



Tabaksteeg
dorps wonen in het groen

Nieuwe ontwikkelingen
nieuwsbrief nr. 6

Tabaksteeg

dorps wonen in het groen

Het afgelopen jaar is het nogal stil geweest rondom Tabaksteeg. Achter de schermen is er echter veel gebeurd. Zo is er veel overleg geweest met projectontwikkelaar Heijmans en de woningstichting en zijn alle afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast is er achter de tekentafel veel werk verzet: de ontwerpen van de woningen zijn al ver gevorderd en er is een inrichtingsplan voor De Tuinen gemaakt, het ontwerp voor de openbare ruimte. Hier kunt u in deze nieuwsbrief van alles over lezen. De ontwikkelingen rondom Tabaksteeg zijn op de website www.tabaksteeg.nl te volgen. Daarnaast is er een informatiehoek in het gemeentehuis ingericht, waar een maquette en een dvd van de wijk zijn te bezichtigen.

Woningbouwprogramma

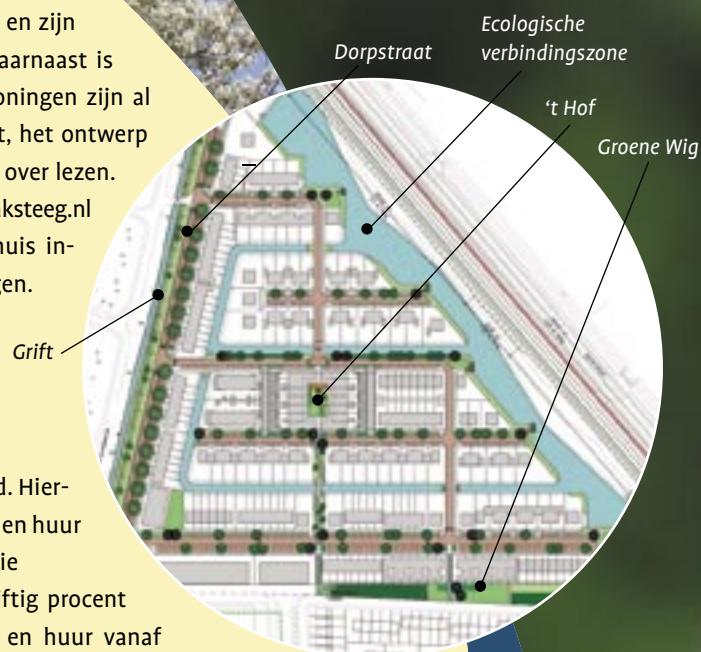
In de woonwijk Tabaksteeg worden in totaal 880 woningen gebouwd. Hier van valt dertig procent in de goedkope categorie (koop tot € 159.000 en huur tot maximaal € 501), twintig procent behoort tot de middencategorie (€ 159.000 tot € 225.000 koop en huur van € 501 tot € 598) en vijftig procent wordt gerealiseerd in de dure categorie (koop boven € 225.000 en huur vanaf € 598). In de dure categorie vallen ook de vrije kavels, grond waarop mensen zelf een huis kunnen bouwen. In heel Tabaksteeg worden er 88 te koop aangeboden. Vijfentwintig procent van alle woningen zijn huurwoningen, vijfenzeventig procent wordt te koop aangeboden. Een kwart van het totale woningaanbod is geschikt voor senioren. Deze woningen zijn zoveel mogelijk verdeeld over de verschillende prijscategorieën. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de prijspeilen van 2003.

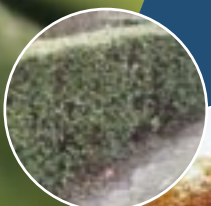

Woningbouwprogramma -De Tuinen-

In deelplan De Tuinen worden tussen de 260 en 270 woningen gebouwd. Langs de Dorpsstraat worden vooral rijwoningen in de goedkopere prijsklassen gebouwd. Binnen in het deelplan komen vooral middeldure woningen, zoals twee-onder-een-kapwoningen. In het centrum van De Tuinen wordt 't Hof gerealiseerd. Hier komen seniorenwoningen rondom een hofje te liggen. Ook aan de Groene Wig worden seniorenwoningen gebouwd, hier in de vorm van patiowoningen. Aan de oostkant, langs de ecologische verbindingzone, komen vrijstaande woningen in de dure prijs categorie. In de zuidwesthoek van het plan, langs de Dorpsstraat en de Groene Wig, worden drie appartementengebouwen gerealiseerd. Tenslotte worden in deelplan De Tuinen enkele vrije kavels aangeboden.


Inrichtingsplan -De Tuinen-

Het inrichtingsplan vormt het ontwerp voor de openbare ruimte. Het laat bijvoorbeeld zien welk materiaal er wordt gebruikt voor wegen, trottoirs en bruggen en waar bomen of speelplekken komen. Vanzelfsprekend is met het ontwerp van het inrichtingsplan rekening gehouden met de voorlopige ontwerpen voor de woningen. Direct aanwonenden van De Tuinen zijn over het inrichtingsplan en over de aansluiting op de bestaande bebouwing geconsulteerd. Het thema 'dorps wonen' staat ook bij het ontwerp van het inrichtingsplan centraal.






Essentieel voor het creëren van een dorpse sfeer is de manier waarop bebouwing en groen samenhangen en hoe de inrichting van de openbare ruimte eruit ziet. In het inrichtingsplan voor De Tuinen zijn typisch dorpse elementen dan ook verwerkt tot een prettige en ontspannen woonomgeving.



Typisch voor dorpen is een groene en informele openbare ruimte. In het inrichtingsplan is daarom zoveel mogelijk ruimte gegeven aan groen. Langs het water en in de wijk liggen groenstroken waar gespeeld kan worden, maar die ook aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld vogels en vlinders. Langs de erfgronden komen hagen en de bomen staan losjes verspreid op grasstroken tussen de stoep en de weg. Op bijzondere plekken staat een verrassende boom, bijvoorbeeld bij een speeltuintje of aan het water. Hierbij denken we aan bomen die uitbundig bloeien, een bijzondere vrucht dragen of een mooie herfstkleur hebben.


Ook dorps is de ruimte die bewoners krijgen om zelf invloed uit te oefenen op hun woonomgeving. Zo kunnen toekomstige bewoners meebeslissen over de inrichting van de speelplekken in de wijk. De toekomstige bewoners van 't Hof kunnen straks hun gezamenlijke tuin of ontmoetingsplek inrichten.



Op de koppen van de woonstraten, aan het water langs de ecologische verbindingzone, komen kleine houten vlonders. Dit zijn de typisch informele plekken die je vaak tegenkomt in een dorp. De vlonders kunnen worden gebruikt als vissteigers of als balkonnetjes om over het water uit te kijken. Uiteraard wordt er bij de inrichting van deze vlonders veel aandacht gegeven aan veiligheid, met name voor kleine kinderen.

In het inrichtingsplan is veel zorg gestoken in de kwaliteit van beplanting en verharding. Er is gekozen voor hoogwaardige materialen, die mooi blijven als ze verouderen. De bestrating bestaat bijvoorbeeld uit een rood gemêleerde baksteen en speeltoestellen die in overleg met de bewoners worden geplaatst, zijn gemaakt van hout, een duurzaam en natuurlijk materiaal.

Woningontwerpen



Er zijn vier architectenbureaus geselecteerd die de woningen voor De Tuinen ontwerpen. De architecten Hans van Egmond, INBO, Op Ten Noort Blijdestein en Van Manen zijn hier nu intensief voor aan het tekenen. De meeste voorlopige ontwerpen zijn inmiddels klaar. De stijl van de woningen is geïnspireerd door woningen die in de jaren 1900-1930 werden gebouwd. Pannendaken, gemetselde gevels, traditionele kleurstellingen en stijlelementen zijn herkenbare kenmerken voor woningen uit die tijd. Een groot deel van de woningen worden volgens het Wenswonen® concept verkocht. Volgens dit concept kunnen de kopers zelf hun woning aanpassen aan hun persoonlijke wensen.

Hierbij kunnen ze gebruik maken van een digitale woonplanner, waarmee ze op de computer hun ideale woning kunnen samenstellen.

Inschrijving en start verkoop

Naar verwachting zijn de meeste woningontwerpen na de zomer klaar. Daarna gaat ook de inschrijvingsprocedure voor de woningen van start. De precieze inschrijvingsprocedure en de datum waarop deze van start gaat is nu nog niet bekend. Binnenkort wordt hier een speciale informatiefolder over uitgebracht, waarin alle regels en procedures worden beschreven. Ook in de Leusder Krant en andere media wordt aangekondigd wanneer de inschrijvingsprocedure van start gaat. Na de inschrijvingsprocedure begint de daadwerkelijke verkoop van de woningen.

Planning

Begin 2005 heeft de gemeente de benodigde grond voor Tabaksteeg aangekocht. Binnenkort kunnen we dus daadwerkelijk op de locatie van Tabaksteeg aan de slag. In de zomer beginnen we met het bouwrijp maken van de locatie, zodat in november kan worden gestart met de bouw van de eerste woningen in De Tuinen. Deze woningen zullen in de zomer van 2006 worden opgeleverd. Een jaar later zijn alle woningen in De Tuinen klaar. De inrichting van de openbare ruimte wordt in gedeelten uitgevoerd, net als de bouw van de woningen. Na oplevering van een cluster woningen starten we met het inrichten van de openbare ruimte hiervan.

Informatiebulletin van de Gemeente Leusden over de ontwikkeling van een nieuw woongebied 'Tabaksteeg' mei 2005.

Wilt u reageren?

Reacties op deze nieuwsbrief of op andere onderwerpen rond de ontwikkeling van Tabaksteeg zijn van harte welkom. U kunt deze sturen naar:

Gemeente Leusden
t.a.v. Projectleiding Tabaksteeg,
Postbus 150, 3830 AD Leusden

Email: info@tabaksteeg.nl
www.tabaksteeg.nl

Voor vragen of opmerkingen kunt ook contact opnemen met Martijn Overmulder, projectleider van Tabaksteeg, telefoonnummer 033 496 1696

Colofon

tekst: Bureau Communicatie Leusden
fotografie en vormgeving:
Vormkracht - Odijk
druk: Grafifors - Amersfoort



Start bouwrijp maken zomer 2005

Start Bouw november/december 2005

1^e oplevering woningen zomer 2006



Tot eind 2010 worden er per jaar ongeveer 200 woningen gebouwd, met een evenredige verdeling over de verschillende typen woningen.