



Gemeente Leusden

Tabaksteeg Zuid

VO STEDENBOUWKUNDIGPLAN

Informatieavond - 4 februari 2025



Vervolgstappen

- 20 februari 2025 Planpresentatie aan de gemeenteraad
- Maart 2025 Besluit College van B&W: VO stedenbouwkundig plan
- Na maart 2025 Opstellen omgevingsplan ;
 - Vertaling van VO naar DO stedenbouwkundig plan
 - Uitvoering van div. (milieu)onderzoeken
 - Uitwerking Beeldkwaliteitsplan
- Q1 2026 Omgevingsplan in procedure (incl. wettelijke regeling inzake bezwaar)
- Medio 2026 Vaststelling omgevingsplan



Leusden Zuid

Buitengebied Leusden Oost

Tabaksteeg Noord

Jan Wagenaarlaan

Ben Pon Baan

Anna Aleidalaan

Tabaksteeg

Arnhemseweg

Rijk van Loenenbaan

Tabaksteeg Zuid
46,9 ha

Hamersveldseweg

Leusbroekerweg

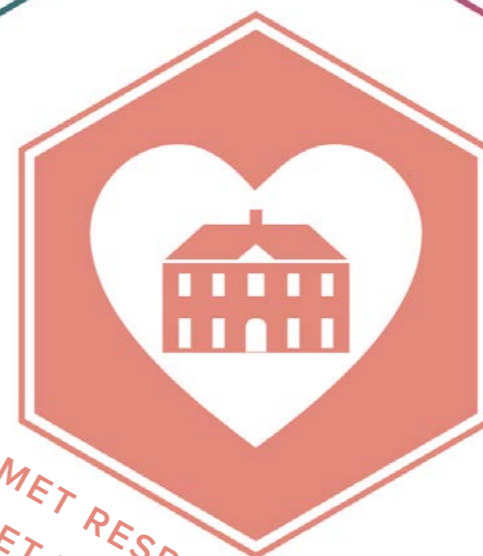


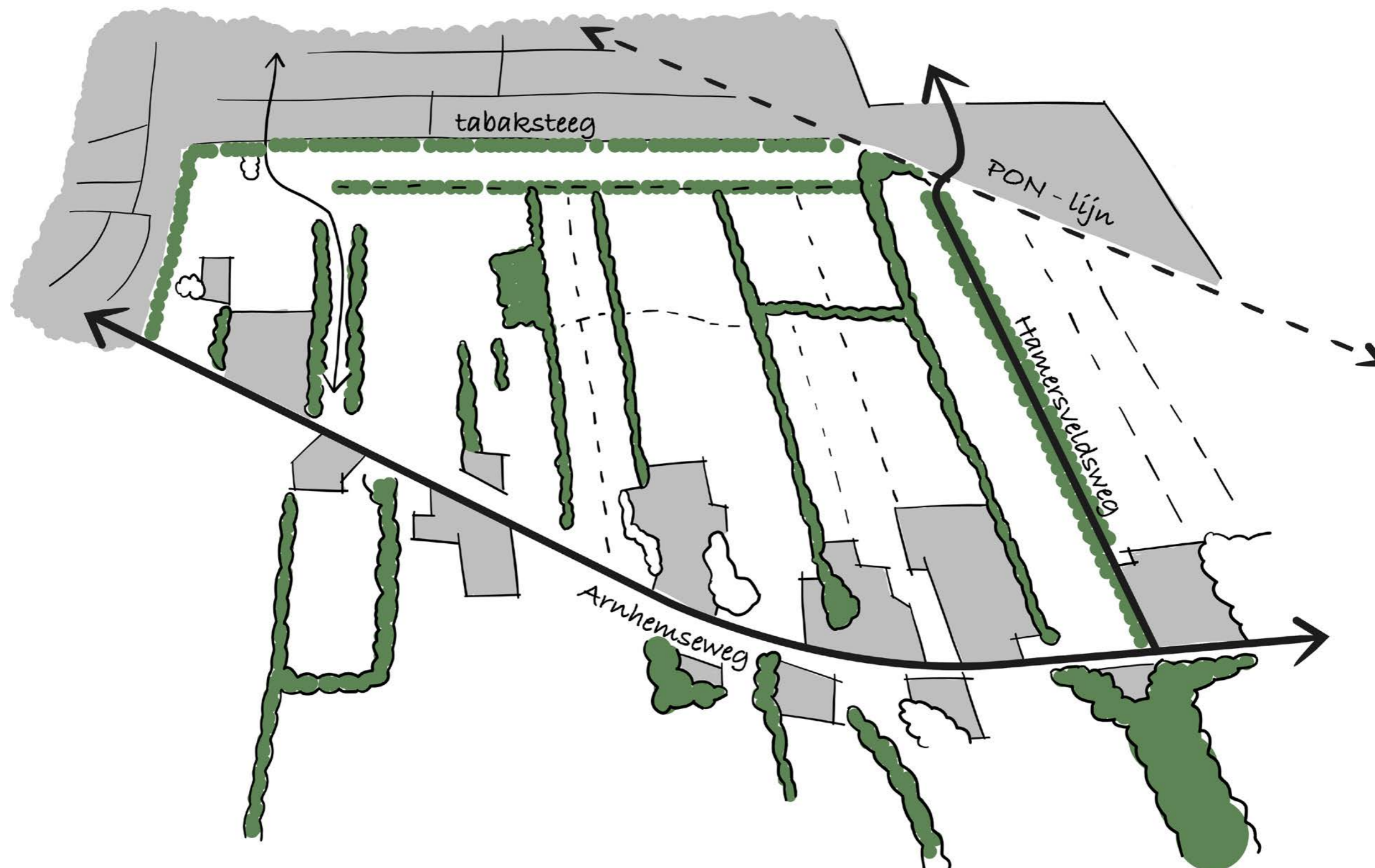
Hoogtekaart Tabaksteeg Zuid



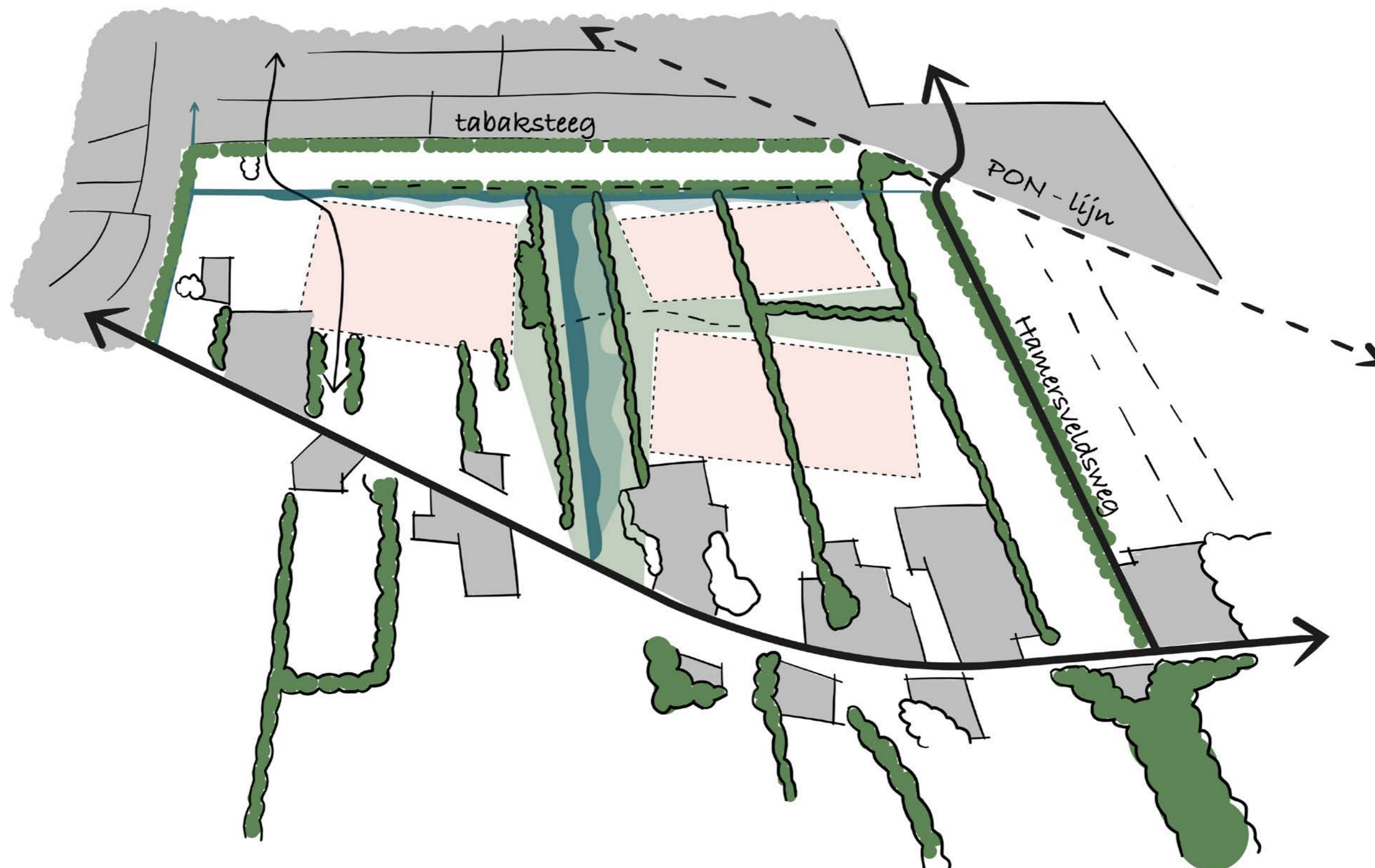
Historische kaart Tabaksteeg-Zuid







BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN



VRIJE ORIENTATIE OM WOONBUURTEN LOS TE MAKEN VAN GROEN RAAMWERK





- 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 woonclusters 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;

LEGENDA

- 1. Woonbuurten
- 2. Appartementen in het park
- 3. Eilanden in de noordstrook
- 4. Oostzoom
- 5. Erven Arnhemseweg



- 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 (meerstem) 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





- 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)
- Overstroombaar gebied
- Bestaande (droge) greppels
- Bovengrondse afwatering (wadi of laagtes)
- Afwateringsrichting
- Duiker
- Beweegbare stuw



- De wijk wordt doorkruurd 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

LEGENDA

- Hoofdwandelroute
- Trottoir
- Route door de noordstrook
- Speelplekken
- Bushalte



- 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;

LEGENDA

- Vrijliggend fietspad
- Fiets op de rijbaan
- Optie aansluiting
- Bestaand fietspad afwaarderen tot wandelroute met bestemmingsverkeer

HALTE MAXIMAPLEIN

ca 400 m (5 minuten lopen)

HALTE KAREL VAN GINKELSTRAAT
(NIEUWE POSITIE)

ca 400 m (5 minuten lopen)

HALTE
LEUSBROEKERWEG/DE MOF

- 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 busluis 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

LEGENDA

- Buslijn 80
- Halte
- ⚡ Busluis
- Eigen voorsorteerstrook bij aansluiting op N226



- De wijk bestaat uit drie woonbuurten, een noordelijke randzone en een aantal kleinschalige erven aan de Arnhemseweg;
- Iedere woonbuurten 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.

LEGENDA

- Bestaande weg
- Nieuwe woonstraat (30km/u)
- Optionele verbinding (30km/u)
- Parkeerhof (erf inrichting)
- Parkeren onder gebouw
- Erftoegangsweg (15km/u)



LEGENDA

- 1. Woonbuurten
- 2. Appartementen in het park
- 3. Eilanden in de noordstrook
- 4. Oostzoom
- 5. Erven Arnhemseweg





SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI



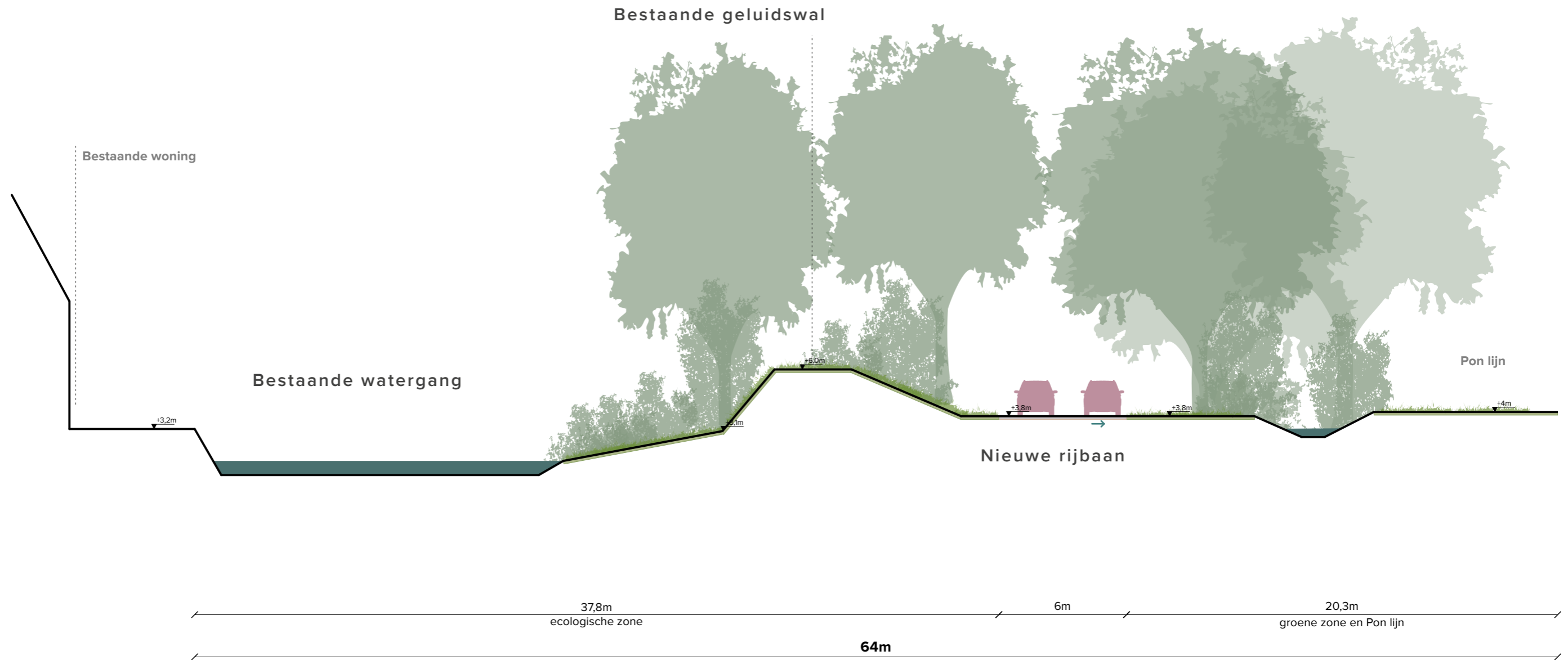


SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI

APPARTEMENTEN IN HET PARK

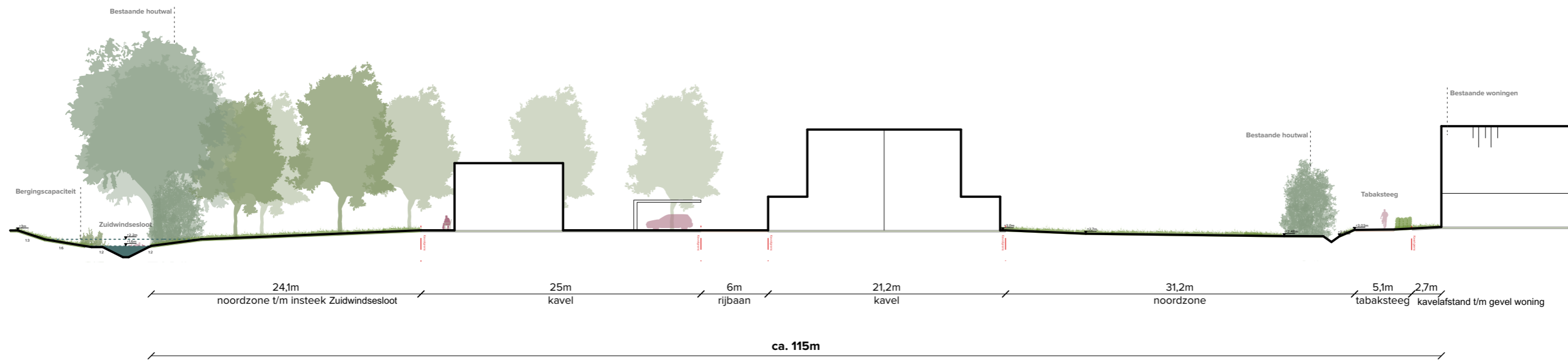


PROFIEL BEN PON BAAN





PROFIEL NOORDZONE



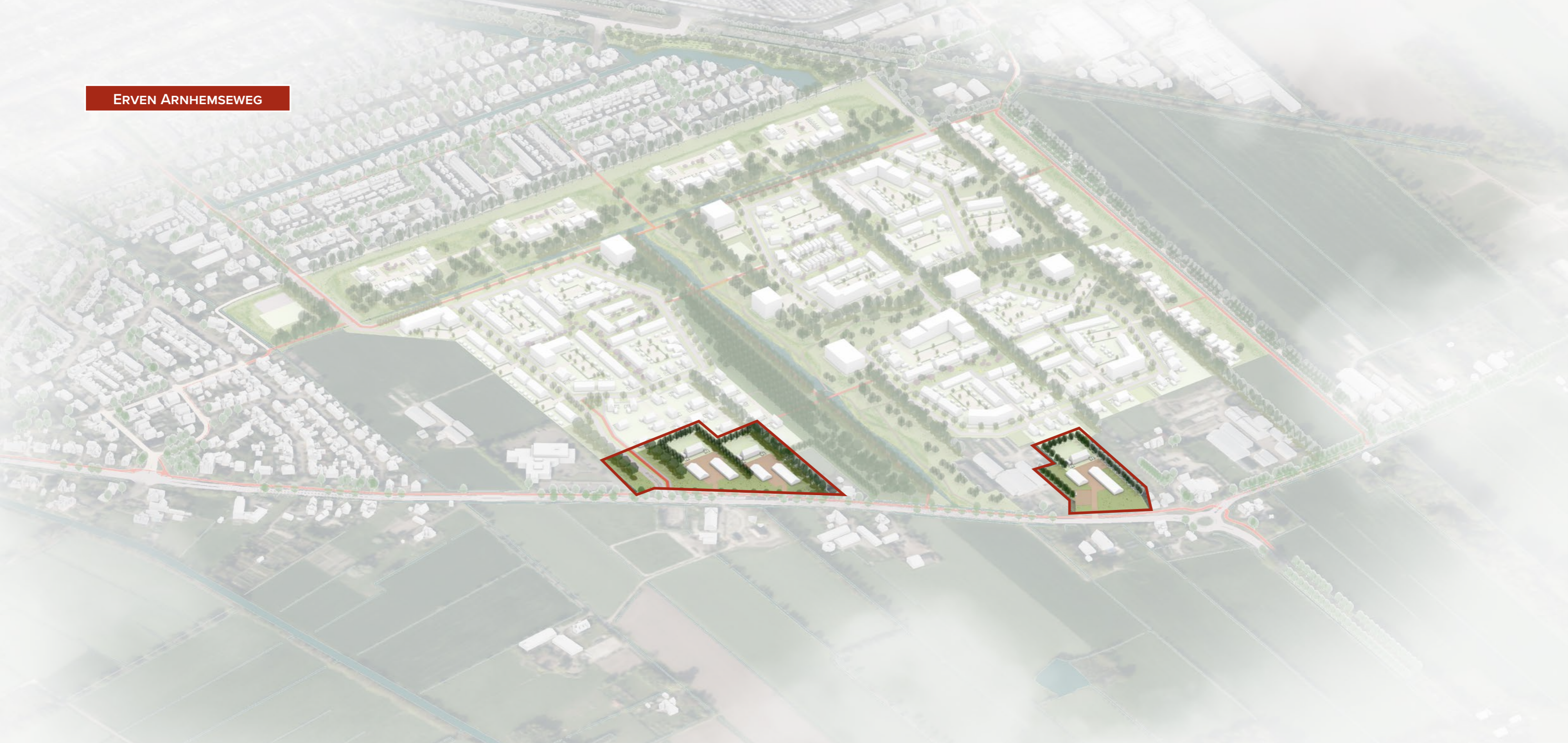


SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI





SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI





SFEERIMPRESSIE GEGENEREERD MET BEHULP VAN AI



Meer informatie?

De presentatie van het VO stedenbouwkundig plan kunt u terugkijken:
www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/projecten/tabaksteeg-zuid

Latere vragen kunt u tot en met 18 februari 2025 sturen naar:
tabaksteegzuid@leusden.nl

Wilt u op de hoogte blijven? Dan u kunt zich via bovenstaand mailadres inschrijven voor de mailinglijst.



TITEL: VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN
TABAKSTEEG-ZUID, LEUSDEN
DATUM: 04 FEBRUARI 2025
STATUS: CONCEPT
DOCUMENT NR: 24729-P

OPDRACHTGEVER:



Gemeente Leusden

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IN SAMENWERKING MET:

grow 
landschapsarchitectuur