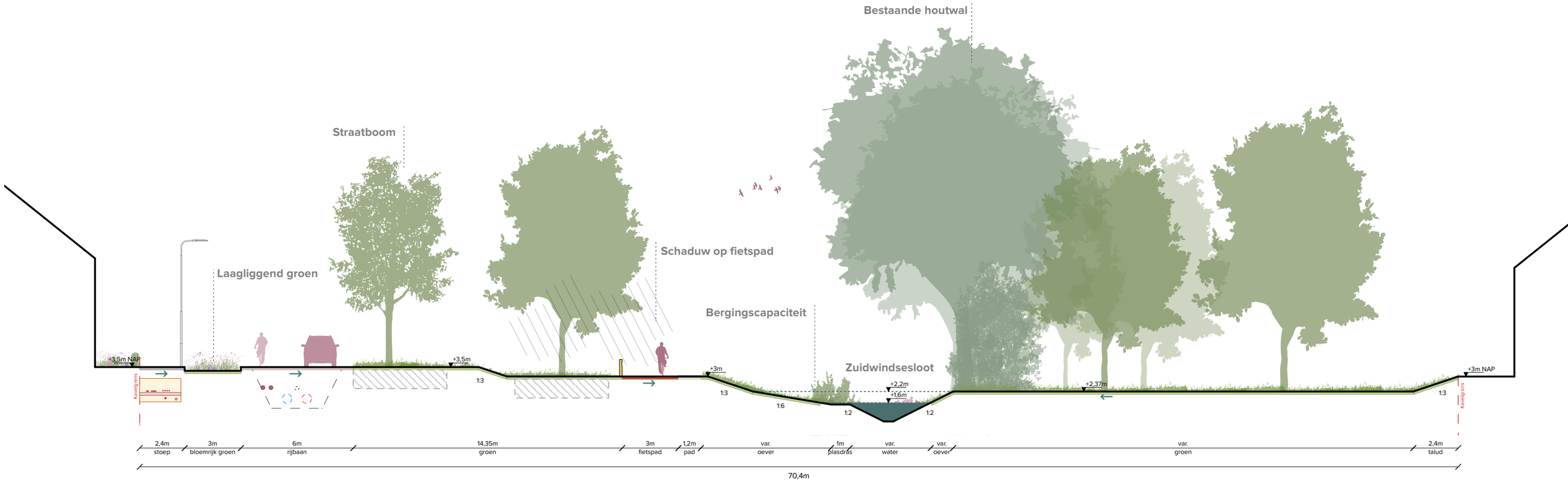
PROFIEL C

PROFIEL HOOFDWATERSTRUCTUUR



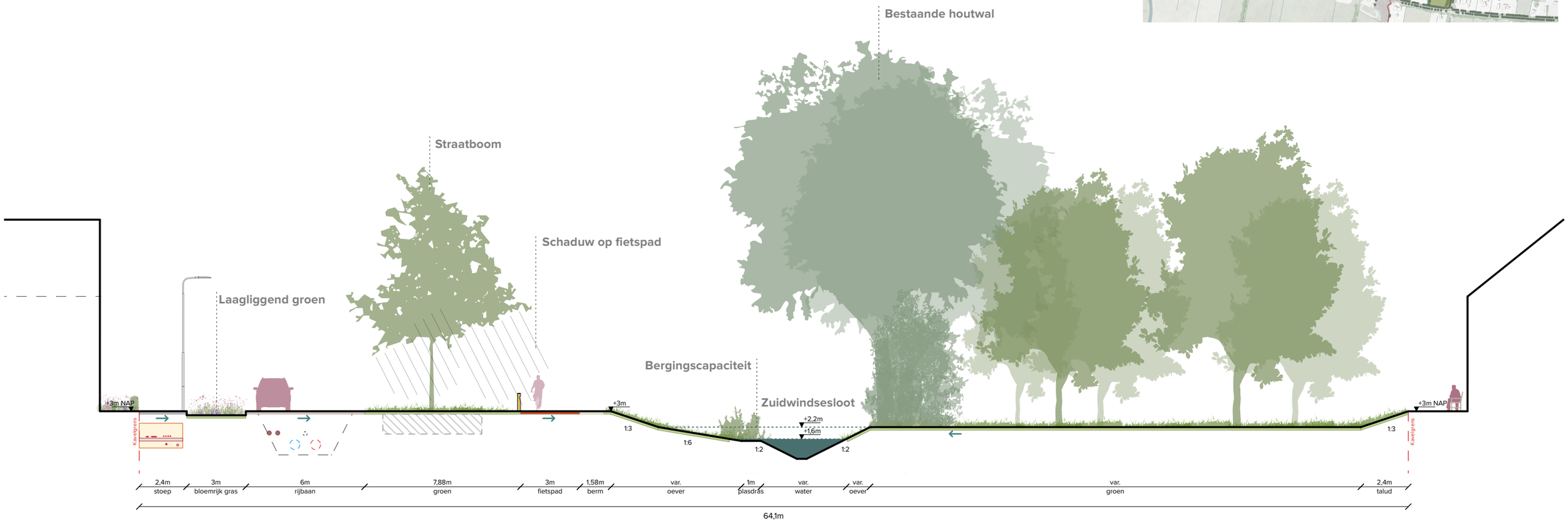
PROFIEL D

PROFIEL LANGS FIETSSTEEG



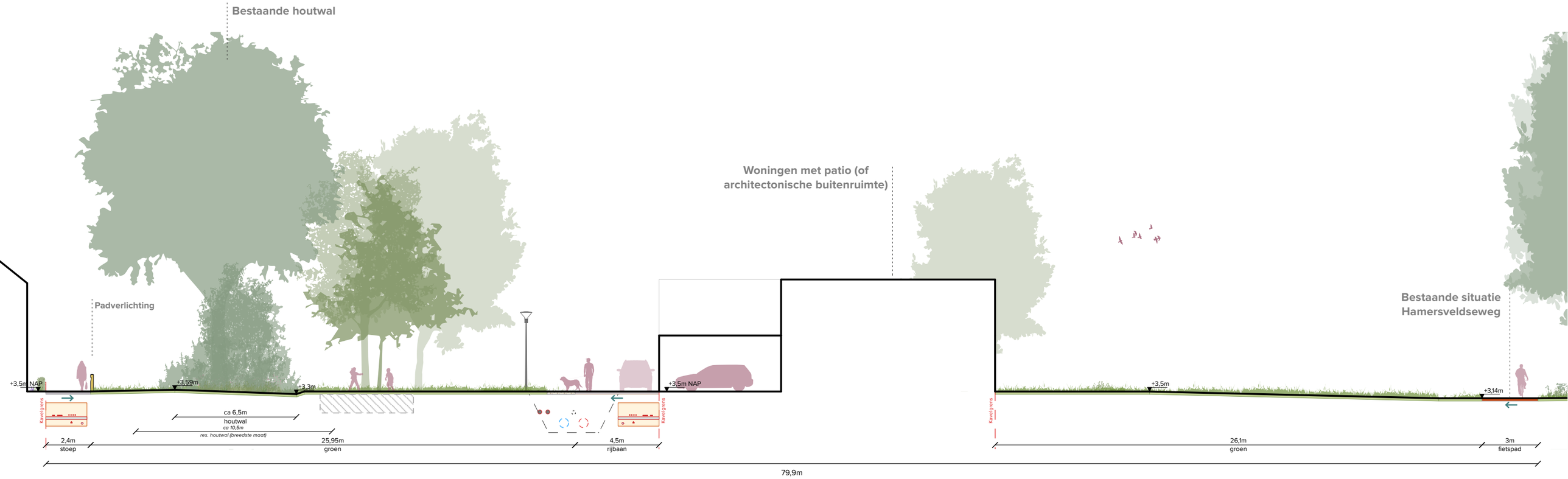
PROFIEL E1

PROFIEL LANGS FIETSSTEEG



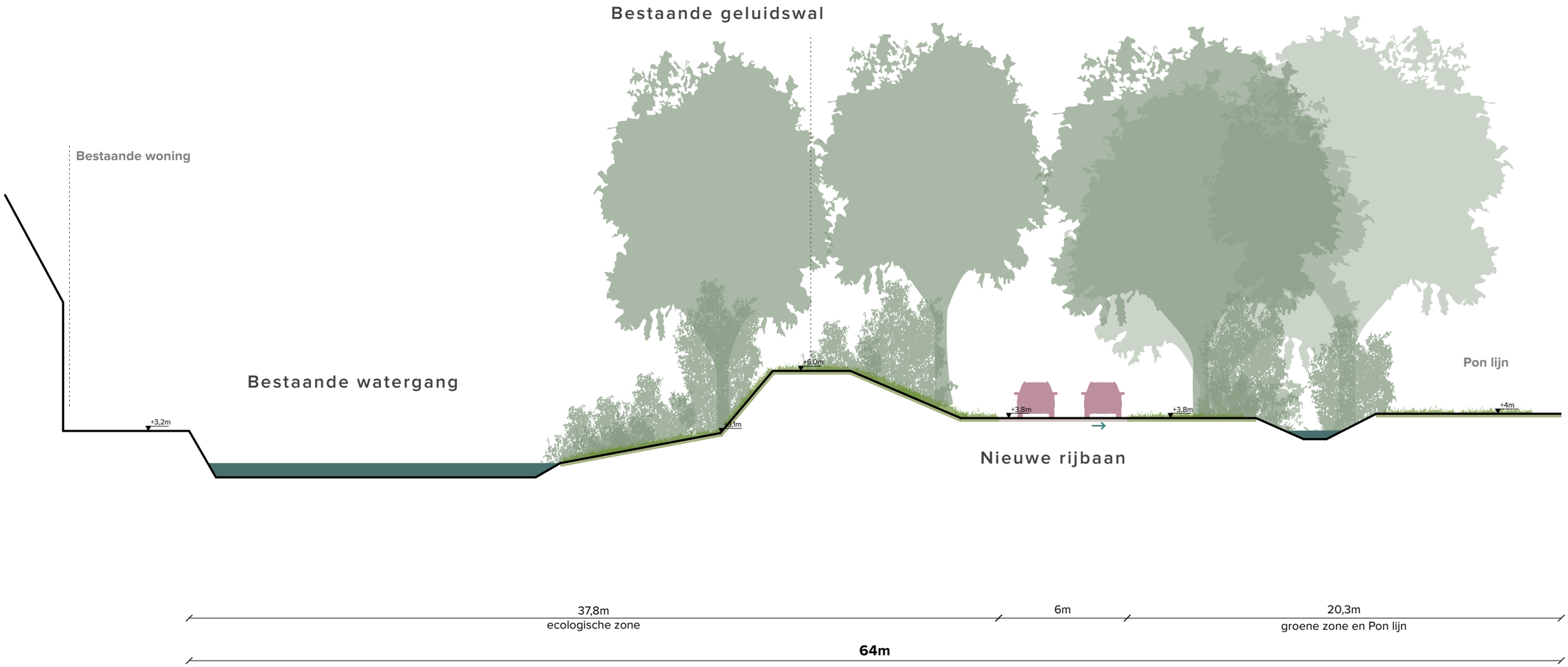
PROFIEL E2

DOORSNEDE LANGS DE GROENE KAVELS



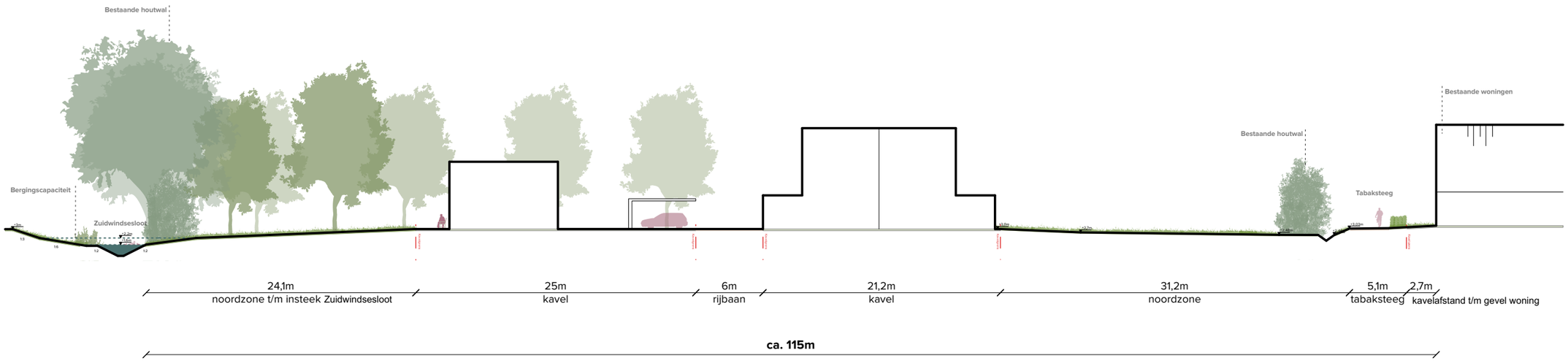
PROFIEL F

PROFIEL BEN PON BAAN



PROFIEL G

PROFIEL NOORDZONE



PROFIEL H

TITEL: VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN TABAKSTEEG-ZUID, LEUSDEN

DATUM: 22 APRIL 2025

STATUS: DEFINITIEF

OPDRACHTGEVER: Gemeente Leusden

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IN SAMENWERKING MET: grow landschapsarchitectuur

IMOSS
T 033 448 15 46
Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort
info@imoss.nl
www.imoss.nl