

gemeente leusden

bestemmingsplan tabaksteeg 2006

- herziening ex artikel 30 WRO –

deel A



AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811ND AMERSFOORT
TEL. 033-4621623 FAX. 033-4651811
WWW.AMER.NL BUREAU@AMER.NL

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente leusden

bestemmingsplan tabaksteeg 2006

- herziening ex art. 30 WRO -

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 11 oktober 2007
goedgekeurd d.d.

41-144a
25 mei 2007
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

Deel A: bestemmingsplan

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Overwegingen bij de onthouding van goedkeuring	1
1.3	Karakter van het plan	2
1.4	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.5	Vigerende plannen	4
1.6	Werkwijze en opzet van het bestemmingsplan	4
2.	INVENTARISATIE VAN HET PLANGEBIED	7
2.1	Historie	7
2.2	Landschapstypen en natuur	9
2.2.1	Landschapstypen	9
2.2.2	Bodem en water	9
2.2.3	Natuur en ecologie	12
2.2.4	Aanvullend onderzoek in kader van herziening	14
2.2.5	Conclusies met betrekking tot de planopzet	17
2.3	Ruimtelijke structuur	18
2.4	Infrastructuur	18
2.5	Milieuaspecten	20
3.	RUIMTELIJKE EN BESTUURLIJKE CONTEXT	25
3.1	Provinciaal beleid	25
3.2	Gemeentelijk beleid	28
3.3	Plannen voor omliggende gebieden	30
4.	PROGRAMMA	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Ruimtebeslag plangebied	31
4.3	Veiligheid	31
4.4	Woningbouw	31
4.5	Voorzieningen	33
4.6	Verkeer en infrastructuur	36
4.7	Landschap, groen en ecologie	41
4.8	Water	46
4.9	Milieuaspecten	52
4.10	Kabels en leidingen	57
4.11	Consequenties voor de planopzet	57

5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN KWALITEITSINSTRUMENTARIUM	58
5.1	Inleiding stedenbouwkundig plan	58
5.2	Karakteristiek “Dorps Wonen”	58
5.3	Hoofdopzet stedenbouwkundig plan	58
5.4	Verkeersstructuur	61
5.5	Groen, water en open ruimte	63
5.6	Kwaliteitsinstrumentarium	64
5.7	Consequenties voor de planopzet	65
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	67
6.1	Inleiding	67
6.2	Bestemming Woondoeleinden (uit te werken)	68
6.3	Bestemming Spoorwegen	73
6.4	Bestemming Wegen	73
6.5	Bestemming Landgoed- en natuurbeheer	74
6.6	Bestemming Groen	74
6.7	Bestemming Water	76
6.8	Bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarde	76
6.9	Aardgasleiding (dubbelbestemming)	76
6.10	Handhaving	76
7.	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	79
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
7.2	Economische uitvoerbaarheid	79
7.3	Uitvoering van het bestemmingsplan	81

De bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn vervat in een apart boekwerk "Bestemmingsplan Tabaksteeg 2006, deel B (bijlagen)", dat bij dit bestemmingsplan hoort.

Bijlagen

1. Memo akoestische onderzoeken Tabaksteeg i.r.t. luchtkwaliteitsonderzoek Tabaksteeg, Gemeente Leusden, 15 december 2006;
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R02, dd 20 oktober 2003;
3. Wegverkeerslawaaï PON-route, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R04, dd 13 februari 2004;
4. Notitie resultaten verkeerssituatie Maanweg, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.N01/NG, dd 3 maart 2004;
5. Akoestisch Rapport Industrielawaai, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R01, dd 10 februari 2004;
6. Actualisatie akoestisch onderzoek wet milieubeheer (geluidsscherm), DHV, Dossier A0338, Registratienummer Hu.A0338.R01, februari 2006;
7. Detaillering en Richtlijnen beheer en onderhoud water;
8. Luchtkwaliteitonderzoek Tabaksteeg, DHV, Dossier A2207-03.001, Registratienummer MD-MO20061304, versie 2, december 2006;
9. Quick scan natuurtoets Tabaksteeg, Grontmij, projectnummer 177494, 14 januari 2005;
10. Natuurtoets Tabaksteeg, Grontmij, projectnummer 177494, documentnummer 13/99058062/CJ, 9 mei 2005;
11. Natuurtoets Tabaksteeg fase 2, Grontmij, projectnummer 210143, documentnummer 13/99072694/CJ, 2 november 2006;
12. Inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek, sectie Archeologie van de gemeente Amersfoort, ISBN 90-77590-05-6, november 2004.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Leusden heeft het voornemen in samenwerking met private partijen een nieuwe woonwijk te realiseren ten oosten van de wijk Leusden-Zuid: de Tabaksteeg. In de Tabaksteeg worden 800 tot 880 woningen gebouwd met bijbehorende voorzieningen.



In november 2001 is voor de ontwikkeling van de Tabaksteeg een Start Programma van Eisen opgesteld. Op basis van dat programma is een Masterplan opgesteld, dat weer is vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp.

Vervolgens is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht, om de realisatie van de Tabaksteeg mogelijk te maken. Dat bestemmingsplan is echter integraal buiten goedkeuring gehouden door de provincie Utrecht.

In overleg is besloten tot een herziening van dat bestemmingsplan ex artikel 30 WRO, teneinde de realisatie verder te waarborgen en aan de gemeente en inwoners planologisch-juridische kaders in de beheerfase te bieden.

Voor het noordelijke deel van het plangebied, De Tuinen, is vooruitlopend op het bestemmingsplan een aantal procedures ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen om alvast een aanvang met de woningbouw te maken. Het betreft:

- Een procedure om de grond van de Tuinen bouwrijp te maken;
- Een procedure om 190 woningen in de Tuinen te mogen bouwen;
- Een procedure om nog eens 80 woningen in de Tuinen te bouwen alsmede een ontsluitingsbrug;
- Een procedure om het geluidsscherm (langs het spoor) en de Ponroute te realiseren.

Op dit moment wordt gewerkt aan voorbereidingen en bijhorende benodigde procedures voor de realisatie van de overige delen, waaronder De Kreek, de medische plint in het centrumgebied en de ecologische verbindingszone langs de PON-route.

1.2 Overwegingen bij de onthouding van goedkeuring

Op 15 februari 2005 heeft de provincie laten weten integrale goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Gezien die integrale onthouding van goedkeuring zijn de ingediende bedenkingen niet in behandeling genomen.

De overwegingen voor de onthouding zijn door de gemeente bestudeerd. Deze herziening ex artikel 30 WRO is zodanig opgesteld, dat met de overwegingen voor onthouding van goedkeuring rekening is gehouden.

De overweging is geweest dat "de plantoelichting...weliswaar een goede beschrijving van de gewenste waterhuishoudkundige inrichting bevat, maar dat een adequate verankering in de planvoorschriften ten behoeve van verdere planuitwerking- en realisering ontbreekt." Opgemerkt wordt daarbij dat alleen de voorschriften en de plankaart het formele juridische kader van het bestemmingsplan vormen.

Gezien de gebiedsspecifieke waterkenmerken wordt een specifiek sturingsinstrument door de provincie verlangd.

In overleg met het waterschap en de provincie is tot een voorstel gekomen om te komen tot een juridisch adequate regeling in de voorschriften, om aan de provinciale wens tot specifiek sturingsinstrument te komen invulling te geven. In deze herziening zijn daarom de artikelen 3 (Beschrijving in Hoofdpijnen, BiH) en 4 (Woondoeleinden (uit te werken)) aangepast.

Overige aanpassingen

Naast het door de provincie verlangde specifieke sturingsinstrument heeft de gemeente Leusden enkele aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Actualisatie van de toelichting, o.a. nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit en opname passage nieuwe Streekplan.
- De begrenzing aan de noordzijde van het plangebied is vanwege de reconstructie van het kruispunt in geringe mate aangepast (aanpassing plankaart);
- Het tracé van de aardgastransportleiding wordt niet langer verlegd; dit leidt tot aanpassingen in de toelichting, voorschriften en plankaart;
- Naar aanleiding van de nieuwe inzichten zijn enkele aanduidingen op de plankaart beperkt verschoven, zoals het plein en de hoofdontsluiting;
- Overige actualisering van de voorschriften: nieuwe strafbepaling en overgangsbepaling en opname voorwaarde archeologisch onderzoek in de wijzigingsbevoegdheid naar buitenplaats.

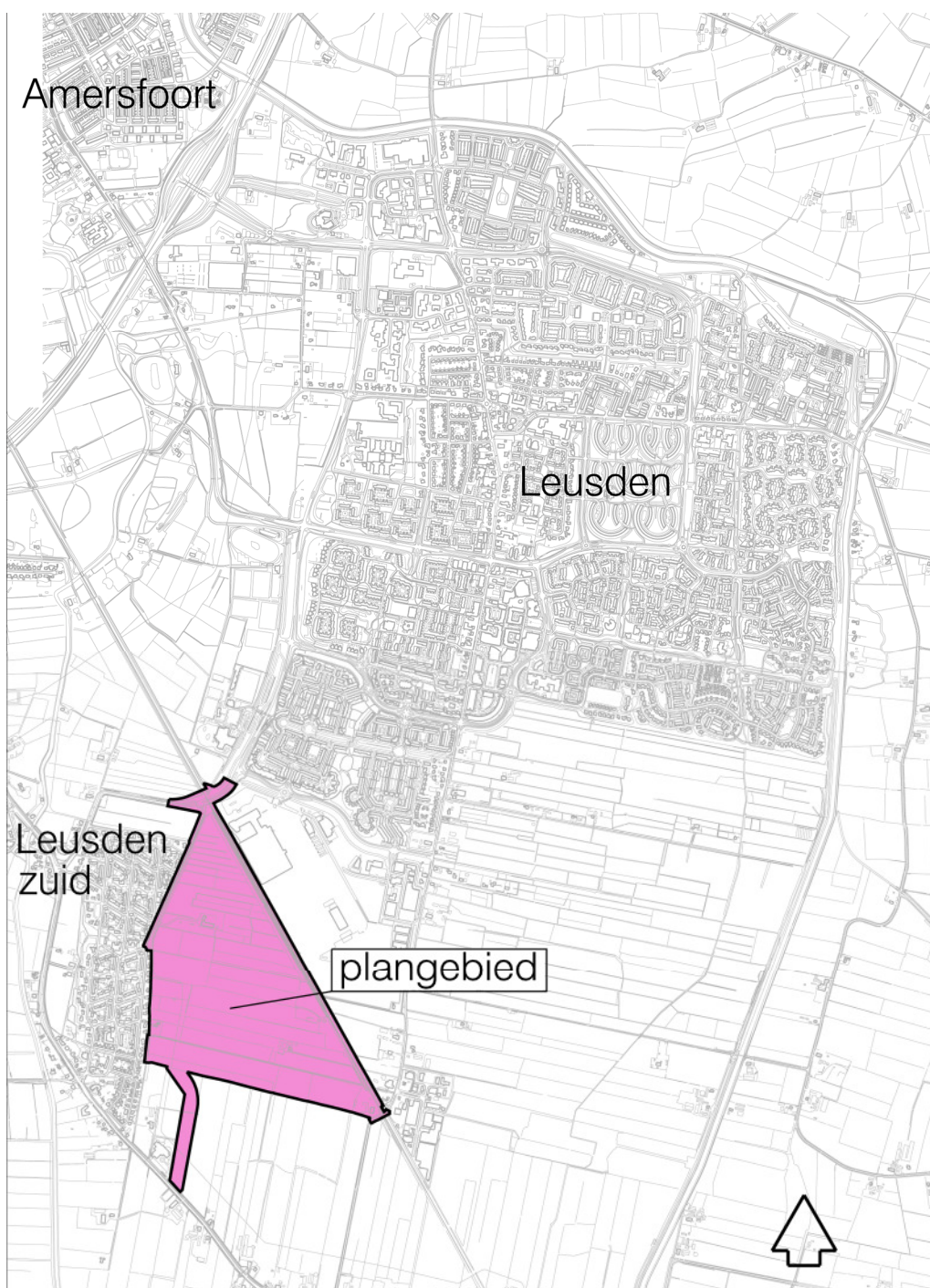
1.3 Karakter van het plan

Het bestemmingsplan Tabaksteeg is opgezet als een globaal, "uit te werken" plan. Een dergelijk plan bevat bestemmingen die nog niet onmiddellijk kunnen worden gerealiseerd. Voordat tot realisering kan worden overgegaan, dienen Burgemeester en Wethouders overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan uit te werken.

Voordeel van deze werkwijze is dat een slagvaardig gemeentelijk woningbouwbeleid kan worden gevoerd. Er kan worden ingespeeld op de meest actuele gegevens met betrekking tot de gewenste differentiatie naar prijs, grootte en financieringswijze. Detaillering van de inrichting van het gebied zal in de loop van de tijd plaatsvinden.

Wel bestaan thans ideeën over de stedenbouwkundige hoofdopzet, beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte en over het bouwprogramma. De hoofdpijnen daarvan zijn in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd. Deze dienen als richtlijnen voor het uitwerken.

Vanzelfsprekend zullen de noodzakelijke uitwerkingen zodra dat mogelijk is, worden opgepakt.



ligging plangebied

1.4 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het te ontwikkelen plangebied Tabaksteeg heeft een omvang van ruim 50 hectare en wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorwegovergang Maanweg-Groene Zoom, aan de noordoostzijde door de spoorlijn en het bedrijf Pon en aan de westzijde door een watergang 'De Grift' die de grens vormt met Leusden-Zuid.

De zuidelijke plangrens wordt gevormd door het grensvlak van de gronden die een oost-west verkaveling hebben en de gronden die een noord-zuid verkaveling hebben.

Op de grens van het te bebouwen gebied loopt het fietspad 'Tabaksteeg', waar de locatie haar naam aan ontleent. Het fietspad loopt op circa 100 meter ten noorden van de zuidelijke plangrens.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied is een logische aansluiting gezocht met actuele bestemmingsplannen in de omgeving, te weten het bestemmingsplan Paardenmaat (1990) aan de noordoostzijde, het bestemmingsplan Leusden-Zuid aan de westzijde en bestemmingsplan Buitengebied (1996) aan de zuidzijde.

1.5 Vigerende plannen

Omdat het op 1 juli 2004 vastgestelde bestemmingsplan Tabaksteeg (2004) geheel buiten goedkeuring is gehouden, zijn de oudere bestemmingplannen nog steeds van kracht.

Het grootste deel van het plangebied is, met het oog op de geplande nieuwe woningbouwontwikkelingen, destijds buiten het bestemmingsplan "Buitengebied" (1996) gehouden. Het gebied is thans nog geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied-Oost" uit 1976 (vastgesteld in 1977, goedgekeurd in 1978) in een tweetal bestemmingen, te weten: 'Agrarisch gebied van landschappelijke waarde' en 'Agrarisch bouwperceel'.

Een deel van het kruispunt Roo van Alderwereltlaan/ Maanweg is wel meegenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (1996), alwaar het is bestemd tot "Wegen".

Hetzelfde geldt voor de zuidelijk openbaar vervoer- en fietsverbinding met de Arnhemseweg, deze zijn eveneens geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied" (1996). Het betreffende gebied is bestemd tot 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'.

De nieuwe inrichting van de locatie Tabaksteeg als woongebied zal betekenen dat de agrarische activiteiten zullen verdwijnen. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

De bij het agrarisch gebied behorende woningen zullen indien mogelijk worden ingepast. In totaal gaat het om drie woningen.

1.6 Werkwijze en opzet van het bestemmingsplan

Werkwijze

Het bestemmingsplan is opgesteld door AmerAdviseurs B.V., bureau voor ruimtelijke ordening, in samenwerking met de gemeente Leusden. Het bestemmingsplan is voorbereid op basis van:

- het Start Programma van Eisen (november 2001);
- de nota Binnenste Buiten (mei 2002), het Stedenbouwkundig Plan;
- het Kwaliteitsinstrumentarium van het Masterplan Tabaksteeg (vastgesteld d.d. 20 maart 2003);
- diverse bijeenkomsten van de projectgroep.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- A. toelichting;**
- B. voorschriften;** hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot bebouwing en het gebruik van de in dit plan begrepen gronden, en
- C. de los bijgevoegde plankaart,** waarop de bestemmingen van de betreffende gronden zijn aangegeven.

Opzet

Het juridisch gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart. De toelichting bij het plan beschrijft de afwegingen en keuzes die gemaakt zijn om tot de plankaart en de voorschriften te komen.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2**, inventarisatie plangebied, worden de verschillende belangrijke gegevens over het plangebied weergegeven, waaronder een overzicht van de bestaande bebouwing en het benodigde milieuonderzoek;
- **Hoofdstuk 3** schetst het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling van Tabaksteeg plaats zal vinden;
- **Hoofdstuk 4** betreft vervolgens de programmatische uitgangspunten voor het nieuwe woongebied die volgen uit de gemeentelijke ambitie;
- In **hoofdstuk 5**, het stedenbouwkundig plan, wordt aangegeven op welke wijze de conclusies en uitgangspunten uit voornoemde hoofdstukken zijn vertaald in basisprincipes van het stedenbouwkundig plan;
- In **hoofdstuk 6**, de juridische opzet, wordt de vertaling van het stedenbouwkundig plan in een juridische bestemmingsregeling toegelicht;
- In **hoofdstuk 7** maatschappelijke uitvoerbaarheid, worden de resultaten van de inspraak en het gevoerde vooroverleg (ex artikel 10 BRO) weergegeven en wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

2. INVENTARISATIE VAN HET PLANGEBIED

Dit hoofdstuk geeft een kenschets van de bestaande situatie in het plangebied. Deze kenschets heeft tot doel om, vanuit de bestaande situatie, randvoorwaarden voor de inrichting van het plangebied te kunnen aangeven.

2.1 Historie

Ontstaansgeschiedenis

De oorspronkelijke kern van Leusden bestond uit de lintbebouwing langs de Hamersveldseweg. Zoals de meeste dorpen in Nederland, ontleent Leusden haar bestaansrecht aan de landbouw. De unieke ligging van Leusden op verschillende gronden (bos, zandgronden en veengronden), maakt dat de landbouw hier een gemengd karakter had.

Leusden heeft dankzij de tabaksteelt vooral eind 17^e en begin 18^e eeuw een bloeiperiode gekend. De enorme droogschuren van soms meer dan 90 meter lengte hebben het landschap gedomineerd, maar zijn nu allemaal verdwenen. De tabaksteelt maakte een snelle expansie door, om rond 1700 haar hoogtepunt te bereiken. De Gelderse Vallei werd een van de belangrijkste tabaksgebieden in ons land. Dat hing voor een deel samen met natuurlijke omstandigheden, zoals de gunstige bodemgesteldheid en het klimaat, maar ook met het aanwezige arbeidsoverschot en de goede verbindingen. Deze bloeiperiode heeft echter weinig sporen achter gelaten. In Leusden herinneren nu nog de Tabaksteeg, een vaarverbinding tussen Leusden-Zuid en de Hamersveldseweg, en de Benjamin Cohensteeg aan deze teeltperiode.

Rond 1850 bestaat Leusden uit een kleine kern van woningen, geconcentreerd rond een kruising van belangrijke verbindingssassen. Langs de hoofdas (Hamersveldseweg) staan verschillende boerderijen in een lint. Langs verschillende lijnen in het landschap zijn in de loop der jaren nieuwe kleine nederzettingen ontstaan. De kavelsloten vormen hier de basis voor de lintbebouwing. Leusden is op dat moment een kleine kern van woningen, geconcentreerd rond een kruising van de belangrijkste verbindingssassen. Uitbreiding van Leusden-Zuid heeft niet geresulteerd in aansluiting bij de kern Leusden.

Archeologisch onderzoek

Op basis van een in 2001 uitgevoerde studie ('Archeologisch onderzoek Tabaksteeg te Leusden: Standaard Archeologische Inventarisatie', Grontmij, sept. 2001) is geconcludeerd dat het plangebied grotendeels een lage indicatieve archeologische waarde heeft. De zuidoost hoek van het gebied is aangemerkt als een gebied met een middelhoge indicatieve archeologische waarde.

Op basis van deze bevindingen is door Grontmij een inventariserend onderzoek aanbevolen. Zowel de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) als de provincie Utrecht hebben dit advies onderschreven. In 2003 is voor de uitvoering van het inventariserend onderzoek een Programma van Eisen opgesteld. Vervolgens heeft de gemeente Leusden opdracht gegeven aan de archeologische dienst van de gemeente Amersfoort om een proefsleuvenonderzoek (= inventariserend) uit te voeren.

Hoofddoel van dit onderzoek was om een beter inzicht te krijgen in de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied en de waarde daarvan.

In juni/juli 2004 heeft een archeologisch inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven plaatsgevonden. In totaal zijn in vier van de 43 proefsleuven archeologische waarden aangetroffen.

In totaal zijn de resten van vier (sub-)recente structuren aangetroffen in het gebied. Sporen van oudere datum zijn niet aangetroffen. De structuren wijzen op het voorkomen van tabaksteelt in het plangebied in de 17^e en 18^e eeuw. In recentere periode heeft op het terrein een egalisatie plaatsgevonden, waarbij het merendeel van het bodemarchief verloren zal zijn gegaan.

Gezien deze verstoring en de gevolgen hiervan voor de kwaliteit van de resterende archeologische sporen, wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek naar de archeologische waarden niet noodzakelijk is. Wel wordt aanbevolen archeologische begeleiding te laten plaatsvinden bij grondverzet op de locatie waar de 17^e en 18^e eeuwse structuren zijn aangetroffen, om de precieze omvang en ligging daarvan in kaart te brengen.

Cultuurhistorie

De huidige bebouwing in het plangebied is niet zodanig cultuurhistorisch waardevol dat behoud een vereiste is. De karakteristieke boerderij De Zuidwind, gelegen aan de Hamersveldseweg, staat hoog genoteerd in de Monumenten Selectie Project (MSP). Dit kan mogelijk op termijn leiden tot een gemeentelijke monumentenstatus. Momenteel is dit echter niet aan de orde. De Zuidwind wordt in dit bestemmingsplan bestemd volgens de huidige situatie.

Een deel van de mengvoederfabriek Arkervaart, gelegen aan de Hamersveldseweg net buiten het plangebied, is wel cultuurhistorisch waardevol. De fabriek staat eveneens op de lijst van het MSP. Op basis van het MSP wordt aan de fabriek in de toekomst mogelijk een beschermde status toegekend. Instandhouding van dit gebouw als cultuurhistorisch element is gewenst.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

Vanuit de historie kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot de planopzet:

- Op basis van een inventariserend archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek naar de archeologische waarden niet noodzakelijk is. Wel wordt aanbevolen archeologische begeleiding te laten plaatsvinden bij grondverzet op de locatie waar in de 17^e –18^e eeuwse structuren zijn aangetroffen, om de precieze omvang en ligging in kaart te brengen.
- Een deel van de mengvoederfabriek Arkervaart, gelegen buiten het plangebied, is cultuurhistorisch waardevol. Handhaven van dit deel van de fabriek is wenselijk.

2.2 Landschapstypen en natuur

2.2.1 Landschapstypen

Binnen de gemeente Leusden zijn drie landschapstypen te onderkennen. Van west naar oost: de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug, het vlakke veengebied en het kampenlandschap met dekzandruggen en laagten. Deze verschillende landschapstypen zorgen voor een zeer gevarieerd en aantrekkelijk landschap rondom Leusden.

De bebouwde kom van Leusden ligt volledig binnen het veenontginningslandschap. Het plangebied Tabaksteeg maakt onderdeel uit van de ontginning van een tweetal broekgebieden die bekend staan als Hamersveld en Leusbroek.

Het broekgebied Hamersveld is in oost-west richting ontgonnen en wordt aan de oostzijde begrensd door de Asschatterbeek en de Moorsterbeek. Aan de westzijde is later een nieuwe wetering gegraven, de Grift, die het water naar het noorden voerde en loosde op de Modderbeek. Aan de zuidzijde werd de Zijd-Wende aangelegd, een kade met sloot, die het water vanuit het aangrenzende broekgebied Leusbroek moest weren en afleiden. Leusbroek is in noord-zuid richting ontgonnen naar de Heiligenbergerbeek. De westzijde van dit broekgebied wordt begrensd door de Grift. De Leusbroekerweg is de ontginningsas die centraal door de ontginning loopt.

Het historische landschap is herkenbaar aan de markante slagenverkaveling van de veenontginning, lange smalle kavels die lange zichtlijnen openen naar het omringende gebied. Karakteristiek zijn de gevarieerde kavelmaten in het plangebied. Elke kavel heeft een andere lengte- en breedtemaat, dat nog eens wordt versterkt door de diagonale doorsnijding van de spoorlijn.

Om het ontginningsgebied heen zijn door de jaren zogenaamde landgoederen en buitenplaatsen ontstaan. De eerste landgoederen, waaronder De Boom en Hardeveld, zijn in de vlakke broekgebieden ontwikkeld. Latere landgoederen, zoals Den Treek en Leusder End zijn ontwikkeld in het glooiende terrein van de stuwwallen, gelegen ten westen van de broekgebieden.

De landgoederen hebben eeuwenlang het landschap op een duurzame manier beheerd. Door het grootschalige bezit was versnippering van het land onmogelijk, daarnaast werd eenzelfde beheer gedurende een lange periode uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een landschap dat enkele eeuwen vrijwel ongewijzigd is gebleven.

2.2.2 Bodem en water¹

De bodem en kwel geven het landschap zijn typische natte karakter. De bodem in het plangebied bestaat uit (zeer) fijn zand, dat doorgaans een tamelijk hoog leemgehalte heeft en in de bovenlaag veel humus bevat. De doorlatendheid van de grond is daardoor beperkt en het waterbergend vermogen gering.

Water is vanuit de ontstaansgeschiedenis een beeldbepalend element in Leusden. In de Tabaksteeg bevindt zich een historisch slotenpatroon voor de afwatering van het gebied.

In het plangebied bevinden zich verschillende watertypen. Enerzijds betreft dit het stromende water van de Grift. De Grift stroomt van zuid naar noord en geeft daardoor structuur aan het landschap. Anderzijds is in het plangebied het karakteristieke, fijn-

¹ Bron: Tabaksteeg en Leusden-Zuid, advies op gebied van bodem, water en riolering, Grontmij (april 2004)

mazige slotenpatroon aanwezig. Dit patroon hoort bij de natte zandgronden (beek-eerdgronden), die zowel noord-zuid als oost-west zijn georiënteerd. Het fijnmazige patroon van smalle sloten varieert in onderlinge afstand. De afstand tussen de evenwijdige sloten bedraagt tussen de 90 en 150 meter.

Onderstaande informatie is afkomstig uit het rapport 'Tabaksteeg en Leusden-Zuid; advies op gebied van bodem, water en riolering (augustus 2004), dat de basis vormde voor het Masterplan.

Geohydrologie

Het maaiveldniveau van het plangebied is gelegen tussen de 2,10 m +NAP en 3,10 m +NAP. Uit boringen blijkt dat het grondwater zich beweegt tussen ten hoogste 0,2 à 0,3 meter beneden dat maaiveld (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) tot 1,3 à 1,4 meter beneden dat maaiveld (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand).

Indien het gemiddelde van de maaiveldhoogte en het gemiddelde van de GHG wordt genomen, komt de grondwaterstand waar in verdere berekeningen rekening mee wordt gehouden op 2,20 m +NAP.

De bodemopbouw wordt hydrologisch gezien geschematiseerd in watervoerende en scheidende lagen. In een watervoerend pakket is de bodem goed waterdoorlatend en in een scheidende laag slecht waterdoorlatend. In een watervoerend pakket vindt voornamelijk horizontale grondwaterstroming plaats, in een scheidende laag voornamelijk verticale grondwaterstroming.

Opvallend is dat ter plaatse van Tabaksteeg de deklaag, die goed waterdoorlatend is, nagenoeg ontbreekt. Daarnaast is het doorlatend vermogen van het eerste watervoerend pakket in de directe omgeving van de Tabaksteeg lager dan in de rest van de regio. Dit pakket heeft een belangrijke taak bij het afvoeren van water uit het plangebied.

Uit de isohypsen (lijnen met gelijke stijghoogte) van de deklaag en het eerste watervoerend pakket is in de Gelderse Vallei de invloed van het oppervlaktewatersysteem goed zichtbaar. Het oppervlaktewatersysteem heeft een duidelijk drainerend karakter.

Globaal gezien is de Utrechtse Heuvelrug een inzijgingsgebied en de Gelderse Vallei een kwelgebied. De Tabaksteeg bevindt zich op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. Over het algemeen komt in de omgeving van het studiegebied veel kwel aan het oppervlak. De hoeveelheid bedraagt ongeveer 0 tot 2,5 mm/dag. Echter, op de hogere delen en in verband met een sterk drainerend karakter van het oppervlaktewatersysteem, bestaan er ook lokale inzijgingsgebieden, veelal net buiten Tabaksteeg. De inzijging betreft lokaal 0 tot 1 mm/dag.

Oppervlaktewater

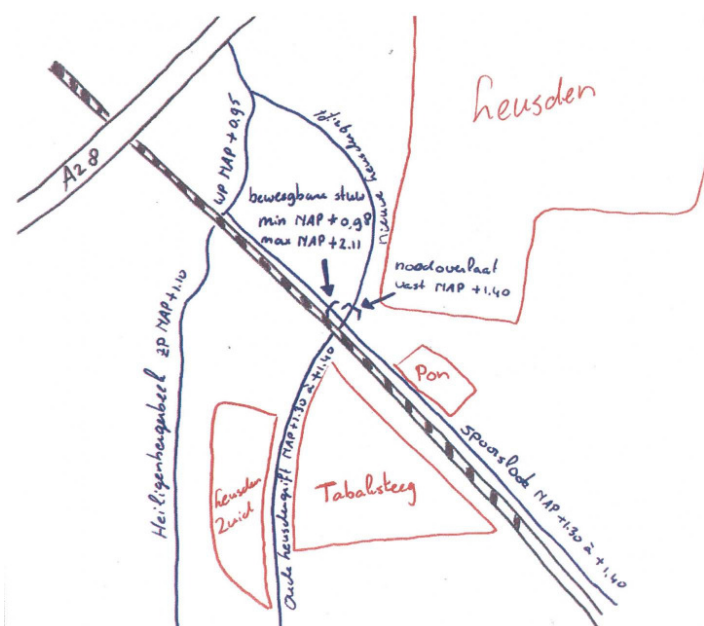
De watergangen in het plangebied behoren tot het afvoergebied Heiligenbergerbeek. In het gebied liggen twee primaire watergangen: aan de westzijde van het plangebied loopt de Oude Leusdergrift en aan de oostzijde de Spoorsloot. In figuur 1 is zeer schematisch de waterhuishouding in de omgeving van de Tabaksteeg weergegeven.

De stroomrichting in beide watergangen is van zuid naar noord. De Oude Leusdergrift komt ten noorden van de Tabaksteeg uit in de Spoorsloot en deze voert het water af naar de Heiligenbergerbeek. Bij een hoge waterstand wordt er ook water in de Nieuwe Leusdergrift overgelaten. De huidige waterlijn van de Oude Leusdergrift is gemiddeld

1,00 à 1,50 meter breed met een bodemhoogte variërend van NAP +0,90 tot +1,15 meter. Evenals de Spoorsloot is het een primaire watergang en wordt beheerd door het waterschap. De Spoorsloot heeft een bodemhoogte van NAP +0,65 tot +1,35 meter.

In het gebied zijn enkele kunstwerken ((betonnen) stuwen, duikers) in de primaire watergangen aanwezig. De Oude Leusdergrift staat in het noorden van het plangebied via twee duikers in verbinding met de Spoorsloot. Het Waterschap Vallei en Eem heeft aangegeven dat de duikers in de Oude Leusdergrift betrekkelijk hoog liggen. In de Spoorsloot zit nabij de kruising van de Ponspoorlijn en de Maanweg een beweegbare stuw, welke het peil in de Spoorsloot en de Oude Leusdergrift stuurt (minimaal NAP +0,98 meter, maximaal NAP +2,11 meter). Deze stuw lijkt regelmatig te verdrinken bij reeds een beperkte afvoer. Tevens bevindt zich bij de genoemde stuw een noodoverlaat (put met stuwopening), die bij hoge afvoeren loost op de (nieuwe) Leusdergrift. Aangezien de afvoercapaciteit van deze watergang beperkt is, is het van wezenlijk belang dat de waterberging in het achterliggende gebied niet verkleind wordt. De Spoorsloot laat via een eindstuw over in de Heiligenbergerbeek.

Het terrein van Pon auto import groep watert af op de Spoorsloot. Enerzijds direct, anderzijds indirect via een vijver op het terrein die een noodverbinding heeft met de Spoorsloot.



figuur 1: schematische weergave van de waterhuishouding in de omgeving van de Tabaksteeg

Waterpeilen

In de Heiligenbergerbeek staat de eindstuw op NAP +1,10 meter (zomerpeil) en NAP +0,95 meter (winterpeil). De stuw in de Spoorsloot is beweegbaar en kan minimaal worden ingesteld op NAP +0,98 meter en maximaal NAP +2,11 meter. In de huidige situatie is het waterpeil in de Oude Leusdergrift en de Spoorsloot circa NAP +1,30 meter à +1,40 meter. De overlaatstuw naar de (nieuwe) Leusdergrift heeft een vast peil op NAP +1,40 meter.

In Leusden Zuid kunnen periodiek relatief hoge grondwaterstanden voorkomen en is er hier en daar sprake van water in de kruipruimten.

Waterkwaliteit

Van nature voert de Oude Leusdergrift overtollig kwelwater af. In de huidige situatie ondervindt de watergang invloed van de landbouw. Vanuit de landbouw vindt er uitspoeling van nutriënten plaats, wat een nadelige invloed heeft op de waterkwaliteit van de Oude Leusdergrift. Bovendien lozen er twee riooloverstorten vanuit Leusden Zuid op de Oude Leusdergrift. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel.

Conclusies

De Tabaksteeg is in de huidige situatie een nat kwelgebied en zonder aanvullende maatregelen niet geschikt voor bebouwing. Dergelijke aanvullende maatregelen zijn echter goed mogelijk.

Ophoging van het maaiveld in combinatie met de aanleg van drainage is noodzakelijk om geen **grondwateroverlast** te krijgen. Uitgangspunten daarbij zijn dat het grondwaterniveau niet blijvend mag worden verlaagd en de grondbalans gesloten moet zijn.

Aangaande het **oppervlaktewater** moet rekening worden gehouden met situaties van peilstijgingen als gevolg van incidentele hevige regenval. Dit open water moet voldoende bergingscapaciteit bieden bij dergelijke regenbuien, zodat niet teveel extra water tegelijk hoeft te worden afgevoerd.

De maatgevende afvoernorm van 1,3 l/s/ha mag in de toekomstige situatie niet groter worden. Deze norm is gebaseerd op de huidige afvoernorm van het plangebied. Het is daarom van belang de afvoercapaciteit van de waterafvoer niet te vergroten. Ook mag geen 'onnodig' water afgevoerd worden, door het waterpeil in de sloten zodanig te verlagen dat een deel van de kwel extra wordt afgevoerd.



elzensingels

2.2.3 Natuur en ecologie

Beplanting

Het typische, natte karakter van het landschap is herkenbaar aan de vele langgerekte sloten en kavelgrensbeplanting van voornamelijk wilg, els en esdoorn. Deze kavelgrensbeplanting wordt op verschillende manieren beheerd. Zowel solitaire bomen,

hakhout als knotbomen komen naast elkaar voor. Verspreid komen een aantal natte bospercelen voor, zoals de Elzenhakhoutbosjes.

Door de ouderdom en het gevarieerde snoeibeheer zijn deze landschapselementen waardevol om duurzaam in stand te houden en in het planontwerp in te passen.

Flora en Fauna

Met het van kracht worden van de Flora- en Faunawet worden diverse plant- en diersoorten wettelijk beschermd. Door Bureau Nieuwland is ten behoeve van het bestemmingsplan Tabaksteeg reeds enige jaren geleden onderzocht of de Zandhagedis en/ of andere beschermde soorten voorkomen op de Pon-spoorlijn of in de directe omgeving van het plangebied. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op twee manieren. Via broninventarisaties van gegevens van de provincie Utrecht, het RAVON en de gemeente Amersfoort. Via veldinventarisaties: de Pon-spoorlijn in het plangebied en circa 400 meter ten noorden en ten zuiden van het plangebied, is aan weerszijden van de rails met een gemiddelde snelheid van 3 km per uur afgelopen. Aan plaatsen zonder opgaande beplanting in het talud is speciale aandacht geschonken. Alle waarnemingen van reptielen en andere diersoorten zijn tijdens de veldinventarisaties genoteerd. De veldinventarisaties hebben op verschillende dagen plaats gevonden, onder gunstige omstandigheden. De veldinventarisatie heeft destijds plaatsgevonden in de periode mei tot en met juni 2002.

Flora

Tijdens de inventarisatie naar plantensoorten lag de nadruk op beschermde en indicatieve soorten. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen. De Pon-spoorlijn geeft enerzijds plantensoorten te zien van voedselarme, droge, zandige bodems (Borstelgras, Viltkruid en Brem) en anderzijds planten van voedselrijke, veelal enigszins verstoorde omstandigheden (Grote valeriaan, Grote wederik, Braam spec.). Grote delen van de taluds geven bomen, struiken en ruigteplanten te zien, vooral Braam spec. komt massaal voor. De waterplanten, die voorkomen in de sloten die parallel aan de Pon-spoorlijn lopen, duiden op voedselrijk water. Holpijp indiceert kwel. De verruiging en de verbossing op de Pon-spoorlijn is waarschijnlijk het gevolg van het ontbreken van beheer in combinatie met een hoge stikstofneerslag.

Fauna

De Zandhagedis en de Levenbarende hagedis zijn niet meer waargenomen in (de omgeving van) de Tabaksteeg sinds 1990. De dichtstbijzijnde kerngebieden voor beide hagedissoorten zijn de Leusderheide met mogelijk ook de heideterreinen van de Treek (*Bron: Van Delft & Creemers, 2000*). Gelet op de informatie uit de bronnen is het voorkomen van de Zandhagedis en de Levenbarende hagedis op de Pon-spoorlijn ter hoogte van het plangebied niet waarschijnlijk.

De Pon-spoorlijn ter hoogte van het plangebied is met de huidige begroeiing niet geschikt als (deel-) leefgebied voor de Zandhagedis en ook niet als ecologische verbindingszone. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- De zonnige zuidwestelijke helling van het dijklichaam is vrijwel volledig dichtgroeid (verbost, verruigd);
- Er zijn vrijwel geen kale, zandige plekken meer aanwezig;
- De oppervlakte aan schrale, lage grasachtige vegetatie en heidevegetatie is zeer beperkt;

- Plaatselijk komen harde elementen (asfalt, grind) voor zoals ter plekke van het autodepot.

Ook voor de Levendbarende hagedis zijn er vrijwel geen leefmogelijkheden hoewel deze soort een wat bredere amplitude heeft ten aanzien van zijn leefomstandigheden.

De Hazelworm en de Ringslang zijn beide wél enige jaren geleden in de omgeving van het plangebied aangetroffen. De Hazelworm is aangetroffen ter hoogte van Lockhorst, circa een kilometer ten noordwesten van het plangebied (*Bron: Smit & Zuiderwijk, 2000*). De Ringslang is waargenomen in de omgeving van de Heiligenbergerbeek en bij het Valleikanaal ten noorden van Leusden-Centrum. De Hazelworm en de Ringslang zijn niet waargenomen tijdens de veldinventarisatie, voorkomen van de soorten op de Pon-spoorlijn en de directe omgeving is desondanks goed mogelijk. Uit bronnen blijkt dat op landgoed De Boom in de omgeving van het plangebied de Waterspitsmuis zou voorkomen. Hoewel de Waterspitsmuis niet is waargenomen tijdens de veldinventarisatie is voorkomen ervan op de Pon-spoorlijn en de directe omgeving ervan goed mogelijk. Deze zoogdiersoort is met name te vinden in of nabij kwelsituaties (*Bron: Van Laar 1980*). De Waterspitsmuis valt onder de Flora- en Faunawet.

Er zijn tijdens de inventarisaties geen reptielen op of langs de Pon-spoorlijn waargenomen. Tijdens de inventarisatie zijn verschillende soorten dagvlinders aangetroffen, waarvan het Bont zandoogje veelvuldig. Geen van de aangetroffen dagvlinders is een beschermde soort.

Voor zowel de Hazelworm als de Ringslang biedt de Pon-spoorlijn ter hoogte van het plangebied wel leefmogelijkheden. De afwisseling tussen droge en natte terreinonderdelen, de opgaande beplantingen en de foerageermogelijkheden vormen belangrijke factoren ten aanzien van het voorkomen van deze twee soorten reptielen. In de huidige vorm kan de Pon-spoorlijn ook dienst doen als ecologische verbindingszone.

De kwelsloten langs de Pon-spoorlijn in combinatie met de ruige en/ of bosachtige oevers zijn geschikt als leefgebied voor de Waterspitsmuis. Voor deze zoogdiersoort fungeert de Pon-spoorlijn mogelijk al als ecologische verbindingszone.

Conclusies

Door bebouwing van de Tabaksteeg zullen natuurwaarden verdwijnen. Het leefgebied van planten en diersoorten neemt af of verdwijnt. De negatieve effecten op het functioneren van de ecologische verbindingszone zijn met mitigerende maatregelen te ondervangen. Voor maatregelen die de verblijfplaats of het leefgebied van een beschermde soort verstoren of vernietigen moet een ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

2.2.4 Aanvullend onderzoek in kader van herziening

Quick scan natuurtoets Tabaksteeg

De quick scan (Grontmij, 14 januari 2005, 177494) is basis geweest voor een geactualiseerd specifiek ecologisch onderzoek om het noordelijke deel (de Tuinen) met een artikel 19 lid 1-procedure te kunnen ontwikkelen. De quick scan vormt ook de basis voor ecologisch onderzoek dat wordt uitgevoerd voor de andere woningbouwplannen.

Nieuwe onderzoeken zijn in ieder geval noodzakelijk omwille van:

- Een sinds de vaststelling van Tabaksteeg (2004) geactualiseerde Flora- en Faunawet;
- Een nieuwe AMvB inzake ontheffingen van beschermde soorten;
- Het gegeven dat eventuele ontheffingen alleen verleend worden op basis van recente onderzoeken.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het gehele plangebied niet in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen. Ook liggen in het plangebied geen gebieden die beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet. De beoogde Ecologische Verbindingszone (EVZ) dient wel te worden gerealiseerd, maar maakt geen deel uit van de EHS.

De quick scan geeft aan dat de volgende, beschermde soorten **mogelijk** in het plangebied aanwezig zijn: vleermuizen en de rugstreeppad. Nader onderzoek moet dat uitwijzen. Als deze worden aangetroffen, moet ontheffing worden aangevraagd.

Andere dier- en plantensoorten waarvan het vermoeden bestond dat ze aanwezig konden zijn, zoals de waterspitsmuis, zandhagedis, ringslang en de hazelworm, zijn niet aangetroffen. Hoewel vogels beschermd zijn, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als buiten het broedseizoen met bouwrijp maken wordt begonnen.

Natuurtoets Tabaksteeg

Door Grontmij is voor het gedeelte de Tuinen een nieuw natuuronderzoek uitgevoerd, dd. 9 mei 2005. (13/99058062, project 177494). Het onderzoek wordt als bijlage bij het plan opgenomen. Op basis van deze toets bleek inderdaad ontheffing noodzakelijk voor de rugstreeppad. De overige, mogelijk aanwezige beschermde soorten (niet-vogels) werden niet aangetroffen. Omdat buiten het broedseizoen wordt gewerkt, was ontheffing voor de vogels niet noodzakelijk.

De Tuinen zijn reeds in aanbouw. De benodigde ontheffing is tijdig aangevraagd en voor de aanvang van de bouw ook verkregen. Ontheffing is afgegeven door de Minister van LNV op 14 oktober 2005 (Kenmerk: FF/75C/2005/0203)

Natuurtoets Tabaksteeg fase 2

Door Grontmij is voor het gehele plangebied van de Tabaksteeg, met uitzondering van de Tuinen, een nieuw natuuronderzoek uitgevoerd, dd 2 november 2006. (13/99072694/CJ, project 210143). Het onderzoek is als bijlage bij het plan opgenomen.

Bij dit nieuwe onderzoek zijn de 'oude' onderzoeken en de resultaten daarvan betrokken. Opnieuw is gekeken naar de toen mogelijk aanwezige, maar (ook destijds) niet aangetroffen soorten.

Conclusies

In het plangebied komen diverse soorten voor die beschermd zijn in het kader van de Flora en faunawet. Voor de meeste aanwezige beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe AMvB, 2005). Het betreft algemene soorten, waarvoor de gunstige staat van instandhouding bij voorbaat niet in het geding is.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen op grond van de Flora- en faunawet beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ten aanzien van vleermuizen is derhalve geen ontheffing vereist.

Voor vogels die in het plangebied broeden is geen ontheffing noodzakelijk, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen zullen worden gestart.

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van steenuilen of kerkuilen in de schuren. Derhalve is geen ontheffing vereist voor deze soorten.

Het vermoeden dat de rugstreeppad in het onderzochte gebied aanwezig was, is in het onderzoek niet bevestigd. Vandaar dat geen ontheffing nodig is, omdat deze niet is aangetroffen. Wel zijn mitigerende maatregelen aan te bevelen in de vorm van afrasteringen aan de oost-en zuidzijde van het te bebouwen gebied, om te voorkomen dat deze zich bij het bouwrijp maken alsnog in het gebied zullen vestigen.

De in het verdere verleden in en buiten het plangebied waargenomen (beschermde) soorten, (de waterspitsmuis, de ringslang en de hazelworm) zijn in het kader van dit onderzoek niet aangetroffen in het plangebied.

Samengevat kan worden geconcludeerd, dat voor de ontwikkelingen deelplannen 't Centrum, De Kreek, 't Hof en de Ecologische verbindingszone geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd. Voor het deelplan de Landerijen dient wel ontheffing te worden aangevraagd voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van de boerenzwaluw. Deze ontheffing is inmiddels bij het bevoegd gezag, de Provincie Utrecht, aangevraagd. De verwachting is dat deze wordt verkregen.

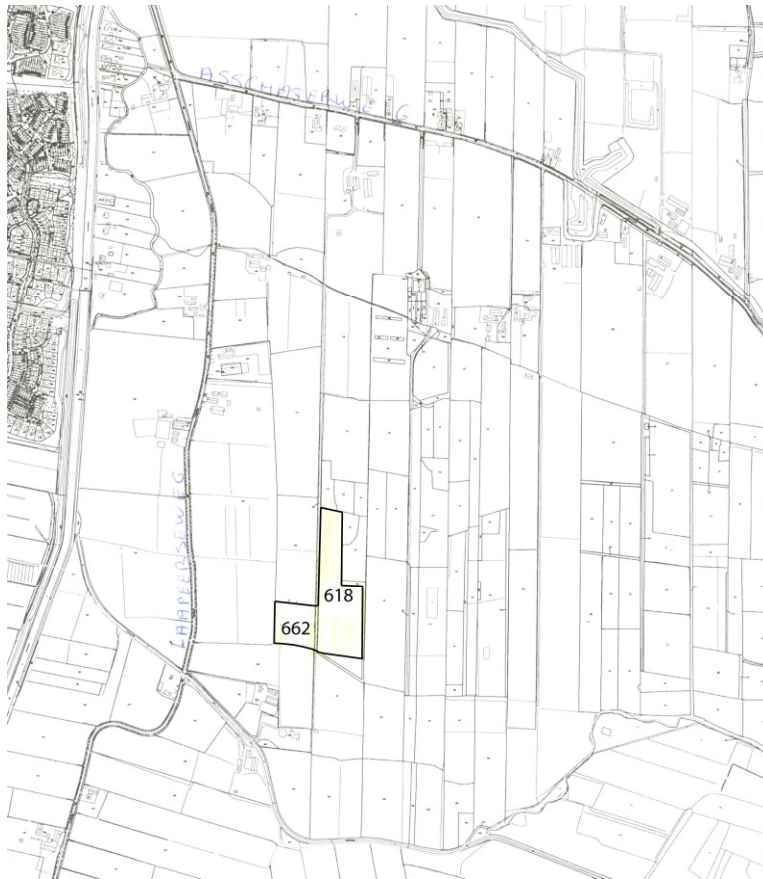
In het kader van voorkoming van effecten, ontheffing of zorgplicht dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:

- Start van werkzaamheden buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels (half maart tot eind juli).
- Oost- en zuidzijde van het te bebouwen gebied afrasteren ter voorkoming van het aantrekken van rugstreeppadden.
- In het kader van de zorgplicht dient het terrein voor het bouwrijp maken te worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van weinige mobiele soorten waaronder amfibieën en kleine zoogdieren. Indien aanwezig worden deze gevangen en op enige afstand van het plangebied weer uitgezet.
- Voor de meer mobiele soorten dient het bouwrijp maken vanaf de noordzijde plaats te vinden richting het open gebied in verband met vluchtmogelijkheden.

Boswet

Op de te kappen bomen in het plangebied is de Boswet van toepassing. Bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zijn daarom kapmeldingen gedaan. Deze zijn geregistreerd onder nr. KAP/07/05/004 (17,76 are) en KAP07/06/028 (81,60 are).

Herplant en compensatie, totaal 129,17 are, zal plaatsvinden in het gebied Lapeers buiten het plangebied. Dit gebied is kadastraal bekend: Gemeente Leusden, Sectie G. nrs.662 en 618.



locatie boscompensatie

2.2.5 Conclusies met betrekking tot de planopzet

Vanuit landschapstypen en natuur kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot de planopzet:

- Het veengebied is herkenbaar als markant slagenlandschap met een nat karakter;
- Water is een beeldbepalend element in het landschap;
- De grondwatersituatie in het plangebied vormt een aandachtspunt als gevolg van kwel, die niet versneld mag worden afgevoerd;
- De hoeveelheid oppervlaktewater die het gebied uitstroomt is bekend en mag niet worden vergroot;
- De afvoercapaciteit van de Oude Leusdergrift is beperkt, de waterberging van het achterliggende gebied mag niet worden verkleind;
- Kavelgrensbeplanting, zoals Elzenhakhoutbosjes, vormen een karakteristiek element van het landschap;
- Karakteristieke landschappelijke elementen van het slagenlandschap moeten in de nieuwe wijk worden ingepast;
- Voor deelgebied de Tuinen was een ontheffing voor de rugstreeppad noodzakelijk; deze is aangevraagd en verleend;
- Voor het zuidelijke deelgebied de Landerijen is een ontheffing aangevraagd voor de boerenzwaluw;
- In het plangebied bevinden zich geen beschermde plantensoorten.

2.3 Ruimtelijke structuur

Ligging en omgeving

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de spoorlijn en aan de westzijde door de Grift. Het fietspad De Tabaksteeg vormt de zuidelijke bebouwingsgrens van het plangebied. Achter de spoorlijn ligt een tweetal bedrijventerreinen, Paardenmaat en Ambachtsweg. Bedrijventerrein Paardenmaat, waar Pon gesitueerd is, ligt direct ten noordoosten van de Tabaksteeg. Door de ligging ten zuidwesten van Leusden en de aanwezigheid van het Pon-gebied en de spoorlijn maakt de Tabaksteeg ruimtelijk niet direct deel uit van Leusden. De ruimtelijke relatie met het aangrenzende Leusden-Zuid is wel sterk. Aan de zuidzijde sluit het plangebied gedeeltelijk aan op het landgoed De Boom, waardoor het plangebied een sterke ruimtelijke relatie heeft met het landgoed.

Leusden-Zuid bestaat voornamelijk uit laagbouw met een maximale hoogte van twee lagen en een kap. Het enige hoogteaccent is de kerk. De meeste woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen of rijtjeshuizen. De wijk is opgebouwd uit clusters van woningen, gesitueerd rond binnenpleintjes. Het profiel van de straten verspringt. Karakteristiek en beeldbepalend in de omgeving van Leusden-Zuid zijn de kerk en het historische lint langs de Arnhemseweg.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

Vanuit de ruimtelijke structuur kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot de planopzet:

- De ruimtelijke relatie tussen het plangebied en de kern van Leusden is zwak. De relatie met Leusden-Zuid en landgoed De Boom daarentegen is sterk;
- Deze sterke relatie met Leusden-Zuid zal uitgewerkt moeten worden in de plannen voor de Tabaksteeg.

2.4 Infrastructuur

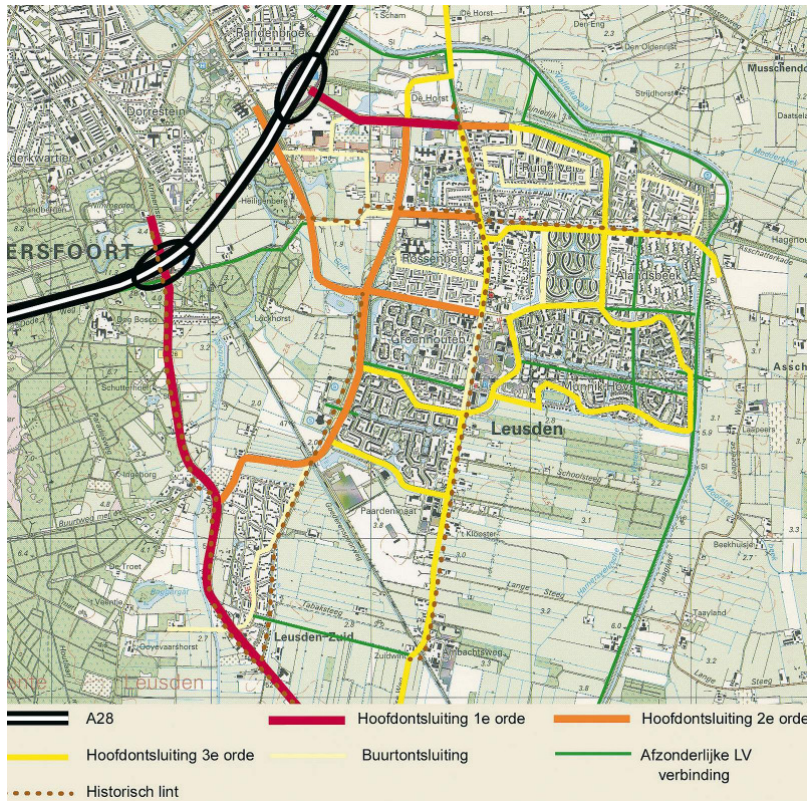
Het hoofdwegennet van Leusden bevindt zich hoofdzakelijk aan de westelijke zijde van het dorp waar Leusden-Centrum en Leusden-Zuid op twee plaatsen aansluiten op de A28. De infrastructuur van Leusden is breed opgezet en wordt begeleid door groen.

Een aantal historische linten maakt onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur van Leusden. De Hamersveldseweg is hier de belangrijkste van. Ook de ontsluiting langs de Grift door Leusden-Zuid, via de Koningin Julianalaan en de Roo van Alderwereltlaan, heeft een historisch karakter.

Ten westen en ten zuiden van Leusden-Zuid loopt de Arnhemseweg; een belangrijke verbindingsweg tussen Woudenberg, Leusden, Amersfoort en de A28. De Maanweg aan de noordzijde van Leusden-Zuid vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen Leusden-Zuid (en de Tabaksteeg) met het centrum van Leusden.

De Tabaksteeg is momenteel slechts op drie plekken per auto bereikbaar. Deze plekken zijn alle drie inritten voor particulieren die woonachtig zijn in het plangebied.

Ter verduidelijking is in de toelichting een afbeelding van het wegennet van Leusden opgenomen.



verkeersstructuur Leusden



Pon-spoorlijn

De spoorlijn langs de oostelijke grens van het nieuwe woongebied wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van het bedrijf Pon waarbij op het terrein auto's worden gelost die per trein zijn aangevoerd.

Deze activiteiten (het lossen, maar ook de trein zelf) veroorzaken geluidhinder. Bij de planontwikkeling van Tabaksteeg is de aanwezigheid van de Pon-spoorlijn een gegeven waar rekening mee wordt gehouden.

De ontwikkeling van de locatie Tabaksteeg biedt voor het bedrijf Pon mogelijkheden om het vervoer van auto's over de weg te verbeteren en overlast op de Zuiderinslag te beperken. Hiertoe is onderzocht in hoeverre het bedrijf via een 'achteruitgang', over het spoor gebruik kan maken van de nieuwe wegenstructuur in de Tabaksteeg.



fietspad De Tabaksteeg

Fietsroutes

De Tabaksteeg zelf is een fietspad dat onderdeel uitmaakt van een recreatieve fietsroute van Leusden-Zuid naar Leusden-Centrum en voert vervolgens langs de Hamersveldseweg. Een tweede fietsroute richting het centrum van Leusden loopt langs de Grift om vervolgens via de Maanweg/ Groene Zoom richting het centrum af te buigen.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

Vanuit infrastructuur kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot de planopzet:

- De Tabaksteeg wordt in de huidige situatie minimaal en uitsluitend voor bestemmingsverkeer ontsloten;
- Rondom de Tabaksteeg lopen twee fietsroutes. Fietspad De Tabaksteeg maakt onderdeel uit van de fietsroute van Leusden-Zuid naar Leusden-Centrum. Een tweede fietspad loopt langs de Grift;

2.5 Milieuaspecten

De volgende milieuaspecten spelen een rol in de ontwikkeling van de Tabaksteeg:

- Geluidhinder;
- Invloed (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bodemkwaliteit.

Het plangebied Tabaksteeg valt niet binnen de contouren van aanvliegroutes van het vliegveld Soesterberg.

Geluidhinder wegverkeer

De regels van de Wet geluidhinder komen in een aantal gevallen aan de orde ter gelegenheid van de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn:

- a) Bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen;
- b) Bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- c) Reconstructie van wegen.

In het bestemmingsplan Tabaksteeg zijn de eerste twee genoemde situaties aan de orde. Een akoestisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan dus een vereiste.

In principe bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

1. wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied,
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, of
3. wegen waarvan -op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

In verband met de eisen ten aanzien van geluidhinder van wegverkeer, zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze worden besproken in hoofdstuk 4 en zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Invloed bedrijven in de omgeving

Aan de oostzijde van de Tabaksteeg, achter de spoorlijn, ligt een tweetal bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Paardenmaat, waar Pon gesitueerd is, ligt direct ten oosten van de Tabaksteeg. Bedrijventerrein Ambachtsweg ligt ten zuidoosten van het plangebied, in het verlengde van fietsroute De Tabaksteeg. De ontsluiting van deze beide bedrijventerreinen vindt plaats via de Hamersveldseweg en de Zuiderinslag.

De mengvoederfabriek, gelegen tussen de twee bedrijventerreinen Ambachtsweg en Paardenmaat omvat twee milieuhindercategorieën. In het vigerende bestemmingsplan Ambachtsweg is het achterste deel aangemerkt als maximaal milieucategorie II en de hoge bebouwing langs de Hamersveldseweg als milieucategorie III. De zoneringen die bij deze categorieën zijn genoemd zijn respectievelijk 30 meter (categorie II) en 100 meter (categorie III). Aangezien geur bij dit soort bedrijven de hinderbepalende factor is wordt een hinderzone van 100 meter rond de 'milieucategorie III activiteiten' van het bedrijf aangehouden. Dit betekent dat in een cirkel van 100 meter rond de mengvoederfabriek geen geurhindergevoelige gebouwen, zoals woningen, mogen worden gebouwd zolang (geur-) hinder veroorzaakt wordt. De hindercirkel levert concreet beperkingen op voor ontwikkelingen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied en wordt daarom op de plankaart aangegeven.

Behalve de mengvoederfabriek leveren hindercirkels van de (agrarische) bedrijven in de omgeving geen beperkingen op voor de ontwikkeling van de Tabaksteeg, met uitzondering van het bedrijf Pon.

Invloed bedrijf Pon

De spoorlijn langs de grens van het nieuwe woongebied wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van het bedrijf Pon waarbij op het terrein auto's worden gelost die per trein zijn aangevoerd.

Het geluid dat door de activiteiten van Pon zijn weerslag vindt op het gebied Tabaksteeg bestaat hoofdzakelijk uit: het geluid van vrachtwagens van en naar Pon, het geluid van het lossen van auto's en het geluid van de bedrijfsvoering en voertuigbewegingen op het terrein zelf.

Het gaat om de onderstaande definities en onderkende bronnen van geluid:

- Het geluid (L_{Amax}) van het rijden van personenauto's over de bovenste tracks van de spoorwagons tijdens het lossen. Dit is een maximaal geluidsniveau uit een reeks van kortstondig optreden geluidsbelastingen;
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar, LT}$) voor geluid van Pon.



hoofdgebouw PON

De wettelijke grenswaarde voor L_{max} in de dagperiode is 70 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus. De gemiddelde geluidbelasting mag voor een rustige woonwijk maximaal 45 dB(A) bedragen. Gekeken is naar mogelijke maatregelen om binnen het toekomstig woongebied aan de Wet geluidhinder te kunnen voldoen (*dorsserblesgraaf*, rapportage Hu.W0727-02-002.R01, industrielawaai).

Dit onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van het voorhanden komen van meer gedetailleerde informatie over hoogteligging (wegen, woningen en schermen) en aanpassingen aan de verkaveling. (DHV, actualisatie akoestisch onderzoek Plangebied Tabaksteeg te Leusden, Hu.A0338.R01, februari 2006)

De belangrijkste resultaten van het akoestisch onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.9 onder het kopje Geluidaspecten industrielawaai.

Luchtkwaliteit

Inzake luchtkwaliteit zijn verschillende berekeningen uitgevoerd. De redenen daarvoor zijn de wijzigende regelgeving en de nieuwe rekenmethoden. Op dit moment moet worden uitgegaan van het Besluit Luchtkwaliteit 2005, dat is voorzien van een nieuwe rekenmethode (AMvB) die op 27 november 2006 in werking is getreden.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten van het Luchtkwaliteitsonderzoek.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De Arnhemseweg wordt gebruikt als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Om risicovolle situaties te voorkomen geldt een minimum afstand van de nieuwbouw van de wijk tot de Arnhemseweg. Uit informatie van de provincie blijkt dat, gelet op de stoffen die vervoerd worden en de frequentie ervan, binnen 100 meter van de Arnhemseweg niet zonder meer gebouwd mag worden. De afstand van de Arnhemseweg tot de woningen van Tabaksteeg loopt uiteen van 400 tot 600 meter, waardoor ruim aan de voorwaarden vanuit externe veiligheid wordt voldaan. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Aardgasleiding

Parallel aan de Roo van Alderwereltlaan ligt een hoofdaardgasleiding van 18 inch met een druk van 40 bar. Deze leiding loopt ongeveer 100 meter door in noord-zuid rich-

ting en maakt dan een knik het plangebied in. Volgens de richtlijnen van het Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (circulaire 1984) geldt een afstand van 20 meter aan weerszijden vanaf het hart van de leiding, waarin niet zonder meer gebouwd mag worden. Andere functies als groenvoorzieningen, water en wegen zijn in deze zone, onder voorwaarden, wel toegestaan.

De toetsingsafstand voor de aardgasleiding in het gebied bedraagt 45 meter en de bebouwingsafstand minimaal 4 meter tot incidentele bebouwing² en bijzondere objecten in categorie II; en minimaal 20 meter tot een woonwijk³, flatgebouw en bijzondere objecten categorie I. De minimale bebouwingsafstand tot overige gebouwen bedraagt 4 meter. Gestreefd dient te worden naar minimaal de bebouwingsafstand van 20 m tot woonbebouwing of een bijzonder object aan te houden.

Berekeningen van het RIVM (rapport 620120001/2006), Risicoanalyse voor buisleidingen met brandbare stoffen) wat voor heel Nederland is uitgevoerd, leidt voor deze buisleiding (type K2) tot de conclusie dat het plaatsgebonden risico (PR) , uitgedrukt in 10^{-6} /jr, ligt op of aan de rand van de buisleiding. Het plaatsgebonden risico (10^{-6}) bestrijkt geen gebied daarbuiten. De Gasunie bevestigt dit.

Bodemkwaliteit

De woningbouwlocatie Tabaksteeg wordt aan de westkant begrensd door de Roo van Alderwereltlaan, aan de oostkant door de Pon-spoorlijn en aan de zuidkant door het Fietspad Tabaksteeg.

In de afgelopen jaren zijn er een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend onderzoek Tabaksteeg 2 te Leusden, maart 1996, uitgevoerd door Consulmij BV uit Bergambacht;
- Verkennend onderzoek de Roo van Alderwereltlaan 2, november 1999 uitgevoerd door AT MilieuAdvies BV uit Lekkerkerk;
- Actualiserend bodemonderzoek de Roo van Alderwereltlaan, december 2005 uitgevoerd door Heijmans Milieu, Sloop en recycling.

De uitgevoerde onderzoeken dekken het gehele plangebied Tabaksteeg.

Ad. 1

In dit onderzoek is het zuidelijk gedeelte van het plangebied Tabaksteeg onderzocht. Het betrof een Agrarisch perceel van circa 6,5 ha.

Het onderzoek is conform de destijds geldende norm NVN 5740 uitgevoerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de boerderij en de weilanden. Ter plaatse van de weilanden is voor geen van de onderzochte stoffen een overschrijding van de streefwaarden aangetoond.

Ter plaatse van het erf van de boerderij zijn, in de puinverharding, licht verhoogde concentraties minerale olie, lood, nikkel, zink en PAK aangetroffen.

In het grondwater zijn over de hele locatie licht verhoogde gehalten zware metalen, arseen en tolueen aangetroffen.

De aangetroffen concentratie zijn geen reden voor nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen beperking voor het toekomstig gebruik.

² Woningen met een onderlinge afstand gelijk aan of groter dan 10 meter.

³ Naast elkaar staande woningen die een onderlinge afstand hebben van minder dan 10 meter.

Ad. 2

Dit onderzoek betreft het noordelijk gedeelte van de locatie Tabaksteeg. Het onderzochte gebied heeft een oppervlakte van circa 22 ha. Het grootse deel van de locatie bestaat uit weilanden. Verder bestaat een gedeelte uit erf en bebouwing.

Op twee plaatsen is zintuiglijk puin aangetroffen als verhardingsmateriaal. In de bovengrond van de houtwal, parallel aan de spoorlijn zijn licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK aangetroffen. Verder zijn er geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn plaatselijk zeer licht tot licht verhoogde concentraties zware metalen, tetrachlooretheen, en vluchtige aromaten aangetroffen. De aangetroffen concentratie zijn geen reden voor nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen beperking voor het toekomstig gebruik.

Ad. 3

Dit onderzoek betreft een actualiserend onderzoek naar de verdachte locaties uit het onderzoek van AT MilieuAdvies uit 1999. Er is met name gekeken naar de voormalige autostalling, de bovengrondse olietank, de gedempte sloten, de voormalige houtwallen en de puindammen.

Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de verdachte locaties concentraties boven de streefwaarde aangetroffen zijn. In de grondwatermonsters zijn tevens geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen.

Het aangetroffen puin is niet asbesthoudend.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen beperking voor het toekomstig gebruik.

Eindconclusie

Voor het gehele plangebied Tabaksteeg geldt dat de bodem voldoende is onderzocht. De milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond+grondwater) vormt geen beperking voor het toekomstig gebruik. De locatie is geschikt voor woningbouw.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De milieuaspecten leiden tot de volgende conclusies met betrekking tot de planopzet:

- Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai verricht. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.9;
- Rondom het mengvoederbedrijf aan de Hamersveldseweg moet een hinderzone van 100 meter rond het bedrijf worden aangehouden. Deze hindercirkel is op de plankaart opgenomen;
- Voor het weren van geluid van Pon en de geplande ontsluitingsweg langs het spoor is een geluidwerende maatregel nodig;
- Vanuit luchtkwaliteit zijn geen knelpunten geconstateerd voor ontwikkeling van de Tabaksteeg;
- De aardgastransportleiding wordt op de plankaart vastgelegd met een dubbelbestemming, 4 m vanaf het hart van de leiding. Dit om het functioneren van de leiding niet te belemmeren;
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond+grondwater) vormt geen beperking voor het toekomstig gebruik. De locatie is geschikt voor woningbouw.

3. RUIMTELIJKE EN BESTUURLIJKE CONTEXT

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan

In het vorige Streekplan van de provincie Utrecht (vastgesteld in 1994, het Streekplan beslaat de periode tot 2005) is de nieuwe woonwijk reeds opgenomen. Het plangebied is in het streekplan als volgt omschreven:

“Tussen Leusden-Centrum en Leusden-Zuid is in de zogenoemde Pon-driehoek tot aan de Tabaksteeg ruimte voor stedelijke uitbreiding van maximaal 800 woningen voorzien van een duidelijke groene afbakening.”

In het vorige Streekplan is de Pon-spoorlijn langs het plangebied aangegeven als ecologische verbindingszone. De verbindingszone loopt van Amersfoort tot aan de uiterwaarden van de Nederrijn. Zij moet verschillende natuurgebieden op de grens van de Heuvelrug en de Gelderse Vallei met elkaar verbinden. Voor deze zone dient een inrichtingsplan te worden opgesteld ten behoeve van de door de provincie aangemerkte ‘gidsoorten’ (Rugstreeppad, Zandhagedis, Patrijs, Ree en Das).

Streekplan Provincie Utrecht 2005-1015

In december 2004 hebben provinciale staten het nieuwe streekplan van Utrecht vastgesteld (provincie Utrecht, 13 december 2004). Dit plan vormt het actuele toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Provincie Utrecht. De provincie streeft in het nieuwe streekplan naar kwaliteit, uitvoering en samenwerking. De provincie kiest voor kwaliteit boven eenvoudige oplossingsrichtingen. Het streekplan dient niet langer slechts als ruimtelijk toetsingskader, maar is tevens een instrument om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten. Het streekplan is afgestemd op andere ruimtelijke plannen, zoals het provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP, 2004) en het milieubeleidsplan (PMP, 2004).

De provincie kiest in het nieuwe streekplan voor beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een grote behoefte aan woningen in de provincie Utrecht. De ruimte hiervoor moet zoveel mogelijk gezocht worden binnen de huidige verstedelijking (inbreiden). Binnen de rode contouren zijn gemeenten vrij om te bepalen hoeveel woningbouw kan plaatsvinden. Het plangebied Tabaksteeg, met uitzondering van de bufferzone aan de zuidzijde, valt binnen de rode contour. Rond Leusden en Leusden-Zuid speelt de waterhuishouding een belangrijke rol door de aanwezigheid van kwelgebieden.

Pon-lijn

De Pon-lijn is aangeduid als ecologische verbindingszone. Ecologische verbindingszones zijn ingerichte of nog te in te richten gebieden die planten en dieren de mogelijkheid bieden zich tussen bestaande en nieuwe natuurgebieden te verplaatsen.

De Pon-lijn wordt in het Streekplan aangeduid als “vrij te houden tracé Ponlijn”. In 2002 is in verband met de gewenste verbetering van de verbinding tussen Veenendaal en Amersfoort nagegaan of een ligh-railverbinding via de oude spoordijk haalbaar is. Gebleken is dat het reactiveren van de spoorlijn Amersfoort-Kesteren (zogenoemde PON-lijn) geen prioriteit, gelet op de geringe vervoerswaarde.

Onderzocht wordt nu hoe de bestaande (bus) verbinding Amersfoort-Veenendaal-Rhenen kan worden verbeterd. Wel vindt de provincie het van belang dat, om een toekomstige reactivering van de PON-lijn niet uit te sluiten, voorkomen moet worden dat er onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een reactivering onmogelijk maken of bemoeilijken.

Rood voor groen en nieuwe landgoederen

De bufferzone ten zuiden van de Tabaksteeg is in het Streekplan aangeduid als "Landelijk gebied 3". De provincie wil in dergelijke gebieden aan het principe 'rood voor groen' en aan nieuwe landgoederen medewerking verlenen, mits het initiatief daadwerkelijk leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot de hoeveelheid extra groen en omliggende (agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd).

De aanleg van nieuwe landgoederen wordt door de provincie gestimuleerd. Als globale indicatie voor de gewenste grootte van een nieuw landgoed gaan wij uit van een omvang van ten minste 10 hectare. Bij de bepaling van de uiteindelijk gewenste omvang is echter zeker zo belangrijk, dat het nieuwe landgoed qua situering, schaal en vormgeving aansluit bij de (te ontwikkelen) kenmerken van het gebied. Zowel de omvang van het nieuwe landgoed als de aard en omvang van nieuwe bebouwing dient dan ook zorgvuldig via maatwerk te worden vastgesteld.

Omdat de kenmerken van de gebieden – waar nieuwe landgoederen een meerwaarde kunnen hebben- evenwel sterk verschillen, variëren ook de te stellen randvoorwaarden van gebied tot gebied. Mede aan de hand van concrete initiatieven zal de provincie deze gebiedsgerichte randvoorwaarden verder ontwikkelen.

Provinciaal milieubeleidsplan Provincie Utrecht 2004-2008

De provincie Utrecht hecht volgens het Milieubeleidsplan veel waarde aan de leefbaarheid in de provincie. Deze wordt gevormd door de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de kwaliteit van de sociale infrastructuur. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt mede bepaald door de duurzaamheid daarvan; ruimtelijke functies en maatschappelijke activiteiten moeten zich kunnen ontwikkelen zonder dat de gevolgen daarvan onomkeerbaar zijn. De leefbaarheid in de fysieke leefomgeving wordt mede bepaald door de diversiteit. De diversiteit en kwaliteit van natuur en landschap moet verbeterd worden, mede door beleid mbt:

- *Luchtkwaliteit:* Ter verbetering van de luchtkwaliteit dient een luchtkwaliteitstoets in ruimtelijke plannen opgenomen te worden. Gemeenten worden gestimuleerd ook maatregelen zoals het aanpassen van de verkeerscirculatie te nemen ter verbetering van de luchtkwaliteit.
- *Bodemkwaliteit:* De bodemkwaliteit wordt door de provincie bewaakt door middel van de instrumenten uit het streekplan. Grondwaterbeschermingsgebieden en bijhorende 100-jaarszones moeten beschermd worden door daar slechts functies toe te staan, die geen bedreiging voor de grondwaterkwaliteit vormen.
- *Externe veiligheid:* Met betrekking tot externe veiligheid wil de provincie werken aan een sanering van de knelpunten en het opstellen van een provinciedekkend routenet voor gevaarlijke stoffen ontwikkelen.
- *Afname geluid:* De provincie streeft naar een afname van de geluidsbelasting, in het bijzonder voor woningen. Geluid dient in een vroeg stadium in de planontwikkeling te worden opgenomen. Voor stiltegebieden, natuurgebieden en

recreatiegebieden legt de provincie geluidsniveaus vast. Stillegebieden kunnen overigens wel regulier (agrarisch) gebruikt worden.

Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht 2005-2010

Op de kaarten van het Streekplan en het Waterhuishoudingsplan is de Tabaksteeg reeds als stedelijk gebied aangegeven.

Aangaande het stedelijk waterbeheer wordt in het waterhuishoudingsplan aandacht gevraagd voor het doel water niet te verspillen. Het gebruik van water moet in de behoeften van de mens voorzien, zonder dat er negatieve afwenteling plaatsvindt naar elders in tijd of ruimte.

In de praktijk blijkt steeds meer dat belangrijke oplossingen voor de huidige problemen op watergebied vanwege de nauwe samenhang met andere beleidsterreinen een integrale aanpak vergen. De wateropgaven vergen ruimtelijke oplossingen. Daarnaast is er de afgelopen jaren sprake van een toegenomen maatschappelijke en bestuurlijke aandacht voor de waterstaatszorg. Deze ontwikkelingen zijn van belang voor de positie van de provincie als regisseur en toezichthouder in het beleidsveld water.

Bij het aanleggen van nieuw stedelijk gebied gelden de volgende beleidslijnen, waarvan in uitzonderingsgevallen en in overleg met de waterbeheerder kan worden afgeweken:

- De piekafvoeren mogen niet toenemen, maar er mag ook geen wateroverlast optreden.
- De vraag naar inlaatwater in de zomer mag niet toenemen.
- De bestaande grondwaterstand moet gehandhaafd blijven.
- Afhankelijk van de lokale situatie wordt een percentage open water van minimaal 5 tot 20% gerealiseerd (mede via de watertoets te bepalen).
- Gemiddeld 80% van het verharde oppervlak wordt niet aan het riool gekoppeld.
- Het oppervlaktewater voldoet aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het middelste niveau.
- Bij het vasthouden (al dan niet in de bodem) of bergen van water in en om de stad moet aan de geldende normen voor waterkwaliteit en waterkwantiteit voldaan zijn.

De beleidslijnen dienen bij de ontwikkeling van de Tabaksteeg te worden aangehouden.

Nieuwe Landgoederen en Buitenplaatsen in de provincie Utrecht

In het oude Streekplan wordt aandacht besteed aan de aanleg van nieuwe bos- en recreatiegebieden, waarin particuliere initiatieven een rol kunnen spelen. De notitie Nieuwe Landgoederen en Buitenplaatsen in de provincie Utrecht (mei 1998) voorziet in een verdere uitdieping hiervan. Beoogd wordt met de notitie een goed afwegingskader te bieden voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van initiatieven voor een nieuw landgoed of nieuwe buitenplaats. Met nieuwe landgoederen of buitenplaatsen wil de provincie een kwaliteitsimpuls bereiken voor landschap en recreatie.

Het kan nodig zijn in het bestemmingsplan specifiek aandacht te besteden aan ruimtelijk relevante aspecten die deel uitmaken van de overeenkomst op basis waarvan met de realisering van een nieuw landgoed of buitenplaats kan worden ingestemd. Een buitenplaats is slechts aanvaardbaar in het stedelijk gebied en de randzone.

Beleidsplan natuur en landschap Utrecht

De provincie Utrecht geeft in haar 'Beleidsplan Natuur en Landschap' (Provincie Utrecht 1992) aan op welke soorten het provinciale natuurbeleid zich specifiek richt. Voor deze aandachtsoorten wordt de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van leefgebieden door de provincie zoveel mogelijk gestimuleerd. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar leefgebieden die binnen of buiten de EHS vallen. De lijst met aandachtsoorten omvat zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen, vissen, ongewervelden en planten. Hiervoor heeft de provincie Utrecht soortbeschermingsplannen opgesteld. In 2000 is door de provincie Utrecht een brochure over de Zandhagedis uitgebracht met daarin informatie over hoe deze reptielsoort kan worden behouden via beheer en inrichting van gebieden (Van Delft & Cremers, 2000).

Bij ruimtelijke ordeningsplannen waarvoor de provincie bevoegd gezag is, kunnen deze beleidsdoelen een rol spelen.

Werkdocument ecologische verbindingzones provincie Utrecht

De Pon-spoorlijn is door de provincie Utrecht aangewezen als ecologische verbindingzone. De ecologische verbindingzone loopt van Amersfoort tot aan de uiterwaarden van de Nederrijn. Zij moet verschillende natuurgebieden op de grens van de Heuvelrug en de Gelderse Vallei met elkaar verbinden. De provincie geeft aan voor welke 'gidssoorten' de verbindingzone geschikt moet zijn (Provincie Utrecht, 1994): Das, Patrijs, Ree, Rugstreeppad en Zandhagedis. Deze gidssoorten zijn echter niet de enige soorten waarvoor de Pon-spoorlijn als verbinding tussen leefgebieden moet functioneren. Elke gidssoort staat symbool voor een groep soorten die vergelijkbare eisen stelt aan de verbonden gebieden en aan de verbindingzone.

3.2 Gemeentelijk beleid

De Tabaksteeg

De gemeentelijke voornemens om de Tabaksteeg (voorheen Pon-driehoek) te bouwen zijn inmiddels meer dan 10 jaar oud. Een overzicht van de bestuurlijke besluitvorming hierover is als volgt:

datum	actie
maart 1991	Intergemeentelijke Structuurvisie met Pon-driehoek als woningbouwlocatie
maart 1991	Raadsbesluit: als toekomstige woningbouwlocaties worden 't Vliet en de Pon-driehoek aangewezen.
december 1993	Raadsbesluit: bezwaar gemeente tegen ontwerpstreekplan o.a. betreffende het vervallen van woningbouw in Pon-driehoek
juni 1994	Besluit provinciale staten om in Pon-driehoek maximaal 800 woningen te realiseren
oktober 1997	B&W-besluit: start ontwikkeling Tabaksteeg
september 1998	B&W-besluit: gemeente kiest voor regie in planproces
januari 1999	B&W-besluit: goedkeuring Plan van Aanpak (initiatieffase)
juli 1999	Raadsbesluit: vaststelling gemeentelijk Volkshuisvestingsplan
september 1999	B&W-besluit: regie afspraken tussen voortgang ontwikkeling Tabaksteeg en project 2010 "Bouwen aan een krachtig Leusden"
maart 2000	Raadsbesluit: vaststelling Startdocument Tabaksteeg
februari 2001	Raadsbesluit: ondertekening Intentieovereenkomst tussen gemeente en marktpartijen over ontwikkeling Tabaksteeg

datum	actie
november 2001	Definitief Start Programma van Eisen
maart 2002	Ondertekening raamovereenkomst gemeente Leusden en betrokken marktpartijen
mei 2002	Raadsconvenant naar aanleiding van de verkiezingen
mei 2002	B&W-besluit: nota Binnenste Buiten
20 maart 2003	Vaststelling Masterplan Tabaksteeg (onderdelen Stedenbouwkundig Plan en Kwaliteitsinstrumentarium)
1 juli 2004	Vaststelling bestemmingsplan Tabaksteeg
15 februari 2005	Besluit integrale onthouding van goedkeuring door GS
februari 2005	Aanvang artikel 19 lid 1-procedure voor uitwerking de Tuinen
oktober 2006	Aanvang herziening ex artikel 30 WRO: Bestemmingsplan Tabaksteeg 2006

Bovenstaande besluiten en documenten vormen belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden bij de planvorming van de Tabaksteeg.



Visie 2010: Bouwen aan een krachtig Leusden

Tot 2010 heeft de gemeente Leusden een ontwikkelingsvisie vastgesteld, waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven welke ontwikkelingsrichtingen op langere termijn mogelijk zijn op het gebied van wonen, werken en welzijn. Een vitaal Leusden wordt daarbij vooropgesteld waarbij het sociale en culturele welzijn, de ruimtelijke ontwikkeling, economie, verkeer en vervoer en het landelijk gebied belangrijke aspecten zijn.

De visie kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat:

- Op sociaal en cultureel vlak streeft men naar een krachtige en zelfstandige samenleving. Het behoud en de verbetering van maatschappelijke kwaliteiten is van groot belang. Dit wil zeggen dat actief ingespeeld moet worden op de veranderende samenstelling van de bevolking;
- Leusden wil zich inzetten voor behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan:
 - Een gevarieerd woonmilieu met stedelijke voorzieningen in een landelijke omgeving;
 - Benadrukking van de unieke ligging in de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei;
 - Actieve oriëntatie op het buitengebied.

De Tabaksteeg maakt deel uit van het woningbouwprogramma van in totaal circa 1.600 woningen tot 2010. De taakstelling voor de Tabaksteeg vormt hier de helft van,

circa 880 woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar huisvesting van jongeren en starters en de combinatie van wonen en zorg voor ouderen. Doelstellingen zijn het terugdringen van het woningtekort en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden.

Daarnaast wil men de kwaliteit van het buitengebied versterken. De ontwikkeling van de natuur- en milieukwaliteit in aantrekkelijke landschappen staat voorop, onder meer door het realiseren van ecologische verbindingzones. Voorts wenst men verbreding van de activiteiten in het buitengebied. Naast (duurzame en biologische) landbouw worden landschapsonderhoud en recreatief medegebruik nieuwe inkomstenbronnen in het landelijk gebied. Tenslotte verdienen het openbaar vervoer en het winkelcentrum aandacht.

3.3 Plannen voor omliggende gebieden

Leusden-Zuid

De ontwikkeling van de Tabaksteeg dient niet op zichzelf beschouwd te worden, maar in samenhang met het bestaande Leusden-Zuid uitgewerkt en gerealiseerd te worden. Het resultaat van de ontwikkeling zal een samenhangende locatie moeten worden waarin het bestaande Leusden-Zuid wordt opgenomen.

Door de decentrale ligging ten opzichte van Leusden-Centrum heeft Leusden-Zuid een eigen identiteit. Deze identiteit dient leidend te zijn voor de ontwikkeling van de Tabaksteeg. Het ambitieniveau voor de te realiseren identiteit ligt zelfs hoger: Door realisatie van de Tabaksteeg dient de bestaande identiteit van Leusden-Zuid versterkt te worden.

Landgoed 'De Boom'

Stichting De Boom heeft een landgoedvisie ontwikkeld die op hoofdlijnen de doelstellingen, de functies, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke uitwerking van haar eigendommen beschrijft.

In deze visie wordt de Pon-spoorlijn als planologische begrenzing gezien. Hoewel het landgoed van de Stichting ten zuiden van fietspad De Tabaksteeg ligt, doet de landchapvisie uitspraken over een groter gebied, waaronder ook de Tabaksteeg. De Stichting beoogt een ecologische verbindingzone langs de Pon-spoorlijn om versnippering van het landgoed tegen te gaan.

De toekomstvisie van de Stichting staat in onderdelen op gespannen voet met de door de gemeente nagestreefde ontwikkelingen, zoals beschreven in het document Visie 2010-: 'Bouwen aan een krachtig Leusden'. De Stichting acht verdere verstedelijking van de Tabaksteeg ongewenst, gesteld wordt dat de nieuwe woonwijk geprojecteerd is op landbouwgrond en op een belangrijke ecologische verbindingzone (de Pon-spoorlijn).

Westflank

Het project Westflank heeft op twee onderdelen een directe relatie met de Tabaksteeg. Eventuele verlegging van de verkeersontsluiting richting Maanweg/ Groene Zoom dient afgestemd te worden op de Tabaksteeg. Daarnaast vormt de Westflank de entree voor de Tabaksteeg. Stedenbouwkundige aspecten dienen daarom in onderling overleg ontwikkeld te worden. In mindere mate geldt hetzelfde voor eventuele verplaatsing van de sportvelden van het Burgemeester Buiningspark.

4. PROGRAMMA

4.1 Inleiding

Het programma is een afspiegeling van de planologische ambitie van de gemeente Leusden en de consequenties voor de planopzet die volgen uit voorgaande hoofdstukken. Het programma biedt duidelijke richtlijnen voor de uiteindelijke ontwikkeling van de Tabaksteeg op wijk- en buurniveau. De uitwerking ervan op microniveau vindt vanzelfsprekend plaats in de nadere uitwerking per deelgebied.

4.2 Ruimtebeslag plangebied

Het plangebied omvat op basis van kadastrergegevens een bruto oppervlak van ruim 50 hectare. Het gebied dat benut kan worden voor de realisatie van woningen en voorzieningen bedraagt circa 34 hectare. De overige ruimte wordt benut voor te handhaven elementen, ontsluiting, groen en water.

4.3 Veiligheid

De zorg voor veiligheid is een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Een veilige leefomgeving wordt gerealiseerd door bij de planontwikkeling rekening te houden met eisen, aandachtspunten en ambities ten aanzien van veiligheid. In de uitwerking van het plan voor Tabaksteeg dient daarom aandacht te worden besteed aan aspecten als sociale veiligheid, zichtbaarheid en attractiviteit, sociale controle en het verkrijgen van politiekeurmerken. Daarnaast worden maatregelen getroffen om ongelukken te voorkomen en een goede hulpverlening mogelijk te maken (bijvoorbeeld bereikbaarheid van hulpdiensten).

Door het hanteren van wettelijke afstanden tot activiteiten die een risico kunnen opleveren voor de omgeving wordt de veiligheid van bewoners en gebruikers gewaarborgd.

Om veiligheid te bevorderen dient in de plannen voor de Tabaksteeg aandacht te worden besteed aan aspecten als zichtbaarheid, attractiviteit, bevorderen van sociale controle en politiekeurmerken.

4.4 Woningbouw

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma voor de Tabaksteeg vormt maximaal 880 woningen. Doel van de bouw van de Tabaksteeg is het terugdringen van het woningtekort in Leusden en het zorgvuldig afbouwen van de randen van Leusden.

De volgende woningdifferentiatie geldt als uitgangspunt voor de Tabaksteeg:

Categorie	Percentage	Financieringscategorie (prijsspeil 01-01-2003)
<i>Goedkoop</i>		<i>(30%)</i>
1	20%	Huurwoningen tot maximaal €440/ maand
2	10%	Koopwoningen tot €159.000 V.O.N.
<i>Midden</i>		<i>(20%)</i>
3	5%	Koop/ huurwoningen van €170.000 tot €200.000 V.O.N.

Categorie	Percentage	Financieringscategorie (prijspeil 01-01-2003)
4	15%	Koopwoningen tot maximaal €200.000 V.O.N.
<i>Duur</i>		<i>(50%)</i>
5	15%	Koopwoningen van €225.000 tot €275.000 V.O.N.
6	6%	Koopwoningen van €275.000 tot €320.000 V.O.N.
7	14%	Koopwoningen van €320.000 tot €420.000 V.O.N.
8	5%	Koopwoningen van €420.000 tot €500.000 V.O.N.
9	10%	Vrije kavels (> €500.000 V.O.N.)
	100%	

Het aandeel gestapelde woningen in bovenstaand programma bedraagt maximaal 15%. Van de totale oppervlakte is 55 tot 60% uitgeefbaar. De netto woningdichtheid bedraagt daarmee circa 26 woningen per hectare.

Wonen en werken

Binnen het programma dient ruimte opgenomen te worden voor zogenaamde woon-werkwoningen. Hiervoor wordt een maximum omvang van 50 m² van een woning dat voor een beroep of bedrijf in gebruik is acceptabel gevonden. De woonfunctie dient behouden te blijven en het bedrijf mag geen overmatig verkeersaantrekkende werking met zich mee brengen.

Naast woon-werkwoningen dienen in de Tabaksteeg mogelijkheden te worden gecreëerd waarin werken nadrukkelijker aanwezig is. Deze "bedrijven aan huis" hebben circa 2 tot 4 mensen in dienst en het beroepsmatige gedeelte beslaat circa 60-80 m². Voorbeelden van bedrijven die voor deze vorm van huisvesting in aanmerking komen zijn financieel-administratieve bureaus, ontwerp bureaus, kleine, zelfstandige consultancybureaus.

Binnen het plangebied wordt, afhankelijk van de vraag, gedacht aan een tiental van dergelijke combinaties van wonen en werken. Een concentratie van deze gecombineerde woonvorm is gewenst. De koper dient zelf de keuze te kunnen maken om een beroep aan huis uit te oefenen of de ruimte bij het woongedeelte te trekken.

Senioren

Door vergrijzing zal de vraag naar seniorenwoningen de komende jaren toenemen. In het bouwprogramma zijn circa 200 woningen opgenomen voor senioren. Hiervan wordt circa 40% uitgevoerd als appartement en circa 60% als eengezinswoning. Gestreefd wordt de seniorenwoningen als huurwoningen en als koopwoningen aan te bieden in verschillende prijsklassen.

Uitgangspunt voor de seniorenwoningen is dat alle basisvoorzieningen op één verdieping liggen. De woningen dienen voldoende ruim te zijn voor zorg aan huis.

Wat betreft de ligging van deze woningen is het belangrijk dat ze nabij openbaar vervoer liggen met voorzieningen op loopafstand. Ook de nabijheid van ontmoetingsplekken is belangrijk voor de sociale cohesie.

Ruimte voor klaslokalen

De leerlingenprognose voor het gebied van Leusden-Zuid en de Tabaksteeg geeft voor de komende jaren een stijging van het aantal leerlingen aan. Op langere termijn wordt echter terugloop van het leerlingenaantal verwacht. Algemeen beeld is dat de terugloop zich inzet circa 6 jaar na het voltooien van een woonwijk.

Er zal een tijdelijke aanvullende ruimtebehoefte nodig zijn van 360 m².

Met de groep van toekomstige gebruikers) is inmiddels de voorkeur uitgesproken om ruimten toe te voegen aan het MFC die tijdelijk gebruikt kunnen worden om de piekbehoefte op te vangen, maar die nadat deze tijdelijke ruimtebehoefte niet meer nodig is voor andere behoeften gebruikt kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan kleine bedrijfachtige ruimten die na publiek gebruik goed verhuurbaar zijn. Deze commerciële ruimten worden op dezelfde locatie ontwikkeld (te realiseren in de eerste of tweede bouwlaag van het MFC Tabaksteeg).

Aangepaste woningen

In het plan worden twee “sociowoningen” opgenomen voor bewoning door verstandelijk gehandicapte mensen. Ook de mogelijkheid voor het realiseren van woningen waar mensen met een ernstige lichamelijke handicap zelfstandig kunnen wonen, zogenaamde “fokuswoningen”, dient in het plan opgenomen te worden.

Levensloopbestendig bouwen

Toenemende vergrijzing vergroot de aandacht voor levensloopbestendig bouwen. Levensloopbestendig bouwen is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Behalve voor de bouw van de woningen moet ook aandacht besteed worden aan de openbare ruimte, zodat minder validen, maar ook ouders met kinderwagens zich goed kunnen verplaatsen.

Planning

De totale verdere looptijd van het project de Tabaksteeg wordt geschat op circa 6 jaar (2006-2012).

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor het bouwprogramma en de woningdifferentiatie leiden tot de volgende conclusies ten aanzien van de planopzet:

- In de Tabaksteeg worden maximaal 880 woningen gebouwd;
- In de Tabaksteeg wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod om te voorzien in een deel van de woningbehoefte van Leusden;
- Een combinatie van wonen en werken dient mogelijk te zijn. Een aantal woningen voorziet zelfs in de mogelijkheid tot het starten van een bedrijf aan huis;
- Circa een kwart van de woningen moet geschikt zijn voor bewoning door senioren;
- Enkele woningen dienen geschikt te zijn voor bewoning door mensen met een ernstige lichamelijke handicap;
- Flexibele bouw en bestemming van een deel van de school is gewenst, om bij teruglopend leerlingenaantal een verandering tot bedrijfachtige ruimten te kunnen ondergaan;
- Levensloopbestendig bouwen is een item, zowel op woningniveau als in de openbare ruimte;
- Een bouwtempo van circa 150 tot 200 woningen per jaar wordt nagestreefd;

4.5 Voorzieningen

De voorzieningen zijn bedoeld voor zowel de Tabaksteeg als Leusden-Zuid. Clustering in een centrumgebied en multifunctioneel gebruik zijn van belang. De voorzieningen die in Leusden-Zuid al aanwezig zijn moeten zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld worden gebracht om het te realiseren voorzieningenniveau in de Tabaksteeg te bepalen.

Niet-commerciële voorzieningen

Schoolvoorzieningen en kinderopvang

Uitgaande van de huidige omvang van de scholen in Leusden-Zuid is als gevolg van de ontwikkeling van de Tabaksteeg een uitbreiding nodig van 1.200 m² bruto vloeroppervlak. Dit is inclusief de 360 m² bedrijfstichtige ruimten, maar exclusief speelruimte. De gymnastiekruimte aan de Prinses Margrietlaan wordt gesloopt en in het MFC wordt een dubbele gymnastiekzaal gebouwd met een totale bruto vloeroppervlakte van 1.375 m². Deze sportzaal kan in het weekend en 's avonds gebruikt worden door derden.

Vanuit het Start Programma van Eisen (november 2001) is gedacht aan het realiseren van een Brede School voor de Tabaksteeg en Leusden-Zuid, waarbij het vooral gaat om de accommodatiesamenhang. Bij het realiseren van accommodatie – samenhang is het belangrijk ook de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang een plek te bieden. Onderscheid kan zo gemaakt worden tussen het genieten van onderwijs en de thuissituatie. Voor peuterspeelzaalwerk is met de komst van de Tabaksteeg een bruto-vloeroppervlakte van 293 m² noodzakelijk.

Voor de buitenschoolse opvang geldt de voorkeur de huidige accommodatie samen met de uitbreiding voor Tabaksteeg onder te brengen in het te realiseren MFC. Voor de Kinderopvang en buitenschoolse opvang is totaal 1.109 m² noodzakelijk.

In totaal betekent dit een ruimtebeslag van circa 6.287 m² structureel en 360 m² tijdelijk. De behoefte aan buitenruimte bedraagt 2.348 m².

Sociaal culturele voorzieningen

Stichting Zuidzijde organiseert sociaal culturele activiteiten. Een uitbreiding van de huidige voorziening in Leusden-Zuid draagt bij aan de visie van kleinschaligheid. Hetzelfde geldt voor een boekenuitleen. Bovengenoemde voorzieningen zijn ook waardevol voor senioren, in het kader van levensbestendig bouwen. Een uitbreiding van het huidige netto vloeroppervlak van 1200 m² tot 1500 m² in het nieuwe centrumgebied wordt voor Leusden-Zuid en Tabaksteeg voldoende geacht. In de ruimtereservering is daarnaast 200 m² bruto vloeroppervlak voor boekenuitleen en internetfaciliteiten gereserveerd.

Hoewel het Startdocument aangeeft dat het realiseren van specifieke ontmoetingsplekken voor jongeren niet wenselijk is, moet vanuit het oogpunt van sociale cohesie aan de jongeren in de wijk wel aandacht worden besteed.

Zorg

Het realiseren van een zorgpunt voor verstrekken van informatie, ondersteuning van mantelzorg, vrijwilligerswerk en ouderenadvisering past in het huidige tijdbeeld en het beeld van de Tabaksteeg. Hoewel het om nieuw beleid gaat is in de ruimtereservering nog geen rekening gehouden met deze voorzieningen. Een netto vloeroppervlak van 500 m² wordt voldoende geacht. Naast een zorgcentrum is een voldoende zorgniveau in de Tabaksteeg nodig op het gebied van medische functies, zoals huisartsen, tandartsen, apotheken, fysiotherapeuten, verloskundigen, Thuiszorg en GGD. Op basis van een totaalbeeld voor de gehele gemeente kan een vestigingsbeleid voor de Tabaksteeg worden bepaald.



de Bieshaar, Leusden Zuid

Commerciële voorzieningen

Voor zowel de Tabaksteeg als Leusden-Zuid wordt een wijkwinkelcentrum gerealiseerd. In het wijkwinkelcentrum worden voorzieningen opgenomen uit het huidige winkelcentrum van Leusden-Zuid, de Bieshaar. De Bieshaar verliest hiermee de functie van wijkwinkelcentrum.

Binnen de Tabaksteeg dient circa 5000 m² ruimte te worden gereserveerd voor circa 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) commerciële voorzieningen en 100 parkeerplaatsen. De ruimte voor dagelijkse artikelen, circa 1.300 m² bruto vloeroppervlak, zal worden ingevuld met een grote full-service supermarkt. De ruimte aan niet-dagelijkse voorzieningen, circa 400 m² bruto vloeroppervlak, kan worden ingevuld met functies als een slijterij, een bloemen- en plantenzaak of een drogisterij. Daarnaast wordt in totaal 300 m² bruto vloeroppervlak gewenst voor dienstverlening en horeca.

De locatie van het wijkwinkelcentrum wordt op het grensvlak van Leusden-Zuid en de Tabaksteeg gezocht ten behoeve van de bereikbaarheid voor beide wijken en integratie van de Tabaksteeg met Leusden-Zuid.

Afvalinzameling

Voor de inzameling van glas, tuingroen en textiel is op verschillende plaatsen in de Tabaksteeg een collectieve afvalvoorziening nodig. De afvalvoorzieningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden.

Voor gestapelde bouw worden ondergrondse containers ingepland. Voor grondgebonden woningen wordt de zakkeninzameling toegepast, zoals in de rest van Leusden van toepassing is.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor de voorzieningen leiden tot de volgende consequenties met betrekking tot de planopzet:

- De voorzieningen zijn bedoeld voor zowel de Tabaksteeg als voor Leusden-Zuid, ten behoeve van de bereikbaarheid vanuit beide gebieden is het wenselijk de voorzieningen te bundelen in een centrumgebied dat goed bereikbaar is vanuit beide wijken;
- Het is gewenst een brede school te realiseren, waarbij het draait om accommodatie-samenhang van de schoolfunctie, speelruimte, buitenschoolse opvang en peuterspeelwerk;
- Ruimte wordt opgenomen voor een sociaal-cultureel centrum en een boekenuitleen voor de Tabaksteeg en Leusden-Zuid;

- In het centrumgebied wordt voorzien in een zorgcentrum. Daarnaast dient in het plangebied een voldoende zorgniveau aanwezig te zijn van medische functies;
- Voor zowel de Tabaksteeg als Leusden-Zuid wordt een wijkwinkelcentrum gerealiseerd in het centrumgebied met ruimte voor dagelijkse voorzieningen, niet dagelijkse voorzieningen en horeca;
- Plaatsen voor inzameling van collectief afval dienen goed bereikbaar te zijn en mogen geen overlast veroorzaken.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Verkeer tabaksteeg

De verkeersafwikkeling van Tabaksteeg vormt een belangrijk punt van aandacht bij de ontwikkeling van de wijk. In het beleidsplan Verkeer en Vervoer 2001-2010 werd de noodzaak tot optimalisering van de verkeersafwikkeling aan de zuidkant van Leusden al onderkend. Door realisering van de nieuwe woonwijk Tabaksteeg wordt het verkeerssysteem extra belast.

Op basis van een tweetal variantenstudies heeft de gemeenteraad op 23 juni 2005 besloten de zogenaamde 'variant A' voor de verlegging van de Maanweg, nader uit te werken.

Kenmerk van variant A: vanaf de haakse bocht in de Maanweg buigt de Maanweg in noord-westelijke richting af en sluit juist ten zuiden van het gasstation aan op de Arnhemseweg. Vanuit verkeerskundig oogpunt stemt de provincie Utrecht in met deze variant. In overleg met de provinciale deskundigen op gebied van ecologie en landschap is een plan gemaakt voor een passende landschappelijke inrichting van de gekozen variant.

In regionaal verband is onlangs ook overeenstemming bereikt over een maatregelenpakket voor capaciteitsuitbreiding op/rond de Hertekop. Onder regie van de provincie worden deze doorstromingmaatregelen in 2009 uitgevoerd.

De gemeenteraad heeft aangegeven dat bij oplevering van de woningen van Tabaksteeg zekerheid dient te bestaan over de oplossing van de verkeersproblematiek.

De omlegging van de Maanweg valt niet onder de werking van dit bestemmingsplan. Dit wordt geregeld in een afzonderlijk bestemmingsplan. Gemeente en de provincie Utrecht werken aan de totstandkoming van een overeenkomst waarin bindende afspraken worden gemaakt om de omlegging van de Maanweg in 2009 (uiterlijk 2010) te kunnen realiseren.

De onderhandelingen over deze overeenkomst, waarin ook de kostenverdeling en de werkverdeling wordt geregeld, verkeren in een afrondend stadium. Aangenomen wordt dat deze overeenkomst in de eerste maanden van 2007 ondertekend kan worden.

Ontsluiting PON-terrein

In overleg met Pon zijn -in het kader van de milieuvergunning- afspraken gemaakt voor een nieuwe zuidelijke ontsluiting. De autotrailers krijgen in de toekomst via een nieuwe toegang aan de zuidkant een aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg van Tabaksteeg. Daarmee zal dit vrachtverkeer niet langer de Zuiderinslag belasten. De verwachte verkeersintensiteit van de nieuwe achteruitgang bedraagt circa 300 motorvoertuigen per etmaal.



Onderzoek

Ten behoeve van een heldere hoofdverkeersstructuur zijn diverse varianten onderzocht en besproken in de nota Binnenste Buiten (mei 2002). De onderzochte varianten betreffen diverse modellen, waarbij de ontsluitingswegen langs de Pon-spoorlijn of langs de grens met Leusden-Zuid liepen en Pon al dan niet ontsloten was via de Arnhemseweg. Uiteindelijk heeft het onderzoek geleid tot een verkeerskundig rapport door DHV (Ontsluitingsstructuur Tabaksteeg, april 2002) waarin een duidelijke keuze wordt gemaakt voor de variant met de volgende kenmerken:

- De route langs het spoor wordt benut voor de afwikkeling van het vrachtverkeer van en naar Pon;
- Uit oogpunt van rendement op investering is het wenselijk om de route langs het spoor maximaal te benutten door deze weg tevens voor de ontsluiting van Tabaksteeg te gebruiken;
- Ontsluiten van bedrijventerrein Ambachtsweg via deze route dient (op termijn) mogelijk te zijn. Dit biedt namelijk kansen om de Hamersveldseweg verkeersluw te maken en de bestaande gevarenpunten op te heffen;
- Het aantal verbindingen tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid kan minimaal zijn en dient zich te beperken tot het bereikbaar maken van het centrumgebied. Het overgangsgebied tussen beide wijken kan daardoor verkeersluw ingericht worden, de weg langs de spoorlijn vormt de hoofdontsluitingsroute.
- Het is ongewenst om de weg langs de spoorlijn door te trekken naar de Hamersveldseweg, dit om sluipverkeer door het plangebied te voorkomen;
- In het plangebied komt een route voor openbaar vervoer. Voor deze route gelden de volgende uitgangspunten:
 - Het is belangrijk dat de route centraal tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid komt te liggen ten behoeve van optimale benutting;
 - Een bus dient de wijk Tabaksteeg in 5 minuten te kunnen passeren;
 - Een volledig vrije baan is niet noodzakelijk, wel een route waarbij doorrij-garantie is gewaarborgd;
 - De route krijgt een rechtstreekse verbinding met de Arnhemseweg.



combimodel structuren

Externe verkeersstructuur

De route langs het spoor vormt de hoofdontsluitingsroute. Deze ontsluiting richt zich op de Maanweg, waarbij een goede aansluiting op de weg en afstemming met de planontwikkeling van Westflank van belang is. Een tweede ontsluiting loopt centraal tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid.

Voor de zuidelijke ontsluiting naar de Arnhemseweg zal aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van fietspad De Tabaksteeg, een knip worden aangebracht. Ten zuiden van deze knip vervult de route uitsluitend een functie voor de bus en voor langzaam verkeer. Verder zal calamiteitenverkeer (brandweer, ambulance) gebruik kunnen maken van deze ontsluiting. De route wordt ten zuiden van de Tabaksteeg niet opengesteld voor autoverkeer. Dit om een directe sluipverbinding tussen de Arnhemseweg en de Maanweg/ Groene Zoom te voorkomen.

Interne verkeersstructuur

Voor de invulling van de interne verkeersstructuur wordt uitgegaan van de principes van Duurzaam Veilig. Dit houdt in een beperkte hoofdstructuur en veel woonstraten. De woonstraten worden ingericht als verblijfsgebied, als 30 km/uur-gebied. De automobilist is te gast in een gebied dat afgestemd is op voetganger en fietser. De nadruk op het groen en op een zeer eenvoudige bestrating zonder ingewikkelde functie-indeling bevordert het dorpse karakter. Op karakteristieke plekken in de wijk zijn profielen getekend die duidelijkheid geven over de verdeling van de verkeerssoorten en de toepassing van openbaar groen (bomen, houtwallen, hagen). Bij verhardingen wordt aangegeven of deze op maaiveldniveau ligt of opgesloten is tussen trottoirbanden. Een aantal profielen is ter verduidelijking in de toelichting opgenomen.

Hulpdiensten

De Tabaksteeg dient voor hulpdiensten ten minste via twee uitvalswegen bereikbaar te zijn. De profielen van alle wegen moeten een vrije beschikbare breedte te hebben van tenminste 3,5 meter.

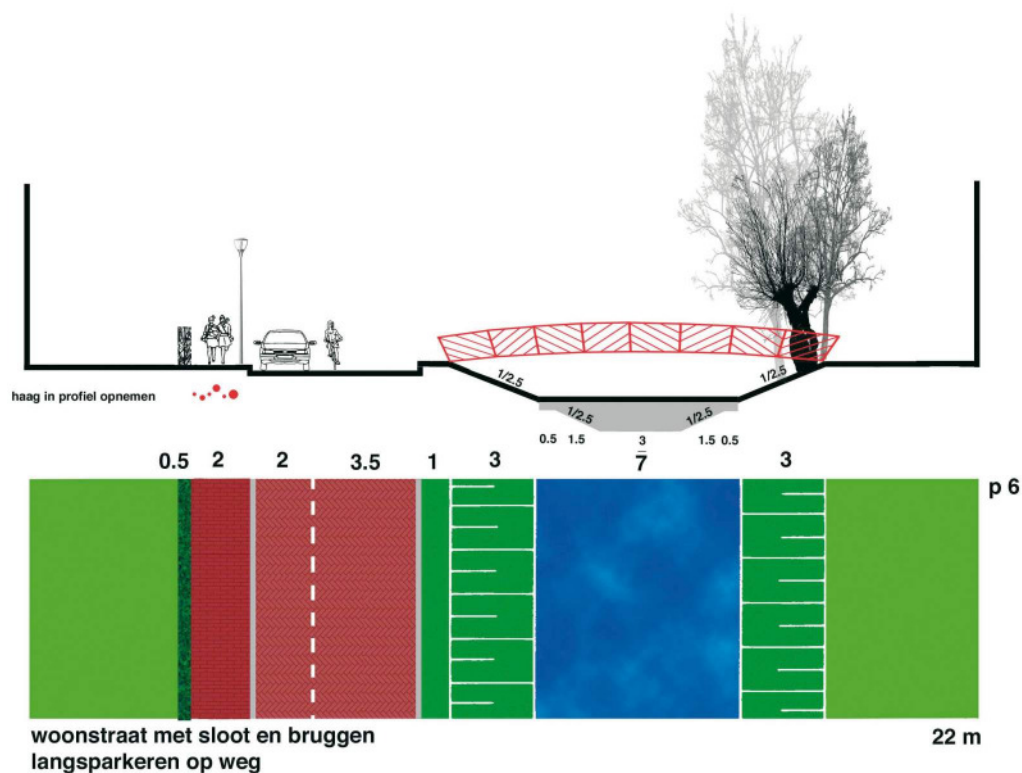
De afstand tussen de opstelplaats van een blusvoertuig en de toegang tot een woning mag niet groter zijn dan 35 meter. De bochtstralen die voor blusvoertuigen moeten worden aangehouden bedragen voor de buitenste en binnenste draaicirkel van de blusauto respectievelijk 9 en 4 meter. De lengte van een brandweervoertuig moet op 10 meter gesteld worden. Ook bij verschuivingen van de as van de rijweg dient met deze maten rekening te worden gehouden.

Openbaar vervoer

Om de Tabaksteeg optimaal te ontsluiten voor openbaar vervoer, zal een route voor de bus gerealiseerd worden over de Dorpsstraat aan de westzijde van het plangebied. De route sluit aan de zuidelijke zijde aan op de Arnhemseweg.

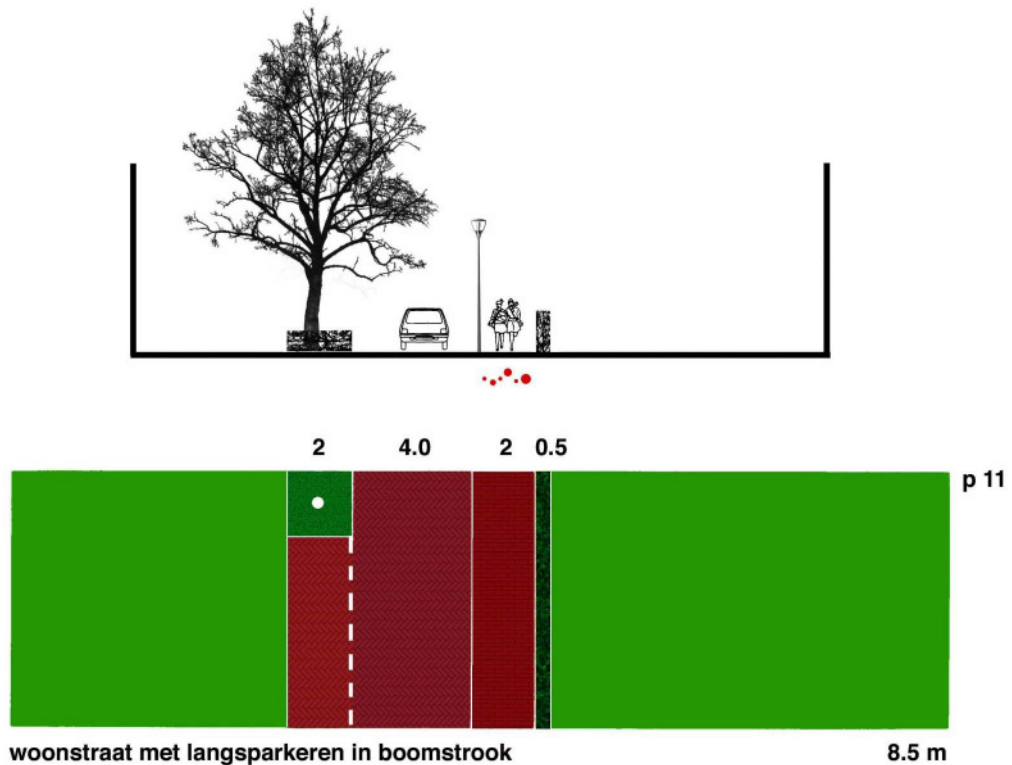
In overleg met de Provincie als concessieverlener van het busvervoer wordt de route van lijn 80 'Amersfoort – Veenendaal' verlegd van de Maanweg-Arnhemseweg naar de nieuwe route door Tabaksteeg.

Aan kruisingen van de busroute worden strenge veiligheidseisen gesteld. De route dient ook bereikbaar te zijn voor de hulpdiensten. Het tracé voor de route van de bus is een randvoorwaarde voor de inrichting van het gebied.



Langzaam verkeer

De woonstraten in Tabaksteeg worden ingericht als verblijfsgebied met veel ruimte voor langzaam verkeer. Het fietsverkeer in de nieuwe woonwijk wordt daarnaast gestimuleerd door de aanleg van twee hoofdfietsroutes. Het plan voorziet in de aanleg van een hoofdfietsroute in noord- zuidelijke richting tussen de Maanweg en de Arnhemseweg. Dit dient een kwalitatief hoogwaardig fietspad te zijn, dat wil zeggen een vrijliggend fietspad van minimaal 3,5 meter breedte. Daarnaast vervult de oost-west verbinding ter plaatse van het huidige fietspad Tabaksteeg in het plan een rol als hoofdfietsroute. Beide routes sluiten aan op en maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk in de omgeving van Leusden. De fietsroutes zijn zoveel mogelijk conflictvrij.



Parkeren

Parkeren moet zo goed mogelijk in het straatbeeld ingepast worden. Als uitgangspunt geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplekken per gerealiseerde woning. De mogelijkheid wordt opgehouden om een relatie te leggen tussen woningtype en parkeernorm.

De ervaring leert namelijk dat het gemiddeld autobezit onder bewoners van het dure segment hoger is dan dat bij het midden- en het goedkopere segment. Tegelijkertijd zien we dat een deel van de parkeervraag in het dure segment wordt opgevangen op eigen erf. Afhankelijk van de kavelgrootte bestaat meestal de mogelijkheid om ten minste één of meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. In het goedkopere segment zijn de kavels kleiner, waardoor het zwaartepunt van het parkeren in het openbaar gebied komt te liggen.

Bij gestapelde bouw (zonder de aanleg van een parkeerkelder of een andere vorm van gebouwde parkeervoorzieningen) moeten alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gevonden.

Het vorenstaande pleit er voor om de openbare parkeerplaatsen in het plangebied Tabaksteeg niet zomaar evenredig over het plangebied te verdelen. De opgave is om het parkeeraanbod in overeenstemming te brengen met de parkeervraag. Daarbij moet ook nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan zaken als loopafstand en sociale veiligheid.

Op basis van het voorgaande wordt voor de Tabaksteeg uitgegaan van een verdeling tussen openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen erf die afhankelijk is van gekozen woonvorm c.q. woningtypologie. Deze norm betreft een minimumnorm

die als algemene beleidsregel wordt gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan.

Verschillende parkeeroplossingen op eigen terrein hebben een verschillend gebruik en tellen dus niet altijd volledig mee bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de toetsing van de parkeernorm. Op basis van kengetallen en recent onderzoek in andere nieuwbouwlocaties worden de volgende factoren voor het bepalen van de parkeercapaciteit gehanteerd:

	Parkeervoorziening c.q. parkeervorm	toerekenfactor	Parkeernorm	Benodigd in openbaar gebied
1	parkeerplaats op eigen terrein	0,00	1,70	1,70
2	tuinparkeerplaats met voorzieningen/ carport	0,70	1,70	1,00
3	enkele oprit zonder garage/ carport *)	0,70	1,70	1,00
4	Lange oprit zonder garage (2 auto's)	1,40	1,70	0,30
5	dubbele oprit zonder garage **)	1,40	1,70	0,30
6	garage zonder oprit	0,00	1,70	1,70
7	garage met korte oprit (één opstelplaats naast garage)	0,70	1,70	1,00
8	garage met lange oprit (2 auto's)	1,40	1,70	0,30
9	garage met dubbele oprit (2 auto's)	1,40	1,70	0,30

*) betreft een duidelijk aangelegde parkeerplaats op eigen terrein; minder gewenst i.v.m. handhaving

**) $2 \times \text{carport} = 2 \times 0,70$

tabel 5: Parkeerschema

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor verkeer en infrastructuur leiden tot de volgende consequenties met betrekking tot de planopzet:

- De hoofdontsluiting richt zich op de Maanweg, een tweede ontsluiting van de Tabaksteeg is centraal tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid gepland;
- Voor de interne verkeersstructuur gelden de principes van Duurzaam Veilig;
- Het bedrijf Pon wordt ontsloten via de zuidzijde;
- Alle wegen in het gebied dienen te voldoen aan de eisen die gesteld worden aan toegankelijkheid voor hulpdiensten. Alle woningen moeten bereikbaar zijn voor de brandweer;
- Het tracé van de Dorpsstraat is een randvoorwaarde voor de inrichting van de Tabaksteeg;
- Op De Tabaksteeg wordt een hoofdroute aangelegd voor fietsverkeer, de route takt aan op fietsroutes in de omgeving;
- In principe geldt een parkeernorm voor minimaal 1,7 parkeerplekken per gerealiseerde woning.

4.7 Landschap, groen en ecologie

Duurzaam ontwikkelen

De gemeente Leusden wil voorzien in de huisvestingsbehoefte, zonder belemmeringen op te werpen voor toekomstige generaties. Duurzaam ontwikkelen betekent ook het benutten en versterken van aanwezige kwaliteiten. Landschap, ecologie en water bieden binnen de Tabaksteeg kansen voor een waardevol woon- en leefmilieu. Be-

staande kwaliteiten moeten benut worden. Zoveel mogelijk wordt een relatie gelegd met Leusden-Zuid, zodat een ruimtelijk geheel ontstaat.

Landschap

De slagenverkaveling met lange, smalle kavels begeleid door Elzensingels maakt dat het landschap van de Tabaksteeg karakteristiek is. Gestreefd moet worden deze karakteristieke landschappelijke elementen in de nieuwe woonwijk toe te passen ten behoeve van de relatie tussen de nieuwe wijk en het landschap.

Ter hoogte van het fietspad de Tabaksteeg aan de zuidzijde van het plangebied moet een groene bufferstrook ontstaan, aansluitend bij het karakter van landgoederengebied De Boom.

Groen

Behalve het streven naar aansluiting bij het landschap dient voor de Tabaksteeg gestreefd te worden naar een groenstructuur die aansluit op de groenstructuur van Leusden-Zuid.

Het openbaar groen moet multifunctioneel zijn en van goede ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitseisen waar het groen aan moet voldoen zijn; esthetische kwaliteit, ecologische kwaliteit en functionele kwaliteit ofwel gebruikswaarde. Om aan de kwaliteitseisen te kunnen voldoen moet snippergroen voorkomen worden en groen dus in grotere eenheden geconcentreerd worden. Daarnaast wordt gestreefd naar een zonering van cultuurgroen naar natuurlijk/ ecologisch groen. Karakteristieke landschappelijke elementen van het slagenlandschap moeten in de nieuwe wijk worden ingepast.

Per woning wordt minimaal 60 m² gereserveerd voor openbaar groen.



Groen en speelvoorzieningen

Voor kinderen van verschillende leeftijdscategorieën zijn verschillende speelvoorzieningen geschikt. De maximale afstand van de woning tot de speelvoorziening verschilt ook per leeftijdscategorie. Voor de jongste kinderen tot 6 jaar zijn kleine blokvoorzieningen op een afstand van maximaal 100 meter afstand (min 300m²) van de woning geschikt. Voor kinderen tot en met 12 jaar kunnen buurtvoorzieningen binnen een straal van 400 meter van de woning ingericht worden (min 500m²). Voor de jongeren vanaf 12 jaar is een multifunctioneel speelterrein ingericht, gericht op sport en spel een goede speelvoorziening (min 1000m²). Gestreefd wordt alledrie de bovenstaande speelvoorzieningen in de Tabaksteeg te realiseren. Het is wenselijk de voorziening voor de jongeren ook goed bereikbaar te maken voor de jeugd van Leusden-Zuid.

De speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen mogen niet gecombineerd worden. Uiteraard moeten de speelvoorzieningen voldoen aan gestelde veiligheidseisen.

Ecologie

De ecologische rijkdom zal in de Tabaksteeg anders zijn dan in de huidige situatie, maar niet noodzakelijkerwijs minder. Door natuurlijke structuren als bermen, natuurvriendelijke oevers, hagen en groenvoorzieningen in een netwerk te koppelen ontstaan goede mogelijkheden voor natuurlijke ontwikkelingen. Om de huidige ecologie in het plangebied zo min mogelijk te verstoren moet drooglegging van bestaande watergangen zoveel mogelijk beperkt worden.

In het Streekplan en het Werkdocument Ecologische Verbindingszones geeft de provincie Utrecht aan dat de Pon-spoorlijn tussen Amersfoort en Rhenen voor vijf gidssoorten als ecologische verbindingzone zou moeten functioneren: Das, Patrijs, Ree, Rugstreeppad en Zandhagedis. De gidssoorten staan model voor een groep van soorten.

Uit onderzoek naar het voorkomen van de Zandhagedis en de Levendbarende hagedis (*Nieuwland Advies, februari 2003*) is gebleken dat de Pon-spoorlijn niet geschikt is als (deel) leefgebied voor de Zandhagedis en ook niet als ecologische verbindingzone. Voor de Levendbarende hagedis zijn ter plekke eveneens nauwelijks leefmogelijkheden. Uit hetzelfde onderzoek is gebleken dat de Ringslang en de Waterspitsmuis voorkomen in de omgeving van de Pon-spoorlijn en gebaat zijn bij een ecologische verbindingzone. De Ringslang is een van de gidssoorten uit het Werkdocument Ecologische Verbindingszones van de provincie Utrecht. De Waterspitsmuis is geen gidssoort maar zit in de groep van de Groene glazenmaker.

Reeën gebruiken het plangebied en omgeving als foerageergebied (*Bron: Royal Haskoning, oktober 2001*), het accent van de feitelijke verblijfsgebieden van Ree (en Das) ligt echter elders. Gelet op de toekomstige woningbouw zijn de eisen van Ree en Das op landschapsniveau niet te realiseren. (*Bron: Nieuwland, februari 2003*) De provincie geeft in haar reactie in het kader van artikel 10 Bro daarom aan dat het accent voor het plangebied daarmee lijkt te liggen op amfibische doelgroepsoorten.

Om de zone ter hoogte van het plangebied effectief te laten functioneren als ecologische verbindingzone moet ook het overige trajectdeel van de Pon-spoorlijn ten noorden en ten zuiden van het plangebied worden heringericht. In dit bestemmingsplan wordt doortrekken van de ecologische verbindingzone mogelijk gemaakt door de

aanduiding “ecologische verbindingzone” in zuidelijke richting door de bufferzone te trekken.

De ecologische verbindingzone zou moeten voldoen aan de volgende eisen: (*Bron: Nieuwland, 2003*)

De breedte van de zone is gebaseerd op het model Zandhagedis zoals dat wordt toegepast in de provincie Gelderland (Drok, 1999). Gelet op de invloed van het toekomstige stedelijke gebied (recreatie) wordt een minimale breedte van 50 meter aangehouden voor de ecologische verbindingzone. De terreintypen zijn:

- Schrale, droge grasachtige en/ of heidevegetaties met kale stukken zand;
- Extensief beheerde vochtige graslanden;
- Moerasvegetaties;
- Struweel met Wilgen (nat), Wilde lijsterbes en Braam (droog);
- Elzenbroekbossen/ Essenbossen;
- Singels met een gemiddelde breedte van 5 meter;
- Sloten;
- Poelen.

De provincie heeft daarbij recent de volgende aanvullende voorwaarden gesteld:

1. De provincie heeft een nadrukkelijke voorkeur voor een maximale waterberging in de ecologische verbindingzone van 1,3 ha water. Dan ontstaat er een breedte van de droge zone waar alle partijen vertrouwen in kunnen hebben, mits de droge zone goed wordt ingericht en beheerd. Bij deze hoeveelheid waterberging is toepassing van bevoeiingsvelden niet nodig en gelden de volgende inrichtingsvoorwaarden:
 - a. de waterberging waar technisch mogelijk met een breedte van 6,25 meter open water inrichten en de rest van de waterberging als plas-dras en draaipunten voor de boten inrichten,
 - b. het ontwerp zeer doordacht op de doelsoorten wordt ingericht, met onder andere nadrukkelijke aandacht voor de zon- en foerageplaatsen van bv zandhagedis en andere doelsoorten
 - c. de ligging ten opzichte van delen van het ontwerp ten opzichte van de zon specifieke aandacht krijgen
 - d. de geluidswal zoveel mogelijk richting weg wordt geschoven. Het tunnel-effect kan ook worden tegengegaan door toepassing van bv verschillende hoogtes, verschillende hellingshoeken, verschillende vegetatiesoorten. Bij toepassing van een eventuele slinger in de geluidswal zo min mogelijk van de weg afwijken. De helling langs de kant van de weg bij voorkeur steil aanleggen..
 - e. de grondsoorten met aandacht worden weergegeven in het ontwerp: met name toepassing van zeer schrale grondsoorten
 - f. het ontwerp ook eisen stelt aan de toe te passen vegetatie: geen exoten of cultivars, dus inheemse begroeiing; deels heidevegetatie ontwikkelen en vegetatietypen afstemmen op beoogde doelsoorten.
 - g. het ontwerp vergezeld gaat van een beheersplan
 - h. bij de poelen meer variatie wordt toegepast. Het totale oppervlak poel kan daarbij gelijk blijven: bv twee grote en de drie kleine.
 - i. in het ontwerp bewust gevarieerd wordt met de breedte van de evz, met als doel om enkele voor de doelsoorten gunstige plekken extra breed te maken. Dit dient nadrukkelijk weergegeven te worden in het ontwerp en nader onderbouwd te worden voor wat betreft de doelsoorten.
2. Als een maximale waterberging van 1,3 ha niet realiseerbaar is, dan kan de provincie instemmen met een maximale waterberging van 1,5 ha water, mits:
 - a. daarvan 1 ha aangelegd wordt als open water en plas-dras (waarbij de hoeveelheid plas-dras gemaximaliseerd wordt ten opzichte van het open

- water) en 0,75 ha⁴ als bevoeiingsvelden (waterpeil 5 – 10 cm onder maaiveld zomers). Hierdoor ontstaat een continu droge zone van gemiddeld plm. 32 meter en een zomers droge zone van gemiddeld plm. 39 meter.
- b. De overige inrichtingsvoorwaarden a tot en met i van onder 1 worden toegepast.
3. Een van de uitgangspunten voor een functionele evz is de toepassing van een of meer stapstenen. Een stapsteen is een droge zone van minimaal 5,5 ha. De provincie concludeert dat binnen het momenteel ter discussie staande gebied geen stapsteen mogelijk is. Aangezien stapstenen van belang zijn voor het functioneren van de evz, raadt men met klem aan om een droge stapsteen aan te leggen in de bufferzone en in het daarop aansluitende gebied ten zuiden van Tabaksteeg.
 4. De zuidkant van de Ponlijn, voorbij de rotonde (dus waar geen geluidsscherm staat), kan toegevoegd worden aan het totale oppervlak van de evz. Het gaat hier om plm 0,15 ha. Daarvoor zal wel de nu verwilderde sloot gedempt moeten worden en de helling opgenomen moeten worden in het ontwerp en het beheersplan van de evz. Op deze wijze kan de evz aansluiten op het reeds bestaande traject van de Ponlijn en mogelijk op een droge stapsteen in het in te richten gebied van de bufferzone.
 5. Indien bovenstaande aanbevelingen en voorwaarden leiden tot technische knelpunten in het kader van bijvoorbeeld de inrichting van de waterberging, dan zullen gemeente en provincie met het waterschap en/of overige belanghebbenden in overleg treden.

Om de continuïteit van de ecologische verbindingszone te waarborgen zijn faunapassages nodig waar de zone doorkruist wordt door wegen. Verstoring dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt nader ingegaan op de inrichting van de ecologische verbindingszone in het plangebied voor de Tabaksteeg.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Het aanvullende ecologische onderzoek bestaat uit drie rapporten (zie paragraaf 2.2)

- Quick scan Natuurtoets Tabaksteeg (2005);
- Natuurtoets Tabaksteeg (2005); (deel: de Tuinen)
- Natuurtoets Tabaksteeg fase 2. (overige delen)

Voor “de Tuinen” is een ontheffing voor de rugstreeppad aangevraagd en verkregen. Voor de Landerijen moet een ontheffing worden aangevraagd voor de boerenzwaluw. De aanvraag is inmiddels verstuurd en wordt vermoedelijk verleend.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor landschap, groen en ecologie leiden tot de volgende consequenties met betrekking tot de planopzet:

- De Tabaksteeg moet een wijk worden met toekomstwaarde, een waardevol woon- en leefmilieu. Bestaande kwaliteiten worden benut en aansluiting wordt gezocht bij Leusden-Zuid;
- Ten zuiden van het plangebied komt een bufferstrook als overgang van de Tabaksteeg naar landgoed De Boom;
- De groenstructuur sluit aan bij de groenstructuur van Leusden-Zuid;
- Het openbaar groen is multifunctioneel en van goede ruimtelijke kwaliteit;

⁴ Van bevoeiingsvelden is voor waterberging een groter oppervlakte benodigd dan van plas-dras en open water. Bij het opstellen van deze randvoorwaarden is er vanuit gegaan dat de rekenfactor voor de bevoeiingsvelden op 1,5 ligt, waarbij 0,75 ha bevoeiingsveld dus geldt als 0,5 ha waterberging.

- Karakteristieke landschappelijke elementen van het slagenlandschap worden in de nieuwe wijk ingepast;
- Per woning wordt minimaal 60 m² gereserveerd voor openbaar groen;
- Gestreefd wordt naar realisering van speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijdscategorieën op verschillende afstanden van de woningen. De speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijden mogen niet met elkaar gecombineerd worden;
- Drooglegging van bestaande watergangen wordt zoveel mogelijk voorkomen om verstoring van de huidige ecologie te beperken;
- Langs de oostelijke rand van het plangebied loopt parallel aan de Pon-spoorlijn een ecologische verbindingszone. De zone heeft een indicatieve breedte van circa 50 meter en moet voldoen aan verschillende eisen die door de provincie gesteld zijn;
- Faunapassages maken doorgang van de ecologische verbindingszone bij wegen mogelijk;
- De aanduiding “ecologische verbindingszone” wordt in de bufferzone doorgetrokken, zodat de ecologische verbindingszone in zuidelijke richting kan worden voortgezet.

4.8 Water

Onderstaande informatie is afkomstig uit het rapport ‘Tabaksteeg en Leusden-Zuid, advies op gebied van bodem, water en riolering’ van de Grontmij (april 2004). Dit rapport is in de geest van de watertoetsgedachte tot stand gekomen en heeft als doel om de waterhuishoudkundige situatie in ieder geval niet te verslechteren, zo mogelijk te verbeteren en te komen tot een waterneutrale inrichting van het gebied. Essentieel daarbij was het overleg en de overeenstemming met de waterbeheerders, in deze het waterschap als oppervlaktewaterbeheerder (kwantiteit en kwaliteit) en de Provincie Utrecht als zijnde de grondwaterbeheerder.

Eisen toekomstige situatie

Zowel aan de kwantiteit als aan de kwaliteit van het water worden eisen gesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de laatste ontwikkelingen in het waterbeheer zoals onder meer verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water waar richtlijnen zijn omschreven over hoe om te gaan met de klimaatwijziging. In het stedenbouwkundig plan dient ruimte te zijn om water in het gebied vast te houden en te bergen. Daarbij wordt, net als in de huidige landelijke situatie, overtollig water vertraagd afgevoerd naar lager gelegen gebieden en regenwater zo min mogelijk afgevoerd via het riool. Ten minste 60% van het verhard oppervlak wordt niet aangesloten op het rioolstelsel. Het water wordt afgevoerd naar het open water, al dan niet via bijvoorbeeld een vijver of regenton. Riooloverstorten van het vuilwatersysteem worden vermeden. Een uitgangspunt in het ontwerp is de randvoorwaarde van de oppervlakte- en grondwaterbeheerders dat de (grond)waterstanden niet wijzigen. De voorwaarden van de grondwaterbeheerder (geen verlaging van de grondwaterstand en geen extra afvoer van kwel) leiden tot het uitgangspunt van grondwaterneutraal bouwen. Tevens mag infiltratie in de bodem niet leiden tot een te hoge grondwaterstand, in verband met vereiste drooglegging en ontwatering. Het gebied is daarom zonder aanvullende maatregelen ongeschikt voor bebouwing. Derhalve dient het gebied opgehoogd te worden. Daarbij is het zaak een optimum te vinden tussen niet te veel ophogen (extra grondverzet) en niet te weinig om een goede ontwatering en drooglegging te bewerkstelligen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit moet het watersysteem in Tabaksteeg zoveel mogelijk geïsoleerd zijn ten opzichte van het omringende water met een agrarische kwaliteit. Het betreft in dat geval gebiedsvreemd water dat zoveel mogelijk wordt geweerd.

Laaggelegen gebieden als de Tabaksteeg hebben, wanneer ze voor woningbouw benut worden, doorgaans een wateroppervlakte nodig van tenminste 8% van het totale planoppervlak. Bij het realiseren van dit open water wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande sloten in het gebied, waarbij het karakter van de huidige greppels en sloten in het gebied zal worden aangepast om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van integraal waterbeheer.

Hoge kwaliteit van het (kwel) water in de regio heeft geleid tot het uitgangspunt van gemeente en waterschap voor een watersysteem van 'duurzaam integraal waterbeheer'. Dit betekent:

1. Efficiënt rioolstelsel: 'schoon' verhard oppervlak afkoppelen van riolering en in grond- of oppervlaktewater brengen;
2. Maatregelen om zuinig om te gaan met water, regenwater vast houden, hergebruik van water;
3. Natuurvriendelijke inrichting: watersysteem biedt goede leefomstandigheden voor (waterafhankelijke) flora en fauna;
4. Piekberging: neerslagoverschotten worden tijdelijk geborgen zodat buiten het plangebied geen aanpassingen hoeven te worden verricht;
5. Optimalisatie waterkwaliteit: waterverontreiniging voorkomen (ondermeer in bouwadvies meenemen) en zelfreinigend vermogen optimaliseren;
6. Seizoensberging: relatief schoon water bergen tijdens overschotten. Inlaat van (veelal verontreinigd) buitenwater minimaliseren.

Hierbij is rekening gehouden met het instrument watertoets (in overleg met de waterbeheerders komen tot een plan waarbij geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie optreedt, maar bij voorkeur verbetering). De helft van de sloten wordt uitgevoerd met natuurlijke oevers, voor een goed functioneren van het watersysteem bedraagt de diepte ten minste 1 meter. De drooglegging (het verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil) dient in stedelijk gebied minimaal 0,7 meter te zijn bij een maximale peilstijging van 0,4 m. En bij een afvoersituatie welke statistisch éénmaal in de 10 of 100 jaar zou kunnen voorkomen, mag de afvoer respectievelijk 1,4 en 2 maal de 'normale' afvoer bedragen. Het overige water dient in de Tabaksteeg zelf geborgen te worden. Uitgegaan wordt van een toekomstig waterpeil in de Oude Leusdergrift van NAP +1,30 meter à +1,40 meter (overeenkomstig huidige peil). Overleg heeft plaatsgevonden om te bezien of er mogelijkheden zijn voor lager peil. Het Waterschap Vallei & Eem heeft echter aangegeven dat niet kan worden uitgegaan van een lager peil.

Ontwateringscriteria

Voorwaarde voor een gezond woon- en werkklimaat is een goede vochthuishouding in en rond de woningen. Een vochtige leefomgeving kan, naast materiele schade, namelijk ook gezondheidsklachten tot gevolg hebben. Algemeen toegepaste criteria zijn:

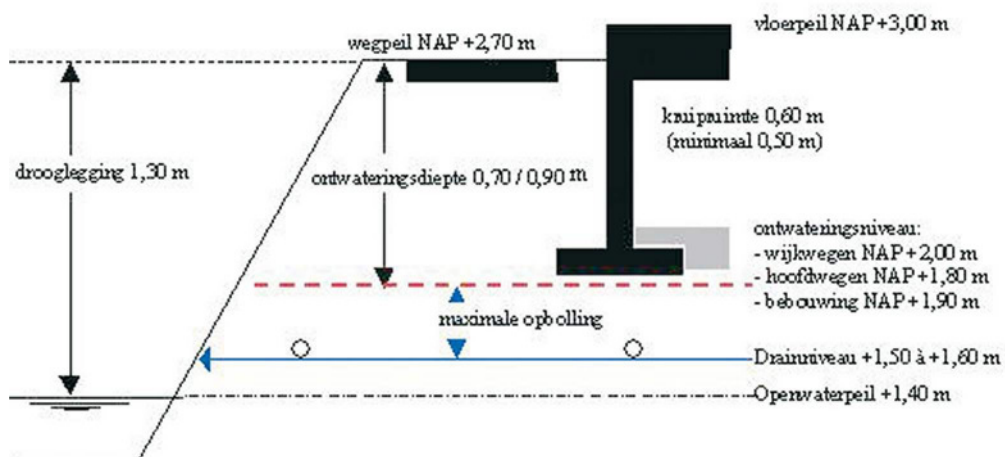
- De ontwateringsdiepte⁵ voor wegen moet zodanig zijn dat er draagkracht gewaarborgd is en vorst- en opdooi schade wordt voorkomen. Op basis van de gemiddelde maximale vorstindringingsdiepte onder de Nederlandse klimaatomstandighe-

⁵ *Onder ontwateringsdiepte wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en de hoogste grondwaterstand tussen de ontwateringsmiddelen*

den wordt als regel een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 tot 0,90 meter gehanteerd. In dit plan wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m gehanteerd;

- Als met kruipruimte wordt gebouwd moet voor het droog houden van de kruipruimte een ontwateringsdiepte (gemeten ten opzichte van het vloerpeil) van minimaal 1,10 meter worden aangehouden. Daarbij gehanteerde criteria zijn: een vloerdikte (inclusief isolatie) van circa 0,30 meter, een vrije ruimte onder de vloer van 0,60 meter (minimaal vereist is 0,50 meter) en een maximaal grondwaterniveau tot 0,20 meter onder het afwerkniveau van de kruipruimte. Een algemeen gehanteerde stelregel is dat een kortdurende overschrijding van deze norm van eenmaal per twee jaar en gedurende een maximale periode van zeven dagen nog toelaatbaar wordt geacht. Een enkele overschrijding kan echter nog tot circa een half jaar na de gebeurtenis een vochtige kruipruimte (en mogelijke vochtoverlast) tot gevolg hebben;
- Als zonder kruipruimte wordt gebouwd kan worden volstaan met een maximale grondwaterstand van 0,50 meter ten opzichte van de bovenzijde van de vloer. In voorkomende situaties zijn de toelaatbare grondwaterstanden ter plaatse van de wegen en tuinen dus veelal maatgevend;
- Ter plaatse van groenvoorzieningen moet een ontwateringsdiepte van minimaal 0,50 meter beneden maaiveld worden gerealiseerd, waarbij in het groeiseizoen een eenmalige overschrijding tot boven 0,30 meter beneden maaiveld gedurende een periode van maximaal 7 dagen nog toelaatbaar is. Voor te planten bomen en laanbeplanting is het aan te bevelen uit te gaan van een ontwateringsdiepte van minimaal 0,80 meter.

Om de gegeven ontwateringnormen op een eenvoudige en duurzame wijze te kunnen realiseren is een bepaalde drooglegging⁶ vereist. Deze bedraagt minimaal 1,10 m. De drooglegging is echter niet maatgevend in Tabaksteeg. De ontwateringsdiepte wel, in verband met de hoge grondwaterstanden. Dit betekent een minimaal wegpeil voor het plangebied van NAP +2,90 m.



figuur 2 schematische weergave ontwateringaspecten en aanlegpeilen

⁶ Onder drooglegging wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en het openwaterpeil

De beschreven ontwateringscriteria hebben betrekking op de toekomstige situatie, dus een situatie waarin een groot deel van de terreinen zijn verhard. De op de verharde terreinen vallende neerslag zal daardoor niet (direct) in de bodem infiltreren.

In de bouwfase zijn de percelen nog maar gedeeltelijk verhard. Indien ook in de bouw-fase een goede ontwateringssituatie wordt verlangd, zullen veelal tijdelijke aanvullen-de maatregelen noodzakelijk zijn.

Toekomstige situatie

Al de neerslag die op het verhard oppervlak in de Tabaksteeg valt zal worden afge-koppeld (afvoer naar open water). De woningen in het zuidwesten zullen waarschijnlijk direct op de parallelle oost-west georiënteerde watergangen lozen. Het merendeel van de woningen zal echter het overtollige neerslagwater op de parallelle watergangen lozen. Deze watergangen wateren af op het water in de ecologische verbindingszone. Vanuit de ecologische verbindingszone zal het overtollige water in noordelijke richting stromen en uiteindelijk via een debiet- en peilregelend kunstwerk vertraagd op de Ou-de Leusdergrift lozen. De bestaande watergang ten oosten van het spoor (de Spoor-sloot) wordt niet aangetakt op de ecologische verbindingszone in verband met de slechtere waterkwaliteit van de Spoorsloot. De watergang zal door middel van duikers de hoofdontsluitingsweg kruisen. Deze watergang valt echter buiten het watersysteem van de Tabaksteeg.

Peil

Uitgegaan wordt van een huidig en toekomstig oppervlaktewaterpeil in de Oude Leus-dergrift van NAP +1,40 meter, bij basisafvoer. Het watersysteem in Tabaksteeg moet daarop vrij kunnen afvoeren en dus hoger zijn. Om te kunnen voldoen aan de eis van grondwaterneutraal bouwen wordt een oppervlaktewaterpeil aangehouden van NAP +1,65 m in het gehele watersysteem van Tabaksteeg.

Met de beschikbare gegevens is een berekening uitgevoerd om te bepalen welke peil-stijgingen optreden en of het percentage open water in het plangebied voldoende is. De berekening is uitgevoerd met twee neerslaggebeurtenissen die statistisch gezien eens in de 10 en eens in de 100 jaar zouden kunnen voorkomen ($T=10$ resp. $T=100$ bui), rekening houdend met de klimaatwijziging. Het blijkt dat bij een neerslag gebeur-tenis van eens in de 10 jaar een peilstijging in de Tabaksteeg optreedt van circa 0,20 meter. Bij een neerslag gebeurtenis van eens in de 100 jaar zal een peilstijging in de Tabaksteeg van circa 0,27 meter optreden. Dit levert geen problemen op met de drooglegging en voldoet aan de gestelde eisen. Uit de berekening blijkt dat er vol-doende open water aanwezig is om een piekbui die eens in de honderd jaar zou kun-nen voorkomen, te bergen.

In principe worden de grondwaterstanden ongemoeid gelaten hoewel enige verande-ring door de wijziging van functie niet te vermijden is. Het veldonderzoek laat zien dat lokaal de aangenomen GHG van NAP +2,20 m al wordt bereikt (d.d. januari 2004). Er zijn hoge grond- en oppervlaktewaterstanden aangetroffen die tevens aangeven dat het gebied, hydrologisch gezien, erg snel reageert. Gezien de kennis over Leusden Zuid en de huidige veldgegevens wordt geadviseerd veiligheidshalve toch drainage op het niveau van NAP +2,0 m aan te leggen. Daarmee worden alleen de hoogste grondwaterstanden afgetopt, die slechts weinig bereikt worden. Buiten een zone van ongeveer 100 m rondom Tabaksteeg worden geen veranderingen in de grondwatersi-tuatie verwacht. Gevolgen voor onder meer de Schoolsteegbosjes zijn derhalve niet te verwachten.

Watergangen

Er wordt van uitgegaan dat watergangen die grenzen aan een openbare ruimte waar door kinderen gespeeld wordt voorzien dienen te worden van een plasberm. Hetzelfde geldt voor watergangen die aan tuinen grenzen. Uit de berekeningen is reeds geconcludeerd dat een extreme neerslaggebeurtenis geen gevolgen heeft voor het benedenstrooms gebied. Er is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het neerslagwater te bergen. Het verdient de aanbeveling om ervoor zorg te dragen dat alle watergangen voldoende doorspoelbaar zijn en er geen doodlopende watergangen aanwezig zijn. Bij een piekbui zal het overtollige water zich dan snel verdelen over het gehele natte oppervlak. Derhalve zijn waterbelemmerende kunstwerken in de watergangen niet aan te raden. Bij natuurvriendelijke inrichting gaat het met name om de inrichting van de watergangen. Bij voorkeur zijn zij ruim opgezet, zodat er een groot zelfreinigend watervolume aanwezig is. Dit betekent voldoende breedte en waterdiepte. Daarbij natuurvriendelijke en waar mogelijk ondiepe oevers nastreven, waar voor flora en fauna goede ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zullen zijn. Waterschap Vallei & Eem heeft aangegeven dat tenminste 50% van de oevers natuurvriendelijk dient te zijn. Gekoppeld hieraan is doorstroming van belang. Uit kwaliteitsoogpunt is het realiseren van een waterdiepte van minimaal 1 meter (liefst 1,5 meter) van groot belang. In verband met de drainerende werking van diepe watergangen naar de omgeving is hier gekozen voor een waterdiepte van 1,0 m.

Het waterschap heeft aangegeven het water te gaan beheren en onderhouden vanaf moment van overdracht. De richtlijnen zijn als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

De verbreding en verdieping van de Oude Leusdergrift zal in een strook van circa 100 meter enigszins bijdragen aan het aftoppen van de hoogste grondwaterstanden in Leusden-Zuid. Het blijven monitoren van de grondwaterstanden in Leusden-Zuid verdient aanbeveling. Het advies geldt om door te gaan met aanbrengen van drainage daar en wanneer dat mogelijk is. Het drainagepeil dient zo hoog mogelijk gekozen te worden zodat geen onnodig grondwater wordt afgevoerd. Het onderzoek geeft duidelijk aan waar zich de grootste problemen voordoen.

Afkoppeling en riolering

In de Tabaksteeg wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Relatief schoon water van de daken en de wegen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voorzuivering van dit afgevoerde water is niet noodzakelijk. Infiltratie in de bodem is hier nauwelijks mogelijk aangezien er ter plaatse van de Tabaksteeg sprake is van een kwelsituatie.

De overstortdrempels dienen vrijgehouden te worden om te voorkomen dat schoon oppervlaktewater via het riool naar de rioolwaterzuivering stroomt.

Bij het ontwerp van de woningen is het raadzaam de daken dusdanig te ontwerpen dat waterafvoer mogelijk is (naar bij voorkeur één woningzijde, aan de zijde van de watergang). Daarbij is het van belang dat geen milieuonvriendelijke materialen worden gebruikt waaruit uitloging zou kunnen plaatsvinden. Daarbij is zowel het dakmateriaal van belang, als het materiaal dat gebruikt wordt voor de regengoten en afvoerende watergangen en molgoten. Ook bewoners kunnen worden gewezen op het gebruik van natuurvriendelijke bestrijdingsmiddelen en meststoffen. Indien de tuinen direct aan de watergangen grenzen, komt via de tuinen het water in het watersysteem terecht.

Tevens zal de ruimte tussen woning en watergang dusdanig ontworpen moeten worden dat afvoer ook daadwerkelijk mogelijk is (verhang creëren, zichtbare bovengrond-

se afvoer door middel van bijvoorbeeld molgoten of slootjes, kruising eventuele wegen, verbinding met ontvangende waterloop, voorlichting aan bewoners, eventueel vertraging inbouwen door regentonnen en vijvers etc.).

Waterkwaliteit

Zoals reeds is vermeld zijn er vele mogelijkheden om een goede waterkwaliteit te realiseren en te behouden: waterverontreiniging wordt voorkomen en zelfreinigend vermogen geoptimaliseerd. Door de aanleg van doorlopende watergangen zijn er mogelijkheden voor actieve doorspoeling. De Oude Leusdergrift heeft een drainerende functie en voert met name het teveel aan kwelwater af. De watergang staat echter onder invloed van de landbouw en riooloverstorten. Als op termijn de riooloverstorten op de Oude Leusdergrift aangepakt zijn, kan worden overwogen om de Oude Leusdergrift te koppelen aan het watersysteem van Tabaksteeg.

Conclusies

Samengevat kan worden gesteld dat met de inrichting van de Tabaksteeg er zeker sprake is van duurzaam waterbeheer. Er zijn diverse punten aangegeven waarmee bij de nadere inrichting en ontwerp van de wijk invulling wordt gegeven aan het duurzame karakter. Het verbreden en verdiepen van de Oude Leusdergrift heeft waarschijnlijk een beperkt positief effect op de ontwateringssituatie in de bebouwde kom van Leusden-Zuid.

Water heeft bijzondere aandacht gekregen in de voorschriften. Dit om de garantie te hebben dat de waterhuishouding in het plangebied na realisatie op de juiste wijze kan plaatsvinden.

In overleg met het waterschap en de provincie is tot een voorstel gekomen om te komen tot een juridisch adequate regeling in de voorschriften, om aan de provinciale wens tot specifiek sturingsinstrument te komen invulling te geven. In deze herziening zijn daarom de artikelen 3 (Beschrijving in Hoofdlijnen, BiH) en 4 (Woondoeleinden (uit te werken)) aangepast.

Het aspect water is met Waterschap Vallei en Eem uitvoerig besproken. Zij stemmen in met de toelichting en regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor water leiden tot de volgende consequenties met betrekking tot de planopzet:

- Voor water gelden de uitgangspunten voor duurzaam integraal waterbeheer;
- De waterhuishoudkundige gevolgen zijn met de waterbeheerders besproken;
- De waterhuishoudkundige situatie verslechtert als gevolg van het plan niet en wordt op onderdelen van oppervlaktewater deels verbeterd;
- Tenminste 8% van het totale planoppervlak bestaat uit water;
- De helft van de sloten wordt uitgevoerd met natuurlijke oevers. De sloten zijn 1 meter diep ten behoeve van een goed functionerend watersysteem;
- Voor nadere informatie wordt verwezen naar de detaillering van het plan "detaillering en richtlijnen beheer en onderhoud water"; (zie bijlage)
- In overleg met het waterschap en de provincie is tot een voorstel gekomen om te komen tot een juridisch adequate regeling in de voorschriften, om aan de provinciale wens tot specifiek sturingsinstrument te komen invulling te geven.

4.9 Milieuaspecten

Binnen deze paragraaf worden de resultaten vermeld van de milieuonderzoeken, die gebaseerd zijn op de nieuwe invulling van het gebied, het ontwerp voor de nieuwe woonwijk.

Geluidsaspecten wegverkeer

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat het geluidsniveau op geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) aan bepaalde normen dient te voldoen. De grenswaarde is 50 dB(A). In bepaalde gevallen is een hogere waarde mogelijk. Binnen stedelijk gebied is voor nieuwe woningen langs een bestaande weg ontheffing tot 65 dB(A) mogelijk en voor nieuwe woningen langs een nieuw aan te leggen weg ontheffing tot 60 dB(A). Voor de woningen waarop de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt moet een “verzoek hogere waarden” worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Het verdient de voorkeur zoveel mogelijk aan de grenswaarde van 50 dB(A) te voldoen en slechts in uitzonderingsgevallen hogere waarden toe te laten.

In de nieuwe woonwijk worden alle wegen ingericht als 30 km/ uur wegen. Berekeningen voor de geluidsbelasting als gevolg van de interne routestructuur zijn daarom niet langer aan de orde. In de Wet wordt gesteld dat voor wegen die zijn ingericht als 30 km/u wegen, akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ponroute

Aan de oostelijke zijde van de Tabaksteeg wordt de Ponroute langs de Pon-spoorlijn (met daarachter het bedrijf Pon) aangelegd. Om op korte afstand van beide geluidsbronnen te kunnen bouwen zijn geluidwerende maatregelen nodig. De mogelijkheden bestonden uit:

- Aparte geluidwerende maatregelen om de Ponroute en de Pon-spoorlijn (en het bedrijf Pon) af te schermen;
- Eén geluidwerende maatregel om zowel de Ponroute als de Pon-spoorlijn en het bedrijf Pon af te schermen.

Gekozen is voor aparte geluidwerende maatregelen voor de Ponroute en de Pon-spoorlijn (en Pon). Eén geluidwerende maatregel (in de vorm van een scherm) voor beide bronnen zou dusdanig hoog worden dat dit geen reële optie is. Bovendien is het dan benodigde scherm niet in te passen in de ecologische verbindingszone. De geluidwerende maatregel voor de Pon-spoorlijn en Pon wordt verderop in deze paragraaf behandeld onder het kopje Geluidsaspecten industrielawaai.

Om voor de woningbouw in de Tabaksteeg te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeer is een geluidwerende voorziening nodig in de vorm van een geluidswal, bestaande uit twee delen. De wal heeft een hoogte van deels 2 meter en deels 2,5 meter boven het wegdek en een lengte van in totaal 695 meter. De geluidswal wordt doorsneden door de wijkontsluitingsweg. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de uitwerkingsregels die gelden voor de ecologische verbindingszone. Voor details over de afscherming wordt verwezen naar het akoestisch rapport Hu.W0727-02-002.R04, wegverkeerslawaai (bijlage bij de toelichting).

Aansluiting Ponroute op Maanweg/ Groene Zoom

Aan de noordzijde van de Tabaksteeg takt de Ponroute aan op de bestaande Maanweg/ Groene Zoom. Deze toekomstige aansluiting zal effect hebben op de verkeersintensiteiten op beide wegen. Naar de akoestische gevolgen van de aansluiting van de Ponroute op de woningbouw langs de Maanweg en de Groene Zoom is onderzoek verricht (dorsserblesgraaf Hu.W0727-02-002.N01/NG, Notitie resultaten verkeerssi-

tuatie Maanweg). In de notitie zijn de bestaande situatie op de Maanweg/ Groene Zoom, de autonome groei in de komende 10 jaar op beide wegen en de autonome groei in de komende 10 jaar inclusief aansluiting van de Ponroute onderzocht. Bij toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB(A) op de woningen aan de Maanweg en de Groene Zoom, die binnen een zone van 200 meter van de aansluiting van de Ponroute liggen, dient ontheffing te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. De verschillen worden bepaald met een ondergrens van 50 dB(A). Voor de overige woningen langs de Maanweg en de Groene Zoom geldt alleen dat de gevolgen van de aansluiting van de Ponroute inzichtelijk gemaakt moeten worden. Uit de berekeningen blijkt dat nergens sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, als gevolg van de aansluiting van de Ponroute op de Maanweg/ Groene Zoom. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de akoestische notitie Hu.W0727-02-002.N01/NG, deze is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Mogelijk toekomstige aansluiting van de Ponroute op de Hamersveldseweg

Dit bestemmingsplan maakt het doortrekken van de Ponroute naar de Hamersveldseweg niet mogelijk. Doortrekken van de Ponroute is in de toekomst echter zeker een optie, omdat het zuidelijke deel van de Hamersveldseweg hierdoor sterk ontlast zou kunnen worden. Het verkeer van en naar bedrijventerrein Ambachtsweg kan dan afgewikkeld worden via de nieuwe weg aan de oostzijde van de Pon-spoorlijn, de spoorlijn oversteken en vervolgens via de Ponroute aan de westzijde van het spoor naar de Maanweg rijden. Als deze verbinding er is, ligt het voor de hand om op het gedeelte van de Hamersveldseweg ten zuiden van de spoorwegovergang alleen langzaam verkeer toe te laten. De bereikbaarheid van bedrijventerrein Ambachtsweg is dan goed geregeld, terwijl ongewenste autoverkeer via het zuidelijk gedeelte van de Hamersveldseweg een halt wordt toegeroepen.

In het verkeersmodel is rekening gehouden met de mogelijke toekomstige doortrekking van de Ponroute richting de Hamersveldseweg (zie ook afbeelding Overzicht verkeersintensiteiten Tabaksteeg). Het verkeer dat deze aansluiting zou genereren is in het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï reeds meegenomen. De indirecte geluidhinder, als gevolg van de activiteiten op het hoofdspoor en van trailerverkeer op de nieuwe ontsluitingsweg vanaf het Ponterrein naar de doorgetrokken Ponroute richting de Hamersveldseweg, bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (zie ook *dorsserblesgraaf*, rapportage Hu.W0727-02-002.R01, industrielawaai).

Dorpsstraat

De Dorpsstraat maakt deel uit van het verblijfsgebied met een 30-km regime. Akoestisch onderzoek is daarbij niet noodzakelijk en de geprognosticeerde intensiteiten geven daar ook geen aanleiding toe.

Memo akoestische onderzoeken Tabaksteeg in relatie tot luchtkwaliteitsonderzoek Tabaksteeg

Naar aanleiding van nieuwe uitgangspunten in de memo “akoestische onderzoeken Tabaksteeg in relatie tot luchtkwaliteitsonderzoek Tabaksteeg” dd. 15 december 2006 is bezien of de berekeningen en resultaten van de akoestische onderzoeken nog actueel zijn. Deze memo is als bijlage opgenomen.

Dorpsstraat

Ten tijde van het akoestisch onderzoek was er sprake van dat de Dorpsstraat een 50 km/uur weg zou worden. In het definitieve plan geldt voor geheel Tabaksteeg, m.u.v. de Ponroute, een 30 km/uur regime. Op grond van de Wet geluidhinder hoeven 30 km/uur wegen niet te worden getoetst.

Dit is een wijziging van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek. Omdat dit uitsluitend positieve gevolgen heeft voor de berekende geluidniveaus (deze zullen lager zijn met dit gegeven) hoeven de akoestische rapporten niet te worden aangepast.

Conclusie

De gebruikte verkeersintensiteiten in het akoestisch onderzoek voor de ontsluiting van Tabaksteeg via de Maanweg/Groene Zoom zijn hoger dan de intensiteiten die zijn gebruikt in het luchtkwaliteitsonderzoek.

Het luchtkwaliteitsonderzoek is van recentere datum en gaat hierdoor uit van meer waarheidsgetrouwe gegevens. Daarnaast leidt de worst-case benadering van de uitgevoerde akoestische onderzoeken niet tot overschrijdingen van de geluidnormen. Indien de verkeersintensiteiten uit het luchtkwaliteitsonderzoek akoestisch worden doorgerekend geeft dit een positiever beeld. Dit betekent een lagere geluidbelasting op de gevels van de woningen langs de Maanweg en de Groene Zoom.

Het is dus niet nodig om op basis van de huidige kennis de reeds aanwezige akoestische onderzoeken aan te passen. De aanwezige onderzoeken geven een goed beeld van de akoestische situatie ten gevolge van het plan Tabaksteeg.

Ten gevolge van het plan Tabaksteeg treden geen akoestische knelpuntsituaties op en wordt voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Geluidsaspecten industrielawaai

De grenswaarde voor de maximale geluidsniveaus voor industrielawaai in de dagperiode is 70 dB(A). Naar verwachting is het niet mogelijk om eventueel ontheffing van deze grenswaarde te verkrijgen. De grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (=equivalent geluidsniveau) bedraagt voor een rustige woonwijk 45 dB(A) (etmaalwaarde).

In de dagperiode zijn vooral de pieken tijdens het lossen van de treinen bepalend, voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is het geluid van Pon over het gehele etmaal van belang.

Voor de invloed van de Pon-spoorlijn en Pon op de woningen van Tabaksteeg is akoestisch onderzoek verricht (dorsserblesgraaf, rapportage Hu.W0727-02-002.R01, industrielawaai). Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingplan gevoegd. De representatieve bedrijfssituatie van Pon zoals die wordt gehanteerd in de aanvraag voor de revisievergunning (2003) vormt het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek.

Voor informatie wordt verwezen naar het akoestisch rapport Hu.W0727-02-002.R01, industrielawaai.

Aanvullend onderzoek dimensionering geluidsscherm

Inmiddels is in verband met een nieuwe verkaveling en aanvullende informatie, de dimensionering van het geluidsscherm nauwkeuriger onderzocht. (DHV, plangebied

Tabaksteeg te Leusden, actualisatie akoestisch onderzoek Wet Milieubeheer, onderdeel industrielawaai, A0338, reg.nr Hu.A0338.R01, februari 2006)

Een scherm zal worden opgericht op 3,1 m +NAP. Dat scherm krijgt een hoogte van maximaal 9,1 m +NAP en een lengte van 820 meter. Het scherm wordt 12,0 m uit het hart van het meest nabijgelegen hoofdspoor opgericht. Voor de berekening en motivatie wordt verwezen naar het rapport in de bijlagen.

Door deze maatregel kan aan het gestelde in de Wet worden voldaan.

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot Luchtkwaliteit is in paragraaf 2.5 aangegeven dat de regelgeving en rekenmethoden recent zijn gewijzigd. Omwille van de actualiteit van het onderzoek is daarom eind 2006 opnieuw onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteitsituatie, zowel in de situatie van de huidige externe ontsluiting als in de situatie van de nieuwe externe ontsluiting. Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Luchtkwaliteitonderzoek Tabaksteeg (dossier : A2207-03.001, registratienummer : MD-MO20061304).

In het Besluit Luchtkwaliteit wordt aandacht gevraagd voor de concentraties benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), koolmonoxide (CO), lood (Pb), stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (uitgedrukt in deeltjes van een omvang tot 10 micrometer, PM10). De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de overige te toetsen stoffen wordt ruim aan de normen voldaan.

Het besluit gaat uit van maximaal toelaatbare jaargemiddelde concentraties en maximaal toelaatbare etmaalgemiddelde concentraties, waarbij voor het laatste tevens geldt dat deze een beperkt aantal maal per jaar overschreden mogen worden.

Tijdelijke situatie

De berekeningen van de luchtkwaliteit in en rond het invloedsgebied laten zien dat in de tussenliggende jaren tot en met 2010 in geen van de berekende jaren voor geen van de situaties sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof. In de uiterste situatie -uitgaande van de ontsluiting via de bestaande infrastructuur, zonder dat de geplande verbreding van de Randweg is gerealiseerd- is in 2008 en 2009 weliswaar sprake van overschrijding van de grenswaarde voor de concentratie stikstofdioxide jaargemiddeld, maar wordt de te toetsen plandrempel niet overschreden. Dit is toelaatbaar, omdat de grenswaarde in 2010 van kracht wordt en tevens is aangetoond dat er in 2010 zonder verbreding van de Randweg wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Daarnaast verbetert de situatie door de maatregel "verbreding Randweg" in de planning naar voren te halen. De verbetering is zodanig dat de grenswaarde ook vóór 2010 niet meer wordt overschreden.

Op grond van de bovenstaande conclusies zijn er voor de tijdelijke situatie voor de voorgestelde ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Toekomstige situatie

De berekeningen van de luchtkwaliteit in en rond het invloedsgebied laten zien dat in de situatie na oplevering van de Nieuwe Maanweg er in geen van de berekende toekomstjaren sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. De ontwikkeling van Tabaksteeg leidt ook in de toekomstige situatie tot enige verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze verslechtering leidt echter niet tot overschrijding van de grenswaarden.

Op grond van de bovenstaande conclusies zijn er voor de toekomstige situatie geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit voor de voorgestelde ontwikkeling van het volledige plan Tabaksteeg en de aanleg van de nieuwe Maanweg.

Externe veiligheid

Binnen 4 meter aan weerszijden van de hoofdaardgasleiding mag niet gebouwd worden. De aardgasleiding inclusief in acht te nemen afstanden, worden op de plankaart en de voorschriften vertaald middels een dubbelbestemming.

De Dorpsstraat volgt het verloop van de aardgasleiding, de leiding vormt op deze manier geen belemmering voor de ontwikkeling van Tabaksteeg. Ter plaatse van de ligging van de gasleiding zal de verkaveling daarop worden afgestemd.

Energie

De mens heeft behoefte aan een schone, veilige en productieve leefomgeving. Een goede leefomgeving houdt in dat bewoners, ondernemers en gebruikers van de openbare ruimte de leefomgeving ervaren als herkenbaar, prettig en aantrekkelijk zodat ze er graag wonen, werken en verblijven. De gemeente Leusden hanteert daarom het begrip “duurzaam ontwikkelen” als uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk Tabaksteeg.

In het kader van “duurzaam ontwikkelen” reikt het ambitieniveau voor de Tabaksteeg verder dan wettelijk is voorgeschreven. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met maatregelen die energiegebruik kunnen beperken. Zoals bezonning van gevels en daken in verband met passieve en actieve zonne-energie.

Ook het materiaalgebruik is gericht op beperking van materialen als verharding en het gebruik van materialen met een geringere milieubelasting en natuurvriendelijke materialen.

Conclusies met betrekking tot de planopzet

De uitgangspunten voor milieuaspecten leiden tot de volgende consequentie met betrekking tot de planopzet:

- Om te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï is langs de Ponroute een geluidswal nodig. De wal heeft een hoogte van deels 2 meter en deels 2,5 meter boven het wegdek en een lengte van in totaal ongeveer 700 meter. De geluidswal wordt doorsneden door de wijkontsluitingsweg;
- Er is geen sprake van reconstructie als gevolg van de aansluiting van de Ponroute op de Maanweg en de Groene Zoom;
- Om te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 70 dB(A) voor de dagperiode voor het maximale geluidsniveau (industrielawaai) is een geluidsscherm nodig van maximaal 9,1 meter +NAP (6 m maaiveld);
- Voor de voorgestelde ontwikkelingen zijn er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen;
- De aardgasleiding, inclusief in acht te nemen afstanden, wordt op de plankaart en in de voorschriften vertaald middels een dubbelbestemming;
- In het stedenbouwkundig ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met maatregelen die energiegebruik kunnen beperken;

4.10 Kabels en leidingen

Voor de aanleg van kabels en leidingen is in elke straat een tracé van 2,25 meter nodig, bij voorkeur in het trottoir ten behoeve van de bereikbaarheid.

4.11 Consequenties voor de planopzet

- In de Tabaksteeg wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd;
- In de Tabaksteeg is ruimte voor combinaties van wonen met werken en zorg;
- De voorzieningen zijn bedoeld voor Leusden-Zuid en de Tabaksteeg. De voorzieningen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat ze goed bereikbaar zijn vanuit beide wijken;
- Onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdinfrastructuur, de interne infrastructuur en langzaam verkeersroutes;
- Karakteristieke landschappelijke kenmerken dienen opgenomen te worden in het stedenbouwkundig plan;
- Openbaar groen moet multifunctioneel zijn en van goede ruimtelijke kwaliteit;
- Voor kinderen van verschillende leeftijdscategorieën worden speelvoorzieningen gerealiseerd op verschillende afstanden van de woning;
- Langs de rand van het plangebied is een ecologische verbindingszone beoogd die voldoet aan door de provincie gestelde eisen.

De bovengenoemde aspecten zullen bij de planvorming nadrukkelijk onderwerp van afweging zijn. Factoren als verwevenheid van functies, bereikbaarheid, aandacht voor openbaar vervoer en langzaam verkeersverbindingen zijn van belang. In het globale bestemmingsplan wordt namelijk de hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk vastgelegd.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN KWALITEITSINSTRUMENTARIUM

5.1 Inleiding stedenbouwkundig plan

In de voorgaande hoofdstukken zijn verschillende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de planopzet genoemd. Op basis van deze uitgangspunten is een Stedenbouwkundig Plan en een Kwaliteitsinstrumentarium voor de Tabaksteeg opgesteld, deze zijn op 20 maart 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de hand van een aantal basisprincipes wordt in dit hoofdstuk het stedenbouwkundig plan toegelicht.



referentiebeeld

5.2 Karakteristiek “Dorps Wonen”

De Tabaksteeg ligt aan de rand van Leusden op de overgang naar een rijk en gevarieerd landschap. Als stedenbouwkundige invulling is gekozen voor een dorps en landelijke uitstraling. “Dorps wonen” is als inspiratiebron voor het ontwerp gebruikt. Het groeiproces in de tijd is echter een zeer belangrijk kenmerk van een dorp. Het ligt dan ook niet in de bedoeling een dorp te maken. De Tabaksteeg wordt een moderne wijk met een dorps karakter. Vanuit de karakteristiek dorps wonen, wordt er gestreefd naar het zoveel mogelijk inpassen van bestaande woonbebouwing van aanwezige boerderijen in het nieuwe woongebied.

5.3 Hoofdopzet stedenbouwkundig plan

Structuur

De verkavelingstructuur van de nieuwe woonwijk volgt zoveel mogelijk uit de landschapstructuur. De structuur van de Tabaksteeg wordt voornamelijk bepaald door oost-west georiënteerde sloten en elzenhakhoutsingels. Deze oriëntatie vormt het aanknopingspunt voor de verkaveling van de Tabaksteeg, woonstraten volgen deze structuur. De aanwezige landschapselementen van sloten en elzenhakhoutsingels (houtwallen) kunnen de woonstraten een eigen karakter meegeven.

Naast een oost-west oriëntatie is aan de rand van de Tabaksteeg een noord-zuid oriëntatie herkenbaar door de aanwezigheid van de Grift en de spoorlijn.

De afstand tussen de sloten in het slagenlandschap verschillen van elkaar, waardoor de kavelmaten verschillen. De plaatsing van de woning op de kavel kan eveneens

variëren, waarbij bijzondere straatbeelden als dubbele verkaveling mogelijk zijn. Aandacht voor de bezonning van de woning ten behoeve van het beperken van energiegebruik is gewenst. Variatie in architectuur is gewenst, mits samenhang met de omgeving blijft bestaan.

De aanwezigheid van de diverse landschapselementen in het plangebied geeft aanleiding tot het creëren van verschillende woonmilieus. In het stedenbouwkundig plan worden de volgende verschillende woonsferen benoemd:

- Wonen met uitzicht op het weidelandschap ten zuiden van de Tabaksteeg;
- Wonen aan de ecologische verbindingszone of aan een van de houtwallen;
- Wonen in (de nabijheid van) het centrum;
- Wonen aan water langs de Grift of aan een sloot.

Kortom voldoende mogelijkheden om een gevarieerd woonmilieu te bieden.

Ruimtelijke dragers

De karakteristiek 'dorps wonen' gaat uit van een hogere dichtheid bij de kern en een afnemende dichtheid richting het buitengebied. Ook in de Tabaksteeg wordt dit voorgestaan. Op deze manier vindt een geleidelijke overgang plaats naar het omringende landschap. Leusden-Zuid en de Tabaksteeg krijgen een gezamenlijk centrum in de Tabaksteeg ter hoogte van de Willem de Zwijgerlaan. Het centrum wordt gemarkeerd door een aantal herkenbare gebouwen, die zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht het centrum voelbaar maken. Zowel vanuit de nieuwe wijk als vanuit het bestaande Leusden-Zuid is dit centrum optimaal bereikbaar per auto, te voet en op de fiets. In het centrum zijn de dichtheden hoger, naar buiten toe overheerst de woonfunctie en aan de rand overheerst het groen als overgang naar het buitengebied.



referentiebeeld

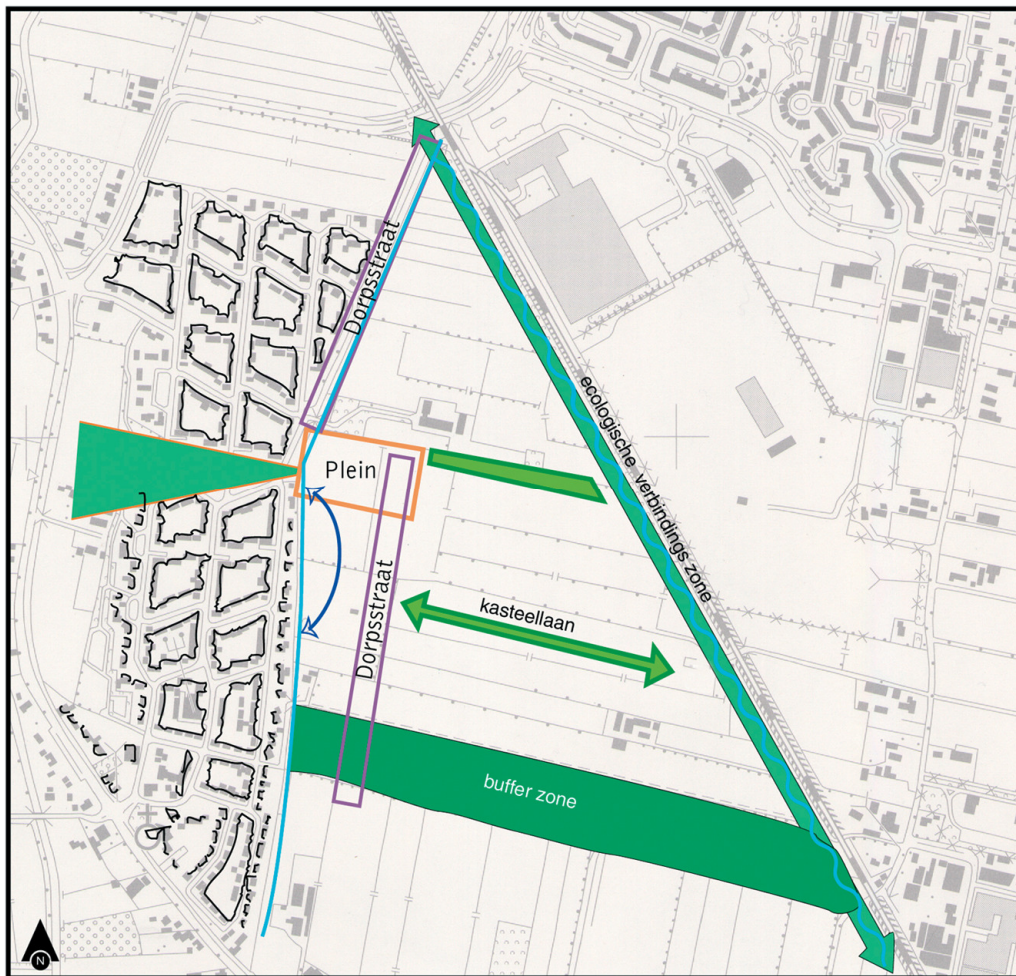
Het ontwerp bestaat uit een aantal belangrijk "ruimtelijke dragers":

Centrumgebied

Centraal gelegen tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid komt een centraal ontmoetingsplein met voorzieningen. Het centrum is gelegen aan de Dorpsstraat. De bus rijdt over de Dorpsstraat door het centrumgebied en maakt de voorzieningen goed bereikbaar.

De Dorpsstraat

De Dorpsstraat loopt in noord-zuidrichting min of meer evenwijdig aan de Grift en wordt onderbroken door het centrale plein.



ruimtelijke dragers

De Grift

De Grift vormt de grens tussen de Tabaksteeg en Leusden-Zuid. Ten zuiden van het centrumgebied wordt de Grift sterk verbreed, waardoor een waterrijke buurt ontstaat op de overgang tussen de twee wijken. Op verschillende plekken worden voorzieningen getroffen om de Grift over te kunnen steken.



referentiebeeld

De Kasteellaan

“De Kasteellaan” is een verwijzing naar de landgoederen in de omgeving van de Tabaksteeg. De laan loopt van de Dorpsstraat naar de ecologische verbindingzone.

5.4 Verkeersstructuur



referentiebeeld

Overeenkomstig de principes van 'Duurzaam Veilig' wordt onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen (50-km wegen) enerzijds en verblijfsgebieden (30 km-wegen) anderzijds.

De zogenaamde Pon-route die parallel aan de westkant van het spoor loopt, vormt de hoofdontsluiting voor de wijk Tabaksteeg. Alleen deze hoofdontsluitingsroute wordt als 50 km-weg aangewezen en als zodanig ingericht. Deze route krijgt ook een functie voor de vrachtwagentransporten van en naar Pon. Via een doorsteek in de spoorlijn kan de nieuwe toegang aan de zuidkant van het Pon-terrein worden bereikt. Door realisering van deze nieuwe aan-en afvoerroute wordt de Zuiderinslag ontlast.

Aan de westzijde van Tabaksteeg komt een tweede ontsluitingsroute, de Dorpsstraat. Deze weg wordt als 30 km-weg aangewezen en ingericht. Ook het openbaar vervoer zal over de Dorpsstraat gaan rijden. De Dorpsstraat loopt naar het centrumgebied, waardoor het centrum goed is ontsloten. Om doorgaand (sluip-)verkeer door het centrum te voorkomen wordt zowel ten noorden als ten zuiden van het centrum een zogenaamde 'knip' aangebracht. In principe kunnen alleen openbaar vervoer en de hulpdiensten deze 'knip' passeren. Alleen ingeval van een calamiteit kan de 'knip' tijdelijk worden opgeheven.

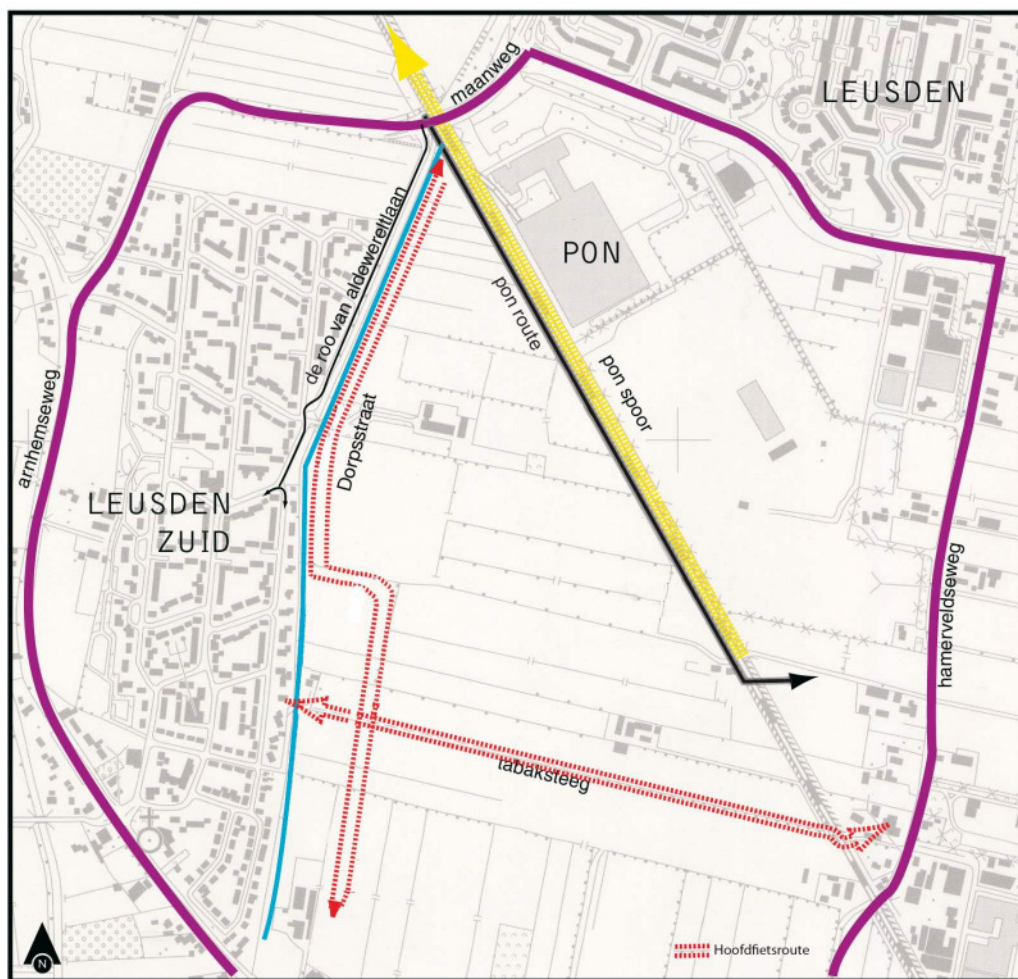


fietspad 'De Tabaksteeg'

Ook aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van het fietspad De Tabaksteeg, wordt een 'knip' aangebracht. De route ten zuiden van deze afsluiting is uitsluitend

toegankelijk voor openbaar vervoer, langzaam verkeer en hulpdiensten. Op deze manier wordt voorkomen dat deze noord-zuid verbinding als sluiproute wordt gebruikt. In het bestemmingsplan dient de mogelijkheid te worden opgehouden om de verkeerssituatie in een later stadium te herzien.

De woonstraten in het plangebied worden aangetakt op één van beide ontsluitingsroutes. De straten worden ingericht naar de principes van “Duurzaam Veilig”: een verblijfsgebied waar maximaal 30 km/u mag worden gereden. Binnen een verblijfsgebied dient het gemotoriseerd verkeer zich als gast te gedragen. Een verblijfsgebied dient zodanig te worden vormgegeven dat alle verkeersdeelnemers in principe van dezelfde rijbaan gebruik moeten kunnen maken. Het gewenste verkeersgedrag dient uit de aard en inrichting van de wegen voort te vloeien. In deze straten is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.



fietsverkeerstructuur

Om het fietsgebruik te stimuleren wordt een tweetal hoofdfietsroutes aangewezen. De eerste is het bestaande fietspad de Tabaksteeg. Deze route die wordt verbreed, wordt aangemerkt als de verbinding tussen Leusden-zuid en de kern Leusden. De andere hoofdfietsroute is geprojecteerd langs de Dorpsstraat, parallel aan de Grift. Ten zuiden van het plangebied wordt het fietspad doorgetrokken naar de Arnhemseweg. Deze fietsverbinding maakt onderdeel uit van een fietsverbinding tussen Woudenberg en Amersfoort. Sociale veiligheid op het zuidelijk deel van deze route vraagt aandacht bij

de uitwerking. Deze route wordt gebundeld met de busroute. De structuur voor het fietsverkeer wordt verduidelijkt aan de hand van bijgevoegd kaartje.

Voor parkeren gelden verschillende oplossingen, van langsparkeren tot parkeren op eigen erf. De parkeeroplossingen zijn gerelateerd aan de woningtypen. Eerder in deze toelichting is hiervoor een schema opgenomen.

5.5 Groen, water en open ruimte

Karakteristieke landschapselementen worden in het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk behouden. Water is een belangrijk element in de Tabaksteeg. Niet elke sloot of bomenrij blijft bestaan, maar de karakteristieke oost-west richting van elzenhak-houtsingels blijft gehandhaafd in de verkaveling.

In de Tabaksteeg worden verder verspreid groene plekken gecreëerd, onder meer als speelplekken. Deze groene plekken, de ecologische verbindingszone, de Kasteellaan, een groene wig tussen het centrum en de ecologische verbindingszone en voor- en achtertuinen vormen een groen decor in de wijk. De ecologische verbindingszone, de bufferzone en de Grift vormen de randen van de wijk.

De ecologische verbindingszone

Het belangrijkste groengebied wordt gevormd door de ecologische verbindingszone. De zone verbindt natuurkerngebieden buiten het plangebied met elkaar en fungeert als infrastructuur voor planten en dieren.

Het is daarom belangrijk de zone zoveel mogelijk te beschermen tegen negatieve invloeden van buitenaf en zo min mogelijk te doorsnijden. De zone wordt van de ontsluitingsroute gescheiden door middel van een (geluids-) wal.

De ecologische verbindingszone wordt ingericht in een tweetal zones, ten behoeve van een afwisselende structuur en diversiteit aan droge en natte natuurtypen, te weten:

1. De natuurzone,
2. De waterzone.

Natuurzone

Een zone met een aantal gradiënten van nat (nabij de waterzone) naar droog (op de geluidswal). De natuurzone wordt gedomineerd door verspreide beplanting van struikvormers en boomvormers afgewisseld met open plekken waar ruigtekruiden groeien. Aan de oever van het water groeit moerasbeplanting. Wilg en Els zijn de hoofdboomsoorten, waarbij Berk op de drogere delen wordt bijgemengd. Als inheemse heesters groeien in de natuurzone lijsterbes, vuilboom, meidoorn, boswilg en vlier. In de natuurzone heeft ecologie de ruimte. Voor dieren heerst er rust, zodat gebroed en genesteld kan worden in de poelen (door amfibieën en reptielen), op open plekken en in bossages (door vlinders) en in kleine bosjes door vogels en kleine zoogdieren.

Waterzone

De waterzone biedt ruimte aan verschillende typen watermilieus. Een sloot met een variabel profiel in breedte, diepte en helling van de oever zorgt ervoor dat een rijk, natuurlijk watermilieu kan ontstaan. Daarnaast is in de waterzone ruimte voor geïsoleerde poelen en eilanden met flauwe taluds waardoor een bloemrijke oevervegetatie tot ontwikkeling komt.

De waterzone heeft tevens een functie in de afwatering van Tabaksteeg. Teveel aan water kan tijdelijk bufferen in de zone en infiltreren in de bodem.

De ecologische verbindingzone heeft een minimale breedte van 50 meter. Op een drietal plaatsen wordt de zone ingesnoerd tot een minimale breedte van 35 meter. Insnoering vindt plaats ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de nieuwe woonwijk. Uiteraard dient bij de uitwerking van de ecologische verbindingzone speciaal aandacht besteed te worden aan een verantwoorde ecologische inrichting ter plaatse van de versmalling.

Om de continuïteit van de ecologische verbindingzone te kunnen waarborgen is het plangebied aan de zuidzijde uitgebreid met het beheercomplex van De Boom op Zuidwind en een deel van de Hamersveldseweg. Het plangebied sluit daarmee aan op het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Faunapassages verzachten de barrièrewerking van wegen door de ecologische verbindingzone, zoals de Hamersveldseweg, de Maanweg en ontsluitingswegen voor de nieuwe woonwijk. Faunapassages onder wegen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De bufferzone en recreatief medegebruik

In het gebied ten zuiden van fietspad Tabaksteeg ligt een bufferzone tussen de nieuwe woonwijk en landgoed De Boom. Deze zone vormt de overgang van het dorp naar het achterland, in de zone wordt vooralsnog niet gebouwd. Aansluiting wordt gezocht op het karakter van het landgoederengebied van Stichting "De Boom", verder naar het zuiden. Met uitzondering van de zuidelijke verbinding richting de Arnhemseweg, in principe bedoeld voor bus, calamiteitenverkeer en langzaam verkeer, zijn in de zone geen verbindingen voor fietsers of voetgangers geprojecteerd. Het fietspad Tabaksteeg vormt dan ook de zuidelijke bebouwingsgrens van de woningbouwlocatie.

Desondanks lijkt het de moeite waard om bij de nadere uitwerking van het plan eventuele mogelijkheden te onderzoeken voor vormen van recreatief medegebruik voor bewoners van Tabaksteeg en Leusden-Zuid. Naast de ecologische verbindingzone, parallel aan het spoor, zou deze bufferzone een uitstekende aanvulling kunnen zijn voor de groenvoorzieningen in en om het plangebied.

Deze visie sluit ook aan op een structuurvisie voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente Leusden zoals opgesteld door Stichting "De Boom" in samenwerking met Landgoed Den Treek- Henschoten B.V. en Landgoed Lockhorst. In deze visie wordt voorgesteld om in de bufferzone een nieuw landgoed of een buitenplaats te ontwikkelen. Door realisering daarvan ontstaat een kostendrager die aanleg en beheer van een publiek opengesteld park en/ of bos mogelijk maakt. Bij de uitwerking van het plan zullen de mogelijkheden betreffende dit principe in overleg met Stichting "De Boom" nader worden verkend.

5.6 Kwaliteitsinstrumentarium

Het Kwaliteitsinstrumentarium is een reeks richtinggevende regels, waaraan de uitwerkingsplannen moeten voldoen om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat vooral om stedenbouwkundige voorwaarden en eisen. De bepalingen waar de plannen aan moeten voldoen zijn erop gericht om een samenhangend, integraal plan te kunnen realiseren voor het hele plangebied.

Het Kwaliteitsinstrumentarium is, samen met de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst, een contract tussen de gemeente en de samenwerkende marktpartijen. Daarmee is het een hulpmiddel om de uitwerkingsplannen te toetsen en te controleren.

Het Kwaliteitsinstrumentarium is op zichzelf geen juridisch bindend document. Na vaststelling door de gemeenteraad is het aan te merken als een beleidsstuk als bedoeld in artikel 9 van de gemeentelijke bouwverordening. Het vormt dan mede een toetsingskader voor de realisatie. Voor de beoordeling van bouwplannen bundelt het de toetsingselementen voor het gemeentelijk welstandstoezicht.

Het bestemmingsplan vormt echter het wettelijke en juridische kader waarin de ruimtelijke ordening van een bestaand of nieuw te ontwikkelen gebied wordt beschreven. Bouwplannen moeten aan de bepalingen van een bestemmingsplan en de daarop gebaseerde uitwerkingsplannen voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een bouwvergunning. In de voorschriften van het bestemmingsplan is geregeld dat bij het uitwerken van de plannen gestreefd wordt naar realisering van de kwaliteitseisen die zijn aangegeven in het stedenbouwkundig plan en het kwaliteitsinstrumentarium van het Masterplan Tabaksteeg.

5.7 Consequenties voor de planopzet

In dit hoofdstuk is het stedenbouwkundig plan toegelicht. Dit plan dient vertaald te worden in de juridische regeling van het bestemmingsplan. De belangrijkste structuur-bepalende elementen, zoals de oost-west gerichte verkaveling, de locatie van het centrumgebied en de ecologische verbindingszone, de bufferzone en het principe van de hoofdontsluiting, zijn "hard". Deze elementen worden vastgelegd in het bestemmingsplan, uiteraard met de nodige flexibiliteit. De meer ondergeschikte zaken, zoals de specifieke situering van de woningen of voorzieningen, dienen niet in dit stadium vastgelegd te worden. Voor deze zaken dient het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit en ruimte voor verandering te bieden. In het volgende hoofdstuk wordt het juridische systeem nader toegelicht.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Principe-opzet

De basisprincipes van het stedenbouwkundig plan, zoals beschreven in hoofdstuk 5, worden in het bestemmingsplan juridisch vastgelegd. Omdat de ontwikkeling van Tabaksteeg plaats zal vinden over een lange periode is het zaak om de bestemmingsplanregeling zo te ontwerpen dat deze zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn, maar moet tegelijkertijd voldoende duidelijkheid bieden ten aanzien van de ruimte voor veranderingen. Het plan moet de nodige bescherming bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Voor het nieuwe woongebied is gekozen voor een globale, uit te werken, bestemming ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het voordeel van een uit te werken bestemming is enerzijds dat in de toekomstige realisatiefase(n) ingespeeld kan worden op de meest recente ontwikkelingen die zich voordoen. Anderzijds kan voorkomen worden dat voortijdig bouwvergunning verleend moet worden voor zaken die eigenlijk niet passen in de beoogde invulling van het woongebied. De woningen zullen gedurende een lange periode gebouwd worden. In de uitwerking(en) kan steeds ingespeeld worden op de meest actuele gegevens met betrekking tot de gewenste differentiatie naar prijs, grootte en financieringswijze van de woningen. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn door middel van aanduidingen op de plankaart en in uitwerkingsregels in de voorschriften vastgelegd.

Bij het uitwerken dienen Burgemeester en Wethouders binnen die voorwaarden en regels te blijven.

Belanghebbenden en anderen die zich betrokken voelen bij de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied, worden in het kader van de totstandkoming van een uitwerking vooraf in de gelegenheid gesteld tot inspraak betreffende het concept of voorontwerp van de uitwerking. Vervolgens wordt, ingevolge het bepaalde in artikel 11, lid 1 WRO, een procedure doorlopen, waarin het ontwerp van de uitwerking ter inzage wordt gelegd en gelegenheid wordt geboden om zienswijzen omtrent het ontwerp in te dienen. Indien zienswijzen worden ingediend, wordt de uitwerking ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

De bestaande spoorweg en wegen hebben een gedetailleerde bestemming ex artikel 10 WRO. Een gedetailleerde bestemming is eveneens gegeven aan de groene bufferzone aan de zuidzijde van het plangebied, het agrarisch gebied rond de ontsluitingsroute ten zuiden van de bufferzone en aan boerderij De Zuidwind aan de Hamersveldseweg.

Beschrijving in hoofdlijnen

Zoals in de toelichting is gemeld, heeft water de bijzondere aandacht in dit bestemmingsplan gekregen. De verdere ontwikkeling van het plangebied dient plaats te vinden onder de voorwaarde dat de beoogde waterhuishouding afdoende is verzekerd.

Om die reden is ervoor gekozen een beschrijving in hoofdlijnen ten aanzien van waterhuishouding op te nemen. In dat artikel staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeksrapporten verwoord.

Het College van B&W is gehouden bij verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de Beschrijving in Hoofdlijnen.

Voorlopig bouwverbod en anticipatie

Zolang een uitwerking geen rechtskracht heeft gekregen, kan in dat deel van het plan slechts een bouwvergunning worden verleend als het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met de ontwerp-uitwerking, zoals die ter inzage is gelegd én vooraf geen bezwaar is ontvangen. Het voorlopige bouwverbod is bedoeld om te voorkomen dat zaken die niet passen binnen de uitwerking van het plan gerealiseerd worden.

Wijzigen en uitwerken zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten

Het zevende lid van artikel 11 WRO maakt het uitwerken en wijzigen van het plan zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten mogelijk, indien:

- Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan hebben aangegeven dat de resultaten ten aanzien van de betreffende uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid daarvan hun goedkeuring niet behoeven, én
- Tegen de ontwerp-uitwerking of -wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het uitwerken en/ of wijzigen een gemeentelijke aangelegenheid.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot uitwerking gaan, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waardoor deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld, dus zonder Gedeputeerde Staten daarbij te betrekken. Bij deze wordt er bij Gedeputeerde Staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring van dit bestemmingsplan ten aanzien van de uit te werken bestemming en de wijzigingsbevoegdheid aan te geven dat uitwerkingen respectievelijk wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

6.2 Bestemming Woondoeleinden (uit te werken)

Algemeen

De gronden die in aanmerking komen voor woningbouw hebben een uit te werken bestemming gekregen, te weten de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)". De uitgangspunten voor de inrichting van deze nieuwe woonwijk zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. In onderstaande paragrafen worden uitgangspunten beknopt toegelicht.

Bijzondere regels waterhuishouding

Na realisatie van de Tabaksteeg moet een afdoende waterhuishouding, met de uitgangspunten zoals verwoord in de onderzoeken, zijn gegarandeerd. Eerder is al opgemerkt dat hiertoe een beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. Die beschrijving heeft zeker een toegevoegde waarde, maar is niet meer dan streefbeeld om rekening te houden met.

Daarom zijn uitwerkingsregels ten aanzien van water toegevoegd bij deze bestemming. De regels bieden zoveel mogelijk zekerheid om de beoogde waterhuishouding te ondersteunen, maar moeten de beoogde waterhuishouding ook niet frustreren.

De uitwerkingsregels leggen het drainageniveau en het gemiddelde minimale peil (wegpeil) vast. De middelen die daarvoor worden aangewend blijven vrij. Bij de uitwerkingsregel is ook opgenomen dat met de Beschrijving in hoofdlijnen rekening dient te worden gehouden.

Wonen

De Tabaksteeg zal ingericht worden als een woonwijk. De belangrijkste functie in het gebied is dus vanzelfsprekend wonen. In het woongebied wordt een maximum aantal woningen gerealiseerd van 880. Behalve woningen zijn ook de bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Om “werken aan huis” te stimuleren is het toegestaan in een beperkt deel van de woning bepaalde bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. De belangrijkste voorwaarde is dat geen overlast voor de omgeving ontstaat en de activiteiten niet publiekgericht zijn. Ook een praktijkruimte, voor “aan-huis-gebonden” beroepsmatige activiteiten, is toegestaan. Als voorwaarde geldt ook voor deze activiteiten dat deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Per gerealiseerde woning wordt gestreefd naar minimaal 1,7 parkeerplekken. Voor parkeren op eigen terrein gelden de volgende normen:

	Parkeervoorziening c.q. parkeervorm	toerekenfactor	Parkeernorm	Benodigd in openbaar gebied
1	parkeerplaats op eigen terrein	0,00	1,70	1,70
2	tuinparkeerplaats met voorzieningen/ carport	0,70	1,70	1,00
3	enkele oprit zonder garage/ carport *)	0,70	1,70	1,00
4	Lange oprit zonder garage (2 auto's)	1,40	1,70	0,30
5	dubbele oprit zonder garage **)	1,40	1,70	0,30
6	garage zonder oprit	0,00	1,70	1,70
7	garage met korte oprit (één opstelplaats naast garage)	0,70	1,70	1,00
8	garage met lange oprit (2 auto's)	1,40	1,70	0,30
9	garage met dubbele oprit (2 auto's)	1,40	1,70	0,30

*) betreft een duidelijk aangelegde parkeerplaats op eigen terrein; minder gewenst i.v.m. handhaving

**) 2 x carport = 2 x 0,70

parkeerschema

Bebouwing

De bebouwing is gebonden aan de volgende hoogtematen⁷:

- Voor het grootste deel van het woongebied geldt een maximum van 3 lagen (exclusief kap) ofwel een goothoogte van 11 meter;
- Op enkele plaatsen worden in het stedenbouwkundig plan hoogteaccenten aangebracht. Voor deze hoogteaccenten geldt een maximum van 5 lagen plus een kap ofwel een goothoogte van 15 meter. De mogelijkheid om hoogteaccenten toe te passen is in de voorschriften beperkt tot 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen;
- De maximum hoogte bedraagt 15 m;
- Daarnaast wordt in de voorschriften bepaald dat de dakhelling niet steiler mag zijn dan 60° om (te) hoge kappen te voorkomen.

⁷ De bouwhoogtes zijn overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad bij vaststelling van het Masterplan Tabaksteeg (met uitzondering van het bestemmingsplan) op 20 maart 2003.



referentiebeeld

Centrumvoorzieningen

De voorzieningen zijn gebundeld in het centrumgebied. Het centrumgebied ligt centraal in het plangebied en is goed bereikbaar voor zowel de Tabaksteeg als voor Leusden-Zuid. In het centrumgebied zijn naast woningen de volgende voorzieningen toegestaan:

- Maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, een cultureel centrum en dienstverlening;
- Detailhandel tot een maximaal gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 2500 m²; waarvan maximaal 300 m² voor horeca.

Op de plankaart staat het centrumgebied aangeduid als "Centrumvoorzieningen". Ten behoeve van flexibiliteit bij de uitwerking van het centrumgebied mag het gebied in beperkte mate afwijken van het gearceerde gebied op de plankaart. Het gebied mag hoogstens 30 meter verschuiven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart.

Plein

Centraal in het centrumgebied is een gebied opgenomen met de aanduiding "plein". Het plein mag ten hoogste 30 meter verschuiven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart.

Wonen aan de Grift, overgang naar Leusden-Zuid

De overgang naar Leusden-Zuid bestaat, naast het plein, uit twee delen: het noordelijk deel parallel aan de De Roo van Alderwereltlaan en het zuidelijk deel langs de achterkanten van de woningen gelegen aan de Koningin Julianalaan.

In het noordelijk deel wordt de overgang tussen Leusden-Zuid en Tabaksteeg ingevuld door een verbreding van de Grift en de aanleg van de nieuwe Dorpsstraat in het plangebied Tabaksteeg.

In het zuidelijke deel wordt een groene zone, evenwijdig aan de Grift en tot aan de zuidelijke bufferzone in acht genomen. Ten oosten van deze groene zone ontstaat een besloten woongebied. Dit woonveld, met woningen langs een groene zone, ligt ingeklemd tussen de Grift en de bebouwing langs het zuidelijke deel van de Dorpsstraat.

Woon-werkcombinatie

Langs de Dorpsstraat wordt een levendig beeld nagestreefd. Op die plek zijn combinaties van wonen en werken toegestaan. Op de plankaart staat met de aanduiding "Woon-werkcombinaties" aangegeven waar deze combinatie toegestaan is. Aan de

bedrijfsmatige invulling van deze combinatie mag maximaal 80 m² gewijd worden. De bedrijfsmatige activiteiten mogen geen (milieu-)overlast opleveren voor de omgeving. Ook mag op deze plek geen horeca of detailhandel gevestigd worden.

De locatie waar woon-werkcombinaties zijn toegestaan kan ten hoogste 20 meter verschuiven ten opzichte van de aanduiding op de plankaart.

Ontsluiting

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de zogenaamde Ponroute, die parallel loopt aan de westkant van het spoor, tevens een belangrijke ontsluiting voor Pon. Daarnaast is een ontsluitingsroute gepland aan de westkant van de Tabaksteeg. Deze ontsluiting loopt door het centrumgebied. De beide hoofdontsluitingswegen zijn op de plankaart met de aanduiding “Tracé hoofdontsluiting” aangegeven. In verband met de gewenste flexibiliteit kan het aangeduide tracé tot 50 meter worden verschoven. Het hoofdprincipe blijft evenwel gehandhaafd.

De Roo van Alderwereltlaan is een ontsluitingsroute voor Leusden-Zuid en heeft op de plankaart de aanduiding “Tracé ontsluiting”. Deze route mag hoogstens 5 meter afwijken van de aanduiding op de plankaart.

De verkeerscirculatie van de Tabaksteeg is zodanig ontworpen dat de noordelijke buurten via de Dorpsstraat ontsloten worden en de zuidelijke buurten via de spoorroute. De wijkontsluitingspunten aan de spoorroute staan op de plankaart aangeduid als “Wijkontsluitingspunt”. Omdat de verkaveling van deze buurten nog niet gereed is, is voor de plek van deze aansluitpunten behoefte aan veel flexibiliteit. De punten kunnen daarom 200 meter verschuiven ten aanzien van de aangegeven plek op de plankaart.

De Tabaksteeg is, als belangrijkste fietsroute, op de plankaart aangegeven met de aanduiding “Tracé langzaam verkeersroute”. Ook voor deze aanduiding geldt een schuifmogelijkheid, deze is maximaal 50 meter. Het hoofdprincipe van de ontsluiting blijft gehandhaafd.

Water

De totale oppervlakte aan oppervlaktewater bedraagt ten minste 8% van de totale oppervlakte van het plangebied.

Voor de slagenverkaveling geldt dat met name de oost-west richting karakteristiek is en behouden moet blijven. De watersingels en sloten, zoals op de plankaart aangegeven, mogen 30 meter verschuiven, mits de hoofdrichting gelijk blijft. Bij het water horen oevers en taluds.

De Grift stroomt aan de westzijde van het plangebied. De Grift is een belangrijke watergang in de afwatering van het gebied, de waterloop zal dus in elk geval gehandhaafd blijven. De Grift wordt binnen het plangebied grotendeels verbreed naar circa 6 meter. Voor een deel is het exacte verloop van de waterloop nog niet duidelijk. Hier is de Grift op de plankaart aangeduid met de aanduiding “Water” binnen de bestemming Woondoeleinden (uit te werken).

Daar waar de exacte ligging bekend is, namelijk een groot deel van de Grift voor zover gelegen achter de woningen aan de Koningin Julianalaan, is deze ligging door middel van de bestemming “Water” exact op de kaart vastgelegd.



veevoederfabriek

Hindercirkel

Rond de mengvoederfabriek ligt een hindercirkel van 100 meter. In deze cirkel mogen geen geurhindergevoelige gebouwen, zoals woningen, gerealiseerd worden. Bij de uitwerking van dit gebied mogen dus uitsluitend functies gerealiseerd worden die niet gevoelig zijn voor de hinder van de mengvoederfabriek, zoals een weg, een fietspad, groen, water of de ecologische verbindingszone.

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die inhoudt dat de hindercirkel aangepast kan worden als de mengvoederfabriek in de toekomst minder overlast genereert of eventueel verdwijnt.

Ecologische verbindingszone

De ecologische verbindingszone wordt in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met behulp van een aanduiding "Ecologische verbindingszone" op de plankaart en een regeling in de voorschriften. In de voorschriften wordt juridisch vastgelegd dat de zone een minimale breedte heeft van 50 meter. Op maximaal drie plaatsen kan de ecologische verbindingszone worden versmald. Deze versmallingen zijn nodig ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de nieuwe woonwijk.

Om daarnaast in beperkte mate over een zekere flexibiliteit te kunnen beschikken om de woonwijk zo goed mogelijk en zo natuurlijk mogelijk te laten aansluiten bij de ecologische verbindingszone, mag de zuidwestelijke grens van de aanduiding "ecologische verbindingszone" in beperkte mate met ten hoogste 10 worden verschoven, onder de strikte voorwaarde dat deze incidentele versmalling qua oppervlakte volledig gecompenseerd wordt. Bijvoorbeeld: een versmalling van de zone met 5 meter (tot 45 meter), wordt daarmee elders, liefst in het aansluitende gebied, gecompenseerd met een uitbreiding met 5 meter (55 meter).

Een derde flexibiliteitsmogelijkheid betreft de mogelijke verschuiving van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' als geheel met maximaal 10 meter. Deze schuifmogelijkheid is opgenomen, om de breedte van het profiel van de hoofdontsluitingsroute langs het spoor de benodigde flexibiliteit te geven. Op de plankaart is nu uitgegaan van een breedte van deze route van 12,5 meter.

In de Beschrijving in Hoofdpijnen van de voorschriften wordt de inrichting van de ecologische verbindingszone beschreven. De ecologische verbindingszone bestaat uit twee zones: een droge natuurzone en een waterzone. Uitgangspunt daarbij om de droge zone ten behoeve van de doelsoorten zo groot mogelijk te houden. Tevens wordt voorzien in een goede aansluiting van het te realiseren gedeelte van de ecologische verbindingszone op de bestaande Ponlijn aan de zuidzijde.

In het bestemmingsplan zijn algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor enige flexibiliteit bij de uitwerking van het bestemmingsplan. Deze algemene flexibiliteitsbepalingen zijn niet van toepassing op de ecologische verbindingszone.

Continuïteit van de ecologische verbindingszone wordt daarnaast gewaarborgd door het mogelijk maken van de ecologische verbindingszone ter hoogte van de boerderij De Zuidwind aan de zuidzijde van het plangebied, door aan te sluiten bij het bestemmingsplan Buitengebied 1996 en door het mogelijk maken van faunapassages in de bestemming Wegen.

Behalve als ecologische verbindingszone is de zone mede bestemd voor ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden.

Bijzondere regel beeldkwaliteit

Burgemeester en Wethouders streven bij het uitwerken van de plannen naar een beeldkwaliteit en een kwaliteit van de buitenruimte, zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en het Kwaliteitsinstrumentarium die onderdeel uitmaken van het Masterplan voor de Tabaksteeg.

Bijzondere regel geluidwerende voorziening

Burgemeester en wethouders mogen het plan uitsluitend zodanig uitwerken dat woningen en andere geluidgevoelige objecten niet eerder kunnen worden gebouwd, dan nadat geluidreducerende maatregelen zijn gerealiseerd, of althans zeker is gesteld dat die maatregelen zullen zijn gerealiseerd vóór oplevering van de woningen en andere geluidgevoelige objecten, dat de geluidsemissie vanwege Pon automobielhandel, zoals beschreven in het Akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage), op geen van de gevels van die woningen en andere geluidgevoelige objecten de relevante maximale waarden overschrijdt.

6.3 Bestemming Spoorwegen

De Pon-spoorlijn heeft binnen het plangebied de bestemming Spoorwegen. Op drie plekken binnen de bestemming ligt de aanduiding "Spoorwegovergang". Het betreft de twee bestaande spoorwegovergangen in het noorden en zuiden van het plangebied en een nieuwe overgang ten behoeve van de ontwikkeling van de Tabaksteeg. De aanduiding voor de nieuwe spoorwegovergang betreft een zoekgebied, waarbinnen de overgang gerealiseerd zal worden afhankelijk van de inrichting van het gebied. Het zoekgebied heeft een schuifmogelijkheid van 100 meter.

6.4 Bestemming Wegen

De aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op de Maanweg heeft op de plankaart de bestemming Wegen. Behalve de weg, fiets- en voetpaden en benodigde voorzieningen zijn binnen deze bestemming viaducten, tunnels en ondergeschikte bouwwerken, zoals bushaltes, toegestaan. Ook faunapassages mogen gerealiseerd worden ten behoeve van de aanleg van de ecologische verbindingszone.

6.5 Bestemming Landgoed- en natuurbeheer

Om de continuïteit van de ecologische verbindingszone in zuidelijke richting te waarborgen is het plangebied uitgebreid met het beheerscomplex van De Boom ofwel boerderij de Zuidwind (Hamersveldseweg 146) en een deel van de Hamersveldseweg. Het woonhuis van De Zuidwind is als dienstwoning in gebruik bij een werknemer van stichting De Boom. Het overige deel van het perceel wordt door werknemers van stichting De Boom gebruikt als centrale uitvalsbasis voor de diverse onderhoudsactiviteiten ten behoeve van de verspreid gelegen bezittingen van de stichting in het buitengebied. In 2001 is door de gemeente toestemming verleend om een schuur te gebruiken voor opslag van goederen ten dienste van het onderhoud van landgoederen van en door de stichting, alsmede het hebben van geringe kantoorruimte ten behoeve van deze opslag en een schaftruimte voor het personeel.

Het perceel Hamersveldseweg 146 is thans geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied-Oost (vastgesteld 25 augustus 1977; goedgekeurd 27 september 1978 en KB 8 februari 1983). Binnen dit plan heeft het de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. In het bestemmingsplan Tabaksteeg wordt het perceel Hamersveldseweg 146 bestemd tot 'Landgoed- en natuurbeheer'. Binnen deze gedetailleerde bestemming zijn de huidige activiteiten van De Boom geregeld en is tevens een dienstwoning toegestaan, overeenkomstig het huidige gebruik van het perceel. De gronden rondom het perceel Hamersveldseweg 146 worden bestemd tot Groen, evenals de rest van de 'bufferzone' aan de zuidzijde van het plangebied. De aanduiding ecologische verbindingszone is op de plankaart doorgetrokken om het perceel Hamersveldseweg 146 heen, waardoor realisering van de ecologische verbindingszone ter plekke mogelijk wordt gemaakt.

Met de bovengenoemde uitbreiding van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Tabaksteeg is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied 1996.

6.6 Bestemming Groen

De bufferzone ten zuiden van de Tabaksteeg krijgt de bestemming Groen. Het groen vormt de landschappelijke overgang vanuit het dorpse gebied naar het buitengebied. Het groen kan tevens benut worden voor de aanleg van een route voor langzaam verkeer en speelplekken. De strook wordt aan de westzijde doorsneden door de hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting is in beginsel bedoeld voor een busverbinding en calamiteitenverkeer.

Ecologische verbindingszone

Om doortrekken van de ecologische verbindingszone in zuidelijke richting mogelijk te maken is de aanduiding "ecologische verbindingszone" opgenomen in de bestemming Groen. De Zuidwind is bestemd tot Landgoed- en natuurbeheer (zie paragraaf 6.6). De aanduiding "ecologische verbindingszone" loopt om De Zuidwind heen, zodat het doortrekken van de zone in zuidelijke richting mogelijk wordt gemaakt.



referentiebeeld

Wijzigingsbevoegdheid naar buitenplaats

Om de eventuele oprichting van een buitenplaats in de bufferzone mogelijk te maken is in de voorschriften voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid naar buitenplaats opgenomen. Specifiek wordt aandacht besteed aan ruimtelijk relevante aspecten op basis waarvan met de realisering van een buitenplaats kan worden ingestemd, zoals de samenhangende inrichting en beheer van landhuis en tuin.

Kenmerk van een buitenplaats is de zichtbaarheid of “beleefbaarheid” van het complex vanaf openbaar terrein. Het complex dient kwaliteit en allure uit te stralen. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van de kern zijn verschillende functies mogelijk, zoals wonen, een maatschappelijke voorziening of kantoren. Bijzondere aandacht verdienen de aspecten ontsluiting en parkeren. Uitgangspunt van het realiseren van een buitenplaats blijft het groenaspect. (Bron: Nieuwe Landgoederen en Buitenplaatsen in de provincie Utrecht, mei 1998).

De aspecten waaraan een buitenplaats dient te voldoen zijn de volgende:

- De buitenplaats bestaat voor een substantieel deel uit bos;
- Minimaal 80% van de buitenplaats is openbaar toegankelijk;
- Recreatief medegebruik is mogelijk;
- Bebouwing heeft een directe relatie met bestaande bebouwing;
- De bebouwing dient allure te hebben;
- De gebruiksmogelijkheden zijn ruim (kantoor, maatschappelijke voorziening, wonen). In beginsel zijn wel slechts 4 wooneenheden toegestaan;
- De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de hoogte van omringend groen, de goothoogte en hoogte mogen respectievelijk 11 en 15 m bedragen, een hoogteaccent is eventueel mogelijk;
- De maximale inhoud van de gebouwen is 5.000 m³;
- Parkeren dient aan het zicht te worden getrokken, de voorkeur gaat uit naar in-pandige parkeerplaatsen.
- Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid moet erop worden toegezien dat het bouwen van gebouwen onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Bovenstaande voorwaarden zijn, voor zover ruimtelijk relevant, opgenomen in de voorschriften. De wijzigingsbevoegdheid kan eenmaal worden toegepast, waarbij slechts één hoofdgebouw is toegestaan in het oostelijk deel van de gronden met de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid naar buitenplaats”, zodat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing van boerderij De Zuidwind. De omvang van de buitenplaats dient minimaal 2 hectare te bedragen. Bebouwing en verharding zijn gebonden aan

een maximum percentage van de oppervlakte van de aanduiding, namelijk maximaal 5% bebouwing en maximaal 20% bebouwing en verharding.

Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid naar buitenplaats wordt een inrichtings- en beheerplan opgesteld. Burgemeester en wethouders accorderen dat plan. In elk geval komen in het inrichtings- en beheerplan de volgende aspecten aan de orde: de inrichting en het beheer van de buitenplaats als één samenhangend geheel, de openstelling voor publiek en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Bovendien dient in het inrichtingsplan aan de oostzijde ruimte geboden te worden voor het realiseren van een deel of een aanzet tot een zogenaamde 'droge stapsteen', ten behoeve van de ecologische verbindingzone, in het gebied ten zuiden van het plangebied.

6.7 Bestemming Water

Zoals eerder genoemd is een deel van de Grift voor zover gelegen achter de woningen aan de Koningin Julianalaan, exact bekend. Dit huidige verloop is door middel van de bestemming "Water" exact op de kaart vastgelegd. De waterloop zal daar in de nieuwe situatie uitsluitend verbreed worden. Verbreding van het water is mogelijk binnen de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken)".

6.8 Bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarde

De hoofdontsluiting en de fietsroute lopen via de bufferzone richting de Arnhemseweg om op deze weg aan te takken. Om deze verbinding met de Arnhemseweg mogelijk te maken is het gebied rond de geplande hoofdontsluiting meegenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het gebied ten zuiden van de bufferzone is momenteel geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied" (1996), de huidige bestemming is Agrarisch gebied met landschapswaarden. Voor de strook rond de geplande hoofdontsluiting is dezelfde bestemming opgenomen.

6.9 Aardgasleiding (dubbelbestemming)

Door het plangebied loopt een hoofdaardgasleiding. Volgens de richtlijnen van het Ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geldt een afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding waarin niet gebouwd mag worden. Deze zone staat aangegeven op de plankaart. Andere functies, zoals groenvoorzieningen, water en wegen, zijn in deze zone onder voorwaarden wel toegestaan. Voor werkzaamheden binnen de zone voor de aardgasleiding is een aanlegvergunning vereist.

6.10 Handhaving

Het plan regelt duidelijk welke vormen van bouwen en gebruik op een bepaalde plaats zijn toegestaan en wat de motivering is voor die regels. Dat is een essentiële voorwaarde voor een goede uitvoering van het plan en voor een adequate controle en handhaving.

Om het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, moet aan een aantal vereisten worden voldaan, namelijk:

- Helderheid en overzichtelijkheid van de regels

- Bekendheid met de regels
- Toezicht op de naleving van de regels
- Een goede organisatie en coördinatie van dat toezicht met als eventueel sluitstuk handhavend optreden.

Naast het bestemmingsplan kunnen belangrijke instrumenten voor handhaving gelegd worden in voorwaarden in beheer- en realiseringsovereenkomsten.

Helderheid en overzichtelijkheid van de regels in het plan

In het onderhavige plan is nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de bewoner als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat in een bepaald geval is toegestaan en onder welke voorwaarden.

Bekendheid met de regels

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke regels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied én een goede instructie aan de ambtelijke instanties.

Op deze wijze kan een situatie worden geschapen waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan. Met name is het van belang dat de mensen weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is en of iets toegestaan is of niet.

Toezicht op de naleving van de spelregels

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar en opvallend controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Duidelijk moet zijn, dat in geval van overtreding daadwerkelijk zal worden opgetreden.

Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

Door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een goed overleg met en vertrouwen bij de gebruikers, kan een situatie worden geschapen, waarin handhaving in de vorm van daadwerkelijk optreden tegen overtreding niet gauw nodig zal zijn.

7. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Tabaksteeg (2004) heeft de procedure ten aanzien van vooroverleg ex artikel 10 Bro en inspraak doorlopen. Daarnaast heeft de tervisielegging plaatsgevonden.

De resultaten van dat vooroverleg, de inspraak en de tervisielegging zijn verwoord in de commentaarnota's.

Gelet op de inspraak op het bestemmingsplan Tabaksteeg 2004 en de omvang van de wijzigingen in deze herziening ex artikel 30 WRO behoeft op grond van de Inspraakverordening niet opnieuw inspraak plaats te vinden.

Gelet ook op de strekking en omvang van het plan en de reacties op het vooroverleg op het bestemmingsplan Tabaksteeg is vooroverleg over dit plan niet nodig geacht.

Het plan wordt eind 2006 in ontwerp ter inzage gelegd. Op dat moment wordt het ook aan de PPC ter beoordeling gestuurd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. Op grond van dit onderzoek is gebleken dat uitvoering van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Geluidwerende voorzieningen

Bij de economische uitvoerbaarheid van het plan Tabaksteeg is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanleg van de benodigde geluidwerende voorzieningen. Daar waar zonder geluidwerende voorzieningen de grenswaarden zouden worden overschreden wordt ervoor zorg gedragen dat bij de oplevering van deze woningen de geluidwerende voorzieningen volledig zijn gerealiseerd.

Bouwprogramma

Uitgaande van een bouwprogramma van maximaal 880 woningen is sprake van een gemiddelde (netto) dichtheid van circa 26 woningen per hectare.

Het ruimtebeslag (bvo) voor het benodigde niet-commerciële voorzieningenpakket (onderwijs, welzijn, sociaal-cultureel) bedraagt circa 2,5 hectare. Voor de commerciële voorzieningen wordt vooralsnog uitgegaan van een ruimtebeslag van circa 5 hectare.



bouwrijp maken

Een bijzonder element vormt, conform het Streekplan, de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Hiervoor is een reservering van een strook grond opgenomen langs de oostelijk plangrens van het gebied. De inrichtingskosten van deze 50 meter brede strook drukken volledig op de grondexploitatie van de locatie. Deze kosten betreffen onder meer de aanleg van een landschap bestaande uit droge en vochtige heiden en droge, schrale graslanden zodat de biotopen van de binnen het plan aangemerkte doelgroepsoorten kunnen worden gerealiseerd.

Civieltechnische aspecten

Binnen de uitgevoerde haalbaarheidsanalyses zijn normatieve aannames gedaan ten aanzien van de wijze van bouw- en woonrijp maken. Het merendeel van de gehanteerde uitgangspunten is in overleg met Openbare Werken vastgesteld en/ of gebaseerd op ervaringen die zijn opgedaan bij de planontwikkeling van de locatie 't Vliet. Enkele belangrijke uitgangspunten worden hieronder kort toegelicht.

- Ophoging: in het gebied wordt uitgegaan van de zogenaamde cunettenmethode;
- Riolering: voor de afvoer van regen- en afvalwater wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel;
- Kunstwerken en voorzieningen: de benodigde kunstwerken en civieltechnische voorzieningen zoals bruggen, duikers, geluidswallen en/ of schermen en inrichtingselementen (bijvoorbeeld kademuren) zullen op de ruimtegebruikkaart worden aangegeven.

Grondopbrengsten

Voor de prijsbepaling van de uitgeefbare woningbouwkavels wordt voor Tabaksteeg gekozen voor de marktprijsbenadering. Dat wil zeggen dat er geen relatie wordt gelegd met de kosten voor productie van de bouwrijpe grond.

De grondprijzen voor de woningbouwkavels zullen worden bepaald op basis van een zogenaamde residuele grondwaardemethodiek. De kavelprijzen voor niet-commerciële voorzieningen zullen gebaseerd worden op bestaande normbedragen of bepaald worden op basis van residuele grondwaardeberekeningen.

Fasering en looptijd

Ten behoeve van de eindwaardeberekening (teneinde rentelasten en kostenstijgingen inzichtelijk te maken) worden voor de onderscheiden kosten en opbrengsten de volgende rekenparameters gehanteerd:

- Als peildatum voor het vaststellen van het saldo uitgedrukt in contante waarde wordt uitgegaan van 01-01-2003;
- De totale looptijd van het plan Tabaksteeg bedraagt 6 jaar;
- Het gewenste bouwtempo omvat (afhankelijk van marktontwikkelingen en afspraken met marktpartijen) circa 150 tot 250 woningen per jaar;
- Start bouw is in 2006.

Teneinde het plan als geheel hanteerbaar te maken en de risico's te beperken wordt in de grondexploitatie zoveel mogelijk gewerkt met overzichtelijke en op zich afgeronde onderdelen. De planning van de werkzaamheden is zodanig dat grote investeringen slechts dan worden gedaan als binnen afzienbare tijd opbrengsten worden verwacht ter dekking hiervan (positieve cashflow).

7.3 Uitvoering van het bestemmingsplan

Anticipatie

Het bestemmingsplan Tabaksteeg is opgezet als een globaal, "uit te werken" plan. Voordat tot realisering kan worden overgegaan, dienen Burgemeester en Wethouders overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan uit te werken. In verband met de gewenste spoedige realisatie van de 1^e fase zal, indien noodzakelijk, toepassing worden gegeven aan de wettelijke anticipatiemogelijkheden.

Communicatie bij uitwerking van het bestemmingsplan

In het kader van het streven van het gemeentebestuur de communicatie met burgers te verbeteren zal ook bij de uitvoering van het bestemmingsplan zoveel mogelijk worden gestreefd naar een interactieve planvorming. Dit houdt in dat voor daarvoor in aanmerking komende delen van het plangebied in een vroeg stadium overlegstructuren kunnen worden opgezet om belanghebbenden bij voorstellen van de gemeente over de toekomstige inrichting van het woongebied te betrekken.

Binnen de juridische en planologische kaders van het bestemmingsplan kan dan, voordat het formele traject van uitwerking wordt gevolgd overleg worden gevoerd over onder meer de situering van woningen en andere voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Gezocht zal worden naar een overlegstructuur waarbij naast vertegenwoordigers van het planteam, belast met de uitwerking van het plan, en groepen belanghebbenden, al dan niet via vertegenwoordigers, regelmatig overleg voeren over de planontwikkelingen. Deze opzet past binnen een aantal toezeggingen aan belanghebbenden in en rond het plangebied.

BIJLAGEN

De bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn vervat in een apart boekwerk “Bestemmingsplan Tabaksteeg 2006, deel B (bijlagen)”, dat bij dit bestemmingsplan hoort. Dat boekwerk zal ook deel uitmaken van het plan in de verdere procedure.

Het gaat om de volgende stukken:

- Memo akoestische onderzoeken Tabaksteeg i.r.t. luchtkwaliteitsonderzoek Tabaksteeg, Gemeente Leusden, 15 december 2006;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R02, dd 20 oktober 2003;
- Wegverkeerslawai PON-route, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R04, dd 13 februari 2004;
- Notitie resultaten verkeerssituatie Maanweg, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.N01/NG, dd 3 maart 2004;
- Akoestisch Rapport Industrielawaai, Dorsserblesgraaf, Hu.W0727-02-002.R01, dd 10 februari 2004;
- Actualisatie akoestisch onderzoek wet milieubeheer (geluidsscherm), DHV, Dossier A0338, Registratienummer Hu.A0338.R01, februari 2006;
- Detaillering en Richtlijnen beheer en onderhoud water;
- Luchtkwaliteitonderzoek Tabaksteeg, DHV, Dossier A2207-03.001, Registratienummer MD-MO20061304, versie 2, december 2006;
- Quick scan natuurtoets Tabaksteeg, Grontmij, projectnummer 177494, 14 januari 2005;
- Natuurtoets Tabaksteeg, Grontmij, projectnummer 177494, documentnummer 13/99058062/CJ, 9 mei 2005;
- Natuurtoets Tabaksteeg fase 2, Grontmij, projectnummer 210143, documentnummer 13/99072694/CJ, 2 november 2006;
- Inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek, sectie Archeologie van de gemeente Amersfoort, ISBN 90-77590-05-6, november 2004.