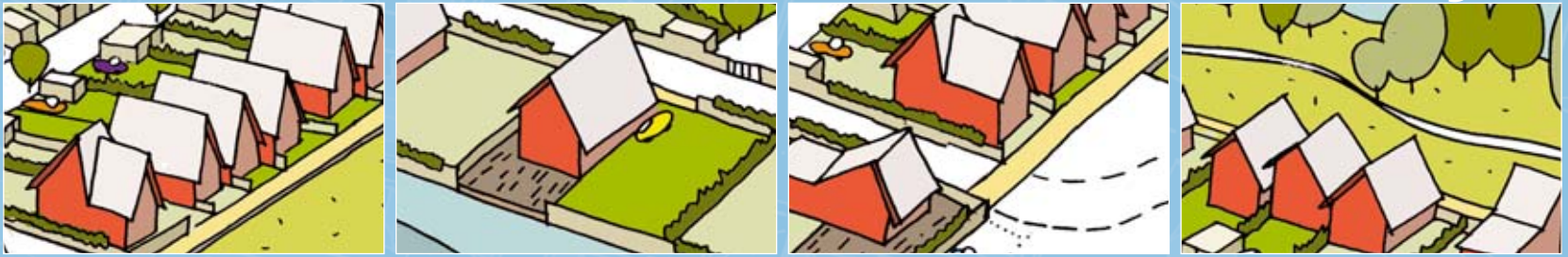


Natuurlijk!



Wonen in het Valleipark

Natuurlijk! Wonen in het Valleipark



bureau voor
STEDENBOUW

2212
05



**bureau voor
STEDEBOUW**

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Leusden, opgesteld door het projectteam Valleipark, gemeente Leusden in samenwerking met BGSV, Bureau voor Stedebouw .

Vormgeving

BGSV, Bureau voor Stedebouw

Rotterdam, 22 december 2005

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Inleiding	7
2 Inspiratiebronnen en thema	9
3 Planconcept	13
4 Planuitwerking	17
5 Uitwerking programma	23
6 Beeldkwaliteit	27
7 Regie door de gemeente	37
8 Financieel kader	41
Bijlage	43



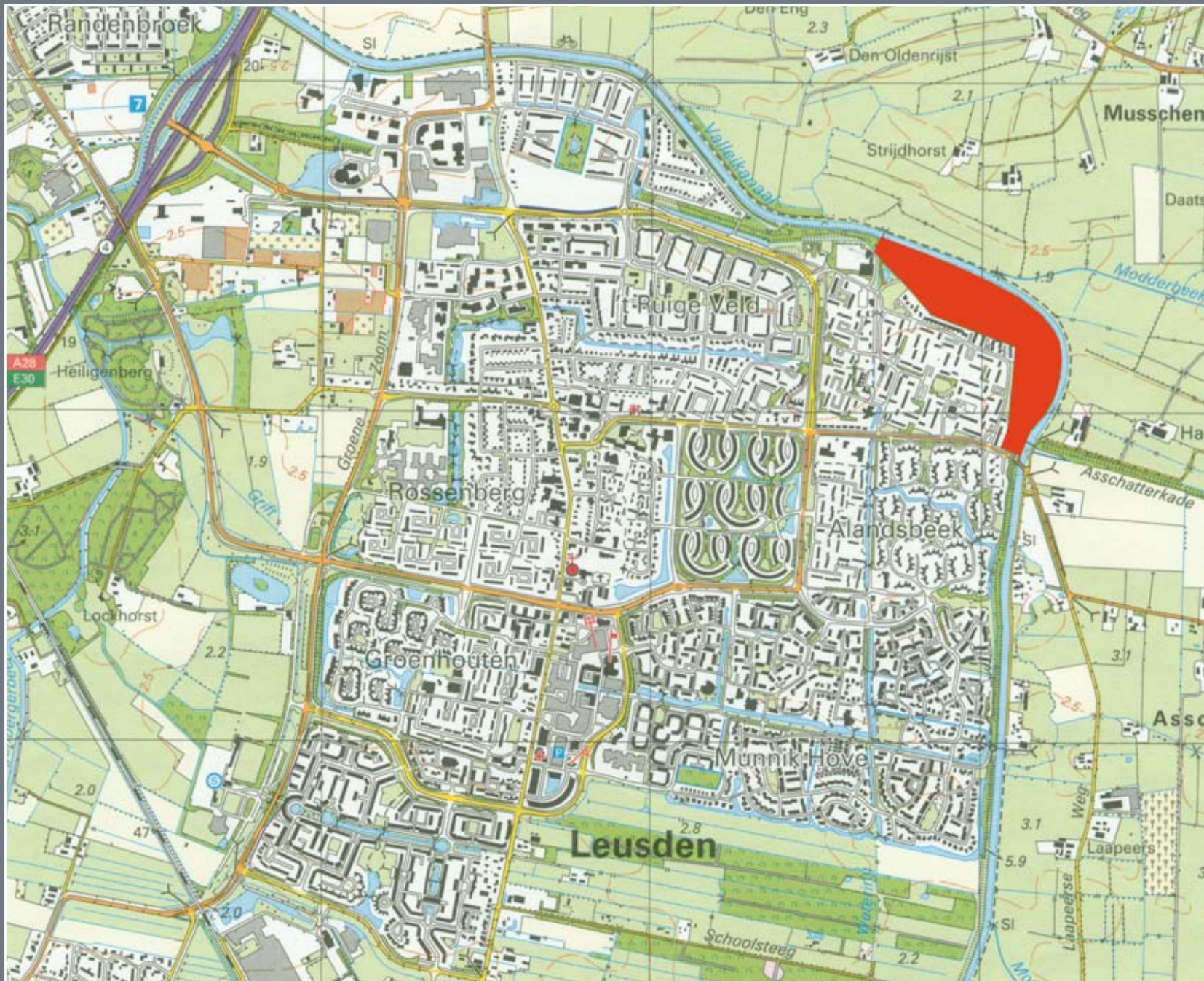
Voorwoord

Maak een Masterplan voor het Valleipark als woningbouwlocatie met daarin ruimte voor 170 woningen, zorg voor een goede aansluiting op het landschap en zorg voor een minimale netto opbrengst van € 7,0 miljoen.

Op deze wijze kan de opdracht van de raad van Leusden van 16 september 2004 worden verwoord.

Dit Masterplan is een uitwerking van deze opdracht. Het Masterplan vormt samen met het bijbehorende financiële kader de basis voor afspraken met een ontwikkelende partij. In de fase van contracteren komt een tweede opdracht van de raad aan bod: streef er naar om tot een hogere opbrengst te komen en doe een voorstel voor de besteding ervan. Daarbij kan gedacht worden aan aanpassing van het woningbouwprogramma zodat het niet alleen uit dure koopwoningen bestaat maar ook uit goedkopere woningen. De raad heeft in de behandeling op 16 september 2004 aangegeven daarbij niet te denken aan verdichting van het gebied door meer dan 170 woningen te bouwen.

Leusden, december 2005



ligging Valleipark in Leusden

1 Inleiding

Waar nu nog het Valleisportpark ligt -aan de noordrand van Leusden-centrum- komt een uniek woongebied: het Valleipark. Uniek omdat het is gelegen aan het kampenlandschap van de Gelderse Vallei en wordt begrensd door het Valleikanaal en de Liniedijk. Uniek ook omdat bij de ontwikkeling van deze locatie veel aandacht zal worden besteed aan natuurontwikkeling.

Dit Masterplan vormt een belangrijke stapsteen op weg naar realisatie van het Valleipark. Na verplaatsing van twee van de huidige gebruikers van het Valleisportpark -gepland in 2007- zal een woongebied worden gerealiseerd op de overgang van bebouwing naar landschap; een gebied waar mens, natuur en cultuurhistorie elkaar zullen ontmoeten.

Dit Masterplan geeft aan op welke wijze de gemeente Leusden deze unieke ontmoeting gestalte wil geven en welke eisen zij stelt aan de verdere ontwikkeling. Een heldere opdracht aan de ontwikkelaar en een duidelijk beeld voor toekomstige bewoners en omwonenden.

In de volgende hoofdstukken wordt het ruimtelijk plan beschreven voor zo'n 170 woningen. Circa 30% daarvan worden appartement en 70% geschakelde of vrijstaande woningen met tuin.

De relatie met het aanliggende landschap is overal in het Valleipark voelbaar door de situering en inrichting van het openbaar groen in het woongebied. Er zal veel aandacht worden besteed aan een optimale ecologische inrichting. Hierdoor krijgt de natuur in dit gebied de kans zich verder te versterken. Het gebied wordt zo ingericht dat alle woningen aan autovrije groengebieden grenzen. Het parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein, uit het zicht vanaf het openbaar groen. De overige verharding in het gebied wordt zoveel mogelijk beperkt.

Open zichtlijnen door het Valleipark maken het mogelijk vanaf de bunkers van de Liniedijk de historische betekenis van deze dijk als verdedigingswerk te blijven ervaren.

Het Valleipark wordt een rustige woonwijk mede doordat er geen doorgaand verkeer mogelijk is.

Bij de realisatie van het Valleipark geven we ook aandacht aan de kwaliteit van het binnenmilieu van de woning; beperken geluidsoverlast, flexibel en duurzaam.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke inspiratiebronnen en thema het planconcept en de uitwerking hebben gevormd. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke, functionele, ecologische en cultuurhistorische context van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3, aan de hand van een aantal hoofdthema's, het planconcept toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor het ontwerp van het Valleipark beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitgangspunten en voorwaarden bij het programma. In hoofdstuk 6 komen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteit aan de orde waarmee de gestelde doelen bereikt kunnen worden. De hier beschreven onderdelen vormen de harde uitgangspunten bij een verdere uitwerking van de verkeveling. Hoofdstuk 7 behandelt de wijze waarop de gemeente de gewenste kwaliteit in het Valleipark procesmatig wil realiseren. Hoofdstuk 8 beschrijft het financieel kader. Ten slotte worden in de bijlage de technische randvoorwaarden benoemd inclusief de uitgangspunten voor het grondgebruik, programma en parkeren.



Valleipark in het landschap



Recreatief netwerk



Valleipark in relatie tot het wonen in Leusden

2 Inspiratiebronnen en thema

De ligging van het Valleipark ten opzichte van het landschap, het dorp, het Valleikanaal en de Liniedijk vormt de basis voor een vijftal inspiratiebronnen en een centraal thema voor de inrichting van het Valleipark als nieuw woongebied.

Valleipark in relatie tot het landschap

Het dorp Leusden ligt op de overgang van twee verschillende landschapstypen: aan de zuid-westzijde de Utrechtse Heuvelrug, aan de noord-oostzijde de Gelderse Vallei met het kampenlandschap. Beide landschapstypen hebben een eigen karakteristiek wat tot uitdrukking komt aan de randen van het bebouwde gebied.

Het landschap van de Utrechtse heuvelrug kenmerkt zich door een coulissenlandschap van bossen en landgoederen, waardoor het dorp hier begrensd wordt door groene 'kamers'. De Gelderse Vallei met het kampenlandschap aan de andere zijde heeft een veel opener karakter. Het open landschap heeft een onregelmatige blokverkeveling. Karakteristiek is de oost-westgerichte structuur van beekdalen afgewisseld met dekzanddruggen, waarop de bebouwing en beplanting zich heeft geconcentreerd. Op enige afstand van deze bebouwingslinten liggen veelal boerenhoeven als vliegers los in het landschap. Het Valleipark ligt helemaal aan de noordrand van Leusden-centrum tegen het kampenlandschap aan. Vanaf de locatie is er een prachtig zicht op het open landschap met daarin de beplante, boerenerven van de Hessenweg. Deze vormen een eerste inspiratie voor het planconcept. Dit uit zich in het planconcept door een afwisseling van groene wiggen en bebouwde scherven.

Valleipark in relatie tot het wonen in Leusden

Karakteristiek voor Leusden is dat de verschillende fasen waarin het dorp is gegroeid steeds bestaan uit een woonbuurt met een onderscheidende verkavelingsopzet en architectuur. Elke buurt vormt een herkenbare architectonische en stedenbouwkundige eenheid waar bewoners zich mee kunnen identificeren. Als gemeenschappelijke typisch Leusdense karakteristiek hebben zij gemeen dat elke buurt veel groen heeft en dat de sfeer in de buurten informeel en dorps is. Vanuit deze invalshoek is er niet voor gekozen in het Valleipark een nauwe relatie te leggen met De Wetering. Beide wijken zullen hun eigen identiteit hebben. Ze zijn informeel via de Liniedijk en formeel via de ontsluiting van het Valleipark met elkaar verbonden. Leusden kent een ontwikkelingstraditie waarbij eigenheid per buurt in verkavelingsopzet en architectuur enerzijds en gemeenschappelijkheid in groene en dorps sfeer anderzijds kenmerkend zijn.

Deze traditie vormt een tweede inspiratie voor het planconcept. Het planconcept voorziet in grotere gebieden met ecologisch groen, bijzondere parkeeroplossingen en materiaalgebruik dat past bij de ecologische inrichting.

Valleipark tussen Valleikanaal en Liniedijk

Het Valleipark heeft een bijzondere ligging: het is een langgestrekte circa 100 m brede strook aan de rand van Leusden, omgeven door de Liniedijk en het Valleikanaal, twee waardevolle landschappelijke elementen.

De ligging tussen dijk en kanaal bepaalt de sfeer in het Valleipark: door de ingeklemde ligging is er sprake van een zeker isolement. De Liniedijk en het Valleikanaal verankeren het Valleipark tegelijkertijd stevig aan het omringende landschap en ze vormen daarmee de grondslag voor de bijzondere kwaliteit van het Valleipark.

Ze geven een unieke identiteit aan het nieuwe woongebied; ze bieden een bijzondere recreatieve kwaliteit en ze geven een bijzonder karakter aan de groenvoorzieningen in dit nieuwe woongebied. Dit door de beplanting en de mogelijkheden om vanaf de Liniedijk en vanaf het kanaal het aangrenzende kampenlandschap te beleven. Tevens worden het jaagpad langs het Valleikanaal en de Liniedijk gewaardeerd voor informeel recreatief gebruik.

Door deze unieke ligging vraagt het Valleipark om een inrichting waarbij de aanwezigheid van de Liniedijk en het Valleikanaal maximaal benut worden en vormt daarmee een derde inspiratiebron voor het planconcept.



Valleipark tussen Liniedijk en Valleikanaal

Valleipark tussen Valleikanaal en Liniedijk: kansen voor natuur

Het Valleikanaal is in ecologisch opzicht van betekenis: de oevers zijn, op provinciaal niveau, aangewezen als natte ecologische verbinding. De natuurwaarden zijn op dit moment nog gering, maar kunnen door een goed planconcept, een zorgvuldige inrichting en goed onderhoud aanzienlijk versterkt worden.

Daarnaast heeft ook de Liniedijk belangrijke natuurpotenties en is op gemeentelijk niveau aangewezen als droge ecologische verbindingzone.

De potenties van Valleikanaal, Liniedijk en Valleipark voor natuur vormen een vierde inspiratiebron voor het planconcept. Dit uit zich in een ecologische inrichting van het openbaar groen en groene gebieden die niet doorsneden worden door infrastructuur.



Valleipark tussen Liniedijk en Valleikanaal: kansen voor natuur

Valleipark en Liniedijk: cultuurhistorie

De Liniedijk maakt onderdeel uit van de Grebbelinie en heeft met name een cultuurhistorische betekenis. De Grebbelinie is een uit de tweede helft van de achttiende eeuw stammende verdedigingslinie. De dijk markeert de grens tussen het te beschermen en het beschermende gebied. Openheid met zicht (-lijnen) aan de verdedigingskant en geslotenheid aan de bebouwde zijde.

Door gebruik te maken van natuurlijke hoogteverschillen in het landschap en haaks op de dijk gelegen keerkaden, konden verschillende 'kommen' onder water gezet worden om zo de vijand buiten te houden. In beginsel was er sprake van een kale grasdijk, met een vrij schootsveld aan de 'buitenzijde'. In 1937-1939 is de dijk opgehoogd met aarde die vrijkwam bij het graven van het Valleikanaal. In de tweede wereldoorlog is de Grebbelinie versterkt met een aantal bunkers waarvan er nog twee aanwezig zijn in het gedeelte van de Liniedijk dat grenst aan het Valleipark. In de huidige situatie is de dijk dicht begroeid.

De aanwezigheid van de Liniedijk met de beide bunkers als cultuurhistorische elementen vormt een vijfde inspiratiebron voor het planconcept. Dit uit zich in de aanwezigheid van 'open vizieren' vanaf de bunkers op de Liniedijk over het Valleipark naar het landschap



Valleipark en Liniedijk: cultuurhistorie

Het centrale thema

De vijf beschreven inspiratiebronnen schetsen een beeld van een ruim opgezette woonwijk, met een natuurlijke ligging aan de grens van het buitengebied. Een woonwijk die is ingebed tussen het Valleikanaal en de Liniedijk met hun natuurlijke en cultuurhistorische waarde. Dit beeld vormt de basis van het centrale thema dat wij voor het Valleipark hebben gekozen:

Natuurlijk! Wonen in het Valleipark

Dit thema verwoordt de natuurlijke inrichting van de nieuwe wijk. Deze inrichting wordt nog eens versterkt door de ecologische verbindingzones langs het Valleikanaal en de Liniedijk, die het Valleipark omringen. Natuur en ecologie komen in vele uitingen terug in het Valleipark. Zo worden er brede groene wiggen tussen de woonscherven aangelegd met een ruige ecologische begroeiing. Slimme parkeeroplossingen zorgen voor een groen straatbeeld en de oriëntatie van de woning benut het uitzicht op het openbare gebied maximaal. De gekozen materialen versterken de natuurlijke sfeer van de wijk en worden bijvoorbeeld ook op de speelvoorzieningen toegepast.

Het thema 'Natuurlijk! Wonen in het Valleipark' biedt enerzijds nieuwe kansen voor de versterking van natuur en ecologie, terwijl het anderzijds zorgt voor een unieke woonomgeving voor de nieuwe bewoners van de wijk.



groen in het huidige Valleisportpark



planconcept; wonen op scherven in het groen

3 Planconcept

In de traditie van het Leusdense bouwen zal in het Valleipark tussen de Liniedijk en het Valleikanaal een natuurlijke, eigenzinnige en eigentijdse woonbuurt gebouwd worden. Het kampenlandschap vormt voor de ruimtelijke structuur de primaire inspiratiebron. Zoals de hoeves met hun erf en karakteristieke beplanting in het landschap liggen, ligt de woonbebouwing van het Valleipark als een reeks van bebouwde scherven in een groene omgeving. Tussen de scherven (hoeves) liggen de groenvoorzieningen van het Valleipark (landschap). Vanuit het centrale thema voor de wijk gaat het hier om een ecologisch en natuurlijk ingerichte groene omgeving. Tussen de scherven door ontstaan vanaf de Liniedijk doorzichten naar het aangrenzende landelijk gebied.

De in het vorige hoofdstuk beschreven inspiratiebronnen zijn richtinggevend voor de uitwerking van het planconcept voor het Valleipark.

Het naar binnen halen van het open landschap:

- o de kanaalzone zo breed mogelijk (ecologisch) inrichten (minimaal 15 m), met haaks erop aaneengesloten natuurlijk ingerichte groenstroken die doorlopen tot aan de Liniedijk
- o zoveel mogelijk woningen een uitzicht bieden over het landschap met als uitgangspunt dat het landschap vanuit de woonkamer is te ervaren
- o de groenstroken landschappelijk en natuurlijk inrichten als onderdeel van de ecologische zone langs het Valleikanaal

Kansen creëren voor de natuur:

- o ecologische (groen-)zones langs Valleikanaal en daarop aansluitende ecologisch ingerichte groenstroken zo min mogelijk doorsnijden;
- o deze zones en -stroken definiëren als natuurgebieden en als zodanig vormgeven
- o ecologisch groen niet belasten met parkeren of aanliggende straten
- o De ecologische zones optimaal inrichten voor de migratie door het gebied van de, in het provinciaal natuurbeleid genoemde, gidssoorten hermelijn, vleermuizen, oranjetipje, ringslang, dwergmuis, kleine watersalamander en glassnijder.
- o aanvullend door natuurvriendelijke inrichting van de oever van het kanaal de aanwezigheid bevorderen van de gidssoorten bittervoorn, bermpje en glassnijder.

Een herkenbare Liniedijk met open doorzichten naar het landschap:

- o versterken van de cultuurhistorische kwaliteit door de groenstroken in het Valleipark uit te laten komen ter plaatse van de bunkers op de dijk: de open ruimte wordt zo als vrij schootsveld op het landschap gericht
- o handhaven van de Liniedijk als informeel wandelpad
- o creëren van een onderscheidende landschappelijke kwaliteit met specifieke flora / fauna, met een eigen sfeer en met duidelijke grenzen

Wonen in harmonie met het landschap:

- o bebouwing situeren in herkenbare, kleine eenheden (scherven) omgeven door natuur zoals bij de hoeves
- o het silhouet van de bebouwing van het Valleipark laten refereren aan het silhouet van de hoeves in het landschap: grootschalige elementen met grote samengestelde kapvormen, afgewisseld met kleinschalige onderdelen met eenvoudige kappen.



huidige situatie



voorbeeldverkeveling

Naast deze inspiratiebronnen is voor het Valleipark een aantal doelen geformuleerd dat richtinggevend is voor de uitwerking;

Heldere ontsluiting:

- o de scherven worden met één route, parallel aan Liniedijk en kanaal, aan elkaar geregen*
- o er zijn geen mogelijkheden voor sluipverkeer*
- o de inrichting maakt het onderscheid tussen de hoofdroute en de haaks daarop gelegen verblijfsgebieden duidelijk; het hele plangebied wordt juridisch als 30 km-zone aangewezen*
- o efficiënt toepassen van verharding en slimme parkeeroplossingen: veel ruimte voor het groen met weinig barrières*

Het maken van een sociaal veilige woonbuurt

- o oriëntatie vanuit de woningen op het openbaar gebied maximaliseren*
- o helder onderscheid aanbrengen tussen openbaar en privé gebied*
- o mogelijkheden creëren voor informele ontmoeting in de openbare ruimte*

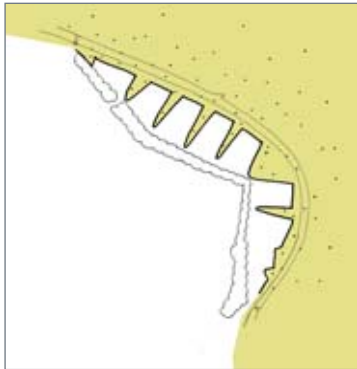
Het verankeren van de buurt aan de aangrenzende buurten
o fysieke verbindingen voor fietsers, voetgangers en de auto

Menging van verschillende doelgroepen in het gebied:

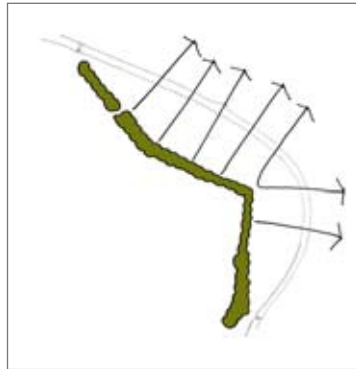
- o spreiding van de verschillende woningtypes (ouderen en gezinnen)*
- o spreiding van speelvoorzieningen*

Het verkavelingsplan op pagina 14 is een voorbeeld van de wijze waarop de inspiraties en doelen in het Valleikanaal bij elkaar gebracht kunnen worden.

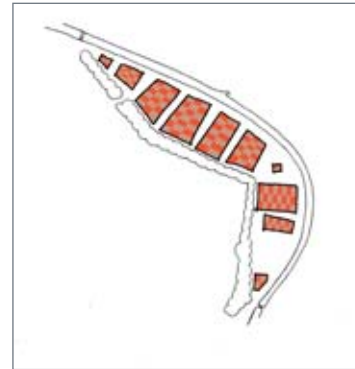
Het voorbeeldverkavelingsplan en de hiervoor genoemde thema's en uitwerkingen vormen het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke structuur.



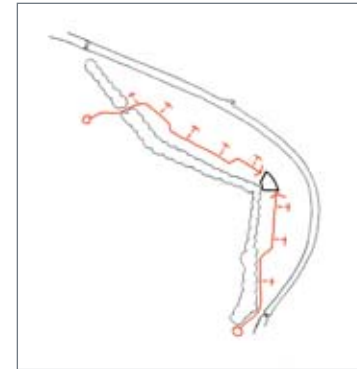
*naar binnenhalen van het landschap
kansen voor de natuur*



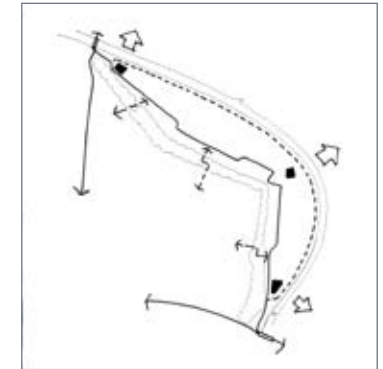
liniedijk met doorzichten



*wonen in kleine eenheden
in harmonie met landschap
mix van doelgroepen*



heldere ontsluiting



*verankeren in de omgeving
landmarks
fysieke verbindingen*



Valleipark groen en spelen

- ecologisch ingericht groen
- ecologisch groen (spelen mogelijk)
- Liniedijk (cultureel ergoed)
- s ingerichte speelplek 0-12 jr.
- S ingerichte speelplek 6-18 jr.
- spel aanleiding



Valleipark waterstructuur

- water
- indicatieve ligging nat/dras

4 Planuitwerking

De voorbeeldverkaveling laat zien hoe een aantrekkelijke, eigenzinnige en ecologisch ingerichte woonbuurt kan ontstaan. Deze verkaveling is gebruikt om de gewenste ruimtelijk-functionele kwaliteit van het Valleipark te onderzoeken, om het grondgebruik te analyseren, een parkeerbalans op te stellen en het woningbouwprogramma en de ecologische potenties te toetsen (zie hiervoor de bijlagen). Met behulp van deze basisverkaveling zijn ook de uitgangspunten opgesteld voor de beeldkwaliteit zoals ze in het volgende hoofdstuk worden beschreven.

Groen en water

Het groen in het plangebied dat in de reeds aanwezige groene elementen Liniedijk en Valleikanaal al een stevige basis kent wordt versterkt door wigvormige groenstroken. Het is bij de verdere uitwerking van belang dat de verschillende gebieden zodanig worden ingericht dat de beoogde versterking van de natuur mogelijk wordt.

De volgende groensoorten bepalen het eindbeeld:

- o bomen 15%
- o struweel 25%
- o natte ruigte 20%
- o droge ruigte 20%
- o kruidenrijk grasland 20%

Voor de verschillende deelgebieden wordt het volgende voorgesteld:

Liniedijk

De Liniedijk wordt mogelijk een rijksmonument en heeft een belangrijke cultuurhistorische en recreatieve waarde. Uitgangspunten zijn behoud en reguleren van het gebruik en het voorkomen van erosie. Concreet betekent dit het aanleggen van een smal informeel pad bovenop de dijk en het maken van maximaal twee opgangen aan de zijde van het Valleipark. Onderaan de dijk wordt de bestaande sloot verbeterd (water- en natuurkwaliteit) en verbreed (waterberging). Door verhoging van het waterpeil wordt het lage terrein tussen het dijklichaam en de sloot vernat. Hierdoor ontstaat er een grotere waterpartij tussen de Liniedijk en de bebouwing. De huidige natuurwaarde van de Liniedijk voor vleermuizen en

amfibieën blijft in stand en wordt verder versterkt door een verbeterde inrichting. Verder wordt het gebied onder aan de Liniedijk optimaal ingericht voor hermelijn, vleermuis en oranjetipje.

Valleikanaal

Met het kanaal wordt naast het water zelf een 15 m brede zone, als (natte en droge) ecologische verbinding bedoeld. Het water zelf (en het landschap aan de overzijde) is nu aan het zicht onttrokken door de grote hoeveelheid beplanting. Voorgesteld wordt om de (onder)begroeiing uit te dunnen waardoor meer doorzichten mogelijk worden. Ter plaatse van de groene wiggeng wordt zoveel mogelijk openheid nagestreefd. Daarbij wordt wel rekening gehouden met de inrichtingseisen voor de ringslang, hermelijn en vleermuizen, dwergmuis, oranjetipje, kleine watersalamander en glassnijder. Langs het kanaal wordt een smal, informeel wandelpad aangelegd.

Groene wiggeng

De groene wiggeng ondersteunen de ecologische zones langs Liniedijk en Valleikanaal en worden ingericht voor de gidssoorten dwergmuis, oranjetipje, kleine watersalamander en glassnijder. Daarbij wordt rekening gehouden met de eis om de zichtlijnen vanaf de twee bunkers op de Liniedijk open te houden. Ook voor de overige groene wiggeng wordt zoveel mogelijk openheid nagestreefd. Tevens hebben de groene wiggeng een functie voor de waterhuishouding. De wiggeng worden, in tegenstelling tot de bebouwde delen van het Valleipark, niet opgehoogd. Ze kunnen daardoor een rol spelen bij de tijdelijke waterberging in het Valleipark. Dit komt ook de versterking van



verkeersnetwerk auto



verkeersnetwerk fiets en voet

de natuurwaarden ten goede.

Enkele van de wiggen worden bewust ingericht voor een intensiever gebruik. In deze wiggen komen bijvoorbeeld de speelplekken te liggen. Belangrijk is dat deze speelplekken voldoende verspreid liggen. Om mogelijke wateroverlast te voorkomen, komen deze speelterreintjes iets hoger te liggen dan de overige ruimte in de wiggen.

Water en riolering

In het watersysteem van Valleipark wordt uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Regenwater of grondwater wordt pas afgevoerd naar het Valleikanaal als er overlast in het Valleipark dreigt te ontstaan. Het systeem is zoveel mogelijk gesloten; het moet in droge en natte tijden goed functioneren. De sloot onderaan de Liniedijk speelt een belangrijke rol. In normale omstandigheden heeft deze sloot een vast waterpeil dat door een stuw in stand wordt gehouden. Aansluitend aan de sloot ontstaat een drassige strook tot aan de voet van de dijk. In natte tijden stijgt het peil en loopt het hele gebied tot aan de dijk onder, waardoor een brede watergang ontstaat. In het oostelijke deel van het Valleipark worden voor het weg- en waterniveau een hoger peil voorgesteld. Ook de groene wiggen spelen een belangrijke rol in het watersysteem. Vanuit de aangrenzende bebouwde gebieden loopt het water van daken en verharding af naar de lager gelegen groene wiggen, waar het tijdelijk geborgen kan worden en vertraagd -ondergronds- naar de sloot stroomt. Deze wijze van afvoeren heeft ook een gunstig effect op de waterkwaliteit. Het (huishoudelijk) afvalwater wordt in een afzonderlijk rioolstelsel ingezameld en afgevoerd.

Speelvoorzieningen

Het Valleipark biedt speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdsgroepen met een bij de betreffende groep behorend bereik.

Voor de jongste kinderen tot 4 jaar bieden de binnenstraten ruimte voor spel. Verder worden voor deze groep speelelementen geplaatst in drie à vier plekken in de wiggen. Bij de keuze van de locaties wordt een maximale loopafstand van ca. 100 m

vanaf de woningen in acht genomen. Voor de groep van 5-11 jaar wordt een speelvoorziening gerealiseerd in het groen bij het appartementencomplex in het midden van het Valleipark. Hier is ruimte voor een trapveldje, een klimtouw of een ander grootschalig speelelement. De maximale loopafstand vanaf een woning in het Valleipark tot deze voorziening bedraagt maximaal ca. 300 m.

De groep van 12-15 jaar kan gebruik maken van de bestaande speelvoorziening bij de buurtentree ter hoogte van de Walstro. Deze ligt binnen de maximale loopafstand van 800 m vanaf de verst gelegen woning in het Valleipark.

Voor alle leeftijdsgroepen bieden de groene wiggen (met de terrassen), het groengebied langs het Valleikanaal en de Liniedijk (bunkers) aanvullend informele speelruimte.

Verkeer en vervoer

De twee entrees van het Valleipark liggen vast: vanaf de Asschatterweg aan de zuidzijde en aan de westzijde vanaf de Valleilaan. Daartussen ligt de ontsluitingsstraat, parallel aan de Liniedijk en het Valleikanaal. Voor het autoverkeer is dit geen doorgaande verbinding. Er zit een 'knip' ter hoogte van de bocht in de dijk en het kanaal: hier komen de straten van beide kanten uit op een parkeerterrein. Ter hoogte van de groene wiggen zitten er knikken in de ontsluitingsstraat. Ze hebben niet alleen een verkeersremmende functie, maar bieden de mogelijkheid aan de weggebruiker om ook even de blik op het landschap te richten. Haaks op de centrale ontsluiting staan parkeererven, woonpaden en parkeerpleintjes. De afstand tot de ontsluitingsstraat bedraagt nergens meer dan circa 70 m. Auto's spelen in het openbaar gebied van het Valleipark een ondergeschikte rol. Het gehele plangebied wordt als één grote 30 km-zone aangewezen. Rijdend verkeer gaat via de ontsluitingsstraat; de groene wiggen zijn autovrij. Parkeren vindt in alle gevallen geconcentreerd en/of uit het zicht plaats. Alle woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein: voor de appartementen in een parkeergarage, voor de laagbouw in de (achter)tuin, bereikbaar via de binnenstraat tussen achtertuinen, of rechtstreeks vanaf de ontsluitingsstraat.

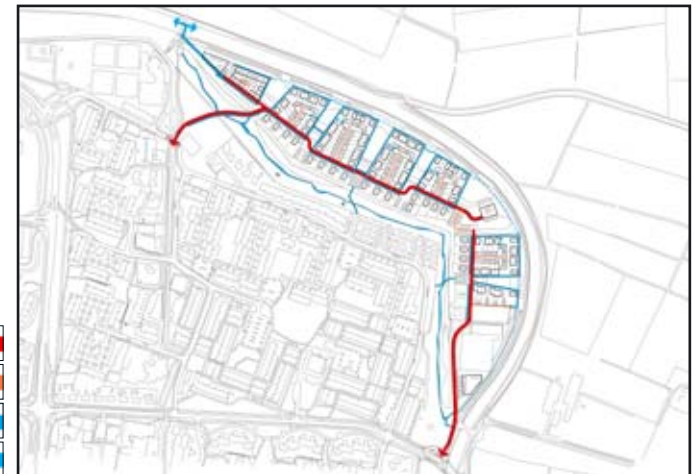
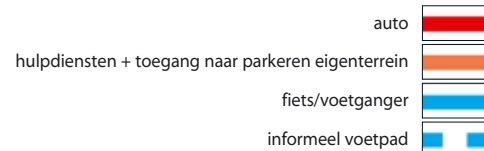
De maximale afstand tussen woning en ontsluitingsstraat betekent tevens dat de maximale loopafstand voor aanbieden van huisvuil nergens wordt overschreden en huisvuilvoertuigen vanaf de ontsluitingsstraat kunnen opereren. Deze voertuigen kunnen wel doorrijden via het centraal gelegen parkeerterrein zodat ze niet hoeven te keren in het woongebied. Dit geldt ook voor nood- en hulpdiensten.

Het fietsverkeer wordt afgewikkeld via de centrale ontsluitingsstraat.

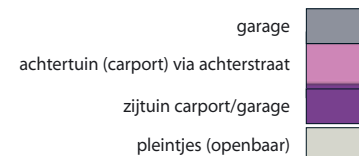
Aansluitingen op het recreatieve fietsnetwerk aan de overzijde van het Valleikanaal zijn er via de Asschatterbrug en de langzaamverkeersbrug direct ten noorden van het Valleipark.

Er gaat geen bus door het Valleipark. Er kan gebruik gemaakt worden van de bushaltes bij de Middenweg of aan de Ruige Velddreef.

Voor voetgangers worden twee informele overgangen over de Liniedijk gecreëerd, om voor deze groep een regelmatige aansluiting op De Wetering te realiseren. Voetgangers kunnen de fiets aan de hand meenemen om snel het Leusdens fietsnetwerk te kunnen bereiken. De overgangen over de Liniedijk krijgen een informeel karakter om te voorkomen dat deze als alternatief fietspad worden gebruikt. Hierdoor zullen de overgangen alleen toegankelijk zijn voor voetgangers en niet voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers.



Valleipark ontsluiting

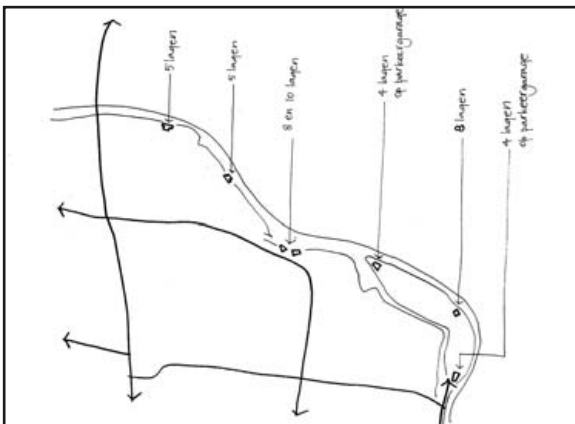


Valleipark parkeren

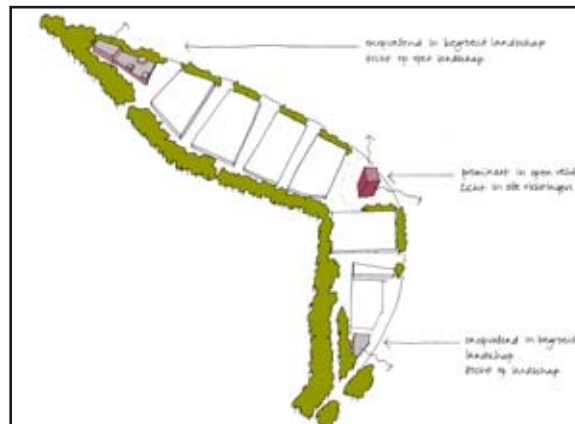
Bebouwing

De bebouwing bestaat vooral uit laagbouw in de vorm van geschakelde en vrijstaande woningen. De laagbouw concentreert zich voornamelijk in de scherven tussen de groene wiggen. De bebouwing van de scherven is met de voorzijden georiënteerd op de groene wiggen en op het Valleikanaal. De verkaveling is kleinschalig. Vrije kavels liggen aan de voet van de Liniedijk. Het merendeel van de vrijstaande woningen moet door particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast komen er appartementen. De appartementengebouwen staan op drie markante plekken, die samen met de appartementencomplexen in 't Vliet en 't Zicht, een reeks vormen aan de dorpsrand van Leusden. Ze staan aan de uiteinden van het plangebied en in de bocht van het Valleikanaal.

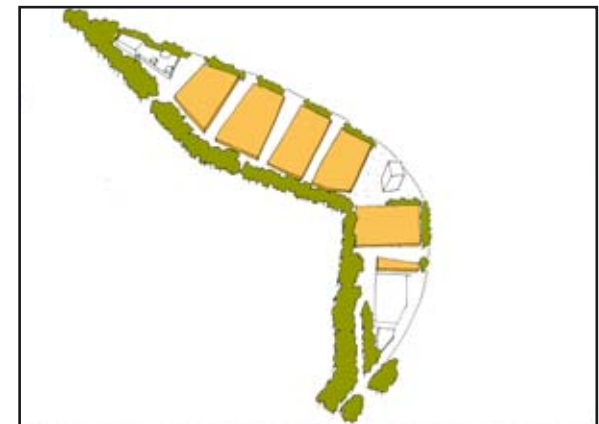
Het woonmilieu van het Valleipark is geïnspireerd op de hoeves van het kampenlandschap. Dit geldt niet alleen voor het stedenbouwkundig concept, maar ook voor de bebouwing zelf. De appartementengebouwen manifesteren zich als drie grote hoeves. Het zijn kloeke gebouwen, met stenige gevels en grote, flauwe, kappen. De laagbouw daarentegen, is te vergelijken met de schuren en bijgebouwen op het erf van de hoeve: het zijn eenvoudige volumes van lichte materialen met een steile eenvoudige kap. De brede binnenstraten tussen de individuele achtertuinen manifesteren zich als het erf: informeel ingericht, deels in half verharding met enkele (grote) bomen.



een reeks van appartementen gebouwen op de rand van Leusden



stapeling op markante plekken







de laagbouw

Veilig Wonen

Bij de verdere uitwerking van het Masterplan wordt onderzocht of het Politiekeurmerk Veilig Wonen tot de mogelijkheden behoort. Als dit leidt tot een negatief antwoord wordt zoveel mogelijk overeenkomstig dit Keurmerk gewerkt. Verder zijn de normen van Woonkeur uitgangspunt bij de verdere uitwerking. Gelet op de hoogteverschillen tussen de scherven en de groene wiggen vormt de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de verschillende gebieden in het Valleipark voor gehandicapten en minder mobiele personen een bijzonder aandachtspunt. Integrale toegankelijkheid is derhalve een noodzaak.



Valleipark programma

-  appartementencomplex
-  eengezinswoningen
-  vrije kavel
-  jeu de boules
-  nuts

5 Uitwerking

Woningprogramma

Omvang en samenstelling

In het Valleipark zullen ongeveer 170 woningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 160 tot 175 woningen acceptabel is. Vooralsnog gaat het om woningen in het prijssegment vanaf € 270.000,- (prijsspeil 1.1.2006). Mogelijk ontstaat er bij de verdere uitwerking van het Masterplan ruimte voor meer goedkopere woningen zonder dat dit ten koste gaat van de belangrijkste stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden (zie voorwoord). De woningen in het Valleipark zullen in ieder geval moeten bijdragen aan het vervullen van de Leusdense woningbehoefte. Voor Valleipark wordt het vizier vooral gericht op mobiele ouderen en tweeverdieners met en zonder kinderen. Een gemêleerd aanbod met vrijstaande woningen, geschakelde woningen met 2 of 3 woningen onder één kap en korte rijtjes met maximaal 4 woningen verrijzen naast appartementen.

Het programma van de vrije sector zal daarnaast worden getoetst aan de bandbreedtes voor de vrije sectorwoningen zoals deze hieronder staan aangegeven.

Comfort en keuzevrijheid centraal

Comfort en keuzevrijheid zijn de sleutelwoorden voor de woningen die in het Valleipark worden gerealiseerd.

Comfort waar het gaat om de uitrusting en het binnenmilieu van de woning. Keuzevrijheid waar het gaat om keuzes bij de bouw maar ook bij flexibiliteit op de langere termijn.

De appartementen zijn ruim met tenminste 4 kamers en een ruime buitenruimte in de vorm van balkon of terras. Ze zijn voorzien van domoticahulpmiddelen zoals beeldtelefoon, intercom, automatische deuropeners etc. en worden integraal toegankelijk gebouwd.

Ook de grondgebonden woningen zijn ruim, waarbij gedacht wordt aan tenminste 5 kamers, en flexibel in te delen.

Mogelijkheden voor een slaap- en badkamer op de begane grond dan wel ruimte voor werken aan huis draagt bij aan flexibiliteit en duurzaamheid van de woningen.

De woningen voldoen zoveel mogelijk aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Verder zijn de normen van Woonkeur op de woningen van toepassing.

Type	Prijsklasse	Aantal woningen	%
	(peil 1.1.2006)		
vrijstaand	vanaf 420.000,-	41 – 82	27% – 47%
	vanaf 420.000,-		
bijzondere woonvorm	320.000- 420.000,- gemiddeld 370.000,-	8 – 44	15% – 25%
2 1 kap	270.000- 420.000,- gemiddeld 345.000,-	20 – 35	13% – 20%
3 1 kap	vanaf 270.000,- gemiddeld 300.000,-	24 – 35	16% – 20%
rij	270.000-350.000,- gemiddeld 310.000,-	max. 14	max. 9%
appartementen	270.000-350.000,- gemiddeld 310.000,-	max. 40	max. 25%
appartementen	vanaf 350.000,-	max. 16	max. 10%
totaal		160 -- 175	

verwacht wordt dat de kooprijzen op 1.1.2006 zich op hetzelfde niveau bevinden dan 1.1.2005.

toetsprogramma

Binnenmilieu als aandachtspunt

Comfort bestaat niet alleen uit voldoende ruimte en flexibiliteit maar ook uit een aangenaam binnenmilieu. De woningen voldoen aan de gebruikelijke elementen van Duurzaam Bouwen, maar scoren in bijzondere mate op het binnenmilieu.

Bij het ontwerp van de woningen en de bouw worden maatregelen getroffen om de geluidsoverlast te beperken (bijv. ankerloos bouwen), een prettig binnenklimaat in zomer en winter te bewerkstelligen (bijv. via serres), luchtdichtheid begane grond en beperking radon te bewerkstelligen (bijv. door kruipruimte-loos bouwen), de woningen beter te kunnen reinigen i.v.m. bijv. cara (bijv. door materiaalgebruik) en stofverbranding te beperken (door lage temperatuurverwarming (vloer- en wandverwarming)).

Daarbij wordt wel gekeken naar het rendement, de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de verschillende maatregelen.

Consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap

Keuzevrijheid wordt gestimuleerd door de woningen consumentgericht te bouwen. Dit houdt in dat de toekomstige bewoner bij de bouw van de woning meer keuzemogelijkheden krijgt dan de keuze uit het standaard meer- en minderwerk. Het woonwenswonen zoals dit voor Tabaksteeg is ontwikkeld is een voorbeeld van de wijze waarop dit consumentgericht bouwen ingevuld kan worden.

De vrije kavels worden in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd, tenzij ze onderdeel uitmaken van het bouwprogramma op een scherf. Bij particulier opdrachtgeverschap worden wel richtlijnen opgesteld ten aanzien van beeldkwaliteit en welstand om samenhang en een herkenbare identiteit van het Valleipark te bewerkstelligen.

Duurzaam bouwen

Energiebesparing

Uitgangspunt is het realiseren van een gemiddelde besparing van 10% op de wettelijke EPC-norm (Energie Prestatie Coëfficiënt). Verwacht mag worden dat deze norm vóór de realisatie van de woningen in Valleipark is aangescherpt tot 0,8. Uitgangspunt is zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Dit wordt bereikt door een goede oriëntatie op de zon. Gelet op de ligging van het plangebied en de gehanteerde inspiratiebronnen zal hierin geen optimale situatie te verwachten zijn. Ook is een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 6,5 uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het Masterplan.

Bij de ontwikkelaar ligt de opgave deze normen en streefwaarden te bereiken. Er kan daarbij aan diverse oplossingen worden gedacht. De combinatie van een goed isolatiepakket, een HR-combiketel, een vraaggestuurd ventilatiesysteem en zonwering plus U-raam* leidt, zo blijkt uit de Energievisie Biezenkamp, tot een EPC van 0,8. Verbetering van het resultaat kan worden gezocht bij het consumentgericht bouwen vanuit Tabaksteeg. Hierbij kan de consument kiezen uit een aantal duurzaam bouwen pakketten zoals een zonnepakket, een energiepakket of een waterpakket.

Overige elementen duurzaam bouwen

Bij het ontwerp moet gebruik worden gemaakt van de Nationaal Pakketten voor duurzaam bouwen. Er is een pakket voor woningbouw. Uitgangspunt is om alle vaste maatregelen (bijv. geen open trap in de woonkamer) en de variabele maatregelen die kostenneutraal zijn uit deze pakketten toe te passen. Het gaat om beperking van materiaalgebruik, gebruik van milieusparende materialen en secundaire grondstoffen.

Het plan van aanpak diffuse bronnen ((bouwmaterialen, verkeer, onkruidbestrijding) dat de gemeente in de loop van 2005/ begin 2006 opstelt wordt bij het woningontwerp gehanteerd. Dit betekent onder meer dat het gebruik van zink, koper en lood moet worden vermeden bij architectonische ontwerpen. Hetzelfde geldt voor geïmpregneerd hout (stoffen die koperdeeltjes bezitten) in tuinen. In het plan van aanpak worden

**De U-waarde geeft de mate van isolerende werking van het raam aan.*

alternatieve materialen genoemd.

De hiervoor beschreven uitgangspunten voor Nationale Pakketten voor Duurzaam Bouwen en het Plan van aanpak diffuse bronnen geldt ook voor de vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap).

Kunst in het Valleipark

Op nog nader te bepalen locaties in het Valleipark zal het bijzondere karakter van het Valleipark versterkt worden door één of meerdere kunstobjecten. Inspiratie voor deze kunstobjecten vormt de bijzondere samenkomst van natuur, cultuurhistorie en mens.

De gemeentelijke 1%-regeling voor beeldende kunst is eind 1992 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze regeling bepaalt dat 1% van de bouw- of renovatiekosten van gemeentelijke gebouwen wordt besteed aan de aankoop van kunstwerken. Gelden die in het kader van de 1%-regeling beschikbaar zijn, zijn op dit moment locatieafhankelijk. Bij de planvorming over het Valleipark kan samen met de bouwparticipanten worden overeengekomen een gezamenlijk "kwaliteitsbudget" te vormen, waarmee opdrachten aan beeldend kunstenaars kunnen worden bekostigd.

Sociale vitaliteit

Leefbaarheid en sociale veiligheid in het Valleipark zijn gebaat bij sociale samenhang. Natuurlijke omstandigheden voor het ontstaan van sociale samenhang ontbreken. Zo zullen de bewoners voor hun voorzieningen afhankelijk zijn van de scholen aan de Asschatterweg en in De Wetering en voor de andere buurtvoorzieningen van de Biezenkamp.

Het is daarom van belang vroegtijdig en actief te werken aan het bevorderen van sociale samenhang. Hierbij kan gedacht worden aan aansluiting bij "Buurtbelang De Wetering" die in de aangrenzende wijk actief is. In de verder uitwerking van het Masterplan moeten voldoende en goed gesitueerde informele ontmoetingsplaatsen worden gecreëerd. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is het realiseren van gemeenschappelijke ruimte(n) in de appartementengebouw(en).



Voorbeeldverkeveling



Rooilijnen en oriëntatie

6 Beeldkwaliteit

Hieronder staan de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het Valleipark. De ruimtelijke randvoorwaarden maken inzichtelijk op welke manier de gewenste beeldkwaliteit gerealiseerd wordt, zowel bij de bebouwing als bij de buitenruimte. Samen met de voorbeeldverkaveling vormen de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit het toetsingskader voor de verdere uitwerking.

Uitgangspunten

1. Een woonbuurt die een relatie aangaat met het landschap, de natuur en de historische betekenis van de Liniedijk:
 - o *de Liniedijk behoudt een relatie met de Gelderse Vallei door groene wiggens tussen Liniedijk en Valleikanaal die zicht geven op het buitengebied*
 - o *de groene wiggens brengen door hun inrichting de natuurpotenties van het Valleikanaal binnen de woonbuurt*
 - o *het dorpse karakter van Leusden straalt uit naar de Gelderse Vallei: het Valleipark krijgt een informele bebouwingstrand*
2. Een woonbuurt die past in de Leusdense traditie: eigenzinnig en aantrekkelijk:
 - o *de stedenbouwkundige opzet van scherven in een natuurlijke ecologisch ingerichte omgeving*
 - o *het Valleipark presenteert zich als een ruimtelijke eenheid, een herkenbaar samenhangend bebouwingsemble. Ook de verschillende elementen in de openbare ruimte kennen een sterke samenhang waardoor het gebied, zijn geschiedenis en zijn relatie met de omgeving leesbaar wordt*
 - o *het kenmerk van het bebouwingsemble is: samenhang in volumes, dakvormen, kleur en materiaalgebruik*
 - o *kenmerkend voor de buitenruimte is samenhang in beplanting, maaiveldinrichting en een zorgvuldige vormgeving van de overgangen tussen openbaar en privégebied*

Uitwerking: randvoorwaarden voor de bebouwing

Drie deelgebieden

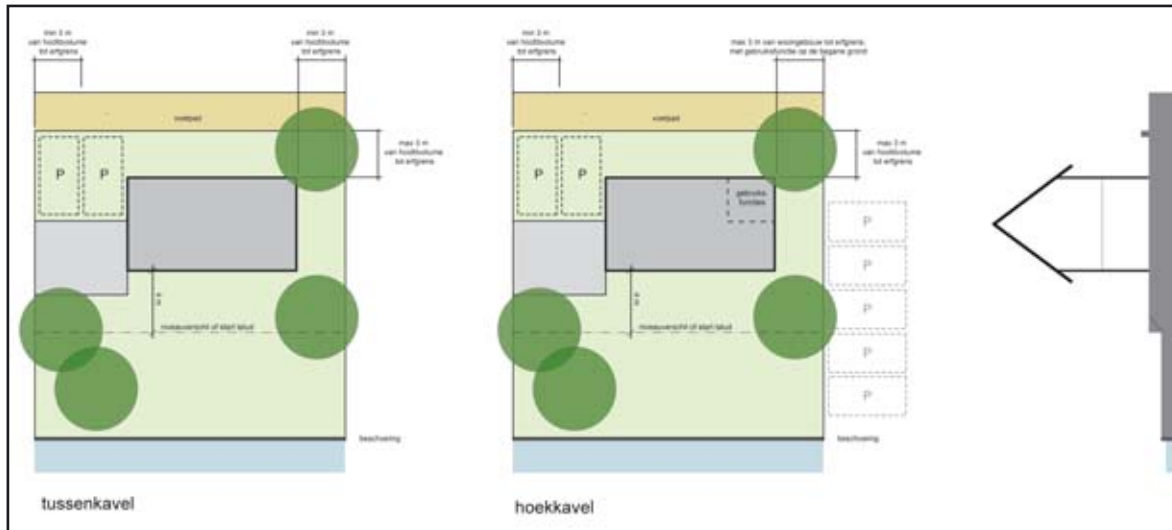
Binnen het bebouwde gebied van het Valleipark is een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden; de scherven, de zone langs de Liniedijk en de appartementengebouwen. Voor ieder deel zijn de randvoorwaarden en de beeldkwaliteit beschreven. Bovenal moet het Valleipark zich echter als eenheid presenteren.

Bij de hierna beschreven beeldkwaliteit en regels voor de bebouwing gaat het in alle gevallen om middelen die er voor moeten zorgen dat een drietal basisdoelen gehaald worden. Uitgangspunt hierbij is om met een minimale set aan regels een maximaal effect te bereiken.

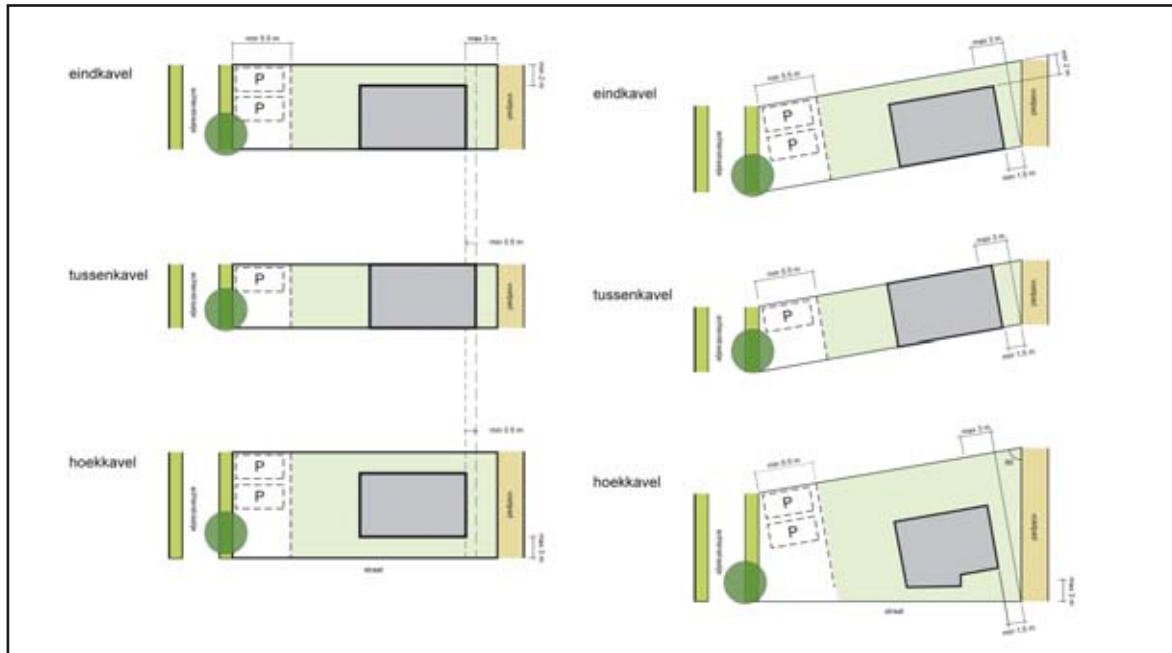
De drie basisdoelen zijn:

1. Harmonie binnen het gebied en met de omgeving
2. Het maximaliseren van de oriëntatie van de bebouwing op het groen
3. Het benadrukken van de kleinschaligheid in de laagbouw





regels voor de bebouwing aan de Liniedijk



regels voor de bebouwing op de scherven

Richtlijnen voor rooilijnen en oriëntatie

Voor alle woningen in het Valleipark is de oriëntatie op het omringende landschap en de Liniedijk de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit. De woningen dienen daarom zo gesitueerd te worden dat zij hier maximaal van profiteren. Dit wordt bereikt door het bouwvolume te situeren aan de zijde van het uitzicht. Verdere ondersteunende maatregelen zijn: draaiing van de kavels (onder een hoek van 80°), wijze van schakelen van de woningen (ook bij de appartementengebouwen) en/ of door erkers en veranda's aan de voorzijde van de woningen. De bebouwing / verkaveling aan beide zijden van de groene wiggen moet samenhang vertonen in de gekozen middelen. De afstand tussen gevel (rooilijn) en erfgrans is nooit meer dan 3 meter.

Voor het laagbouwmilieu geldt dat de kleine korrel, de individuele woning, richtinggevend is om kleinschaligheid te bereiken. Dit wordt bereikt door woningrijen in de scherven nooit langer te maken dan vier geschakelde woningen en de voorgevelrooilijn tussen elk blok met woningen minimaal met een 0.50 meter te laten verspringen. Aan de achterzijde van de kavel bevindt



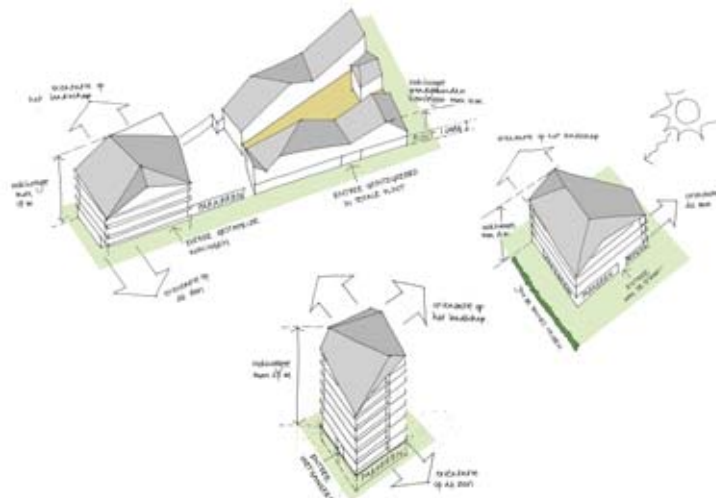
bebouwing en parkeerprincipe

zich een zone voor bergingen en parkeren. Bij een kavelbreedte van meer dan 7,20 meter moeten er niet één maar twee parkeerplaatsen door de bewoner in stand gehouden worden op eigen terrein.

Voor de woningen langs de Liniedijk geldt dat de individuele woningen op regelmatige onderlinge afstanden zijn geplaatst, dit om de transparantie naar de Liniedijk zo groot mogelijk te houden. Hier geldt ook een maximale afstand van drie meter tussen erfgrans en rooilijn. De bebouwing begrenst hierdoor het straatprofiel. Aan de achterzijde wordt de relatie tussen tuin en water geoptimaliseerd door een niveauverschil aan te brengen in de tuin (aflopend, lager gelegen, terras).

Binnen de bebouwing van het laagbouwmilieu zijn alle hoekwoningen strategisch gelegen: zowel aan de ontsluitingsstraat ter plaatse van de asverspringing (bajonetten) als op de hoekpunten van de groene wiggen (inclusief de parkeerveldjes). Deze woningen hebben niet alleen een oriëntatie naar twee kanten, maar verenigen in hun bouwvolume ook de verschillende richtingen van de aangrenzende buitenruimten.

De drie gebouwen met appartementen zijn compacte volumes. Het gebouw in de noord-westhoek bestaat niet alleen uit appartementen maar ook uit een aantal laagbouw woningen. Samen vormen zij één gebouw. De oriëntatie wordt vooral bepaald door het uitzicht. De rooilijnen van de gebouwen aan de uiteinden van het Valleipark volgen de richting van het Valleikanaal en de Liniedijk. De gebouwen zijn georiënteerd op het open landschap aan de noordzijde en oostzijde van het Valleipark. Het hoogste woongebouw, centraal in het gebied, staat volledig vrij / autonoom in het groen en heeft een alzijdige oriëntatie.

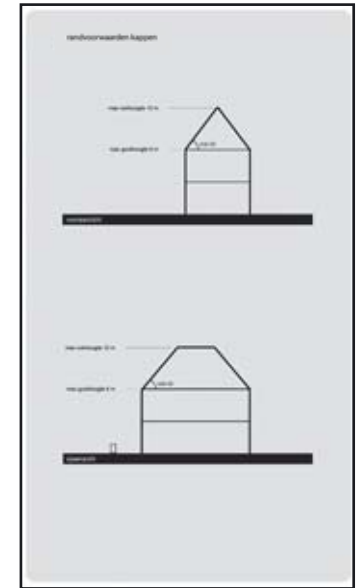


regels voor de appartementengebouwen

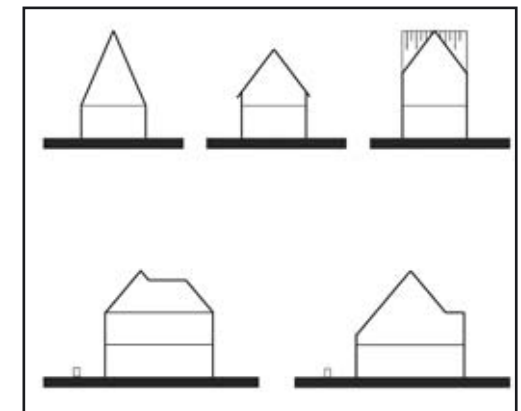
Volumes, bouwhoogte en kappen

Laagbouw: De laagbouw bestaat uit eenvoudige rechthoekige volumes met steile kap (min 50°). De kap speelt een belangrijke rol in het accentueren van de kleinschaligheid van de laagbouw. Meer dan twee woningen onder eenzelfde kapvorm is daarom niet toegestaan. Bij meerdere woningen in een rij ontstaan door schakeling samengestelde volumes en kappen. Dakoverstekken, van minimaal 60 cm, zijn verplicht, mogelijk in combinatie met een veranda. De bebouwing mag niet hoger zijn dan 10 meter, inclusief kap.

Appartementengebouwen: De appartementengebouwen zijn kloekke gebouwen met een flauwe kap. De gebouwen in beide hoeken van het Valleipark ontwikkelen zich met name horizontaal en hebben een flauwe kap. Zij hebben een nok van maximaal 18 meter en een goot van maximaal 15 meter hoog. De woonlagen staan op een plint waarin het parkeren en de bergingen zijn opgelost. Het gebouw in de bocht is een hoogte accent met een meer verticale geleding en een opvallende kap. Deze is maximaal 26 meter hoog (nok). Hij staat letterlijk met de voeten in het gras en heeft een ondergrondse parkeergarage.



regels voor de kapvormen



voorbeelden van mogelijke kapvormen

Uitbreidingsmogelijkheden

Aan de achtergevel en in het dakvlak aan de achterzijde is er veel vrijheid voor bewoners. De eventuele uitbouwen en dakkapellen worden mee-ontworpen, maar hoeven niet direct gebouwd te worden. Aan voorzijde is een uitbreiding mogelijk in de vorm van een erker c.q. veranda. Ook deze mogelijkheid wordt in één keer als optie meeontworpen. Ook in de achtertuin te plaatsen berging / carport / garage worden mee-ontworpen; bouwen is later mogelijk.



wensbeeld kapvorm



wensbeeld erfscheiding

Kleur- en materiaalgebruik, textuur

Uitgangspunt is een dorps karakter in harmonie met de directe omgeving (groen, water, riet) en in harmonie met het dorp en het landschap. Voorgescreven worden eenvoudige en 'natuurlijke' materialen: hout en baksteen met een duidelijke textuur; ruw (niet glad). Warme, verzadigde en aardse kleuren die harmoniëren met groen en geelgrijs (riet). Voorbeelden zijn tinten van rood/bruine en geel/bruine steen en verschillende houtsoorten. Een verschil in kleur en/of materiaal van onderbouw en bovenbouw (kapverdiepingen) is toegestaan. De detaillering van de gevel moet eenvoudig maar zeer zorgvuldig zijn.

Erfafscheidingen

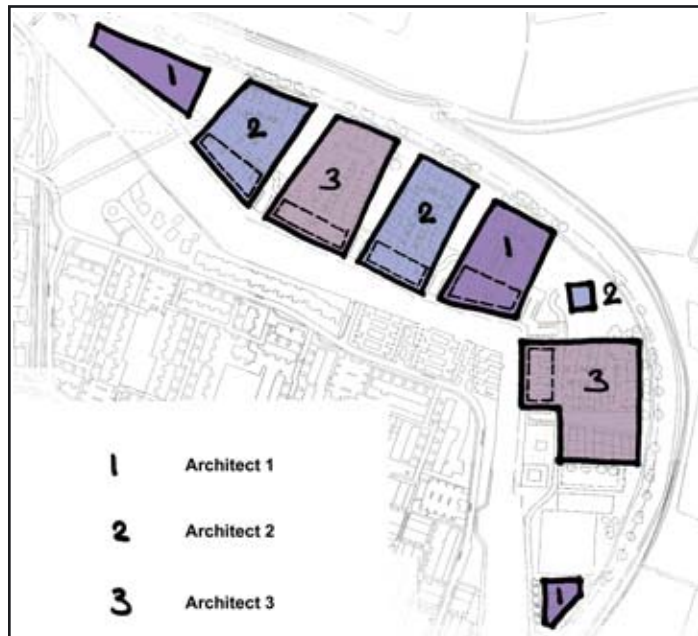
Muren als erfafscheiding vormen de basis. Zij zijn mee ontworpen met bebouwing; in zelfde materiaal of daarmee harmoniërend. Laag aan voorzijde. Zijkant: 50% hoog en gesloten, rest laag of groen (begroeid hek op muur of een haag). Aan de achterzijde van de zone langs de Liniedijk: schanskorven, natuursteen (en terras) of een beschoeiing als overgang naar het water. Dit altijd in combinatie met het verlagen van de tuin naar het water toe en mee ontworpen met de woning.



wensbeeld textuur



wensbeeld kleur



mogelijke verdeling van architecten

Architectonische eenheden

De kleinste korrel, de woning, is dominant in het beeld: variatie in volume, kap en materiaal/kleur binnen de scherven is uitgangspunt. Per cluster zijn de uitgangspunten gelijk zodat er over het geheel van het Valleipark gelijkmatigheid ontstaat en het woongebied als een eenheid wordt ervaren.

In het Valleipark zijn 8 deelgebieden te onderscheiden. Voor dit totaal worden maximaal 3 architecten aangesteld. Hierdoor ontstaat evenwicht in eenheid en variatie.

Eén architect is verantwoordelijk voor het ontwerp van één deelgebied, waarbij een architect twee laagbouwscherven of een laagbouwscherf en een appartementengebouw krijgt toegewezen. De beide appartementengebouwen in de hoeken worden door één architect ontworpen. De laagbouwscherven vormen steeds met de woningen aan de Liniedijk een ruimtelijke en architectonische eenheid.

De kavels aan de Liniedijk worden als vrije kavels uitgegeven. Ze zullen door verschillende architecten ontworpen worden. De woningen moeten voldoen aan de in dit beeldkwaliteitsplan beschreven regels voor de bebouwing. Daarnaast dient er extra aandacht besteed te worden aan de eenheid in type erfafscheiding en in rooilijn. Overleg met de architect van de aangrenzende scherf is verplicht.



wensbeeld inrichting openbare ruimte

Uitwerking: randvoorwaarden voor de buitenruimte

Vijf deelgebieden

In de buitenruimte zijn vijf onderdelen te onderscheiden met een eigen beeldkwaliteit en typologie: de scherven, de groene wiggen, de hoofdontsluitingsstraat, het Valleikanaal en de Liniedijk.

De scherven zijn nadrukkelijke eenheden doordat zij rondom zijn ingekaderd door het woonpad. Deze loopt ter hoogte van de ontsluitingsstraat over de weg heen en betreft zo de bebouwing aan de overzijde -gelegen aan de voet van de Liniedijk- bij het cluster. Dit kader is herkenbaar en bijzonder vormgegeven (geen 30x30 stoeptegels!).

De groene wiggen zijn opgebouwd uit drie onderdelen: parkeerpleintjes, lager gelegen grasvlakten met een afwisseling tussen vochtige ruigten en vochtige grazige vegetatie en verhoogde delen. Ondanks het verschillende gebruik vormen zij in het beeld grote open en groene plekken tussen de scherven.

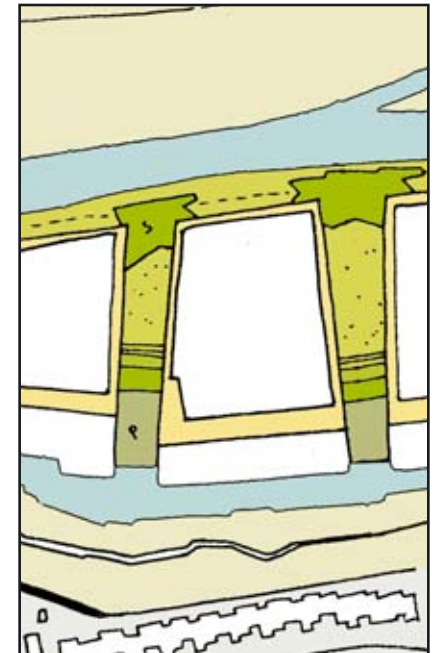
De ontsluitingsstraat bestaat niet als ruimtelijke eenheid omdat hij steeds te 'gast' is in de scherven en in de wiggen. De rijbaan gaat als een gefragmenteerd lint door het gebied en rijgt de verschillende delen aan elkaar. Ter hoogte van de bocht en beide parkeerterreinen wordt de weg doorsneden door het doorlopende woonpad.

Het Valleikanaal wordt beter zichtbaar door de beplanting uit te dunnen en ter plaatse van de wiggen het hoogteverschil zo klein mogelijk te maken (afgraven van het bestaande walletje). De zone langs het Valleikanaal wordt ingericht op basis van de vereisten per gidssoort waarvoor deze zone een functie vervult. Daarbij moet gedacht worden aan een afwisseling van bosjes, houtsingels en ruigtestroken, vochtrijke elementen, plasjes/poelen. Daar doorheen loopt een smal informeel wandelpad.

De inrichting van het dijklichaam van de Liniedijk blijft in belangrijke mate zoals het is. Wel is het goed denkbaar dat er bovenop de dijk een wandelpad / route wordt aangelegd, door bijvoorbeeld een vlonder, waardoor de dijk minder erosie gevoelig wordt. Aan de voet van de dijk ligt een nat gebied dat ook zodanig wordt ingericht dat de natuur zich verder kan ontwikkelen. Het water zal er tevens voor zorgen dat de Liniedijk vooral via de formele opgangen wordt betreden. Aan de voet van de dijk zal vooral het accent liggen op vochtrijke elementen: een smalle sloot met flauwe oever met poelen waarin waterberging plaatsvindt in natte tijden. De overgang naar de bebouwing / de kavels bestaat uit: een plasberm met oevervegetatie als natuurlijk privacyscherm voor de aangrenzende kavels.



principe voor de beplanting



principe voor de inrichting rondom de scherven

Kleur- en materiaalgebruik

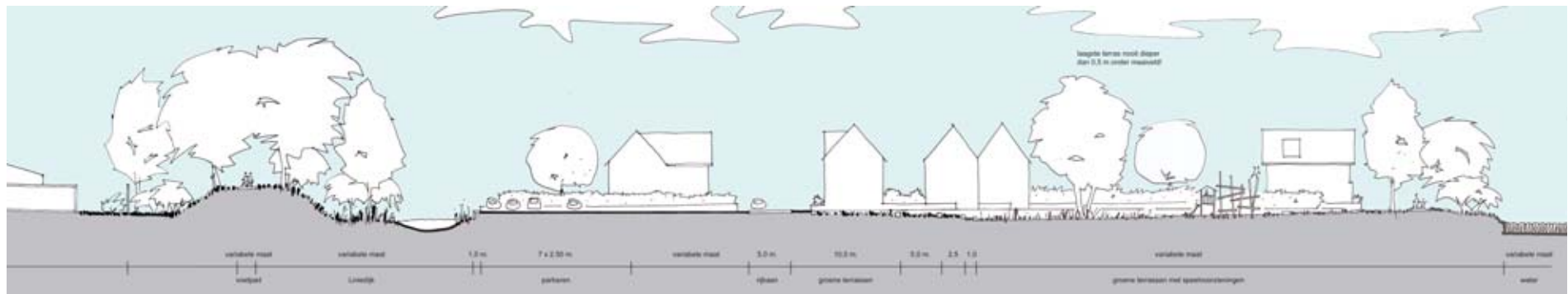
Natuurlijke kleuren en materialen in de buitenruimte: groen (gras) in de wiggen, grijs (natuursteen) voor de hoogteverschillen en beige/zand voor de verharding rondom en in de scherven. Alles met een duidelijke textuur. De rijloper van de hoofdontsluiting wordt uitgevoerd in een onderscheidende kleur en materiaal.

Hoogteverschillen

Harde overgangen van 0.50 meter met schanskorf of betonwerksteen (parkeerterreintjes ter hoogte van de Liniedijk) en oevervegetatie (kavels langs de Liniedijk) bij de scherven. Aan beide uiteinden van de wiggen hoogteverschil oplossen door middel van terrasvormige treden.

Spelen

Voorkeur voor speelelementen boven speeltoestellen en het mogelijk maken zelf dingen te maken zoals hutten van wilgentakken. Natuurlijk materiaal, hout, steen en touw. Ook roestvrij staal en brons voor simpele toestellen.



doorsnede over de lengte van een wig

Bomen

Voor de openbare ruimte inheemse bomen: els, es, wilg, populier en eik op de hogere delen. Beplanting met name op Liniedijk en langs kanaal, incidenteel in de wiggen en op parkeerpleintjes langs de hoofdontsluiting. Op de parkeererven in de scherven tuinbomen, die beter tegen verharding en beschadiging kunnen; sierkers, krentenboompje, pluimes of meerstamige els.

Ecologie

Er zijn drie aandachtsgebieden. De Liniedijk: overgang tussen nat en droog. Het Valleikanaal; doorgaande natte ecologische verbinding op hoger schaalniveau. De wiggen: schraal en ruig grasland.

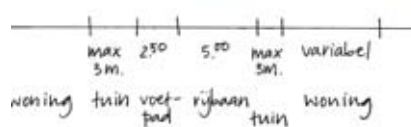
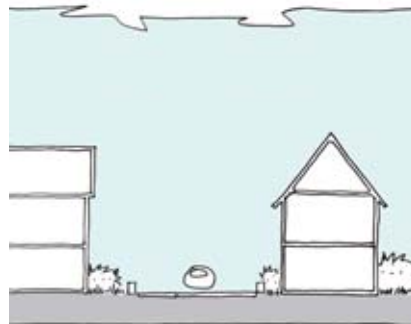
Door middel van een onderhouds- en beheerplan moeten de ecologische waarden op de langere termijn worden veilig gesteld waarbij de ontwikkeling van structuurrijke vegetatie het uitgangspunt is.

Parkeren

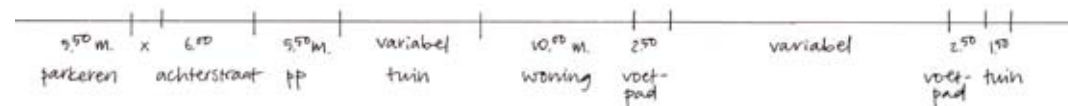
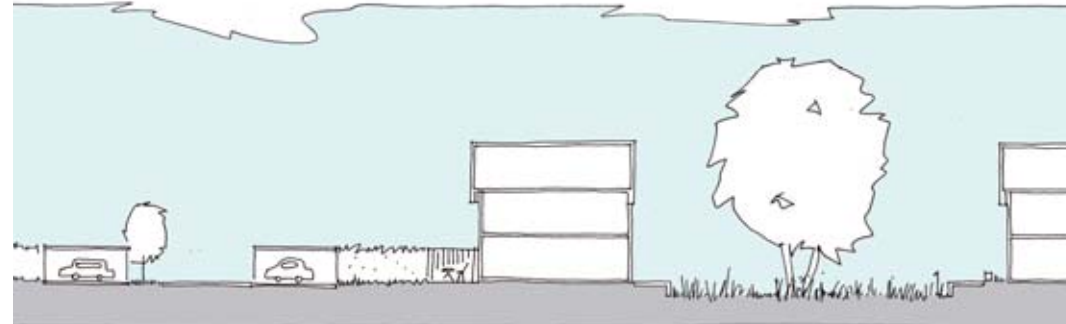
Parkeren voor bezoekers op de pleintjes aan de hoofdontsluiting: extensief gebruik, uitvoeren als parkeren op graskeien. Parkeren bewoners op de achtererven; intensief gebruik, uitvoeren als halfverharding in zelfde beige/zandkleur als het raamwerk om de scherven (de woonpaden).

Nutsvoorzieningen

Deze voorzieningen worden zoveel mogelijk in erfafscheidingen geïntegreerd. Een uitzondering vormen die voorzieningen die niet in de nabijheid van woningen worden gerealiseerd.



doorsnede over de hoofdontsluiting



doorsnede dwars over een wig tot aan de binnenstraat



7 Regie door de gemeente

Dit Masterplan geeft een duidelijk beeld van de kwaliteit en het beeld dat de gemeente wenst te bereiken in het Valleipark. Een groot aantal kleinere en grotere beslissingen zullen nog genomen moeten worden voordat het Valleipark feitelijk is gerealiseerd. Daarbij zullen andere partijen hun invloed op het plan doen gelden, zoals de ontwikkelaar, de architecten en de bewoners. Beslissingen die allemaal invloed zullen hebben op die uiteindelijk gerealiseerde kwaliteit. Het verwoorden van de beoogde kwaliteit, zoals nu in het Masterplan is gedaan, geeft dan ook niet de zekerheid dat de beoogde kwaliteit ook feitelijk bereikt wordt. Dit betekent dat de gemeente in het hele proces tot feitelijke realisatie de uitwerking en de bijbehorende beslissingen zal toetsen. Hierbij zal ook naar het programma worden gekeken. Belangrijke elementen bij de verdere uitwerking zijn: de woningontwerpen en de ontwerpen van de openbare ruimte. Bij de woningontwerpen gaat het niet alleen om het ontwerp van de woning zelf, maar ook de wijze waarop openbaar en privé in elkaar overgaan. Bij de inrichting van de openbare ruimte gaat het om de ontwerpen van infrastructuur, straatmeubilair, speelterreinen als ook om de inrichting van het openbaar groen. In deze paragraaf gaan we in op de wijze waarop de gemeente de regie op de vervolgstappen na het Masterplan wil voeren.

Stedenbouwkundige supervisor

De gemeente stelt een stedenbouwkundig supervisor aan, die tot taak heeft de regie te voeren over de beoogde beeldkwaliteit in het vervolg van het planvormingsproces. De stedenbouwkundig supervisor hanteert daarbij het Masterplan als toetsingskader. De stedenbouwkundig supervisor adviseert de gemeente over het door de ontwikkelaar opgestelde schetsontwerp (verkavelingsplan), het Voorlopig Ontwerp van woningen evenals het Definitief Ontwerp van woningen en het Inrichtingsplan voor de buitenruimte. Daar waar het Inrichtingsplan voor de buitenruimte de structuur en de inrichting van de groene zones betreft fungeert de stedenbouwkundig supervisor als adviseur voor de ecologisch supervisor. De stedenbouwkundig supervisor adviseert gevraagd en ongevraagd over de kwaliteit van voorliggende uitwerkingsplannen. De supervisor is daarom nauw betrokken bij de planvorming en onderhoudt een intensief contact met de gemeentelijk projectleider.

Naast een adviserende rol heeft de supervisor ook een belangrijke rol als inspirator van de deelnemers aan het planontwikkelingsproces met als doel een optimale ruimtelijke kwaliteit te bereiken voor het Valleipark. Belangrijk is verder dat er een goede afstemming plaatsvindt tussen de stedenbouwkundig supervisor en de Welstandscommissie. Voordat de stedenbouwkundig supervisor aan de slag gaat worden de taken en rollen in een formele opdracht vastgelegd. De projectontwikkelaar moet de rol en positie van de stedenbouwkundig supervisor nadrukkelijk onderschrijven.



Ecologisch supervisor

Het inrichten van openbaar groen met de bedoeling natuurwaarden te versterken, is maatwerk. Zeker wanneer rekening moet worden gehouden met het gebruik als woongebied. Dit betekent -evenals bij de uitwerking van de ruimtelijk stedenbouwkundige kwaliteit- dat bij alle verdere stappen in de uitwerking van de plannen een ecologisch supervisor onontbeerlijk is. De gemeente stelt deze supervisor aan. De rol en de positie van de ecologisch supervisor is in wezen dezelfde als die van de stedenbouwkundig supervisor met de inhoud als verschil. De ecologisch supervisor kijkt primair naar de inrichting van het openbaar groen. Daar waar gewenst adviseert hij de stedenbouwkundig supervisor.

Voordat de ecologisch supervisor aan de slag gaat worden de taken en rollen in een formele opdracht vastgelegd. De projectontwikkelaar moet de rol en positie van de ecologisch supervisor nadrukkelijk onderschrijven.

Ontwikkelaar en architecten

Met name de ontwikkelaar, maar ook de architecten hebben hun invloed in het feitelijk realiseren van de beoogde kwaliteit. Weliswaar toetst de gemeente de voorstellen van de ontwikkelaar en de architecten tijdens de verdere planvorming, maar het zal duidelijk zijn dat de kansen op het realiseren van de beoogde kwaliteit groter zijn wanneer de ontwikkelaar en de architecten ook zelf het gewenste kwaliteitsbeeld van harte onderschrijven. Dit is een belangrijk toetselement bij de keuze.

Toekomstige bewoners

Ook de toekomstige bewoners gaan invloed uitoefenen op de kwaliteit van het Valleipark. De woningontwerpen van de bewoners die in particulier opdrachtgeverschap hun woningen gaan realiseren, de toekomstige aan- en opbouwen aan de woningen, de inrichting van de tuin, de wijze waarop de overgang privé-openbaar wordt vorm gegeven zullen allemaal mede het beeld en de uitstraling van het Valleipark bepalen. Een aantal zaken kunnen in regels en richtlijnen worden vastgelegd (bijv. bij het woningontwerp). Deze zullen in de loop van het verdere proces worden uitgewerkt. Het vooraf ontwerpen van toekomstige op- en aanbouwen én het gericht informeren van bewoners hierover kan bewerkstelligen dat bewoners bij latere verbouwingen ook gebruik maken van deze ontwerpen. Voorlichting van bewoners speelt verder een belangrijke rol als het gaat over de bijzonderheden van hun nieuwe woonwijk en de wijze waarop zij kunnen bijdragen dit bijzondere karakter in stand te houden en te versterken. Naast informatie over de openbare ruimte is ook voorlichting over de mogelijkheden om in de eigen tuin de ecologische kwaliteiten van het gebied te versterken van belang. De ontwikkelaar speelt daarin, geadviseerd door de gemeente, een belangrijke rol.

8 Financieel kader

Financieel uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Valleipark is dat het een netto opbrengst moet genereren van tenminste € 7,0 miljoen. In deze opbrengst worden niet alleen de kosten voor de ontwikkeling van het Valleipark tot woningbouwlocatie verdisconteerd, maar ook de kosten voor verplaatsing van de Mixed Hockeyclub (MHCL) en de Vereniging Volkstuincomplexen Leusden (VVCL).

De uitgangspunten en randvoorwaarden die in dit Masterplan zijn benoemd maken deze opbrengst een realistische. Dit is getoetst op basis van de in dit Masterplan opgenomen voorbeeldverkaveling.

Uitgangspunt daarbij is dat 33.130 m² terrein wordt uitgegeven waarvan 2.530 m² voor appartementen.

Bijlage

In deze bijlage wordt op een aantal punten uit de programmatische en stedenbouwkundige uitwerking verder ingegaan. Veelal heeft dit de vorm van nadere eisen of randvoorwaarden. Het gaat hierbij niet om een uitputtende lijst van eisen en randvoorwaarden die bij de verdere uitwerking van het plan gesteld zullen worden. Zo zal bij de verdere uitwerking nog een programma van eisen civiel-technische werken worden opgesteld. Er is in deze bijlage vooral aandacht besteed aan die elementen die bijzonder zijn voor het planconcept dan wel nadrukkelijk invloed hebben op de ruimtelijke mogelijkheden.

Verder is het van belang aan te geven dat de randvoorwaarden in belangrijke mate worden ingegeven door vigerende wetgeving of lokaal beleid. Gelet op de termijn waarop Valleipark wordt ontwikkeld, moet in het verdere traject van uitwerking flexibiliteit bestaan in het inbrengen van nieuwe wettelijke eisen, richtlijnen of beleid.

Te handhaven elementen

De jeu-de-boulesvereniging wordt in het Valleipark gehandhaafd. Uitgangspunt daarbij is dat de vereniging op de huidige locatie blijft gehuisvest. Tevens wordt ruimte gecreëerd voor uitbreiding. Een beperkte aanpassing is mogelijk i.v.m. een logische route van de weg.

Hoewel de Liniedijk geen onderdeel vormt van het plangebied willen we hier stellen dat handhaving van de Liniedijk randvoorwaarde is bij verdere uitwerking. Alleen voor een optimale invulling van de huidige ontsluiting zijn -zij het zeer terughoudend- beperkte aanpassingen toegestaan.

In het plangebied (hier wordt de Liniedijk buiten beschouwing gelaten) zijn geen waardevolle bomen aanwezig. Dit neemt niet weg dat bij de uitwerking van de ecologische inrichting van het Valleipark daar waar mogelijk gebruik gemaakt zal gaan worden van bestaande beplanting. Daarbij moet met name worden gedacht aan de beplanting langs het Valleikanaal.

Technische randvoorwaarden

Geluid

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat het geluidsniveau op geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) aan bepaalde normen dient te voldoen. De voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A). In het Milieubeleidsplan 2004-2007 is aangegeven dat de gemeente Leusden in beginsel geen hogere grenswaarde wil hanteren bij nieuw te bouwen woningen. Bij uitzondering is dit ter plaatse van de ontsluitingswegen wel mogelijk. Compensatie voor de overlast moet dan in het plan worden gerealiseerd. Het geluidsniveau binnen in de woning dient 35 dB(A) te zijn. Overigens vallen wegen die binnen een 30 km-zone liggen op dit moment nog buiten de beoordeling van de Wet geluidhinder. Een aanpassing van de Wet geluidhinder om de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen (max. 30 km) ook bij de beoordeling te betrekken, gaat voorlopig niet door. Binnen de geluidscontour van het gasdrukstation mag gebouwd worden mits er ontheffing wordt aangevraagd en het geluidsniveau onder de 65 dB(A) blijft.

Lucht

In het Besluit Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. Voor de ontwikkelingen in het plangebied zijn de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof maatgevend. Daarom dient er een onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting.

belemmeringen



grondwaterpomp 30m	jeu de boules 30m
pomp/geraai riool 30m	vervulde grond j de b
trafo/Zendmast 10m	hagenouwselaan 1, 100m
gasdrukstation geleuid 50m	tenniscomplex 50m
gasleiding 20m	

Bodem

Bij 't Sluisje is de kwaliteit van de grond op basis van het Bouwstoffenbesluit in 2004 onderzocht. Conclusie in het bodemonderzoek was dat de partijen grond vallen in de categorie ministeriële vrijstellingsregeling grond en voor multifunctioneel hergebruik in aanmerking komen.

Daarnaast dient er op de andere percelen (volkstuinten en sportvelden) bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten daarvan dienen in ieder geval aanwezig te zijn in het kader van de aanvraag om een bouwvergunning of de grondtransactie.

Kabels en leidingen

Op het terrein van het Valleipark liggen enkele voorzieningen die belemmeringen opleveren voor de bebouwing. De belangrijkste hiervan zijn de gasleiding en het gasdrukstation (zie geluid en lucht). Binnen de 20 meterzone van de leiding mag geen woonbebouwing worden gerealiseerd. Voor het overige zijn er geen beperkende randvoorwaarden vanuit kabels en leidingen.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in bebouwing en erfafscheidingen.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater van het Valleipark wordt ingezameld in een apart rioolstelsel, dat wordt aangesloten op de bestaande riolering van de naastgelegen wijk De Wetering. Het afvalwater wordt vandaar verder getransporteerd naar de rioolwaterzuivering.

Met de gekozen wegpeilen is het niet mogelijk het afvalwater onder vrij verval naar de bestaande riolering af te voeren. Dit maakt een rioolgemaal noodzakelijk. De meest geschikte locatie hiervoor is het noordelijke deel van het Valleipark. De precieze locatie wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Op basis hiervan wordt het rioleringsplan gemaakt.

Afval

Huisvuil en GFT-afval worden in de wijk opgehaald. De verschillende HVA's (huisvuil-aanbiedplaats) bevinden zich langs de ontsluitingsstraat. Bij voorkeur ter plaatse van de parkeerpleintjes, op de plek van een parkeerplaats. Daar waar de loopafstanden te groot worden (meer dan 80 meter) wordt op de stoep, aan het einde van de binnenstraten, een plek gereserveerd. Voor de appartementengebouwen worden ondergrondse containers geplaatst. Glas, tuinafval en grofvuil moeten buiten het Valleipark worden aangeboden. Tuinafval kan worden aangeboden in het bestaande depots aan de Valleilaan en de Walstro.

Groen

Bij de verdere planontwikkeling zal een plan gemaakt worden voor de precieze inrichting en detaillering van het groen, zowel in de scherven als ook de grotere groenstructuren aan de voet van Liniedijk, de groene wiggen en de zone langs het Valleikanaal.

Voor het groen met ecologische c.q. natuurfunctie gelden de volgende richtlijnen (verbindingszone, wiggen en noord/oostelijke kant Liniedijk):

Minimale vakafmeting zonder obstakels in (breedte en) oppervlakte:

grasvlak	opp
bloemrijk grasland	250 m2
weide	1 ha
ruigte	25 m2

plantvak	opp	breedte	
bos	1,5 ha	kruidenrand	3 m
		struikenrand	5 m
struweel met bomen	100 m2	vakbreedte	25 m
		kruidenlaag	2 m
struweel	60 m2	vakbreedte	8 m
		kruidenlaag	2 m
hakhout	30 m2	vakbreedte	6 m
			3 m

water	breedte	hoogte / diepte	
plasberm	3 - 5 m	max. diepte	0,5 m
drasberm	2 - 5 m	boven waterpeil:	0 - 0,1 m
waterplanten	2 m	max. diepte	1,5 m

Plangebied

Er zijn geen voor de hand liggende grenzen voor het plangebied in de vorm van kadastrale grenzen of duidelijk afgebakende natuurlijke grenzen. De plangrens in het Masterplan is ingegeven door de logica van het plan. Het is wenselijk deze in een latere fase definitief vast te stellen.

Grondbalans

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. De grond die in de groene wiggen wordt afgegraven, wordt vervolgens gebruikt om de woonscherven op de hogen. Tussen de groene wiggen en de ontsluiting ontstaat een hoogteverschil van maximaal 0.50 meter. Tussen het noord-westelijk en het zuid-oostelijk deel van de locatie loopt het terrein langzaam op. Het terrein van de Jeu de Boules ligt nog hoger. Voorgesteld wordt om tussen het zuid-oostelijke en het noord-westelijke deel van het plangebied een hoogte verschil van ca. 0.75 meter te behouden. Dit verschil moet worden opgelost ter hoogte van de bocht in het kanaal.

Grondgebruik

In het grondgebruik is onderscheid gemaakt tussen uitgifte en openbaar gebied. Voor wat betreft het openbaar gebied is behalve ecologisch buurtgroen en verharding de strook ten behoeve van het ecologische groen op provinciaal niveau, langs het kanaal, apart aangegeven. Binnen de uitgifte is een onderscheid gemaakt tussen uitgifte ten behoeve van de appartementen en uitgifte ten behoeve van de laagbouw. Bij de laagbouw is een deel van het oppervlak gerekend als mogelijk mandelig eigendom. Dit is een benadering van het aantal m² dat nodig is voor de ontsluitingsstraten aan de achterzijde van de woningen. Bij de verdere uitwerking moet definitief worden besloten of tot een dergelijke uitgifte wordt overgegaan.



peilen en aanleghoogten



grondgebruik

Uitgeefbaar		%
Totaal	35.213	100%
Laagbouw	30.264	86%
Laagbouw mandelig	2.464	7%
Stapeling	2.485	7%

Grondgebruik		%
Totaal	86.938	100%
Uitgeefbaar bestaand	4325	5%
Uitgeefbaar plangebied	35.213	41%
Verharding	15.200	17%
(Ecologisch) groen - buurtniveau	13.536	16%
(Ecologisch) groen - provinciaalniveau	13.727	16%
Water	4.937	6%

Alle oppervlakten zijn vermeld in m²

toets programma

Type	Prijsklasse	Aantal woningen	%
	(peil 1.1.2006)		
vrijstaand	vanaf 420.000,-	41 -- 82	27% -- 47%
	vanaf 420.000,-		
bijzondere woonvorm	320.000- 420.000,- <i>gemiddeld 370.000,-</i>	8 -- 44	15% -- 25%
2 1 kap	270.000- 420.000,- <i>gemiddeld 345.000,-</i>	20 -- 35	13% -- 20%
3 1 kap	vanaf 270.000,- <i>gemiddeld 300.000,-</i>	24 -- 35	16% -- 20%
rij	270.000-350.000,- <i>gemiddeld 310.000,-</i>	max. 14	max. 9%
appartementen	270.000-350.000,- <i>gemiddeld 310.000,-</i>	max. 40	max. 25%
appartementen	vanaf 350.000,-	max. 16	max. 10%
totaal		160 -- 175	

verwacht wordt dat de kooprijzen op 1.1.2006 zich op hetzelfde niveau bevinden dan 1.1.2005.

programma voorbeeldverkaveling

Type	Prijsklasse	Aantal woningen
	(peil 1.1.2006)	
vrijstaand	vanaf 420.000,-	42
	vanaf 420.000,-	
bijzondere woonvorm	320.000- 420.000,- <i>gemiddeld 370.000,-</i>	14
2 1 kap	270.000- 420.000,- <i>gemiddeld 345.000,-</i>	30
3 1 kap	vanaf 270.000,- <i>gemiddeld 300.000,-</i>	30
rij	270.000-350.000,- <i>gemiddeld 310.000,-</i>	0
appartementen	270.000-350.000,- <i>gemiddeld 310.000,-</i>	32
appartementen	vanaf 350.000,-	10
totaal		164

Programmatische randvoorwaarden

Volkshuisvestelijke uitgangspunten, programma en opgave

Het volkshuisvestingsbeleid vraagt dat in de gemeente Leusden tussen 2000 en 2015 2.000 woningen worden gerealiseerd (Bron: Woonvisie Leusden). Hiervan verschijnen er ca. 170 in het Valleipark. Voor dit programma wordt hiernaast een bandbreedte aangegeven waaraan de uitwerking van het Masterplan getoetst gaat worden.

Het programma van de voorbeeldverkaveling past binnen de aangegeven bandbreedte. Volgens de huidige marktinzichten zit de flexibiliteit in het dure koopprogramma met name in de hogere prijsklassen. Afwijkingen hiervan zijn alleen acceptabel wanneer aangetoond wordt dat de aanpassingen passen binnen het totale volkshuisvestingsprogramma en de dan geldende marktsituatie.

De voorbeeldverkaveling gaat uit van een programma in de dure koopsector. Mogelijk vloeit uit de verdere ontwikkeling van het Valleipark voort dat ook een aantal goedkopere koop- of huurwoningen wordt gerealiseerd. Belangrijke segmenten daarbij zijn de middeldure (€ 492,- tot € 587,-) en dure huur (vanaf € 587,-) en de goedkope koop (tot € 180.000,-). Alle prijzen hebben prijspeil 1-1-2006.

Jeu-de-boules de Hakhorst

Jeu-de-boulesvereniging "De Hakhorst" is sinds 1995 in het plangebied gevestigd. De vereniging beschikt over een binnenhal met 16 banen en een 32-tal buitenbanen. Uitgangspunt is dat de jeu-de-boules gehandhaafd blijft binnen het Valleipark. Uitgangspunt is handhaving van de huidige voorzieningen op de huidige locatie. Daarnaast bestaat er behoefte aan aanvullend ruimte voor extra banen. Hiervoor is een strook naast het huidige complex nodig met een diepte van ca. 18 m. Door deze aanpassing heeft de jeu-de-boulesvereniging de komende jaren voldoende groeimogelijkheden. Gelet op de tijdstippen waarop de jeu-de-boulesvereniging haar sport bedrijft en wedstrijden speelt, moet rekening hou-

den worden met voldoende capaciteit voor het parkeren. Met name op de avonden en de zaterdagen en zondagen moeten voldoende parkeervoorzieningen voor de jeu-de-boulesspelers beschikbaar zijn. Er wordt rekening gehouden met een parkeer-capaciteit van 60 auto's.

Speelvoorzieningen

Bij de keuze voor de hoeveelheid en locatie van speelvoorzieningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdscategorieën. Voor het Valleipark zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Omschrijving	Leeftijd	Speelbereik	Oppervlak
Jonge kinderen	1- 4 jaar	< 100 m	300 m ²
Schoolkinderen	- 11 jaar	300 m	500 m ²
Jongeren	15-18 jaar	800 m	1,000 m ²

Er is hierbij van uitgegaan dat kinderen tot 1 jaar geen gebruik maken van speelplekken. Jongeren van 16 jaar en ouder laten zich bij de keuze van hun activiteiten en de locatie ervan niet of nauwelijks leiden door de afstanden er naar toe. Daarnaast zullen die activiteiten zich meestal niet meer op speelplekken afspelen.

Bij de keuze voor de locaties spelen verder de spreiding van de leeftijdscategorieën in het plan, de woningdichtheid en het speelbereik een rol. Daarnaast is gekeken naar de bestaande speelvoorzieningen in de directe omgeving van het plangebied.

Met name voor de jonge kinderen is het van belang de ontsluitingsstraat door het Valleipark verkeersluw te maken. Hierdoor wordt de veilige bereikbaarheid van de speelplekken geoptimaliseerd.

Belangrijk is verder dat het Valleipark naast de formele speelplekken ook nog diverse informele speelplekken krijgt, namelijk:

- o op de binnenstraten binnen de scherven.*
- o de Liniedijk en de strook langs het kanaal kunnen een beperkte recreatieve rol spelen in de vorm van wandelen en spelen.*
- o de groene wiggen tussen de woonscherven (m.n. de wiggen die daarvoor speciaal worden ingericht).*

Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Twee regels uit het planconcept over de ontsluitingsstructuur:

- o de scherven worden met één route, parallel aan Liniedijk en kanaal, aan elkaar gegeren;*
- o de inrichting maakt het onderscheid tussen de hoofdroute en de haaks daarop gelegen verblijfsgebieden duidelijk.*

De ontsluiting bestaat dus uit een hoofdontsluitingsstraat waarop de scherven als woonbuurt aansluiten via een binnenstraat. Beide hebben een profiel en inrichting die daarbij past. De vuilophaaldienst rijdt via de hoofdontsluitingsstraat door het plangebied. De inrichting wordt zodanig kleinschalig gekozen dat sluipverkeer van nature wordt geweerd.

De binnenstraten zijn toegankelijk voor de bewoners, maar zijn zo gedimensioneerd dat ze toegankelijk zijn voor verhuisauto's en hulpdiensten.

Als omgevingsbeeld kan worden gedacht aan de Grienden en Waarden in Alandsbeek-oost.

Parkeren

Voor het Valleipark wordt uitgegaan van gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning. Er moet als het ware per woning 1,7 auto "gehuisvest" worden waarbij de verdeling tussen openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op eigen erf afhankelijk is van gekozen woonvorm c.q. woningtypologie. Deze norm wordt als algemene beleidsregel gehanteerd bij de verdere uit-

werking van het plan; de uitwerkingen worden er telkens aan getoetst. De in dit Masterplan gepresenteerde voorbeeldverkeveling voldoet aan deze gemiddelde norm.

Het autobezit in Nederland vertoont nog steeds een stijgende lijn. Leusden vormt daarop geen uitzondering. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte per woning is met dit aspect rekening gehouden.

In onderstaand overzicht is het verwachte autobezit per woningtype (in 2015) weergegeven.

huishouden	auto per woning
1-persoonshuishoudens	0.9
tweepersoonshuishoudens/3-kmrwoningen	1.2
eengezinswoningen	1.6
twee onder één kap woningen	1.7
vrijstaande woningen	1.9

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt niet uitsluitend gekeken naar de auto's van bewoners. Ook voor het sociale verkeer (bezoekersparkeren) moet (in het openbaar gebied) voldoende parkeerruimte worden gecreëerd. Hiervoor is in de norm per woning 0,2 parkeerplaats meegerekend.

Een parkeerplaats in het openbare gebied kan door iedere automobilist worden gebruikt. Dit geldt niet voor een parkeerplaats op eigen erf. Deze kan alleen door de bewoners van het desbetreffende perceel (of zijn relaties) worden gebruikt. Daarom mogen parkeerplaatsen op eigen terrein niet worden meegeteld bij het bepalen van de parkeercapaciteit. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein wordt een "correctiefactor" gehanteerd.

Het parkeren op eigen terrein kent diverse verschijningsvormen van tuinparkeren tot het parkeren in garages.

Tuinparkeren

De ervaringen in Leusden met het tuinparkeren zijn niet enkel positief. De afgelopen jaren zijn diverse tuinparkeerplaatsen

opgerooid ten gunste van uitbreiding van de tuin. De bewoners van deze panden parkeren hun auto dan in het openbaar gebied. Door dit ongewenste parkeergedrag wordt de reeds hoge parkeerdruk nog verder opgevoerd.

Maatregelen zoals parkeerverboden of in het uiterste geval vergunninghouderparkeren zijn effectief maar hebben nadelen. Ook degenen die zich wel aan de "spelregels" houden worden in hun vrijheid beperkt. Draagvlak voor invoering van maatregelen is daardoor niet zo groot.

Vandaar dat als handvat om te kunnen optreden, bij de gronduitgifte contractueel wordt geregeld dat de verharde locatie op eigen terrein, die bestemd is voor het parkeren van de auto, nooit opgerooid mag worden. Om ook toekomstige bewoners hieraan te binden wordt een kettingbeding toegepast.

Garages

De praktijk leert dat het overgrote deel van de (in pandige) garages in Leusden voor andere doeleinden dan parkeren wordt gebruikt. Om die reden worden garages bij het bepalen van de parkeercapaciteit buiten beschouwing gelaten. Oftewel een garage telt mee als 0,0 parkeerplaats. Er zijn geen ontwikkelingen die aanleiding geven om deze correctiefactor aan te passen.

Voor hoeveel telt een eigen parkeerplaats mee ?

Parkeervoorziening c.q. parkeervorm	toerekenfactor
geen parkeerplaats op eigen terrein	0
tuinparkeerplaats met voorzieningen/carport	0.7
enkele oprit zonder garage/carport *)	0.7
lange oprit zonder garage (2 auto's)	1.4
dubbele oprit zonder garage **)	1.4
garage zonder oprit	0
garage met korte oprit (1 opstelplaats naast garage)	0.7
garage met lange oprit (2 auto's)	1.4
garage met dubbele oprit (2 auto's)	1.4

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

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

Loopafstand

Verder wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de loopafstand tussen woning en de voor de doelgroep bedoelde parkeerlocatie in de regel nooit meer dan 60 meter mag bedragen.

Daarnaast dienen de parkeerplaatsen op een sociaal veilige locatie te worden gerealiseerd omdat de praktijk leert dat "achteraf" gelegen parkeerplaatsen slecht of helemaal niet worden gebruikt. De situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de woningen waarvoor deze plaatsen bestemd zijn, luistert dus nauw.

Het gehele plangebied wordt in een aantal logische clusters opgedeeld waarbij per cluster wordt gezien hoeveel parkeerplaatsen, na toepassing van de correctiefactor voor parkeren op eigen erf, in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. En ook waar deze gesitueerd moeten worden om een zo optimaal mogelijk gebruik te waarborgen.

In dit Masterplan zijn deze gegevens als volgt uitgewerkt:

Voor het parkeren is voor alle woningen gerekend met een parkeernorm van 1.7. Alle woningen hebben minimaal 1 maar bij voorkeur 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij woningen in het hogere segment is dit een reële aanname. Bij appartementen worden deze gerealiseerd in een parkeergarage: 1 pp per woning. Voor de laagbouw worden deze gerealiseerd als een enkele of een dubbele carport; gerekend als 0.7 pp of 1.4 pp per woning. Bewoners worden verplicht hun parkeerplaats op eigen terrein in stand te houden. Dit wordt in het koopcontract geregeld. Bezoekers parkeren op de parkeerpleintjes die gelegen zijn in het verlengde van de groene wiggen.

Op basis van de voorgaande uitgangspunten ziet de parkeerbalans voor het Valleipark er als volgt uit:

benodigd aantal parkeerplaatsen

	aantal	norm	totaal
laagbouw	74	1.7	126
laagbouw	42	1.9	80
appartementen	48	1.7	82
totaal			287

beschikbaar aantal parkeerplaatsen

	aantal	toerekenfactor	totaal
carport	217	0.7	152
collectieve garage	56	1	56
openbaar gebied	121	1	121
totaal			329



Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

De Liniedijk begrenst het plangebied aan de zuidzijde. De Liniedijk maakt onderdeel uit van de Grebbelinie.

De Grebbelinie is een in noord-zuidrichting lopende verdedigingslinie in de Gelderse Vallei tussen de Nederrijn en het Eemmeer. Het is een waterlinie die in de tweede helft van de achttiende eeuw (1745-1746) is aangelegd ter verdediging tegen de vijand uit het oosten. In 1937-1939 is de Liniedijk opgehoogd met aarde, die vrijkwam bij het graven van het Valleikanaal. Kort voor de hevige gevechten begin mei 1940 is de linie nog verbeterd met honderden betonnen kazematten en veldversterkingen. Twee van deze betonnen kazematten bevinden zich in de Liniedijk in het gedeelte dat grenst aan het plangebied. Tegenwoordig manifesteert de Grebbelinie zich als een groen lint door het landschap.

De Grebbelinie is cultuurhistorisch gezien van grote typologische waarde als voorbeeld van een steunkering annex verdedigingswal. Om die reden is er medio 2004 een aanwijzingsprocedure gestart voor de aanwijzing van de Grebbelinie (incl. Liniedijk) als cultuurhistorisch monument in het kader van de Monumentenwet 1988. Op 17 februari 2005 heeft de raad positief geadviseerd over een mogelijke aanwijzing van de Liniedijk tot monument. De staatssecretaris van Cultuur en Media heeft na deze datum in beginsel nog 6 maanden de tijd om tot aanwijzing over te gaan. Vanwege de afkondiging van een tijdelijke beleidsregel* aanwijzing beschermde monumenten is het op dit moment onduidelijk of de Grebbelinie ook feitelijk op korte termijn als monument zal worden aangewezen. Dit neemt niet weg dat de Liniedijk ten tijde van de aanwijzingsprocedure onder de (voor-)bescherming van de Monumentenwet valt en dat voor elke wijziging in beginsel een monumentenvergunning nodig is. In de aanwijzingsprocedure is een breder gebied voor bescherming voorgelegd dan uitsluitend de Liniedijk.

De provincie Utrecht heeft in de (concept) Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht haar visie op de Grebbelinie

vastgelegd. Deze visie hanteert de provincie bij het beoordelen van de bestemmingsplannen.

In de Atlas geeft de provincie aan eisen te stellen die tot doel hebben de samenhang in noord-zuid richting en oost-west richting te versterken en herkenbaar te maken. De provincie vertaalt dit in de volgende punten (alleen genoemd wanneer van toepassing op het plangebied en omgeving):

- o voor het gegraven deel van het Valleikanaal betekent dit een strak profiel aan de verdedigende kant en een natuurlijk profiel met korte vegetatie aan de oostelijke inundatieoever;*
- o ter versterking van de noord-zuid samenhang moet de linie een duidelijk herkenbaar doorlopend karakter krijgen.*
- o ter versterking van de oost-west samenhang zal het contrast tussen de inundatiekommen en de liniewal met achterzone moeten worden verhoogd: een kale oostzijde als aanvalszijde en de beboste westkant als de verdedigingszijde.*

Archeologie

De Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) laat zien dat het grootste deel van het plangebied slechts een lage trefkans heeft op archeologische waarden.

De zuid-oostpunt (het gebied ten zuiden van het zuidelijkst gelegen kunstgrasveld maakt onderdeel uit van een gebied dat een hoge trefkans op archeologische waarden heeft.

Op basis van het voorgestelde planconcept en de beoogde en feitelijke peilhoogtes wordt een bureauonderzoek gedaan. De uitkomsten van dit onderzoek bepalen de noodzaak van verdergaand (veld)onderzoek.

*De tijdelijke beleidsmaatregel houdt in dat voor 2006 geen monumenten worden aangewezen. In uitzonderingsgevallen kan daar van worden afgeweken.

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Leusden, opgesteld door BGSV, Bureau voor Stedebouw en het projectteam Valleipark van de gemeente Leusden.

Het projectteam Valleipark bestaat uit:

Dhr. M.J.C.J. Bode	vertegenwoordiger VAC Leusden (adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving)
Dhr. J.A. Bomers	beleidsmedewerker milieu gemeente Leusden
Mevr. M. van Burken-Van den Hoek	beleidsadviseur milieu gemeente Leusden
Dhr. J.J. van Hamersveld	planeconoom, DHV Ruimte en Mobiliteit BV
Mevr. C.A. de Jong	projectleider gemeente Leusden
Mevr. M.J. op 't Land	vertegenwoordiger VAC Leusden (adviescommissie voor woningbouw en woonomgeving)
Dhr. R. Landman	beleidsadviseur groen gemeente Leusden
Mevr. M. Oepts	stedenbouwkundige, BGSV Bureau voor Stedebouw
Mevr. M. Palyama	beleidsadviseur volkshuisvesting gemeente Leusden
Mevr. M. van der Scheer	communicatie adviseur gemeente Leusden
Mevr. K. van Vliet	stedenbouwkundige, BGSV Bureau voor Stedebouw
Dhr. B.J. Wassink	beleidsmedewerker verkeer gemeente Leusden
Dhr. J. Westerhof	beleidsmedewerker riolering en waterhuishouding gemeente Leusden



BG
SV

bureau voor
STEDBOUW