



GEBIEDSVISIE DALWEG
UITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELKADER
INFORMATIEBEEENKOMST 25 JANUARI 2022



HOE ZIET DE AVOND ERUIT?

19:30 Voorstellen en wat huishoudelijke mededelingen

19:35 Welkom door de wethouder

19:40 Presentatie van de plannen

- Waarom gaan we met het Dalweggebied aan de slag?
- Hoe ziet het proces er in tijd uit en wanneer kunt u uw inbreng kwijt?
- Wat zijn de uitgangspunten en kaders?
- Hoe ziet de uitwerking tot nu toe eruit?

20:20 Ruimte voor uw vragen

21:00 Einde



VRAGEN?

- We beantwoorden eerst zoveel mogelijk vragen uit de chat.
- Daarna behandelen we de vragen die u mondeling wilt stellen. U kunt uw hand op steken, dan geven wij u het woord.
- We bewaren alle vragen in de chat en mochten die nu niet aan bod komen, dan geven wij hier later nog een reactie op.
- U kunt de veel gestelde vragen eind van de week terugvinden op www.denkmeeover.nl/dalweggebied
- De presentatie is direct na de bijeenkomst terug te vinden op www.denkmeeover.nl/dalweggebied
- U kunt tot 8 februari ook schriftelijk reageren via dalweg@soest.nl. Uw reacties geven we mee aan het college en de raad.



OPGAVE EN AMBITIE

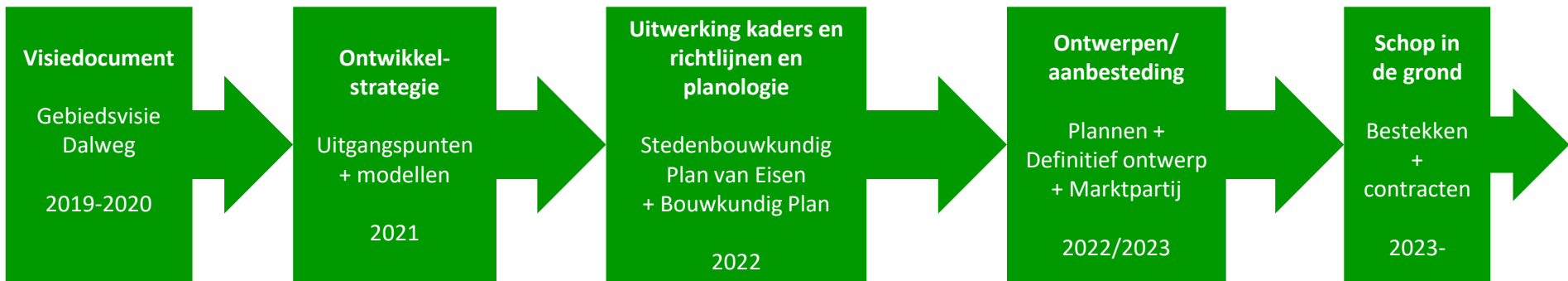
Coalitieakkoord 2018-2022: ontwikkelkansen in het Dalweggebied; *“kansen voor wonen, bestuur, cultuur en sport”*.

- Behoefte aan woningen
- Vervangen sporthal Beukendal
- Vrijkomen van het politiebureau
- Toekomstbestendig gemeentehuis
- Vergroenen en verduurzamen
- Verbinding beide delen Dalweg
- Versterken en verbinden cultuurhistorie
- Plek creëren die recht doet aan:
 - de centrale ligging in het hart van Soest op de historische Eng
 - potentie van de plek met haar kwaliteiten; afwisselend, groen en diversiteit in het programma
- Ambitie en kwaliteit zoals bepaald in de gebiedsvisie

Het doel is om te komen tot een samenhangende, integrale en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling



PROCESSTAPPEN



Wanneer kunt u nog reageren?

- Na deze bijeenkomst reactie tot 8 februari 2022. Dit geven wij mee aan het college en de raad.
- Globaal Bestemmingsplanprocedure;
 - Vrijgave ontwerp BP door het college van B&W (rond april/mei 2022). Hier kunt u een zienswijze voor indienen.
 - Vaststelling globaal bestemmingsplan (najaar / eind 2022). Hiertegen kunt u in beroep gaan.
- Na vaststelling Globaal Bestemmingsplan volgt uitwerking Bouwkundig Plan. Ook hiervoor kunt u een zienswijze indienen en tegen in beroep gaan
- Omgevingsvergunning; toestemming om te bouwen. Hiertegen kunt u bezwaar maken en in beroep gaan.
- Ontwikkelaar partij is belast met participatie richting omwonenden en belangstellenden.



UITGANGSPUNTEN VOOR DE UITWERKING

- Ambitie en kwaliteit zoals bepaald in de Gebiedsvisie
- Het gemeentehuis blijft staan
(In de gebiedsvisie opgenomen als toekomstbestendig met verschillende publieke functies)
- Verbindingen van Noord – Zuid en padenstructuur door het gehele gebied
- Gebouwen te gast in het groen
- Algemeen maatschappelijk belang (o.a. woningbehoefte)
- Financiële haalbaarheid van de plannen
- Duurzaamheid
- Brandweerpost komt terug in dit gebied
- Participatie betekent geen co-creatie, maar waar mogelijk nemen we dit mee in de uitwerking



KADERS EN RICHTLIJNEN (1)

Groen, landschap en klimaat (1)

- Aaneengesloten groengebied
- Houtwallen en waardevolle delen van het bosplantsoen, waardevolle bomen zo goed mogelijk inpassen
- Compensatie bomen binnen het gebied
- Laanstructuren versterken en aanhelen, toevoegen van bomen langs de Dalweg
- Groen woonmilieu realiseren door: richtlijn 75m² per woning
- De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen
- Natuurinclusieve bebouwing en inrichting; versterken van leefgebieden voor flora en fauna



KADERS EN RICHTLIJNEN (2)

Groen, landschap en klimaat (2)

- Klimaatbestendige inrichting: maatregelen om hittestress te voorkomen en water binnen het gebied vasthouden
- Doel is het zoveel mogelijk binnen het plangebied vasthouden van water, ook bij flinke buien
- Minimaliseren van de verharding en waar mogelijk toepassen van doorlatende verharding
- Hemelwater niet lozen op het riool maar infiltreren en bufferen (wadi's, kratten)
- Streven naar groene daken en wadi's
- Streven naar hergebruik van water in het gebied (bijvoorbeeld voor bewatering)



KADERS EN RICHTLIJNEN (3)

Woningprogramma

- Concept; gebouwen te gast in het groen
- Wonen in verschillende woningtypen en categorieën (o.b.v. woningbehoefte en Masterplan Wonen)
- Sociale huur/koop, middensegment, vrije sector, levensloopbestendige woningen, verschillende doelgroepen
- Aantal woningen afhankelijk van de plannen door marktpartijen. Verwachting rond de 180/200 woningen
- Grotendeels appartementen, klein deel grondgebonden woningen; bijzondere woningtypologie (bijv. een patiowoning) is denkbaar
- De doelgroepen starters en senioren een plek krijgen in het gebied en/of levensloopbestendige woningen
- Differentiatie gebouwen in hoogtes/bouwlagen, hoogteaccenten langs de Dalwegzijde en Beukenlaan
- Woningen zijn minimaal BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) maar de wens is ENG



KADERS EN RICHTLIJNEN (4)

Duurzaamheid

De harde eisen en ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Het terrein is klimaatbestendig
 - water, hittestress, droogte en hevige neerslag mogen niet leiden tot schade aan gebouwen voorzieningen.
2. Natuur inclusief/biodiversiteit
 - gebiedseigen beplanting, groene daken, groene gevels, groen op dakterrassen
 - natuurinclusief gebied: integreren nestkasten, insectenhôtels etc. (zowel in bebouwing als in openbaar gebied)
3. Mobiliteit
 - Ruimte voor deelmobiliteit en elektrisch laden
4. Circulair
 - Efficiënt inzetten van grondstoffen, zonder schadelijke emissies
 - Gebruik van secundaire grondstoffen / hernieuwbare grondstoffen
 - Gebruiken materialen met een minimaal CO₂ uitstoot



KADERS EN RICHTLIJNEN (5)

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Verkeersstructuur voldoen aan de volgende eisen:
 - Twee ontsluitingen (Dalweg als de Beukenlaan)
 - Een doorgaande verkeersstructuur/ minimaliseren doodlopende straten
 - Toegankelijkheid van het gemeentehuis voor afzetten van o.a. mindervaliden
- Herprofilering Dalweg; het ruimtelijk beeld verbeteren zonder de doorstroming te belemmeren
- Verbeteren veiligheid voetgangersoversteken (meerdere plekken) en verlagen van de snelheid ter plekke
- Parkeren:
 - Parkeernota leidend
 - Creëren van een prettig verblijfsgebied met zo min mogelijk parkeren in het zicht
 - Toegevoegde parkeerplekken verdiept of half-verdiept.
 - Gebruiken natuurlijk hoogteverschil voor het realiseren parkeervoorziening





2. GEBIEDSVISIE EN ONTWIKKELKADER

Dalweggebied



GEBIEDSVISIE DALWEG

Sociaal Fysiek Verbonden



CONCEPT

Concept versie 5 maart 2020



Gemeente
Soest



Uitwerking Gebiedsvisie



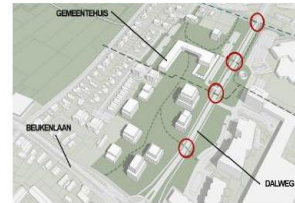
Inwoners missen onder andere een fietsroute door het middengebied, veilige oversteeplekken/tunnels bij de Dalweg en of ruimte voor auto's

Er komen verschillende voorkeuren terug in een breed scala aan voorkeuren. Wat is nog belangrijk?

- "De een (Bijvoorts) denkt het middengebied. Daar moet ook de fietsroute komen, maar moet er ook een..."
- "Het fietsnetwerk gaat wel, dat is een voordeel. Het moet ook een beetje meer worden. Het moet ook een beetje meer worden..."
- "De veiligheid voor fietsers is belangrijk. Maar ook voor auto's is het belangrijk..."
- "De veiligheid voor fietsers is belangrijk. Maar ook voor auto's is het belangrijk..."
- "Het is belangrijk om te zorgen voor een goede fietsroute door de dalweg..."
- "Veel mensen vinden het belangrijk om een goede fietsroute te hebben..."
- "Het is belangrijk om te zorgen voor een goede fietsroute door de dalweg..."
- "Veel mensen vinden het belangrijk om een goede fietsroute te hebben..."
- "Het is belangrijk om te zorgen voor een goede fietsroute door de dalweg..."
- "Veel mensen vinden het belangrijk om een goede fietsroute te hebben..."

Twee op de drie inwoners vinden de geplande oversteeplekken goed: het zal onder andere de veiligheid bevorderen

Vindt u dit goede oversteeplekken?*



Toelichting goede oversteeplekken*:

"Zal de veiligheid van fietser, automobilist en voetgangers bevorderen."
 "Redelijke afstand van elkaar, huidige fiets-tunnel is niet echt (sociaal) veilig, moet beter. veel oversteeplekken, snelheidsbeperking auto's?"
 "Als de oversteeplekken maar overzichtelijk zijn en geen obstakels vormen voor minder validen."
 "Het zijn twee meer verbindingen dan nu. Ook graag een goede oversteeplek over Beukenlaan."
 *Dit is een selectie van de gegeven antwoorden (n=146)

Toelichting geen goede oversteeplekken*:

"De dalweg is een druk weg. Oversteken kan alleen veilig als er een tunnel wordt gerealiseerd of een overkruizing van het hele gebied."
 "Ik vind het wel veel oversteeplekken. Komt de doorstroming met de auto niet echt ten goede..."
 "Niet veilig zo. De Dalweg dient anders ingericht te worden, waardoor de snelheid (van auto's) veel lager wordt."
 "De aangegeven plekken zijn OK, maar ik mis nog een goede oversteeplek over de Beukenlaan..."
 *Dit is een selectie van de gegeven antwoorden (n=75)



PROCEDURES (1)

PLANLOGISCHE PROCEDURE

Globaal bestemmingsplan met uitvoeringsverplichting in basis voor landbouw- en publiekrechtelijke zakezaken voor inwoners

TUDELLEN
 Start zomer 2021
 start procedure globaal bestemmingsplan met uitvoeringsverplichting
 Eerste kwartaal 2022
 vaststelling globaal bestemmingsplan

SELECTIETENDER
 Op basis van ontwerp SPVE (stedenbouwkundige kaders en spelregels, vertaling kaders naar in bestaande kaders en bestemmingsplan)

TUDELLEN
 Eind 2021 opstellen kaders en voorbereiding uitdraag
 Begin 2022, start selectie tender



Kernwaarden Gebiedsvisie

4. De visie

4.1. Kernwaarde Landschap en groen

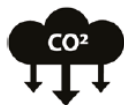
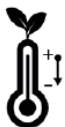
4.2. Kernwaarde Samenleving centraal

- Ontmoeten
- Verbinden
- Levendigheid

4.3. Kernwaarde Toekomstbestendig leefklimaat

- Inclusief/Gelijkwaardig
- Verkeer
- Duurzaamheid





1. De kernwaarden

Het gebied rondom de Dalweg staat op het punt zijn kansen als hart van Soest te verzilveren. In het geografisch midden van de kern, tussen de beide linten en grenzend aan de centraal gelegen Eng, ligt een dynamisch gebied waar door het toevoegen van functies en herinrichten van de openbare ruimte een kwalitatief hoogwaardig 'groenstedelijk' gebied gerealiseerd kan worden voor alle inwoners van Soest.

Om goed richting te kunnen geven aan de ontwikkeling is het gebied gebaat bij een helder toekomstperspectief en een overtuigend geformuleerde en gedragen identiteit. De praktijk leert dat gebieden met een sterke identiteit in staat zijn betekenis te geven aan gebruikers, en mee kunnen bewegen met de toekomst. Een gemeenschappelijk gedragen gebiedsidentiteit werkt als een kompas voor de gewenste ontwikkelrichting. Een nieuwe identiteit is dus 'kiezen voor een richting', en gaat over de essentie van het gebied.

Voor de identiteit van de gebiedsontwikkeling Dalweg staan drie kernwaarden centraal: landschap en groen, samenleving centraal en een toekomstbestendig leefklimaat. De kernwaarden komen deels voort uit algemeen beleid van de gemeente Soest, uit kansen die gezien worden binnen de gemeente, maar is ook voortgekomen uit gesprekken met de omgeving.

Landschap en groen

In de beleving van het gebied staat het landschap centraal. Nieuw en bestaand groen maken deel uit van een doorgaande groene ruimte die verbonden is met de Dalweg en via de Dalweg met de Eng. Het landschap heeft een hoge belevingswaarde en de bebouwing, verkeer en parkeren is er te gast. Continuïteit in het groen staat centraal, zowel in tijd (verwijzend naar het verleden en toekomstbestendig) als in beeld (hoofdzakelijk één landschappelijke karakteristiek).

Samenleving centraal

Het Dalweggebied is een gebied voor iedereen. Waar je kunt ontspannen en je kunt inspannen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt, gesport en je kunt uitgaan. Door het toevoegen van functies in de culturele en maatschappelijke sector, bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik van het gemeentehuis, krijgt het gebied een plek in de gemeenschap van Soest. De functies hebben een zo'n openbaar mogelijk karakter en ook de omringende groene buitenruimte is er voor alle inwoners. Het toe te voegen woningbouwprogramma draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd gebied als goede afspiegeling van de samenleving.

Toekomstbestendig leefklimaat

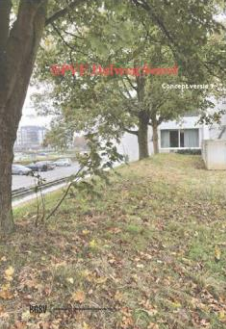






In de gebiedsontwikkeling Dalweg realiseren we een toekomstbestendig leefklimaat voor bewoners en bezoekers van het gebied. De inrichting is toegerust op een veranderend klimaat (is dus klimaatbestendig) en de bebouwing is voorbereid op de energietransitie. Er is aandacht voor diversiteit in bewoners en in flora en fauna; bebouwing en openbare ruimte zijn natuurvriendelijk en circulair. Het gebied wordt ingericht op voetgangers en fietsers. Auto's zijn welkom, maar te gast in een gebied dat is ontworpen op een aantrekkelijk groen stedelijk leefklimaat.

Het ruimtelijk concept voor het Dalweggebied is gebaseerd op de drie kernwaarden en beoogt in het gebied meer samenhang te creëren. De Dalweg zelf wordt van een scheidend element, waar je vooral langs de gebieden beweegt, naar een verbindende ruimte van waaruit je op een natuurlijke manier de naastgelegen gebieden betreedt. Oversteken in de dwarsrichting worden prettig en veilig en vanaf de Dalweg heb je steeds zicht op diep het gebied in. De herinrichting van de Dalweg zelf maakt daarom essentieel onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.



Stedenbouwkundig Plan van Eisen

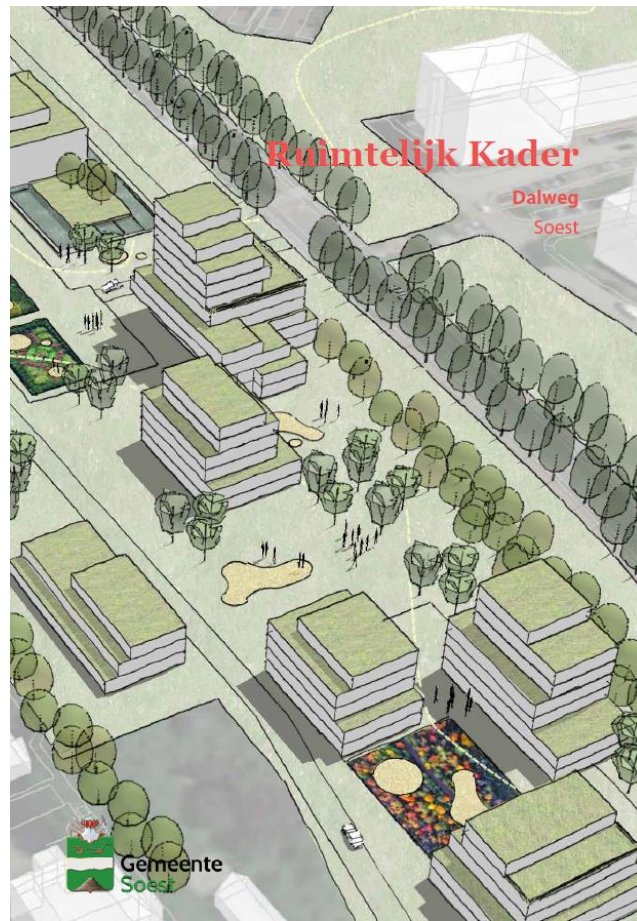
technische uitgangspunten en randvoorwaarden

	<h3>Inhoud</h3> <ul style="list-style-type: none"> 1. Inleiding 2. Doelstelling 3. Doelstelling 4. Doelstelling 5. Doelstelling 6. Doelstelling 7. Doelstelling 8. Doelstelling 9. Doelstelling 10. Doelstelling 	 	<h3>3. Plaanlogisch kader</h3> <p>3.1. Plaanlogisch kader</p> <p>De planologische uitgangspunten zijn gebaseerd op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. Het planologische kader wordt vastgesteld op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Bestaande situatie 2. Toekomstige ontwikkelingen 3. Bestaande situatie 4. Toekomstige ontwikkelingen 5. Bestaande situatie 6. Toekomstige ontwikkelingen 7. Bestaande situatie 8. Toekomstige ontwikkelingen 9. Bestaande situatie 10. Toekomstige ontwikkelingen  	<h3>3. Plaanlogisch kader</h3> <p>De planologische uitgangspunten zijn gebaseerd op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. Het planologische kader wordt vastgesteld op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Bestaande situatie 2. Toekomstige ontwikkelingen 3. Bestaande situatie 4. Toekomstige ontwikkelingen 5. Bestaande situatie 6. Toekomstige ontwikkelingen 7. Bestaande situatie 8. Toekomstige ontwikkelingen 9. Bestaande situatie 10. Toekomstige ontwikkelingen 
	<h3>2. De keruwaarden</h3> <p>De keruwaarden zijn gebaseerd op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. Het keruwaarden wordt vastgesteld op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Bestaande situatie 2. Toekomstige ontwikkelingen 3. Bestaande situatie 4. Toekomstige ontwikkelingen 5. Bestaande situatie 6. Toekomstige ontwikkelingen 7. Bestaande situatie 8. Toekomstige ontwikkelingen 9. Bestaande situatie 10. Toekomstige ontwikkelingen 	 	<h3>4. Groen, landschap, water</h3> <p>De groen, landschap, water zijn gebaseerd op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. Het groen, landschap, water wordt vastgesteld op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Bestaande situatie 2. Toekomstige ontwikkelingen 3. Bestaande situatie 4. Toekomstige ontwikkelingen 5. Bestaande situatie 6. Toekomstige ontwikkelingen 7. Bestaande situatie 8. Toekomstige ontwikkelingen 9. Bestaande situatie 10. Toekomstige ontwikkelingen   	<h3>5. Programma</h3> <p>De programma zijn gebaseerd op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen. Het programma wordt vastgesteld op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Bestaande situatie 2. Toekomstige ontwikkelingen 3. Bestaande situatie 4. Toekomstige ontwikkelingen 5. Bestaande situatie 6. Toekomstige ontwikkelingen 7. Bestaande situatie 8. Toekomstige ontwikkelingen 9. Bestaande situatie 10. Toekomstige ontwikkelingen



Ontmoeten en gebouwen te gast in landschap





Plangebied





Hoogtes in het gebied



Huidige situatie Dalweg



Dalweg

Lijnstructuren Dalweg







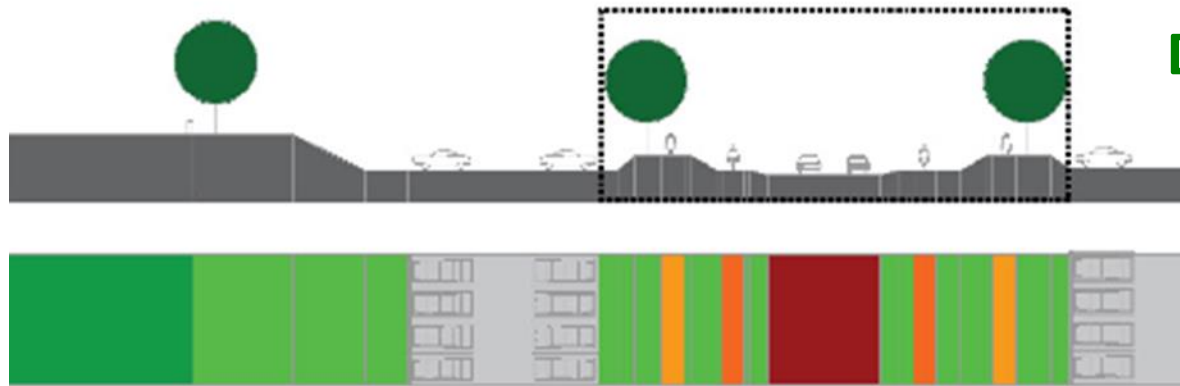


Dalweg

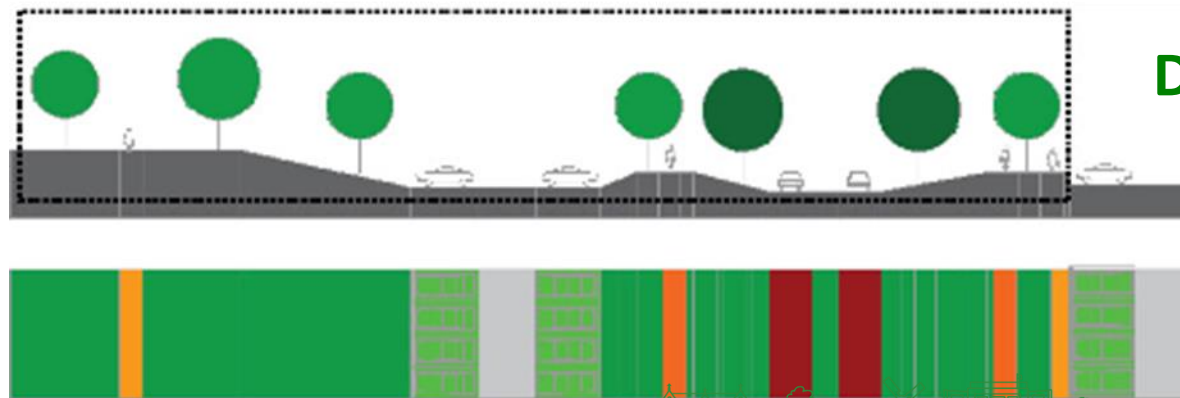




Dalweg nu



Dalweg straks



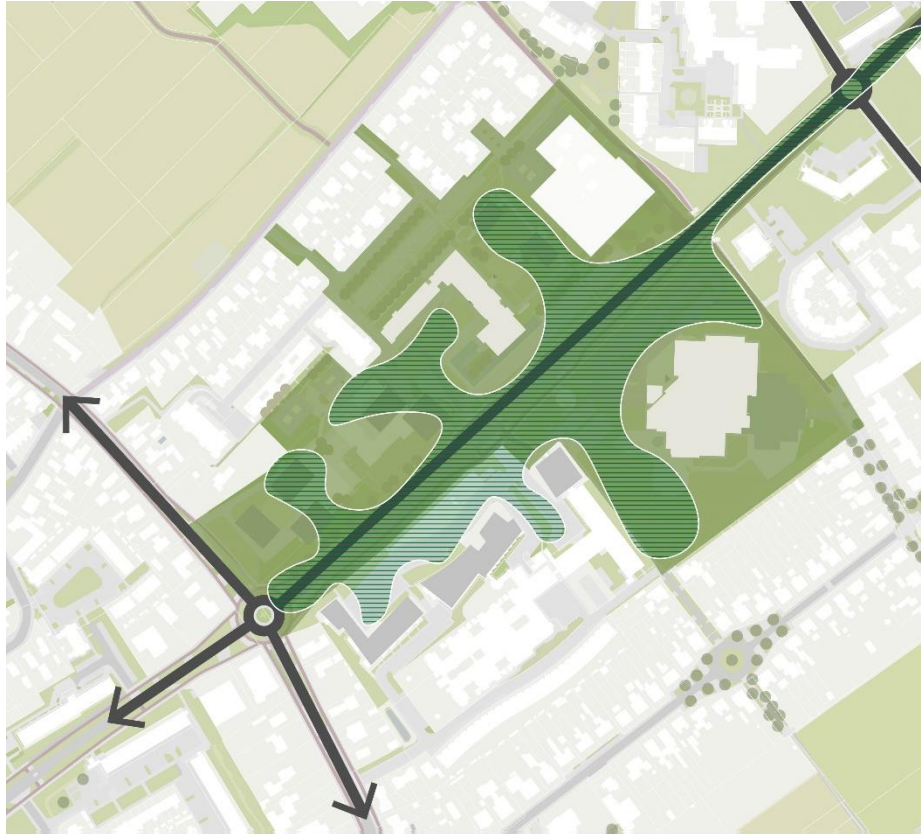




*Terug naar de intimiteit van een holleweg
Toevoegen bomenrijen,
rammelstrook in midden en voetpaden
informeel als schelpenpad*











Hoogteverschil



Huidige uitstraling



Houtwallen



Gemeentehuis

Gebouwen te gast in landschap



Half verdiept parkeren







LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

Informele paden, smalle straten



Huidige uitstraling: parkeerterrein
veel verharding, grauwe uitstraling



kleurenpalet; rood-wit-groen



slingerende smalle paden
van halfverharding



smalle rijbaan met losliggend trottoir



Kleur- en materiaalverschil
tussen rijbaan en parkeerstrook







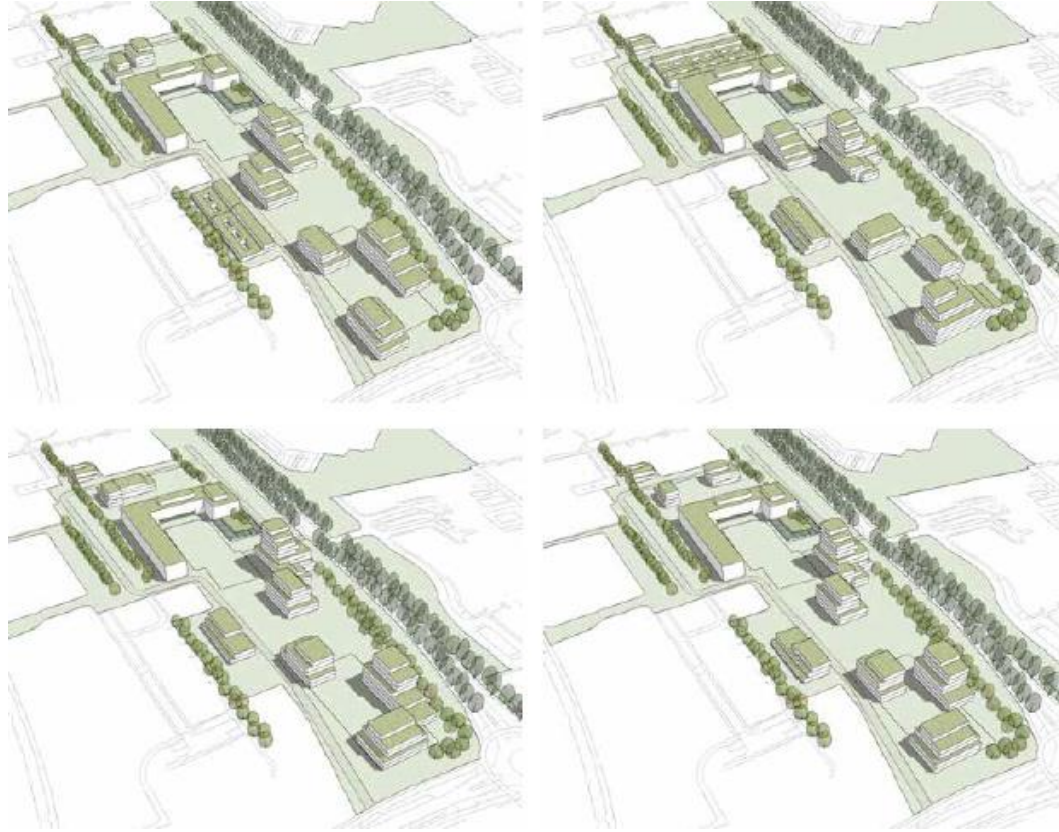
STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS

- Maximaal 40% van het plan gebied mag bebouwd worden: minimaal 60% blijft onbebouwd
- Per woning komt er minimaal 75 m2 groen / landschap
- Parkeren: geen aanvullende parkeerplaatsen op maaiveld / in het landschap
- Alle aanvullende parkeerplaatsen komen uit het zicht, indien er sprake is van een parkeervoorziening (half verdiept) dan is het dak van de garage openbaar toegankelijk, groen (met voldoende gronddekking) en onderdeel van het landschapsplan
- Minimale afstand tot erfgrans bij bestaande bebouwing: 10 meter
- Maximale bouwhoogte langs naast gelegen bebouwing: 3 lagen (en een terug liggend)
- Maximale bouwhoogte basis gebied: 6 lagen
- Maximale bouwhoogte hoogte accenten: 10 lagen





Schetsen (nog geen plannen)





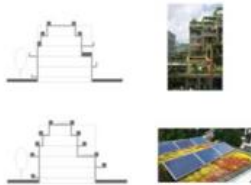
Schetsen (nog geen plannen)



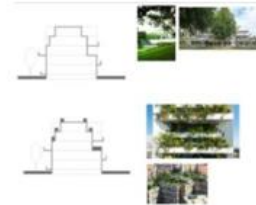
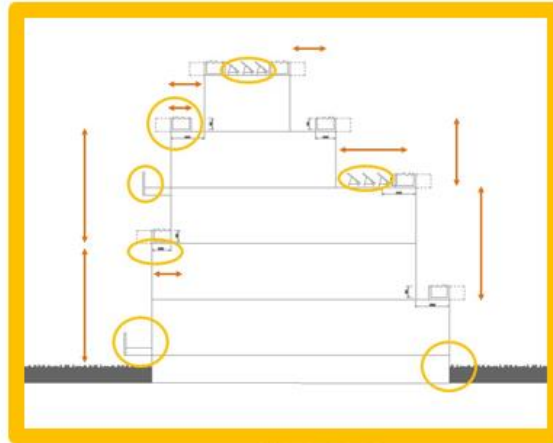
VERJSTAANDE GEBOUWEN IN HET GROEN



GROENE DAKEN



MOGELIJKHEID GROEN IN DE GEVEL





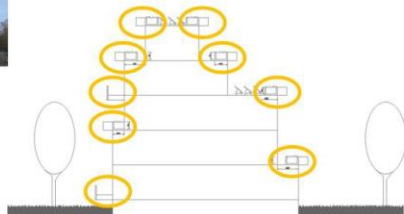
KERNWAARDEN Landschap is leidend, gebouwen te gast, wonen in het groen





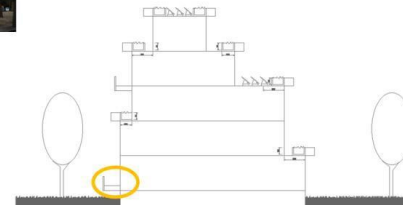
SPELREGELS BOUWVOLUMES

- 3. GEBOUWEN
- 3.2. elementen
- 3.2.1. buitenruimtes
- 3.2.1.1. buitenruimtes: gevelbeeld wordt gevormd door royaal en sterk horizontale buitenruimtes daarmee ontstaat beeld van samengestelde architectuur en geen massieve volumes of blokken met gaten



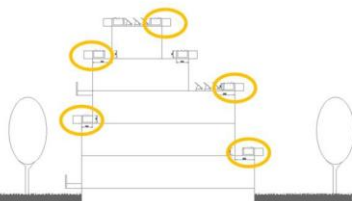
SPELREGELS BOUWVOLUMES

- 3. GEBOUWEN
- 3.2. elementen
- 3.2.1. buitenruimtes
- 3.2.1.1. buitenruimtes: gevelbeeld wordt gevormd door royaal en sterk horizontale buitenruimtes daarmee ontstaat beeld van samengestelde architectuur en geen massieve volumes of blokken met gaten



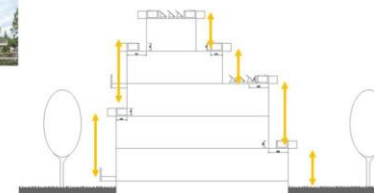
SPELREGELS BOUWVOLUMES

- 3. GEBOUWEN
- 3.2.1.5 per bouwdeel: balkons en setbacks hebben minimaal lengte of percentage groene planten bakken (minimale diepte 500mm breedte en lengte van 1000mm)
- deze planten en begroeiing is in afstemming met landschapsontwerp onderhouds plan voor te leggen ter goedkeuring water infiltratie eisen zijn in afstemming met gehele infiltratie plan en de kernwaarden



SPELREGELS BOUWVOLUMES

- 3. GEBOUWEN
- 3.2. elementen
- 3.2.1. volume opbouw
- 3.2.1.1. aftrappende volume opbouw, minimaal 1 sprong per bouwvolume, geen gevels hoger dan 3 lagen, sprongen van minimaal 1000mm



Schetsen (nog geen plannen)



VRAGEN?

- We beantwoorden eerst zoveel mogelijk vragen uit de chat.
- Daarna behandelen we de vragen die u mondeling wilt stellen. U kunt uw hand op steken, dan geven wij u het woord.
- We bewaren alle vragen in de chat en mochten die nu niet aan bod komen, dan geven wij hier later nog een reactie op.
- U kunt de veel gestelde vragen eind van de week terugvinden op www.denkmeeover.nl/dalweggebied
- De presentatie is direct na de bijeenkomst terug te vinden op www.denkmeeover.nl/dalweggebied
- U kunt tot 8 februari ook schriftelijk reageren via dalweg@soest.nl. Uw reacties geven we mee aan het college en de raad.

