

**Dalweg e.o.**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>81</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Uitwerkingsdocument</b>	<b>82</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkeersonderzoek functie Dalweg</b>	<b>152</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Aanvullend verkeersonderzoek</b>	<b>184</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Wgh</b>	<b>195</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Omgevingswet</b>	<b>221</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>AERIUS-berekening</b>	<b>229</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Quickscan flora en fauna</b>	<b>259</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Aanvullend onderzoek beschermde soorten</b>	<b>291</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>	<b>325</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Consultatiemomenten</b>	<b>356</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Nota van beantwoording zienswijzen</b>	<b>358</b>
<b>Regels</b>		<b>416</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>417</b>
Artikel 1	Begrippen	417
Artikel 2	Wijze van meten	421
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>422</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	422
Artikel 4	Woongebied - uit te werken	424
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>427</b>
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	427
Artikel 6	Algemene bouwregels	428
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	429
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	430
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	431
Artikel 10	Overige regels	432
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>433</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	433
Artikel 12	Slotregel	434
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>437</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening</b>	<b>438</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Uitwerkingsdocument SPVE en BKP</b>	<b>476</b>



## Toelichting

**Toelichting  
vastgesteld bestemmingsplan  
Dalweg e.o.  
NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0301  
9 februari 2023**

## Bestemmingsplan Dalweg e.o.

Gemeente: Soest  
Plannaam: Dalweg e.o.  
IMRO-nr: NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0301  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 9 februari 2023



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	VIGERENDE PLANNEN .....	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>10</b>
2.1	INLEIDING.....	10
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS SOEST .....	10
2.3	ONTWIKKELING VAN HET DALWEGGEBIED.....	11
2.4	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	12
2.5	VERKEERSSTRUCTUUR .....	12
2.6	GROEN .....	12
2.7	WATER .....	13
2.8	MONUMENTEN EN BESCHERMD DORPSGEZICHT .....	13
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>16</b>
3.1	INLEIDING.....	16
3.2	GEWENSTE SITUATIE .....	16
3.3	KADERSTELLEND KARAKTER PLANGEBIED.....	17
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	19
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADERS .....</b>	<b>22</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	25
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>35</b>
5.1	INLEIDING.....	35
5.2	MILIEUASPECTEN .....	35
5.3	WATER .....	46
5.4	ECOLOGIE .....	51
5.5	ARCHEOLOGIE.....	54
5.6	CULTUURHISTORIE.....	55
5.7	KABELS EN LEIDINGEN.....	55
5.8	DUURZAAMHEID .....	55
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	56
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>	<b>58</b>
6.1	INLEIDING.....	58
6.2	DE REGELS .....	58
6.3	DE VERBEELDING .....	61
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>62</b>
7.1	UITVOERBAARHEID .....	62
7.2	GRONDEXPLOITATIE .....	62
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>63</b>
8.1	PROCEDURE EN FASE BESTEMMINGSPLAN .....	63
<b>BIJLAGEN</b>	<b>.....</b>	<b>64</b>
BIJLAGE 1	UITWERKINGSDOCUMENT .....	65
BIJLAGE 2	VERKEERSONDERZOEK FUNCTIE DALWEG .....	66
BIJLAGE 3	AANVULLEND VERKEERSONDERZOEK .....	67
BIJLAGE 4	AKOESTISCHE VERKENNING WEGVERKEERSLAWAAI WGH .....	68

BIJLAGE 5	AKOESTISCHE VERKENNING WEGVERKEERSLAWAAI OMGEVINGSWET.....	69
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING .....	70
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....	71
BIJLAGE 8	AANVULLEND ONDERZOEK BESCHERMDE SOORTEN .....	72
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	73
BIJLAGE 10	CONSULTATIEMOMENTEN.....	74
BIJLAGE 11	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN .....	75

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

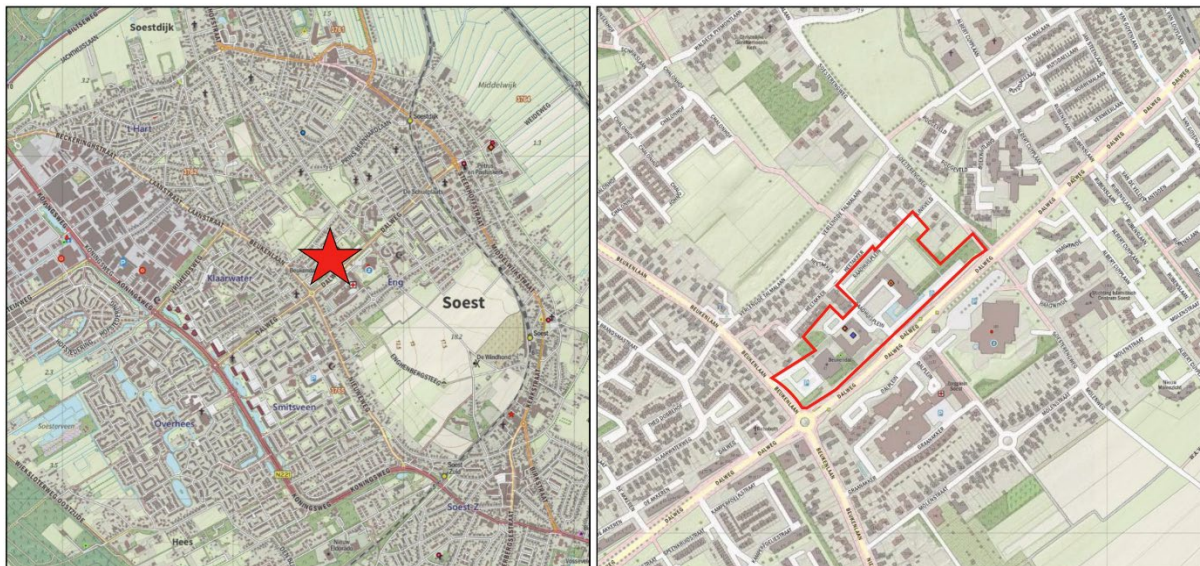
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Dalweg en omgeving in Soest. Voor het plangebied is een gebiedsvisie opgesteld en vastgesteld, de gebiedsvisie 'Dalweggebied'. Het ontwikkelingsgebied uit de gebiedsvisie bestaat kortweg uit Dalweg Noord en Dalweg Zuid. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Dalweg Noord. In de gebiedsvisie is een globale invulling van het plangebied geschetst. Het plangebied moet in de toekomst ruimte bieden voor maximaal 250 woningen en een toevoeging van 1.100 m<sup>2</sup> bvo aan maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen worden ondergebracht in een gebouw dat naast de huisvesting van de gemeente Soest (gemeentehuis) tevens huis biedt aan maatschappelijke en culturele functies om de cohesie in Soest te versterken.

Mede gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet is het gewenst om het plangebied, vooruitlopend op de concretisering van de bouwplannen, te voorzien van globale uit te werken woonbestemming. Op een later tijdstip kan dan onder uitwerkingsvoorwaarden uitvoering worden gegeven aan de uit te werken bestemming. De gronden van en rondom het gemeentehuis krijgen wel een directe eindbestemming.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "De Eng". Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het plan (op hoofdlijnen) uitvoerbaar is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt grofweg tussen de Dalweg, de Beukenlaan, de Heetakker, het Klinkveld en de Soesterengweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Soest en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

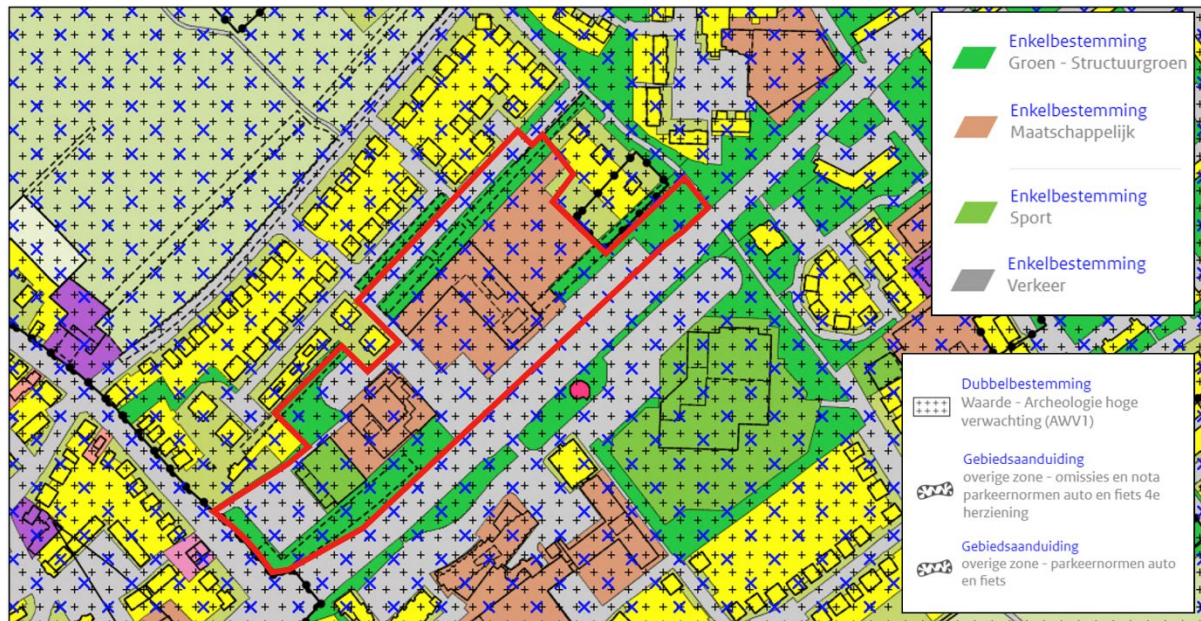
### 1.3 Vigerende plannen

#### 1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "De Eng" (vastgesteld d.d. 15 mei 2012), het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"



(vastgesteld d.d. 28 september 2017) en het paraplubestemmingsplan "omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening" (vastgesteld d.d. 14 oktober 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende planologische regime opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede van verbeelding geldend planologisch regime (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3.2 Bestemmingsplan "De Eng"

Op basis van het geldende bestemmingsplan "De Eng" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen - Structuurgroen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Verkeer'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting (AWV1)'. Tevens zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen, waarbinnen maatvoeringen zijn opgenomen voor maximale goot- en bouwhoogtes. Binnen de groen- en maatschappelijke bestemmingen is voor bepaalde delen de aanduiding 'houtwal' opgenomen ter bescherming van de aanwezige groenstructuren.

Hierna worden de geldende bestemmingen in het plangebied bondig toegelicht.

#### 'Groen - Structuurgroen'

De voor 'Groen - Structuurgroen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen die deel uit maken van de hoofdgroenstructuur van Soest, alsmede voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal'.

#### 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en -huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening.

Voor de gronden binnen deze bestemming gelden een aantal bouwregels, zoals dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte mogen bedragen. Tevens mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage %' aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

#### 'Sport'

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, zoals sportvelden en -hallen en tennisbanen met de daarbij behorende kantinefaciliteiten en parkeervoorzieningen met



bijbehorende ontsluitingsverhardingen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen, voet- en fietspaden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 'Waarde – Archeologie hoge verwachting (AWV1)'

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV1)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Het is verboden om op deze gronden zonder een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. De vergunning wordt verleend, indien de werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets"**

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets" is de actuele parkeernorm, de 'Nota parkeernormen auto en fiets (3e herziening)' d.d. 28 september 2017, van toepassing verklaard.

Dit bestemmingsplan is een actualisering van een aantal geldende bestemmingsplannen ten aanzien van de parkeernormen. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin is opgenomen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert immers een bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg.

Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een dergelijke functie nodig zijn per eenheid of per oppervlakte. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen is van belang om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit te borgen.

### **1.3.4 Paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4<sup>e</sup> herziening"**

Op basis van het paraplubestemmingsplan "Omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4<sup>e</sup> herziening" voorziet in het herstellen van omissies uit het paraplubestemmingsplan "Retail en Nota parkeernormen auto en fiets". De gronden in het plangebied zijn in dit parapluplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – omissies en nota parkeernormen auto en fiets 4<sup>e</sup> herziening'. Hiermee is de 'Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening)' d.d. 14 oktober 2021, de meest de actuele parkeernorm, van toepassing verklaard. Deze meest recente parkeernormering wordt overgenomen in voorliggend plan.

### **1.3.5 Strijdigheid met het geldende planologische regime**

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende planologische regime niet toegestaan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksregels ontbreken. In dit geval wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen. De uit te werken woonbestemming is kaderstellend en voorziet niet in een direct bouwrecht. Voor wat betreft de maatschappelijke bestemming wordt voorzien in een directe eindbestemming. Om het vorenstaande mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is opgesteld aan de hand van het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt

een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de economische en hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg worden in dit laatste hoofdstuk opgenomen.

## HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis Soest

Zoals aangegeven ligt plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Eng". Onder het bestemmingsplan "De Eng" vallen de wijken: Noordelijke Eng, Oostelijke Eng, Zuidelijke Eng en Dalweg. Deze vier wijken liggen in de Soester Eng. De Soester Eng vindt zijn oorsprong in de periode van de derde ijstijd (Saalien) ongeveer 250.000 jaar geleden. In deze periode hebben uitlopers van het landijs een stuwende en daarmee reliëf vormende, invloed op het land uitgeoefend. Hierdoor ontstond een patroon van (stuw)wallen en dalen, die later ten gevolge van erosie, enigszins werden afgevlakt. In het geologisch opzicht meer recente verleden (Holoceen, 10.000 jaar geleden) begonnen kleinschaliger ontwikkelingen in het landschap plaats te vinden, met name door de vorming van veengebieden op de plaats waar de waterafvoer stagneerde. Met de komst van de mens in dit gebied werd dit proces versterkt. Het bestaan van relatief grote hoogteverschillen bood de toenmalige mens een bestaansmogelijkheid, waarbij in harmonie met natuur en landschap geleefd werd.

Door deze hoogteverschillen kon de voor de toenmalige agrarische bedrijfjes noodzakelijke zogenaamde viereenheid ontstaan, bestaande uit bos, heide, bouwland en hooiland. Dit laatste bevond zich in de lager en daardoor natter gelegen gebieden in de richting van de Eem. Op heidevelden werden schapen gehouden waarvan de verzamelde mest uit poststallen gebruikt werd voor het bemesten van het bouwland. Deze vorm van bedrijfsvoering heeft vele eeuwen geduurd tot aan het einde van de 19e eeuw. Tegen het einde van de vorige eeuw kwam er een einde aan het tot dan toe vrij evenwichtige bedrijfsvoeringspatroon.

Op de overgang van hoog naar laag is al vóór 1300 een nederzetting met een langgerekte vorm ontstaan. Tijdens het ontstaan van de nederzetting was de Eemvallei moerasachtig en bestonden de enggronden uit woeste grond en heide. De omgeving van de Oude Kerk is de kern van die eerste nederzetting. Van daaruit waaiëren de wegen in de Eemvallei in de richting van Baarn en Amersfoort. Het Kerkpad vormde de verbinding tussen Amersfoort en Baarn. De Soesterbergsestraat vormde de verbinding naar Soesterberg. In de periode tot 1800 is de Eemvallei geleidelijk in een slagenverkaveling ontgonnen en ontstond er weiland. De verkaveling van de Eemvallei, de boerenerven, de Oude Kerk, de Lange Brinkweg, de Soesterbergsestraat en de Birkstraat zijn nog als herkenbare elementen aanwezig. In de periode tussen 1800 en 1930 vond een aantal structurele veranderingen plaats. Deze hebben geleid tot de huidige ruimtelijke situatie. De geleidelijke overgang "weiland - erven en agrarische bebouwing - akkerbouw" verdween en in de zone met erven, agrarische bebouwing en akkerland ontstond eind vorige eeuw een losse villa-achtige bebouwing langs de Rijksweg (tracé Soesterbergsestraat-Kerkstraat- Torenstraat-Middelwijkstraat-Steenhoffstraat). Nu is het gebied vrijwel geheel verstedelijkt en hebben nog maar een paar boerderijen een agrarische functie.

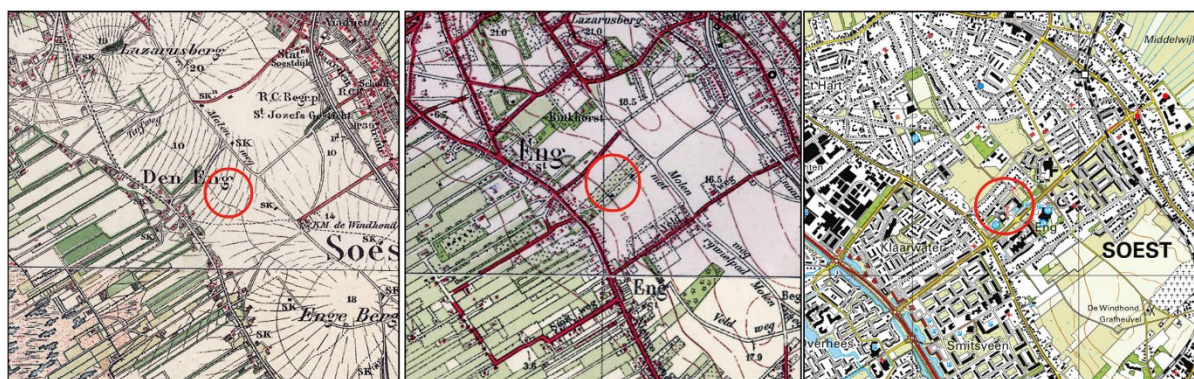
Op de hoge zandgronden van Soest wordt al sinds de prehistorie gewoond, zoals de grafheuvels in de gemeente aantonen. In de Middeleeuwen ontwikkelde Soest zich op de grens van hoge en lage gronden (omgeving Lange Brinkweg) met als belangrijkste bestaansbronnen landbouw op de hoge Eng, turfwinning in het Soesterveen en schapenhouderij op de uitgestrekte heidevelden. Er was een gesloten dorpseconomie met de keten heideplant-schaap-mest-bouwland. De Eng wordt vanouds voor de verbouw van granen gebruikt. De kruin van de Eng was vrijwel boomloos. Op de omringende dekzanden waren er houtwallen op perceelscheidingen. Soest groeide uit tot een wegdorp met een lint van boerderijen langs de voet van de Eng. Behalve het agrarische lint, dat zich ongeveer uitstreekte van de huidige Ferdinand Huijcklaan tot de huidige Burgemeester Grothestraat (verbonden door het Kerkpad), ontwikkelden zich buurtschappen, te weten het Hart, de Bunt (Soest Zuid), Den Eng, het Veen, de Birk en Soesterberg. De buurtschap Den Eng lag als lint langs de huidige Beukenlaan-Nieuweweg. Er woonden waarschijnlijk kleine boeren,

ambachtslieden, schapenhouders en turfstekers. Er waren tal van wegen dwars over De Eng, onder meer tussen de buurtschappen Den Eng en Soest. Er was een Turfweg, te weten de huidige Waldeck Pyrmontlaan. Ook de huidige Verlengde Talmalaan heeft een agrarisch verleden, als holle weg met houtwallen, die eindigde op de Molenweg (de huidige Soesterengweg). De Dalweg bestond ook al als holle weg, maar alleen het deel tussen Soest (Kerkstraat) en de Molenweg (Soesterengweg). De Molenweg, de enige weg dwars over De Eng, van Enge Berg naar de Lazarusberg, dankt zijn naam aan de korenmolen De Windhond, die lag destijds op de kruising met de huidige Molenstraat. Zoals blijkt uit de topografische kaart van 1905 lagen aan de Molenweg nog enkele schaapskooien, onder meer bij de kruising met de huidige Prins Hendriklaan en bij de kruising met de huidige Verlengde Talmalaan. De komst van kunstmest, tegen het einde van de 19e eeuw, maakte een eind aan het houden van schapen.

Na de aanleg van de 'lokaalspoorlijn' Utrecht-Baarn in 1898 vond een snelle groei van de bevolking plaats. Vooral op de noordelijke Enghelling, aan de Molenweg (Julianalaan) werden villa's en herenhuizen gebouwd. Daarmee begon de aantasting van de historische Eng. Wat later ontwikkelde zich bebouwing langs de Molenstraat en vooral op het noordelijk deel van de Eng (Soestdijk) tot aan de voet van de Lazarusberg, langs de oude Turfweg etc. Na 1960 veranderde etage- en flatbouw het karakter van de Eng, omdat ook de nog open delen er sterk visueel door werden beïnvloed (aan beide zijden van de Eng). De wat latere bebouwing in de jaren zeventig tussen Talmalaan, Soesterengweg en Dalweg (net buiten het plangebied) paste wat schaal betreft beter in het beeld, maar niet wat betreft verkavelingsrichting en verschijningsvorm. De zandafgravingen, gevolgd door puinstort, alsmede de toename van bedrijven langs de Beukenlaan, deden het resterende open deel van De Eng ook geen goed.

De Dalweg werd vóór 1911 de 'Kerksholleweg' genoemd. Het was een diep in de Eng-helling uitgeslepen holle weg, die naar de Rooms Katholieke kerk liep en via de Korte Kerkstraat tot de Lange Brinkweg ging. Het was samen met de Prins Bernhardlaan en de Kolonieweg één van de drie holle wegen in Soest.

In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van de van Soest weergegeven rondom het plangebied. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 2.1: Topografisch kaarten van 1900, 1950 en 2020 (Bron: topotijdreis.nl)

## 2.3 Ontwikkeling van het Dalweggebied

Het plangebied dankt zijn structuur aan de ligging op één van de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Het is een hoger gelegen geaccidenteerd, van oorsprong agrarisch, gebied tussen het veenweidegebied 'Soesterveen' en het poldergebied van de Eem. Deze Eng is een uniek landschappelijk element. Rondom deze Eng is het dorp Soest ontwikkeld.

De van oorsprong 'kale' Eng met slechts een agrarisch gebruik, heeft haar groene aankleding en inrichting pas gekregen bij de ontwikkeling van de woningbouw die hier tussen 1960 en 2000 heeft plaatsgevonden. De stedenbouwkundige tijdvakken zijn dan ook terug te lezen in het groen in dit gebied. De Soesterengweg is een belangrijke historische weg in dit gebied die in het verleden over het hoogste deel van de Eng liep van zuid naar noord. Het vormt de landschappelijke verbinding van noord naar zuid. De haaks op de Soesterengweg staande Dalweg (de heuvel opgaand), vanaf de Steenhofstraat (de RK-kerk) tot de Soesterengweg, dateert uit de 18e eeuw en was de verbindingsweg naar de kerk. Deze weg ligt precies op het lage deel tussen 2 heuvels van de Eng.

De oostflank van de Dalweg is ontwikkeld in de periode tussen 1960 en 1975. De groene ruimte wordt gevormd door bomen langs de wegen (verkeersbegeleiding) en veel groen in de vorm van gazons en heesters tussen de flats waar ontmoeten centraal staat. De lineaire opbouw van de wijk wordt ook met groen (bomen) versterkt. Ook de Dalweg heeft een sterke bomenstructuur met gazons. Naar het westen toe, tussen de Albert Cuyplaan en de Beukenlaan, bepaalt het groen het beeld en staat de bebouwing los in het groene landschap. Gazons, heesters en verspreid staande bomen bepalen hier het groene beeld. Er is veel groene ruimte rondom de bebouwing.

Het gebied rondom het gemeentehuis, tussen de Soesterengweg en de Beukenlaan was tot de jaren 70 een agrarisch gebied met begin 30er jaren een grote boomkwekerij. Verspreid in dit gebied zijn bomenrijen aangeplant. Pas rond 1975 vonden in dit gebied de eerste ontwikkelingen plaats (vanuit de westkant). Daarbij zijn de bomen die op en rondom de boomkwekerij stonden deels behouden en ingepast. Ook is in deze periode de Dalweg doorgetrokken naar de Beukenlaan. Daarbij doorsnijdt de Dalweg het landschap (de voormalige Eng). Hiermee wordt de hoge ligging van de Eng verder geaccentueerd.

## **2.4 Ruimtelijk-functionele structuur**

### **2.4.1 Algemeen**

Het plangebied ligt aan de Dalweg. Door de centrale ligging van de Dalweg in Soest zijn aan de Dalweg het gemeentehuis, het voormalig politiebureau, verzorgingstehuizen en andere maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De voorzieningen liggen aan beide zijden van de Dalweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich vooral woningbouw, die is georiënteerd op de wegenstructuur. Met de bouw van de woningen zijn de bestaande bomenrijen zoveel mogelijk gehandhaafd. De Dalweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en heeft daardoor een vrij breed profiel waarbij langzaam en snelverkeer gescheiden zijn door groenzones. Kenmerken van dit gebied zijn: - zeldzame overblijfselen van de historische holle weg; - belangrijke verbinding over de Eng tussen de Koningsweg en Steenhofstraat.

### **2.4.2 Inrichting plangebied huidige situatie**

In plangebied zijn in de huidige situatie het gemeentehuis en de bijbehorende gemeentetuin, het politiebureau, een nevenpost van de brandweer en een sporthal met de bijbehorende voorzieningen aanwezig.

## **2.5 Verkeersstructuur**

De wegen rondom het plangebied betreffen, op de Dalweg na, woonstraten voor langzaam verkeer (30 km/uur-zone). De Dalweg betreft een 50 km/uur weg en dient als ontsluiting op de Koningsweg (N221). Het plangebied zelf wordt ontsloten op de Dalweg (via het Raadhuisplein) en de Beukenlaan.

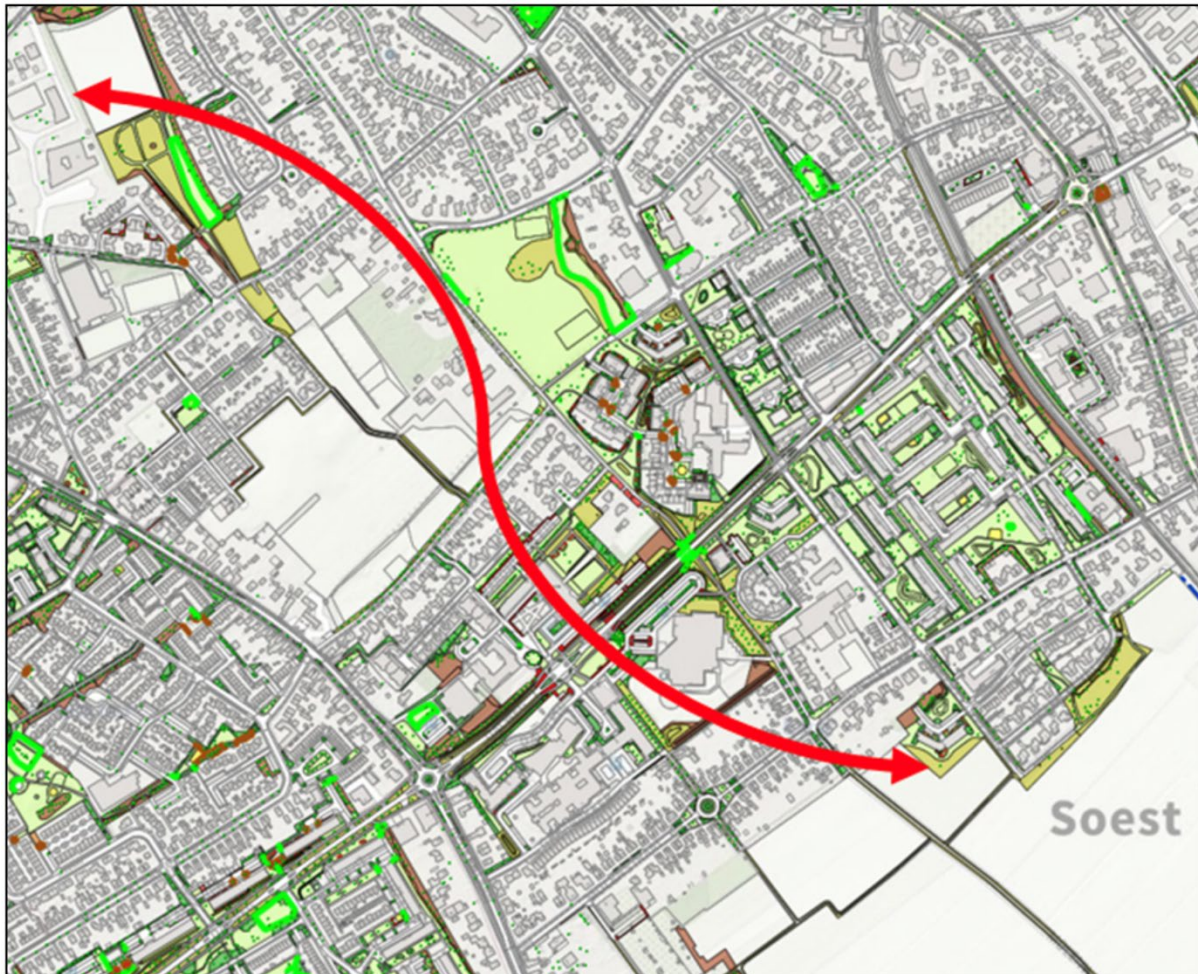
## **2.6 Groen**

De omgeving kenmerkt zich door grote groengebieden met veel gras en verspreid staande bomen tussen opgaande bebouwing, kenmerkend voor de 60-er jaren van de vorige eeuw. In het plangebied zijn houtwallen aanwezig die van belang zijn voor de groenstructuur van Soest. In paragraaf 3.4.5 wordt nader ingegaan op het beleidskader omtrent groen.

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng, ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende intieme verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is ook de Dalweg één van de verbindende routes.



De bosgebieden op de Dalweg zijn een onderdeel van de passage tussen de noordelijke en de zuidelijke Eng en hierdoor belangrijk voor de flora en fauna in Soest. Ze vallen dan ook onder de bomenstructuur 'de groene parels van Soest'. In afbeelding 2.2 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.2: Illustratie passage tussen de noordelijke en de zuidelijke Eng (Bron: Gemeente Soest)

## 2.7 Water

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een ander hoogteverloop. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. In de wijk is, vanwege diep gelegen grondwater, geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied is juist erg droog.

## 2.8 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Tevens is plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

In afbeelding 2.3 tot en met 2.6 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven middels een luchtfoto en enkele straatbeeldfoto's.





Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.6: Straatbeelden van het plangebied vanaf de Dalweg (Bron: Google Streetview)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het plangebied en de (directe) omgeving beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

### 3.2 Gewenste situatie

#### 3.2.1 Algemeen

De gemeente Soest is voornemens het gebied aan de Dalweg en omgeving te herontwikkelen. Hier ligt de gebiedsvisie voor het Dalweggebied aan ten grondslag (zie hiervoor ook paragraaf 3.4.1). De visie schetst een toekomstperspectief voor de komende 10 jaar en geeft een beeld van de mogelijkheden voor de ontwikkeling en potenties voor de verdere uitwerking van het gebied. Het Dalweggebied moet een aantrekkelijke, levendige, herkenbare en karakteristieke plek voor Soest worden. Daarvoor is het nodig de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied aan te passen, woningen toe te voegen en het huidige cultuur maatschappelijke voorzieningenniveau toekomstbestendig op niveau te brengen.

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.

#### 3.2.2 Kernwaarden

Voor de identiteit van de gebiedsontwikkeling Dalweg staan drie kernwaarden centraal: landschap en groen, samenleving centraal en een toekomstbestendig leefklimaat.

##### 1. 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).

##### 2. Samenleving centraal

Het Dalweggebied is een gebied voor iedereen. Waar je kunt ontspannen en inspannen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt en gesport. 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.

##### 3. Toekomstbestendig leefklimaat

In de gebiedsontwikkeling Dalweg realiseert de gemeente 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 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 beoogd in het gebied meer samenhang te creëren.

Met de Dalwegvisie wordt antwoord gegeven op de uitdagingen en doelstellingen die door het gemeentebestuur zijn geformuleerd. Het Dalweggebied wordt met en voor zijn inwoners getransformeerd tot een plek waar inwoners elkaar ontmoeten en waar het goed wonen is. Kernwaarden zijn hierbij duurzaam, levendig en gelijkwaardig. De focus ligt daarbij op:

1. wonen en wonen op het gebied van wonen met zorg en welzijn;
2. maatschappelijke activiteiten;
3. groen;
4. duurzaamheid.

Hierna wordt kort ingegaan op deze thema's en hoe zich dat heeft vertaald naar de beoogde ontwikkeling in het plangebied:

#### 3.2.2.1 *Wonen & wonen met zorg en welzijn*

De gemeente Soest wil het wonen in de gemeente Soest aantrekkelijk houden en anticiperen op effecten van demografische ontwikkelingen, zoals het teruglopen van de bevolkingsomvang en het toenemen van de vergrijzing. Een goede mix van leeftijdsgroepen en het aantrekken van jonge huishoudens van buiten de gemeente is gewenst. Het streven is dat de bevolkingsopbouw op die manier ook meer in lijn komt met het landelijk gemiddelde. In dit bestemmingsplan wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen waardoor een kader wordt geschept voor passende gelaagde woningbouw. Hierdoor wordt ingespeeld op een breed scala aan mogelijke woningen in het plangebied. In het plangebied wordt voorzien in gestapelde woningbouw en grondgebonden woningen. Binnen de planontwikkeling is ruimte voor maximaal 250 woningen.

#### 3.2.2.2 *Maatschappelijke activiteiten*

De sporthal en het politiebureau in het plangebied zijn verouderd en worden gesloopt. Daarnaast is het de wens om maatschappelijke en culturele activiteiten bij elkaar te brengen om elkaar te versterken en zo een bijdrage te leveren aan de levendigheid in het gebied. Het cultuurmaatschappelijke voorzieningenniveau binnen het plangebied wordt op toekomstbestendig niveau gebracht. Hierbij wordt een divers voorzieningenaanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte dag-horeca mogelijk gemaakt.

Verder verandert de gemeentelijke huisvesting in de toekomst. Het huidige gemeentehuis past enerzijds niet meer in het toekomstbeeld van de gewenste open en toegankelijke werkwijze van de gemeente als gevolg van de veranderende rol die de gemeente in de samenleving heeft. Anderzijds beschikt het gemeentehuis praktisch gezien momenteel niet over voldoende werk- en overlegplekken. Naast de hiervoor genoemde voorzieningen is er eventueel ook ruimte voor een bezoek- en informatiepunt en (dag)horeca op de begane grond.

Het gemeentehuis wordt getransformeerd naar een ontmoetingsplek voor bewoners, midden in de Soester samenleving. Het toevoegen van sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een theater, een bibliotheek, zorgen ervoor dat er meer mensen naar het Dalweggebied zullen komen en daarmee wordt de samenleving sterker met elkaar verbonden. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor ontmoeting en ontspanning in de (groene) buitenruimte. Hiertoe wordt concreet een actuele en passende maatschappelijke bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan die de bovenstaande culturele- en maatschappelijke functies mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat binnen de maatschappelijke bestemming van gemeentehuis het bouwvlak wordt vergroot en hierbinnen circa 1.100 m<sup>2</sup> bvo extra wordt toegestaan. Per saldo is er, gelet op de te vervallen maatschappelijke bestemmingen ter plaatse van de beoogde uit te werken woonbestemmingen, geen sprake van een toename van oppervlak (zowel bebouwd als bvo) van maatschappelijke functies. Het politiebureau heeft circa 1.200 m<sup>2</sup> bvo. De uitbreiding van het m<sup>2</sup> maatschappelijke bestemming blijft als gevolg van deze ontwikkeling min of meer gelijk. De brandweerpost in het plangebied wordt verplaatst. De exacte locatie is in deze fase van de planvorming nog niet concreet.

### **3.3 Kaderstellend karakter plangebied**

Voor de ontwikkeling van het Dalweggebied is een uitwerkingsdocument opgesteld met onder meer een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en een ruimtelijk kader. In het SPvE zijn de (harde) beleidsmatige uitgangspunten en ambities voor het gebied vastgelegd. In het ruimtelijk kader zijn de kwalitatieve doelstellingen beschreven. In dit ruimtelijk kader wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van het gebied en worden de spelregels voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte bepaald. Het uitwerkingsdocument is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

### **3.3.1 Een groen en toekomstbestendig gebied**

#### *3.3.1.1 Groen*

De sfeer van het plangebied wordt door het groen gedomineerd. Het gaat om landschappelijk groen, houtwallen, en nieuw groen in een tuin-achtige setting. Het zal daarom een vriendelijk en uitnodigend beeld oproepen. De bebouwing is hier ondergeschikt aan en de gebouwen zullen ook groen en uitnodigend zijn. Het groen leeft en leeft mee met de seizoenen, hiermee blijft het gebied een veranderende en levendige uitstraling houden. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar de planverantwoording in hoofdstuk 6.

Met de ontwikkeling is een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied beoogd. Daarbij moeten de houtwallen worden ingepast en zoveel mogelijk van de waardevolle delen van het bosplantsoen worden behouden. Laanstructuren, met name langs de Beukenlaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Zie ook de nota bescherming en kap van bomen (De groene parels van Soest).

De bomenstructuur langs de Dalweg moet versterkt worden (aangeheeld en / of aangevuld met een extra rij) om zo het profiel robuuster te maken.

#### *3.3.1.2 Natuur*

De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen. Dat betekent inheemse beplanting en het vergroten van de biodiversiteit. Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van leefgebieden voor flora en fauna. Nieuwe bomen worden geplant in de volle grond en op voldoende afstand van bebouwing zodat ze de ruimte hebben om uit te groeien.

Er wordt ruimte gemaakt voor volwassen bomen; zowel bij het inpassen van bestaande bomen als bij nieuwe bomen. Er wordt gestreefd naar het behoud en versterken van het leefgebied van aanwezige dieren. Er wordt maximaal ingezet op natuurinclusief bouwen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

#### *3.3.1.3 Klimaatbestendigheid*

Het gebied wordt klimaatbestendig ingericht. Dat betekent dat maatregelen worden genomen ter voorkoming van hittestress en dat water zoveel mogelijk binnen het gebied wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, zonder dat dit overlast veroorzaakt.

#### *3.3.1.4 Duurzaamheid*

De gemeente Soest wil bijdragen aan een duurzame samenleving. Dit gaat om het verkleinen van de footprint en ook om het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving. Belangrijke thema's die worden vertaald naar het plangebied zijn energieopwekking, klimaatadaptatie, aardgasvrij, afvalwerking en elektrisch rijden. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt met deze aspecten nadrukkelijk rekening gehouden.

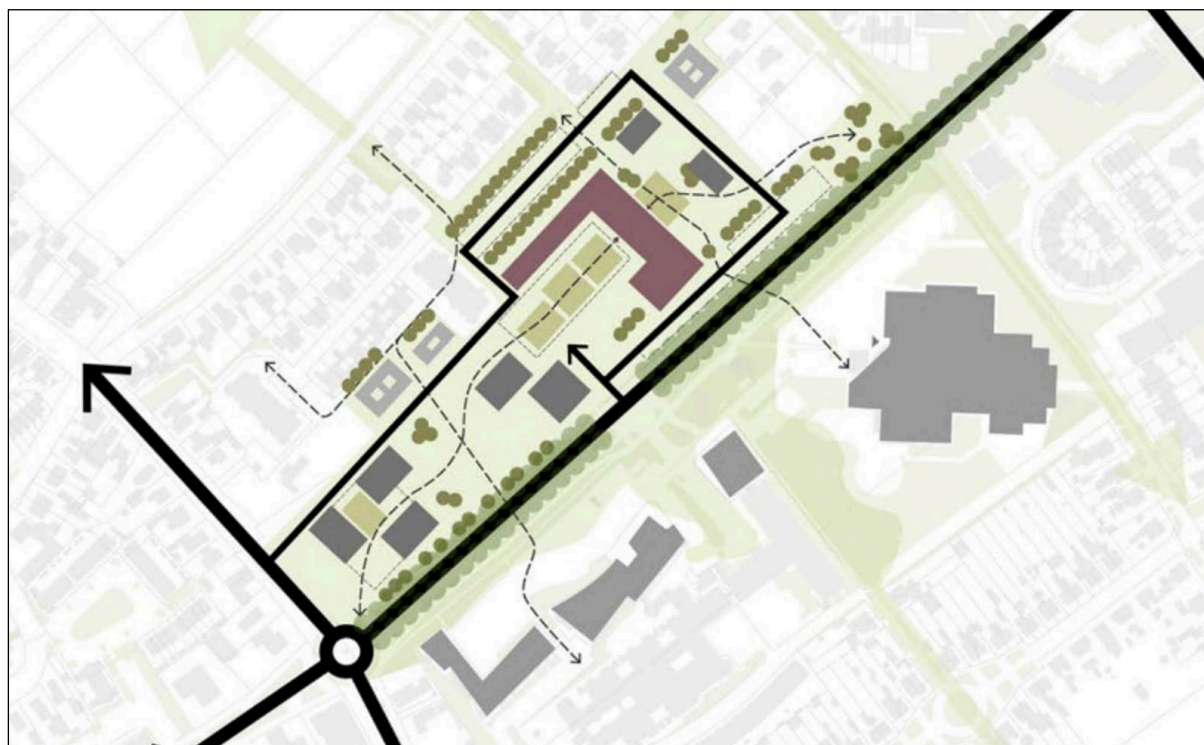
De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen worden om het toekomstgericht te maken. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door toegankelijke routes en comfortabele stallingen met voldoende sociale controle. Er wordt voldoende ruimte gecreëerd voor deelmobiliteit en elektrisch laden. Woningen worden minimaal BENG maar de nadrukkelijk wens is ENG. De woningen worden gasloos.

### **3.3.2 Stedenbouwkundige context**

Op basis van de gewenste ruimtelijke hoofdpunten zijn voor de ontwikkeling de harde stedenbouwkundige spelregels bepaald. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen voor gebouwen grenzend aan de omliggende laagbouw. Verder wordt verdeeld in het plangebied voorzien in gelaagde woningbouw variërend van 6 tot 10 bouwlagen. In beginsel is sprake van 6

bouwlagen. Op twee plekken in het woongebied is ruimte voor een hoogteaccent. Het gaat om de locatie nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg en de locatie nabij de hoek Beukenlaan-Dalweg. Op de locatie nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg wordt een woongebouw met maximaal 8 bouwlagen toegestaan. Het tweede hoogteaccent ligt nabij de hoek Beukenlaan-Dalweg. Op deze locatie mag een woongebouw van hoogstens 10 bouwlagen gerealiseerd worden, dit is op het laagst gelegen deel van het plangebied.

De bouwvolumes wordt zo gesitueerd dat doorzichten mogelijk zijn en de hele diepte van de zone vanaf de Dalweg te ervaren is en dat zowel besloten als doorgaande ruimten ontstaan. De gebouwen worden als het ware onderdeel van het landschap. Er is sprake van een groene uitstraling en het geheel vormt een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble. Voor een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 3.1 is een mogelijke invulling van het gebied weergegeven middels een overzichtskaart.



Afbeelding 3.1: Overzichtkaart mogelijke indeling plangebied (Bron: BGSV)

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### 3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In dit geval worden deze berekeningen gedaan op basis van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen auto en fiets' (4e herziening, 14 oktober 2021).

#### 3.4.2 Situatie plangebied

##### 3.4.2.1 Parkeren

Ten aanzien van de maatschappelijke functies in het plangebied geldt dat dient te worden voldaan aan het meest recente parkeerbeleid van de gemeente. In deze fase is nog niet bekend hoe het gebouw met maatschappelijke functies concreet wordt vormgegeven. Daar is in de

bestemmingsregels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan de gemeentelijke Nota parkeernormen auto en fiets 4<sup>e</sup> herziening.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten aanzien van de woningen in een uit te werken woonbestemming. Voorwaarde voor de uitwerkingsbevoegdheid is dat wordt voldaan aan de meest recente gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling en functies binnen het plangebied moeten voldoen aan de gemeentelijke Nota parkeernormen auto en fiets 4<sup>e</sup> herziening. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om te voldoen aan de parkeereisen. Parkeren vindt maximaal plaats uit het zicht. Het aantal onbebouwde parkeerplaatsen mag niet toenemen in het plangebied. Daarmee is het uitvoerbaarheid voor wat betreft de parkeeraspecten geregeld. Voor een nadere uitwerking van de parkeeraspecten wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

### 3.4.2.2 Verkeer

#### **Dalweg**

De ontwikkelingen uit dit bestemmingsplan maken onderdeel uit van de gehele herontwikkeling van het Dalweggebied. Het ontwikkelingsgebied bestaat kortweg uit Dalweg Noord en Dalweg Zuid. De Dalweg is een belangrijke hoofdverkeersfunctie en tevens de scheidslijn tussen noord en zuid. De Dalweg is een ontsluitingsweg met 50 km/uur regime. Dit regime blijft behouden. De weg zelf ligt buiten het plangebied, maar vormt wel onderdeel van de Dalwegvisie en speelt een belangrijke rol in het 'één worden' van het gebied.

In de huidige situatie wordt de Dalweg ervaren als een 'snelweg' die voor een scheiding zorgt. Met de herontwikkeling van het Dalweggebied wordt de Dalweg geherprofileerd. De weg wordt smaller en gebruiksvriendelijker. Tevens wordt de oversteekbaarheid van de weg vergroot en vergemakkelijkt. Dit past in het idee dat het hele Dalweggebied (zowel ten noorden als ten zuiden van de Dalweg) meer met elkaar verbonden wordt. Voor een nadere toelichting op de Dalweg in relatie tot het plangebied wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **Situatie plangebied**

In mei 2021 is door Royal HaskoningDHV een rapport uitgebracht over het functioneren van de Dalweg (opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting). In dit rapport is geadviseerd om de Dalweg een 50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg (GOW50) te laten.

Sindsdien zijn de ideeën over de invulling van het Dalweggebied enigszins gewijzigd. Voorliggend plan gaat ervan uit dat het plangebied twee auto-ontsluitingen krijgt, namelijk op de Dalweg en op de Beukenlaan. Wat de exacte verdeling van het verkeer over deze twee ontsluitingen zal zijn, is nog niet bekend. Daarom is door Royal HaskoningDHV in een aanvullend verkeersonderzoek voor beide situaties een worst-case-scenario doorgerekend. Voor beide aansluitingen wordt gekeken wat het effect is wanneer alle verkeersbewegingen via één van deze twee aansluitingen verlopen. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Specifiek wordt voor de functies in onderhavig bestemmingsplan in dit verkeersonderzoek (op basis van de parkeernormen van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren', december 2018) uitgegaan van circa 2.637 verkeersbewegingen per werkdagemaal. In tabel 3.1 is dit weergegeven.

Input worst-caseprogramma plan Dalweg						
	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal/ opper-vlakte	Eenheid	verkeersgeneratie per eenheid	Reken-eenheid	totale verkeers-generatie
<b>aansluiting Raadhuisplein/Beukenlaan</b>						
gemeentehuis	kantoorfunctie	8231	100 m <sup>2</sup> bvo	7.20	82.31	592.6
gemeentehuis	baliefunctie (dienstverlening)	557	100 m <sup>2</sup> bvo	13.60	5.57	75.8
nieuwe maatschappelijke functies	huisartspraktijk	600	behandel kamer	25.60	6	153.6
daghoreca	cafeteria	500	100 m <sup>2</sup> bvo	60.00	5	300.0
nieuwe woningen	regulier woningen	250	woning	6.06	250	1515.0
<b>Totaal</b>						<b>2637.0</b>

Tabel 3.1: Berekening verkeersgeneratie

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn binnen de huidige wegprofielen goed te verwerken voor beide varianten (ontsluiting via de Dalweg of ontsluiting via de Beukenlaan).

De aansluiting van het plan op de Dalweg kan zonder aanpassingen worden gebruikt; de aanwezige middengeleider van circa 6 meter breed dient wel te worden gehandhaafd, opdat personenauto's in twee etappes kunnen oversteken of (linksaf) invoegen.

De (mogelijke) aansluiting van het plan op de Beukenlaan behoeft slechts duidelijker als T-aansluiting te worden vormgegeven: dat wil zeggen dat de huidige parkeerstrook dient te worden ingekort tot vóór de aansluiting. Er hoeft vanuit oogpunt van verkeersafwikkeling geen middengeleider te worden gerealiseerd; eventueel kan uit oogpunt van comfort en veiligheid voor langzaam verkeer wel een middengeleider worden aangelegd, zodat gebruikers in twee etappes kan oversteken.

Voor het overige treden er geen relevante verschillen op ten opzichte van de oorspronkelijke Dalwegstudie.

Het omliggende wegennet is van voldoende omvang om de 2.637 verkeersbewegingen per werkdagemaal op verkeersveilige wijze af te wikkelen.

### 3.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor dit bestemmingsplan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 *Algemeen*

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 *Vier prioriteiten*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

###### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

###### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

###### 3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

###### 4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke relatief kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### 4.1.4 Toetsing van initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.



Hierna wordt separaat op de verschillende onderdelen van de ontwikkeling, in het kader van de ladder, ingegaan. Hierbij is een tweedeling gemaakt in de woningen en maatschappelijke voorzieningen.

### **Woningen**

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling) en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 (12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling) van belang. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen of minder niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval wordt ten aanzien van de woningen gewerkt met een uit te werken bestemming. Bij uit te werken bestemmingen betekent in beginsel dat de behoefte dient te worden aangetoond indien gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid. Dat betekent dat aannemelijk moet zijn dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de ontwikkeling die het moederplan mogelijk maakt. In paragraaf 4.4.2 wordt de behoefte aangetoond en dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid. Op basis van het gemeentelijke woonbeleid blijkt er tot 2025 behoefte te zijn aan 770 extra woningen in de kern Soest. Op deze plaats wordt dan ook geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw. Voor een verdere toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3 in deze toelichting. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval verder niet van toepassing.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ten opzichte van het huidige planologische regime de oppervlakte van de maatschappelijke bestemmingen en de bouwvlakken binnen maatschappelijke bestemmingen kleiner. Verder wordt de bestaande brandweerpost verplaatst. De exacte locatie is nog niet bekend. De brandweerpost is beoogd op gronden met een uit te werken woonbestemming. In relatie tot de bestaande planologische mogelijkheden is er in het kader van de maatschappelijke voorzieningen sprake van toename van oppervlak die planologisch al mogelijk is. Dit geldt zowel voor het bebouwde oppervlak in m<sup>2</sup> als het m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De oppervlakte blijft min of meer gelijk. Verder is geen sprake van een vergroting van de bouwhoogte. Die is zowel in de huidige situatie (voor het politiebureau) als in de nieuwe situatie 11 meter. Bovendien zijn de maatschappelijke functies die worden toegestaan in dit bestemmingsplan (zie 3.3.1) naar aard en omvang vergelijkbaar met de maatschappelijke voorzieningen die reeds zijn toegestaan binnen het huidige planologisch regime. Het gaat in beide gevallen om functies die goed te verenigen zijn binnen een bestemming 'maatschappelijk'. Hiermee is, in relatie tot het bestaande planologisch regime, geen sprake van een ontwikkeling die aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder heeft de maatschappelijke bestemming geen verslechterende invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende functies (zie paragraaf 4.2.2). Tot slot wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van bebouwingmogelijkheden binnen maatschappelijke bestemmingen in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval verder niet van toepassing.

#### **4.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

#### **4.1.6 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

#### *4.2.1.1 Algemeen*

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

#### *4.2.1.2 Zeven thema's*

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie', 'Vitale steden

en dorpen' en 'Toekomstbestendige natuur en landbouw' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

#### 4.2.1.3 *Basisprincipes voor verstedelijking*

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

#### 4.2.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht*

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van enerzijds het bestemmen van een woningbouw op een inbreidingslocatie met maximaal 250 woningen door het opnemen van uit te werken woonbestemming en anderzijds van het creëren van een actueel planologisch kader voor maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw en een maatschappelijke gebouw wat verschillende functies die bijdragen aan een vitaal Soest. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plangebied klimaatrobuust en groen wordt ingericht. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

## 4.2.2 **Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

### 4.2.2.1 *Algemeen*

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en

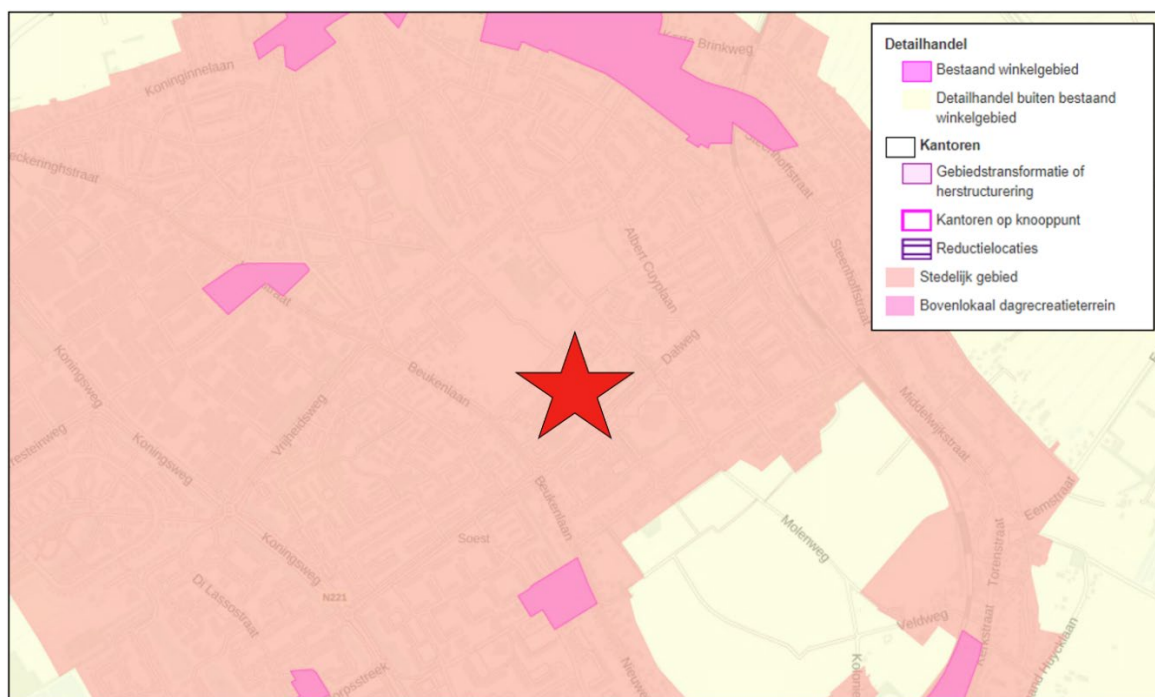
andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

#### 4.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant. Hieronder is in afbeelding 4.1 de bijbehorende themakaart weergegeven in relatie tot het plangebied. Het plangebied is indicatief weergegeven met de gele ster. In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

#### **Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking;
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
  - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.



Afbeelding 4.1 Themakaart 'Wonen, werken, recreëren' (Bron: Provincie Utrecht)

#### 4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een uit te werken woonbestemming toegekend binnen het stedelijk gebied van Soest. Daarnaast wordt voorzien in het vergroten van de huidige maatschappelijke bestemming.

Het voor de regio Amersfoort opgenomen realisatiedeel van het programma voor wonen betreft voornamelijk de reeds bekende, binnenstedelijke plannen. In Soest is er tot 2029 een programma voor 1.279 woningen. De regio wil ook na 2030 aan haar eigen opgave tegemoet komen. Hiervoor zijn nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk. In deze regio is de samenhang tussen wonen, werken en bereikbaarheid, en die met andere opgaven in het landelijke gebied zoals groene, energie en landbouw, van groot belang.

Voor wat betreft de behoefte aan werklocaties wordt in het programma aangegeven primair in te zetten op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik op bestaande terreinen. Voor de langere termijn zijn er aanvullende locaties nodig voor zowel wonen als werken. De verstedelijkingskeuzes voor de toekomst wil de provincie in samenspraak met de regio maken.

Daarbij beziet de provincie wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang, en in samenhang met andere opgaven zoals energie, klimaatadaptatie, drinkwatervraag, gezondheid, duurzaamheid en de bescherming van flora en fauna.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit naadloos aan bij deze opgave. Er wordt voorzien in maximaal 250 woningen waarbij sprake is van samenhang tussen wonen, werken (de herontwikkeling van het gemeentehuis naar een multifunctioneel gebouw met maatschappelijke functies) en bereikbaarheid (ontwikkeling in relatie tot de beoogde aanpassingen aan de Dalweg). In dat plan is ruimschoots aandacht voor energie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en de bescherming van flora en fauna.

Het toevoegen van deze woningen past binnen het provinciale vastgestelde programma Wonen en werken. In de uiteindelijke bouwplannen wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling. Dit aspect speelt zodra invulling wordt gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

### **4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Gebiedsvisie Dalweg**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

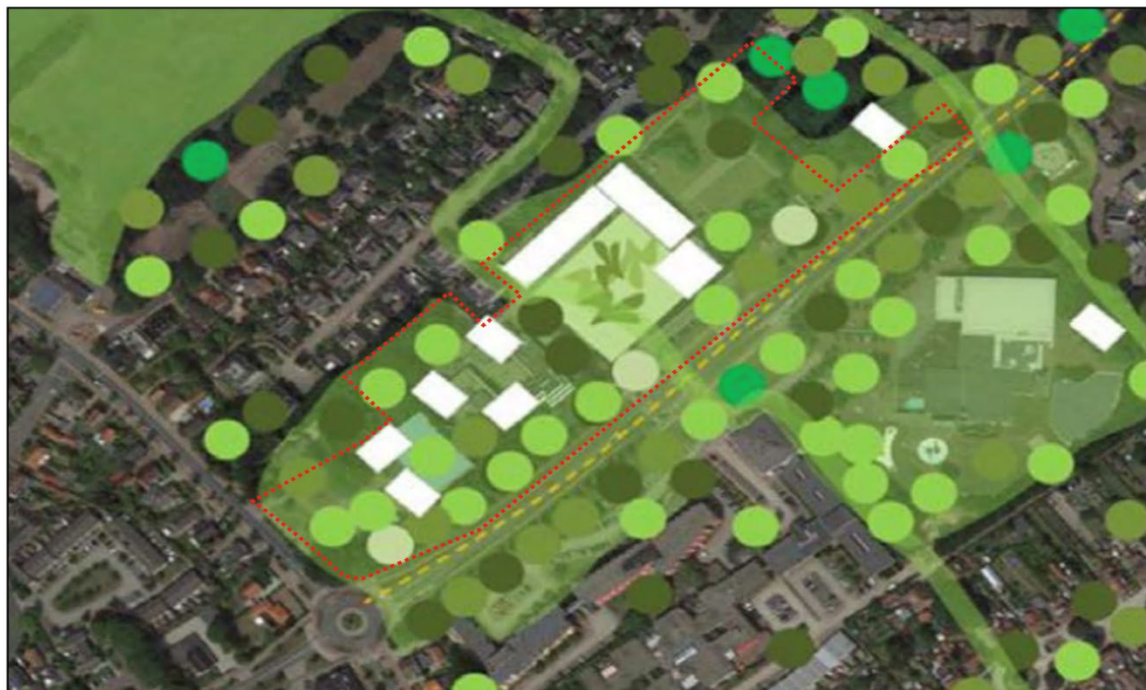
De gebiedsontwikkeling Dalweg betreft het gebied tussen de Beukenlaan en de Soesterengweg. Aan de noordzijde van de Dalweg betreft het de locatie van sporthal Beukendal, het politiekantoor, de omgeving van het gemeentehuis en de openbare ruimte tot de aan de noordzijde gelegen woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de Dalweg bestaat het gebied uit de (openbare) omgeving van sportboulevard De Engh, medisch centrum Meander en wooncomplex Molenschot. Voor het gehele gebied is op 24 juni 2021 de Gebiedsvisie Dalweg vastgesteld door de gemeenteraad.

Gemeente Soest staat voor een aantal uitdagingen. Woningbouw realiseren en een nieuwe locatie vinden voor het aangekochte politiebureau zijn de meest urgente. Een andere uitdaging is de veranderende rol van de gemeentelijke organisatie. In de toekomst wordt steeds meer digitaal geregeld. Dat betekent iets voor het gemeentehuis, dat moet transformeren van een gebouw, dat letterlijk op afstand staat boven op een berg, tot een ontmoetingsplek voor bewoners; een gebouw waarin meer maatschappelijke en culturele functies geïntegreerd zijn.

Al deze ontwikkelingen bieden kansen in het Dalweggebied. Met de visie kiest de gemeente Soest juist voor samenhang. Met de gebiedsvisie wil de gemeente enthousiasmeren, inspireren en samen met elkaar bepalen hoe het Dalweggebied integraal vorm kan worden gegeven, zodat dit aansluiting vindt bij de gemeentelijke doelstellingen en een gebied wordt waar iedereen zich thuis voelt.

Mede daarom is de visie Dalweggebied ontwikkeld. Een samenhangende en toekomstbestendige gebiedsvisie is het kader voor de inpassing van concrete toekomstige (bouw-) initiatieven. De basisgedachte voor de visie is dat de unieke groene en landschappelijke kwaliteiten van Soest uitgangspunt zijn. Niet de gebouwen zijn startpunt, maar het groen en het landschap. De visie legt geïdentificeerde kwaliteiten vast en laat zien hoe het plangebied ingepast kan worden en betekenis kan krijgen voor de gehele gemeenschap en de gehele gemeente Soest. De doorloop tijd van het gehele project is circa 10 jaar.

In afbeelding 4.2 is uitsnede opgenomen van de indicatieve begrenzing van plangebied binnen de aangewezen gronden voor de gebiedsvisie opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart gebiedsvisie (Bron: gemeente Soest)

#### 4.3.1.2 De Opgaven

Voor de opgave van de visie is een aantal ontwikkelingen relevant. Ten eerste staat de gemeente Soest voor diverse uitdagingen. De gemeente ziet uitdagingen op het gebied van:

1. wonen en wonen op het gebied van wonen met zorg en welzijn;
2. maatschappelijke activiteiten;
3. duurzaamheid.

Het Dalweggebied moet een aantrekkelijke, levendige, herkenbare en karakteristieke plek met een hoofdzakelijk groene uitstraling voor Soest worden. Daarvoor is het nodig de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied aan te passen, woningen toe te voegen en het huidige cultuur maatschappelijke voorzieningenniveau toekomstbestendig op niveau te brengen.

Hierbij is het streven een divers voorzieningenaanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen en dag horeca te bieden, bereikbaar voor alle bewoners van Soest. Ook is het de gedachte om het restaurant van het gemeentehuis naar de begane grond te brengen met terrasfunctie en ontmoetingsplekken creëren. Plekken die makkelijk te bereiken en goed met elkaar verbonden zijn, zowel fysiek als visueel. En die een verschillend gebruik en activiteiten kennen. Dit zodat mensen een reden hebben naar de plek (terug) te komen. De ruimtes zijn overzichtelijk, veilig, gezellig, toegankelijk, netjes en voorzien van voldoende zitplekken.

Ook de ontwikkeling van de gemeentelijke huisvesting is van belang voor deze gebiedsvisie. Het huidige gemeentehuis past enerzijds niet meer in het toekomstbeeld van de gewenste open en toegankelijke werkwijze van de gemeente als gevolg van de veranderende rol die de gemeente in de samenleving heeft. Anderzijds beschikt het gemeentehuis praktisch gezien momenteel niet over voldoende werk- en overlegplekken.

Het gemeentehuis wordt getransformeerd naar een ontmoetingsplek voor bewoners, midden in de Soester samenleving. De gemeentelijke organisatie blijft in dit gebouw gevestigd. Een samenhangende en toekomstbestendige gebiedsvisie is het kader voor de inpassing van concrete toekomstige (bouw-) initiatieven.

#### 4.3.1.3 *Toetsing*

Middels voorliggend bestemmingsplan worden de uitgangspunten uit de gebiedsvisie voor het plangebied doorvertaald naar een actueel planologisch kader. De uitgangspunten uit de gebiedsvisie voor wat betreft de woningen zijn doorvertaald naar uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming. Hiermee wordt vastgelegd dat woningen voldoen aan geschetste kaders uit de gebiedsvisie. Ten aanzien van de maatschappelijke bestemming in het plangebied wordt opgemerkt dat hier wel wordt voorzien in een directe eindbestemming waarbinnen het gebouw met maatschappelijke functies mogelijk kan worden gemaakt. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in lijn is met de gebiedsvisie.

### 4.3.2 **Omgevingsvisie Soest en Soesterberg**

#### 4.3.2.1 *Algemeen*

Op 21 december 2021 heeft de gemeente Soest de omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen, Omgevingsvisie Soest en Soesterberg' vastgesteld.

De visie laat zien waar de gemeente wil staan in 2040 en wat de gewenste situatie voor de fysieke leefomgeving is. De bestaande kwaliteiten van de gemeente moeten behouden en versterkt worden. In de visie worden trends en ontwikkelingen die verwacht worden voor 2040 beschreven; daarnaast komen strategisch duurzame ontwikkelingsdoelen aan de orde. Deze zijn: Ontspannen woon- en werkmilieu, Soest in beweging, Waardevol groen, Ruimte voor recreatie en toerisme, Een groene, bruikbare polder, Adequaate reageren op klimaatverandering, mitigatie, Klimaatbestendige omgeving en toekomstgerichte watersystemen. Deze thema's worden verder uitgewerkt en in visiekaarten gevisualiseerd voor de deelgebieden in de gemeente.

De gemeente Soest is aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Het wonen in de Randstad, de ondernemersgeest, de groene omgevingen binnen en buiten de kernen, de goede autobereikbaarheid, de relatief rustige en schone omgeving, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij. In de omgevingsvisie worden de thema's die met de bebouwde leefomgeving en het gebruik daarvan te maken hebben. De volgende thema's worden in de visie behandeld:

- Woningen (bestaand en nieuw)
- Bedrijventerreinen en werken
- Ontmoeten en ontmoetingsplekken (waaronder winkelgebieden, cultuur en samenleven)
- Voorzieningen (zorg, scholen etc.)
- Mobiliteit
- Omgevingskwaliteit (milieu/gezondheid)

In dit geval zijn met name de thema's 'Woningen (bestaand en nieuw)' en 'Ontmoeten en ontmoetingsplekken' van belang.

#### 4.3.2.2 *Woningen (bestaand en nieuw)*

De spanning tussen het bouwen van nieuwe woningen en het behouden van het groen is het belangrijkste vraagstuk in de gemeente. De landelijke druk op de woningmarkt is de gemeente Soest zeer merkbaar. Met name voor starters en voor ouderen die kleiner willen gaan wonen is het lastig een passende woning te vinden. Een langdurig gebrek aan woningen heeft effecten op de bevolkingsopbouw en de voorzieningen.

Soest heeft een bevolkingsprofiel met veel ouderen en redelijk veel gezinnen met kinderen. Dat vindt de gemeente een kernkwaliteit en de opgave voor de omgevingsvisie is hoe je met woningbouw die opbouw in stand kunt houden en of het wenselijk zou zijn deze nog wat te verjongen.

De behoefte lokaal en regionaal is groter dan wat de gemeente kan bouwen. In de kern Soest gaat het mondjesmaat met woningbouw. Er is een programma van een redelijke omvang maar dat kijkt slechts zo'n 5 jaar vooruit en de uitvoerbaarheid zal geen 100% zijn.

#### 4.3.2.3 *Ontmoeten en centrum*

Door de bijzondere kenmerken van de gemeente liggen plekken waar je een 'centrumgevoel' kunt hebben verspreid. Vooral in de kern Soest speelt dit al jaren.

Er zijn ten minste drie trends die invloed hebben op die centrumbeleving en die een nieuwe benadering nodig maken. Ten eerste neemt de omvang van de fysieke detailhandel sterk af door de afvloeiing naar internet. Wat er overblijft is gericht op beleving. Ten tweede wordt de horeca als 'publieke huiskamer' steeds belangrijker. Verwacht wordt dat de snelle groei van het afgelopen decennium wel wat zal afnemen, de focus zal meer komen te liggen op kwaliteit, beleving, specialisatie. Ten derde komen mensen meer af op evenementen en die evenementen worden steeds vaker op bijzondere plekken georganiseerd, of het nu gaat om muziek, kunst- en cultuur, 'interest-events', sport.

Deze processen vinden op alle plekken plaats waar mensen zich verzamelen, bij scholen, bij sportparken, bij buurtwinkelcentra, bij cultuurcentra en andere plekken waar veel mensen elkaar dagelijks ontmoeten. Centrumplekken noemt de gemeente Soest de plekken waar de hele gemeenschap komt en die ook bezoekers van buitenaf trekken of kunnen trekken

Het streven is om 2040 in Soest vijf en in Soesterberg twee dit soort ontmoetings/centrumgebieden op kernniveau te hebben. Eén van deze ontmoetings/centrumgebieden is het Dalweggebied.

#### 4.3.2.4 *Toetsing*

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het Dalweggebied. Herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de woningbouwopgave enerzijds en het realiseren van een ontmoetings/centrumgebied anderzijds. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie.

### 4.3.3 **Masterplan Wonen Soest 2020**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

De gemeenteraad van Soest heeft op 19 mei 2020 het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen in de koopsector zijn sterk gestegen, waardoor voor mensen met een lager- of middeninkomen de mogelijkheden op de woningmarkt kleiner zijn geworden. Dit geldt zeker voor een centraal gelegen regio waarin de gemeente Soest zich bevindt. De nabijheid van veel werkgelegenheid in combinatie met een aantrekkelijke, groene woonomgeving maakt dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter is dan het aanbod.

Daarom is het van groot belang om de komende jaren woningen te bouwen die voorzien in de kwantitatieve behoefte. Minstens zo belangrijk is dat de juiste woningen worden gebouwd, die aansluiten op de kwalitatieve vraag van woningzoekenden.

#### 4.3.3.2 *Kwantitatieve vraagontwikkeling*

In 2019 is de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Soest onderzocht. Uit dit onderzoek kwam een woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 naar voren van 770 woningen voor de kern Soest. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte huishoudensgroei en het terugdringen van een bestaand tekort aan sociale huurwoningen. Voor een deel wordt deze behoefte al ingevuld met reeds bestaande harde plannen. De feitelijke restopgave voor de periode tot en met 2025 ligt daarom op 637 woningen.

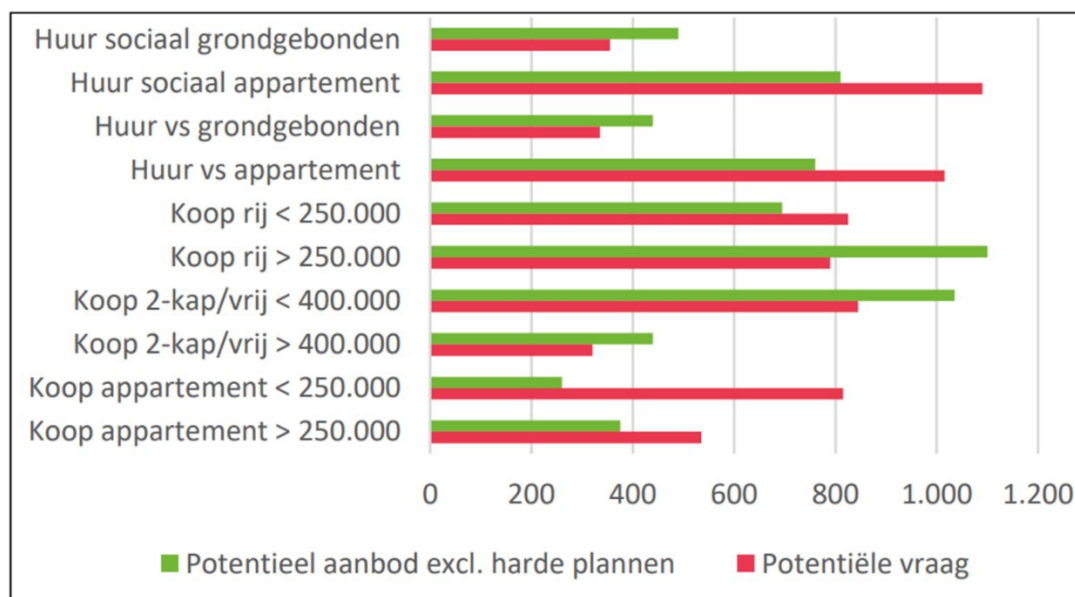
#### 4.3.3.3 *Kwalitatieve vraagontwikkeling*

In afbeelding 4.2 is een overzicht te zien van de verwachte vraag en het verwachte aanbod van diverse woningtypen in Soest. Uit het overzicht blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Soest zich in de komende jaren vooral richt op:

1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning



2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.



Afbeelding 4.2: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Soest (Bron: gemeente Soest)

Op basis van de woningbehoefte zoals beschreven in het Masterplan Wonen in Soest is een zogenaamd no regret-woningbouwscenario opgesteld (zie tabel 4.1), bestaande uit een woningbouwprogramma dat het meest tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve ambities voor de kern Soest en voldoende realistisch is gezien de korte termijn.

De sterke nadruk op appartementen (zowel huur als koop) is mede ingegeven door de grote kwantitatieve opgave in combinatie met de beperkte fysieke ruimte. De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. In Soest zijn de beschikbare inbreidingslocaties echter beperkt. Zeker omdat de wens is om voldoende groene en/of karakteristieke open plekken te behouden. Teveel verdichting gaat namelijk ten koste van het aantrekkelijke woonmilieu. De consequentie is dat het woningbouwprogramma zich moet inzetten op efficiënt ruimtegebruik.

		Behoefte	Harde plannen	Restopgave	% Rest-opgave	No regret-scenario
Huur	Eengezinswoning < €720	-	-	-	-	3%
	Eengezinswoning > €720	-	-	-	-	0%
	Appartement < €720	170	24	+146	23%	20%
	Appartement > €720	150	36	+114	18%	15%
	Huur totaal	320	60	+260	41%	38%
Koop	Rij- / hoekwoning < €250.000	70	-	+70	11%	10%
	Rij- / hoekwoning > €250.000	-	6	-	-	4%
	2^1 kap / vrij < €400.000	-	-	-	-	6%
	2^1 kap / vrij > €400.000	-	62	-	-	2%
	Appartement < €250.000	285	-	+285	45%	35%
	Appartement > €250.000	95	73	+22	3%	5%
	Koop totaal	450	141	+377	59%	62%
<b>Totaal</b>		<b>770</b>	<b>201</b>	<b>+637</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 4.1: Restopgave woningbouw (2020-2025) op basis van het woningbehoefteonderzoek uit 2019 (Bron: gemeente Soest)

#### 4.3.3.4 Doelgroepenverordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in omgevingsplannen middels een Doelgroepenverordening te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dat geldt voor sociale huur, particuliere huur, sociale koop (tot €250.000) en particulier opdrachtgeverschap.

In de Doelgroepenverordening geeft de gemeente aan welke (inkomens)groepen in aanmerking komen voor de betreffende goedkope (huur/koop) woningen en hoe lang deze woningen beschikbaar dienen te blijven voor deze doelgroep (de instandhoudingstermijn). Deze instandhoudingstermijn functioneert daardoor als een antispeculatiebeding. Het voorkomt dat huurwoningen binnen afzienbare tijd naar opleving worden uitgepand en dat betaalbare koopwoningen door snelle doorverkoop in prijs zullen stijgen (en daardoor niet langer tot het betaalbare segment behoren). Uitgangspunt is dat per nieuwbouwplan 50% van de te realiseren woningen tot het goedkope huur- en koopsegment behoren.

#### 4.3.3.5 Toetsing

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Soest. Het plan sluit daarmee naadloos aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit het Masterplan Wonen Soest. De verdeling wordt als volgt: 25% sociale huur, 25% sociale koop en 50% markt (streven naar 25% middelduur 25% duur).

### 4.3.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (2008)

#### 4.3.4.1 Algemeen

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg. De belangrijkste knelpunten op het gebied van de verkeersveiligheid zullen de komende jaren worden aangepakt. In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten aangewezen die in de komende jaren uitgevoerd gaan worden. Het gaat hier om het herinrichten van parkeerterreinen en de reconstructie van diverse kruispunten in Soest Zuid.

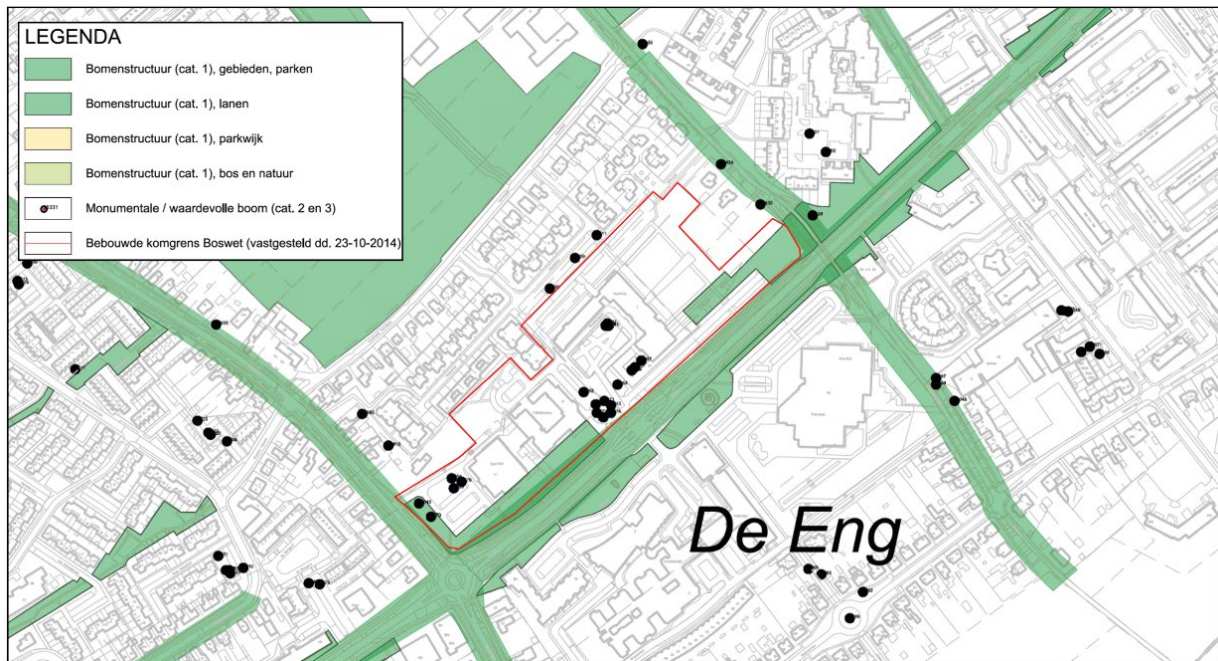
#### 4.3.4.2 Toetsing

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek genoemd in het Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven. Wel wordt opgemerkt dat in het plan rekening wordt gehouden met de verkeersaspecten in en rondom het plangebied (met name de relatie tot De Dalweg). Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3 en het verkeersonderzoek bijlage 2 bij deze toelichting. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie is doorgerekend in dit onderzoek. In de uitwerkingsvoorwaarden van de uit te werken woonbestemming is opgenomen dat de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het plangebied alsmede het bestaande omliggende wegennet moet worden gewaarborgd.

### 4.3.5 Bomenstructuurkaart Soest

De Bomenstructuurkaart maakt onderdeel uit van de nota 'Bescherming en kap van bomen' (2012). Op de Bomenkaart is te zien dat binnen het plangebied monumentale/waardevolle bomen aanwezig zijn. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gemeentelijke bomenkaart opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijning. De monumentale/waardevolle bomen vallen binnen het beleid 'bescherming en kap van bomen'. Voor de overige bomen geldt dat sprake

kan zijn van waardevolle bomen die in de toekomst kunnen uitgroeien tot monumentale bomen. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bomen duurzaam worden ingepast.



Afbeelding 4.3: Uitsnede bomenstructuurkaart Soest (Bron: gemeente Soest)

#### 4.3.5.2 Toetsing

In dit bestemmingsplan worden de bestaande functieaanduidingen 'houtwal' overgenomen om de groenstructuren in de vorm van houtwallen in het plangebied te waarborgen. De groenstructuur – met inbegrip van monumentale bomen – is als randvoorwaarde al vroeg in de planvorming betrokken.

Met de ontwikkeling wordt beoogd een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied te maken. Daarbij moeten de houtwallen en waardevolle delen van het bosplantsoen worden ingepast. Laanstructuren, met name langs de Beukenlaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het uitwerkingsdocument in bijlage 1 bij deze toelichting.

In de uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming is bovendien opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke waarden. Het plan is hiermee in overeenstemming met de bomenstructuurkaart van Soest.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie. Verder wordt aandacht besteed aan de aspecten 'kabels en leidingen' en 'duurzaamheid'.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bodem

##### 5.2.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening*

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

##### 5.2.1.2 *Wet bodembescherming*

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m<sup>3</sup>) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn, ook voor de gemeente Soest, door de Provincie Utrecht in beeld gebracht. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

##### 5.2.1.3 *Situatie in het plangebied*

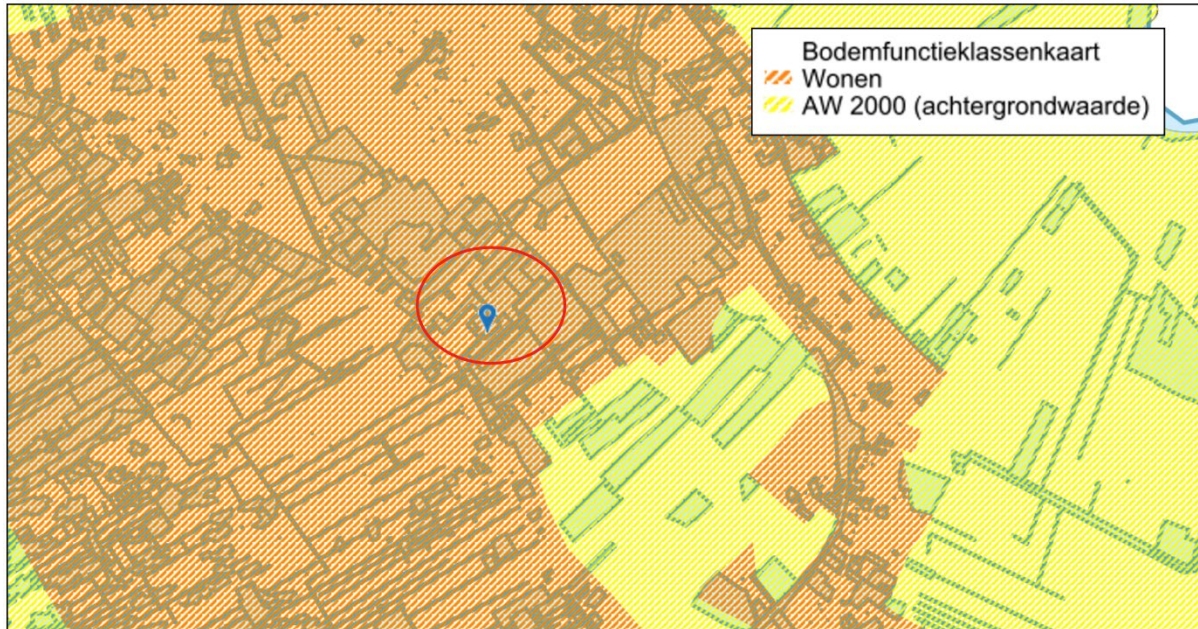
Dit bestemmingsplan maakt direct een uitbreiding van het bestaande gemeentehuis mogelijk. Op basis van de Nota bodembeheer (vastgesteld op 22 december 2021) van de gemeente Soest zijn de gronden op de bodemfunctieclassenkaart aangeduid voor wonen.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling wordt een uit te werken woonbestemming opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodemonderzoek vereist. In de uitwerkingsvoorwaarden wordt opgenomen dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect bodem. Ten tijde van het uitwerken van de woonbestemming



en de omgevingsvergunningen voor het bouwen worden de noodzakelijke bodemonderzoeken uitgevoerd (NEN 5725, NEN 5740 en/of NEN5707). Hiermee wordt te zijner tijd onderbouwd dat de aanwezige bodemkwaliteit overeenkomt met het beoogde gebruik/bestemming en worden de eventuele risico's als gevolg van bodemverontreiniging in relatie tot de gewenste ontwikkeling in beeld gebracht.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de bodemfunctieklassenkaart opgenomen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede functieklassenkaart (Bron: Gemeente Soest)

#### 5.2.1.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.2.2 Milieuzonering

#### 5.2.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming, die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste

situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

#### 5.2.2.2 Gebiedstypen

##### **Rustige woonwijk**

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

##### **Gemengd gebied**

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

In onderstaande tabel 5.1 zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	250 m	100 m
4.2	300 m	250 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.1: Richtafstanden

### 5.2.2.2 *Situatie plangebied*

#### **Algemeen**

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt kan geclassificeerd worden als een *gemengd gebied*. Naast woningen komen maatschappelijke en bedrijfsmatige functies op relatief korte afstand van elkaar voor. Ten zuiden van de Dalweg liggen maatschappelijke (zorg)functies. Verder ligt aan de zuidzijde van de Dalweg een sportbestemming waar onder meer een zwembad is gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied is eveneens bedrijvigheid gevestigd. Daar komt bij dat de maatschappelijke voorziening in het plangebied mede een ontmoetingsplek wordt voor de Soester samenleving waar verschillende functies samenkomen. Tenslotte wordt opgemerkt dat met de herontwikkeling van het Dalweggebied wordt beoogd om de samenhang tussen het noorden en zuiden van het gebied te versterken. Hierdoor zijn de bovengenoemde richtafstanden voor een gemengd gebied van toepassing.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### **Externe werking**

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Wat betreft de transformatie van het gemeentehuis naar het nieuwe gebouw wordt opgemerkt dat het uitsluitend gaat om het toestaan van functies die op basis van VNG-uitgave worden aangemerkt als maximaal milieucategorie 2. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter voor het gemengd gebied en 30 meter voor een rustige woonwijk. Ten aanzien van bestaande woonpercelen rondom het plangebied wordt ten alle tijden aan deze richtafstand voldaan. Bovendien worden met dit bestemmingsplan bestaande maatschappelijke- en sportbestemmingen (met de bijbehorende milieuhinder), permanent wegbestemd. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Verder wordt de bestaande brandweerpost verplaatst naar een andere locatie in het plangebied. De exacte locatie is nog niet bekend. Het gaat om een brandweerpost zonder kazerne. Uitsluitend een brandweerpost wordt niet genoemd in de VNG-uitgave. Wel kent de VNG-uitgave de functie 'brandweerkazerne'. Voor deze functie geldt milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid in een rustige woonwijk en 30 meter in het gemengd gebied. In dit geval is het in theorie mogelijk dat de brandweerpost binnen 30 meter van woningen is beoogd. Dit wordt acceptabel geacht, aangezien de bestaande afspraak met de brandweer dat de sirenes pas worden aangezet op de Dalweg wordt gehandhaafd. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In dit geval wordt de uit te werken woonbestemming binnen het plangebied tegen de maatschappelijke bestemming aangelegd. In de uitwerkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen die het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen in het plangebied moet worden gewaarborgd.

#### **Interne werking**

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de volgende tabel 5.2 worden de bestemmingen in de nabijheid van het plangebied weergegeven waarbinnen op basis van het geldende planologische regime milieubelastende functies zijn toegestaan. Tevens is aangegeven welke milieucategorie maximaal binnen deze bestemming is toegestaan, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het de grens van het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Bestemming	Max. toegestane milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Beukenlaan 68	Dienstverlening	2	10 m	23 m
Dalweg 183	Cultuur en ontspanning	2	10 m	30 m
Dalweg 61	Maatschappelijk	2	10 m	50 m
Beukenlaan 80 – Dalweg 199	Bedrijf	2	10 m	50 m
Dalweg 44	Maatschappelijk	2	10 m	70 m
Dalweg 181	Sport (met een o.a. een zwembad)	3.1	30 m	80 m
Albert Cuyplaan 98A	Maatschappelijk	2	10 m	95 m
Beukenlaan 27	Bedrijf (verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg)	2	10 m	125 m

Tabel 5.2: Nabijgelegen bedrijvigheid

Uit de tabel blijkt dat in alle gevallen aan de richtafstanden voor het gemengd gebied wordt voldaan. Ter plaatse van het plangebied is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de effecten van de maatschappelijke bestemming binnen het plangebied is reeds ingegaan onder het aspect 'externe werking'.

### 5.2.2.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.2.3 Geluid

### 5.2.3.1 Algemeen

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld door het bevoegd gezag tot de maximale grenswaarde uit de Wgh. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).

Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarde worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare



geluidsbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

#### 5.2.3.2 *Situatie plangebied*

In het plangebied is sprake van het toevoegen van uit te werken woonbestemmingen. Binnen deze woonbestemmingen worden geluidsgevoelige objecten toegestaan, namelijk de woningen.

#### **Railverkeerslawaaai**

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### **Industrielawaaai**

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een gezoneerd bedrijventerreinen. Het aspect industrielawaaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

#### **Wegverkeerslawaaai**

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedssfeer van de Dalweg en de Beukenlaan. De woningen en appartementen zijn niet gelegen binnen de wettelijke zone van andere wegen. De Albert Cuypstraat, de Verlengde Talmalaan, de Soesterengweg en Heetakker zijn 30 kilometer per uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen mee te nemen in de verkenning.

In dit geval wordt voorzien in uit te werken woonbestemmingen. De exacte positionering van de woningen in het plangebied is in dit geval dan ook niet bekend.

In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is, voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai, door WSP een verkenning uitgevoerd naar de geluidsbelasting van verkeer op de Dalweg en de Beukenlaan. Dit is in de vorm van contouren gedaan.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vrij wordt gegeven voor terinzagelegging (en naar verwachting ook wordt vastgesteld) dient er getoetst te worden aan de Wgh. Deze toets is uitgevoerd en toegevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

De nadere uitwerking van het plan in een uitwerkingsplan (of onder de Omgevingswet met een omgevingsplanactiviteit), vindt na de inwerkingtreding van de Omgevingswet plaats. Daarom is ook een verkenning gemaakt van de gevolgen hiervan voor het plangebied. Die verkenning is als bijlage 5 van deze toelichting toegevoegd.

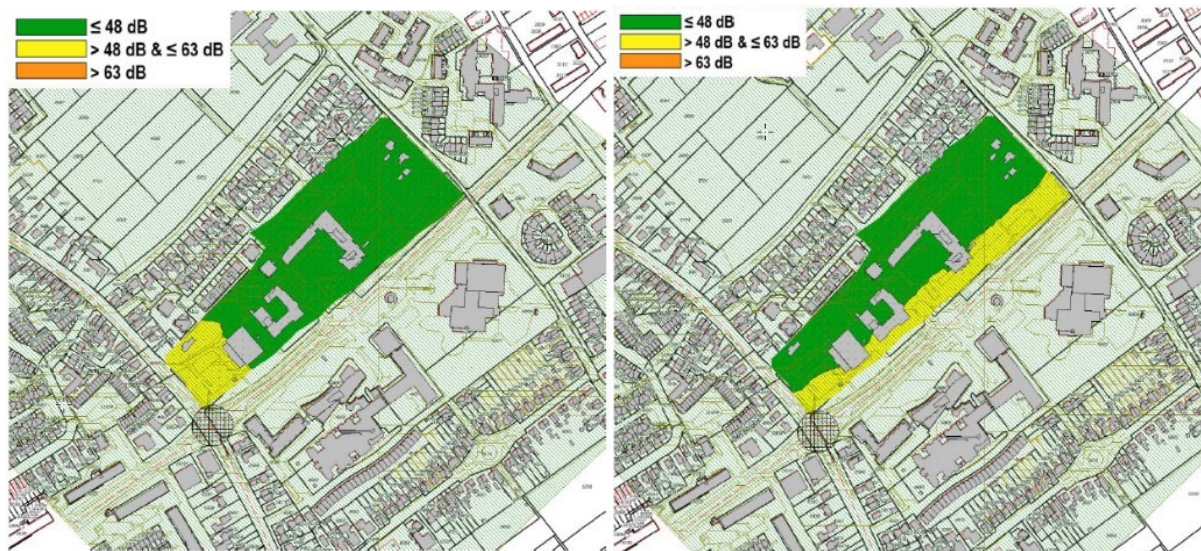
#### *Toets Wgh*

Uit de toets aan de Wgh (bijlage 4) blijkt dat:

- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB als gevolg van de Dalweg en de Beukenlaan nergens wordt overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied als gevolg van de Dalweg wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden;
- binnen een gedeelte van het plangebied als gevolg van de Beukenlaan wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermdende werking van bestaande bebouwing binnen het gebied, maar (nog) niet met nieuwe (eerstelijns) bebouwing. Deze zal in werkelijkheid leiden tot relevante geluidafscherming van het achtergelegen gebied. In

onderstaande afbeelding 5.2 zijn de resultaten op een rekenhoogte van 7,5 meter gegeven. Van de drie onderzochte rekenhoogte, zijn die van 7,5 meter hoogte het meest ingrijpend.



Afbeelding 5.2: Geluidcontour Wgh Beukenlaan (links, rekenhoogte 7,5 m) en Dalweg (rechts, rekenhoogte 7,5 m)

Een aanvraag voor het vaststellen van hogere waarden is voor een deel van de toekomstige woningen nodig. Dit gebeurt bij de vervolgpcedure (een uitwerkingsplan of een omgevingsplanactiviteit). Vanuit het Bouwbesluit worden in dat geval eisen gesteld aan het binnen niveau, wat betekent dat de gevelgeluidwering van de nieuwbouw hierop zal moeten worden gedimensioneerd.

Op basis van de Nota geluidbeleid van de gemeente Soest worden ook aanvullende voorwaarden gesteld voor het verlenen van hogere waarden. Zo zal bij de uitwerking van het plangebied, voor die woningen waar uiteindelijk een hogere waarde noodzakelijk is, (o.a.) rekening gehouden moeten worden met een geluidsluwe gevel per woning waar bij voorkeur ook de buitenruimte aan gelegen is. Met deze voorwaarden moet rekening gehouden worden bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling.

Opgemerkt wordt dat de snelheid van Dalweg niet wordt verlaagd. Het verlagen van de rijsnelheid (op o.a. de Dalweg) is een mogelijke maatregel om de geluidbelasting omlaag te brengen. Maar vanwege de verkeersfunctie van de Dalweg is het niet mogelijk om de rijsnelheid te verlagen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3 'verkeer en parkeren'.

#### Toets Omgevingswet

Met deze verkenning wordt vooruitgeblikt over hoe om te gaan met geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai volgens het stelsel van de Omgevingswet. De Omgevingswet gaat uit van cumulatie per geluidbronsort waardoor één contour per rekenhoogte is bepaald. Vanuit de Omgevingswet gelden de (grens-)waarden zoals opgenomen in onderstaande tabel 5.3. De waarden gelden daarbij voor de cumulatie binnen één geluidbronsort:

GELUIDBRONSOORTEN	STANDAARDWAARDE	GRENSWAARDE IN L <sub>DEN</sub> (DB)	
	IN L <sub>DEN</sub> (DB)	Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
RIJKSWEGEN, PROVINCIALE WEGEN	50	60	65
GEMEENTEWEGEN EN WATERSCHAPSWEGEN	53	70	70

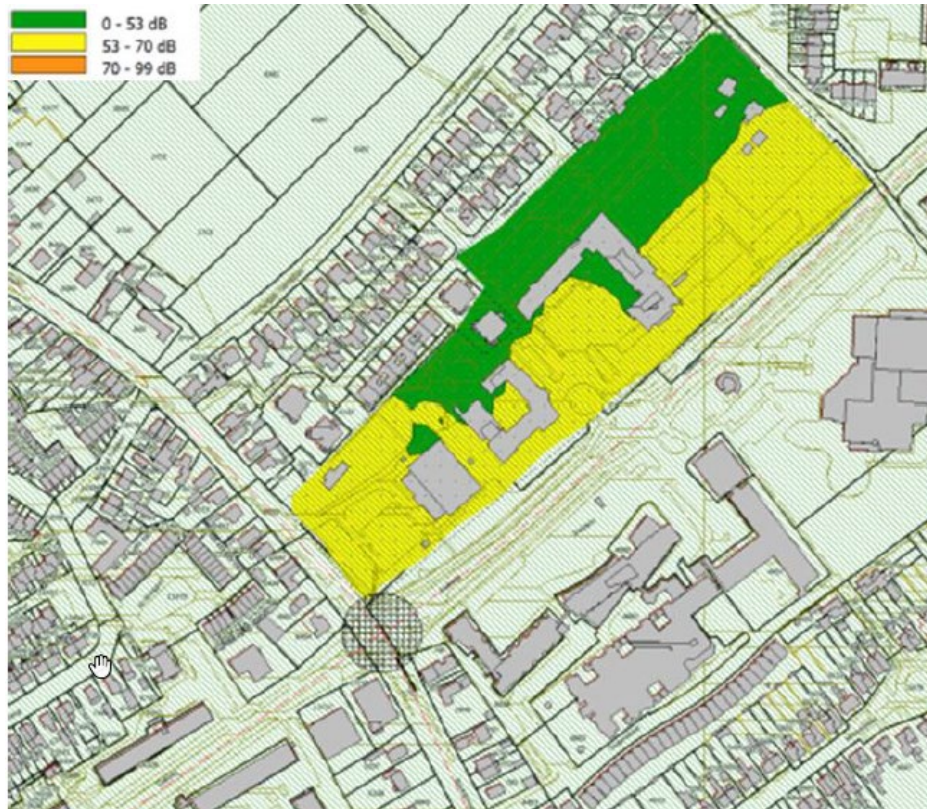
Tabel 5.3: Waarden Omgevingswet



Uit de verkenning (bijlage 5 bij deze toelichting) blijkt dat:

- de grenswaarde van 70 dB nergens wordt overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afscherpende werking van bestaande bebouwing, maar nieuwe (eerstelijns) bebouwing binnen het plangebied zal ook leiden tot afscherming van het achtergelegen gebied.

In afbeelding 5.3 zijn de resultaten op een rekenhoogte van 7,5 meter gegeven.



Afbeelding 5.3: Geluidcontouren Omgevingswet van de Beukenlaan en de Dalweg (rekenhoogte 7,5 m)

#### 5.2.3.3 Conclusie

De situatie voor wegverkeerslawaai is globaal in beeld gebracht voor het nog uit te werken bestemmingsplan. Gebleken is dat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt. Geadviseerd wordt om zo veel mogelijk afscherpende bebouwing te realiseren bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig programma van eisen tot een stedenbouwkundig plan. Daarmee verbetert het geluidniveau in het plangebied en worden minder mensen bloot gesteld aan geluid.

In de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen dat de woningen moeten voldoen aan het actuele wettelijke kader inzake geluidhinder. Vervolgonderzoek is dus nodig als het plan verder uitgewerkt is. Daar waar (uit onderzoek blijkt dat) de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, of de standaardwaarde van 53 dB uit de Omgevingswet, overschreden wordt, worden bij de vervolgprocedure hogere waarden vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect 'geluid'.

#### 5.2.4 Luchtkwaliteit

##### 5.2.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit

2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Deze grenswaarde is gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $\text{m}^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ . De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen (bij één ontsluitingsweg) gesteld uitgaande van de 3%-grens. In het geval dat er twee ontsluitingswegen zijn, is er tot 3.000 woningen sprake van NIBM. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

#### 5.2.4.2 *Situatie in het plangebied*

In dit geval is sprake van twee ontsluitingswegen. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot het hierboven beschreven aantal van 3.000 nieuwe woningen wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie wonen niet aangemerkt is als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van  $\text{km}^2$  de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide ( $NO_2$ ) van  $9,87 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor het meetjaar 2030. Dit is ruim onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $NO_2$  op basis van de Wet milieubeheer. De achtergrondconcentratie fijnstof ( $PM_{10}$ ) voor het plangebied is voor het meetjaar 2030  $15,29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  op basis van de Wet milieubeheer bijlage 2, voorschrift 4.1. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof ( $PM_{2,5}$ ) voor het plangebied in het meetjaar 2030  $8,63 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit bevindt zich onder de WHO-advieswaarde.

#### 5.2.4.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.2.5 **Externe veiligheid**

#### 5.2.5.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

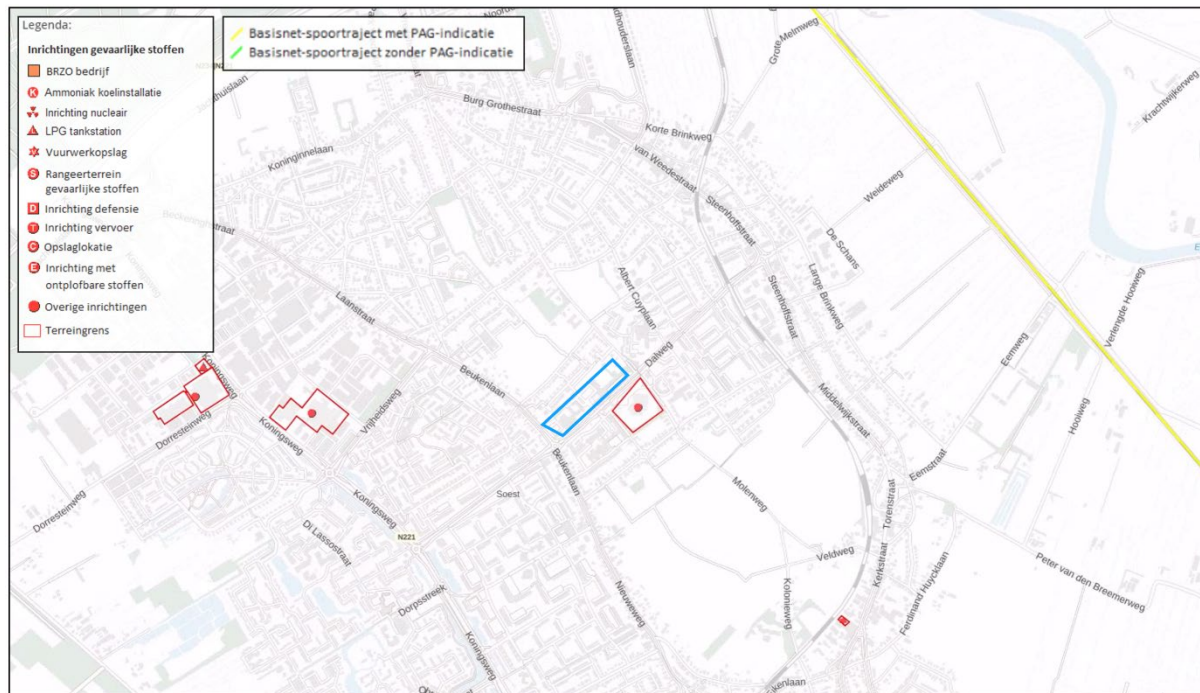
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is bij nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### 5.2.5.2 *Situatie plangebied*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede risicokaart (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied relevante risicobronnen aanwezig zijn. Deze zijn hieronder kort samengevat.

### **Inrichtingen**

Ten zuidwesten bevindt zich op circa 30 meter afstand aan de Dalweg 181 'Sportboulevard De Eng'. Hier wordt chloorbleekloog opgeslagen. De aanwezigheid van chloorbleekloog is wel een criterium voor de risicokaart, maar opslag kent geen veiligheidsafstanden. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren (PR/GR) van deze inrichting.

Ten westen van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen. Het gaat om het volgende:

#### **Kemetyl Nederland B.V.**

Ter plaatse van deze inrichting aan de Industrieweg 30 vindt de opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De grootste risicoafstand voor de stoffen binnen deze inrichting is 50 meter. Er geldt een invloedsgebied van 300 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 750 meter. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

#### **Keune haircosmetics B.V.**

Voor Keune haircosmetics B.V aan de Koningsweg 15 is op 31 oktober 2008 een revisievergunning inzake de Wet milieubeheer verleend. Binnen de inrichting bevinden zich meerdere ruimten voor de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen. Vanwege de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bedraagt 300 meter. Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van deze inrichting en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

#### **Tankstation BP**

Vanwege de verkoop van LPG aan de Koningsweg 17 valt het BP tankstation onder de werkingssfeer van het Bevi. Voor het tankstation is op 12 november 2009 een revisievergunning verleend.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer afstand van deze inrichting en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.



### **Transport over het spoor**

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden PR10<sup>-6</sup>-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn. Op circa 1.350 meter van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen – Amersfoort. In artikel 8 van het Bevt staat dat wanneer een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 200 meter van transportroute, het groepsrisico dient te worden verantwoord. Indien het plangebied is gelegen op een grotere afstand dan 200 meter, maar wel binnen het invloedsgebied van de transportroute, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Er is sprake van vervoer van stoffen (D4) waarvoor een invloedsgebied van >4 kilometer geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

### **Verantwoording groepsrisico**

De volgende locatie-specifieke aspecten zijn daarbij van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Opkomsttijd: De brandweer dient binnen zes minuten ter plaatse te zijn. In voorliggend geval kan de brandweer in theorie binnen drie minuten ter plaatse zijn. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich namelijk aan de Lange Brinkweg 71 in Soest, op een afstand van 1,1 km tot het plangebied;
- Dekking waarschuwingsinstallatie: In geval van calamiteiten worden de aanwezige personen in bedreigd gebied gewaarschuwd middels NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen
- Nabijheid bluswatervoorziening: Er zijn in en rondom het plangebied voldoende mogelijkheden voor bluswatervoorzieningen aanwezig.

Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is in de huidige situatie vanwege haar ligging via meerdere zijden goed bereikbaar en is via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel van hulpdiensten;
- Ontvluchten van het gebied: Het plangebied is via de Dalweg goed te ontvluchten in de richting van de risicobron af.
- Zelfredzaamheid; (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. De woningen zijn bedoeld voor reguliere bewoning. Daarnaast zijn de maatschappelijke voorzieningen beoogd voor regulier gebruik. Verwacht wordt dat de in het plangebied aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het plangebied is daarnaast relatief eenvoudig te ontvluchten.

#### **5.2.5.3 Conclusie**

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. De afstand tot het doorgaande spoor is dermate groot dat aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn.

## **5.3 Water**

### **5.3.1 Algemeen**

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces doorlopen te worden: dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het watertoetsproces voor dit bestemmingsplan wordt in gang gezet middels het indienen van het voorontwerp bestemmingsplan. Waterschap Vallei en Veluwe wordt via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

### **5.3.2           Beleid**

#### *5.3.2.1           Europees- en rijksbeleid*

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De meest relevant voor dit gebied zijn Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd.

#### *5.3.2.2           Europese Kaderrichtlijn Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

#### *5.3.2.3           Waterbeleid in de 21e eeuw*

Mede in verband met de verwachte gevolgen van de klimaatverandering is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw verzocht een advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Na een uitvoerige analyse en het formuleren van uitgangspunten voor een nieuw beleid is de Commissie met aanbevelingen voor een andere aanpak van het waterbeleid gekomen (augustus 2000).

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### 5.3.2.4 *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

#### 5.3.2.5 *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

#### 5.3.2.6 *Provinciaal beleid Utrecht*

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de Provincie Utrecht het Bodem-, Water- en Milieuplan (BWM-plan) opgesteld.

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland;
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren;
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan

#### 5.3.2.7 *Beleid waterschap Vallei en Veluwe*

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, de Keur en de legger. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor het watertoetsproces.

#### 5.3.2.8 *Gemeente Soest*

Het Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Baarn en Soest is in december 2017 vastgesteld en geldt voor de periode 2018 tot en met 2022. Het gaat over alle gemeentelijk watertaken

(afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën.

### **5.3.3 Watertoets**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### **5.3.4 Algemene aandachtspunten**

#### *5.3.4.1 Vasthouden-bergen-afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *5.3.4.2 Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *5.3.4.3 Schoon houden – scheiden – schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen.

### **5.3.5 Planspecifiek**

#### *5.3.5.1 Algemeen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' te worden ontworpen. Dit betekent geen afvoer van hemelwater op het rioolstelsel: bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft.

#### *5.3.5.2 Grondwater*

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een

ander hoogteverloop. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. Het vangt water van heftige buien op en er vindt weinig transport over de grenzen van het plangebied plaats. Tijdens heftige buien ontstaat, mede door de hoogte verschillen, overlast aan de tuinzijde van het gemeentehuis en op de Dalweg aan de zijde van de rotonde Beukenlaan. Dit levert op doorgaande wegen begaanbaarheidsproblemen op. In het gebied bevindt zich alleen rondom het gemeentehuis open water, in de vorm van een formele vijver met een harde (gebouwde) oever.

In de wijk is, vanwege diep gelegen grondwater, geen sprake van structurele grondwateroverlast. Het gebied is juist erg droog en daar moet bij de inrichting ervan rekening mee worden gehouden. Waterberging in de vorm van wadi's ligt in dit geval niet voor de hand. Vegetatie kan in dit gebied dus uitdrogen. Hergebruik van regenwater om dit als gietwater te gebruiken is een slimme maatregel om dit te voorkomen.

De zoetwatervoorraad onder de zandruggen is van belang voor de toekomstige watervoorziening. Het gebruik of uitloging van bodembedreigende stoffen wordt voorkomen.

#### 5.3.5.3 *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de ontwikkeling neemt het oppervlakte aan verharding naar verwachting toe. Op grond van de Keur zou in ieder geval een bepaald aandeel water gerealiseerd moeten worden. Gezien de zanderige ondergrond en het diep gelegen grondwater, is het niet mogelijk om waterpartijen te creëren: het water zakt weg. Bij zware regenval kan dit leiden tot overlast. Voor meer hierover wordt verwezen naar het kopje 'hemelwater'.

#### 5.3.5.4 *Hemelwater*

Bij nieuwbouw moet hemelwater van afvalwater gescheiden worden gehouden. Het waterbeleid houdt rekening met een veranderend klimaat. Hemelwater mag niet worden afgevoerd naar het riool. Regenwater dat op onverhard gebied valt in dit gebied zal op natuurlijke wijze in de bodem zakken. Regenwater dat op het verharde gebied valt wordt 'opgevangen' en geïnfiltreerd in de bodem. De zanderige ondergrond rondom de Dalweg leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat valt op het bestaande verharde oppervlak zal gedeeltelijk nog via het bestaande gemengde riool afgevoerd worden. Door het aanwezig hoogteverschil (het plangebied ligt op een hoog punt, als het ware bovenop de helling) infiltreert regenwater bij flinke buien onvoldoende in de bodem: het regenwater wordt niet snel genoeg opgenomen. Dan stroomt het regenwater over het maaiveld (ook van de onverharde gebieden) naar de dichtstbijzijnde, bereikbare laagste plek. Hierdoor kan wateroverlast ontstaan in lager gelegen plekken en in het gebied zelf: snel stromend water op het maaiveld richting o.a. de Dalweg en bestaande panden dient voorkomen te worden (om overlast en erosie te voorkomen).

- Het maaiveld wordt zodanig vormgegeven (ook van het groen) dat er geen onbedoelde stroming over maaiveld gaat plaatsvinden bij heftige buien. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering.
- Daarnaast wordt in het plangebied gestreefd om het regenwater te hergebruiken in de panden door regenwaterbuffers aan te leggen of een het bewateringssysteem van de groene dakterrassen/gevels in installeren.
- Regenwater wordt vastgehouden op de daken en de wensen zijn om dit eventueel te combineren met een groen dak. Daarnaast wordt het regenwater gescheiden houden en in de grond laten zakken waar dat mogelijk is.

#### 5.3.5.5 *Afvalwater*

Het afvalwater in dit gebied wordt momenteel deels door een gemengd en deels gescheiden stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De nieuwbouw wordt alleen aangesloten op het vuilwaterriool. Hemelwater dient geïnfiltreerd te worden. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk (geen individuele afvalwaterbehandeling noch een installatie in de wijk, tenzij hiervoor zeer overtuigende argumenten zijn).

### 5.3.6 Conclusie

De bovenstaande punten worden opgenomen in de uitwerkingsvoorwaarden voor de uit te werken woonbestemmingen. Met inachtneming van vorenstaande zorgt het plan niet voor een belemmering van de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.4 Ecologie

### 5.4.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

### 5.4.2 Gebiedsbescherming

#### 5.4.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 -gebieden.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### 5.4.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ligt op circa 10,7 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator 2022 ten aanzien van de stikstofdepositie, als gevolg van de aanlegfase en de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

#### Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

#### Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten



aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

#### 5.4.2.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

### 5.4.3 **Soortenbescherming**

#### 5.4.3.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### 5.4.3.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door de Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatste van het plangebied. In de komende subparagraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

#### **Onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna**

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten

Als gevolg van de sloop van de aanwezige bebouwing wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het 'doden' van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De bebouwing in het plangebied vormt een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen en er is een aanwijzing dat gewone dwergvleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing in het plangebied. Als gevolg van de (voorgenomen) sloop/verbouwing van de aanwezige bebouwing wordt deze potentiële verblijfplaats negatief beïnvloed. Omdat vleermuizen en hun verblijfplaatsen (jaarrond) beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties van de voorgenomen sloop vast te kunnen stellen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten mogelijk aangetast. Omdat het geen essentieel foerageergebied betreft van soorten waarvan het foerageer direct of indirect beschermd is, leidt dit echter niet tot wettelijke consequenties.

Tenslotte wordt opgemerkt in de uitwerkingsvoorwaarden binnen de uit te werken woonbestemming is opgenomen dat de gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen. En dat de gebouwen op een circulaire wijze gebouwd moeten worden waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

### **Aanvullend onderzoek beschermde soorten**

Bij de quickscan flora en fauna is geconstateerd dat in het plangebied beschermde soorten en natuurwaarden aanwezig kunnen zijn die mogelijk negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. In 2022 is daarom gericht aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

### **Resultaten**

#### *Huismussen*

Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor huismus. Vervolgstappen ten aanzien van huismus zijn niet aan de orde.

#### *Roofvogels en uilen*

In en rond het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten of vaste rustplaatsen van roofvogels en uilen aangetroffen. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

#### *Eekhoorn*

In het plangebied is één eekhoornnest aangetroffen. Vaste verblijfplaatsen van eekhoorn zijn beschermd in de Wnb. Indien het kappen van de nestboom en omliggende groenelementen onvermijdelijk is bij de uitvoering van het plan dan dient hiervoor een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd en dienen compenserende en mitigerende maatregelen ten gunste van eekhoorn te worden getroffen. Verwacht wordt dat, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van eekhoorn worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. De Wnb staat ten aanzien van de eekhoorn de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Vleermuizen*

In te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn niet aan de orde.

Bomen met boomholten in het plangebied kunnen in potentie een verblijfplaats vormen voor boombewonende vleermuizen zoals gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is dan kunnen hierdoor negatieve gevolgen voor vleermuizen optreden. Bomen in het plangebied zijn niet gericht onderzocht tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek. Indien behoud niet mogelijk is, moeten betreffende bomen nader onderzocht worden op verblijfplaatsen van vleermuizen. Aan de hand van de uitkomsten kunnen vervolgstappen worden bepaald. Soorten die de bomen in het plangebied in potentie als verblijfplaats kunnen gebruiken zijn gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. In het geval dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen in te kappen bomen zijn er mogelijkheden om dit te mitigeren en compenseren. Verwacht wordt dat er, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van boombewonende vleermuizen worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. De Wnb staat ten aanzien van (potentieel voorkomende) boombewonende vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Egel*

Het plangebied vormt leefgebied van egel. In delen van het plangebied waar groenelementen met een dichte ondergroei aanwezig zijn bevinden zich naar verwachting vaste voortplantings- of rustplaatsen van egel. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om hier rekening mee te houden tijdens de uitvoering van het plan. Voor egel geldt een vrijstelling van ontheffingplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Marterachtigen*

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen (vaste voortplantings- of rustplaatsen) van kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en steenmarter aangetroffen in het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.

#### 5.4.4 Conclusie

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt plan. In deze fase is daarom nog niet duidelijk of er bomen (al dan niet met holtes) worden gekapt. In de uitwerkingsvoorwaarden in regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat in het uitwerkingsplan dient te zijn aangetoond dat het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect van ecologie.

Als bij de uitwerking blijkt dat kappen van de nestboom van de eekhoorn en omliggende groenelementen onvermijdelijk is en/of bomen met boomholten moeten worden gekapt - mits uit het nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen blijkt dat de kap negatieve gevolgen heeft - treedt een ecologisch werkprotocol in werking, op grond waarvan ontheffing aangevraagd wordt.

De ontheffing is niet noodzakelijk om te hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er compenserende en mitigerende maatregelen genomen kunnen worden. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dat het geval is. De Wnb staat ten aanzien van de eekhoorn en ten aanzien van (potentieel voorkomende) boombewonende vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 5.5 Archeologie

#### 5.5.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.5.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Dit beleid is middels dubbelbestemmingen vertaald in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologiehoge verwachting (AWV1)'. In dit gebied moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

In dit geval is middels een archeologisch onderzoek door CAR (Centrum voor Archeologie) de archeologische situatie in plangebied in beeld gebracht. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 9 bij deze toelichting. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

#### Conclusies onderzoek

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek en de aanvullende bodemkundige boringen blijkt het plangebied vanaf de jaren 1960 tot in het stuwwalmateriaal is afgegraven en deels is geëgaliseerd. Daarmee kan de oorspronkelijke hoge verwachting - die op de stuwwal van Soest aanwezig is - om resten van zowel jagers-verzamelaars als landbouwers aan te treffen naar *laag* worden bijgesteld. De kans (intacte) vindplaatsen van (jacht)kampjes of erven uit het Mesolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aan te treffen is *zeer laag*. Het (op basis van het bureauonderzoek verwachte) esdek blijkt geheel te zijn vergraven. Daarmee is de verwachting vondsten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen in deze laag niet meer aanwezig.

## **Selectieadvies**

Op basis van dit uitgevoerde bureauonderzoek in combinatie met de bodemkundige boringen kan worden gesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied naar (zeer) laag kan worden bijgesteld.

### **5.5.3 Conclusie**

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.6 Cultuurhistorie**

### **5.6.1 Algemeen**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

### **5.6.2 Situatie plangebied**

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

### **5.6.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## **5.7 Kabels en leidingen**

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.2.5). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.8 Duurzaamheid**

### **5.8.1 Energieneutrale nieuwbouw**

Vanuit het Programma Energietransitie werkt de gemeente Soest aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Landelijk geldt dat sinds juli 2018 nieuw te bouwen woningen al geen gasaansluiting meer krijgen. En sinds 1 januari 2020 geldt het huidige bouwbesluit dat (voor nieuwbouw) minimaal BENG voorschrijft (Bijna Energie Neutraal gebouw). Gelet op de drie kernwaarden die gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van dit gebied willen wij de ambitie t.a.v. duurzame nieuwbouw hoger leggen dan het huidige bouwbesluit. De ambitie is om volledig energie neutrale nieuwbouw te realiseren. Op gebouwniveau betekent dat de energie voor

ruimteverwarming, warm tapwater, ventilatie en de gebruik gebonden elektriciteit 100% duurzaam wordt opgewekt.

### **5.8.2 Elektriciteit**

Voor gestapelde bouw geldt dat uitvoering op prestatieniveau Nul-op-de-meter lastiger is dan voor grondgebonden woningen. Dat komt onder andere doordat er per woning minder dakoppervlak beschikbaar is voor stroomopwekking en de stroom van de zonnepanelen verdeeld moet worden over de appartementen. De gemeente Soest heeft als ambitie om een hoogwaardige energieprestatie van deze nieuw toegevoegde appartementen te realiseren, rekening houdend met de technische en financiële mogelijkheden in relatie tot andere beleidsdoelen. Daarom wordt de ambitie als volgt in de praktijk uitgewerkt: partijen worden door de gemeente uitgedaagd om nieuwbouw van appartementen energieneutraal te realiseren voor zowel gebouw gebonden energie als gebruik gebonden energie (Nul op de Meter). Wanneer dit niet haalbaar is, geldt als te realiseren minimumprestatie energieneutraal voor tenminste het gebouw gebonden deel (een EPC van 0).

### **5.8.3 Verwarming**

Voor verwarming van de appartementen wordt gestreefd naar een collectieve warmtebron voor het nieuw te ontwikkelen Dalweggebied. Wanneer dit niet mogelijk is, dient er een warmtebron per blok gerealiseerd te worden.

## **5.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **5.9.1 Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of ruimtelijk plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.



## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 10,7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit project dan ook niet noodzakelijk.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. In onderdeel D wordt de ontwikkeling wel genoemd: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 250 woningen en het vergroten van de maatschappelijke bestemming. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

De toelichting van dit bestemmingsplan maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Eén en ander is bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

## 5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn als gevolg van de voorliggend project.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 6.2 De regels

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsbepalingen, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

Hieronder wordt per bestemming een toelichting gegeven op de regels.

##### **'Maatschappelijk' (Artikel 3)**

Het bestaande gemeentehuis alsmede delen rondom de bestaande bebouwing zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn zo bestemd dat enerzijds het bestaande gemeentehuis in de huidige vorm kan blijven behouden en anderzijds het de gewenste ontmoetingsplek kan worden gerealiseerd. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en -huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening, horeca en cultuurondersteunende horeca. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen.

De bestaande goot- en bouwhoogtes blijven gehandhaafd en worden overgenomen in de uitbreiding van de maatschappelijke bestemming. Binnen het bouwvlak mag maximaal 10.100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) te dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Het aantal bvo ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup> van het totaal. Verder is in deze bestemming omgevingsvergunningstelsel opgenomen die het groene karakter in de vorm van houtwallen van het gebied beschermt.

#### **'Woongebied – uit te werken' (Artikel 4)**

De gronden waar woningen mogen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Woongebied – uit te werken'. Deze gronden mogen in de toekomst worden bebouwd met woningen. De voor 'Wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis, een brandweerpost en groen. Het een en ander met de daarbij behorende tuinen en erven, (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'houtwal' zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal.

Binnen deze bestemmingsregels zijn uitwerkingsregels opgenomen. Dit zijn voorwaarden voor het uit werken van de bestemming. Woningen mogen uitsluitend gebouwd worden als deze in overeenstemming zijn met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en voldoet aan de gestelde uitwerkingsvoorwaarden.

Deze uitwerkingsregels zijn opgedeeld per onderdeel:

##### *Programma*

Het aantal woningen mag maximaal 250 bedragen en deze woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd. Er moet worden voldaan aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021', of diens rechtsopvolger. Het aantal bouwlagen per draagt maximaal het aantal zoals op de verbeelding is aangegeven. Het aantal brandweerposten bedraagt maximaal één. De oppervlakte van de brandweerpost mag maximaal 90 m<sup>2</sup> bedragen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen'. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage bedragen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Er dient te worden voldaan aan het door Burgemeester en Wethouders vastgesteld 'Uitwerkingsdocument SPVE en BKP', zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de aspecten geluid, (extern) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten.

Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningstudie wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Verder mag er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

##### *Water en riolering*

Verder zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de wateraspecten. Het hemelwater mag niet worden geloosd op het riool, huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk. Het maaiveld moet zodanig worden vormgegeven dat er geen onevenredige stroming van hemelwater over het maaiveld gaat plaatsvinden. Verder dient voor het uitwerken een door het bevoegd gezag goedgekeurd waterhuishoudkundig plan met onder meer de werking van de hemelwaterstructuur overlegd.

##### *Natuur*

De houtwallen zoals die zijn aangeduid met de functieaanduiding 'houtwal' dienen in stand te worden gehouden, met dien verstande dat in het geval dat een houtwal middels een omgevingsvergunning is verplaatst deze verplaatste houtwal daarvoor in de plaats in stand dient te worden behouden. De gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen. Tenslotte moeten gebouwen op een circulaire wijze gebouwd waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

##### *Klimaatadaptatie*

De gronden dienen klimaatadaptief te worden ingericht.

### *Verkeer en parkeren*

Het gebied moet worden ontsloten op de Dalweg en/of de Beukenlaan. Daarbij dient te worden voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening of een rechtsopvolger daarvan. Een uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan. De verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg en/of de Beukenlaan moet worden gewaarborgd.

## **6.2.3 Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen, dat gronden die bij een eerder bouwplan reeds in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals meegeteld worden.

### *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Er is een regeling voor onderkeldering van gebouwen. Daarnaast is er een regel, die bepaalt, dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

### *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In de algemene gebruiksbeeping wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

### *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name: afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein; - afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

### *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten actueel worden gehouden.

### *Overige regels (Artikel 10)*

In dit artikel is de algemene parkeerregeling opgenomen.

## **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht*

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen, dat een bestaand bouwwerken of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het

bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

#### *Slotregel*

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

### **6.3 De verbeelding**

Het plangebied is getekend op gekleurde verbeeldingen, schaal 1:1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, welke bindend is voorgeschreven in de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

### 7.2 Grondexploitatie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, de gemeente deze verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

In artikel 6.12, lid 1 Wro staat dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is of als de uitzonderingsregels van toepassing zijn.

Voor het gebied Dalweg e.o. voert de gemeente een actief grondbeleid. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de raad in december 2020. De gemeente draagt zorg voor de verwerving, bouw- & woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staat de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor de uitgifte van de grond doet de gemeente een tender. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.



## HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Procedure en fase bestemmingsplan

#### 8.1.1 Vooroverleg

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegestuurd aan de gebruikelijke diensten en instanties.

De provincie Utrecht heeft aangegeven dat er geen aanleiding is opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft per mail gereageerd. Er worden een aantal uitgangspunten meegegeven die zijn betrokken in de planning via uitwerkingsvoorwaarden en het uitwerkingsdocument.

#### 8.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is uitgebreid geparticipeerd. Zowel ten behoeve van de gebiedsvisie Dalweg als ten behoeve van het uitwerkingsdocument. Daarom is er voor gekozen om geen voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen. In bijlage 10 bij deze toelichting is een overzicht van de consultatiemomenten opgenomen.

#### 8.1.3 Zienswijzen

Van 11 augustus 2022 t/m 21 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Dalweg e.o." voor een ieder ter inzage gelegen.

##### Zienswijzen

Er zijn 25 zienswijzen ontvangen. Zienswijze 24 is 5 dagen na de zienswijzetermijn ontvangen. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk. Desondanks is deze zienswijze toch meegenomen in de beantwoording.

In nota van beantwoording (zie bijlage 11 bij deze toelichting) zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Uit zowel de algemene beantwoording als de beantwoording van de individuele zienswijzen blijkt of de zienswijze(-n) leidt / leiden tot een aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De vet en cursief geschreven tekst betreffen de door te voeren wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

## BIJLAGEN

**Bijlage 1    Uitwerkingsdocument**

## **Bijlage 2 Verkeersonderzoek functie Dalweg**

### **Bijlage 3    Aanvullend verkeersonderzoek**

**Bijlage 4 Akoestische verkenning wegverkeerslawaai Wgh**



**Bijlage 5 Akoestische verkenning wegverkeerslawaai Omgevingswet**

**Bijlage 6    AERIUS-berekening**

**Bijlage 7    Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 8    Aanvullend onderzoek beschermde soorten**

**Bijlage 9 Archeologisch onderzoek**

## Bijlage 10 Consultatiemomenten



**Bijlage 11 Nota van beantwoording zienswijzen**



GEMEENTE  
SOEST

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Internet: [www.soest.nl](http://www.soest.nl)  
E-mail: [postbus2000@soest.nl](mailto:postbus2000@soest.nl)



## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1    Uitwerkingsdocument**



# Uitwerkingsdocument SPVE en BKP Dalweg Soest



Gemeente  
Soest





## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Soest  
Rotterdam, 17 februari 2022

JAAP GRABER

in samenwerking met

**BGSV** | bureau voor stedenbouw en landschap



# **Uitwerkingsdocument**

## **SPVE en BKP**

### **Dalweg Soest**

## **Inhoud**

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
---------------------------	----------

### **Deel 1 -Stedenbouwkundig Programma van Eisen**

<b>3. Groen landschap water .....</b>	<b>11</b>
---------------------------------------	-----------

<b>4. Functies .....</b>	<b>17</b>
--------------------------	-----------

<b>5. Duurzaamheid .....</b>	<b>19</b>
------------------------------	-----------

<b>6. Verkeer en Parkeren .....</b>	<b>21</b>
-------------------------------------	-----------

<b>7. Milieutechnische uitgangspunten .....</b>	<b>27</b>
---	-----------

### **Deel 2 - ruimtelijk kader**

<b>8. De kernwaarden .....</b>	<b>31</b>
--------------------------------	-----------

<b>9. Ruimtelijke hoofdopzet .....</b>	<b>33</b>
--	-----------

<b>10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....</b>	<b>43</b>
--	-----------

<b>11. Beeldkwaliteit architectuur .....</b>	<b>45</b>
--	-----------

<b>12. Beeldkwaliteit buitenruimte .....</b>	<b>53</b>
--	-----------

### **Deel 3 - Bijlage**

<b>Proefverkeveling .....</b>	<b>67</b>
-------------------------------	-----------



# GEBIEDSVISIE DALWEG

Sociaal Fysiek Verbonden



Concept versie 5 maart 2020

Gemeente  
Soest





# 1. Inleiding

De gebiedsontwikkeling Dalweg betreft het gebied tussen de Beukenlaan en de Soesterengweg. Aan de noordzijde van de Dalweg betreft het de locatie van sporthal Beukendal, het politiekantoor, de omgeving van het gemeentehuis en de openbare ruimte tot de aan de noordzijde gelegen woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de Dalweg bestaat het gebied uit de (openbare) omgeving van sportboulevard De Engh, medisch centrum Meander en wooncomplex Molenschot. Voor het gehele gebied is in november 2020 de Gebiedsvisie Dalweg vastgesteld.

Aanleiding voor de ontwikkeling is het verdwijnen van het politiekantoor en de sporthal aan de noordzijde en de vernieuwing van de sportboulevard aan de zuidzijde. Op de vrijgekomen gronden aan de noordzijde ontstaat ruimte voor het toevoegen van woningbouw, van groen en het versterken van de ontmoetingsfunctie. De wens van de gemeente om van het gemeentehuis meer een toekomstbestendig gemeentehuis met meerdere publieke functies te maken, is een onderdeel van de totale visie waarbij verbinden en ontmoeten belangrijke pijlers zijn. Dit onderdeel wordt in dit uitwerkingsdocument SPVE en BKP niet direct meegenomen. Het gemeentehuis ligt midden in het plangebied en is binnen de visie een belangrijk puzzelstuk. Over het toekomstbestendige gemeentehuis, wat overigens een werktitel is en geen definitieve benaming, volgt een apart besluitvormingstraject.

De ontwikkeling biedt kansen om de kwaliteit van het groen te vergroten, het gebied meer toekomstgericht te maken, en tegelijkertijd wensen uit de woonvisie te realiseren. In de Gebiedsvisie is beschreven dat het gaat om een integrale ontwikkeling die is gebaseerd op drie kernwaarden: landschap en groen, samenleving centraal en toekomstbestendig leefklimaat. In de uitwerking van verschillende deellocaties worden de kernwaarden verder geconcretiseerd. De volgende vier deellocaties zijn te onderscheiden; rondom het gemeentehuis, rondom de sportboulevard, de Dalweg zelf en (het voorterrein van) Molenschot/Meander. De verschillende deellocaties volgen in hun uitwerking een eigen traject, maar passen allen binnen de ambities van de gebiedsvisie en dragen bij aan het realiseren van de kernwaarden.

Aanvullend op de gebiedsvisie worden twee documenten opgesteld die de kaders aangeven voor ontwikkelingen. Een globaal bestemmingsplan (met uit te werken woonbestemming) die de planologische kaders aangeven en de ontwikkeling mogelijk maken. Daarnaast een uitwerkingsdocument dat de (harde) beleidsmatige uitgangspunten en ambities vastleggen (het SPVE) en waarin de kwalitatieve doelstellingen staan beschreven (een uimtelijk kader). Onderdeel daarvan is de beschrijving van de beeldkwaliteit voor zowel het landschap als de bebouwing. Zij vormt een inspirerend document voor partijen (zowel marktpartijen als de gemeente) die de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte ter hand gaan nemen. Op basis van het uitwerkingsdocument kan voor de ontwikkeling van het gebied een tender worden uitgeschreven.

Tijdens het opstellen van het uitwerkingsdocument heeft participatie plaatsgevonden met de omgeving. Er zijn meerdere gesprekken geweest met direct omwonenden en er heeft een brede informatie bijeenkomst plaatsgevonden. De gemaakte opmerkingen hebben invloed gehad op voorliggend document. Bij de nadere uitwerking, na de tenderfase, zal opnieuw participatie plaats vinden.



*plangebied gebiedsvisie*



*plangebied bestemmingsplan*



*plangebied uitwerkingsdocument en tender*

## Het plangebied

Het gebied waarop de gebiedsontwikkeling Dalweg, zoals beschreven in de Gebiedsvisie, betrekking heeft, betreft zowel de terreinen aan de noordzijde van de weg, waar ontwikkelingen mogelijk zijn, als de zuidzijde van de weg, als de Dalweg zelf vanaf de rotonde tot en met de Soesterengweg, met uitloop richting het kruispunt bij Albert Cuyplaan. Voor de integrale ontwikkeling aan de noordzijde wordt via een tender een partij gezocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingplanwijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan betreft alleen het noordelijk deel van het Dalweggebied, daar waar een verandering van bestemming gaat plaats vinden. In dit uitweringsdocument worden echter ook uitspraken gedaan over de Dalweg zelf en geldt de beschreven beeldkwaliteit op hoofdlijnen ook voor de overzijde van de Dalweg. Het gebied waarover het uitwerkingsdocument SPVE en BKP uitspraken doet is het plangebied van het bestemmingsplan én de Dalweg.

Voor de herinrichting van de Dalweg neemt de gemeente het initiatief. Dit kan plaatsvinden binnen het bestaande bestemmingsplan. Een onderzoek naar de ontsluitingsstructuur in relatie tot het profiel moet nog plaatsvinden. In het SPvE komt de Dalweg zijdelings aan bod omdat een herinrichting invloed heeft op met name de ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer in het gebied zelf.

Ontwikkelingen rondom de sportboulevard lopen al. Voorstellen voor uitbreiding van het bestaande gebouw en herinrichting van de openbare ruimte passen binnen de gebiedsvisie. Voorzieningen voor inspanning en ontspanning zijn aanvullend op de voorzieningen voor ontmoeten en verbinden rondom het gemeentehuis. Plannen voor met name de inrichting van de buitenruimte moeten worden afgestemd op o.a. het profiel van de Dalweg en het gewenste landschappelijk beeld zoals opgeschreven in het ruimtelijk kader (beeldkwaliteitsplan landschap).

Ontwikkelingen aan de Dalweg, zijde Molenschot, zijn op de korte termijn niet te verwachten. Wel is bij een herinrichting van de Dalweg en het creëren van een landschappelijker beeld, het wenselijk hier met een herinrichting van het openbaar gebied op aan te sluiten. Mochten er andere initiatieven (gaan) spelen dan gelden de in deze visie genoemde ambities en uitgangspunten als randvoorwaarde. Juist de combinatie van functies, de onderlinge fysieke verbindingen en samenhangende landschappelijke beeldkwaliteit dragen bij aan de identiteit van het geheel.

Op de kaarten op pagina 6 is te zien hoe het gebied van de Gebiedsvisie zich verhoudt tot het gebied waarvoor een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is en het gebied waarvoor dit uitwerkingsdocument geldt. In een tender zal gevraagd worden een *plan* te maken voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan in voorbereiding is en een *visie* op het gebied van het uitwerkingsdocument.

## Leeswijzer

Dit uitwerkingsdocument SPVE en BKP bestaat uit drie delen. In deel 1 bevat het Stedenbouwkundig programma van Eisen met alle technische kaders. Kaders die volgen uit de huidige situatie, uit reeds gemaakte afspraken en uit vigerend beleid. Aangevuld met eisen en wensen op verschillend (niet ruimtelijk) gebied. Deel 2 bevat het Ruimtelijk Kader. Daarin wordt het beeld beschreven dat we voor ogen hebben voor het gebied en worden de doelstellingen beschreven waaraan de uiteindelijke verkaveling moet voldoen. In het onderdeel Beeldkwaliteit zijn de spelregels voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte beschreven. Deel 3 bevat een proefverkaveling. Hierin is getoetst of binnen de kaders een haalbaar plan mogelijk is.

In principe kan deel 2, Ruimtelijk Kader, ook als losstaand document gelezen worden. De belangrijkste uitgangspunten uit deel 1 staan hierin opnieuw, maar dan meer integraal, opgeschreven.



**Deel 1**  
**Stedenbouwkundig**  
**programma van eisen**





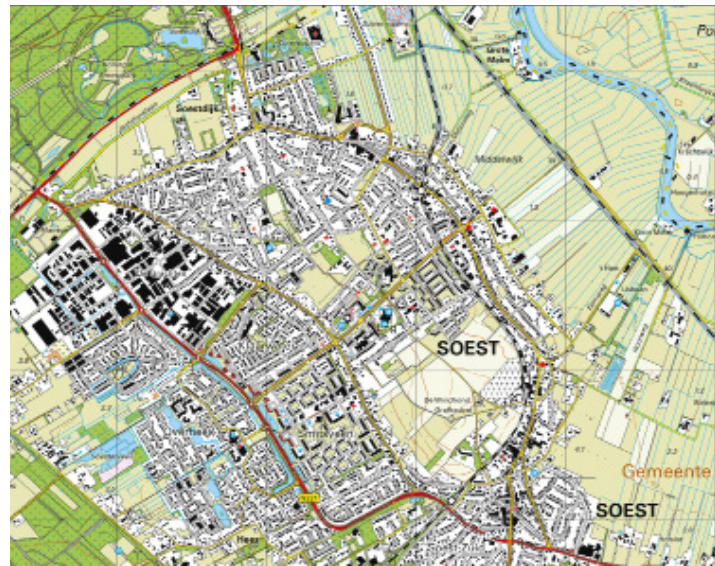
Soest 1900



Soest 1933



Soest 1980



Soest 2021



### 3. Groen, landschap, water en klimaat

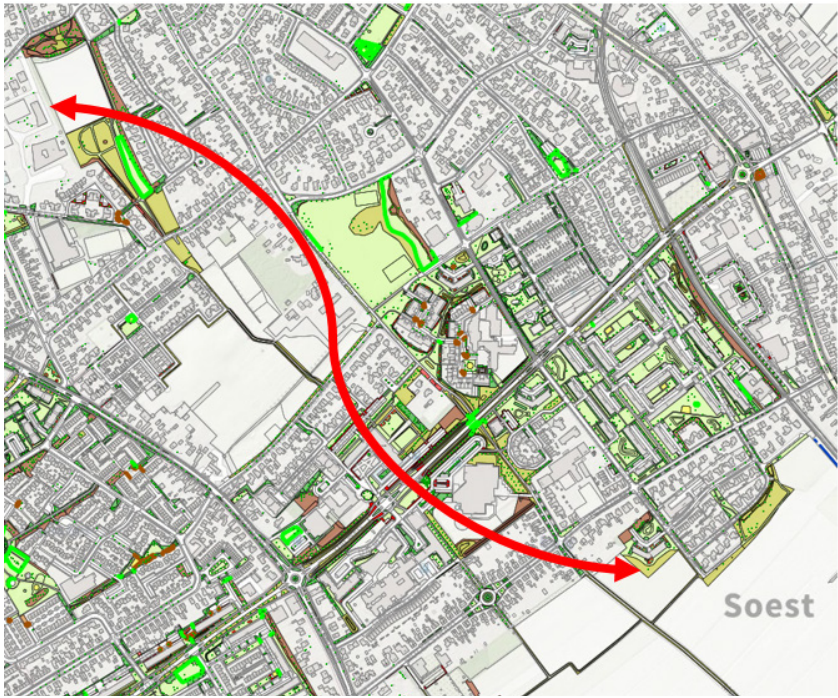
#### Bestaande situatie

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng, ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende intieme verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is ook de Dalweg één van de verbindende routes.

De tegenwoordige Soester Eng ("Den Eng" of "Neng"; elders Es of Nes), is bouwland, dat in de loop der tijden is opgehoogd. De Eng ligt op een uitloper van de stuwwal van de Utrechtse heuvelrug. Vanaf de late middeleeuwen werd de oorspronkelijke zandgrond vruchtbaar gemaakt door het aanbrengen van potstal. Potstal zijn heideplaggen, doortrokken met de mest van schapen en ook koeien. Aan het begin van de winter stonden de dieren in de stallen laag en tegen het voorjaar stonden ze hoog, de stallen werden dan uitgemest en de potstal werd voor het bouwland gebruikt, waardoor de Eng in de loop der eeuwen steeds hoger werd. Dit hoogteverschil is goed te zien op het doorgetrokken stuk Dalweg. Door afgraving is daar echter wel een bres geslagen in de landschappelijk zo mooie Eng. Een deel van de Dalweg (buiten de huidige planlocatie) werd vroeger de Kerksholleweg genoemd (naar zijn route tussen de lange Brinkweg en de Rooms Katholieke kerk) was vroeger een holle weg, evenals de Prins Bernhardlaan en Kolonieweg. Bij de herinrichting van de Dalweg in 1992 (onderdeel van de locatie) is dit als inspiratie genomen en is geprobeerd het beeld van de holle weg zichtbaar te maken door middel van een 'verdiepte' ligging met grondwallen aan beide zijden. Rondom de kruising werd in de inrichting gele halfverharding toegepast als verwijzing naar de Eng. Deze verharding is inmiddels vervangen door gras en hagen. Door zijn ruime opzet en de grote openheid bij de kruising door het ontbreken van bomen, mist het de herkenbaarheid en de intimiteit van een holle weg, zoals die wel bij een aantal andere routes nog aanwezig is.







Groene verbinding tussen de Engen



Het plangebied en de hoger gelegen Eng



hoogte verschil in het gebied

Het bestaande groen in het visiegebied is grotendeels afkomstig van de oorspronkelijke houtwallen langs routes over de Eng. Ook is een aantal bomenrijen afkomstig van een boomkwekerij die hier in de jaren '30 aanwezig was. De bomen zijn uitgegroeid tot grote volwassen bomen en waardevol om hun natuurwaarde en hun beeld. Vanwege hun leeftijd zijn echter niet alle bomen toekomstbestendig. Meerdere bomen in het gebied staan op de monumentale bomenkaart van Soest. Naast individuele bomen en houtwallen is een aantal bosschages aanwezig met onderbegroeiing die onderdeel is van de groenstructuur van Soest en een belangrijke rol spelen in de verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke Eng. Deze bosschages bevinden zich op de overgang naar de aansluitende woonbebouwing en betreffen de 4 op de kaart aangegeven zones.

Langs een aantal wegen, Beukenlaan en Dalweg staat laanbeplanting. Beide zijn als laanstructuur niet continu. Daarnaast staan er verschillende waardevolle solitaire bomen en is er een bosplantsoen. Aan de zuidzijde staan rondom de sportboulevard waardevolle groenstructuren.

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een ander hoogterefers. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. Het vangt water van heftige buien op en er vindt weinig transport over de grenzen van het plangebied plaats. Tijdens heftige buien ontstaat, mede door de hoogte verschillen, overlast aan de tuinzijde van het gemeentehuis en op de Dalweg aan de zijde van de rotonde Beukenlaan. Dit levert op doorgaande wegen begaanbaarheidsproblemen op. In het gebied bevindt zich alleen rondom het gemeentehuis open water, in de vorm van een formele vijver met een harde (gebouwde) oever.

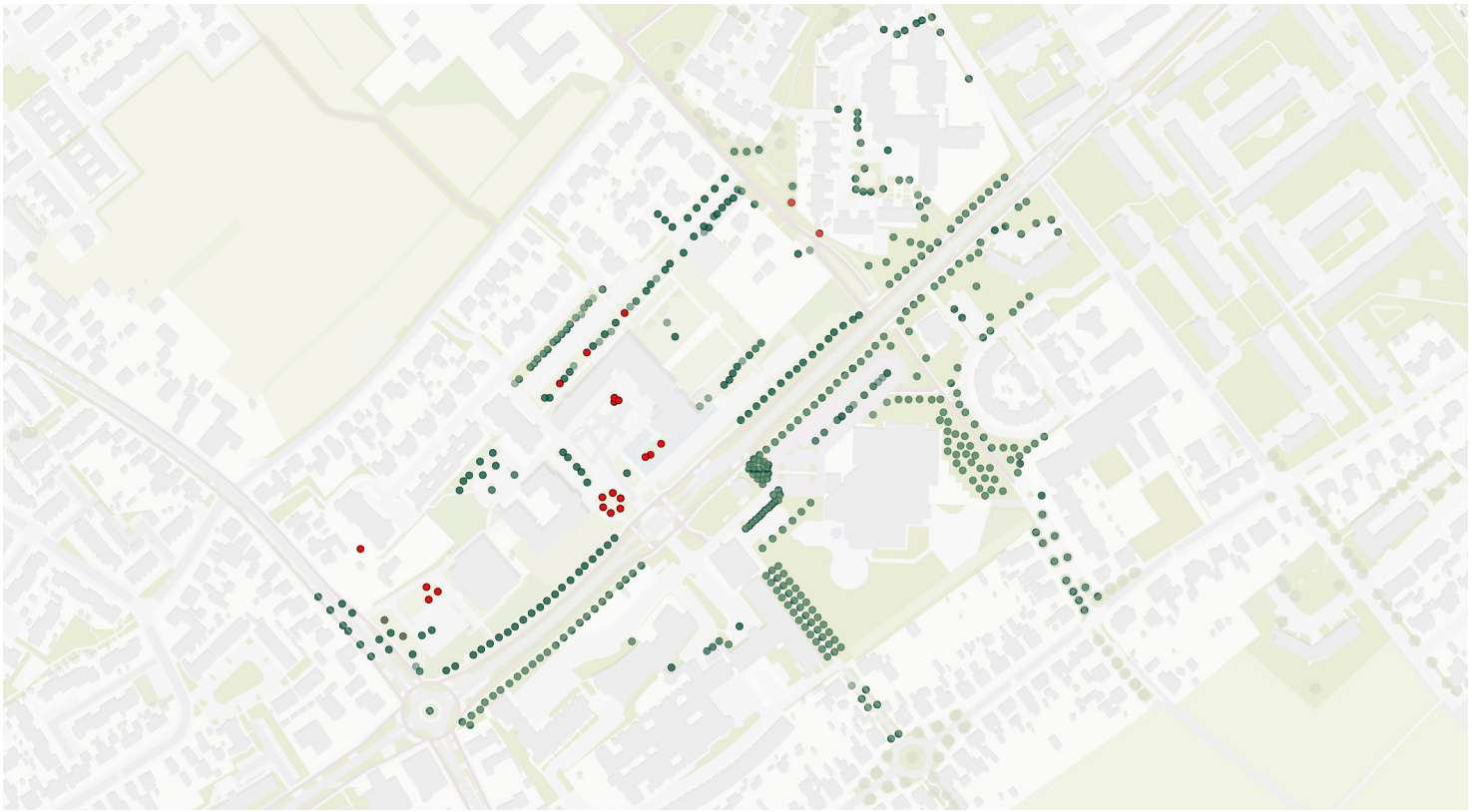
### **Uitgangspunten**

Met de ontwikkeling beogen we een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied te maken. Daarbij moeten de houtwallen worden ingepast en zoveel mogelijk van de waardevolle delen van het bosplantsoen. Laanstructuren, met name langs de Beukenaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Zie ook de nota bescherming en kap van bomen (De groene parels van Soest). De inrichting moet aansluiten op de beschreven beeldkwaliteit in het Ruimtelijk Kader (deel 2 van dit document).

Om een groen woonmilieu te kunnen garanderen wordt een richtlijn gehanteerd van minimaal 75m<sup>2</sup> per woning, zoals de gemeente dat ook voor andere ontwikkelingen binnen de gemeente hanteert. Hierbij telt een groen ingerichte tuin op een openbare parkeervoorziening als groen, mits er voldoende gronddekking is voor vaste planten en heesters. Spelen is essentieel voor kinderen, daarom geldt dat 3% van het openbaar gebied geschikt moet zijn om te spelen voor verschillende doelgroepen. Binnen het ontwikkelgebied moet één openbare speelplek moet komen. De inrichting wordt afgestemd op de in het Ruimtelijk Kader beschreven landschappelijke karakteristiek van de plek.

De bomenstructuur langs de Dalweg moet versterkt worden (aangeheeld en / of aangevuld met een extra rij) om zo het profiel robuuster en meer continu te maken.





*Bomeninventarisatie*

*rood=monumentale boom*

*donker groen = conditie goed+ behoudswaardig+ levenswachting10 +jaar*

*hoe lichter groen hoe minder van kwaliteit*



*Groeninventarisatie*

*1 houtwallen (aangegeven in bestemmingsplan)*

*2 bosplantsoen (waardevol)*

*3 overig groen*

De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen. Dat betekent inheemse beplanting en het vergroten van de biodiversiteit. Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van leefgebieden voor flora en fauna. Extra aandacht moet daarbij besteed worden aan de nu al in het gebied aanwezige vogels en aan vleermuizen. Nieuwe bomen planten in de volle grond en op voldoende afstand van bebouwing zodat ze de ruimte hebben om uit te groeien. Houd daarbij rekening met de ondergrondse infrastructuur en eisen die de nutspartijen daaraan stellen. Hanteer daarbij het Handboek bomen om te komen tot groeiplaatsverbetering: de juiste boom op de juiste plaats.

Het hoogteverloop binnen het gebied blijft. Dit kan worden gebruikt om parkeren uit het zicht op te lossen. Overlast door te snel afstromen van water moet worden voorkomen maar hoogteverschillen kunnen wel gebruikt worden om water naar plekken te leiden waar het kan infiltreren en naar het grondwater kan stromen. Doel is het zoveel mogelijk binnen het plangebied vasthouden van water, ook bij flinke buien.

Het is wenselijk bij herinrichting van het terrein het hoogteverloop (sterker) zichtbaar te maken en daarmee de beleving van de Eng te versterken.

Het gebied moet klimaatbestendig worden ingericht. Dat betekent dat maatregelen worden genomen ter voorkoming van hittestress en dat water zoveel mogelijk binnen het gebied wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, zonder dat dit overlast veroorzaakt. De uitgangspunten en ambities (streven naar) zijn hieronder genoemd:

- Streef naar 100% infiltratie van water in het gebied met zo min mogelijk technische oplossingen.
- Uitgangspunt is het vasthouden van water binnen het gebied en onderbouw aan de hand van berekeningen dat doelen met betrekking tot hemelwater worden bereikt. Bij voorkeur 30 mm statische berging en een flinke "dynamische" berging zodat buien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaken en het gebied en bij omringende wegen.
- Minimaliseren van de verharding en waar mogelijk (in overleg met het team Realisatie) toepassen van doorlatende verharding
- Hemelwater niet lozen op het riool maar infiltreren en bufferen (bijvoorbeeld met wadi's, kratten, kelder, daken etc)
- Voorkomen van onbedoelde stroming over het maaiveld van hoog naar laag (aandachtspunt bij parkeerplaatsen/garages in de helling)
- Streef daarbij naar groene daken en wadi's of andere zichtbare voorzieningen in het openbaar gebied, en of genut bestaande infiltratievoorzieningen.
- Streef naar hergebruik van water in het gebied (bijvoorbeeld voor bewatering)
- Voor de ontwikkeling aansluiten op het Gemeentelijke Water en Rioleringsplan 2018-2022 (GWRP).
- Hanteer klimaateffectatlas Vallei en Veluwe als basis voor de stresstest
- Streef ernaar aan te sluiten op de klimaatafspraken binnen de provincie Utrecht

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Fysieke Leefomgeving Soest uitgangspunt. Vanwege de hoge ambitie op het gebied van klimaatbestendigheid en het beoogde beeld is het mogelijk dat op punten wordt afgeweken van de LFS, mits de voorstellen integraal tot stand zijn gekomen. Het ontwerp van de inrichting moet goed worden afgestemd met de beheersders van het team Realisatie van de gemeente Soest zodat ook op de lange termijn de beoogde inrichting en kwaliteit kan worden gegarandeerd.

In het kader van de zorgplicht moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige dieren en planten. Met de werkmethode en planning/fasering moet hier rekening mee worden gehouden.





*Bestaande situatie en functies*

-  *wonen laagbouw*
-  *wonen appartementen*
-  *wonen met zorg*
-  *zorgvoorzieningen*
-  *medische voorzieningen*
-  *sport*
-  *gemeentehuis*
-  *politiebureau*
-  *atelier/cultuur*

## 4. Functies

### Bestaande situatie

De gebouwen in het gebied zijn relatief nieuw en hebben geen cultuurhistorische waarde. Anders is dat met de in het gebied aanwezige houtwallen. Deze maken deel uit van het oorspronkelijke cultuurlandschap van de Eng en de aan beide zijden gelegen linten. Ook ligt op het hele gebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologie.

Het gebied rondom de Dalweg is een groengebied met een sterk versnipperd karakter. Er staan grote gebouwen, mooie groengebieden met hagen en volwassen bomen, maar het is ook een optelsom van parkeerterreinen en snippergroen. De openbare ruimte wordt weinig verschillende partijen gebruikt om te verblijven. Dat geldt ook voor de tuin aan de oostzijde van het gemeentehuis. Vooral door jongeren worden deze plekken gebruikt om te hangen of te voetballen.

Het gemeentehuis is een markant en herkenbaar gebouw dat zich duidelijk presenteert aan de Dalweg. Het is van een hoge architectonische kwaliteit is, dat aanknopingspunten biedt voor nieuwbouw (zie beeldkwaliteitsplan Dalweg). De waterpartij, het voorplein en de achterliggende tuin maken deel uit van het architectonische ensemble. Het gemeentehuis heeft momenteel vooral een kantoorfunctie met een publieksbalie. Deze functie zal het ook in de toekomst behouden, al dan niet aangevuld met ander programma..

De politie gaat verhuizen waardoor het huidige gebouw leeg komt te staan. Datzelfde geldt voor de sporthal Beukendal. Bij het politiebureau bevindt zich een brandweerpost.

Aan de overzijde van de Dalweg staat Sportboulevard de Engh, met een parkeerterrein en een buitenterrein. Momenteel vindt vernieuwing van het complex plaats, waarbij bebouwing wordt toegevoegd en het buitenterrein met parkeerplekken, voorplein en fietsenstallingen opnieuw worden ingericht.

In de groenzone tussen Dalweg en het terrein van de sportboulevard staat een paviljoen dat in gebruik is door een kunstenaar als werkruimte.

### Uitgangspunten

Het creëren van een gebied met een grote variatie aan functies en een breed maatschappelijk programma aan beide zijden van de Dalweg staat centraal. De verschillende functies versterken elkaar en kunnen elkaar aanvullen.

De gezondheidsfuncties en sport aan de zuidzijde van de Dalweg spelen daarbij een belangrijke rol. Uitgangspunt bij ingrepen aan deze zijde van de Dalweg is het vergroten en verbeteren van de zichtbaarheid van de functies, bijvoorbeeld door het maken van uitnodigende entrees. Rondom de entrees moet plek zijn voor ontmoeten en ontspannen met verblijfsplekken en aantrekkelijk vormgegeven buitenruimten. Daarvoor liggen, naast de reeds ingezette ontwikkelingen transformatie van de ligweide naast de sporthal tot een groene sport en ontmoetingsplek (inspannen en ontspannen), kansen. Dezelfde kansen liggen er voor de Dierenweide die mits beter toegankelijk een rol kan spelen binnen het thema beleven en ontmoeten.

Voor de noordzijde ligt de focus op maatschappelijk-culturele programma's. De gemeente onderzoekt of de rol van het gemeentehuis in de samenleving breder zou kunnen zijn dan momenteel het geval is. Het gaat dan om het beter/intensiever gebruiken van de aanwezige ruimte in het gebouw door ruimte te bieden aan culturele en maatschappelijke functies. Bijvoorbeeld het gebruik van de raadszaal als theaterzaal, het na werktijd gebruiken van vergaderzalen als cursusruimte of de kantine transformeren naar een openbare lunchroom. De ruimte hiervoor kan deels gevonden worden binnen het bestaande volume door dubbelgebruik en mogelijk kan als gevolg van flexwerken het kantoordeel kleiner zijn dan momenteel het geval is. Deze functieverandering heeft invloed op het parkeren.



Daarnaast wordt rekening gehouden met eventuele uitbreiding van de functies en hiermee het gebruiksoppervlak. Bij voorkeur een uitbreiding aan het bestaande gebouw vast/in het bestaande gebouw van maximaal 1.100 m<sup>2</sup> BVO. Voor deze uitbreiding moet het bijbehorend aantal parkeerplaatsen in de parkeerbalans worden meegenomen. Behalve een binnenprogramma is het programmeren van de openbare ruimte aan de voorzijde van het gemeentehuis een opgave. De huidige verlaten en stenige ruimte moet transformeren naar een bruisende plek die ruimte biedt aan ontmoeting en uitwisseling.

### Brandweerpost

Aan de noordzijde van de Dalweg of aan de Beukenlaan zal de brandweerpost moeten worden ingepast. Het gaat om een ruimtebeslag van circa 80m<sup>2</sup> waar de wagen in kan staan. Vanuit daar moet de wagen zonder barrières op de hoofdonthuizing kunnen komen. Volgens de VNG richtafstanden kan de brandweerpost niet direct naast woningen worden gesitueerd. Wanneer afspraken gemaakt worden over het moment van aanzetten van de sirene (pas op de Dalweg) en dit schriftelijk wordt vastgelegd kan van de richtafstanden worden afgeweken.

### Wonen

In het gebied worden woningen toegevoegd. Dit zijn er minimaal 160 en maximaal 250 en in verschillende woningtypen en categorieën. Voor het woningbouwprogramma gelden de volgende uitgangspunten:

- Op basis van een proefverkaveling is het aantal van 200 woningen als streefaantal vastgesteld. Meer woningen is wenselijk mits dat niet ten koste gaat van de kwaliteit van het geheel.
- Voor de ontwikkeling en het te realiseren programma is de doelgroepenverordening van toepassing.
- Voor middeldure koopwoningen wordt gestreefd naar het hanteren van de maximale prijzen uit het masterplan wonen (4 ton) of wordt geadviseerd de NHG grens te hanteren.
- De verdeling is vastgesteld op 25% sociale huur, 25% sociale koop en 50% markt (streven naar 25% middenduur 25% duur).
- De sociale huurwoningen moeten worden verhuurd door een binnen de gemeente Soest toegelaten instelling (woningcorporatie).
- Voor koopwoningen is zelfbewoningsplicht van toepassing.
- De woningen zullen grotendeels uit appartementen bestaan, afgestemd op de behoefte binnen de gemeente. Een klein deel grondgebonden woningen in een bijzondere woningtypologie (bijv een patiowoning) is denkbaar, indien aanvullend op het bestaande aanbod van Soest.
- In de ontwikkeling is het belangrijk dat vooral de doelgroepen starters en senioren een plek krijgen in het gebied en dat zij worden bediend met voor hen geschikte typologieën (in verschillende marktsegmenten). Het is een sterke wens ca 30% te realiseren als een (minimaal) 3 kamerwoning van 70m<sup>2</sup>, die rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijk is.
- De ruimte rondom de appartementengebouwen wordt als openbaar gebied ingericht. Daar waar het gaat om buitenruimte, op bijvoorbeeld het dak van een parkeervoorziening die niet openbaar is, kan deze ook collectieve tuin voor bewoners worden ingericht, maar blijft openbaar toegankelijk.

## 5. Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen moeten worden om het toekomstgericht te maken. De harde eisen (tussen haakjes benoemd) en ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Maak het terrein klimaatbestendig, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een eis is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. De ambities met betrekking tot klimaatadaptatie zijn:
  - Laat (regen)water infiltreren en houdt het vast; toon dit aan met een berekening
  - Maak zo min mogelijk verharding
  - Voorkom te veel oppervlakkig afstromen van water door hoogteverschillen
  - Sluit aan op de klimaatafspraken van de provincie Utrecht
  - Zorg voor voldoende schaduw – 40% van het oppervlak openbaar gebied en voor voldoende koele en schaduwrijke verblijfsplekken
  - Zorg dat kwetsbare functies en groen beschermd zijn tegen hitte en droogte
  - Zet bomen in de volle grond zodat zij groot kunnen uitgroeien
  - Let op detaillering van gebouwen bij hogere bebouwing die gevoelig is voor wind
2. Natuurinclusief/biodiversiteit.
  - Maak ruimte voor volwassen bomen; zowel bij inpassen bestaande bomen als bij nieuwe bomen. Hanteer hierbij het Handboek bomen en de Leidraad Fysieke leefomgeving zodat de juiste soort op de juiste plek terecht komt.
  - Sluit aan op gebiedseigen beplantingsassortiment, met voldoende variatie. Zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen. Versterk daarmee de lokale biotopen.
  - Behoud het leefgebied van aanwezige dieren; met name vogels en vleermuizen. Vleermuizenonderzoek moet nog plaatsvinden, hieruit volgen mogelijk nadere aandachtspunten.
  - Streef naar groene daken, groene gevels, groen op dakterrassen
  - Streef naar een natuurinclusief gebied: integreer nestkasten, insectenhotels etc., zowel in bebouwing als in openbaar gebied
3. Mobiliteitsconcept
  - Hanteer het principe STOMP; geef voorrang aan de volgende mobiliteiten: Stappen Trappen Openbaar vervoer Mobiliteit op maat en als laatste de Privé-auto
  - Stimuleren fietsgebruik door goede routes en comfortabele stallingen met voldoende sociale controle
  - Maak ruimte voor deelmobiliteit en elektrisch laden. Bij marktoningen kan dit een onderdeel worden van de ontwikkeling.
4. Energie
  - Woningen zijn minimaal BENG (eis) maar de nadrukkelijk wens is ENG
  - Woningen zijn gasloos (eis)
  - Beperk gebruik, stimuleer duurzaam opwekken, tot 100% duurzaam
  - Onderzoek innovaties, waaronder collectieve bronnen

5. Circulair

- Een Milieuprestatie (MPG) van maximaal 0,8 voor nieuwbouwwoningen (eis)
- Bijdragen aan de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn (eis)
- Er moet een visie zijn op circulariteit
- De volgende aspecten en ambities kunnen daarbij aan de orde komen:
  1. Efficiënt inzetten van grondstoffen, zonder schadelijke emissies
  2. Maak gebruik van secundaire grondstoffen en waar dat niet mogelijk is hernieuwbare ..... grondstoffen
  3. Bouw waar mogelijk modulair met het oog op duurzame bouw, gebruik en ontmanteling
  4. Gebruik materialen met een minimaal CO2-uitstoot
  5. Vermijd toxische en kritische stoffen
  6. Herbruik materialen uit het gebied



*laag en hoog struweel;  
behouden en versterken*



*laagtes voor de opvang van regenwater,  
voorkomen van afstroming*



*natuurinclusieve bebouwing  
en openbaar gebied*

## 6. Verkeer en parkeren

### Bestaande situatie

De Dalweg is een gebiedsontsluitingsweg met op de wegvakken een stroomfunctie en op de kruispunten een uitwisselfunctie. Op de weg geldt een 50 km regime, afslagen zijn vormgegeven als rotonde of met een middenberm. De inrichting past bij de functie die de Dalweg heeft binnen het wegennet, namelijk dat van hoofdroute die verkeersbewegingen door woonwijken moet voorkomen. Langs de weg liggen vrijliggende fietspaden en vrijliggende voetpaden. Het hele profiel is inclusief groene bermen/talud ruim 30 meter breed. De weg scheidt ruimtelijk het ontwikkelgebied in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De Dalweg is een barrière in (langzaamverkeers)routes tussen het noordelijke en het zuidelijke deel. Alleen op de belangrijkste plek, ter hoogte van het Raadhuisplein/Dalplein is er een dubbele fietsoversteek en een zebra dus een goede en veilige oversteekplaats voor het langzaamverkeer. Aan de noordzijde is er een tunneltje voor de fietsroute over de Soesterengweg. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het hoofdfietsroutenetwerk van Soest. De ongelijkvloerse kruising is een prettige en verkeerveilige kruising die des al niet te min door sommige omwonenden als sociaal onveilig wordt ervaren. Tenslotte is bij de rotonde Beukenlaan een oversteekmogelijkheid voor langzaamverkeer. De belangrijkste functies in het gebied zijn goed te bereiken. Voor het lopen van informele ommetjes is het netwerk momenteel nogal grofmazig. Dit verbetert doordat als gevolg van de ontwikkelingen rondom de sportboulevard er op de Dalweg een oversteek met een zebra bijkomt halverwege het Dalplein en de Soesterengweg.

De autobereikbaarheid van het noordelijk deel van het ontwikkelgebied is deels vanuit de Dalweg, deels vanuit de Beukenlaan. Beide ontsluitingen zijn niet aan elkaar gekoppeld. Tussen beide is een hoogteverschil van circa 3 meter aanwezig. Ook is de ontsluiting niet verbonden met de aanliggende woonbuurt. De ingang van het gemeentehuis is met de auto te bereiken voor het afzetten van mensen en goederen. In de oksel van het gebouw ligt een enorme vlakte verharding. Dit autovrije voorplein heeft echter een weinig aantrekkelijke inrichting en uitstraling en doet niet/nauwelijks dienst als ontmoetings- of verblijfsruimte. Voor het langzaamverkeer zijn er verbindingen tussen het gebied en de omliggende woonstraten. Via de tuin tussen de parkeerterreinen aan weerszijden van het gemeente en vanaf het gemeentehuis richting de Beukenlaan is een smalle route achter het politiekantoor en de voormalige sporthal langs. Deze route is door het hoogteverschil met een trap niet toegankelijk voor mindervaliden. Ook aan de zuidzijde van de Dalweg zijn de sportfunctie, Molenschot en het medisch centrum Meander voor de auto alleen toegankelijk vanaf de Dalweg en niet via de aanliggende woongebieden. Langzaamverkeersverbindingen zijn wel aanwezig.

Aan beide zijden van de Dalweg liggen grote verhardingsvlakten voor parkeren. De parkeerdruk is als gevolg van de hier (omheen) gelegen programma's hoog. Rondom sportboulevard de Engh voldoet het aantal parkeerplaatsen niet aan de huidige norm, wat regelmatig leidt tot een hoge parkeerdruk en overlast. De piek ligt hier in de avonduren. Rondom het gemeentehuis is er ten opzichte van de norm een klein overschot aanwezig, met een piek overdag. Het aantal is voldoende, maar sommige gebruikers ervaren de afstand van de parkeerplaatsen aan het einde van de parkeerstroken (ca 250 meter) tot de entree van het gemeentehuis als (te) lang. Tussen de functies sport en gemeentehuis (kantoor) kan momenteel uitwisseling plaatsvinden in de piekuren. In het kader van de ontwikkeling sportboulevard wordt een nieuwe oversteek met zebra aangelegd, waardoor dit dubbelgebruik wordt verbeterd. Bij ontwikkelingen rondom het gemeentehuis zullen parkeerplaatsen aan deze zijde daarom ook behouden moeten blijven.

Het parkeerterrein van Molenschot/Meander is onderdeel van de ruimtelijke visie met het oog op het creëren van een meer samenhangend beeld. Functioneel maakt het echter geen deel uit van de ontwikkelingen en dus ook niet van de parkeerbalans van de gebiedsvisie.





*ontsluiting auto huidig*



*ontsluiting langzaamverkeer huidig*

## Uitgangspunten

De ambitie in de gebiedsontwikkeling is om meer samenhang te creëren in het gebied. De beide zijden van de Dalweg willen we niet alleen ruimtelijk verbinden, maar ook fysiek. De Dalweg behoudt daarbij zijn verkeersfunctie maar wordt niet meer als een barrière ervaren. Het ontwikkelgebied aan de noordzijde van de Dalweg moet daarnaast een prettig en autoluw verblijfsgebied worden, waarbij autoverkeer te gast is in het landschap.

## Langzaam verkeer

Verbinding wordt gecreëerd door het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Dalweg en het aanbieden van verschillende typen routes voor het langzaam verkeer. Zowel snelle routes van A naar B als prettige wandel- en struinroutes door het gebied met sociale controle en mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting. Goede voorzieningen voor langzaam verkeer dragen bij aan het stimuleren van beweging en een gezonde leefstijl. De volgende voorstellen moeten in de ontwikkeling worden ingepast:

- In plaats van de route voor voetgangers langs de Dalweg één (of meerdere) route(s) die door de gebieden aan beide zijden van de Dalweg lopen routes die op een goede manier verschillende programma's verbinden maar ook routes die uitnodigen tot struinen en het lopen van ommetjes. Minimaal één route is daarbij toegankelijk voor mindervaliden.
- Het maken van een verbinding tussen de 'achterzijde'/ tuinzijde van het gemeentehuis en de voorzijde door het gemeentehuis heen.
- Het maken van verkeersveilige oversteken op de Dalweg die aansluiten op routes tussen herkomst en bestemming. Door het toepassen van een middengeleider wordt de oversteekbaarheid vergroot.
- Het verbeteren van sociale veiligheid rondom het in het verlengde van de Soesterengweg. Onderzoeken of als alternatief voor de voetganger een oversteek wenselijk is.
- Het van de Dalweg loshalen van de fietsroute en het op de bovenzijde van het talud situeren. Zo ontstaat langs de rijbaan meer ruimte voor bomen en is er vanaf het fietspad beter zicht op de aanliggende gebieden (aandachtspunt daarbij zijn wel de kabels en leidingen).



*parkeren huidig*

- Bij woningen aanbieden van uitstekende fietsenstallingen, al dan niet collectief en aansluitend op de parkeernota, waarbij de fiets sneller en makkelijker te bereiken is dan de auto.
- Prettige en hoogwaardige fietsenstallingen bij openbare programma's, aansluitend op de richtlijnen uit de parkeernota.
- Het voorkomen van doodlopende straten en daarmee voorkomen van (ruimte vretende) keelussen. Uitgangspunt voor het autoverkeer in het ontwikkelgebied is een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Een weg die aansluit op zowel de Dalweg als de Beukenlaan, waardoor het aantal verkeersbewegingen kan worden verdeeld en de ontsluiting vanaf twee zijden kan plaatsvinden. De weg koppelt alle deelgebieden aan elkaar maar moet doorgaand verkeer door zijn inrichting (smal) voorkomen.

### Ontsluitingsroutes

Voor de ontsluiting van het gebied kan ook een andere verkeersstructuur gekozen worden. Hierbij moet echter aan de volgende eisen worden voldaan:

- Het voorkomen van doodlopende straten en daarmee voorkomen van (ruimte vretende) keelussen. Uitgangspunt voor het autoverkeer in het ontwikkelgebied is een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Een weg die aansluit op zowel de Dalweg als de Beukenlaan, waardoor het aantal verkeersbewegingen kan worden verdeeld en de ontsluiting vanaf twee zijden kan plaatsvinden. De weg koppelt alle deelgebieden aan elkaar maar moet doorgaand verkeer door zijn inrichting (smal) voorkomen.
- Via wegen koppelen van verschillende parkeerconcentraties zodat onnodig omrijden voor een parkeerplek zoekend verkeer wordt vermeden
- Direct vanaf de Dalweg ontsluiten van het grootste deel van het (openbaar) parkeren
- Toegankelijkheid van het gebied en de woningen voor hulp en nooddiensten vanaf een doorgaande route
- Toegankelijkheid van het gemeentehuis voor bevoorrading
- Toegankelijkheid van het gemeentehuis voor afzetten van o.a. mindervaliden, met maximaal 50 meter loopafstand

### Zuidzijde Dalweg

Aan de zuidzijde van de Dalweg blijft de verkeerssituatie zoals hij momenteel is. Wel vindt een herinrichting plaats rondom de sportboulevard waardoor parkeren en routing wordt verbeterd, voor zowel autoverkeer als langzaamverkeer. De herinrichting vindt plaats binnen de uitgangspunten van het Ruimtelijk kader (beeldkwaliteitsplan).

### Dalweg

Voor de Dalweg is het de ambitie om door een herprofilering het ruimtelijk beeld te verbeteren zonder de doorstroming te belemmeren. Voor het nieuwe profiel gelden de volgende uitgangspunten:

- Inrichten als gebiedsontsluitingsweg met 50 km uur regime (zoals ook in de huidige situatie). De kruisingen ontwerpen op een lagere snelheid.
- Waar mogelijk reduceren van hoeveelheid verharding rondom kruisingen zonder afbreuk te doen aan bereikbaarheid door grote voertuigen en veilige oversteken met opstelplekken.
- Onderzoeken haalbaarheid van versmalling van het profiel en een profiel met meer continuïteit. Al dan niet met een doorgaande middenberm en andere oplossingen op de kruising.
- Aanbrengen van meer continuïteit in de beplanting; aanhalen bestaande bomenrij ter hoogte van aansluiting Dalplein/ Raadhuisplein. Tegelijkertijd het optisch versmallen van het profiel door toevoegen van een nieuwe bomenrij ter hoogte van het bestaande fietspad.
- Verbeteren veiligheid voetgangersoversteken (meerdere plekken) en verlagen van de snelheid ter plekke.



## Parkeren

De parkeerdruk in het gebied is hoog. Het toevoegen van programma zal samen moeten gaan met het toevoegen van parkeerplaatsen om de druk niet verder te laten toenemen. Deels zal gebruik gemaakt kunnen worden van ongelijktijdigheid, maar het toevoegen van een substantieel aantal parkeerplekken is nodig. In de parkeerbalans voor de gebiedsontwikkeling worden de benodigde plekken voor sport, gemeentehuis, toe te voegen maatschappelijke programma's en wonen opgenomen. Daarbij wordt zoveel mogelijk het parkeren in de directe nabijheid van de functies opgelost maar kan in piektijden ook uitwisseling tussen de noord- en zuidzijde van de Dalweg plaatsvinden rondom (nieuwe) voetgangersoversteken. In de parkeernota staat per functie aangegeven hoe met parkeren moet worden omgegaan, zowel in aantal als locatie en afmetingen. De focus ligt echter op het creëren van een prettig verblijfsgebied met zo min mogelijk parkeren.

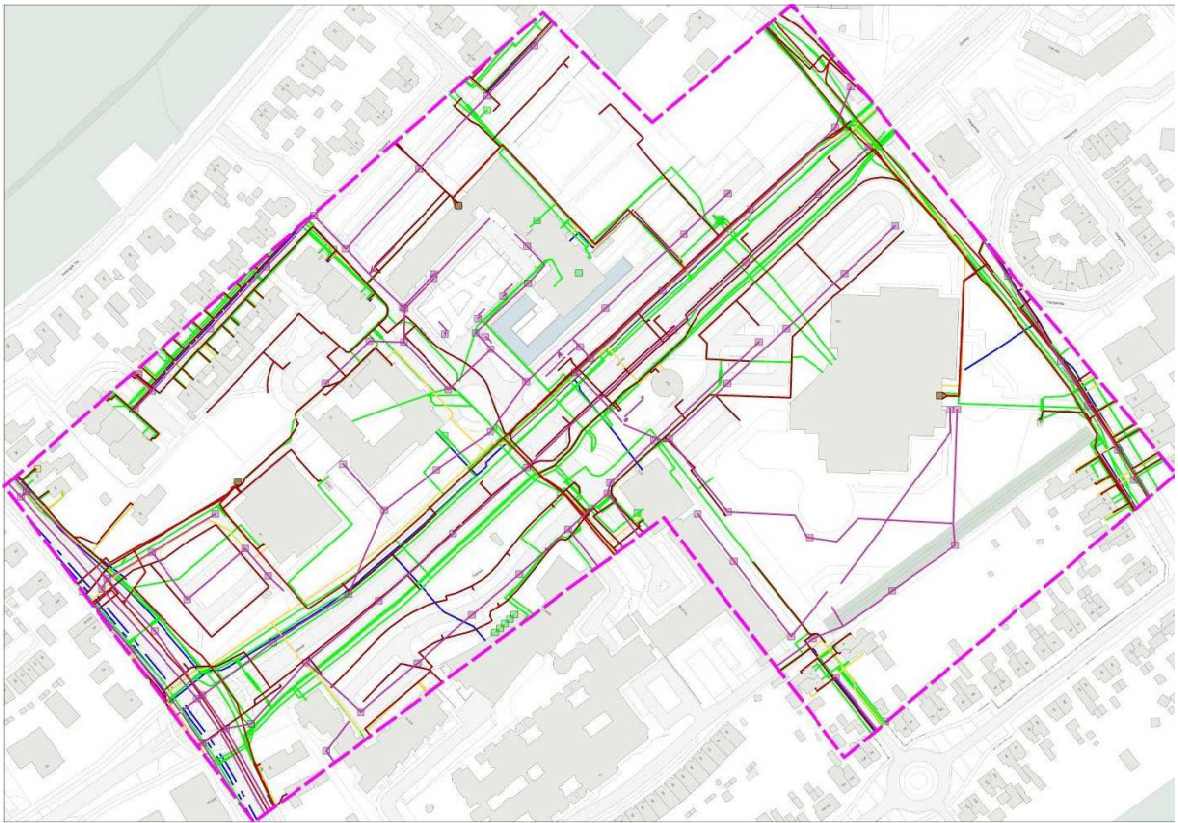
Binnen het gebied moet aan de parkeervraag worden voldaan binnen de volgende uitgangspunten:

- Parkeernormen, inrichtingsprincipes en loopafstanden volgens de parkeernota (*4e herziening Nota parkeernormen auto en fiets*).
- Dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages zoals beschreven in de parkeernota en is weergegeven in de parkeerbalans.
- Rekening houdend met correctiefactoren zoals omschreven in de parkeernota, waarbij parkeerplekken op eigen terrein niet volledig meetellen in de parkeerbalans.
- Deelmobiliteit wordt gestimuleerd maar heeft geen effect op de parkeernorm.
- Maximaal 38 pp voor de sportfunctie realiseren aan de noordzijde van de Dalweg\* . Hierover zijn afspraken gemaakt bij de ontwikkeling van de Sportboulevard. De plekken moeten in de nabijheid zijn van de sportfunctie; in de omgeving van de nieuwe oversteek over de Dalweg.
- Parkeerplaatsen voor sociaal programma en niet woon-programma zijn openbaar toegankelijk. Parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen zijn openbaar toegankelijk. Parkeren voor bewoners van markt woningen vindt in principe op eigen terrein plaats, behalve als aangetoond kan worden dat parkeren in de openbare ruimte in het kader van dubbelgebruik een aanzienlijke reductie van het aantal parkeerplaatsen oplevert. Zie ook de parkeernota.
- Het gelijk houden of reduceren van het aantal parkeerplekken op maaiveld in de buitenruimte. Toegevoegde parkeerplekken uit het zicht: verdiept of halfverdiept, waarbij rekening wordt gehouden met het aspect veiligheid.
- Gebruiken natuurlijk hoogteverschil voor het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen/ parkeren onder een (openbaar toegankelijk) dek.

Voor de ontsluitingsstructuur en uitwerking daarvan moet worden voldaan aan de principes van duurzaam veilig en de Leidraad Fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest

*\*In de huidige situatie rondom de sporthal de Eng is er een rekenkundig tekort van 40 parkeerplaatsen. Dit tekort is ontstaan door het ophogen van de parkeernorm zonder dat ruimtelijk te vertalen in de inrichting. Het wegwerken van dit zogenaamde historische tekort (in het verleden ontstaan) kan in de gebiedsontwikkeling meegenomen. Dit legt echter een behoorlijke ruimteclaim op de ontwikkellocatie aan de noordzijde. Het is een politieke afweging deze 40 plekken niet mee te nemen in de ontwikkeling en dit tekort te laten bestaan. Mogelijk is ook het tekort op de locatie van de sportboulevard op te lossen door intensief/dubbel grondgebruik. Dat kan nu of op een later moment, wanneer blijkt dat het tekort een te grote wissel trekt op de leefkwaliteit van het gebied.*





*leiding traces*



*geluidsbelasting op 7,5 meter*

# 7. Milieutechnische uitgangspunten

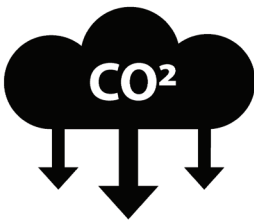
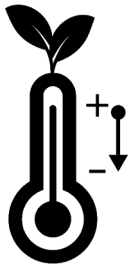
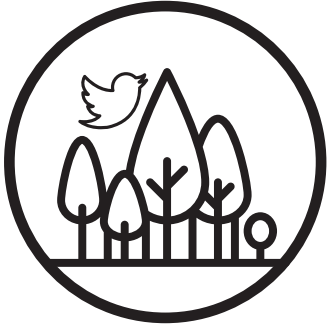
## Huidige situatie en uitgangspunten

- Kabels en leidingen. In het gebied liggen kabels en leidingen en er staat een electriciteitshuis (zie bijgevoegde kaart). Hoofdleidingen moeten blijven liggen. Voor de aanwezige infiltratiesystemen is het wenselijk te onderzoeken waar deze kunnen blijven liggen en of ze hergebruikt kunnen worden. In het algemeen geldt: zoek naar kansen om werk met werk te maken, met name op plaatsen waar broze leidingen liggen of leidingen die op de planning staan voor groot onderhoud. Een voorbeeld daarvan zijn de leidingen die onder het fietspad liggen aan de Dalweg, waar nu (nog) een gemengd rioolstelsel ligt.
- Er heeft een verkennend geluidsonderzoek plaatsgevonden. Op basis daarvan blijkt dat bij een 50 km weg het grootste deel van het terrein een geluidsbelasting heeft boven de voorkeurswaarde, maar niet boven de maximale grenswaarde. In het kader van het uit te werken bestemmingplan zal nader onderzoek plaatsvinden. Hieruit zal blijken welke maatregelen nodig zijn om woningbouw mogelijk te maken. Uitgegaan wordt van het verlenen van hogere waarden (voor max 25% van de nieuwe woningen), maar mogelijk moet ook worden uitgegaan van plaatselijk dove gevels aan de zijde van de Dalweg bij de eerste bebouwingslinie. Dit heeft invloed op de bebouwingstypologie en de beeldkwaliteit. In het Ruimtelijk Kader is hiermee rekening gehouden.
- Bodem, Externe Veiligheid, fijnstof, stikstof. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan. Er zijn geen beperkingen voor de ontwikkeling.
- Riool en hemelwater. Momenteel ligt er een gemengd riool. Bij ontwikkeling van het gebied moet een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd waarbij huishoudelijk afval in het openbare rioolnetwerk gaat en regenwater apart wordt verzameld en geïnfiltreerd. De ambitie is om dit regenwater zo lang mogelijk vast te houden in wadi's, buffers of op daken en indien mogelijk opnieuw te gebruiken. De randvoorwaarden hiervoor zijn beschreven in het hoofdstuk groen en water.
- Archeologie en cultuurhistorie. In het kader van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden. De archeologische verwachting is laag. Er worden geen beperkingen verwacht.
- Grondbalans. Bij de gebiedsontwikkeling is een gesloten grondbalans uitgangspunt. De natuurlijke hoogteverschillen kunnen gebruikt worden om op een eenvoudige manier halfverdiepte parkeervoorzieningen te maken. Het hoogteverloop in het gebied kan door de ontwikkeling veranderen. Naar de randen toe moet de hoogte aansluiten op de bestaande peilen. Grond die op een plek vrijkomt is elders in het gebied te gebruiken.
- Afval. Inzamelen in ondergrondse containers langs de nieuwe ontsluitingsroute. De route moet dus geschikt zijn voor vuilniswagens.
- Hulpdiensten. In het plan moet de brandweerpost worden ingepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met geluidsoverlast. Alle woningen moeten daarnaast bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Dit heeft invloed op de landschappelijke inrichting. In het Ruimtelijk Kader is hiermee rekening gehouden.



# **Deel 2**

# **Ruimtelijk Kader**



## 8. 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 inspannen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt en gesport. 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. In het gebied vind verbinding plaats, zowel fysiek als sociaal. 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 te gast in een gebied dat is ontworpen op een aantrekkelijk groen leefklimaat.

Het ruimtelijk concept voor het Dalweggebied is gebaseerd op de drie kernwaarden en beoogd 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 zichten diep het gebied in. De herinrichting van de Dalweg zelf maakt daarom essentieel onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.







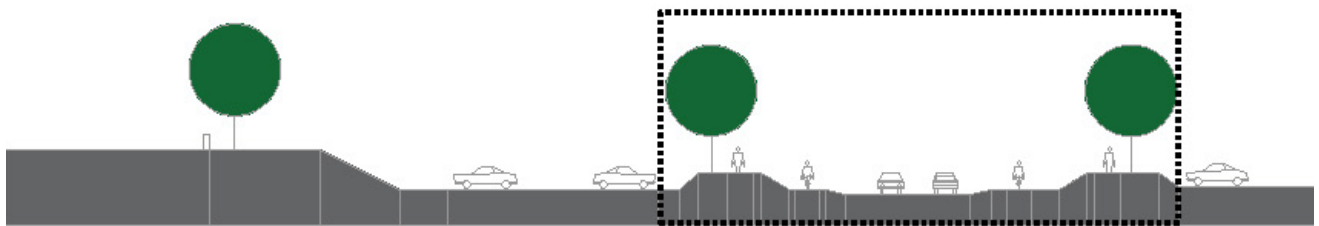
## 9. De ruimtelijke hoofdopzet

Bij de ontwikkeling van het gebied staat het sterker verbinden van de plek met zijn historie centraal. De ruimtelijke opzet die wordt gekozen draagt bij aan het zichtbaar maken van de cultuurhistorie.

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is de Dalweg één van de verbindende routes. **Het behouden van de houtwallen en daarmee samenhangende (lange) lijnen tussen hoog en laag geven richting aan de inrichting van het gebied.**

Het hoge deel van de Eng was lange tijd een reeks open velden met midden daaroverheen de Molenweg/ Soesterengweg. Deze weg verbond Soestdijk via de Lazarusberg en de Engberg met station Soest Zuid. In de loop der tijd raakte met name de noordelijke zijde, rondom de Lazarusberg, steeds meer bebouwd, maar tot de aanleg van de Dalweg begin jaren 70 bleef de route een belangrijke verbinding en een centrale open ruimte. Daarna is door bebouwing rondom de Dalweg en het maken van een ongelijkvloerse kruising de continuïteit verloren gegaan. **Het versterken van de verbinding tussen de Engen, zowel fysiek met routes al middels groene verbindingen, moet een onderdeel zijn het uiteindelijke plan.** De Soesterengweg is als cultuurhistorische lijn tussen de Engen aanwezig maar kan worden benadrukt, onder meer door het versterken van de bomenstructuur.

Met de gebiedsontwikkeling Dalweg ontstaan kansen om de relatie met het landschap, de structuur van de houtwallen loodrecht op de helling en de routes tussen de Engen haaks daarop te herstellen en te versterken. De ligging op de flank van de heuvel met zo'n 8 meter hoogteverschil tussen het laagste en het hoogste deel, is karakteristiek voor het gebied. **Het zichtbaar maken van dit hoogteverschil kan worden ingezet om het landschap van de Eng als heuvel tussen de linten beter leesbaar te maken.**



*Van fietsen onderlangs de weg, grondwallen aan beide zijden; langs de gebieden..*



*..Naar fietsen op het talud; contact maken lopend: door het gebied, verbindingen*

De Dalweg heeft momenteel meer een scheidende dan een verbindende functie. De gebiedsontwikkeling moet er voor zorgen dat dit wordt omgedraaid en de Dalweg een groene voeg wordt in het hart van het gebied. Door het gebruik en de (groene) inrichting aan beide zijden op elkaar af te stemmen ontstaat samenhang. Door de groene ruimte aan te laten aansluiten op de inrichting van de weg zelf door het verbeteren van de routes tussen beide gebieden en door de gebieden richting beide enges worden beide letterlijk aan elkaar verbonden. Lange zichtlijnen diep het gebied in leggen visuele verbindingen en maken de nu enigszins verborgen gelegen kwaliteiten, zoals de houtwallen, zichtbaar. **Het vergroten van de openheid middels meerdere diagonale zichtlijnen is één van de belangrijkste uitgangspunten** bij de herontwikkeling waarbij het landschap is leidend is; zichtbaar en voelbaar.

De ambitie is om van de Dalweg een holle weg met een groen karakter te maken, die zich voegt in de structuur van de houtwallen. Als een lange continue lijn vanaf de voet van de heuvel tot op de top/ het hoogste punt ter hoogte van de Albert Cuyplaan. Vanaf de flanken van de Dalweg, op de bovenzijde van de naast de rijbaan gelegen grondwallen, kijk je de aanliggende groene gebieden in, waarbij je de volledige diepte van het gebied kan ervaren. **Door de bestaande fietspaden te verplaatsen van de diepe ligging naast de rijbaan naar de hoge delen van de grondwallen ervaar je niet alleen het hoogte verschil in de lengterichting, maar kijk je ook het naastgelegen gebied in waardoor zij ruimtelijk meer bij elkaar gaan horen.** Naast de weg ontstaat zo ruimte voor het plaatsen van twee extra bomenrijen die de intimiteit versterken en de menselijke maat terug brengen in het profiel. Dit moet uiteraard wel mogelijk zijn met ondergrondse infrastructuur en hoogte ligging van aansluitingen. Als fietser moet je niet steeds omhoog en omlaag fietsen.





De bebouwing is te gast in het landschap en staat als losse volumes in een doorgaande groene ruimte. Tussen de volumes door is er zicht op de achterliggende bebouwing. De bouwmassa's zijn afgestemd op de omliggende bebouwing. Enerzijds op de kleine schaal van de laagbouw, anderzijds op de grote schaal van het gemeentehuis en de grote volumes van sporthal, Molenschot en Meander. Binnen het gebied zijn bouwhoogten van 3 lagen inpasbaar aan de randen en 6 lagen met hoogte accenten van 8 en 10 aan de Dalweg mogelijk. Daarbij wordt ten opzichte van bestaande bebouwing altijd een minimale afstand aangehouden van 10 meter voor laagbouw en 15 meter bij appartementen. De grootste bouwhoogte vormen accenten die een rol hebben in de markering van een plek en bijdragen aan de oriëntatie en herkenbaarheid. Daarbij zijn er twee plekken die zich hier voor lenen: bij de entree vanaf de Dalweg en op de hoek met de Beukenlaan. **Uitgangspunt is bebouwing hoog waar dat kan en laag waar zij aansluit op bestaande woonbebouwing.** Het programma bestaat grotendeels uit appartementen, geclusterd in losse gebouwen met eenzijdige oriëntatie, te gast in het groen. De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is zodanig dat ondanks het volume het groen de boventoon voert. Er is daarom een maximum aan footprint die het gebied kan dragen. **Het maximale bebouwingspercentage binnen het gebied is daarom vastgesteld op 40%.** Daarbinnen zijn zowel woongebouwen als gebouwde parkeergarages gerekend. De overige 60% bestaat uit groen, verblijfs- en verkeersruimte.

Daarnaast is de positionering van gebouwen essentieel in hoe het gebied ervaren wordt. Met de plaatsing wordt voortgeborduurd op de bestaande opzet en het beeld vanaf de Dalweg waar bouwmassa afwisselend dichters naar de weg en meer op afstand liggen. De nieuwe volumes vormen een sterke compositie waarin de bebouwing van het gemeentehuis op een natuurlijke manier wordt ingepast. **Door te spelen met de maat van de raadszaal en met naar voren en terugliggende volumes ontstaat een samenhangend beeld dat veel ruimte laat voor groene doorzichten.**







Wonen te gast betekent ook de auto te gast en parkeren uit het zicht. Gezien de grote parkeeropgave op de locatie, met name ook aan openbaar parkeren moeten nieuwe parkeervoorzieningen deels gebouwd opgelost worden, aan het zicht onttrokken door een dek. Het aanwezige hoogte verschil kan daarbij benut worden om op een kosten efficiënte, maar ook voor het beeld aantrekkelijke manier op te lossen. Het slim combineren van programma helpt bij het maximaal inzetten van dubbelgebruik om de totale hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen te reduceren. Ook een goede routing voor het parkeren waarbij lang zoeken op piekmomenten wordt voorkomen en de omgeving minimaal wordt belast is daarbij essentieel. Ten opzichte van het huidige maaiveld parkeren zal het aantal parkeerplaatsen op maaiveld in de ontwikkeling afnemen. Dit om voldoende ruimte te maken voor bebouwing en groen. Daarbij ligt de oplossing naar verwachting in een combinatie van maaiveld parkeren, halfverdiept parkeren onder een dek en volledig gebouwd parkeren. **Uitgangspunt is dat parkeren voldoende is en comfortabel, maar zo min mogelijk zichtbaar.**

De verblijfskwaliteit in het gebied is hoog. De groene inrichting met voldoende schaduw draagt bij aan een prettig leefklimaat, maar ook de verkeersluwe opzet. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan, de auto moet zich daarop aanpassen. Een doorgaande woonstraat ontsluit alle parkeervoorzieningen en woningen en sluit op twee plekken aan op het omliggende wegennet. Alle woonblokken hebben een adres aan deze ontsluiting. Voor de voetgangers zijn meerdere routes door het gebied mogelijk, waarbij minimaal één route vanaf de kruising Dalweg-Soesterengweg richting de Beukenlaan. **Alle routes worden onderdeel van een netwerk, doorlopende straten en routes worden voorkomen.** Een verbinding door het gemeentehuis, die de bruisende publiekszijde met de rustige tuinzijde verbindt is daarbij essentieel.

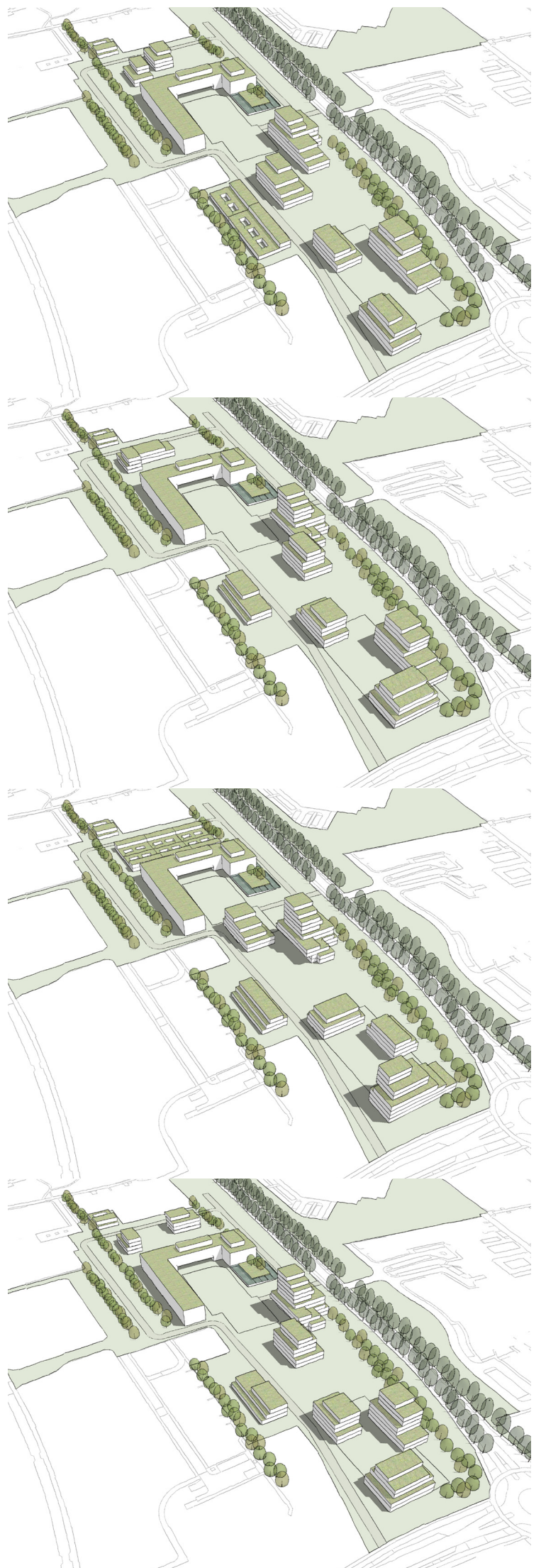








*Verskillende mogelijk invullingen*









# 10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van de gewenste ruimtelijke hoofdropzet zijn voor de ontwikkeling de harde stedenbouwkundige spelregels bepaald. De spelregels zijn grotendeels vertaald in het bestemmingsplan en zijn voorwaardelijk voor het kunnen maken van een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu zoals we dat voor ogen hebben. Deze regels gaan over de stedenbouwkundige opzet van het gehele gebied. De plaatsing van volumes, de ontsluitingsstructuur en het grondgebruik. Zij overstijgen het niveau van gebouwen of inrichting. Voorstellen die in de tenderfase gedaan worden moeten laten zien hoe in een concrete invulling hieraan invulling wordt gegeven.

## **Stedenbouwkundige spelregels bouwvolumes en plaatsing van volumes (hard):**

1. Bebouwing op afstand van bestaande omliggende laagbouw - 10 of 15 meter
2. Bouwhoogte maximaal 3 lagen grenzend aan de omliggende laagbouw
3. Maximale hoogte 1x10 lagen bij gemeentehuis óf aan Beukenlaan, 1x 8 lagen
4. Verhouding bebouwd en onbebouwde ruimte -max 40% van gebied bebouwd
5. Onbebouwde ruimte voornamelijk groen (75%)
6. Max aantal parkeerplaatsen op maaiveld minder dan het huidige aantal, een reductie van ten minste 15%
7. Overige parkeerplaatsen gebouwd/verdiept
8. Bouwvolumes zo situeren dat doorzichten mogelijk zijn en de hele diepte van de zone vanaf de Dalweg te ervaren is (minimaal aantal en breedte van doorzicht)
9. Bouwvolumes zo situeren dat zowel besloten als doorgaande ruimten ontstaan
10. Gebouwen als onderdeel van het landschap: een groene uitstraling
11. Het geheel is een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble
12. Alzijdigheid / geen achterkanten aan de openbare ruimte
13. Toegang/entree van appartementengebouwen niet aan hoofdgroen
14. Samengestelde volumes en geleding in de hoogte van bouwvolumes
15. Eenheid: alle bouwvolumes zijn familie van elkaar, ook het gemeentehuis:
16. Het gemeentehuis is de basis: in kleur en in concept als samengesteld volume
17. De geformuleerde kernwaarden komen overal in de verschijningsvorm terug
18. Routes en gebouwen afstemmen op het hogere schaalniveau; verbinden van de Engen

Bij het te maken plan moet aan de hand van bezonningsstudies worden aangetoond dat nieuwbouw geen nadelige invloed heeft op de bezonning van omliggende bestaande bouw.







# 11. Beeldkwaliteit architectuur

Voor de bebouwing is het creëren van een samenhangend beeld belangrijk. Het gehele plangebied is een landschap en alle bouwdelen zijn een sterke familie in beeld en verschijningsvorm.

Gezamenlijk met het gemeentehuis vormen de gebouwen een ensemble met de volgende kermerken:

1. Krachtige samenhang, eenheid in beeld
2. Bouwdelen die ondergeschikt en terughoudend zijn in hun verschijningsvorm vormen de basis, het landschap is leidend.
3. Gemeentehuis is onderdeel van de familie, omdat het er al staat vormt zij het uitgangspunt
4. Sterke samenhang in kleur: hoofdzakelijk wit
5. Sterke reductie van aanwezigheid van volumes door kleine korrels van de gebouwen, losse bouwdelen laten landschap als een aaneengesloten en doorgaande ruimte vloeien
6. Neutrale en in basis generieke verschijningsvorm, eenheid een gelijkheid van de gebouwen
7. De verschillende bouwvolumes zullen verschillende typologieën en categorieën woningen hebben, deze verschillen mogen niet in de architectuur tot uitdrukking komen
8. Door verschillen in massa, locatie, oriëntatie, ontsluiting zijn gebouwen toch allemaal uniek en anders
9. Heldere opzet met eenduidige raamindeling, Samengestelde en elegante volumeopbouw. Daarbinnen bijzondere elementen als de entree en de raadzaal. Ingepast op locatie en reagerend op locatie specifieke context en kansen

## Gebouwtipe en identiteit

- Gebouwen hebben aan alle zijden een representatieve gevel en verblijfsruimten.
  - Gebouwen zijn alzijdig en hebben geen te onderscheiden voor- en herkenbare achterkanten
  - De plastic, massa en volume-opbouw van de gebouwen is verschillend; daarmee hebben ze ieder een ander karakter maar vormen samen een herkenbare familie
  - Uitzondering ten behoeve van geluidswering; bij bebouwing in de geluidzone van de Dalweg kan in plaats van een alzijdig gebouw ook een alzijdig gebouwencomplex gemaakt worden dat bestaat uit meerdere gebouwen rondom een luwe hof/binnenruimte.
  - Uitzondering nabij erfgrenzen: geen hoofdverblijfsruimtes en/of georiënteerd richting naastgelegen woning
  - Ontsluiting bij een appartementengebouw is niet beeldbepalend in het zicht: geen beeldbepalende of dominante galerijen
  - Elementen als entrees kunnen binnen de architectuurtaal op ondergeschikte manier verschillend zijn en bijdragen aan de eigen identiteit van het gebouw
  - Gebouw staat hard en helder als een volume in het landschap, bij voorkeur geen begroeiingen of overgangen
  - Geen architectonische benadrukking van plint of plintzone
  - een herkenbare entree: elk gebouw heeft een heldere entreehal. Deze is duidelijk herkenbaar en architectonisch herkenbaar, bijvoorbeeld door de hoogte of breedte.
  - Fietsenbergingen en andere utilitaire ruimten niet aan de gevel
- 





## Architectuur in toon, materiaal en detaillering

- Eén samenhangende architectuur met één kleurenpalet
  - Maximaal 2 verschillende architecten
  - Kleur: wit / licht / natuurlijk
  - Uitzondering hout (ondergeschikt) en groene gevels
  - Materiaal: abstract en vlak; stucwerk, beplating, aluminium, glas, wit gekeimd. Bij een gelaagde opbouw mogelijk ondergeschikte geveldelen in steen in een terughoudende kleur
  - Geen zichtbare bevestigingsmiddelen bij het gevel materiaal
  - Aandacht voor hoogwaardige afscheidingen en borstweringen, zoals bijzonder hekwerk of glas.
  - Liftopbouwen meeontwerpen in het bouwvolume of onderdeel van de architectuur
  - Dakopbouwen en/of liftopbouw uitgevoerd als gevel, dus in uitstraling en materiaal gebruik gelijk aan de gevel of duidelijk gelijkwaardig onderdeel van de architectuur
  - Elegante verfijnde en chique architectuur en detaillering zonder gebruik te maken van (opzichtige) decoratie
  - Dakranden en uitkragende buitenruimten in samenhang, als familie vormgeven
- 





## Plint

- Zorgvuldig vormgeven van de overgang van (achterkanten van) gebouwen naar daarachter gelegen gebieden
  - Actieve, levendige plinten
  - In geval van een parkeergarage onder het gebouw deze max voor 50% in het zicht of middels grondlichaam inpakken. Bij gevel in het zicht deze meeontwerpen als gevel; hoogwaardig in detaillering en materialisering
  - Buitenruimten op begane grond zwevend/opgetild ten opzichte van maaiveld
  - Gebruik hoogteverschil om dichte plinten en parkeervoorzieningen aan het beeld te onttrekken
  - Open maken plint gemeentehuis; creëren doorgang, levendige functies in de plint situeren (kantine en publieksfuncties)
- 





## Buitenruimtes

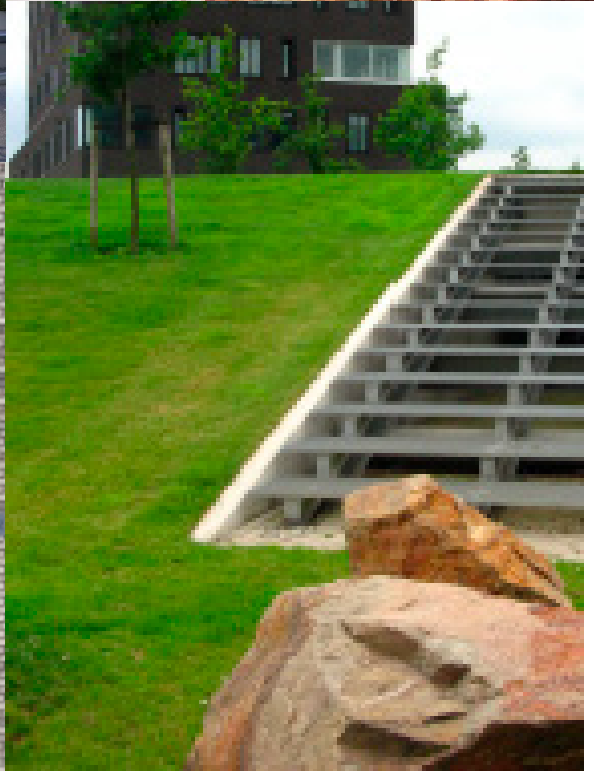
- Buitenruimtes zijn zo gepositioneerd dat er minmaal inkijk is in bestaande tuinen (aan een zijde van het gebouw dat op 15 meter afstand staat van de perceelgrens van laagbouw geen buitenruimten)
  - Buitenruimtes en balkons zijn zorgen voor een alzijdig beeld van de bouwvolumes
  - Buitenruimtes zijn terrassen, balkons of patio's; geen tuinen en geen directe toegang van individuele buitenruimte naar openbaar gebied
  - Buitenruimtes: gevelbeeld wordt gevormd door royaal en sterk horizontale buitenruimtes
  - Daarmee ontstaat beeld van samengestelde architectuur en geen massieve volumes of blokken met gaten
  - Per bouwdeel: balkons en setbacks hebben minimaal lengte of percentage groene planten bakken
  - Planten en begroeiing afgestemd met landschapsonwerp.
- 



## Parkeergarage

- Minimaal halfverdiept met een groen dak en voldoende dekking voor vaste planten en heesters, op meerdere plekken ook echte bomen
  - Dak inrichten als verblijfsgebied met hoge kwaliteit
  - Garage zelf is licht en ruim van opzet met aandacht voor de sociale veiligheid
  - Natuurlijke ventilatie kan, maar openingen zijn beperkt en zeer zorgvuldig ontworpen en ingepast in het landschapsontwerp. Auto's zijn niet zichtbaar.
  - Een opening in het dek zorgt voor voldoende daglicht in de garage in de opening moet voldoende ruimte zijn voor bomen.
  - Interne verlichting en ventilatieroosters niet (minimaal) zichtbaar vanuit het landschap
  - Maak gebruik van het hoogteverschil in het terrein voor de inpassing.
  - Opstanden niet in het zicht behalve wanneer vormgegeven als groene gevel of als een bijzonder element met bijvoorbeeld trappen of een speelaanleiding. Geen hekwerken op de rand.
  - Talud om hoogteverschil naar dak de garage op te lossen zijn flauw en geleidelijk (min 1:5) in de richting haaks op de helling van het gehele terrein. Taluds in de richting van de helling mogen tot 1:1,5
  - Bij een garage onder het gebouw kan de entree en de opstand onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw, met eenzelfde materialisering en kwaliteit. De entree is hoogwaardig en vriendelijk vormgegeven
  - Hoofdentree voor voetgangers vanuit de garage, die uitkomt in de daktuin, als gebouw vormgeven.
  - Entree voor de auto en nooduitgangen landschappelijk goed inpassen.
  - Planten en begroeiing wordt afgestemd met landschapsontwerp. Het onderhoudsplan voor het groene dak op de garage moet ter goedkeuring worden besproken. Waterinfiltratieeisen zijn in afstemming met gehele infiltratie binnen het plan en met de kernwaarden
-











## 12. Beeldkwaliteit buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte staan de drie kernwaarden centraal:

### *Landschap en groen*

In de beleving van het gebied speelt het landschap een belangrijke rol. Continuïteit staat centraal, zowel in tijd als in beeld.

### *Samenleving centraal*

Het Dalweggebied is een gebied voor iedereen. In de buitenruimte is er volop ruimte om te ontspannen bewegen, beleven en ontmoeten. Zowel meer intiem en besloten als weids en ruim.

### *Toekomstbestendig leefklimaat*

De inrichting is toegerust op een veranderend klimaat en is dus klimaatbestendig. Dit is voelbaar en zichtbaar. De inrichting versterkt lokale biotopen en is natuurinclusief.

De kernwaarden komen op alle niveaus terug, voor het gebied als geheel, maar ook voor verschillende deelgebieden, de openbare en ook eventuele collectieve en maatschappelijke buitenruimte. De beschreven beeldkwaliteit geldt voor het hele visiegebied, dus ook over de Dalweg heen en in de verbindingen naar de Engen. Elementen, inrichtingsprincipes en assortiment in materiaal en beplanting slaan bruggen tussen de verschillende delen.

Daarnaast is het goed een aantal verschillende typen ruimten te onderscheiden met een eigen karakteristiek en waarin de inrichting is afgestemd op het gebruik. Voor ieder type worden hierna de spelregels en kenmerken weergegeven.

De inrichting van de buitenruimte is bepalend voor de kosten van onderhoud en beheer. Hiervoor dient de gemeente het benodigde budget op te nemen in haar begroting. Binnen het landschapsontwerp moeten nutsvoorzieningen, voorzieningen voor afval, verlichting etc op een goede en vanzelfsprekende manier worden ingepast in het ontwerp waardoor zij minimaal zichtbaar zijn.

Een aantal ingrepen is essentieel om het beoogd landschappelijk beeld en de onderscheidende karakteristieken te bereiken:

### **Ingrepen**

1. Inpassen en aanhelen houtwallen, doorzichten mogelijk maken
2. Nieuwe inrichting Dalweg; intiem (holleweg) , remmen van de snelheid door optisch versmallen, oversteekplaatsen, middengeleider (rammelstrook)
3. Doorzichten vanaf Dalweg gebied in en over de Dalweg heen naar beide zijden
4. Doorgaande open ruimte, openheid op ooghoogte, afstemmen beeld en beplanting
5. Ontmoetingsplekken en tuinen, unieke plekken met onderscheidend karakter/ eigenheid
6. Informele inrichting ontsluitingsstructuren; parkeren, wegen en paden



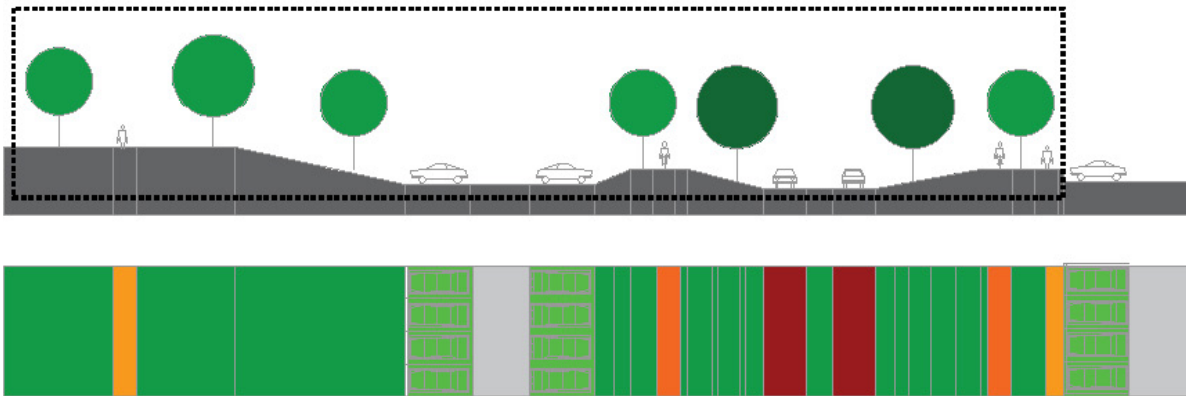




## Spelregels houtwallen

- Houtwallen versterken als cultuurhistorisch waardevolle elementen op de flank van de Eng
- Aanhelen bomenrijen van houtwallen als lineaire structuur
- Voldoende ruimte rondom bestaande bomen, zeer terughoudend met verharding rondom de bomen.
- Als autonome structuur in het plangebied
- Deels uitdunnen onderbegroeiing om zicht onderdoor vrij te houden
- Naast de houtwallen zijn er waardevolle solitaire bomen in het gebied. Waar deze worden ingepast maken zij onderdeel uit van de tuinen of het doorgaande landschap
- Haaks op de houtwallen de Soesterenkweg als cultuurhistorische verbinding beter zichtbaar maken





*..Naar fietsen op het talud; contact maken lopend: door het gebied, verbindingen*

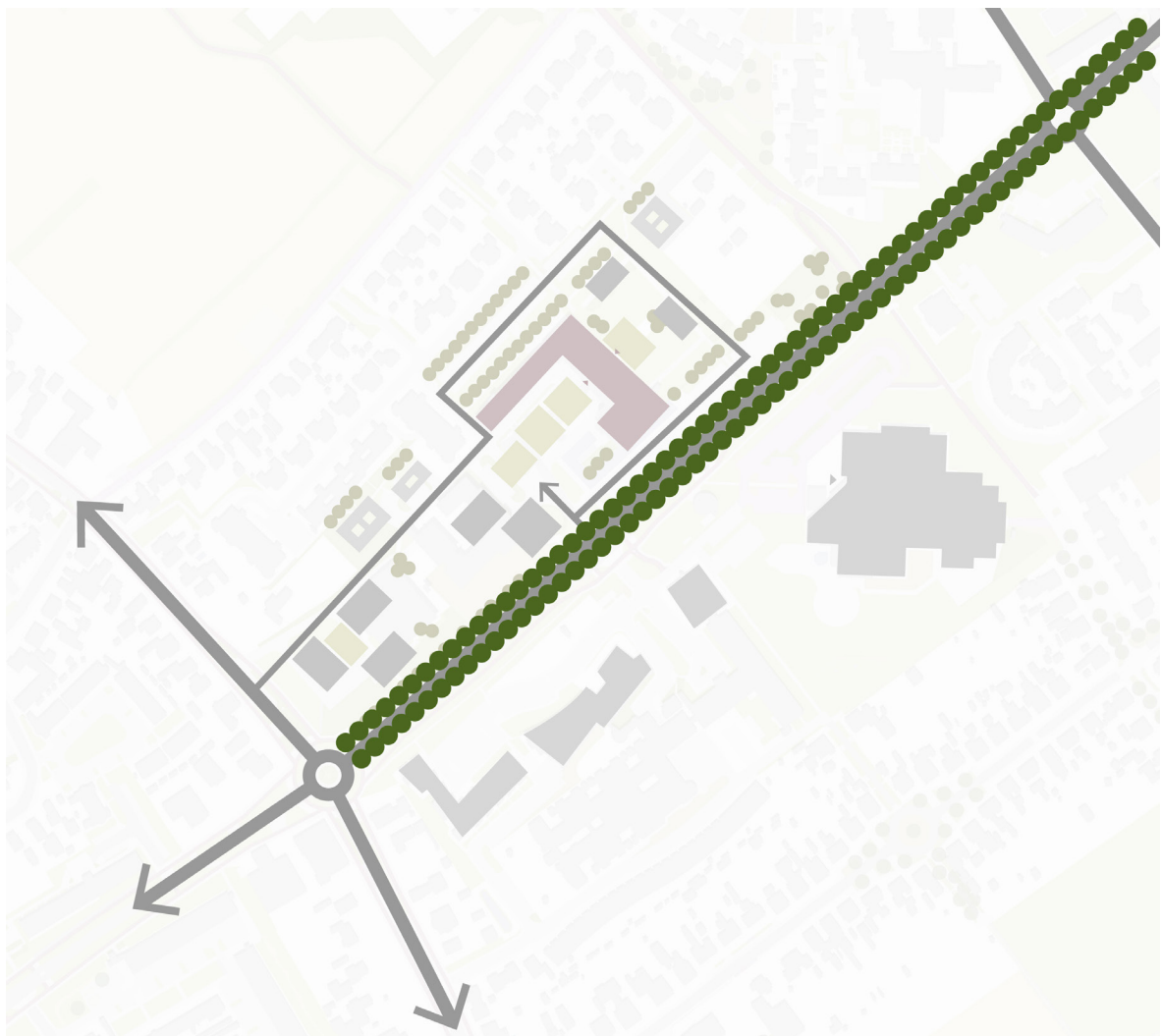


*Terug naar de intimiteit van een holleweg. Toevoegen bomenrijen, rammelstrook in midden en voetpaden informeel als schelpenpad*

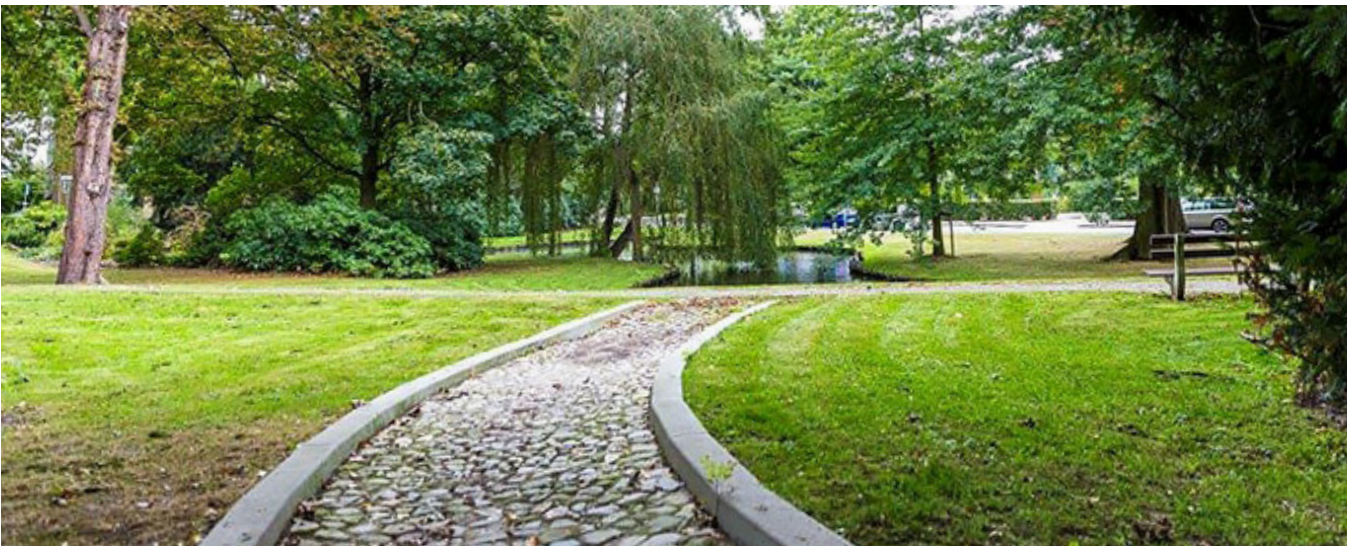


## Spelregels herprofilering Dalweg

- Optisch versmallen om snelheid te remmen
  - Landschappelijke uitstraling
  - Versterken beeld holle weg
  - Tegelijkertijd openhouden zichten naar aanliggende gebieden
  - Verbeteren oversteekbaarheid
  - Minder sterk benadrukken rechte lijnen (zowel functioneel als ruimtelijk), zoeken naar meer speelsheid/informeel/landschappelijk.
  - Comfortabele en sociaal veilige fietsroutes creëren
- 



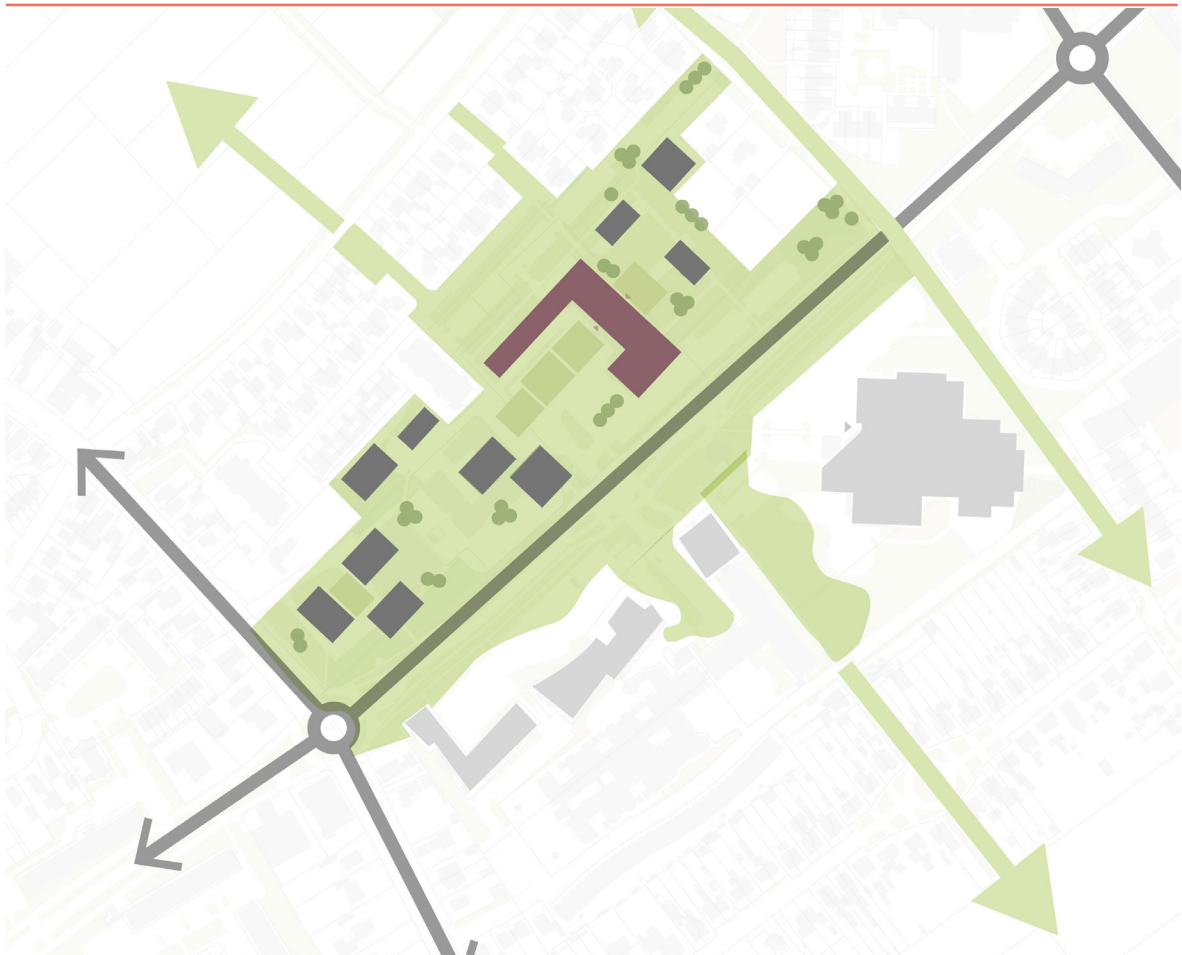




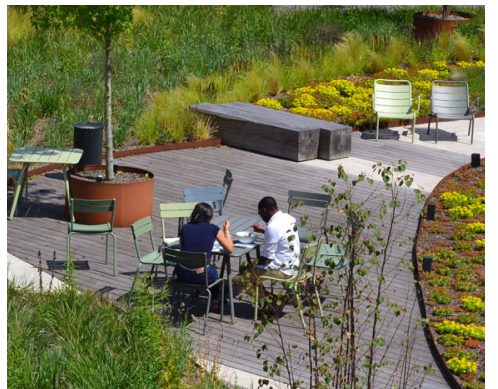
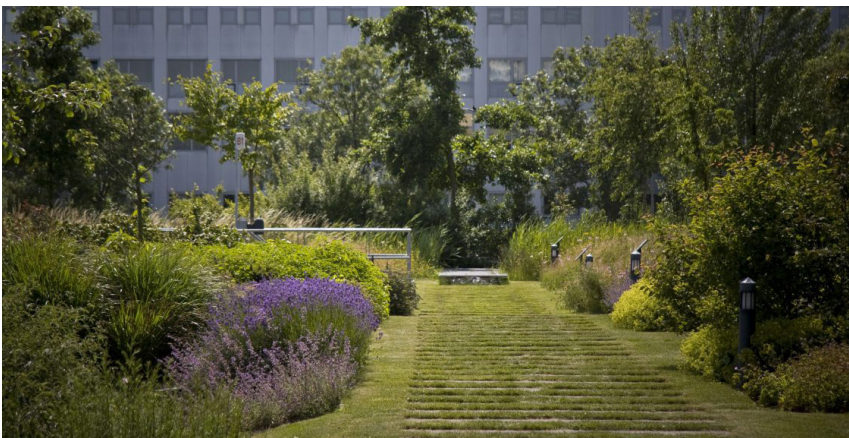
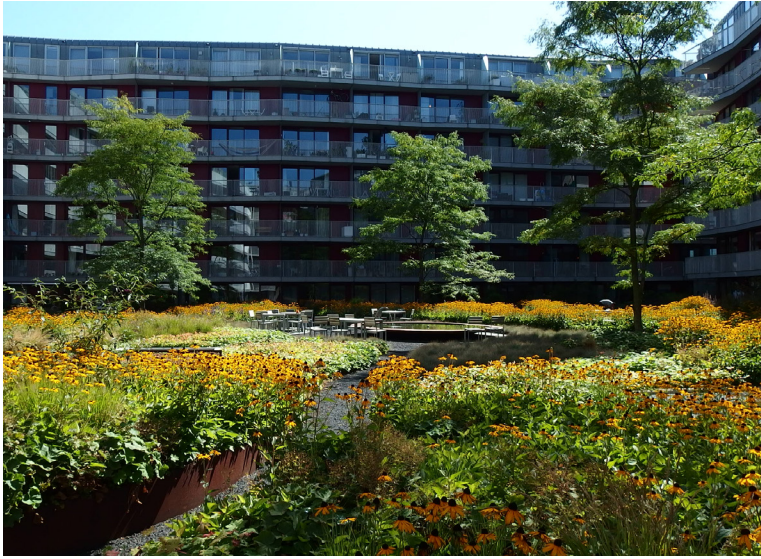


## Spelregels doorlopend landschap

- Open maaiveld inrichting; lage beplanting met boomgroepen- nadruk op openheid
- Bomen als solitair of in groep van 3 of meer, geen bomenrijen
- Gazon of bloemenweide 1 of 2x per jaar maaien
- Bomen van de 1e en 2e categorie, grotendeels inheemse soorten
- Smalle paden door het landschap (die alleen voor voetgangers zijn) van halfverharding. Verstevigde bermten zodat ze berijdbaar zijn door hulpdiensten en onderhoudsvoertuigen
- Zichtbaar maken van hoogteverloop in het terrein door het opdelen van het terrein in terrassen. Hoogteverschillen (loodrecht op de helling) oplossen met zichtbare en relatief steile taluds 1:3 tot 1:1,5 en plaatselijk met trappen hoogteverschillen accentueren en zichtbaar maken.
- Minimaal één doorgaande route door het landschap toegankelijk maken voor mindervaliden (zonder trappen) en alle entrees van appartementengebouwen toegankelijk maken.
- Fietsers langs de randen van het gebied; op de paden te gast
- Doorzichten mogelijk maken vanaf de Dalweg het gebied in; diepte voelbaar maken; strategisch plaatsen van boomgroepen
- Organische vormen
- Aandacht voor infiltratie en voorkomen van teveel direct afstroming naar het laagste punt
- Vanuit het nieuwe landschap verbindingen maken naar de Engen
- Spelen en sporten in de vorm van speelaanleidingen of als natuurlijk spelen. In de omgeving van de Sportboulevard zijn toestellen voor calinetics denkbaar









## Spelregels tuinen

- Nadruk op geborgenheid
  - Verschil maken tussen levendige tuinen met reuring aan voorzijde van publieksfuncties (sportboulevard en gemeente zuid-west zijde) en rustige plekken elders
  - Uitbundige beplanting met vaste planten en heesters
  - Kleurrijk divers en aantrekkelijk voor vlinders, insecten en bijen
  - Nadruk op biodiversiteit
  - Duidelijk onderscheid tussen beplantingsvakken en bakken en de (verharde) ruimte daaromheen
  - Tuinen zijn functionele plekken met veel ruimte voor ontmoeten en verblijven
  - Geen slagbomen, hekwerken ventilatie, vluchtwegen in het zicht van de tuin
- 







*Huidige uitstraling: parkeerterrein veel verharding, grauwe uitstraling*



*kleuren pallet; rood-wit-groen*



*voorbeeld kleur- en materiaalverschil tussen rijbaan en parkeerstrook*



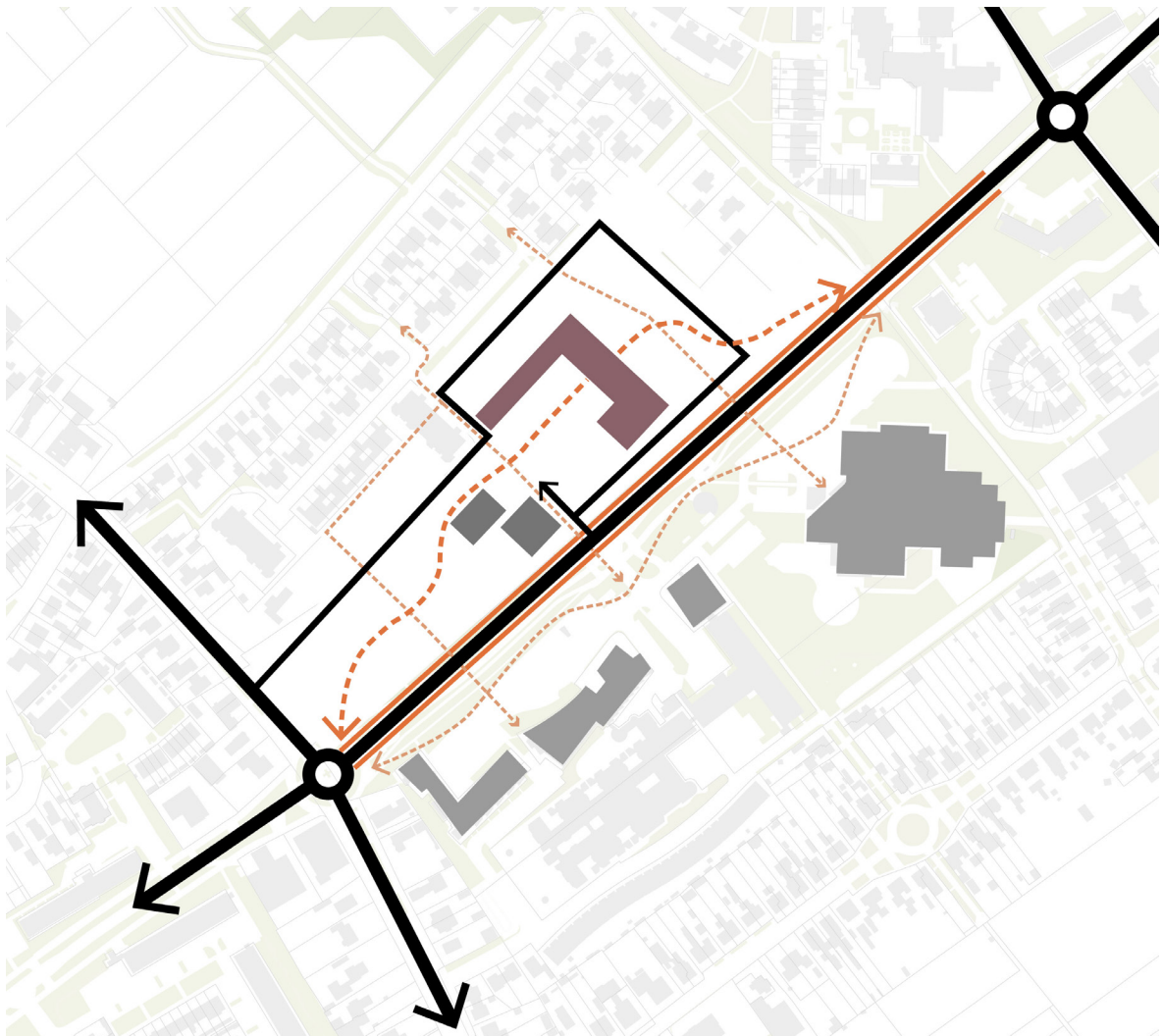
*slingerende smalle paden van halfverharding*



*voorbeeld smalle rijbaan met losliggend trottoir*

## Spelregels wegen en paden

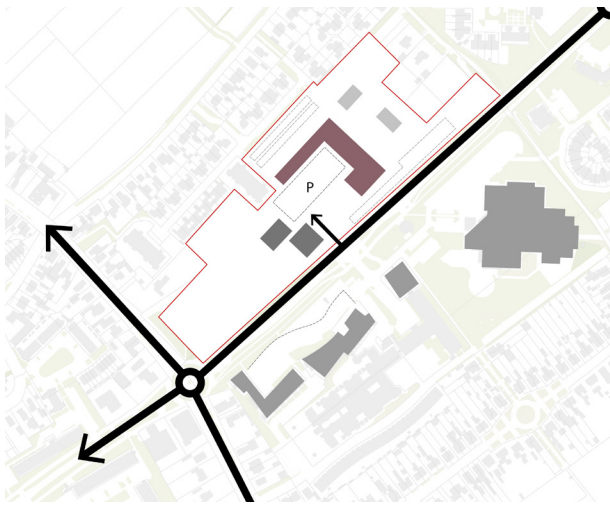
- Informele uitstraling
  - Voor nieuwe verharding hoogwaardige verhardingsmaterialen
  - Vrij liggende voetpaden op afstand van de rijbaan, met voldoende aandacht voor de oversteekbaarheid en het gebruik van parkeerplaatsen.
  - Onderscheidende materialisatie (halfverharding) voor het informele netwerk
  - Voor de auto smalle rijloper, roodbruine klinker, aanzetten belijning met goten of banden in andere kleur/steen. Accentueren doorgaande lijn.
  - Parkeren in onderscheidende steen/kleur, met groene uitstraling. Optisch loshalen van de rijbaan.
  - Aandacht voor plekken waar routes en entrees naar gebouwen elkaar ontmoeten
- 



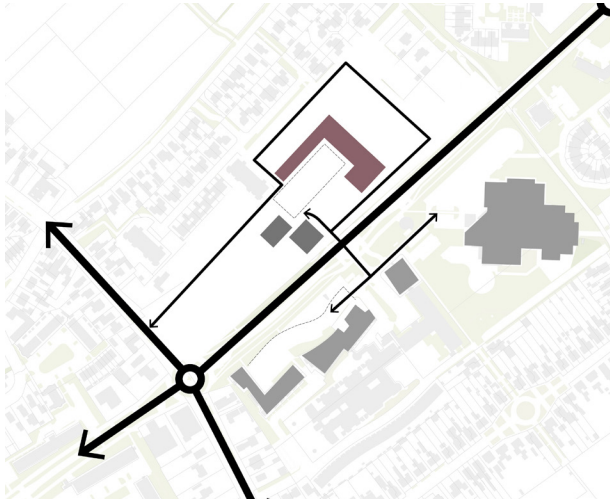




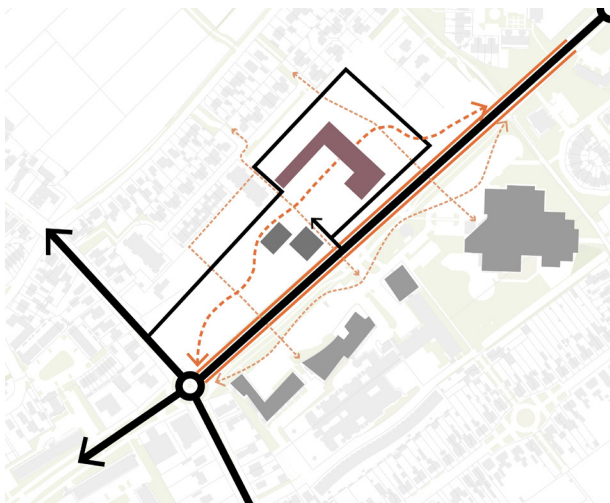
# Deel 3 bijlage



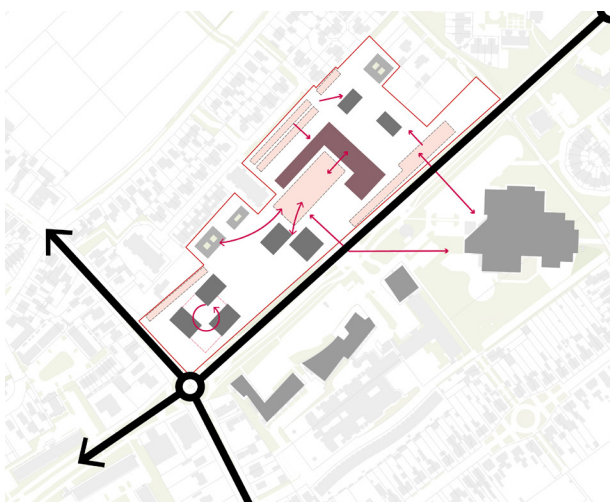
*Nieuwe openbare parkeervoorziening centraal gelegen*



*Ontsluiting buitenom*



*Ontsluiting voet en fiets*



*Parkeerconcentratie en gebruikers*

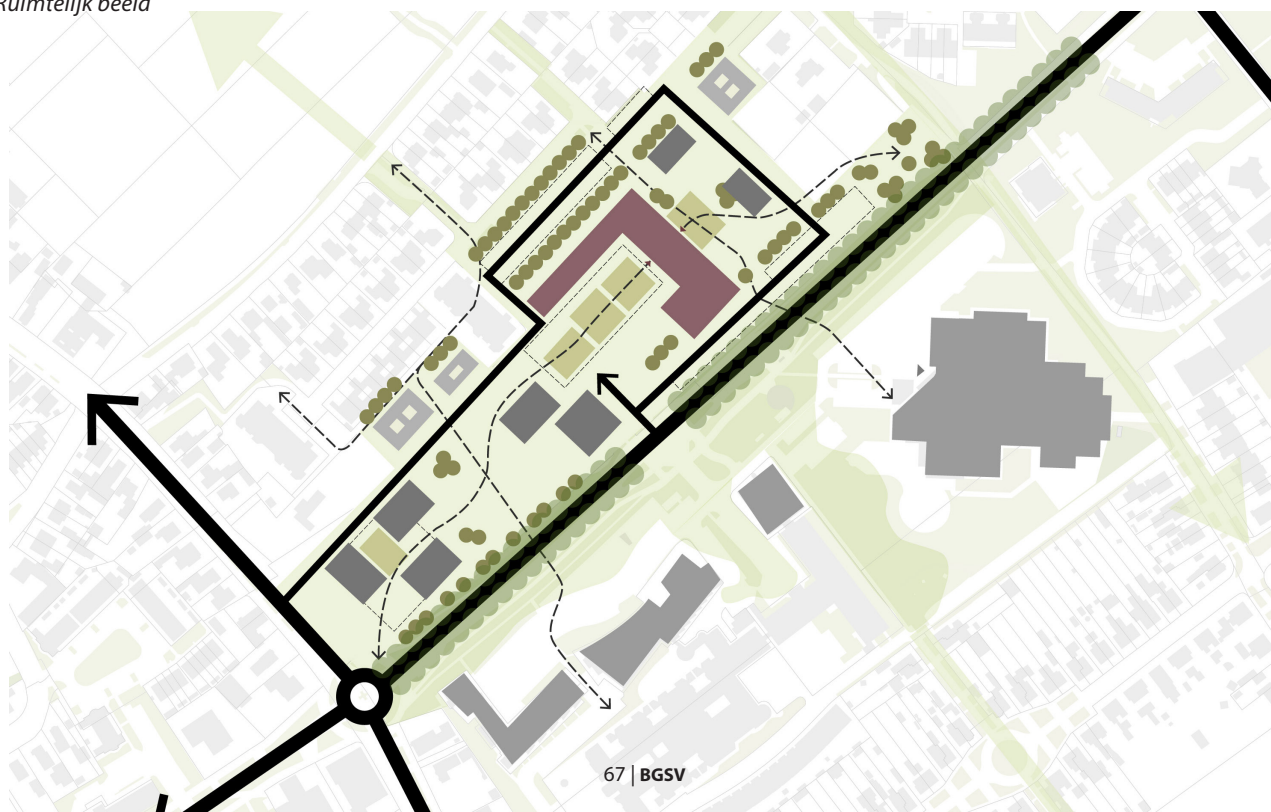
# De proefverkaveling

Voor de locatie is een proefverkaveling gemaakt. De proefverkaveling laat zien hoe 200 woningen passen binnen de kaders van het SPvE en de ruimtelijke ambities die er zijn. Door het testen van meerdere proefverkavelingen hebben we zicht gekregen op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de plek en hebben we gevoel gekregen voor het maximale laadvermogen, het programma. Zowel in aantallen parkeerplaatsen als in volume en footprint van de bebouwing. Door het ophogen van het programma naar 250 woningen zijn andere, meer complexere parkeeroplossingen nodig. Om daarnaast een hoogwaardig groen beeld te krijgen en voldoende ruimte voor klimaatadaptie zal meer moeten worden ingezet op dubbel grondgebruik en zal een beroep gedaan moeten worden op nieuwe en innovatieve oplossingen. Marktpartijen worden uitgedaagd hier op te studeren. Voor het ruimtelijk kader zijn op basis van de de proefverkaveling met 200 woningen de ruimtelijke randvoorwaarden benoemd.

De proefverkaveling is een realistische variant waarin een programma van 200 woningen gerealiseerd kan worden. De proefverkaveling is gebaseerd op de volgende ontwerpprincipes:

- Maximaal dubbelgebruik in parkeren is mogelijk tussen de kantoorfunctie en goedkope woningbouw (met parkeren in het openbaar gebied). Het situeren van beide programma's in elkaars nabijheid is daarom ruimte efficiënt. Het hoogteverschil aan de voorzijde van het gemeentehuis wordt benut om hier een openbare parkeervoorziening te maken met daarop een dak die als openbare tuin te gebruiken is. Het (goedkope) woningbouwprogramma situeren aansluitend op deze garage.
- Het realiseren van een ontsluiting langs de randen van het gebied die alle parkeerconcentraties verbindt en waaruit alle woningen ontsloten kunnen worden. Door de route langs de randen wordt voldoende afstand tot bestaande bebouwing gegarandeerd. De route naar de parkeergarage kan als gevolg van het hoogteverschil niet aan de zijde van de Heetakker hierop aangesloten worden, maar is wel aan aan de Dalwegzijde hiermee gekoppeld. De route door de gemeentetuin maakt van een achterkant een voorkant, waar ook afzetten van bezoekers van het gemeentehuis geregeld kan worden.
- Een netwerk van langzaamverkeersroutes midden door het gebied.
- Positioneren van kleine volumes in de gemeentetuin die gebruik maken van de daaromheen gelegen bestaande parkeerplaatsen. Een parkeergarage met woonblokken daarop aan de zijde Beukenlaan. Hier maaienveld parkeren alleen voor bezoekers.

*Ruimtelijk beeld*





## **De bouwmassa's**

### *Op de kop aan de Beukenlaan*

Een ensemble van drie gebouwen rondom/op een parkeergarage. Als ensemble alzijdig georiënteerd. Bouwhoogte gemiddeld 6 lagen (5-6-7). Op voldoende afstand van de houtwal. Representatieve uitstraling aan de Dalweg, maar entree vanuit de Beukenlaan (nieuwe route). Woningen marktsector.

### *In de oksel van de bestaande woningbouw*

Kleinschalige appartementen waardoor bomen van de houtwal zichtbaar blijven. Adres aan de nieuwe ontsluiting. 2 lagen met ondergeschikte 3e laag. Woningen markt of sociale koop.

### *Bij de entree van het plangebied aan de Dalweg*

Architectonisch en hoogte-accent. Samen met raadszaal een mooi ensemble aan beide zijden van de entree. Bebouwing heeft zijn adres aan de Dalweg. Een ensemble van 2 volumes met een hoogte verschil van minimaal 3 bouwlagen. Accent 10 lagen hoog, tweede gebouw 8 hoog. Parkeren in openbare halfverdiepte parkeervoorziening samen met parkeren voor gemeentehuis. Woningen sociaal al dan niet in combinatie met middelduur.

### *Aan de tuinzijde van het gemeentehuis*

Kleinschalige losse volumes met een adres aan de tuin. Twee lagen met een terugliggende 3e laag. Benutten bestaande parkeerplaatsen. Gemeentehuis en volumes met hun entrees aan deze openbare groene ruimte. Woningen markt of sociale koop.

### *Het gemeentehuis*

Uitbreidingsmogelijkheden aan de noordwestzijde, de tuinzijde naast de raadszaal of in de oksel. Tweezijdige entree maken van zowel huidige als tuinzijde door het maken van een poort.





*Ruimtelijk beeld proefverkaveling*



## **Bijlage 2 Verkeersonderzoek functie Dalweg**



# RAPPORT

## Verkeersonderzoek functie Dalweg

Klant: Gemeente Soest

Referentie: BH9291-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001

Status: S0/P01.01

Datum: 4 mei 2021

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35  
3818 EX AMERSFOORT  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 20 00 **T**  
+31 33 463 36 52 **F**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Verkeersonderzoek functie Dalweg

Ondertitel: Verkeersonderzoek Dalweg  
Referentie: BH9291-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001  
Status: P01.01/S0  
Datum: 4 mei 2021  
Projectnaam: Verkeersonderzoek functie Dalweg  
Projectnummer: BH9291  
Auteur(s): Albert Nauta

Opgesteld door: Arno Lambregtse, Johann Schouten

Gecontroleerd door: Jon van Dijk

Datum: 4-5-2021

Goedgekeurd door: Albert Nauta

Datum: 4-5-2021

Classificatie

Projectgerelateerd

*Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden veelevoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.*

*Let op: dit document bevat persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V. en dient voor publicatie of anderszins openbaar maken te worden geanonimiseerd.*

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verkeersonderzoek functie Dalweg</b>	<b>2</b>
2.1	Verkeersintensiteiten en effecten op andere wegen	2
2.2	Functie Dalweg versus gebruik, omgeving en vormgeving	4
2.3	Toets doorstroming/verkeersafwikkeling en oversteekbaarheid	7
<b>3</b>	<b>Conclusies en advies</b>	<b>10</b>

## Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijke ontwikkelingen Dalwegvisie en verkeersgeneratie	<b>13</b>
Bijlage 2	Verkeersintensiteiten 2030 bij 50 km/uur en 30 km/uur	<b>14</b>
Bijlage 3	Berekeningen Verkeersafwikkeling	<b>15</b>
Bijlage 4	Berekeningen Oversteekbaarheid	<b>27</b>



## 1 Inleiding

### *Achtergrond*

De gemeente Soest is bezig met de uitwerking van de Dalwegvisie. Door het plangebied loopt de Dalweg, een drukke verkeersweg met een verkeersfunctie en deze is voor gemotoriseerd verkeer eigenlijk de enige oost-west verbinding binnen Soest. Binnen het Dalweggebied vormt deze weg dan ook een barrière.

Om het noordelijke en zuidelijke verblijfsgebied langs de Dalweg met elkaar te verbinden speelt de gedachte om de functie van de Dalweg tussen Beukenlaan en Albert Cuyplaan te veranderen naar een weg met verblijfsfunctie, zodat binnen het Dalweggebied één verblijfsgebied ontstaat. Dit betekent een bijbehorende inrichting conform de Duurzaam Veilig principes, zoals:

- een maximum snelheid van 30 km/uur
- een smallere rijweg (5,8 meter) met een rijloper in klinkerverharding,
- drietal gelijkwaardige en compacte kruispunten (Albert Cuyplaan, Soesterengweg, Raadhuisplein/Dalplein) voorzien van fysieke kruispuntplateaus,
- geen aparte fietsvoorzieningen, fietsers op de rijbaan,
- halteren van de bus op de rijbaan en
- op de wegvakken tussen genoemde kruispunten minimaal elk een drempel om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te verlagen.

De Soesterengweg is deels een fietspad dat onderdeel is van het hoofdfietsnetwerk van de gemeente Soest. Dit fietspad kruist de Dalweg nu nog via een fietstunnel, maar zal bij het afwaarderen van de Dalweg een gelijkvloers kruispunt worden waarbij de Soesterengweg als hoofdfietsroute mogelijk in de voorrang komt te liggen over de Dalweg.

Ter hoogte van de rotonde met de Beukenlaan wordt de aansluiting van de Dalweg op de rotonde door middel van een uitritconstructie vormgegeven.

Binnen het Dalweggebied wordt tevens een aantal extra ontwikkelingen gerealiseerd die ook extra verkeer genereren. De gemeente heeft deze ontwikkelingen aangereikt en deze zijn aan de hand van verkeersgeneratie-kentallen van het CROW<sup>1</sup> omgerekend naar de volgende verplaatsingen:

- Aansluiting Raadhuisplein: ca. 2300 motorvoertuigen per etmaal
- Aansluiting Dalplein: ca. 2600 motovoertuigen per etmaal.

In bijlage 1 zijn de ontwikkelingen en de kengetallen weergegeven.

Vervolgens is het verkeersmodel aangepast met de nieuwe verkeersproductie van het Dalweggebied en dient dit model als Referentiesituatie voor de door te rekenen varianten. Door de ontwikkelingen in de Dalwegvisie rijden er ca. 1.200 motorvoertuigen per etmaal extra over de Dalweg (ca. 660 motorvoertuigen in de richting van de Beukenlaan en ca. 580 motorvoertuigen in de richting van de A. Cuyplaan).

---

<sup>1</sup> CROW is het kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur: Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren, 2018

## 2 Verkeersonderzoek functie Dalweg

In dit hoofdstuk wordt een verkeersanalyse gemaakt van de Dalweg vormgegeven als:

- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur (GOW 50); weg met een verkeersfunctie
- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur (GOW 30); weg met een verkeersfunctie
- Erftoegangsweg 30 km/uur (ETW 30); weg met een verblijfsfunctie.

We gaan in op de verkeersintensiteiten op de Dalweg en de effecten van het instellen van 30 km/uur op de intensiteiten op andere wegen.

### 2.1 Verkeersintensiteiten en effecten op andere wegen

Om inzicht te krijgen in de verkeersintensiteiten en het effect van een snelheidsverlaging naar 30 km/uur op de Dalweg is gebruik gemaakt van het verkeersmodel Regio Amersfoort. Hierin is ook de gemeente Soest gedetailleerd ingebracht. Het model is voor dit verkeersonderzoek geactualiseerd met de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen van het Dalweggebied die door de gemeente zijn aangeleverd. Voor de beschrijving van de verkeerssituatie is uitgegaan van het planjaar 2030 scenario Hoog.

Als eerste is een nieuwe Referentiesituatie doorgerekend met de recente opgave van de ruimtelijke ontwikkelingen van het Dalweggebied. In deze Referentie is uitgegaan van de huidige vormgeving van de Dalweg met 50 km/uur. Vervolgens zijn de volgende twee varianten doorgerekend:

- Variant 1: Dalweg 30 km/uur tussen Beukenlaan en Albert Cuyplaan (gebied uit Dalwegvisie)
- Variant 2: Dalweg 30 km/uur tussen Beukenlaan en Steenhoffstraat (groter traject 30 km/uur).

Variant 1 betreft het gebied met de voorgestelde herinrichting van de Dalweg. Er is geen onderscheid gemaakt in ETW30 en GOW30 omdat de verschillen op het totale wegennet gering zijn. Daarnaast is een variant 2 doorgerekend, waarbij gekeken is hoe het verkeer reageert als op een langer traject 30 km/uur wordt ingesteld.

Door de snelheidsverlaging op de Dalweg in het studiegebied (variant 1) treden beperkte routekeuze effecten op. Op het weggedeelte waar 30 km/uur ingesteld wordt, is er een afname van ca. 1.100 motorvoertuigen per etmaal (van ca. 12.800 naar 11.700 motorvoertuigen).

Een klein deel van het verkeer herverdeelt zich binnen de kern over een aantal andere routes door woongebieden, zoals de route via de Koninginnelaan-Nieuwstraat, Nieuwstraat-Beetzlaan en de Molenstraat. Deze routes worden drukker. Wijken zoals Klarwater en Smitsveen gaan deels anders ontsluiten op het wegennet. De toename van verkeer op bovengenoemde routes hebben enige impact met betrekking tot verkeersveiligheid en leefbaarheid. Op de andere wegen in de wijken is de toename wat kleiner.

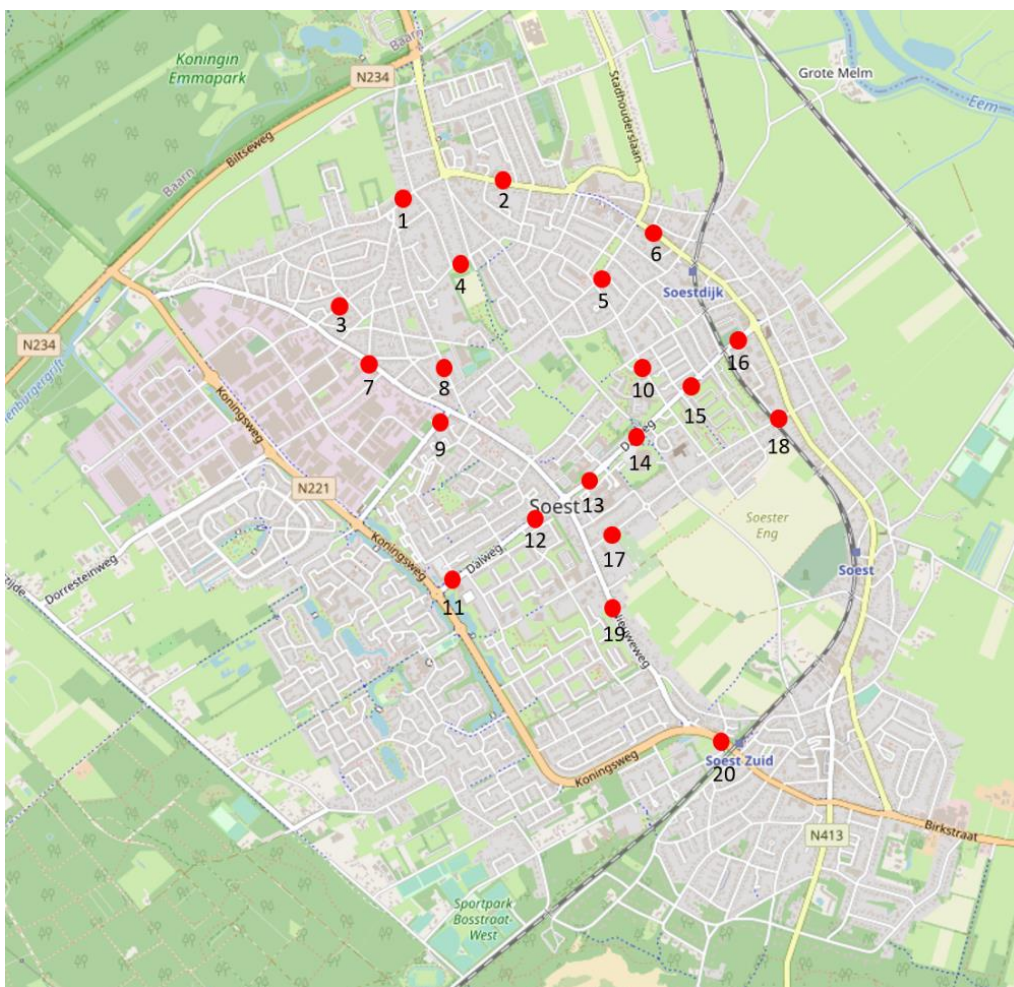
Daarnaast zijn er ook toenames op verkeerswegen. De toenames van verkeer op deze routes zijn ook beperkt en leiden in de spitsen niet tot extra problemen in de verkeersafwikkeling. Wel blijkt uit analyse dat in de avondspits de Koningsweg ter hoogte van station Soest-Zuid weinig restcapaciteit heeft. De intensiteit/capaciteit-verhouding ligt hier tussen de 0.85 en 0.9. Een kleine toename van verkeer geeft daardoor een nog iets hogere verkeersdruk, mede in relatie tot een gelijkvloerse spoor kruising.

In variant 2 is onderzocht wat het effect is van een groter verblijfsgebied op de verkeersstromen. Door de snelheidsverlaging op de Dalweg vanaf Beukenlaan-Steenhoffstraat treden iets grotere routekeuze effecten op. Op het weggedeelte nabij het stadhuis (waar ook 30 km/uur ingesteld wordt), is er een afname van ca. 1.700 motorvoertuigen per etmaal (van ca. 12.800 naar 11.100 motorvoertuigen).

Er zijn in variant 2 wat grotere toenames van verkeer te zien aan de noordkant van de Dalweg. Meer verkeer rijdt via de Albert Cuyplaan en het Nassaplantsoen. Verder is het beeld vergelijkbaar met variant 1 en zijn de toenames op de overige wegen licht hoger. Dit betekent dat dan ook de verkeersdruk op de Nieuweweg nog iets meer toeneemt.

De verkeerseffecten van beide varianten zijn inzichtelijk gemaakt in tabel 1. In deze tabel staan de etmaalintensiteiten van de Referentie en beide varianten van 20 wegvakken (zie kaart 1) en een verschil met de Referentie. Daarnaast hebben we in bijlage 2 volgende modelplots opgenomen.

- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 Referentiesituatie
- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 variant 1
- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 variant 2
- Verschilplot motorvoertuigen per etmaal variant 1 t.o.v. Referentie
- Verschilplot motorvoertuigen per etmaal variant 2 t.o.v. Referentie.



Kaart 1 locaties verkeersintensiteiten



Nr.	Wegvak (straatnaam)	Referentie	Index Ref	Variant 1	Index var 1	Variant 2	Index var 2
1	Koninginnelaan (tussen Nieuwstraat en Regentesselaan)	6545	100	6785	104	6925	106
2	Burg. Grothestraat (tussen Zwijgerlaan en Emmalaan)	12120	100	12275	101	12460	103
3	Nieuwstraat (tussen Binnenhof en Merelweg)	2215	100	2365	107	2415	109
4	Hellingweg (tussen Van Straelenlaan en Wilhelminalaan)	935	100	1020	109	1055	113
5	Nassauplantsoen (tussen Pr. Hendriklaan en Magrietlaan)	795	100	785	99	2180	274
6	Van Weedestraat (tussen Nassauplantsoen en Lindenlaan)	10130	100	9905	98	8615	85
7	Laanstraat (tussen Nieuwstraat en Dorresteinweg)	7420	100	7515	101	7560	102
8	Beetzlaan (tussen Albert Hahnweg en Koekoekweg)	3675	100	3785	103	3845	105
9	Vrijheidweg (tussen Nijverheidsweg en Beukenlaan)	3715	100	3840	103	3915	105
10	Albert Cuyplaan (tussen Talmalaan en Dalweg)	3245	100	3130	96	3995	123
11	Dalweg (tussen Koningsweg en Haverweerd)	7480	100	7140	95	6980	93
12	Dalweg (tussen Weegbreestraat en Beukenlaan)	6885	100	6540	95	6300	92
13	Dalweg (tussen Beukenlaan en Dalplein)	12770	100	11665	91	11145	87
14	Dalweg (tussen Dalplein en Albert Cuyplaan)	12875	100	11665	91	10810	84
15	Dalweg (tussen Rubenslaan en Jan Steenlaan)	10850	100	10105	93	7265	67
16	Dalweg (tussen Gaesbeekerhof en Steenhoffstraat)	10580	100	9930	94	7075	67
17	Molenstraat (tussen Nieuweweg en Sint Josephstraat)	810	100	1055	130	1155	143
18	Molenstraat (tussen Parallelweg en Steenhoffstraat)	2270	100	2330	103	2465	109
19	Nieuweweg (tussen Smitsweg en Eigendomweg)	8095	100	8285	102	8370	103
20	Koningsweg (tussen Nieuweweg en Eikenlaan)	20645	100	20780	101	21235	103

Tabel 1 verkeersintensiteiten prognosejaar 2030H per variant (aantal motorvoertuigen/etmaal)

## 2.2 Functie Dalweg versus gebruik, omgeving en vormgeving

In deze paragraaf gaan we in op:

- het gebruik (intensiteit en doorgaand verkeer) van de Dalweg,
- de omgeving en benodigde/gewenste vormgeving in relatie tot de wegtypes (GOW50, GOW30, ETW30)
- de snelheidsovergangen.

### Verkeersfunctie versus gebruik

De gemeente Soest heeft zich op het onderwerp Duurzaam Veilig aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), die in 1997 een overeenkomst heeft gesloten, het zogenaamde 'Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer'. In het convenant zijn afspraken gemaakt betreffende de categorisering en eenduidige inrichting van wegen. In de Handleiding Startprogramma Duurzaam Veilig (Verkeer) is destijds voor erftoegangswegen als criterium een maximum intensiteit van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen/etmaal opgenomen; in 2004 is dit opgenomen in het Handboek ASVV.

Tegenwoordig wordt deze intensiteit niet meer als een hard gegeven gehanteerd, maar wordt deze mede beoordeeld aan de hand van de stedenbouwkundige opzet, uitstraling en vormgeving van het gebied waarin de wegen liggen. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en oversteekbaarheid van een weg kan deze intensiteit wel als indicatie worden aangehouden.

Uit de modelberekeningen zijn op de Dalweg de volgende intensiteiten nabij het Stadhuis te verwachten:

- Bij GOW50: 12.900 motorvoertuigen per etmaal
- Bij ETW/GOW30: 11.700 motorvoertuigen per etmaal.

Met deze intensiteiten heeft de weg een grote verkeersfunctie en liggen de intensiteiten fors hoger dan 6.000 motorvoertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg. Ook als we voor een groter traject de weg een snelheidsregime van 30 km/uur geven (tussen Beukenlaan en Steenhoffstraat), blijven de intensiteiten hoog met ca. 11.100 motorvoertuigen per etmaal.

In de inleiding is aangegeven dat er ca. 4.900 motorvoertuigen per etmaal uit het Dalweggebied komt. Dit betekent dat meer dan 70% van het verkeer doorgaand verkeer is. Dit benadrukt de verkeersfunctie van de weg. Vanuit de basisprincipes van Duurzaam Veilig is de erftoegangsfunctie niet gewenst.

### **Verkeersfunctie versus omgeving**

Langs een 30 km/uur weg is de verwachting dat de wegomgeving meer gesloten is, zodat er aanleiding is om langzamer te rijden. Het beeld van de Dalweg is in de huidige situatie open over de hele lengte van het wegvak. Met toekomstige ontwikkelingen langs de Dalweg is de verblijfsfunctie mogelijk meer te accentueren, maar naar verwachting zal dit niet voor het hele traject gelden.

### **Verkeersfunctie en benodigde vormgeving**

#### **Dalweg huidig 50 km/uur (GOW50)**

##### Wegvak:

Op de rijbaan wordt niet geparkeerd. De weg heeft een dubbele asstreek en is ca. 7,00 meter breed en voldoet hiermee aan de richtlijnen uit het CROW-handboek ASVV voor een GOW 50 km/uur. De weg heeft vrijliggende fietspaden (2-zijdig in 1 richting) met een breedte van 2,50 meter en voldoet ook aan de richtlijnen uit CROW-handboek ASVV. Op de Dalweg is openbaar vervoer aanwezig, waarbij de bussen in haltehavens halteren. Het is gebruikelijk dat openbaar vervoer op een 50 km/uur weg rijdt.

##### Rotonde Dalweg - Beukenlaan:

De rijbaan op de rotonde heeft een buitenstraal van 15 meter, wat iets kleiner is dan gewenst (16 meter), maar voldoet wel aan CROW-richtlijn.

Verdere inrichting van de rotonde voldoet ook aan de CROW-richtlijnen, alleen zijn de afrondingsbogen in het fietspad rechtsaf erg klein ( $R=2m$ , ideale vormgeving is  $R=5m$  [Ontwerpwijzer fietsverkeer]).

##### Kruispunt Dalweg - Dalplein / Raadhuisplein:

De zijwegen sluiten met goed uitgevoerde uitritconstructies aan op de Dalweg.

Een brede middengeleider (6 meter, waarvan 5 meter fysiek) geeft goede ruimte voor personenauto's om op te stellen voor linksaf beweging.

Voetgangers en fietsers kunnen via de brede middengeleider in 2 etappes de Dalweg oversteken. De voetgangersoversteek aan de oostzijde is uitgevoerd als een zebra. Daarmee is hier voor de voetganger en de naastgelegen fietsoversteek een verschillend voorrang-regime toegepast, dit is niet conform CROW richtlijn.

Ook hier zijn zeer krappe afrondingsbogen op het fietspad voor fietsers rechtsafslaand ( $R=2m$ , ideale vormgeving is  $R=5m$  [Ontwerpwijzer fietsverkeer]).

##### Kruising Soesterengweg:

Langzaam verkeer gaat met een tunnel onder de Dalweg door.

##### Kruispunt Dalweg - A. Cuyplaan:

De zijwegen sluiten met goed uitgevoerde uitritconstructies aan op de Dalweg.

Een middengeleider van 3 meter breed zorgt ervoor dat fietsers in twee etappes kunnen oversteken. Voor de fietsers is er echter geen rugdekking omdat zij op het kruisingsvlak zelf moeten oversteken.

Auto's vanuit de A. Cuyplaan linksaf kunnen de middengeleider niet gebruiken om in twee etappes de Dalweg op te rijden, hier is de middengeleider te smal voor. Als auto's vanaf de Dalweg linksaf slaan, is het wel mogelijk dat rechtdoorgaand verkeer achter de linksafslaannde auto langs kan.

Voor voetgangers zijn aparte oversteken gemaakt in het verhoogde gedeelte van de middengeleider zodat deze veilig kunnen oversteken. De oversteek aan de oostzijde van het kruispunt is uitgevoerd als een zebra. Hier is geen verwarring met betrekking tot overstekende fietsers, omdat deze op het kruisingsvlak zelf oversteken.

#### Resumé

Op wegvakniveau en kruispuntniveau is de Dalweg tussen Beukenlaan en A. Cuyplaan vormgegeven conform gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur binnen de bebouwde kom. Op kruispuntniveau zijn er enkele aandachtspunten.

#### **Dalweg als GOW30**

De fietspaden en middengeleiders worden in de Dalweg niet verwijderd.

De breedte van de Dalweg is nu 7,00 meter, voor 30 km/uur kan deze beter terug worden gebracht naar 5,80 meter, echter voor openbaar vervoer geeft de CROW-richtlijn 'Wegontwerp voor openbaar vervoer' uit 2020 een breedte aan van 6,50 meter voor ETW30.

Voor het openbaar vervoer zal 30 km/uur enige consequenties hebben voor de dienstregeling en is daarmee minder aantrekkelijk voor de bus.

Ter plaatse van de (nieuwe) oversteek Soesterengweg is het aan te bevelen een middengeleider toe te passen. In principe is het af te raden om fietsers die een GOW kruisen in de voorrang te zetten. Te overwegen valt om klinkerverharding toe te passen, om naar de weggebruiker nog duidelijker te maken welk verkeersgedrag van hem wordt verwacht. Hierbij moet rekening gehouden worden met de effecten voor geluid.

Om 30 km/uur beter af te dwingen is aan te bevelen om snelheidsremmers aan te brengen, bij voorkeur bij de kruispunten en bij de oversteken.

#### Resumé

De Dalweg is vormgegeven als GOW50 en om dit om te vormen als GOW30 moet de rijbaan aangepast worden. Het fietspad kan blijven liggen.

#### **Dalweg als ETW30**

Het fietspad en de middengeleiders worden verwijderd. Ter plaatse van de kruispunten komen plateaus, waarbij rechts voorrang heeft (gelijkwaardig) en tussen de kruispunten worden drempels aangebracht. Bij 30 km/uur worden geen zebra's uitgevoerd. Uitzondering op de voorrangsregels kan de fietsoversteek Soesterengweg zijn. Bij een hoofd fietsroute kan binnen ETW30 een fietspad in de voorrang worden gezet. Conform richtlijn (om voorrangsregime gelijk te houden) zou de voetgangersoversteek dan ook in de voorrang moeten. Fietsers blijven bij de rotonde Beukenlaan wel op het fietspad.

De breedte van de Dalweg is nu 7,00 meter, voor 30 km/uur kan deze beter terug worden gebracht naar 5,80 meter, echter voor openbaar vervoer geeft de CROW- richtlijn 'Wegontwerp voor openbaar vervoer' uit 2020 een breedte aan van 6,50 meter voor ETW 30 km/uur.

Bij ETW30 km/uur is openbaar vervoer minder gewenst vanwege het karakter van de weg, de verliestijd en comfort voor reizigers door de aanwezigheid van meerdere snelheidsremmers.



Aanbevolen wordt om klinkerverharding toe te passen, om naar de weggebruiker nog duidelijker te maken welk verkeersgedrag van hem wordt verwacht. Hierbij moet rekening gehouden worden met de effecten voor geluid.

Om 30 km/uur af te dwingen is het nodig om meerdere snelheidsremmers aan te brengen.

#### Resumé

De Dalweg is vormgegeven als GOW50 en om dit om te vormen als ETW30 moeten er veel maatregelen getroffen worden. De rijbaan moet aangepast worden. Het fietspad wordt verwijderd en er zijn meerdere snelheidsremmende maatregelen nodig. Maar ook dan blijft de intensiteit veel te hoog, zie ook verkeersfunctie versus gebruik. Door het aanbrengen van veel maatregelen blijft er geen overeenstemming tussen functie, vormgeving en gebruik.

#### **Snelheidsovergangen**

Bij het handhaven van 50 km/uur is geen snelheidsovergang aanwezig.

Bij 30 km/uur (zowel GOW als ETW) zijn aan beide zijden van het wegvak snelheidsovergangen nodig. Bij de Beukenlaan is een logische overgang net ten westen van de rotonde. Bij de A. Cuyplaan is de overgang ten westen van het kruispunt gepland. Beide overgangen vragen een nadere invulling van een attentieverhoging of snelheidsremmende maatregel.

Een overgang van 50 km/uur naar 30 km/uur op wegvakniveau is niet gewenst, waardoor de overgang bij A. Cuyplaan minder logisch overkomt dan bij de rotonde. Ter hoogte van de rotonde gaat de snelheid al fors omlaag. Vanuit Duurzaam Veilig is de leesbaarheid en begrijpbaarheid van het wegennet ook belangrijk en daarbij past niet een overgang van een verkeersfunctie naar een verblijfsfunctie op een wegvak. Bovendien verandert er nauwelijks iets aan het open karakter langs de weg.

## **2.3 Toets doorstroming/verkeersafwikkeling en oversteekbaarheid**

#### **Doorstroming**

Het traject met het voorgestelde 30 km/uur regime in de Dalwegvisie heeft een lengte van ongeveer 600 meter. Bij het instellen van een 30 km/uur weg doet een weggebruiker er dan gemiddeld een halve minuut langer over (verschil tussen GOW50 en GOW30). Bij een ETW30 zal het reistijdverschil met een GOW50 nog iets hoger liggen dan een halve minuut, omdat op de kruispunten er geen voorrang meer geldt.

Voor de verkeersafwikkelingen op de kruispunten zijn in bijlage 3 de berekeningen weergegeven. Per kruispunt wordt kort ingegaan op de resultaten.

#### **Verkeersafwikkeling en wachttijd auto's**

##### ***Rotonde Dalweg - Beukenlaan***

Voor de rotonde is de verzadigingsgraad berekend voor de referentievariant en variant 1 in de ochtend- en avondspits. Voor deze berekening maakt het niet uit of variant 1 GOW30 of ETW30 is. De rotonde verandert niet door het toepassen van GOW30 of ETW30 en de intensiteiten vrijwel gelijk. De berekeningen zijn weergegeven in bijlage 3. In tabel 2 zijn de maatgevende verzadigingsgraden op de rotonde weergegeven.

Kruispunt	Referentievariant (GOW - 50)		Variant 1 (GOW/ETW-30)	
	Verz.graad in ochtendspits	Verz.graad in avondspits	Verz.graad in ochtendspits	Verz.graad in avondspits
Dalweg – Beukenlaan	0,30	0,50	0,28	0,43

Tabel 2 berekende verzadigingsgraden op de rotonde Beukenlaan/Dalweg

De verzadigingsgraad blijft zowel bij alle situaties (GOW50, GOW30 en ETW30) ver onder de 0,80. Hiermee blijkt de rotonde het verkeer goed te kunnen afwikkelen. Bij het toepassen van 30 km/uur (GOW30 en ETW30) op de Dalweg neemt de verzadigingsgraad nog iets af ten opzichte van het toepassen van 50 km/uur (GOW50) vanwege de iets lagere intensiteiten.

*Opmerking: In de berekening wordt geen rekening gehouden met fietsers in de voorrang. De fietsers zitten op de rotonde in de voorrang, daarmee zal de verzadigingsgraad hoger uitkomen maar op basis van de berekende verzadigingsgraden moet hiervoor voldoende ruimte zijn.*

#### **Kruispunten Dalweg - Dalplein/Raadhuisplein en Dalweg - A. Cuyplaan**

De kruispunten zijn berekend met methode Harders met de volgende beoordelingen.

Grenswaarden:			
Grootte van de wachttijd		Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting		<0	<0
Erg lange wachttijd		50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100	76-125
Matige wachttijd	20 sec.	150	126-175
Kleine wachttijd	15 sec.	200	176-250
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400	251-600
Geen wachttijd	0 sec.	>600	>600

De berekeningen zijn weergegeven in bijlage 3. In tabel 3 zijn de resultaten van de wachttijden in de spitsen op beide kruispunten weergegeven.

Kruispunt	Referentievariant (GOW- 50)		Variant 1 (GOW-30)		Variant 1 (ETW-30)	
	Wachttijd in ochtendspits	Wachttijd in avondspits	Wachttijd in ochtendspits	Wachttijd in avondspits	Wachttijd in ochtendspits	Wachttijd in avondspits
Dalweg – Dalplein/Raadhuisplein	< 15 sec.	15 sec.	< 15 sec.	15 sec.	< 15 sec.	< 15 sec.
Dalweg – A. Cuyplaan	< 15 sec.	15 sec.	< 15 sec.	15 sec.	< 15 sec.	< 15 sec.

Tabel 3 berekende wachttijden voor gemotoriseerd verkeer op kruispunten Dalweg (Dalplein en A. Cuyplaan)

Uit tabel 3 blijkt dat in alle situaties er een kleine tot bijna geen wachttijd is.

#### **Oversteekbaarheid**

In bijlage 4 zijn de berekeningen weergegeven van de oversteekbaarheid voor voetgangers. De voetgangers zijn maatgevend voor de berekening van de oversteekbaarheid (fietsers steken sneller over). Bij de berekeningen is rekening gehouden met de breedte van de oversteek en het kruisende gemotoriseerd verkeer.

Bij de GOW50 en GOW30 is rekening gehouden met een middengeleider. Op alle locaties is een middengeleider aanwezig, zodat een persoon die de weg wil oversteken in feite twee keer een enkele rijstrook oversteeft. Een dergelijke middengeleider vormt een tussenpunt, hetgeen ook voor de verkeersveiligheid positief is. Daarmee is de benodigde hiaattijd voor een oversteek circa 3.5 seconden.

Bij de ETW30 is gerekend met een smallere rijbaan (5,80 meter breed), maar er zijn geen middengeleiders aanwezig.

In tabel 4 is de beoordeling van de oversteekbaarheid van voetgangers weergegeven.

Type weg	Rijbaan	Hiaattijd	Locatie en spits		Locatie en spits		Locatie en spits	
			West van Dalplein		Soesterengweg		Oost van A. Cuyplaan	
			Ochtendspits	Avondspits	Ochtendspits	Avondspits	Ochtendspits	Avondspits
GOW50	Noordbaan	3,5 sec.	goed	goed	goed	goed	goed	goed
	Zuidbaan	3,5 sec.	goed	goed	goed	goed	goed	goed
GOW30	Noordbaan	3,5 sec.	goed	goed	goed	goed	goed	goed
	Zuidbaan	3,5 sec.	goed	goed	goed	goed	goed	goed
ETW30	1 rijbaan	6 sec.	redelijk	matig	redelijk	matig	redelijk	matig

Tabel 4 beoordeling oversteekbaarheid voetgangers op de oversteeken op de Dalweg

Uit tabel 4 blijkt dat op de GOW50 en GOW30 de oversteekbaarheid op alle drie locaties goed is.

Voor GOW50 is het doorgerekend als er geen zebrapad is. Bij aanwezigheid van een zebrapad is de oversteekbaarheid ook goed (in principe geen wachttijd).

Voor een ETW30 is de oversteekbaarheid in de ochtendspits op alle drie locaties redelijk, maar in de avondspits matig. Een belangrijke oorzaak is de oversteek in één etappe (ondanks smallere rijbaan daardoor een langere oversteektijd/hiaattijd) en het kruisen van beide rijbanen gelijktijdig, waardoor er per oversteek met beide verkeersstromen gelijktijdig rekening moet worden gehouden.

Voor de fietsers is de oversteekbaarheid voor alle wegtypes goed.



### 3 Conclusies en advies

In tabel 5 staat een samenvatting van de effecten van de bestudeerde wegtypes op de Dalweg voor de verschillende aspecten gegeven.

Aspecten	GOW-50 (50 met verkeersfunctie)	GOW-30 (30 met verkeersfunctie)	ETW-30 (30 met verblijfsfunctie) Dalwegvisie
Effect op verkeersintensiteiten en routekeuze (verkeersveiligheid en doorstroming)	n.v.t.	Intensiteiten op Dalweg beperkt lager. Een klein deel van het verkeer rijdt via andere wegen. Hierdoor worden enkele woonstraten drukker (en verkeersonveilig) en verkeerswegen iets drukker (iets mindere doorstroming o.a. op Koningsweg)	Intensiteiten op Dalweg beperkt lager. Een klein deel van het verkeer rijdt via andere wegen. Hierdoor worden enkele woonstraten drukker (en verkeersonveilig) en verkeerswegen iets drukker (iets mindere doorstroming o.a. op Koningsweg)
Intensiteit versus functie weg	De intensiteit en veel doorgaand verkeer past bij dit wegtype	Zeer hoge intensiteit en veel doorgaand verkeer past beperkt bij dit wegtype	Zeer hoge intensiteit (met ca. 11.700 mvt/etm veel hoger dan max. 6.000 volgens Handleiding Startprogramma Duurzaam Veilig) en veel doorgaand verkeer past niet bij dit wegtype
Functie weg versus omgeving	De functie past bij de open omgeving	De functie past minder bij de open omgeving.	De functie past niet bij de open omgeving. Er is geen bebouwing direct langs de weg.
Snelheidsovergangen	nvt	Is niet gewenst op een wegvak (vooral bij A. Cuyplaan). De verkeersweg loopt 'dood' zonder dat de omgeving sterk verandert.	Is niet gewenst op een wegvak (vooral bij A. Cuyplaan). De verkeersweg loopt 'dood' zonder dat de omgeving sterk verandert.
Uitwisseling i.v.m. verblijfsactiviteiten	De weg heeft weinig uitwisselingen en past daardoor bij een weg met een verkeersfunctie.	De weg heeft weinig uitwisselingen en past daardoor bij een weg met een verkeersfunctie.	De weg heeft weinig uitwisselingen en heeft daarmee niet het wegbeeld van een erftoegangsweg
Verkeersafwikkeling op kruispunten/wachttijden auto en fiets	Is goed	Is goed	Is goed
Effect op oversteekbaarheid voetgangers	Is goed	Is goed	Is matig tot redelijk, vanwege oversteken in 1 etappe
Positie Fietsverkeer	Gelijk met huidige situatie. Verkeersveilig op fietspad	Gelijk met huidige situatie. Verkeersveilig op fietspad	Fietsers rijden gemengd met autoverkeer. En ondanks de lagere maximum snelheid is dit onveilig dan fietsen op eigen fietspad.
Effect op busverkeer en hulpdiensten	Busverkeer past op deze weg met goede halteermogelijkheden	Enige effecten op doorstroming (op voorwaarde van afstemming snelheidsremmende maatregelen). Maar minder goede comfort	Enige effecten op doorstroming (op voorwaarde van afstemming snelheidsremmende maatregelen). Maar minder goede comfort. In principe is busverkeer ongewenst op een ETW30
Effect op inrichting openbare ruimte	De weg is goed vormgegeven voor een GOW50. Kleine aanpassingen zijn te overwegen	Aanpassingen nodig: veelheid aan snelheidsremmende maatregelen op kruispunten en mogelijk ook op wegvakken	Aanpassingen nodig: veelheid aan snelheidsremmende maatregelen op kruispunten en ook op wegvakken. Daarnaast moet de weg versmald worden en mist de weg de uitstraling van een erftoegangsweg.

Tabel 5: Samenvattingstabel effecten per wegtype op de Dalweg tussen Beukenlaan en A. Cuyplaan

Uit tabel 5 blijkt dat voor de onderzochte aspecten een gebiedsontsluitingsweg veel beter scoort dan een erftoegangsweg.

Conform Duurzaam Veilig is er een goede overeenstemming tussen functie, vormgeving, gebruik en omgeving bij de GOW50. Het is een weg met een open omgeving met veel (doorgaand) verkeer, weinig uitwisselingen en er zijn vrijliggende fietspaden en er is een bus aanwezig met haltehavens en op de kruispunten zijn middengeleiders aanwezig. Dit zijn allemaal kenmerken welke passen bij een gebiedsontsluitingsweg.

Bij een vergelijking van GOW50 en GOW30 is ook op de meeste aspecten een snelheid van 50 km/uur voor de Dalweg logischer. Dit komt vooral door de hoge intensiteiten en het hoge aandeel doorgaand verkeer op de Dalweg, het grotendeels open karakter van de weg en de al goed ingerichte weg voor een GOW 50. Bij een GOW30 ontstaan er verdringingseffecten van verkeer naar andere wegen. Enerzijds naar woonstraten welke minder geschikt zijn voor extra verkeer (verkeersonveiliger) en anderzijds worden andere verkeerswegen iets drukker, o.a. op de Koningsweg wat ten koste gaat van de doorstroming. Bovendien is het goed te beseffen dat met de herinrichting van de wegen, om de wettelijke snelheidslimiet van 30 km/uur af te dwingen, substantiële kosten gemoeid zijn. Door combinatie met (groot) onderhoud van wegen kunnen uiteraard de kosten wel enigszins gedrukt worden. Maar ook na toepassen van diverse maatregelen blijft de weg het karakter houden van de verkeersweg (o.a. weinig uitwisselingen en open omgeving). Hierdoor is het ook niet geloofwaardig om 30 km/uur te gaan rijden.

**Ons advies is dan ook om de Dalweg als GOW50 te laten.**

Op de Dalweg is de vormgeving, gebruik en omgeving, conform Duurzaam Veilig, volledig afgestemd op een GOW50.

Overwogen kan worden om de barrièrewerking tussen het Dalplein en het Stadhuisplein te verminderen door ter hoogte van/nabij het kruispunt een maatregel aan te brengen om de snelheid iets te verlagen en de attentie van de weggebruiker te verhogen. Wij denken hieraan het toepassen van een plateau welke afgestemd is op de bus. Een alternatief zou een rotonde kunnen zijn. Met een rotonde wordt de snelheid sterk verlaagd en wordt daarmee de oversteekbaarheid vergroot. Het nadeel van een rotonde zijn de kosten en het ruimtegebruik. Bij een GOW50 met vrijliggende fietspaden en voetpaden is er een buitenstraal van 27,5 meter nodig (zonder voetpaden straal van 23,5 meter).

Bij de Soesterengweg is een fietstunnel aanwezig. In principe is dit een goede maatregelen bij een GOW50. Wel is een fietstunnel veelal sociaal onveilig. Een overweging is om hier een gelijkvloerse oversteek te maken in de vorm van een fietsrotonde of door middel van een uitbuiging, zie figuur 1. Bij deze locaties steken alleen fietsers en voetgangers over en zou een uitbuiging daarmee volstaan. De veiligheid is al gewaarborgd door een oversteek in 2 etappes en vanwege uitbuiging, welke een snelheidsverlagend effect heeft. Uit eerdere berekeningen blijkt ook dat de oversteekbaarheid in 2 etappes goed is. Daarom heeft onze voorkeur de oplossing met de uitbuiging.



Figuur 1 Schematische weergave van oplossing met een fietsrotonde en een oplossing met uitbuiging (rechts).

Tenslotte, ook verder in Nederland gebeurt een en ander met betrekking tot de afweging 30 of 50 km/uur op wegen binnen de bebouwde kom. In onderstaand kader is een tweetal relevante ontwikkelingen benoemd.

### **Externe ontwikkelingen**

*In oktober 2020 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen waarbij binnen de bebouwde kom de 'standaard' snelheidslimiet wordt teruggebracht van 50 naar 30 kilometer per uur. De motie laat wel ruimte voor een hogere maximum snelheid als het veilig kan. Het gaat vooral om 50-wegen waar geen ruimte is om deze veilig in te richten (bijv. geen ruimte voor vrijliggende fietspaden of veel erfaansluitingen). Met deze maatregel hopen de partijen het aantal verkeersdoden te doen dalen. Uitzonderingen zijn nog wel mogelijk, bijvoorbeeld op doorgaande wegen of plekken waar dit veilig kan. De Dalweg is een doorgaande weg welke veilig is vormgegeven met vrijliggende fietspaden en veilige oversteekplaatsen en is daarmee geschikt om 50 km/uur te blijven.*

*De Minister is momenteel bezig met de uitwerking hiervan en zal in de loop van het jaar komen met een afwegingskader, dat wegbeheerders helpt bij hun afwegingen voor het veilig inrichten en beheren van wegen binnen de bebouwde kom.*

*Enkele maanden eerder, in juni 2020, heeft de SWOV een onderzoek gepubliceerd naar GOW30-wegen. Dit onderzoek concludeert het volgende:*

*Gezien de genoemde nadelen en complicaties lijkt het niet wenselijk en haalbaar om de algemene limiet binnen de bebouwde kom te verlagen naar 30 km/uur. Wel zal er een lagere snelheidslimiet moeten gaan gelden op 50 km/uur-wegen waar fietsers nog steeds niet fysiek gescheiden zijn van het gemotoriseerde verkeer – en waar ook op langere termijn de aanleg van een fietspad niet mogelijk is. Er zal volgens de SWOV ook een nieuwe wegcategorie moeten worden ingesteld: de 30 km/uur-gebiedsontsluitingsweg (GOW30).*

*De inrichting van de GOW30 zal anders zijn dan van straten in een Zone 30. Belangrijk is wel dat de in te stellen snelheidslimiet van 30km/uur geloofwaardig is. Vanuit het punt van geloofwaardige limieten én bereikbaarheid blijven in grote stedelijke gebieden veilige, ontsluitende toegangswegen nodig waar het gemotoriseerd verkeer vlot stroomt. Op straten waar een snelheidslimiet van 50 km/uur of 70 km/uur zal blijven gelden, moet een fysieke scheiding van fietsers en gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd.*

*Voorwaarden voor verdere inrichting van de aangewezen GOW30-straten zijn: goede inpassing van GOW30 in de wegategorisering; een duidelijke set van minimumeisen voor de inrichting van de GOW30; regelgeving die het verschil tussen GOW30 en GOW50 ondersteunt; voldoende deskundigheid en middelen op gemeentelijk niveau.*



## BIJLAGEN

Bijlage 1	Ruimtelijke ontwikkelingen Dalwegvisie en verkeersgeneratie
Bijlage 2	Verkeersintensiteiten 2030 bij 50 km/uur en 30 km/uur
Bijlage 3	Berekeningen Verkeersafwikkeling
Bijlage 4	Berekeningen Oversteekbaarheid

## Bijlage 1 Ruimtelijke ontwikkelingen Dalwegvisie en verkeersgeneratie

In onderstaande tabel staan de ontwikkelingen voor Raadhuisplein en Dalplein weergegeven. Per ontwikkeling staat de oppervlakte, en de gemiddelde verkeersgeneratie per etmaal.

	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal/ opper-vlakte	Eenheid	verkeersgeneratie per eenheid	Reken-eenheid	totale verkeersgeneratie	gemiddelde verkeersgeneratie mvt afgerond
<b>noord: aansluiting Raadhuisplein</b>							
gemeentehuis	kantoorfunctie	8231	100 m <sup>2</sup> bvo	7,20	82,31	592,6	
gemeentehuis	baliefunctie (dienstverlening)	557	100 m <sup>2</sup> bvo	13,60	5,57	75,8	
nieuwe maatschappelijke functies	cultureel centrum/ verenigingsgebouw	2250	100 m <sup>2</sup> bvo	10,00	22,5	225,0	
nieuwe woningen	regulier woningen	200	woning	7,00	200	1400,0	
						<b>2293,4</b>	<b>2300</b>
<b>zuid: aansluiting Dalplein</b>							
Sportboulevard	verenigingsgebouw/ sportkantine/cultureel centrum	180	100 m <sup>2</sup> bvo	10,00	1,8	18,0	
Sportboulevard	sporthal/sportzaal	2100	100 m <sup>2</sup> bvo	9,95	21	209,0	
Sportboulevard	tribune (400 uitschuifbaar, alleen bij evenementen)		zitplaats	0,18	0	0,0	
Sportboulevard	sportschool/fitness etc.	800	100 m <sup>2</sup> bvo	34,35	8	274,8	
Sportboulevard	zwembad	740	100 m <sup>2</sup> bassin	31,50	7,4	233,1	
Sportboulevard	wellness (sauna) (zonder buitenbad)	230	100 m <sup>2</sup> bvo	9,85	2,3	22,7	
woningen Dalplein 10-104	woning	48	woning	7,00	48	336,0	
ruimte ook voor externe klanten	sport/ recreatie binnen	200	100 m <sup>2</sup> bvo	10,00	2	20,0	
zorgwoningen	woning	116	woning	7,00	116	812,0	
praktijkruimtes/ zorgverlening	praktijk/ apotheek	2072	100 m <sup>2</sup> bvo	136,10	1	136,1	
woningen Dalplein 1-59	woning	29	woning	7,00	29	203,0	
nieuwe sporthal	sporthal	2293	100 m <sup>2</sup> bvo	9,95	22,93	228,2	
nieuwe sporthal	tribune	100	zitplaats	1,00	1	100,0	
Slakkenhuis	kantoorfunctie	95	100 m <sup>2</sup> bvo	7,20	0,95	6,8	
						<b>2599,6</b>	<b>2600</b>

## **Bijlage 2 Verkeersintensiteiten 2030 bij 50 km/uur en 30 km/uur**

De volgende plots zijn sepeeraat aangeleverd:

- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 Referentiesituatie (50km/uur op Dalweg)
- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 variant 1 (30 km/uur op Dalweg traject Dalwegvisie)
- Belasting motorvoertuigen per etmaal 2030 variant 2 (30 km/uur op Dalweg traject Beukenlaan-Steenhoffstraat)
- Verschilplot motorvoertuigen per etmaal variant 1 t.o.v. Referentie
- Verschilplot motorvoertuigen per etmaal variant 2 t.o.v. Referentie



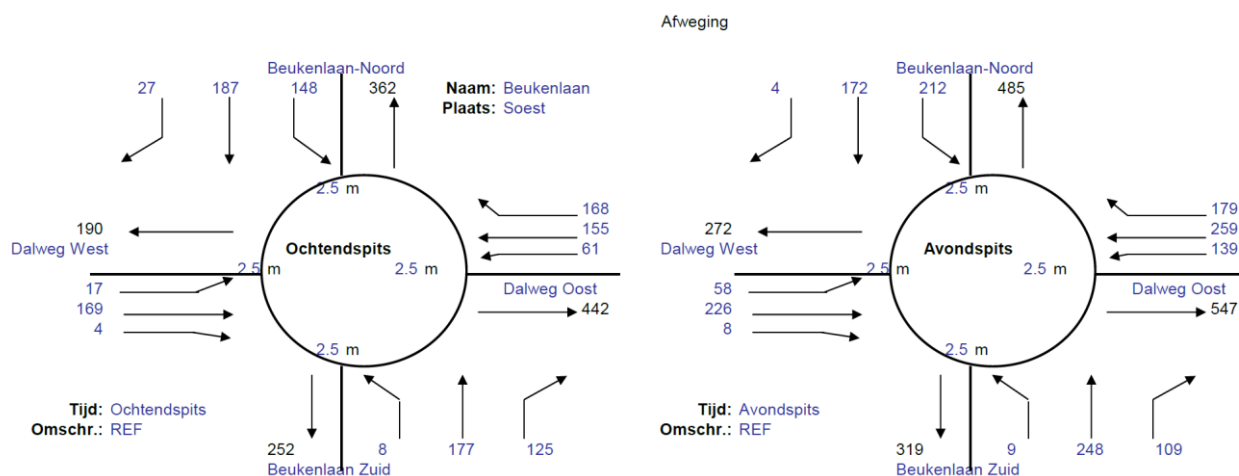
## Bijlage 3 Berekeningen Verkeersafwikkeling

Berekeningen verkeersafwikkeling voor:

1. Ronde Dalweg/Beukenlaan (op basis van meerstrookse rotondeverkenner)
2. Kruispunten Dalplein/Raadhuisplein en Dalweg/A. Cuyplaan (op basis van Harders)

### Rotonde Dalweg/Beukenlaan

Referentievariant, Dalweg 50 km/h (GOW)



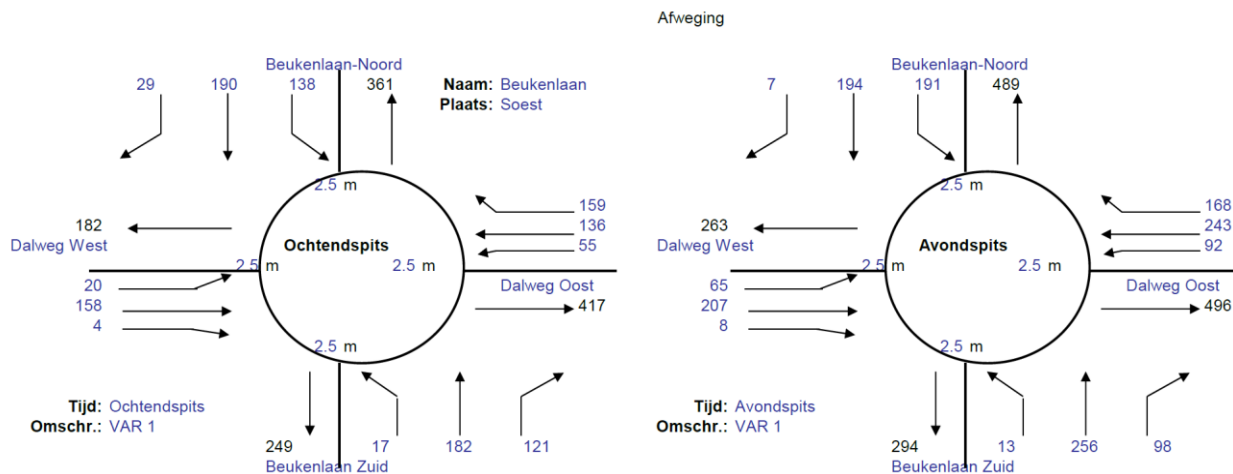
Resultaten	Ochtendspits			Avondspits			VG ≤ 0,80 en Tgem < 50 s/pae	
	VG	ri.	Tgem	ri.	VG	ri.		
1str. rotonde	0.30	O	4.0	O	0.50	O	6.2	OK
Passeerb. rotonde	0.25	N	3.7	N	0.34	N	4.8	OK
Partiële eirotonde	0.31	O	4.2	O	0.51	O	6.5	OK
Partiële eirotonde --	0.29	N	4.1	Z	0.36	N	5.4	OK
Partiële turborotonde	0.24	ZR	3.7	WL	0.35	OL	4.9	OK
Partiële turborotonde --	0.27	NL	3.9	NL	0.35	NL	5.1	OK
Eirotonde	0.31	O	4.2	O	0.50	O	6.3	OK
Eirotonde	0.29	N	4.1	Z	0.36	N	5.3	OK
Turborotonde	0.17	OL	3.7	WL	0.35	OL	4.8	OK
Turborotonde	0.27	NL	3.9	NL	0.35	NL	5.1	OK
Knierotonde	0.16	OL	3.6	ZL	0.32	OL	4.5	OK
Knierotonde	0.24	OR	3.7	WL	0.36	OR	4.8	OK
Knierotonde	0.27	NL	3.9	NL	0.35	NL	5.1	OK
Knierotonde	0.25	NL	3.6	NL	0.35	OL	4.8	OK
Spiraalrotonde	0.14	WM	3.6	WM	0.22	OM	4.3	OK
Spiraalrotonde	0.15	NM	3.5	ZM	0.24	OR	4.3	OK
Rotorotonde	0.13	NL	3.3	WL	0.18	NL	3.8	OK
Specifieke 3-taks rotondes:								
Gestr. knie --	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie --	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde --	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde --	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt



13:08 2021-04-19

**Variant 1 Dalweg 30 km/h (ETW/GOW)**

Voor de rotonde zijn de intensiteiten op de rotonde Beukenlaan/Dalweg voor de ETW30 en de GOW30 vergelijkbaar.



Resultaten	Ochtendspits		Avondspits		VG ≤ 0,80 en Tgem < 50 s/pae
	VG	ri.	VG	ri.	
1str. rotonde	0.28	N	0.43	O	OK
Passeerb. rotonde	0.25	N	0.33	N	OK
Partiële eirotonde	0.28	O	0.45	O	OK
Partiële eirotonde --	0.28	N	0.35	N	OK
Partiële turborotonde	0.23	ZR	0.30	ZR	OK
Partiële turborotonde --	0.26	NL	0.34	NL	OK
Eirotonde	0.28	O	0.44	O	OK
Eirotonde --	0.28	N	0.35	N	OK
Turborotonde	0.15	OL	0.29	OL	OK
Turborotonde --	0.26	NL	0.34	NL	OK
Knierotonde	0.17	ZL	0.27	OL	OK
Knierotonde --	0.22	OR	0.34	OR	OK
Knierotonde	0.26	NL	0.34	NL	OK
Knierotonde --	0.24	NL	0.32	NL	OK
Spiraalrotonde	0.13	WM	0.21	OM	OK
Spiraalrotonde --	0.15	ZM	0.23	ZM	OK
Rotorrotonde	0.12	NL	0.16	NM	OK
Specifieke 3-taks rotondes:					
Gestr. knie --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Gestr. knie   --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Gestr. knie --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Gestr. knie   --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Sterrotonde --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Sterrotonde   --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Sterrotonde --	nvt	nvt	nvt	nvt	
Sterrotonde   --	nvt	nvt	nvt	nvt	







Referentievariant, Dalweg 50 km/h (GOW)

Middengeleider 6 meter breed

Ochtendspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	72	743	671	0 sec.	Ja
4	32	595	534	<15 sec.	Ja
5	1	595	534	<15 sec.	Ja
6	28	595	534	<15 sec.	Ja
9	60	716	656	0 sec.	Ja
10	25	587	523	<15 sec.	Ja
11	1	587	523	<15 sec.	Ja
12	38	587	523	<15 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	33	708	675	0 sec.	Ja
4	99	514	347	<15 sec.	Ja
5	1	514	347	<15 sec.	Ja
6	67	514	347	<15 sec.	Ja
9	33	708	675	0 sec.	Ja
10	56	383	242	15 sec.	Ja
11	0	383	242	0 sec.	Ja
12	85	383	242	15 sec.	Ja

Wachttijd 15 sec → kleine wachttijd, acceptabel

Variante 1, Dalweg 30 km/h (GOW)

Middengeleider 6 meter breed

Ochtendspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	69	761	692	0 sec.	Ja
4	32	643	582	<15 sec.	Ja
5	1	643	582	<15 sec.	Ja
6	28	643	582	<15 sec.	Ja
9	70	743	673	0 sec.	Ja
10	25	615	551	<15 sec.	Ja
11	1	615	551	<15 sec.	Ja
12	38	615	551	<15 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	32	728	696	0 sec.	Ja
4	99	571	404	<15 sec.	Ja
5	1	571	404	<15 sec.	Ja
6	67	571	404	<15 sec.	Ja
9	33	766	733	0 sec.	Ja
10	60	450	310	<15 sec.	Ja
11	0	450	310	0 sec.	Ja
12	80	450	310	<15 sec.	Ja

Wachttijd <15 sec → Bijna geen wachttijd, acceptabel

Variante 1, Dalweg 30 km/h (ETW)

Plateau, rechts heeft voorrang, geen middengeleider

NB: de berekeningen zijn een benadering omdat geen rekening gehouden wordt met vertraging van verkeer van rechts dat voor eventueel ander verkeer moet wachten. Ook is niet gerekend met fietsers van rechts. Voor het autoverkeer is de extra vertraging door ook fietsers rechts voorrang te geven nauwelijks hoger. De overstekende fietsaantallen zijn naar verwachting laag en fietsers tellen minder mee in de berekeningen (lagere PAE waarde). Uit een korte check van de resultaten zal het wel betrekken van de fietsers in de berekening geen wijzigingen in de conclusies geven.

De berekening wordt per tak bekeken, rechtsaf wordt niet meegerekend.

*Komend vanaf Dalplein (Dalweg oost komt van rechts)*

Dalplein rechtdoor = richting 5

Dalplein linksaf = richting 6

Dalweg oost = richting 1, 2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	69	1210	1141	0 sec.	Ja
4	0	568	539	0 sec.	Ja
5	1	568	539	<15 sec.	Ja
6	28	568	539	<15 sec.	Ja
9	0	850	850	0 sec.	Ja
10	0	568	568	0 sec.	Ja
11	0	568	568	0 sec.	Ja
12	0	568	568	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	32	1210	1178	0 sec.	Ja
4	0	560	492	0 sec.	Ja
5	1	560	492	<15 sec.	Ja
6	67	560	492	<15 sec.	Ja
9	0	810	810	0 sec.	Ja
10	0	560	560	0 sec.	Ja
11	0	560	560	0 sec.	Ja
12	0	560	560	0 sec.	Ja

*Komend vanaf Dalweg west (Dalplein komt van rechts)*

Dalweg west rechtdoor = richting 5

Dalweg west linksaf = richting 6

Dalplein = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	28	1210	1182	0 sec.	Ja
4	0	903	603	0 sec.	Ja
5	230	903	603	0 sec.	Ja
6	70	903	603	0 sec.	Ja
9	0	1190	1190	0 sec.	Ja
10	0	903	903	0 sec.	Ja
11	0	903	903	0 sec.	Ja
12	0	903	903	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	67	1210	1143	0 sec.	Ja
4	0	798	356	0 sec.	Ja
5	409	798	356	<15 sec.	Ja
6	33	798	356	<15 sec.	Ja
9	0	1110	1110	0 sec.	Ja
10	0	798	798	0 sec.	Ja
11	0	798	798	0 sec.	Ja
12	0	798	798	0 sec.	Ja

*Komend vanaf Raadhuisplein (Dalweg west komt van rechts)*

Raadhuisplein rechtdoor = richting 5

Raadhuisplein linksaf = richting 6

Dalweg west = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtend spits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	70	1210	1140	0 sec.	Ja
4	0	623	584	0 sec.	Ja
5	1	623	584	<15 sec.	Ja
6	38	623	584	<15 sec.	Ja
9	0	870	870	0 sec.	Ja
10	0	623	623	0 sec.	Ja
11	0	623	623	0 sec.	Ja
12	0	623	623	0 sec.	Ja

Avond spits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	33	1210	1177	0 sec.	Ja
4	0	520	440	0 sec.	Ja
5	0	520	440	0 sec.	Ja
6	80	520	440	<15 sec.	Ja
9	0	790	790	0 sec.	Ja
10	0	520	520	0 sec.	Ja
11	0	520	520	0 sec.	Ja
12	0	520	520	0 sec.	Ja

*Komend vanaf Dalweg oost (Raadhuisplein komt van rechts)*

Dalweg oost rechtdoor = richting 5

Dalweg oost linksaf = richting 6

Raadhuisplein = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	38	1210	1172	0 sec.	Ja
4	0	895	529	0 sec.	Ja
5	297	895	529	<15 sec.	Ja
6	69	895	529	<15 sec.	Ja
9	0	1210	1210	0 sec.	Ja
10	0	895	895	0 sec.	Ja
11	0	895	895	0 sec.	Ja
12	0	895	895	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	80	1210	1130	0 sec.	Ja
4	0	808	401	0 sec.	Ja
5	375	808	401	<15 sec.	Ja
6	32	808	401	<15 sec.	Ja
9	0	1130	1130	0 sec.	Ja
10	0	808	808	0 sec.	Ja
11	0	808	808	0 sec.	Ja
12	0	808	808	0 sec.	Ja

*Samenvattend wachttijden Dalweg 30 km/h ETW:*

Tak	OS	AS
Dalplein	< 15 sec	< 15 sec
Dalweg west	0 sec	< 15 sec
Raadhuisplein	< 15 sec	< 15 sec
Dalweg oost	< 15 sec	< 15 sec

*Wachttijd < 15 sec → bijna geen wachttijd, acceptabel*

## Kruispunt Dalweg/A. Cuyplaan

### Intensiteiten

#### Intensiteit Referentievariant (50km/uur)

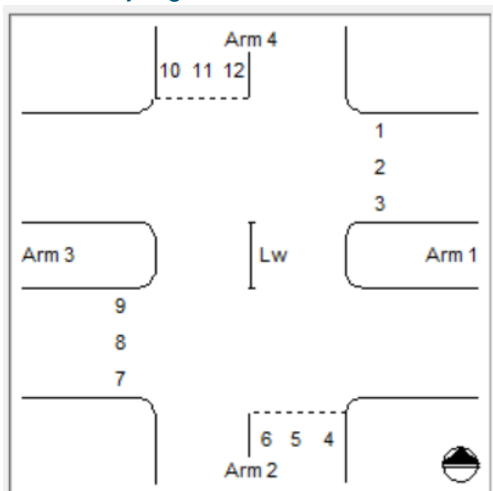
Kruispunt Dalweg-Cuyplaan OS pae 2030H				Kruispunt Dalweg-Cuyplaan AVS pae 2030H			
Cuyplaan				Cuyplaan			
80	5	31		128	12	20	
			41				32
Dalweg			400	Dalweg			401
			5				14
	51				77		
	272				547		
	12				21		
			12				12
			9				9
			3				8
Cuyplaan				Cuyplaan			

#### Intensiteit Variant 1 (30km/uur) voor ETW30 en GOW30

Kruispunt Dalweg-Cuyplaan OS pae 2030H				Kruispunt Dalweg-Cuyplaan AVS pae 2030H			
Cuyplaan				Cuyplaan			
76	5	33		95	38	23	
			46				36
Dalweg			361	Dalweg			355
			5				32
	43				69		
	247				501		
	10				19		
			11				11
			10				9
			3				8
Cuyplaan				Cuyplaan			

### Richtingnummers (systematisch plaatje) en grenswaarden

Huidige middengeleider is 3 meter breed, waarbij de hoofdrichting wel gebruik kan maken van de geleider, maar de zijwegen niet.



#### Grenswaarden:

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd >20 sec.	100	76-125
Matige wachttijd 20 sec.	150	126-175
Kleine wachttijd 15 sec.	200	176-250
Bijna geen wachttijd <15 sec.	400	251-600
Geen wachttijd 0 sec.	>600	>600



Referentievariant, Dalweg 50 km/h (GOW)

Berekening met middengeleider 6 meter breed t.b.v. hoofdrichting [richtingen 1,2,3 en 7,8,9]

Ochtendspits

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	6	827	821	0 sec.	Ja
4	3	521	497	<15 sec.	Ja
5	9	521	497	<15 sec.	Ja
6	12	521	497	<15 sec.	Ja
9	51	782	731	0 sec.	Ja
10	80	707	590	<15 sec.	Ja
11	6	707	590	<15 sec.	Ja
12	31	707	590	<15 sec.	Ja

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	14	605	591	<15 sec.	Ja
4	8	458	429	<15 sec.	Ja
5	9	458	429	<15 sec.	Ja
6	12	458	429	<15 sec.	Ja
9	77	774	697	0 sec.	Ja
10	128	666	506	<15 sec.	Ja
11	12	666	506	<15 sec.	Ja
12	20	666	506	<15 sec.	Ja

Berekening zonder middengeleider tbv zijwegen [richtingen 4,5,6 en 10,11,12]

Ochtendspits

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	6	930	924	0 sec.	Ja
4	3	350	326	<15 sec.	Ja
5	9	350	326	<15 sec.	Ja
6	12	350	326	<15 sec.	Ja
9	51	790	739	0 sec.	Ja
10	80	553	436	<15 sec.	Ja
11	6	553	436	<15 sec.	Ja
12	31	553	436	<15 sec.	Ja

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	14	710	696	0 sec.	Ja
4	8	227	198	15 sec.	Ja
5	9	227	198	15 sec.	Ja
6	12	227	198	15 sec.	Ja
9	77	810	733	0 sec.	Ja
10	128	525	365	<15 sec.	Ja
11	12	525	365	<15 sec.	Ja
12	20	525	365	<15 sec.	Ja

Wachttijd in ochtendspits < 15 sec, in avondspits 15 sec

Variante 1, Dalweg 30 km/h (GOW)

Berekening met middengeleider 6 meter breed tbv hoofdrichting [richtingen 1,2,3 en 7,8,9]

Ochtendspits

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	6	893	887	0 sec.	Ja
4	3	544	520	<15 sec.	Ja
5	10	544	520	<15 sec.	Ja
6	11	544	520	<15 sec.	Ja
9	43	802	759	0 sec.	Ja
10	76	731	616	0 sec.	Ja
11	6	731	616	0 sec.	Ja
12	33	731	616	0 sec.	Ja

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	32	649	617	0 sec.	Ja
4	8	496	468	<15 sec.	Ja
5	9	496	468	<15 sec.	Ja
6	11	496	468	<15 sec.	Ja
9	69	786	717	0 sec.	Ja
10	95	630	474	<15 sec.	Ja
11	38	630	474	<15 sec.	Ja
12	23	630	474	<15 sec.	Ja

Berekening zonder middengeleider t.b.v. zijwegen [richtingen 4,5,6 en 10,11,12]

Ochtendspits

Avondspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	6	950	944	0 sec.	Ja
4	3	387	363	<15 sec.	Ja
5	10	387	363	<15 sec.	Ja
6	11	387	363	<15 sec.	Ja
9	43	830	787	0 sec.	Ja
10	76	589	474	<15 sec.	Ja
11	6	589	474	<15 sec.	Ja
12	33	589	474	<15 sec.	Ja

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	32	750	718	0 sec.	Ja
4	8	259	231	15 sec.	Ja
5	9	259	231	15 sec.	Ja
6	11	259	231	15 sec.	Ja
9	69	830	761	0 sec.	Ja
10	95	432	276	<15 sec.	Ja
11	38	432	276	<15 sec.	Ja
12	23	432	276	<15 sec.	Ja

Wachttijd in ochtendspits <15 sec, in avondspits 15 seconden

Variant 1, Dalweg 30 km/h (ETW)

Plateau, rechts voorrang, geen middengeleider

NB: de berekeningen zijn een benadering omdat geen rekening gehouden wordt met vertraging van verkeer van rechts dat voor eventueel ander verkeer moet wachten. Ook is niet gerekend met fietsers van rechts. Voor het autoverkeer is de extra vertraging door ook fietsers rechts voorrang te geven nauwelijks hoger. De overstekende fietsaantallen zijn naar verwachting laag en fietsers tellen minder mee in de berekeningen (lagere PAE waarde). Uit een korte check van de resultaten zal het wel betrekken van de fietsers in de berekening geen wijzigingen in de conclusies geven.

De berekening wordt per tak bekeken, rechtsaf wordt niet meegerekend.

Komend vanaf A. Cuyplaan zuid (Dalweg oost komt van rechts)

A. Cuyplaan zuid rechtdoor = richting 5

A. Cuyplaan zuid linksaf = richting 6

Dalweg oost = richting 1, 2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Avondspits

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	6	1210	1204	0 sec.	Ja
4	0	593	572	0 sec.	Ja
5	10	593	572	<15 sec.	Ja
6	11	593	572	<15 sec.	Ja
9	0	830	830	0 sec.	Ja
10	0	593	593	0 sec.	Ja
11	0	593	593	0 sec.	Ja
12	0	593	593	0 sec.	Ja

Berekening:					
Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	32	1210	1178	0 sec.	Ja
4	0	576	556	0 sec.	Ja
5	9	576	556	<15 sec.	Ja
6	11	576	556	<15 sec.	Ja
9	0	830	830	0 sec.	Ja
10	0	576	576	0 sec.	Ja
11	0	576	576	0 sec.	Ja
12	0	576	576	0 sec.	Ja

*Komend vanaf Dalweg west (A. Cuyplaan zuid komt van rechts)*

Dalweg west rechtdoor = richting 5

Dalweg west linksaf = richting 6

A. Cuyplaan zuid = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	11	1210	1199	0 sec.	Ja
4	0	987	696	0 sec.	Ja
5	248	987	696	0 sec.	Ja
6	43	987	696	0 sec.	Ja
9	0	1210	1210	0 sec.	Ja
10	0	987	987	0 sec.	Ja
11	0	987	987	0 sec.	Ja
12	0	987	987	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	11	1210	1199	0 sec.	Ja
4	0	955	386	0 sec.	Ja
5	500	955	386	<15 sec.	Ja
6	69	955	386	<15 sec.	Ja
9	0	1210	1210	0 sec.	Ja
10	0	955	955	0 sec.	Ja
11	0	955	955	0 sec.	Ja
12	0	955	955	0 sec.	Ja

*Komend vanaf A. Cuyplaan noord (Dalweg west komt van rechts)*

A. Cuyplaan noord rechtdoor = richting 5

A. Cuyplaan noord linksaf = richting 6

Dalweg west = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	43	1210	1167	0 sec.	Ja
4	0	642	603	0 sec.	Ja
5	6	642	603	0 sec.	Ja
6	33	642	603	0 sec.	Ja
9	0	950	950	0 sec.	Ja
10	0	642	642	0 sec.	Ja
11	0	642	642	0 sec.	Ja
12	0	642	642	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	69	1210	1141	0 sec.	Ja
4	0	475	414	0 sec.	Ja
5	38	475	414	<15 sec.	Ja
6	23	475	414	<15 sec.	Ja
9	0	750	750	0 sec.	Ja
10	0	475	475	0 sec.	Ja
11	0	475	475	0 sec.	Ja
12	0	475	475	0 sec.	Ja

*Komend vanaf Dalweg oost (A. Cuyplaan noord komt van rechts)*

Dalweg oost rechtdoor = richting 5

Dalweg oost linksaf = richting 6

A. Cuyplaan noord = richting 1,2 en 3 (komt van rechts, heeft voorrang)

Ochtendspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	33	1210	1177	0 sec.	Ja
4	0	872	505	0 sec.	Ja
5	361	872	505	<15 sec.	Ja
6	6	872	505	<15 sec.	Ja
9	0	1130	1130	0 sec.	Ja
10	0	872	872	0 sec.	Ja
11	0	872	872	0 sec.	Ja
12	0	872	872	0 sec.	Ja

Avondspits

Berekening:

Rich-ting	Inten-siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest-cap. pae/u	Wacht-tijd	Accep-tabel
3	23	1210	1187	0 sec.	Ja
4	0	842	455	0 sec.	Ja
5	355	842	455	<15 sec.	Ja
6	32	842	455	<15 sec.	Ja
9	0	1070	1070	0 sec.	Ja
10	0	842	842	0 sec.	Ja
11	0	842	842	0 sec.	Ja
12	0	842	842	0 sec.	Ja

*Samenvattend wachttijden Dalweg 30 km/h ETW:*

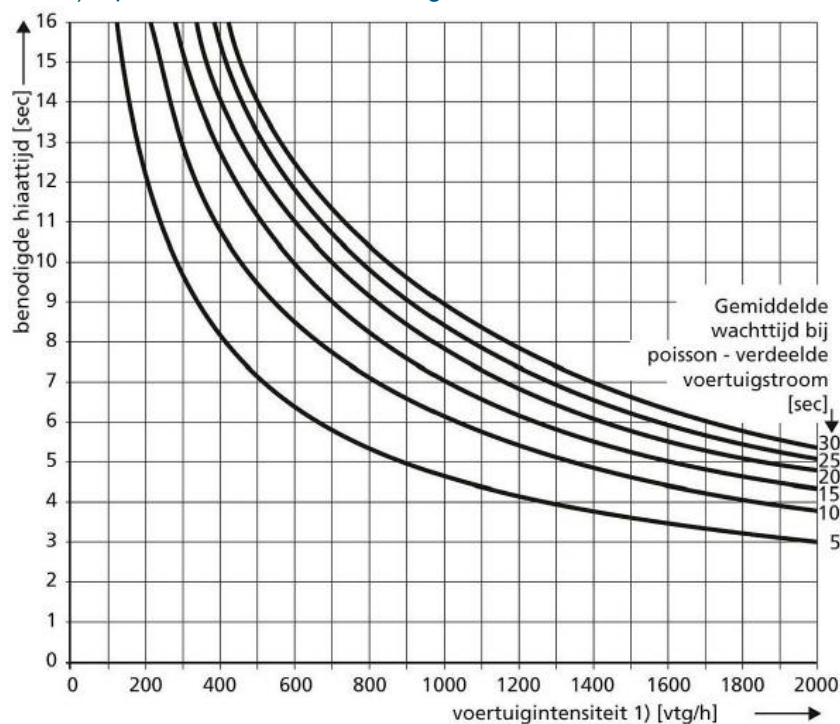
<b>Tak</b>	<b>OS</b>	<b>AS</b>
Dalplein	< 15 sec	< 15 sec
Dalweg west	0 sec	< 15 sec
Raadhuisplein	0 sec	< 15 sec
Dalweg oost	< 15 sec	< 15 sec



## Bijlage 4 Berekeningen Oversteekbaarheid

### Oversteekbaarheid Dalweg voor voetgangers

De beoordeling van de oversteekbaarheid heeft plaatsgevonden op basis van CROW-normen ("ASVV 2012"), op basis van onderstaande grafiek en tabel.



In onderstaande tabel is de kwalificatie weergegeven van wachttijden voor overstekende voetgangers op niet door verkeerslichten geregelde plaatsen (bron: ASVV 2012)

Gemiddelde wachttijd [sec]	Bij Poisson-verdeelde voertuigstroom is voor 95% van de voetgangers de gemiddelde wachttijd kleiner dan [sec] <sup>1)</sup>	Kwalificatie
0 - 5	0 - 20	goed
5 - 10	20 - 35	redelijk
10 - 15	35 - 50	matig
15 - 30	50 - 90	slecht
≥ 30	≥ 90	zeer slecht

**Opmerking**  
 Bij geregelde oversteekplaatsen is de kwalificatie milder  
 1) Bij een niet-Poisson-verdeelde voertuigstroom is de wachttijd doorgaans korter

Berekening en beoordeling van de wachttijden

Oversteek voetgangers, intensiteit (Pae per uur)

			West van Dalplein		Soesterengweg		Oost van Cuyplaan	
hiaattijd			OS	AS	OS	AS	OS	AS
REF-GOW 50km/h	noordbaan	3,5 sec	384	577	493	541	446	447
	zuidbaan	3,5 sec	442	547	335	645	306	575
VAR 1-GOW 30km/h	noordbaan	3,5 sec	350	503	448	461	423	423
	zuidbaan	3,5 sec	418	495	300	589	283	532
VAR 1-ETW 30 km/h		6 sec	768	998	748	1050	706	955

Oversteek voetgangers, wachttijd

			West van Dalplein		Soesterengweg		Oost van Cuyplaan	
hiaattijd			OS	AS	OS	AS	OS	AS
REF-GOW 50km/h	noordbaan	3,5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec
	zuidbaan	3,5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec
VAR 1-GOW 30km/h	noordbaan	3,5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec
	zuidbaan	3,5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec	0-5 sec
VAR 1-ETW 30 km/h		6 sec	5-10 sec	10-15 sec	5-10 sec	10-15 sec	5-10 sec	10-15 sec

Oversteek voetgangers, kwaliteit

			West van Dalplein		Soesterengweg		Oost van Cuyplaan	
hiaattijd			OS	AS	OS	AS	OS	AS
REF-GOW 50km/h	noordbaan	3,5 sec	goed	goed	goed	goed	goed	goed
	zuidbaan	3,5 sec	goed	goed	goed	goed	goed	goed
VAR 1-GOW 30km/h	noordbaan	3,5 sec	goed	goed	goed	goed	goed	goed
	zuidbaan	3,5 sec	goed	goed	goed	goed	goed	goed
VAR 1-ETW 30 km/h		6 sec	redelijk	matig	redelijk	matig	redelijk	matig

Opmerking: voor fietsers is de oversteekbaarheid voor alle wegtypes op alle locaties goed. Fietsers steken met hogere snelheid over dan voetgangers en hebben daardoor een lagere hiaattijd.

## **Bijlage 3    Aanvullend verkeersonderzoek**

## Notitie / Memo

**HaskoningDHV Nederland B.V.**  
**Mobility & Infrastructure**

Aan: Gemeente Soest: Brigite de Jonge, Jarno Brouwer, Bas Bonhoff  
Van: Jon van Dijk  
Datum: 6 april 2022  
Kopie: Albert Nauta, Arno Lambregtse  
Ons kenmerk: BI5060-MI-NT-220302-1151  
Classificatie: Projectgerelateerd

**Onderwerp: Aanvullende berekeningen Dalweg, Soest**

---

### 1. Inleiding

De gemeente Soest heeft het voornemen het gebied langs de Dalweg nabij het gemeentehuis te ontwikkelen tot een woonwijk met maximaal 250 woningen en 1.100 m<sup>2</sup> aan voorzieningen. Het gebied wordt begrensd door de perceelgrenzen van de achtertuin van het gemeentehuis in het noorden, de Dalweg in het oosten, de Beukenlaan in het zuiden en bestaande bebouwing langs de Heetakker in het westen.

Eerder is een nota<sup>1</sup> uitgebracht over het functioneren van de Dalweg, waarin is geconcludeerd, dat "Op de Dalweg is de vormgeving, gebruik en omgeving, conform Duurzaam Veilig, volledig afgestemd op een GOW50". Uitgangspunt is dan ook dat de Dalweg een GOW50<sup>2</sup> blijft.

Sindsdien zijn de ideeën over de invulling van het plan Dalweg enigszins gewijzigd. En is er nog een optie in beeld voor een andere ontsluiting via de Beukenlaan. De huidige ideeën voor het plan gaan ervan uit dat het plangebied twee auto-ontsluitingen krijgt, namelijk op de Dalweg en op de Beukenlaan. Wat de exacte verdeling van het verkeer over deze twee ontsluitingen zal zijn, is nog niet bekend.

Daarom wordt voor beide situaties een 'worst-casescenario' doorgerekend. Dat wil zeggen dat voor beide aansluitingen gekeken wordt, wat het effect is, wanneer alle verkeersbewegingen via één van deze twee aansluitingen verlopen.

Aldus is onderzocht, welke consequenties een en ander heeft voor de Dalweg en de Beukenlaan. In het volgende wordt hier op ingegaan.

### 2. Beschrijving plangebied

#### *Afwikkeling verkeer*

Zoals al beschreven, gaan de huidige ideeën voor het plan ervan uit dat het plangebied twee auto-ontsluitingen krijgt. Maar teneinde het effect van de volledige verkeersbewegingen op één van de twee wegen Dalweg of Beukenlaan na te gaan, zijn twee 'extreme' varianten doorgerekend. In één variant maakt het gebied gebruik van de bestaande aansluiting voor autoverkeer op de Dalweg ter hoogte van het Raadhuisplein. De tweede variant gaat uit van een bestaande aansluiting van het gebied op de Beukenlaan.

De Dalweg sluit aan de zuidzijde via een rotonde aan op de N221, de Koningsweg. Deze weg vormt de ontsluiting naar de rest van de provincie. Aan de noordzijde komt de Dalweg, eveneens via een rotonde, uit op de Steenhoffstraat in het centrale deel van Soest. Hiermee vervult de Dalweg een ontsluitingsfunctie in noordoost-zuidwestrichting voor het centrale deel van de kom van Soest.

---

<sup>1</sup> Verkeersonderzoek functie Dalweg, Royal HaskoningDHV, kenmerk BH9291-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001, d.d. 4 mei 2021

<sup>2</sup> GOW50: gebiedsontsluitingsweg met een ontwerpsnelheid van 50 km/h overeenkomstig het concept Duurzaam Veilig Wegverkeer



De Beukenlaan loopt min of meer parallel aan de Koningsweg en vervult een verzamel functie voor het omliggende gebied. Uiteindelijk mondt de Beukenlaan in het noordwesten via de Beckeringhstraat uit op de Koningsweg en aan de zuidoostzijde via de Nieuweweg op de Koningsweg.

In figuur 1 is de locatie met potentiële ontsluiting weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied met ontsluitingen

### 3. Beschrijving situatie inclusief plan Dalweg

#### 3.1. Plan Dalweg

Zoals aangegeven, heeft de gemeente Soest het voornemen het plangebied Dalweg te ontwikkelen tot een wijk met maximaal 250 woningen en 1.100 m<sup>2</sup> voorzieningen. Op basis van de verdeling van de geplande woningtypes in het plan en de voorgestelde voorzieningen (om een worst-casesituatie te berekenen op het gebied van het aantal verkeersbewegingen, is voor de voorzieningen uitgegaan van 500 m<sup>2</sup> cafetaria (daghoreca) en 600 m<sup>2</sup> huisartsenpraktijk) is de verkeersgeneratie berekend aan de hand van kencijfers van het CROW<sup>3</sup>.

Bij de woningen is uitgegaan van 25% sociale huurwoningen, 25% goedkope koopwoningen, 25% middendure en 25% dure koopwoningen: de verkeersgeneratie is berekend op 1.515 mvt/etm<sup>4</sup>. Voor de daghoreca en de huisartsenpraktijk wordt de verkeersgeneratie berekend op 455 mvt/etm. Verder bevindt zich in het gebied van het plan het gemeentehuis dat 670 mvt/etm genereert. Per saldo worden in het gebied dus zo'n 2.640 verplaatsingen gegenereerd. In tabel 1 is een en ander weergegeven.

<sup>3</sup> CROW: het kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid

<sup>4</sup> Wanneer het aantal motorvoertuigen/etmaal wordt weergegeven, dan betreft het het aantal motorvoertuigen op een gemiddelde werkdagemaal

Input worst-case programma plan Dalweg						
	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal/ oppervlakte	Eenheid	verkeersgeneratie per eenheid	Reken-eenheid	totale verkeersgeneratie
<b>aansluiting Raadhuisplein/Beukenlaan</b>						
gemeentehuis	kantoorfunctie	8231	100 m <sup>2</sup> bvo	7.20	82.31	592.6
gemeentehuis	baliefunctie (dienstverlening)	557	100 m <sup>2</sup> bvo	13.60	5.57	75.8
nieuwe maatschappelijke functies	huisartspraktijk	600	behandel kamer	25.60	6	153.6
daghoreca	cafeteria	500	100 m <sup>2</sup> bvo	60.00	5	300.0
nieuwe woningen	regulier woningen	250	woning	6.06	250	1515.0
<b>Totaal</b>						<b>2637.0</b>

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie plan Dalweg (werkdagemaal)

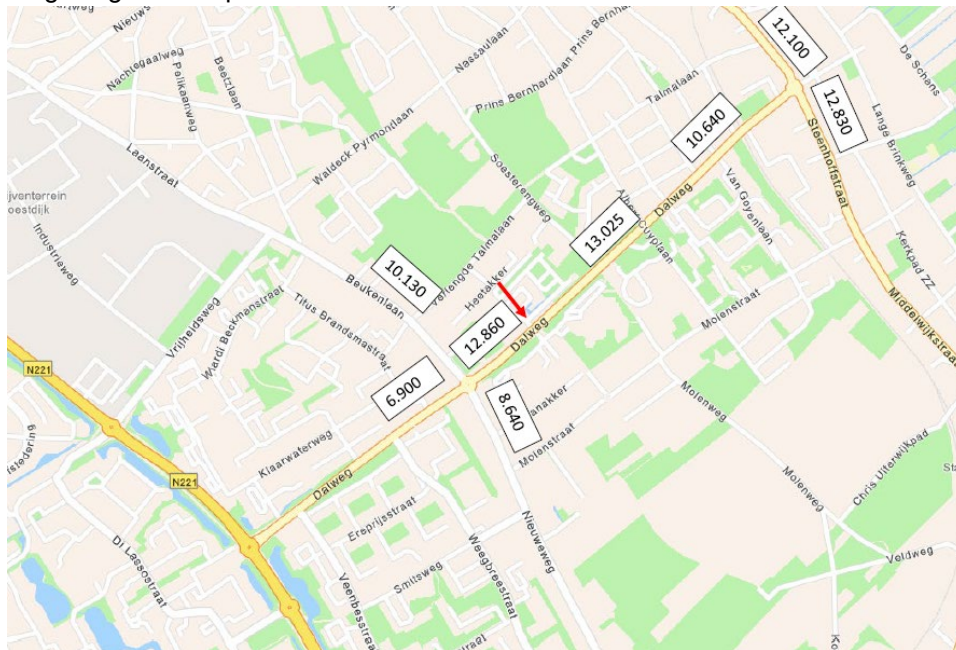
De wijk wordt ontwikkeld tussen de Beukenlaan in het zuiden tot aan de perceelgrenzen van de achtertuin van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein in het noorden, de Dalweg in het oosten, en de bestaande bebouwing langs de Heetakker in het westen. Voor het plan worden voor de ontsluiting van het autoverkeer twee varianten bestudeerd: één met een ontsluiting alleen via het Raadhuisplein op de Dalweg, en één met een ontsluiting alleen op de Beukenlaan. Dit zijn 'worst-casesituaties' waarbij 100% van het verkeer via een van de twee aansluitingen wordt afgewikkeld. In de praktijk zal een verdeling van het verkeer over beide ontsluitingen plaatshebben. De punten zijn illustratief met een rode pijl weergegeven in figuur 1.

In paragraaf 3.2 zijn in de figuren 2 en 3 deze ontsluitingen weergegeven met daarbij de berekende intensiteiten voor de twee verschillende varianten.

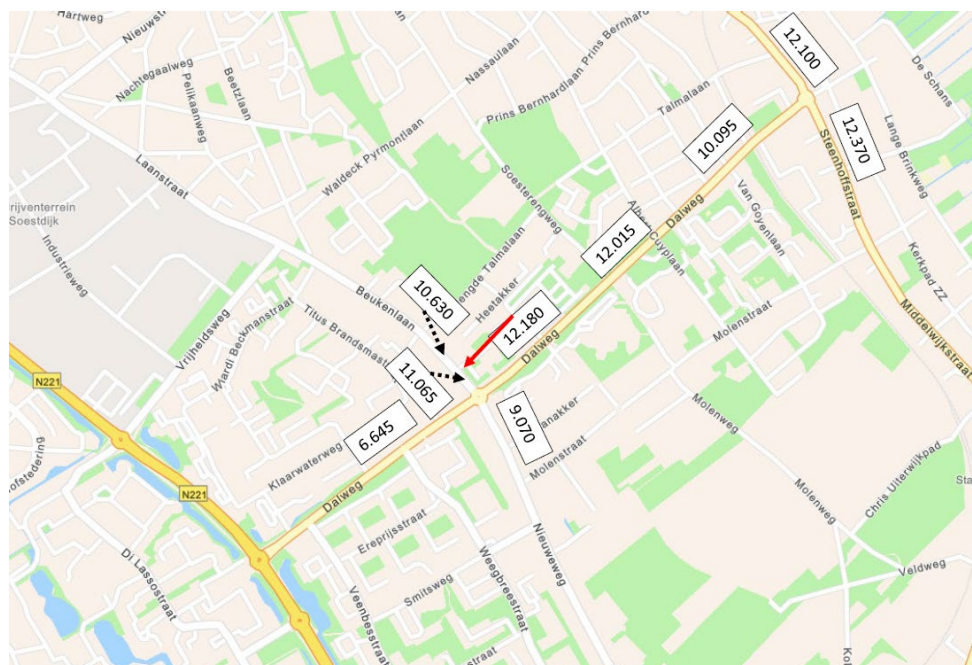
Dit leidt tot de volgende situatie.

### 3.2. Geprognosticeerde verkeersintensiteiten inclusief plan

De realisatie van de woningen en de voorzieningen leidt tot de volgende verkeersintensiteiten in de omgeving van het plan in de situatie 2030<sup>5</sup>.



Figuur 2: Prognosecijfers in aantal motorvoertuigen per werkdagemaal in 2030 inclusief het plan met ontsluiting op Dalweg



Figuur 3: Prognosecijfers in aantal motorvoertuigen per werkdagemaal in 2030 inclusief het plan met ontsluiting op Beukenlaan

<sup>5</sup> De verkeersintensiteiten zijn berekend met het verkeersmodel Regio Amersfoort voor het planjaar 2030 met het WLO-scenario Hoog

De voor 2030 berekende intensiteiten zijn in tabel 2 weergegeven

Verkeersintensiteiten	prognoses 2030		
	referentie Dalwegstudie	variant Dalweg	variant Beukenlaan
Dalweg noord van Beukenlaan	12770	12860	12180
Dalweg noord van Raadhuisplein	12875	13025	12015
Dalweg zuid van Steenhoffstraat	10995	10640	10095
Dalweg zuid van Beukenlaan	6885	6900	6645
Beukenlaan west van Dalweg	10100	10130	11065
Beukenlaan oost van Dalweg	9600	8640	9070
Beukenlaan west van ontsluiting plan	--	--	10630
Steenhoffstraat west van Dalweg	12100	12100	12100
Steenhoffstraat oost van Dalweg	12780	12830	12370

Tabel 2: Overzicht intensiteiten prognoses 2030 referentie Dalwegstudie en bij de twee ontsluitingsvarianten

Als referentie zijn hier de berekeningsresultaten van de eerdergenoemde Dalwegstudie genomen. Zoals uit de tabel blijkt, neemt de intensiteit op de Dalweg ten opzichte van de referentie ten noorden van het Raadhuisplein in de Dalwegvariant toe met 150 mvt/etm tot 13.025 mvt/etm en in de Beukenlaanvariant af met 860 mvt/etm tot 12.015 mvt/etm.

De Beukenlaan blijft ten westen van de Dalweg in de Dalwegvariant qua intensiteit nagenoeg gelijk met 10.130 mvt/etm en in de Beukenlaanvariant neemt de intensiteit ten opzichte van de referentie met zo'n 965 mvt/etm toe tot 11.065 mvt/etm; ten oosten is in beide varianten sprake van een afname; die bedraagt in de Dalwegvariant zo'n 960 mvt/etm.

Ten zuiden van de Beukenlaan verandert de intensiteit op de Dalweg in de Dalwegvariant niet en neemt in de Beukenlaanvariant af van 6.885 naar 6.645 mvt/etm.

Alle genoemde intensiteiten passen goed op een GOW en zijn hierop veilig af te wikkelen, de verschillende toe- en afnames zijn wat dat betreft niet onderscheidend.

Op de overige wegvakken is sprake van beperkte toe- of afnames.

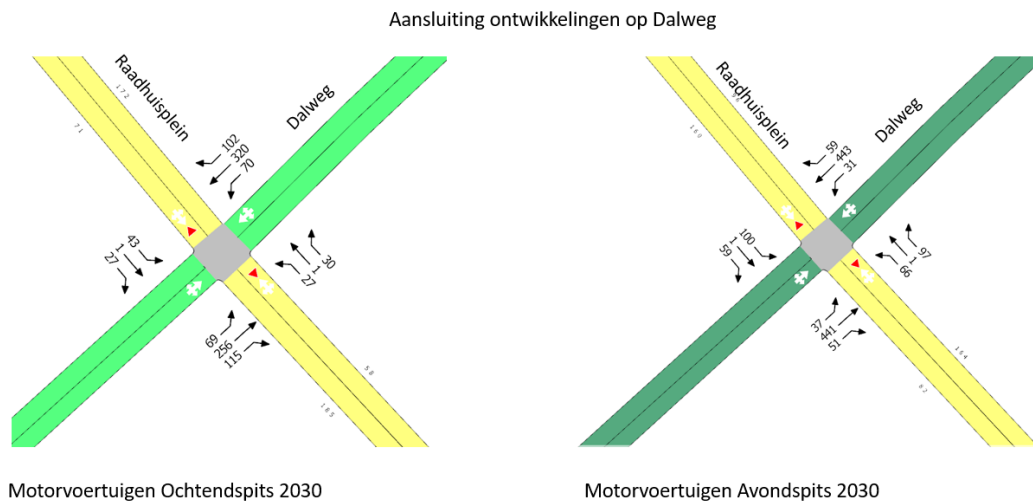
#### 4. Consequenties voor de kruispunten van de ontsluiting van het plan Dalweg.

##### 4.1. Capaciteitsberekening kruispunt

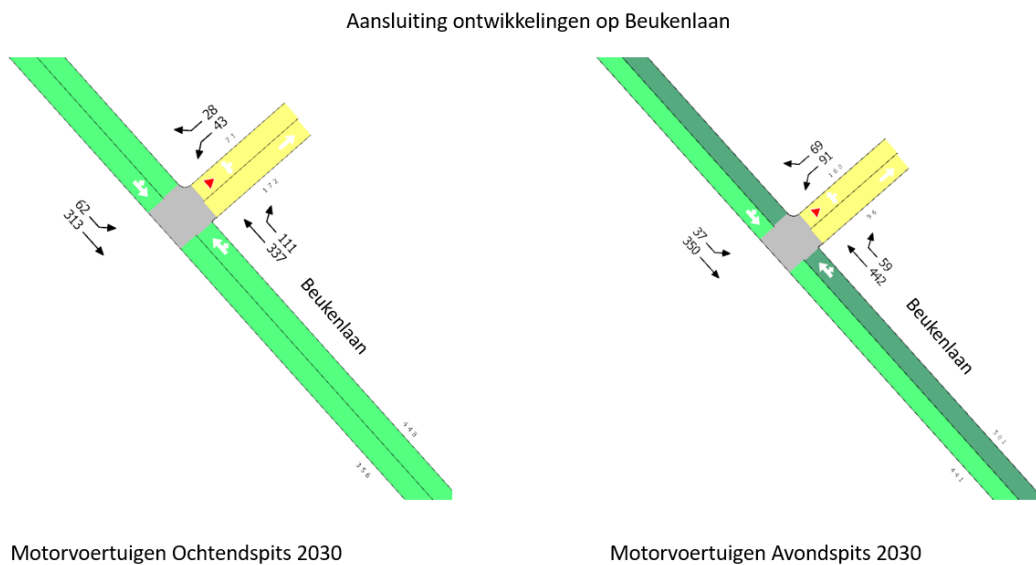
Aan de hand van de berekende intensiteiten is nagegaan of het kruispunt van het Raadhuisplein met de Dalweg, respectievelijk de T-aansluiting van het plan op de Beukenlaan het berekende verkeersaanbod kunnen verwerken. Daartoe zijn met behulp van de in de verkeerskunde veel gehanteerde Harders rekenmethodiek berekeningen uitgevoerd voor de ochtend- en avondspits.

De stromen in figuren 4 (ontsluiting op Dalweg) en 5 (ontsluiting op Beukenlaan) vormen hiervoor de basis.





*Figuur 4: Kruispuntstromen bij ontsluiting op Dalweg (spitsuur)*



*Figuur 5: Kruispuntstromen bij ontsluiting op Beukenlaan (spitsuur)*

Uit de berekeningen blijkt dat beide kruispunten in de huidige vormgeving de berekende toekomstige verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken. Voor alle richtingen geldt dat de maximale acceptabele wachttijd van 15 seconden niet wordt overschreden. Daarbij geldt voor de aansluiting Raadhuisplein, dat het uitgangspunt is dat de middengeleider 6 meter breed is en blijft, zodat personenauto's de weg zo nodig in twee etappes kunnen oprijden.

De aansluiting van het plan op de Beukenlaan dient wel duidelijker als T-aansluiting te worden vormgegeven, dat wil zeggen dat de huidige parkeerstrook dient te worden ingekort tot vóór de aansluiting. Er hoeft geen middengeleider als "rustpunt" te worden aangebracht. Eventueel kan uit oogpunt van comfort en veiligheid voor langzaam verkeer wel een middengeleider worden aangelegd, zodat men in twee etappes kan oversteken.

In de bijlage 1 zijn de Harders-berekeningen toegelicht.

#### *4.2. Consequenties overige kruispunten en rotondes*

Zoals uit de prognosecijfers blijkt, zijn er slechts geringe verschillen in intensiteit op de bestudeerde wegen ten opzichte van de referentie uit de Dalwegstudie (GOW50).

Dit betekent dan ook dat de daar vastgestelde conclusies ook bij de hier bestudeerde ontsluitingsvarianten overeind blijven.

### **5. Conclusie**

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn binnen de huidige wegprofielen goed te verwerken voor beide varianten (ontsluiting via de Dalweg of ontsluiting via de Beukenlaan).

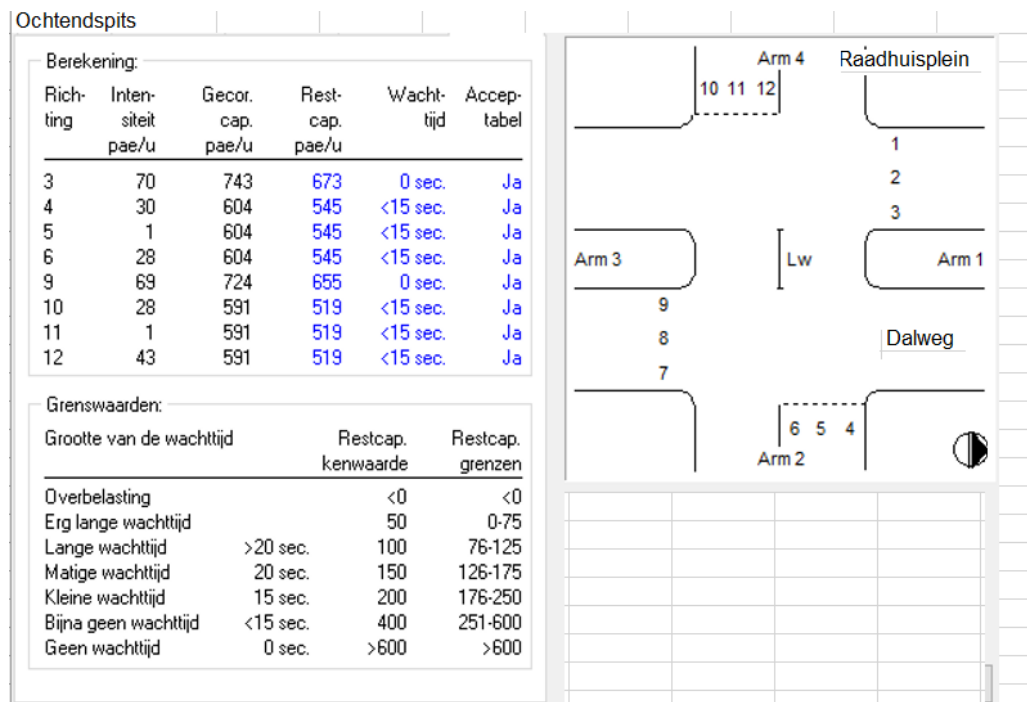
De aansluiting van het plan op de Dalweg kan zonder aanpassingen worden gebruikt; de aanwezige middengeleider van ca. 6 meter breed dient wel te worden gehandhaafd, opdat personenauto's in twee etappes kunnen oversteken of (linksaf) invoegen.

De aansluiting van het plan op de Beukenlaan behoeft slechts duidelijker als T-aansluiting te worden vormgegeven: dat wil zeggen dat de huidige parkeerstrook dient te worden ingekort tot vóór de aansluiting. Er behoeft uit oogpunt van verkeersafwikkeling geen middengeleider te worden gerealiseerd; eventueel kan uit oogpunt van comfort en veiligheid voor langzaam verkeer wel een middengeleider worden aangelegd, zodat men in twee etappes kan oversteken .

Voor het overige treden er geen relevante verschillen op ten opzichte van de oorspronkelijke Dalwegstudie.

### BIJLAGE 1: Resultaten berekening methode Harders

Met behulp van de in de verkeerskunde veel gehanteerde Harders-methode is nagegaan, of de optredende wachttijden voor verkeer dat andere stromen moet kruisen beneden de gebruikelijke maximaal acceptabele 15 seconden blijven.

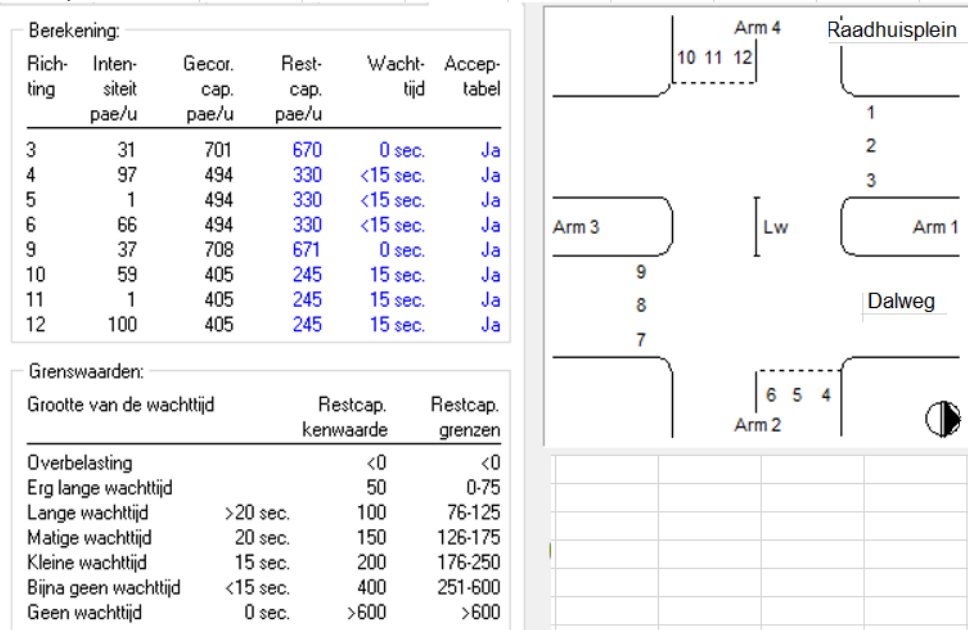


Figuur 6: Berekening wachttijden op kruispunt Dalweg-Raadhuisplein in de ochtendspits

In bovenstaande figuur 7 is het resultaat weergegeven van de methode 'Harders' in de ochtendspits voor de situatie Dalweg - Raadhuisplein. Alleen die rijrichtingen worden weergegeven, die van belang zijn voor het berekenen van de wachttijd op het onderhavige kruispunt. Zoals is weergegeven in de kolom 'Wachttijd' vallen alle richtingen ruim onder 15 seconden. In de ochtendspits treden er op dit kruispunt genoeg hiaten in het verkeer op de hoofdrichting op, zodat er voor het verkeer vanaf de zijrichting voldoende gelegenheid is om het kruispunt op te rijden of over te steken.

Zoals uit onderstaande figuur 8 blijkt, worden ook in de avondspits de wachttijden voor verkeer op alle richtingen niet langer dan 15 seconden.

### Avondspits



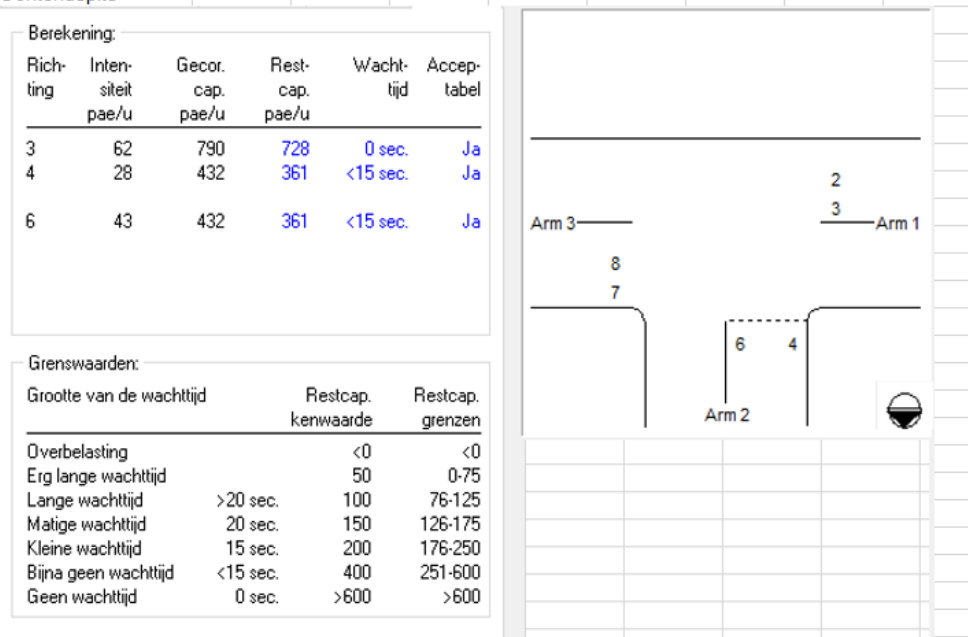
Figuur 7: Berekening wachttijden op kruispunt Dalweg-Raadhuisplein in de avondspits

De conclusie is dan ook dat het kruispunt in de huidige vormgeving het geprognosticeerde verkeersaanbod goed en veilig kan verwerken.

Ook met betrekking tot de T-aansluiting van het plan op de Beukenlaan geldt dat deze aansluiting het geprognosticeerde verkeersaanbod goed en veilig kan verwerken.

Ter toelichting worden onderstaand de Harders-berekeningen voor deze aansluiting weergegeven.

### Ochtendspits

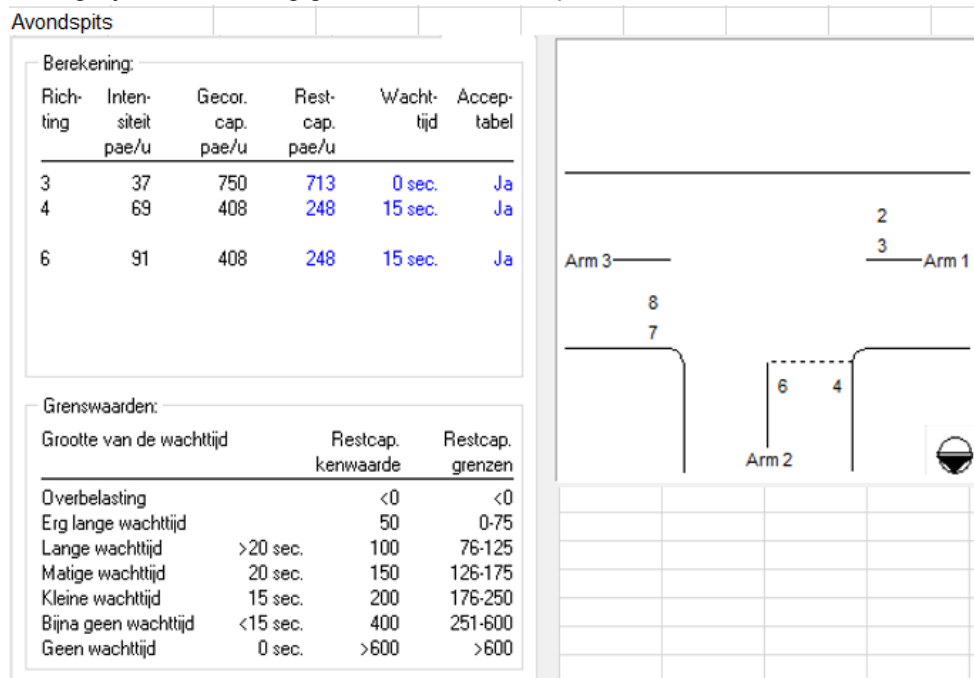


Figuur 8: Berekening wachttijden op T-aansluiting Beukenlaan in de ochtendspits



Ook hier blijken de wachttijden ruim onder de 15 seconden te blijven.

Soortgelijke constatering geldt voor de avondspits.



Figuur 9: Berekening wachttijden op T-aansluiting Beukenlaan in de avondspits

Nu blijkt de wachttijd maximaal 15 seconden te bedragen, hetgeen betekent dat binnen de huidige vormgeving een goede en veilige verkeerssituatie zal optreden bij de geprognosticeerde intensiteiten. De aansluiting van het plan op de Beukenlaan heeft slechts duidelijker als T-aansluiting te worden vormgegeven: dat wil zeggen dat de huidige parkeerstrook dient te worden ingekort tot vóór de T-aansluiting.

Er hoeft geen middengeleider als “rustpunt” te worden aangebracht, maar dat kan wel uit oogpunt van comfort en veiligheid voor langzaam verkeer.

## **Bijlage 4    Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Wgh**

## MEMO

PROJECT	Dalweggebied, Soest
PROJECTNR.	SLM021020
ONDERWERP	Verkennd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
REFERENTIE	SLM021020.NOT001.JB.NG
AUTEUR	Jasper Buit / Nathalie Geebelen
DATUM	16 mei 2022

---

### 1 INLEIDING

In Soest is men voornemens om het gebied op de hoek van de Dalweg en de Beukenlaan te herstructureren waarbij een groot aantal woningen gerealiseerd zullen worden. In opdracht van de gemeente Soest is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelastingen ter plaatse van dit gebied.

Het plangebied ondervindt een relevante geluidbelasting vanwege de Dalweg en de Beukenlaan.

### 2 TOETSINGSKADER

De wens is om ten behoeve van de voorgenomen herstructurering van het gebied nog in 2022 een bestemmingsplan op te stellen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In voorliggende notitie wordt op basis van de nu beschikbare informatie inzichtelijk gemaakt welke eventuele belemmeringen er voor het plan gelden vanuit het toetsingskader van de Wet geluidhinder.

#### 2.1 WET GELUIDHINDER

De Wgh stelt eisen aan de in de omgeving van een weg toelaatbaar geachte geluidniveaus. Het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen aandacht aan het geluid dient te worden besteed wordt de geluidzone genoemd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied hebben geen zone.

In de Wgh zijn (voorkeurs)grenswaarden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van verschillende geluidbronnen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Een dergelijke ontheffing wordt een hogere waarde genoemd. In onderstaande tabel 2-1 worden de grenswaarden samengevat die in voorliggende situatie van toepassing zijn.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet worden aangetoond dat de norm voor het binnenniveau niet worden overschreden. In geval van nieuwe woningen bedraagt deze norm op basis van het Bouwbesluit 33 dB. Daarnaast kunnen voor het verlenen van de aangevraagde hogere waarden aanvullende voorwaarden worden gesteld door bevoegd gezag. Op basis van de Nota geluidbeleid<sup>1</sup> stelt de gemeente Soest inderdaad aanvullende voorwaarden in dit geval. Zo zal bij de uitwerking van het plangebied, voor die woningen waar uiteindelijk een hogere waarde noodzakelijk is, o.a. rekening gehouden moeten worden met een geluidsluwe gevel per woning waar bij voorkeur ook de buitenruimte aan gelegen is.

---

<sup>1</sup> Wijzigingen Nota geluidbeleid, d.d. 2019.

Tabel 2-1 Grenswaarden Wet geluidhinder

GELUIDBRON	SNELHEID [KM/U]	VOORKEURSGRENSWAARDE [DB]	MAXIMALE ONTHEFFINGSWAARDE [DB] Stedelijk gebied
DALWEG	50	48	63
BEUKENLAAN	50	48	63

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluid reducerende maatregelen aan motorvoertuigen is het de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Op basis van art. 110g Wgh kan de Minister een aftrek vaststellen voor het in de toekomst stiller worden van motorvoertuigen. In voorliggende situatie betreft deze aftrek 5 dB. Bij het bepalen van de geluidwering van de gevel wordt geen aftrek toegepast.

### 3 UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 SITUATIE

De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 3-1. De Dalweg vormt de begrenzing van het gebied aan de zuidoostzijde, aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Beukenlaan.



Figuur 3-1 Ligging plangebied



### 3.2 GEGEVENS WEGVERKEER

Voor de wegverkeersgegevens is gebruik gemaakt van het door de gemeente Soest aangeleverde verkeersmodel van 2030 en telgegevens uit 2017.

Voor de 30 km/uur wegen in de omgeving van het plangebied zijn geen telgegevens beschikbaar. De etmaalintensiteiten voor deze wegen zijn echter zeer laag in vergelijking met de relevante, nabijgelegen 50 km/uur wegen (Dalweg en Beukenlaan), waardoor de verwachting is dat de 30 km/uur wegen niet relevant bijdragen aan de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied. In het akoestisch onderzoek wordt daarom enkel rekening gehouden met de Dalweg en de Beukenlaan.

### 3.3 REKENMETHODE

Omdat er nog geen stedenbouwkundige invulling voorhanden is, wordt de te verwachten geluidbelasting inzichtelijk gemaakt middels (vrij veld) contouren. Dit is een worstcase benadering, aangezien de afscherming van (toekomstige) gebouwen binnen het eigen plangebied er in werkelijkheid voor zal zorgen dat de geluidbelasting achter de eerstelijnsbebouwing lager is.

De berekeningen van de geluidbelastingen  $L_{den}$  op het plan zijn uitgevoerd conform het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" zoals bedoeld in art. 110 Wgh. Gezien de situatie ter plaatse is voor de berekeningen gebruik gemaakt van standaard rekenmethode II uit bijlage III voor wegverkeerslawaai.

### 3.4 AKOESTISCH OVERDRACHTSMODEL

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v2020.1 van DGMR. De datasets voor de bodemgebieden, gebouwen en hoogtelijnen zijn afkomstig uit het 3D omgevingsmodel voor Geluid (te raadplegen via <http://3d.kadaster.nl/3d-geluid/>).

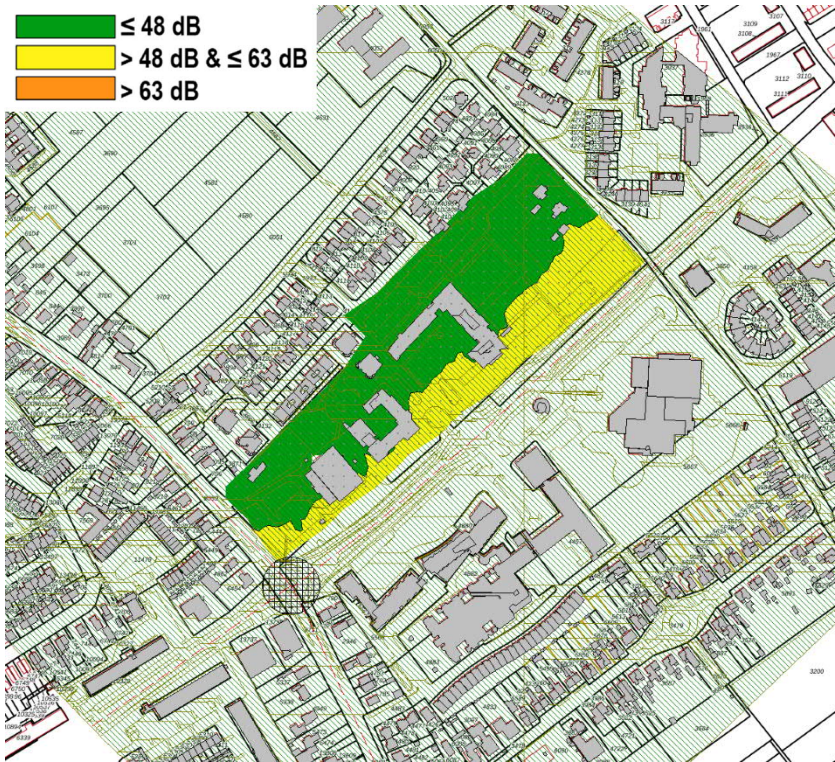
Ter plaatse van het plangebied is een grid geplaatst met een afstand van 10 meter tussen de gridpunten. De geluidbelastingen zijn berekend op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

Gedetailleerde invoergegevens van het akoestisch overdrachtsmodel zijn opgenomen in bijlage 1. In bijlage 2 wordt het akoestisch overdrachtsmodel grafisch weergegeven.

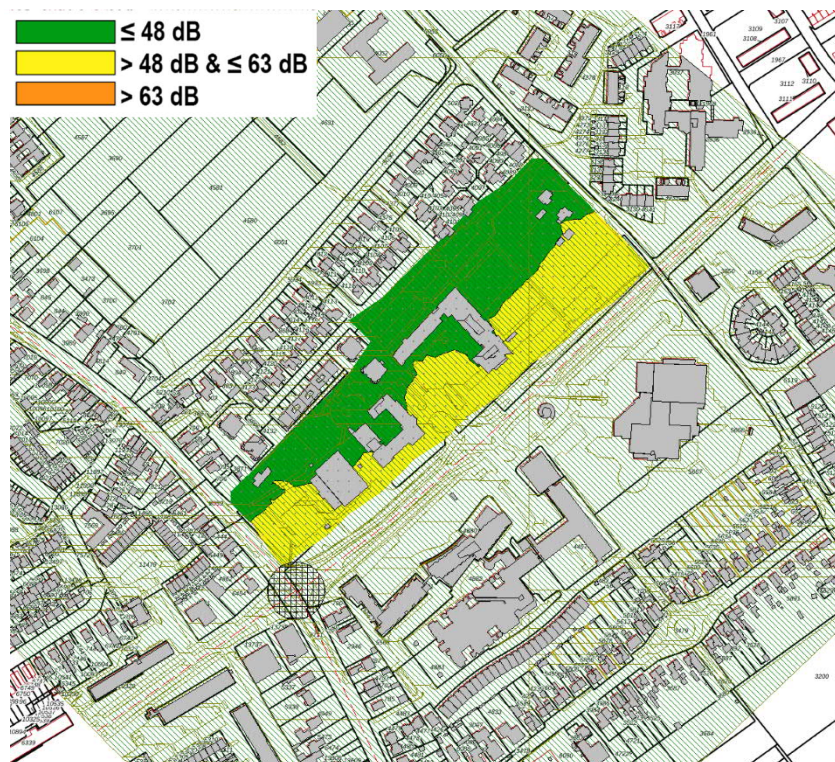
## 4 BEREKENINGSRESULTATEN

### 4.1 DALWEG

Voor de Dalweg zijn de geluidbelastingen ter plaatse van het plangebied bepaald in de vorm van contouren. In de figuren 4-1, 4-2 en 4-3 worden de berekende contouren getoond op een rekenhoogte van respectievelijk 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter.

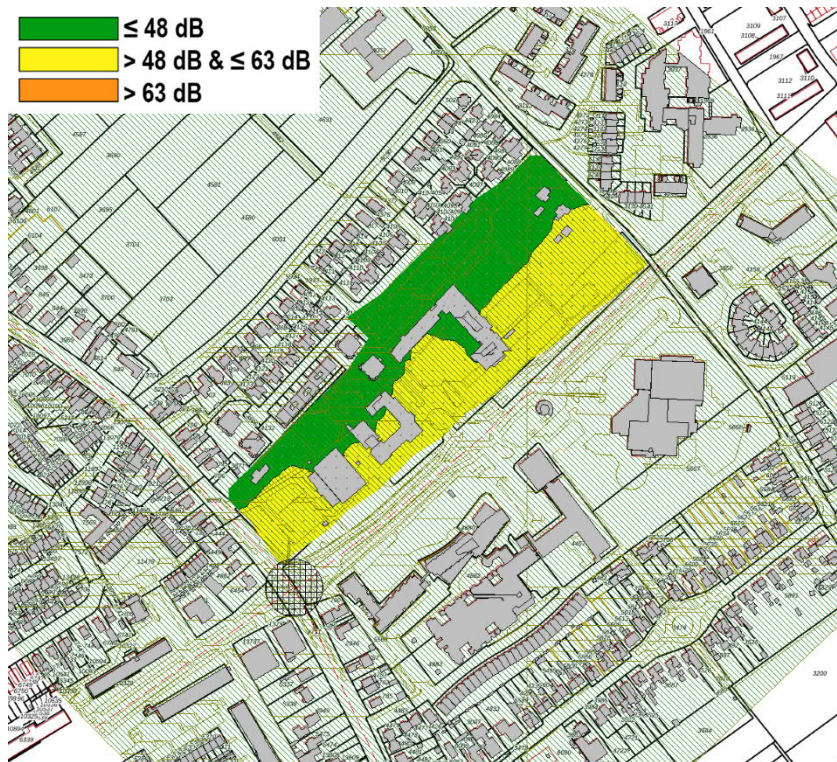


Figuur 4-1 Geluidcontouren Dalweg, rekenhoogte 1,5 meter



Figuur 4-2 Geluidcontouren Dalweg, rekenhoogte 4,5 meter





Figuur 4-3 Geluidcontouren Dalweg, rekenhoogte 7,5 meter

Uit bovenstaande figuren kan het volgende geconcludeerd worden:

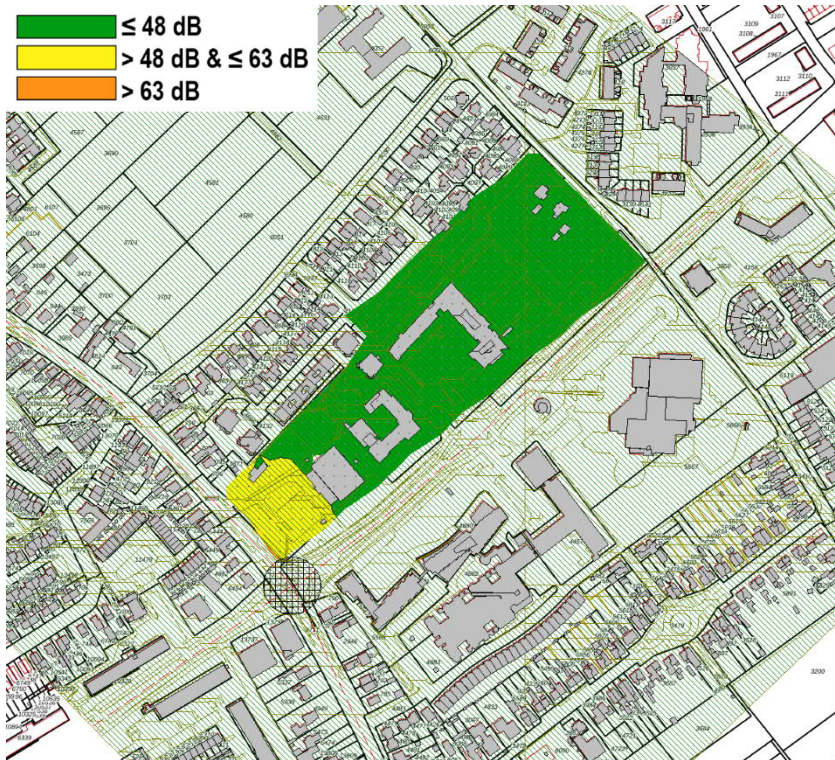
- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt als gevolg van de Dalweg nergens overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied wordt als gevolg van de Dalweg wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing binnen het gebied, maar (nog) niet met de nieuwe (eerstelijns)bebouwing. Deze zal in werkelijkheid leiden tot relevante geluidafscherming van het achtergelegen gebied.

De aanvraag van hogere waarden zullen in ieder geval nodig zijn. Vanuit het Bouwbesluit worden in dat geval eisen gesteld aan het binnenniveau, wat betekent dat de gevelgeluidwering van de nieuwbouw hierop zal moeten worden gedimensioneerd. Op basis van de Nota geluidbeleid van de gemeente Soest worden ook aanvullende voorwaarden gesteld voor het verlenen van hogere waarden. Zo zal bij de uitwerking van het plangebied, voor die woningen waar uiteindelijk een hogere waarde noodzakelijk is, o.a. rekening gehouden moeten worden met een geluidsluwe gevel per woning waar bij voorkeur ook de buitenruimte aan gelegen is. Met deze voorwaarden moet rekening gehouden worden bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling.

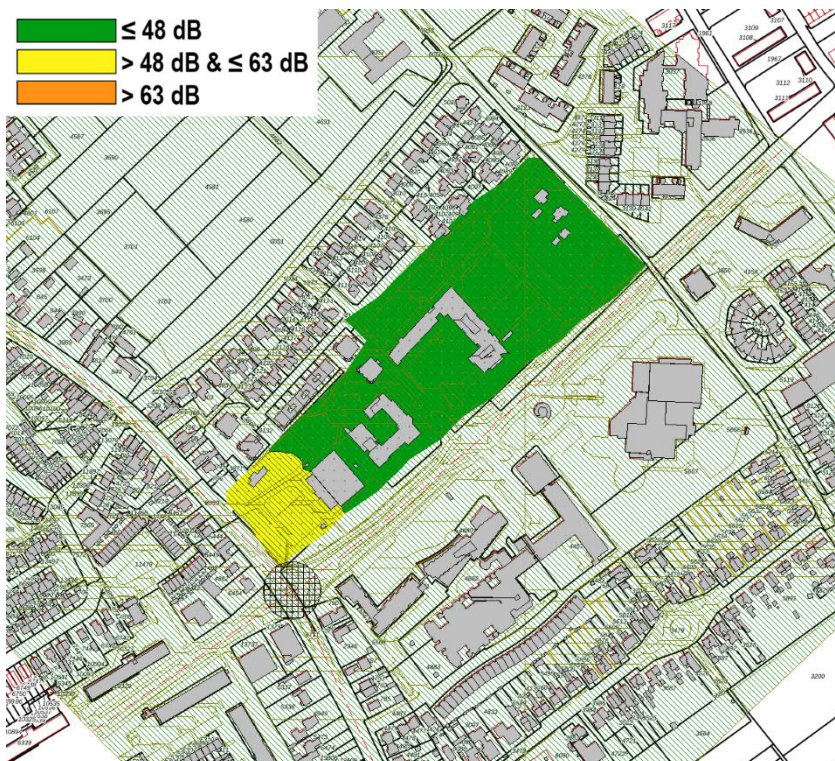
## 4.2 BEUKENLAAN

Voor de Beukenlaan zijn de geluidbelastingen ter plaatse van het plangebied ook bepaald in de vorm van contouren. In de figuren 4-4, 4-5 en 4-6 worden de berekende contouren getoond op een rekenhoogte van respectievelijk 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter.



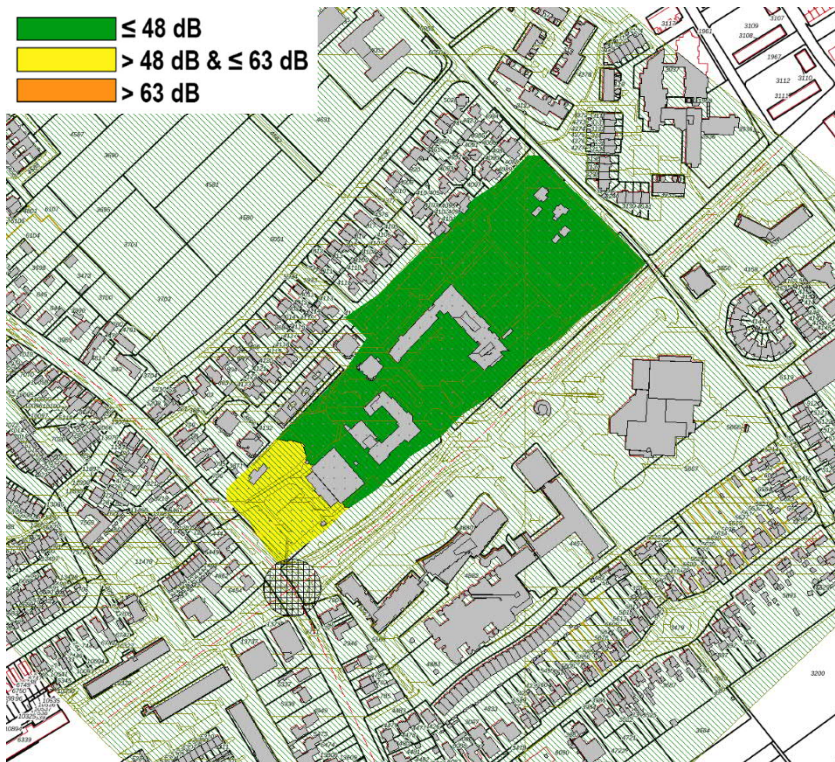


Figuur 4-4 Geluidcontouren Beukenlaan, rekenhoogte 1,5 meter



Figuur 4-5 Geluidcontouren Beukenlaan, rekenhoogte 4,5 meter





Figuur 4-6 Geluidcontouren Beukenlaan, rekenhoogte 7,5 meter

Uit bovenstaande figuren kan het volgende geconcludeerd worden:

- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt als gevolg van de Beukenlaan nergens overschreden;
- binnen een gedeelte van het plangebied wordt als gevolg van de Beukenlaan wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing binnen het gebied, maar (nog) niet met de nieuwe (eerstelijns)bebouwing. Deze zal in de werkelijke situatie leiden tot relevante geluidafscherming van het achtergelegen gebied.

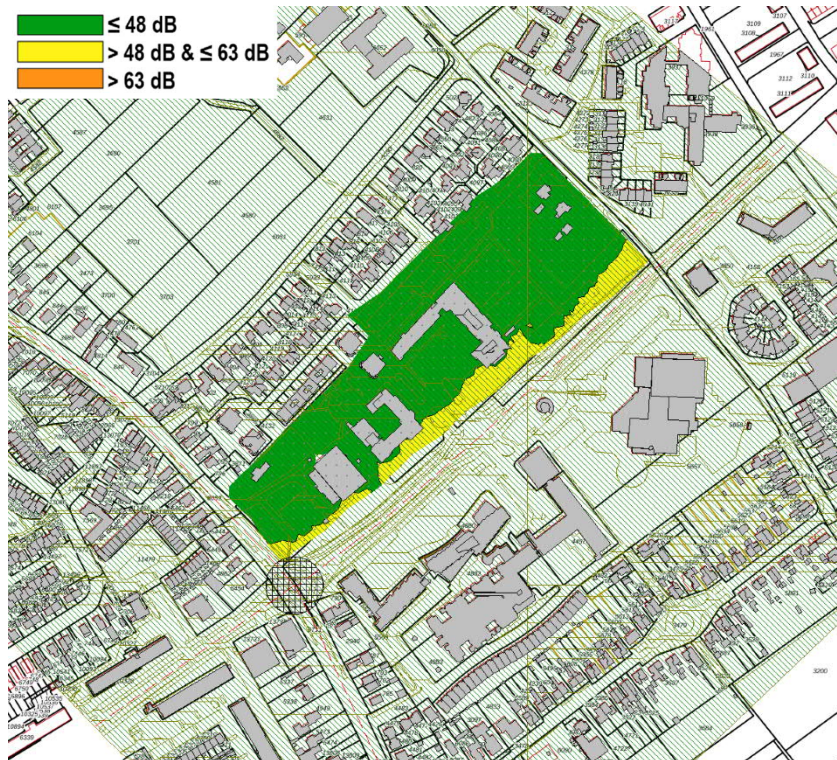
De aanvraag van hogere waarden zullen in ieder geval nodig zijn. Vanuit het Bouwbesluit worden in dat geval eisen gesteld aan het binnenniveau, wat betekent dat de gevelgeluidwering van de nieuwbouw hierop zal moeten worden gedimensioneerd. Op basis van de Nota geluidbeleid van de gemeente Soest worden ook aanvullende voorwaarden gesteld voor het verlenen van hogere waarden. Zo zal bij de uitwerking van het plangebied, voor die woningen waar uiteindelijk een hogere waarde noodzakelijk is, o.a. rekening gehouden moeten worden met een geluidsluwe gevel per woning waar bij voorkeur ook de buitenruimte aan gelegen is. Met deze voorwaarden moet rekening gehouden worden bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling.

### 4.3 VARIANT DALWEG

Op vraag van de gemeente Soest is het effect van het verlagen van de snelheid op de Dalweg van 50 km/uur naar 30 km/uur inzichtelijk gemaakt. Op voorhand wordt geconcludeerd dat in geval van een 30 km/u-weg geen formele toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Dit betekent dus ook geen hogere waarden en formeel geen aanleiding voor het stellen van aanvullende eisen (binnenniveau, geluidsluwe gevel, geluidsluwe buitenruimten). Deze maatregelen zijn uiteraard wel nog steeds relevant in het kader van het creëren van een goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen.

In figuren 4-10, 4-11 en 4-12 worden de berekende contouren getoond voor de 30 km/uur variant. Deze figuren dienen vergeleken te worden met de figuren 4-1, 4-2 en 4-3. Om de varianten goed te kunnen vergelijken is ook voor de 30 km/u variant eveneens een aftrek van 5 dB toegepast, ondanks dat deze wettelijk niet aan de orde is (geen toets aan de Wet geluidhinder)<sup>2</sup>.

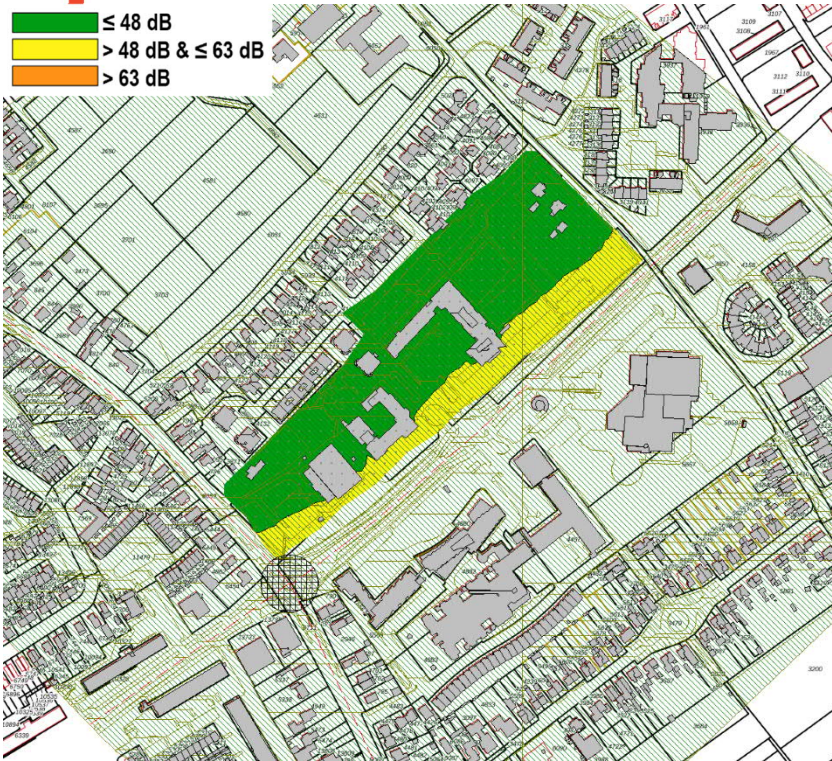
Bij vergelijking van de genoemde figuren blijkt dat de snelheidsverlaging van de Dalweg een merkbaar geluidreducerend effect heeft. De geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing aan de Dalweg verlaagt met circa 3 à 4 dB, hetgeen een merkbaar verschil zal opleveren voor de bewoners.



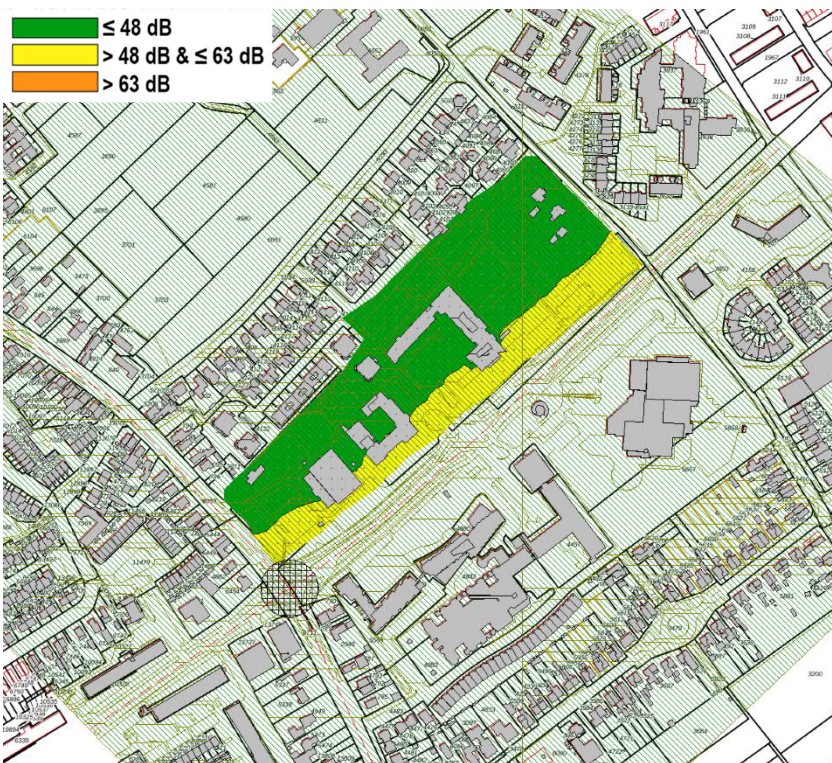
Figuur 4-10 Geluidcontouren gemeenteweg Dalweg 30 km variant met aftrek art. 110g Wgh rekenhoogte 1,5 meter

<sup>2</sup> Dit is op basis van jurisprudentie toegestaan.





Figuur 4-11 Geluidcontouren gemeenteweg Dalweg 30 km variant met aftrek art. 110g Wgh rekenhoogte 4,5 meter



Figuur 4-12 Geluidcontouren gemeenteweg Dalweg 30 km variant met aftrek art. 110g Wgh rekenhoogte 7,5 meter

# BIJLAGE

1

INVOERGEGEVENS  
AKOESTISCH  
OVERDRACHTSMODEL



Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: Dalweg  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek
Dalweg		0,00	--	Relatief	2	389,01	False	1,5	0,75	0	W0
Dalweg		0,00	--	Relatief	3	158,96	False	1,5	0,75	0	W0
	Dalweg (westelijk gedeelte vanaf rotonde)	0,00	--	Relatief	2	61,82	False	1,5	0,75	0	W0
	Dalweg (westelijk gedeelte vanaf rotonde)	0,00	--	Relatief	2	168,55	False	1,5	0,75	0	W0
Dalweg		0,00	--	Relatief	2	65,28	False	1,5	0,75	0	W0

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: Dalweg  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Referentiewegdek	--	--	--	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Referentiewegdek	--	--	--	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: Dalweg  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)
Dalweg	11377,84	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07	0,62	0,62
Dalweg	11112,00	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07	0,62	0,62
	6253,64	6,67	3,76	0,61	--	--	--	91,18	91,18	91,17	4,48	4,48	4,48	4,34	4,34
	6253,64	6,67	3,76	0,61	--	--	--	91,18	91,18	91,17	4,48	4,48	4,48	4,34	4,34
Dalweg	11112,00	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07	0,62	0,62

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: Dalweg  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	%ZV(N)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (D) Totaal	LE (A) 63	LE (A) 125
Dalweg	0,62	83,53	87,50	95,80	98,97	104,37	101,36	94,72	87,47	107,56	80,56	84,52
Dalweg	0,62	83,43	87,39	95,70	98,87	104,26	101,25	94,62	87,36	107,45	80,45	84,41
	4,35	83,15	88,24	97,66	98,18	102,75	100,15	93,75	88,87	106,59	80,66	85,76
	4,35	83,15	88,24	97,66	98,18	102,75	100,15	93,75	88,87	106,59	80,66	85,76
Dalweg	0,62	83,43	87,39	95,70	98,87	104,26	101,25	94,62	87,36	107,45	80,45	84,41



Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: Dalweg  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (A) Totaal	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k
Dalweg	92,83	96,00	101,39	98,38	91,75	84,49	104,58	72,10	76,06	84,36	87,54	92,93
Dalweg	92,72	95,89	101,29	98,27	91,64	84,38	104,48	71,97	75,93	84,23	87,41	92,81
	95,17	95,70	100,27	97,66	91,26	86,38	104,11	72,80	77,89	87,31	87,83	92,40
	95,17	95,70	100,27	97,66	91,26	86,38	104,11	72,80	77,89	87,31	87,83	92,40
Dalweg	92,72	95,89	101,29	98,27	91,64	84,38	104,48	71,97	75,93	84,23	87,41	92,81

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 30 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: Dalweg  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (N) Totaal
Dalweg	89,92	83,29	76,03	96,12
Dalweg	89,79	83,16	75,90	96,00
	89,79	83,39	78,51	96,24
	89,79	83,39	78,51	96,24
Dalweg	89,79	83,16	75,90	96,00

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek
Dalweg		0,00	--	Relatief	2	389,01	False	1,5	0,75	0	W0
Dalweg		0,00	--	Relatief	3	158,96	False	1,5	0,75	0	W0
	Dalweg (westelijk gedeelte vanaf rotonde)	0,00	--	Relatief	2	61,82	False	1,5	0,75	0	W0
	Dalweg (westelijk gedeelte vanaf rotonde)	0,00	--	Relatief	2	165,94	False	1,5	0,75	0	W0
Dalweg		0,00	--	Relatief	2	65,28	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	3	288,55	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	2	182,91	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	2	63,22	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	2	115,81	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	4	59,97	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	2	1,88	False	1,5	0,75	0	W0
Beukenlaan		0,00	--	Relatief	3	182,94	False	1,5	0,75	0	W0

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Dalweg	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50
Beukenlaan	Referentiewegdek	--	--	--	50	50	50	50	50	50	50	50



Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
Dalweg	50	11377,84	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07
Dalweg	50	11112,00	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07
	50	6253,64	6,67	3,76	0,61	--	--	--	91,18	91,18	91,17	4,48	4,48	4,48
	50	6253,64	6,67	3,76	0,61	--	--	--	91,18	91,18	91,17	4,48	4,48	4,48
Dalweg	50	11112,00	6,85	3,45	0,49	--	--	--	97,30	97,30	97,31	2,08	2,08	2,07
Beukenlaan	50	8917,00	6,76	3,54	0,60	--	--	--	89,52	89,52	89,51	4,56	4,56	4,57
Beukenlaan	50	8901,68	6,76	3,54	0,60	--	--	--	89,52	89,52	89,51	4,56	4,56	4,57
Beukenlaan	50	7747,56	6,67	3,76	0,61	--	--	--	90,58	90,58	90,58	4,78	4,78	4,77
Beukenlaan	50	7908,00	6,67	3,76	0,61	--	--	--	90,58	90,58	90,58	4,78	4,78	4,77
Beukenlaan	50	8901,68	6,76	3,54	0,60	--	--	--	89,52	89,52	89,51	4,56	4,56	4,57
Beukenlaan	50	7747,56	6,67	3,76	0,61	--	--	--	90,58	90,58	90,58	4,78	4,78	4,77
Beukenlaan	50	7747,56	6,67	3,76	0,61	--	--	--	90,58	90,58	90,58	4,78	4,78	4,77

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (D) Totaal	LE (A) 63
Dalweg	0,62	0,62	0,62	83,09	90,03	96,05	102,17	108,82	105,35	98,57	88,49	111,46	80,11
Dalweg	0,62	0,62	0,62	82,98	89,93	95,94	102,06	108,72	105,25	98,47	88,39	111,36	80,00
	4,34	4,34	4,35	82,57	89,80	96,73	101,32	106,75	103,39	96,68	87,86	109,72	80,08
	4,34	4,34	4,35	82,57	89,80	96,73	101,32	106,75	103,39	96,68	87,86	109,72	80,08
Dalweg	0,62	0,62	0,62	82,98	89,93	95,94	102,06	108,72	105,25	98,47	88,39	111,36	80,00
Beukenlaan	5,92	5,92	5,92	84,70	91,93	98,95	103,44	108,56	105,21	98,52	89,93	111,61	81,89
Beukenlaan	5,92	5,92	5,92	84,70	91,92	98,94	103,44	108,55	105,20	98,51	89,92	111,60	81,88
Beukenlaan	4,65	4,65	4,64	83,66	90,91	97,88	102,39	107,73	104,38	97,68	88,94	110,73	81,17
Beukenlaan	4,65	4,65	4,64	83,75	91,00	97,97	102,48	107,82	104,47	97,77	89,03	110,82	81,26
Beukenlaan	5,92	5,92	5,92	84,70	91,92	98,94	103,44	108,55	105,20	98,51	89,92	111,60	81,88
Beukenlaan	4,65	4,65	4,64	83,66	90,91	97,88	102,39	107,73	104,38	97,68	88,94	110,73	81,17
Beukenlaan	4,65	4,65	4,64	83,66	90,91	97,88	102,39	107,73	104,38	97,68	88,94	110,73	81,17

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (A) Totaal	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500
Dalweg	87,05	93,07	99,19	105,85	102,38	95,59	85,52	108,49	71,65	78,59	84,61	90,73
Dalweg	86,95	92,97	99,08	105,74	102,27	95,49	85,41	108,38	71,53	78,47	84,48	90,61
	87,31	94,24	98,84	104,26	100,90	94,19	85,37	107,23	72,22	79,45	86,37	90,97
	87,31	94,24	98,84	104,26	100,90	94,19	85,37	107,23	72,22	79,45	86,37	90,97
Dalweg	86,95	92,97	99,08	105,74	102,27	95,49	85,41	108,38	71,53	78,47	84,48	90,61
Beukenlaan	89,12	96,14	100,63	105,75	102,40	95,71	87,12	108,80	74,19	81,41	88,43	92,93
Beukenlaan	89,10	96,12	100,62	105,74	102,38	95,70	87,11	108,79	74,15	81,37	88,39	92,89
Beukenlaan	88,42	95,39	99,90	105,25	101,89	95,19	86,45	108,24	73,30	80,55	87,52	92,03
Beukenlaan	88,51	95,48	99,99	105,33	101,98	95,28	86,54	108,33	73,36	80,61	87,58	92,09
Beukenlaan	89,10	96,12	100,62	105,74	102,38	95,70	87,11	108,79	74,15	81,37	88,39	92,89
Beukenlaan	88,42	95,39	99,90	105,25	101,89	95,19	86,45	108,24	73,30	80,55	87,52	92,03
Beukenlaan	88,42	95,39	99,90	105,25	101,89	95,19	86,45	108,24	73,30	80,55	87,52	92,03

Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
 versie van Gebied - Gebied  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (N) Totaal
Dalweg	97,39	93,92	87,14	77,06	100,03
Dalweg	97,26	93,79	87,01	76,93	99,90
	96,39	93,03	86,32	77,50	99,36
	96,39	93,03	86,32	77,50	99,36
Dalweg	97,26	93,79	87,01	76,93	99,90
Beukenlaan	98,04	94,69	88,00	79,42	101,09
Beukenlaan	98,00	94,65	87,96	79,38	101,05
Beukenlaan	97,38	94,02	87,32	78,58	100,37
Beukenlaan	97,43	94,08	87,38	78,64	100,43
Beukenlaan	98,00	94,65	87,96	79,38	101,05
Beukenlaan	97,38	94,02	87,32	78,58	100,37
Beukenlaan	97,38	94,02	87,32	78,58	100,37



Model: wegverkeerslawaaai - Dalweggebied 50 km/u  
versie van Gebied - Gebied  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Grids, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

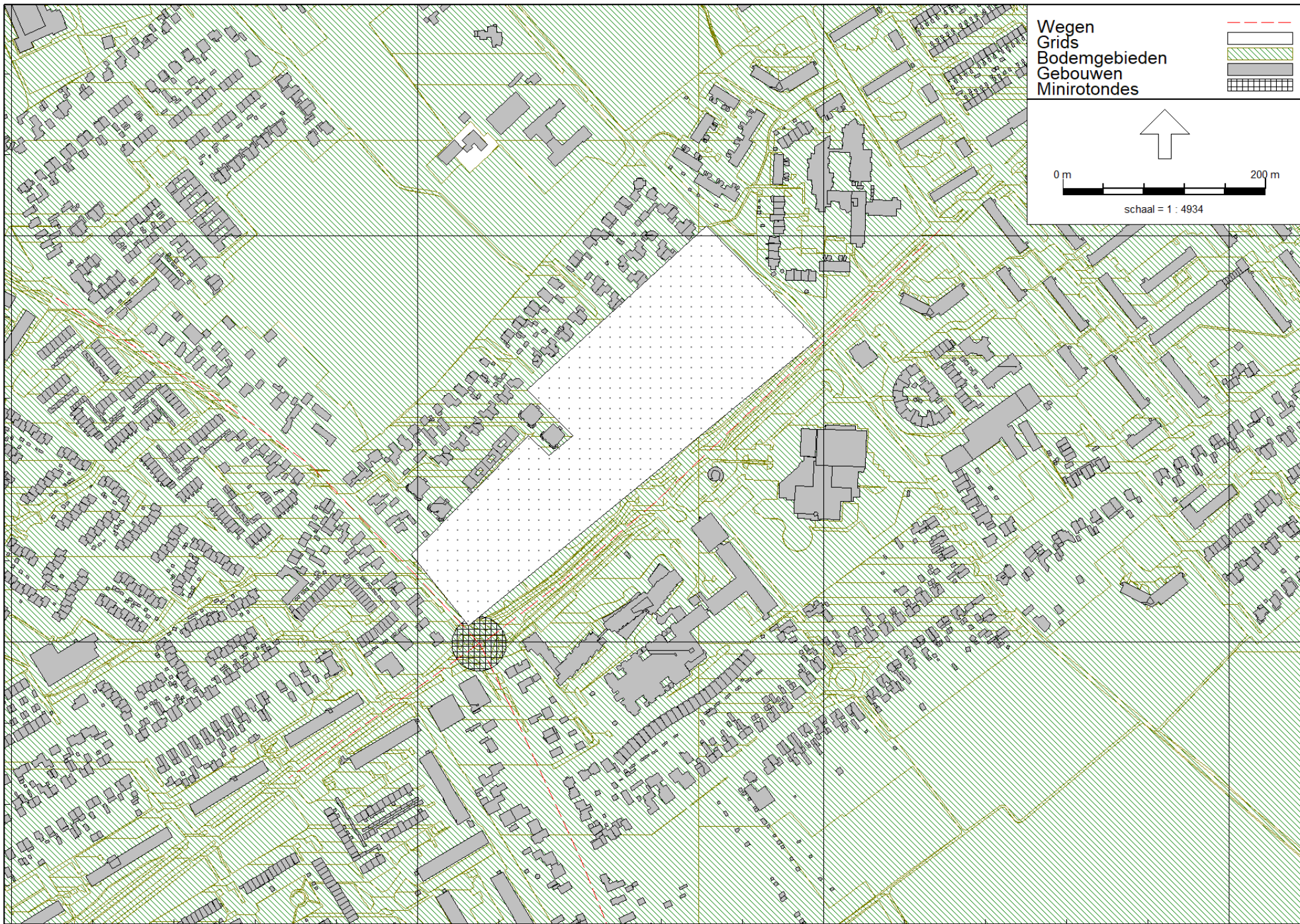
Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	DeltaX	DeltaY
Grid		1,50	6,59	10	10

# BIJLAGE

2

GRAFISCHE WEERGAVE  
AKOESTISCH  
OVERDRACHTSMODEL





## **Bijlage 5 Akoestische verkenning wegverkeerslawaaï Omgevingswet**



## MEMO

<b>PROJECT</b>	Dalweggebied, Soest
<b>PROJECTNR.</b>	SLM016407
<b>ONDERWERP</b>	'verkennend' akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
<b>REFERENTIE</b>	SLM016407.NOT001.AC.NG
<b>AUTEUR</b>	Ann-Sofie Corthouts
<b>DATUM</b>	16 april 2021

---

### 1 INLEIDING

In Soest is men voornemens om het gebied op de hoek van de Dalweg en de Beukenlaan te herstructureren waarbij een groot aantal woningen gerealiseerd zullen worden. In opdracht van de gemeente Soest is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelastingen ter plaatse van dit gebied.

Het plangebied ondervindt een relevante geluidbelasting vanwege de Dalweg en de Beukenlaan.

### 2 TOETSINGSKADER

Het bestemmingsplan zal ten vroegste in 2022 worden opgesteld. Tot op heden is het uitgangspunt dat per 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking treedt. Onderstaand wordt daarom een vooruitblik geschetst over hoe om te gaan met geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawai volgens het stelsel van de Omgevingswet.

#### 2.1 DE OMGEVINGSWET

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per (naar verwachting) 01.01.2022 wijzigt het juridisch kader voor de geluidbelasting van rijks- en gemeentewegen op 4 relevante onderdelen ten opzichte van de Wet geluidhinder:

1. de wijze van berekening van de geluidbelasting (m.n. het niet meer meerekenen van de aftrek art. 110g Wgh);
2. de hoogte van de standaardwaarde (vm. voorkeursgrenswaarde) en grenswaarde (vm. maximale ontheffingswaarde);
3. het begrip dove gevel wordt vervangen door niet-geluidgevoelige gevel en wordt op een andere manier wettelijk geregeld;
4. geluidbelasting boven de grenswaarden (maximale ontheffingswaarde in het huidige stelsel) zijn wel mogelijk; ook zonder bouwkundige voorzieningen aan de gevel (i.c. zonder dove gevel).

Vanuit de Omgevingswet gelden de grenswaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel. De grenswaarden gelden daarbij voor de cumulatie binnen één geluidbronsoort.

GELUIDBRONSOORTEN	STANDAARDWAARDE IN L <sub>DEN</sub> (DB)	GRENSWAARDE IN L <sub>DEN</sub> (DB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
RIJKSWEGEN, PROVINCIALE WEGEN	50	60	65
GEMEENTEWEGEN EN WATERSCHAPSWEGEN	53	70	70

### 3 UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 SITUATIE

De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 3-1. De Dalweg vormt de begrenzing van het gebied aan de zuidoostzijde, aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Beukenlaan.



Figuur 3-1 Ligging plangebied

#### 3.2 GEGEVENS WEGVERKEER

Voor de wegverkeersgegevens is gebruik gemaakt van het door de gemeente Soest aangeleverde verkeersmodel van 2030 en telgegevens uit 2017.

Voor de 30 km/uur wegen in de omgeving van het plangebied zijn geen telgegevens beschikbaar. De etmaalintensiteiten voor deze wegen zijn echter zeer laag in vergelijking met de relevante, nabijgelegen 50 km/uur wegen, waardoor de verwachting is dat de 30 km/uur wegen niet relevant

bijdragen aan de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied. In het akoestisch onderzoek wordt daarom enkel rekening gehouden met de Dalweg en de Beukenlaan.

De wegen in de nabijheid van het plangebied betreffen allemaal gemeentewegen.

### 3.3 REKENMETHODE

Omdat er nog geen stedenbouwkundige invulling voorhanden is, wordt de te verwachten geluidbelasting inzichtelijk gemaakt middels (vrij veld) contouren. Dit is een worstcase benadering, aangezien de afscherming van gebouwen binnen het eigen plangebied er in werkelijkheid voor zal zorgen dat de geluidbelasting na de eerstelijnsbebouwing lager is.

De geluidbelastingen kunnen op dit moment nog niet exact bepaald worden volgens de bepalingen van de Omgevingswet omdat de rekensoftware hier nog niet voor is uitgerust. De berekeningen van de geluidbelastingen  $L_{den}$  op het plan zijn daarom uitgevoerd conform het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” zoals bedoeld in art. 110 Wgh. Gezien de situatie ter plaatse is voor de berekeningen gebruik gemaakt van standaard rekenmethode II uit bijlage III voor wegverkeerslawaai. Het effect van de belangrijkste wijziging volgens de bepalingen van de Omgevingswet – het wegvallen van de aftrek art. 110g Wgh (zie paragraaf 2.1) – is wel in rekening gebracht.

### 3.4 AKOESTISCH OVERDRACHTSMODEL

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v2020.1 van DGMR. De datasets voor de bodemgebieden, gebouwen en hoogtelijnen zijn afkomstig uit het 3D omgevingsmodel voor Geluid (te raadplegen via <http://3d.kadaster.nl/3d-geluid/>).

Ter plaatse van het plangebied is een grid geplaatst met een afstand van 10 meter tussen de gridpunten. De geluidbelastingen zijn berekend op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

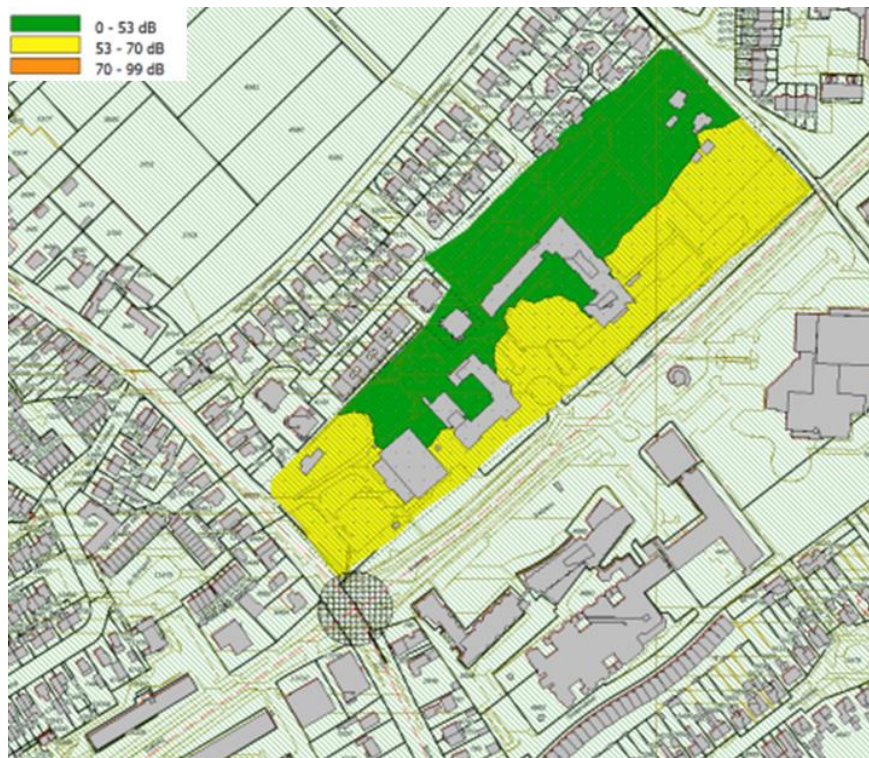
## 4 BEREKENINGSRESULTATEN

De geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer ter plaatse van het plangebied zijn bepaald in de vorm van contouren. De Omgevingswet gaat uit van cumulatie per geluidbronsoort waardoor één contour per rekenhoogte is bepaald. In figuren 4-1, 4-2 en 4-3 worden de berekende contouren getoond op een rekenhoogte van respectievelijk 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter.



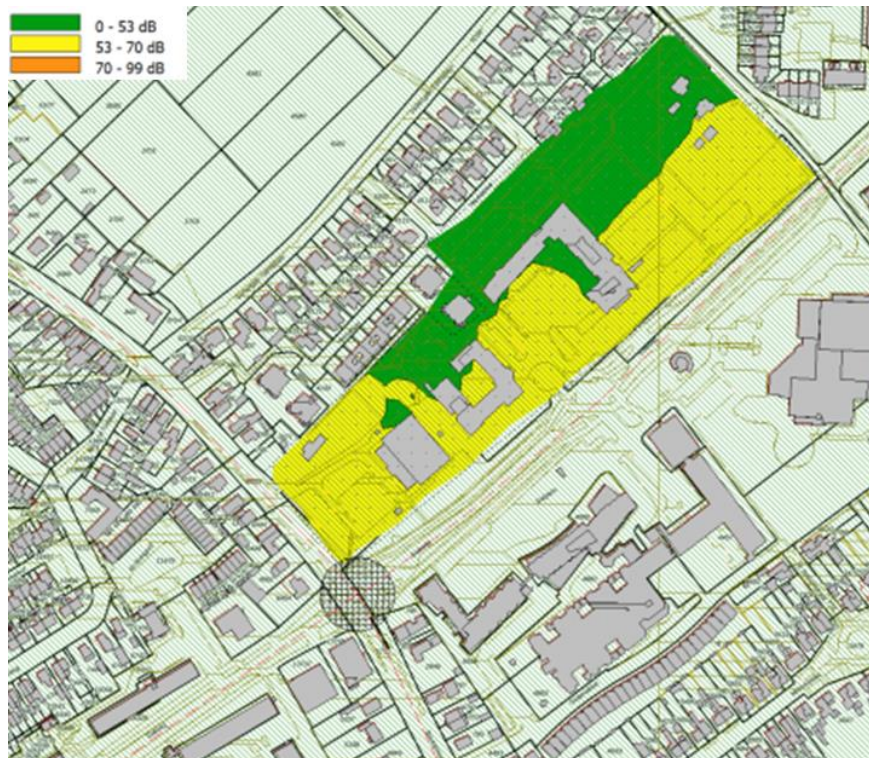


Figuur 4-1 Geluidcontouren gemeentewegen, rekenhoogte 1,5 meter



Figuur 4-2 Geluidcontouren gemeentewegen, rekenhoogte 4,5 meter





Figuur 4-3 Geluidcontouren gemeentewegen, rekenhoogte 7,5 meter

Uit bovenstaande figuren kan het volgende geconcludeerd worden:

- de grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden;
- binnen een relatief groot gedeelte van het plangebied wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing, maar nieuwe (eerstelijns)bebouwing binnen het plangebied zal ook leiden tot afscherming van het achtergelegen gebied.

De Nota geluidbeleid<sup>1</sup> van de gemeente Soest zal moeten aangepast worden als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Indien de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden, gehandhaafd blijven, zal o.a. rekening gehouden moeten worden met:

- de beperking van het aantal nieuwe woningen waarvoor een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld (maximaal 25% van de nieuwe woningen);
- een geluidsluwe gevel per woning met ten minste één te openen geveldeel.

#### 4.1 VARIANT DALWEG

Op vraag van de gemeente Soest is het effect van het verlagen van de snelheid op de Dalweg van 50 km/uur naar 30 km/uur inzichtelijk gemaakt. In figuren 4-4, 4-5 en 4-6 worden voor deze variant de berekende contouren getoond ten gevolge van wegverkeer op een rekenhoogte van respectievelijk 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter.

<sup>1</sup> Nota geluidbeleid, met referentie Ruimte/843652, d.d. 3 januari 2012.





Figuur 4-4 Geluidcontouren gemeentewegen (Dalweg 30 km/uur), rekenhoogte 1,5 meter



Figuur 4-5 Geluidcontouren gemeentewegen (Dalweg 30 km/uur), rekenhoogte 4,5 meter





Figuur 4-6 Geluidcontouren gemeentewegen (Dalweg 30 km/uur), rekenhoogte 7,5 meter

Bij vergelijking van figuren 4-4, 4-5 en 4-6 met figuren 4-1, 4-2 en 4-3 blijkt dat de snelheidsverlaging van de Dalweg een merkbaar geluidreducerend effect heeft. De geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing aan de Dalweg verlaagt circa 3 à 4 dB.

## **Bijlage 6    AERIUS-berekening**



## AERIUS-Berekening Dalweg e.o., Soest

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# AERIUS-BEREKENING

## DALWEG E.O., SOEST

Opdrachtgever: Gemeente Soest  
Status: Definitief  
Datum: 31 januari 2023  
Projectnummer: 2021-487



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

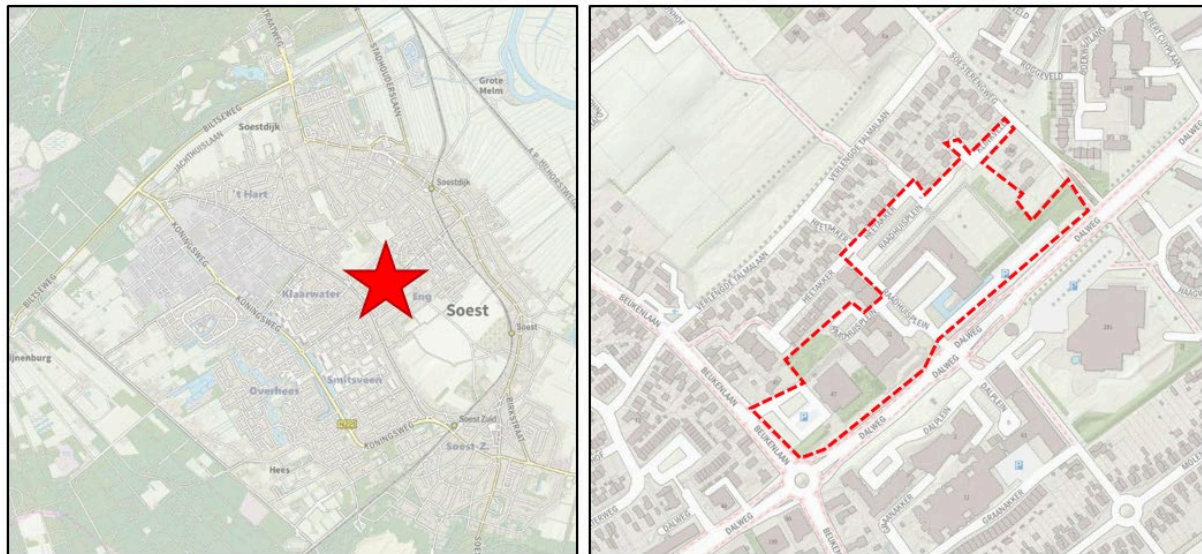
# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>VOORGENOMEN ONTWIKKELING .....</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>7</b>
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Aanlegfase .....	7
3.3	Gebruiksfase .....	9
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RESULTATEN &amp; CONCLUSIE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Aanlegfase .....	12
4.2	Gebruiksfase .....	12
4.3	Conclusie .....	12
<b>BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING .....</b>		<b>13</b>
Bijlage 1	Rekenresultaten aanlegfase .....	13
Bijlage 2	Rekenresultaten gebruiksfase .....	14

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende AERIUS-berekening heeft betrekking op de ontwikkeling van een deel van het Dalweggebied in Soest. Concreet ziet de ontwikkeling toe de realisatie van maximaal 250 woningen en toevoeging van 1.100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke functies voor de (toekomstige) realisatie van een maatschappelijk gebouw die naast de huisvesting van de gemeente Soest tevens huis biedt aan maatschappelijke en culturele functies.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de directe omgeving (rode omkadering) weergegeven worden.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

In het kader van het voornemen is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2022. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.



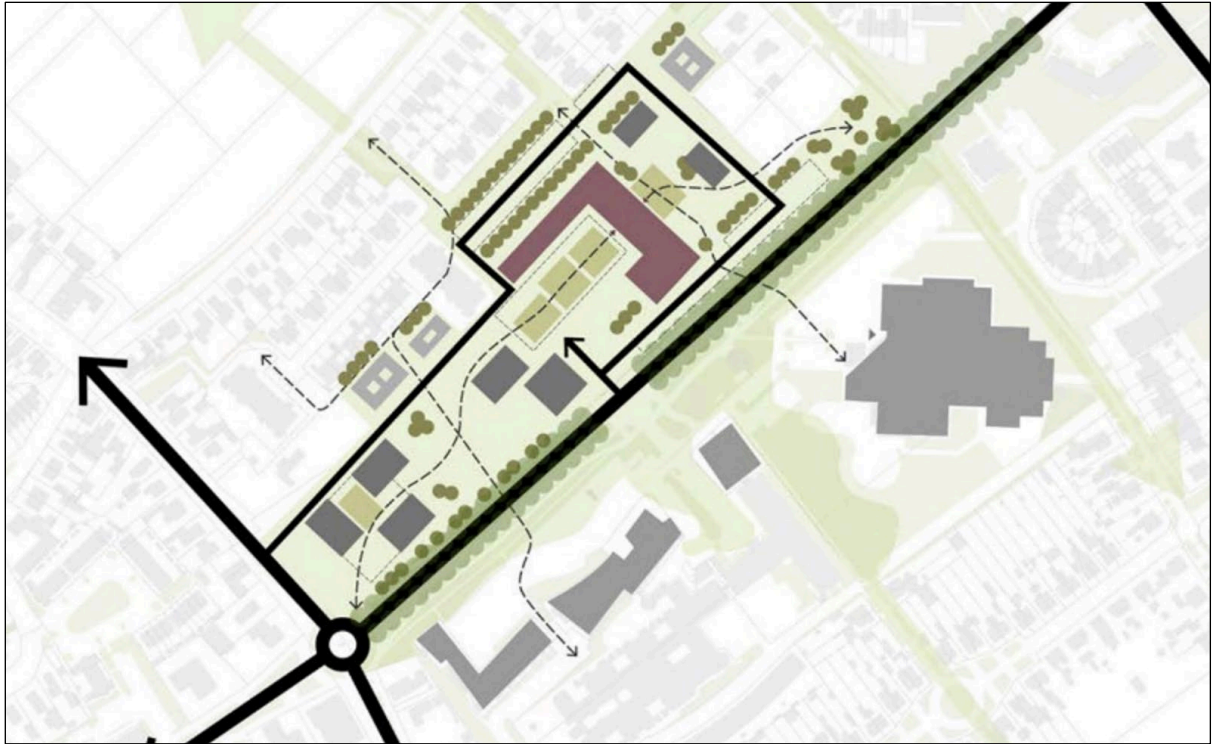
## HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

In het plangebied wordt voorzien in gelaagde woningbouw. Binnen de planontwikkeling is ruimte voor maximaal 250 woningen. De bestaande sporthal en het politiebureau in het plangebied zijn verouderd en worden in de loop van tijd gesloopt. Het bestaande gemeentehuis wordt op den duur getransformeerd naar een gebouw met meerdere maatschappelijke functies en maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van (cultuurondersteunende) horeca. Concreet betekent dit circa 1.100 m<sup>2</sup> bvo extra wordt toegestaan ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. In de bestaande situatie omvat het gemeentehuis circa 9.000 m<sup>2</sup> bvo.

In totaal is in de maximale planologische situatie sprake van 250 woningen en 10.100 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke functies. Met deze gegevens wordt in het kader van worst-case scenario gerekend in voorliggende AERIUS-berekening. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied (rode omkadering) weergegeven. In afbeelding 2.2 is een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven door middel van een overzichtskaart.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2 Overzichtkaart mogelijke indeling plangebied (Bron: BGSV)

## HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich op circa 10,7 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het plan, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Hierna worden de uitgangspunten voor deze berekeningen en de resultaten toegelicht.

### 3.2 Aanlegfase

#### 3.2.1 Algemeen

Binnen de aanlegfase (realisatie voornemen) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer van en naar het plangebied;
2. Te benutten werktuigen binnen het plangebied.

In de berekening is ervan uit gegaan dat de bouwactiviteiten binnen één jaar zullen plaatsvinden. Doordat de AERIUS-calculator rekent met een stikstofemissie/ -depositie per jaar, zullen alle stikstofbronnen van de aanlegfase in één (reken)jaar opgenomen. Dit is een worst-case scenario. De verwachting is dat de realisatie van het voornemen meerdere jaren zal duren.

#### 3.2.2 Verkeersgeneratie bouwverkeer

De realisatie van het voornemen heeft een tijdelijke toename van vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers en aannemers) en de aan- en afvoer van bouw materiaal en bouwafval. Dit heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

In de AERIUS-berekening is van het volgende aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de realisatie van het voornemen uitgegaan:

##### *Slopen bebouwing*

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	100	200
Zwaar verkeer	400	800

##### *Bouwrijp en woonrijp maken*

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	1.200	2.400
Zwaar verkeer	1.500	3.000

##### *Bouwen woningen en uitbreiding maatschappelijke functie*

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	8.000	16.000
Middelzwaar verkeer	1.000	2.000
Zwaar verkeer	2.250	4.500

Resumé

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	9.300	18.600
Middelzwaar verkeer	1.000	2.000
Zwaar verkeer	4.150	8.300

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.<sup>1</sup>

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het plangebied, van uitgegaan dat het bouwverkeer het plangebied vanaf de Dalweg bereikt en verlaat. Het bouwverkeer zal zich bewegen via de Dalweg om zo de N221 te bereiken, waar het bouwverkeer vervolgens opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Gesteld wordt dat het bouwverkeer afkomstig van het plangebied op de genoemde N-weg verdund is tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en dat het verkeer qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden zal zijn van het overige wegverkeer.

### 3.2.3 Te benutten werktuigen

Tijdens de realisatie van het voornemen worden binnen het plangebied werktuigen benut. Dergelijke werktuigen stoten tijdens het gebruik eveneens stikstof uit. Het gaat hierbij om tijdelijke uitstoot, hiervan is na de realisatie geen sprake meer. Voor het berekenen van het diesilverbruik is de volgende formule aangehouden:

$$LBPJ = (0.095 * P_{max} + 0.54) * D$$

LBPJ staat in de bovengenoemde formule voor literverbruik per jaar. P<sub>max</sub> is het maximale vermogen van het werktuig en D staat voor het aantal draaiuren. Daarnaast is er rekening gehouden met het gebruik van Ad-Blue. Ligterink et al 2021<sup>2</sup> constateert dat voor Stage IV en V werktuigen dit 6% van het totale diesilverbruik bedraagt. Hieronder is een overzicht opgenomen, waarin aan de hand van de uitgangspunten de emissie van de werktuigen is achterhaald. Het AdBlue verbruik geldt alleen voor machines, die uitgerust zijn met een scr-filter. Machines die een vermogen hebben, die kleiner is dan 56 kW, worden niet uitgerust met een scr-filter. Ook benzine aangedreven werktuigen hebben geen scr-filter. Voor deze werktuigen is het AdBlue verbruik niet van belang. In AERIUS kunnen bij het diesilverbruik en AdBlue verbruik geen decimale getallen ingevoerd worden, daarom zijn alle getalen naar boven afgerond.

In onderstaand tabel zijn de uitgangspunten voor de inzet van de werktuigen voor het slopen van de aanwezige bebouwing weergegeven.

Type werktuig	Aantal uren	Vermogen (kW)	Stageklasse	Diesel/benzine verbruik (liter/uur)	Diesel/benzine verbruik totaal (liter/j)	AdBlue verbruik 6% (liter/j)
Graafmachine	400	100	IV	10,04	4.016	241
Shovel	400	60	IV	6,24	2.496	150

<sup>1</sup> Deze ervaringscijfers zijn gebaseerd op honderden stikstofberekeningen waarbij input is vergaard van vooraanstaande bouw- en sloopbedrijven, projectontwikkelaars en aannemers.

<sup>2</sup> Ligterink et al., 2021. 'AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen'. TNO\_2021\_R12305



In onderstaand tabel zijn de uitgangspunten voor de inzet van de werktuigen voor het bouw- en het woonrijp maken van het plangebied weergegeven.

Type werktuig	Aantal uren	Vermogen (kW)	Stageklasse	Diesel/benzine verbruik (liter/uur)	Diesel/benzine verbruik totaal (liter/j)	AdBlue verbruik 6% (liter/j)
Graafmachine	600	100	IV	10,04	6.024	362
Trekker	400	100	IV	10,04	4.016	241
Trilplaat	1.000	10	Benzine, 2 takt	1,5	1.500	n.v.t.
Shovel	500	60	IV	6,24	3.120	188
Mini graafmachine	500	28	IV	3,2	1.600	n.v.t.

In onderstaand tabel zijn de uitgangspunten voor de inzet van de werktuigen voor het bouwen van de woningen en de uitbreiding van de maatschappelijke functies weergegeven.

Type werktuig	Aantal uren	Vermogen (kW)	Stageklasse	Diesel/benzine verbruik (liter/uur)	Diesel/benzine verbruik totaal (liter/j)	AdBlue verbruik 6% (liter/j)
Graafmachine	750	100	IV	10,04	7.530	452
Hijskraan	1.800	200	IV	19,54	35.172	2.111
Heistelling	500	200	IV	19,54	9.770	587
Betonstorter	500	200	IV	19,54	9.770	587

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.<sup>3</sup>

### 3.3 Gebruiksfase

In de gebruiksfase wordt inzicht verschaft in de te verwachten NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> emissie. Om dit te bepalen zijn alle mogelijke emitterende bronnen geanalyseerd. In voorliggend geval betreft dit de onderstaande bronnen:

- Gasverbruik woningen;
- Gasverbruik maatschappelijke functies;
- Verkeersgeneratie.

De twee bovenstaande emitterende bronnen worden in deze paragraaf nader onderzocht en toegelicht.

#### 3.3.1 Gasverbruik woningen

De nieuwe woningen worden conform aansluitverbod uit 2018 (Wet Voortgang Energietransitie, niet op het gasnet aangesloten). Hierdoor zijn de woningen zelf geen NO<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub> emitterende bron. De nieuwe woningen zijn dan ook niet als opzichzelfstaande oppervlaktebron binnen het plangebied in de AERIUS-Calculator gemodelleerd.

#### 3.3.2 Gasverbruik maatschappelijk functie

Om de emissie NO<sub>x</sub> te bepalen ten aanzien van het gasverbruik van de keuken is gebruik gemaakt van het ECN-rapport uit 2016<sup>4</sup>. Het huidige gemeentehuis heeft een bruto vloeroppervlak van circa 9.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> extra bruto vloeroppervlak. Omdat onduidelijk is of er sprake is van gasloos bouwen en het gasloos maken van de hiervoor genoemde

<sup>3</sup> Deze ervaringscijfers zijn gebaseerd op honderden stikstofberekeningen waarbij input is vergaard van vooraanstaande bouw- en sloopbedrijven, projectontwikkelaars en aannemers.

<sup>4</sup> Sipma, J.M., Nieuwe benchmark energieverbruik utiliteitsgebouwen en industriële sectoren, ECN, 2016

ruimtes, is in de berekening in totaal rekening gehouden met circa 11.000 m<sup>2</sup> aan door gasverbruik verwarmde oppervlakte.

Bij de berekening van de stikstofemissie als gevolg van het gasverbruik zijn de onderstaande uitgangspunten gebruikt:

- Calorische onderwaarde aardgas: 31,65\*10<sup>6</sup> J/m<sup>3</sup>;
- NO<sub>x</sub> emissie factor CV-installatie: 14 g/GJ<sup>5</sup>;
- Gasintensiteit (kantoor/cultuur): 17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Bruto vloeroppervlak (bvo): 10.100 m<sup>2</sup>.

Het vorenstaande resulteert in een emissie NO<sub>x</sub> van **76,08 kg NO<sub>x</sub>/j<sup>6</sup>**.

Conform het rapport 'Emissiekentallen NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> voor PAS / AERIUS', Tauw, 31 augustus 2018<sup>7</sup> is voor de emissiehoogte de maximale bouwhoogte aangehouden. De maximale bouwhoogte bedraagt in voorliggend geval 14 meter. Voor de uitstoothoogte is daarom 14 meter aangehouden. Voor de spreiding is 7 meter aangehouden. Voor de warmte-inhoud is aangesloten op de default-waarde vanuit AERIUS voor kantoren en winkels, namelijk 0,014 MW.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van het gasverbruik sprake is van een absoluut worst-case scenario. De plannen bestaan om het plangebied duurzaam te herontwikkelen. Naar alle waarschijnlijkheid wordt het beoogde Huis van de Samenleving gasloos gebouwd.

### 3.3.3 Verkeersgeneratie gebruiksverkeer

Het te realiseren voornemen brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en dient in ogenschouw worden genomen. De ontwikkeling in voorliggende AERIUS-berekening maakt onderdeel uit van de gehele herontwikkeling van het Dalweggebied. De Dalweg is een belangrijke hoofdverkeersfunctie en tevens de scheidslijn tussen noord en zuid.

Op basis van de parkeernormen van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (december 2018) wordt uitgegaan van 2.637 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Input worst-caseprogramma plan Dalweg						
	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal/ oppervlakte	Eenheid	verkeersgeneratie per eenheid	Reken-eenheid	totale verkeers-generatie
<b>aansluiting Raadhuisplein/Beukenlaan</b>						
gemeentehuis	kantoorfunctie	8231	100 m <sup>2</sup> bvo	7.20	82.31	592.6
gemeentehuis	baliefunctie (dienstverlening)	557	100 m <sup>2</sup> bvo	13.60	5.57	75.8
nieuwe maatschappelijke functies	huisartspraktijk	600	behandel kamer	25.60	6	153.6
daghoreca	cafeteria	500	100 m <sup>2</sup> bvo	60.00	5	300.0
nieuwe woningen	regulier woningen	250	woning	6.06	250	1515.0
<b>Totaal</b>						<b>2637.0</b>

De totale verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bebouwing komt neer op **2.637 verkeersbewegingen per werkdag**. In feite is dit een worst-case benadering, aangezien rekening wordt gehouden met werkdagen terwijl in de weekenden doorgaans sprake van 10% lagere intensiteit.

Gezien de ligging van het plangebied is er vanuit gegaan dat het wegverkeer het plangebied bereikt en verlaat via twee aannemelijke routes. Voor beide routes is gerekend met de helft van het totaal aantal

<sup>5</sup> Kok, H.J.G., Update NO<sub>x</sub>-emissiefactoren kleine vuurhaarden, glastuinbouw en huishoudens, TNO, 2014

<sup>6</sup> 14\*17\*10.100\*31,65\*10<sup>6</sup>\*10<sup>-12</sup>=76,09

verkeersbewegingen. Opgemerkt wordt dat de exacte ontsluiting van het plangebied nog niet bekend is. Dit wordt definitief bij de uitwerking van de plannen.

De eerste route van het gebruiksverkeer is gemodelleerd in noordoostelijke richting via de Dalweg. Ter hoogte van de kruising Albert Cuyplaan/Dalweg wordt aangenomen dat het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Het rij- en stopgedrag van het gebruiksverkeer is vanaf dit punt niet meer te onderscheiden van het overige wegverkeer. De tweede gemodelleerde van het gebruiksverkeer bereikt en verlaat het plangebied via de Beukenlaan in zuidwestelijke richting. Ter hoogte van de Rotonde Dalweg/Beukenlaan wordt aangenomen dat het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Het rij- en stopgedrag van het gebruiksverkeer is vanaf dit punt niet meer te onderscheiden van het overige wegverkeer.

In dit geval is over beide routes aanvullend 10% middelzwaar verkeer gemodelleerd om zou het bevoorraden van de maatschappelijke functies en middelzwaar verkeer ten behoeve van de woonfuncties te ondervangen.

### **3.4.3 Verkeersbewegingen binnen het plangebied**

Omdat de wegenstructuur in het plangebied zelf nog niet bekend is, is het nog niet duidelijk wat de verkeerssituatie is binnen het plangebied is. Om de verkeersbewegingen in het plangebied te betrekken in deze AERIUS-berekening is een lijnbron met 1.319 lichte en 132 middelzware bewegingen (aanvullend 10% van het totaal) per weekdagemaal ingetekend

## HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

### 4.1 Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

### 4.2 Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 2 bijgevoegd.

### 4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.



## BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING

### Bijlage 1      Rekenresultaten aanlegfase

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

BJZ.nu

Dalweg e.o.,

3762 Soest

## Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Dalweg e.o.

Realisatie 250 woningen en maatschappelijke functies

## Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

S65NYknh92Gk

30 januari 2023, 12:44

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar

2023

Emissie NH<sub>3</sub>

20,7 kg/j

Emissie NO<sub>x</sub>

549,8 kg/j

## Resultaten

Aanlegfase - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename van depositie

Grootste afname van depositie

Hoogste bijdrage

-

-

-

-


-

Hexagon

Gebied

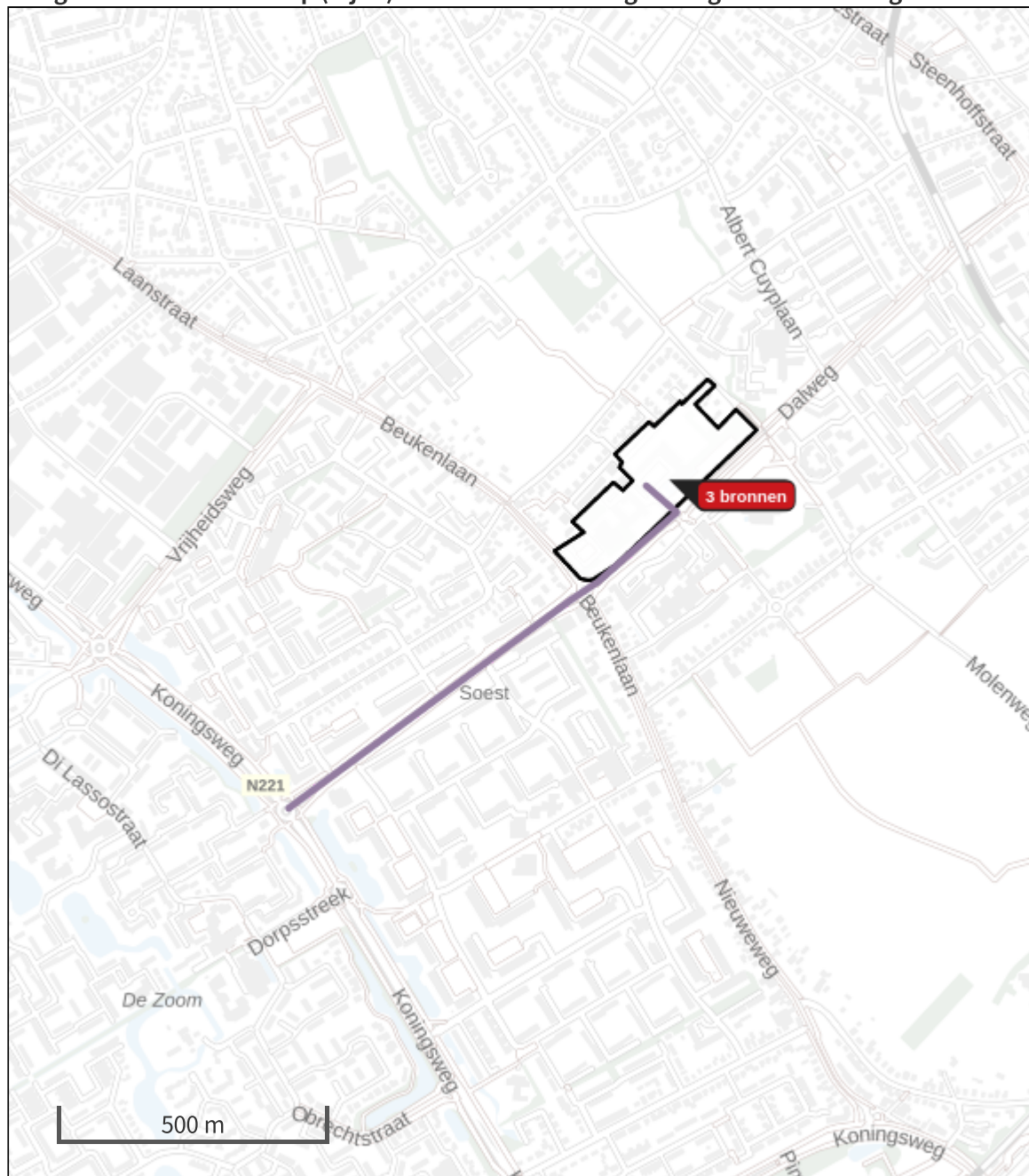
## Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2023








## Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b> Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Inzet werktuigen slopen	1,6 kg/j	39,0 kg/j
<b>3</b> Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Inzet werktuigen bouw- en woonrijp maken	3,2 kg/j	118,4 kg/j
<b>4</b> Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Inzet werktuigen bouwen woningen en uitbreiding	14,9 kg/j	352,7 kg/j
 Verkeersnetwerk	1,0 kg/j	39,6 kg/j



Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-

## Aanlegfase, Rekenjaar 2023

**1** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen slopen	NO <sub>x</sub>	39,0 kg/j
		NH <sub>3</sub>	1,6 kg/j
Locatie	X:148617,2 Y:465407,54		
Oppervlakte	5,04 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	4016 l/j	400 u/j	241 l/j	NO <sub>x</sub>	23,7 kg/j
					NH <sub>3</sub>	1,0 kg/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	2496 l/j	400 u/j	150 l/j	NO <sub>x</sub>	15,4 kg/j
					NH <sub>3</sub>	0,6 kg/j

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	39,6 kg/j
Locatie	X:148302,14 Y:465083,04	Type scherm	-	NO <sub>2</sub>	11,0 kg/j
Lengte	999,71 m	Hoogte	-	NH <sub>3</sub>	1,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	18600 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2000 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	8300 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

**3** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen bouw- en woonrijp maken	NO <sub>x</sub>	118,4 kg/j			
		NH <sub>3</sub>	3,2 kg/j			
Locatie	X:148617,2 Y:465407,54					
Oppervlakte	5,04 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	6024 l/j	600 u/j	362 l/j	NO <sub>x</sub>	35,3 kg/j
					NH <sub>3</sub>	1,4 kg/j
Trekker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	4016 l/j	400 u/j	241 l/j	NO <sub>x</sub>	23,7 kg/j
					NH <sub>3</sub>	1,0 kg/j
Trilplaat	alle werktuigen op benzine, 2takt	1500 l/j			NO <sub>x</sub>	6,0 kg/j
					NH <sub>3</sub>	11,3 g/j
Shovel	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	3120 l/j	500 u/j	188 l/j	NO <sub>x</sub>	19,0 kg/j
					NH <sub>3</sub>	0,7 kg/j
Mini graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	1600 l/j	500 u/j		NO <sub>x</sub>	34,5 kg/j
					NH <sub>3</sub>	12,0 g/j

**4** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen bouwen woningen en uitbreiding	NO <sub>x</sub>	352,7 kg/j			
		NH <sub>3</sub>	14,9 kg/j			
Locatie	X:148617,2 Y:465407,54					
Oppervlakte	5,04 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7530 l/j	750 u/j	452 l/j	NO <sub>x</sub>	44,3 kg/j
					NH <sub>3</sub>	1,8 kg/j
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	35172 l/j	1800 u/j	2111 l/j	NO <sub>x</sub>	198,6 kg/j
					NH <sub>3</sub>	8,4 kg/j
Heistelling	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	9770 l/j	500 u/j	587 l/j	NO <sub>x</sub>	54,9 kg/j
					NH <sub>3</sub>	2,3 kg/j
Betonstorter	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	9770 l/j	500 u/j	587 l/j	NO <sub>x</sub>	54,9 kg/j
					NH <sub>3</sub>	2,3 kg/j





### **Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

### **Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230126\_290cbff6e8

Database versie 2022\_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

**Bijlage 2      Rekenresultaten gebruiksfase**

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

BJZ.nu

Dalweg e.o.,

3762 Soest

## Activiteit

Omschrijving

Toelichting

Dalweg e.o.

Realisatie 250 woningen en maatschappelijke functies

## Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RW7tzawD3ZEa

30 januari 2023, 22:17

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar

2023

Emissie NH<sub>3</sub>

16,1 kg/j

Emissie NO<sub>x</sub>

400,5 kg/j

## Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename van depositie

Grootste afname van depositie

Hoogste bijdrage

-

-

-

-

-

Hexagon


Gebied



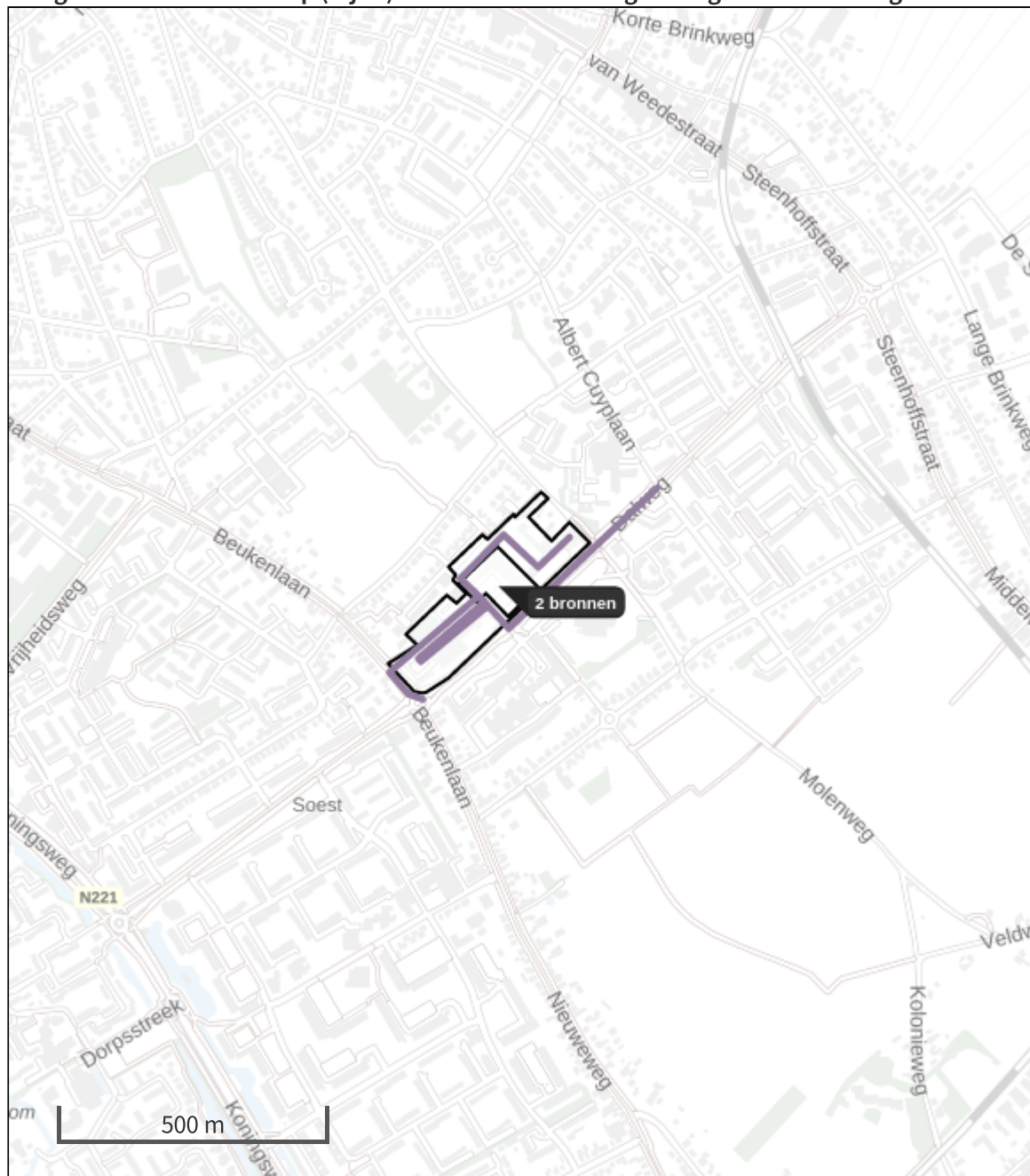









Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b> Anders...   Anders...   Projectgebied	-	-
<b>2</b> Wonen en Werken   Kantoren en winkels   Maatschappelijke functies projectgebied	-	76,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	16,1 kg/j	324,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-

## Gebruiksfase, Rekenjaar 2023

**1** Anders... | Anders...

Naam	Projectgebied	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>
Locatie	X:148617,2 Y:465407,54	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
		Spreiding	0 m
Oppervlakte	5,04 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>		

**2** Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Maatschappelijke functies projectgebied	Uittreedhoogte	14,0 m	NO <sub>x</sub>	76,1 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,014 MW</u>		
		Spreiding	7 m		
Locatie	X:148607,56 Y:465427,62				
Oppervlakte	0,98 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

**3** Wegverkeer | Weg

Naam	Route zuidwestelijke richting	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	66,0 kg/j
Locatie	X:148457,77 Y:465301,25	Type scherm	-	NO <sub>2</sub>	14,8 kg/j
Lengte	305,20 m	Hoogte	-	NH <sub>3</sub>	3,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1319 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	132 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	

**4** Wegverkeer | Weg

Naam	Route noordoostelijke richting	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	100,6 kg/j
Locatie	X:148741,46 Y:465445,58	Type scherm	-	NO <sub>2</sub>	22,6 kg/j
Lengte	464,83 m	Hoogte	-	NH <sub>3</sub>	5,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1319 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	132 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	



**5** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer binnen projectgebied		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	157,8 kg/j
Locatie	X:148575,11 Y:465381,5	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	35,5 kg/j
Lengte	729,68 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	7,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1319 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	132 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230126\_290cbff6e8

Database versie 2022\_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

## **Bijlage 7    Quicksan flora en fauna**

# Quickscan natuurwaardenonderzoek Beukenlaan- Raadhuisplein te Soest

---

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en  
Natura 2000

---

## Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Beukenlaan- Raadhuisplein te Soest

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:  
Natuurbank Overijssel  
Correspondentieadres:  
Aladnaweg 18  
7122 RR Aalten



BTW-ID: NL001388212B56  
E: [info@natuurbankoverijssel.nl](mailto:info@natuurbankoverijssel.nl)  
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Opdrachtgever: Gemeente Soest

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna



Projectnummer en versie: 3670 versie 1.0	Status: definitief
Ligging plangebied: Raadhuisplein-Beukenlaan te Soest	Rapportdatum: 6-12-2021
Auteur: H. van Gijn en Ing. P. Leemreise	Veldbezoek uitgevoerd door: Ing. P. Leemreise



# Inhoudsopgave

Samenvatting .....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
Hoofdstuk 2 Het plangebied .....	6
2.1 Situering .....	6
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	6
Hoofdstuk 3 Voorgenomen activiteiten.....	7
3.1 Algemeen .....	7
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden .....	7
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer .....	7
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied .....	7
Hoofdstuk 4 Toetsingskaders.....	8
4.1 Algemeen .....	8
4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000 .....	8
4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming.....	8
4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.....	9
Hoofdstuk 5 Gebiedsbescherming.....	10
5.1 Algemeen .....	10
5.2 Natuurnetwerk Nederland .....	10
5.3 Natura 2000.....	11
5.4 Slotconclusie.....	12
Hoofdstuk 6 Soortenbescherming .....	13
6.1 Verwachting en bureauonderzoek.....	13
6.2 Methode.....	13
6.3 Resultaten .....	14
6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	17
6.5 Historische gegevens en overige bronnen .....	21
6.6 Volledigheid van het onderzoek.....	21
Hoofdstuk 7 Conclusies.....	22

## SAMENVATTING

De gemeente Soest onderzoekt mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied rondom het gemeentehuis te Soest. In dit gebied bevinden zich het gemeentehuis, een politiebureau en sportzaal Beukendal. Het voornemen is het politiebureau en de sportzaal te slopen en mogelijk vinden er bouwkundige aanpassingen plaats aan het gemeentehuis. Omdat de sloop/verbouw van bebouwing en herontwikkeling van de buitenruimte kan leiden tot negatieve effecten op beschermde dieren en -gebieden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 31 augustus 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland.

### *Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:*

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Utrecht. Met uitzondering van het aspect stikstof, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

### *Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten

Als gevolg van de sloop van de aanwezige bebouwing wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het 'doden' van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De bebouwing in het plangebied vormt een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen en er is een aanwijzing dat gewone dwergvleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing in het plangebied. Als gevolg van de (voorgenomen) sloop/verbouwing van de aanwezige bebouwing wordt deze potentiële verblijfplaats negatief beïnvloed. Omdat vleermuizen en hun verblijfplaatsen (jaarrond) beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties van de voorgenomen sloop vast te kunnen stellen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten mogelijk aangetast. Omdat het geen essentieel foerageergebied betreft van soorten waarvan het foerageer direct of indirect beschermd is, leidt dit echter niet tot wettelijke consequenties.

*Wettelijke consequenties samengevat:*

- Werkzaamheden afstemmen met voortplantingsperiode van vogels;
- Geen vogels, beschermde amfibieën of zoogdieren doden;
- Nader onderzoek vleermuizen uitvoeren;
- Stikstofberekening uitvoeren;

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De gemeente Soest onderzoekt mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied rondom het gemeentehuis te Soest. In dit gebied bevinden zich het gemeentehuis, een politiebureau en sportzaal Beukendal. Het voornemen is het politiebureau en de sportzaal te slopen en mogelijk vinden er bouwkundige aanpassingen plaats aan het gemeentehuis. Omdat de sloop/verbouw van bebouwing en herontwikkeling van de buitenruimte kan leiden tot negatieve effecten op beschermde dieren en -gebieden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Utrecht (Natuurnetwerk Nederland).

### *Doel van deze rapportage:*

*De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering. Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.*



## HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

### 2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd rondom het gemeentehuis van Soest en wordt omgeven door stedelijk gebied. Het wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Beukenlaan, aan de zuidoostzijde door de Dalweg, aan de noordoostzijde door de Soesterengweg en aan de noordwestzijde door achtertuinen die aan de Heetakker liggen. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



*Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode ovaal aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*

### 2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting en erfverharding. In het plangebied staan drie gebouwen. Te weten een politiebureau, een sportzaal en een gemeentehuis. Verspreid in het plangebied staat beplanting in de vorm van loofbomen, solitaire coniferen, struiken en dichte bodembedekkers. De aanwezige gebouwen beschikken over gemetselde buitengevels en met bitumen dakleer gedekte platte daken of golfplaten. Ten zuiden van het gemeentehuis ligt een ondiepe vijver zonder natuurlijke oevers. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een impressie van het plangebied wordt verwezen naar de fotobijlage.



*Begrenzing van het plangebied; deze wordt met de gele lijnen aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).*

## HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

### 3.1 Algemeen

Er zijn nog geen uitgewerkte ideeën over de ontwikkeling van het plangebied, maar vermoedelijk worden het politiebureau en de sportzaal gesloopt en mogelijk vinden er bouwkundige aanpassingen plaats aan het gemeentehuis. Op het moment van schrijven, is onduidelijk welke bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd worden. De vijver en een groot deel van de aanwezige parkeerplaatsen blijven behouden (en vallen buiten het onderzoeksgebied). Mogelijk wordt een deel van de aanwezige beplanting ingepast in de nieuwe plannen, maar het verwijderen van een deel van de aanwezige beplanting kan niet uitgesloten worden. Ook zal een deel van de aanwezige verharding mogelijk verwijderd worden.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Verwijderen beplanting;
- Slopen bebouwing;
- Verwijderen verharding;
- Herontwikkelen d.m.v. nieuwbouw;

### 3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

### 3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden zoals sloopwerkzaamheden.

*Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:*

Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan openbare weg en tuinen van woningen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat beschermde soorten en/of -waarden buiten het plangebied op een dusdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties. De invloedsfeer is lokaal.

### 3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gelijk gesteld aan het plangebied.

## HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS

### 4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

### 4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

### 4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

#### Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

#### Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

#### Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

#### **4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie. Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Utrecht zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht



## HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

### 5.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Utrecht. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

### Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 1,55 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met het rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de lichtgroene kleur op de kaart aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

### **Beschermingsregime**

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

### **Toetsing aan provinciaal beleid**

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

## **5.3 Natura 2000**

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

### **Beschermingsregime**

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

### Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied ligt op minimaal 9,2 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Natura 2000-gebied Arkemheen. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de lichtblauwe en groene kleur aangeduid (bron: pdok.nl).

### Effectbeoordeling

#### Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gelet. Er is derhalve geen sprake van optische verstoring. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten is er ook geen sprake van verstoring in de vorm van geluid, trillingen of het aantasten van abiotische omstandigheden. Een negatief effect op Natura 2000-gebied wordt uitgesloten.

#### Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Dat houdt in dat stikstofemissie welke ontstaat tijdens de ontwikkelfase, niet beoordeeld hoeft te worden op mogelijk negatieve effecten op Natura 2000-gebied.

#### Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Er is sprake van het herontwikkelen van een plangebied. Aangezien de nieuwe functie van het plangebied niet bekend is, kan geen beoordeling stikstof voor de gebruiksfase uitgevoerd worden. Gelet op het huidige gebruik en de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, kan toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied niet uitgesloten worden op voorhand. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

### 5.4 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Utrecht. Met uitzondering van het aspect stikstof, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

## HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING

### 6.1 Verwachting en bureauonderzoek

Uit de bureaustudie (bronnenonderzoek & NDDF) zijn geen veldbiologische gegevens naar voren gekomen die bruikbaar zijn voor deze studie<sup>1</sup>.

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting en verharding en wordt omgeven door stedelijk gebied. Vanwege het ontbreken van vereiste standplaats factoren, de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;

### Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

### 6.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 31 augustus 2021 tijdens de daglichtperiode (vroeg avond) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- veldbezoek door ervaren ecooloog;
- aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);
- NDDF;

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;

---

<sup>1</sup> Daarbij is alleen gekeken naar beschermde soorten, niet zeldzame of bijzondere diersoorten die in het plangebied voorkomen, zoals insecten (wilde bijen).



### **Vogels**

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is matig geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. Eind augustus vertonen weinig vogelsoorten territoriumindicerend gedrag en hebben veel trekvogels de broedplaats reeds verlaten.

In het plangebied is gekeken en geluisterd naar vogels, (oude) nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijfsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek en onderzoek naar voortplantingslocaties.

Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals hollen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

### **Vleermuizen**

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de zomerverblijfplaatsen in deze tijd van het jaar.

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

### **Amfibieën**

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën en onderzoek naar voortplantingswateren. De meeste amfibieën hebben de voortplanting voltooid en hebben de voortplantingswateren verlaten en zitten overdag weggekropen in hollen en gaten in de grond, of onder strooisel, bladeren, takken, rommel of opgeslagen goederen.

Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

## **6.3 Resultaten**

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

### **Vogels**

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen nestelen in de bebouwing, bomen, struiken en dichte vegetatie. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn merel, zanglijster, zwartkop, Turkse tortel, tjiftjaf, houtduif, roodborst, boomkruiper, boomklever, grote bonte specht, staartmees, koolmees, pimpelmees en vink. De aanwezige bebouwing vormt geen geschikte nestplaats voor huismussen en in het plangebied zijn geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen aangetroffen.

Op 2 september 2014 is een roepende bosuil waargenomen in het plangebied (NDFF). Vanwege het feit, dat deze opvallende vogel, slechts één maal is gehoord, wordt aangenomen dat bosuilen geen vaste broedvogel in het plangebied is.

Door het slopen van bebouwing en het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en/of vernield. Als gevolg van het vernielen van een bezet vogelnest worden mogelijk eieren beschadigd of vernield of worden (jonge) vogels gedood. Indien de oppervlakte beplanting afneemt in de nieuwe situatie, zal de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels afnemen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Verwijderen beplanting tijdens de voortplantingsperiode;
- Bebouwen/verharden plangebied;

### **Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, bosmuis, rosse woelmuis, eekhoorn, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten egels, huisspitsmuizen, bosmuizen en rosse woelmuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Huisspitsmuizen, bosmuizen en rosse woelmuizen kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond en onder rommel en (groen)afval. Egels kunnen een verblijfplaats bezetten onder strooisel en dichte beplanting. Er zijn tijdens het veldbezoek geen (blader)nesten van eekhoorns waargenomen. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor bunzing, wezel of hermelijn beschouwd.



*Lage, dichte vegetatie vormt een potentiële verblijfplaats voor egels.*

Door het verwijderen van dichte beplanting en het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Indien de oppervlakte beplanting afneemt in de nieuwe situatie, zal de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren afnemen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Uitvoeren grondverzet;
- Verwijderen beplanting;
- Bebouwen en verharden plangebied;

## Vleermuizen

- *Verblijfplaatsen*

Er is tijdens het veldbezoek een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen aan de achterzijde van de sportzaal. Gelet op het vroege tijdstip van de dag, waarop de foeragerende vleermuis is waargenomen, is het zeer aannemelijk dat deze een verblijfplaats bezet in de directe nabijheid. De gebouwen in het plangebied beschikken over gemetselde buitengevels met luchtsponw, en er zijn in de buitengevels van het voormalige politiebureau open stootvoegen waargenomen. Dergelijke openingen bieden vleermuizen de kans een verblijfplaats te bezetten in de luchtsponw van de buitengevel of elders in het gebouw. Vleermuizen kunnen een verblijfplaats in een gebouw benutten als zomer-, winter-, kraam- en paarverblijfplaats. Behalve de gewone dwergvleermuis, kunnen ook soorten als laatvlieger, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis een verblijfplaats bezetten in de gebouwen. Er zijn geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied waargenomen, een holle ruimte achter een windveer, gevelbetimmering, loodslab of vensterluik. Er zijn in het plangebied geen holenbomen, of bomen met losse schors aangetroffen.



*Open stootvoegen in de buitengevel van het voormalig politiebureau. Deze worden in het gele kader aangeduid.*

Door het slopen/verbouwen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord en gedood en wordt mogelijk een verblijfplaats verstoord, beschadigd en vernield.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Slopen bebouwing;
- Verbouwen bebouwing (gemeentehuis);

- *Foerageergebied*

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als een geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing en beplanting in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Omdat het uiteindelijke eindbeeld van het plangebied nog niet belend is, is het onbekend in hoeverre de functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt aangetast.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Verwijderen beplanting;

- *Vliegroue*

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige

elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Amfibieën**

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker en gewone pad benutten de buitenruimte mogelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er ook een (winter)rustplaats. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond en onder strooisel en bladeren. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreepad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van grondverzet en het verwijderen van strooisel en bladeren wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rustplaats beschadigd en/of vernield. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Uitvoeren grondverzet;
- Verwijderen strooisel en bladeren;

### **Overige soorten**

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

## **6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep**

### **Vogels**

Als gevolg van het verwijderen van de beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd, aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren en vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Gelet op de aard van de beplanting, vormt een broedvogelscan geen geschikte methode om de aanwezigheid van bezette vogelnesten uit te kunnen sluiten.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Beplanting verwijderen buiten de voortplantingsperiode;



## Vleermuizen

- *Verblijfplaatsen*

Als gevolg van het slopen/verbouwen van de aanwezige bebouwing, wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een verblijfplaats van vleermuizen verstoord, beschadigd en vernield. Vleermuizen mogen niet zonder ontheffing verstoord worden en verblijfplaatsen mogen niet zonder ontheffing negatief beïnvloed worden.

Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van vleermuizen niet uitgesloten kan worden, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het daarvoor geldende onderzoeksprotocol, in dit geval het vleermuisprotocol 2021.

Om alle functies van de bestaande sporthal te onderzoeken, dient het onderzoek uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september. Op basis van vervolgonderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Nader onderzoek naar functie van bestaande sporthal voor vleermuizen;

- *Essentieel foerageergebied*

Mogelijk wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen aangetast. Omdat het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen wordt beschouwd, leidt dit niet tot wettelijke consequenties.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

- *Essentiële Vliegroute*

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes<sup>2</sup> van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

## Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling, tenzij dit voorkomen kan worden. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

---

<sup>2</sup> Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geadviseerd wordt te werken volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Onderdeel van het werken volgens een gedragscode, is het opstellen (en werken volgens) een ecologisch werkprotocol.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen beschermde dieren doden of werken volgens gedragscode (of ontheffing aanvragen);

### **Amfibieën**

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieën, die een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibiesoorten geldt geen vrijstelling.

Mits geen beschermde amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geadviseerd wordt te werken volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Onderdeel van het werken volgens een gedragscode, is het opstellen (en werken volgens) een ecologisch werkprotocol.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen beschermde dieren doden of werken volgens gedragscode (of ontheffing aanvragen);

### **Overige soorten**

Het onderzoeksgebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vleermuizen	Rust- en voortplantingsplaats	Onbekend, mogelijk diverse soorten	Art. 3.5 lid 4	Nader onderzoek verplicht
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast.	Geen
Vleermuizen	Vliegrouete	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Onbekend	Art. 3.5 lid 1	Nader onderzoek verplicht
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast.	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Vaste rust- plaats	Voortplan- tingsplaats	Vliegrouete (vleermuizen)	Essentieel foerageer- gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Nee	Ja	Ja	Mogelijk
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

### **6.5 Historische gegevens en overige bronnen**

Op 23 april 2020 is het plangebied onderzocht door een onderzoeker van bureau Jansen & Jansen<sup>3</sup> in het kader van een quickscan natuurwaardenonderzoek. De bevindingen van dit onderzoek zijn meegenomen in dit onderzoek.

### **6.6 Volledigheid van het onderzoek**

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

---

<sup>3</sup> Quickscan flora en fauna Soest, Jansen&Jansen, 2020.



## HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Utrecht een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor soorten die niet op de vrijstellingslijst staat, is een ontheffing vereist om de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen of te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Utrecht. Met uitzondering van het aspect stikstof, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het 'doden' van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De bebouwing in het plangebied vormt een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen en er is een aanwijzing dat gewone dwergvleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing in het plangebied. Als gevolg van de (voorgenomen) sloop/verbouwing van de aanwezige bebouwing wordt deze potentiële verblijfplaats negatief beïnvloed. Omdat vleermuizen en hun verblijfplaatsen (jaarrond) beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties van de voorgenomen sloop vast te kunnen stellen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten mogelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

**Bijlage 1 Natuurkalender**

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
<b>houtopstanden</b>												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
<b>bomen met winterslaapplaats vogels</b>												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
<b>das</b>												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
<b>Grazige vegetaties</b>												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
<b>Wateren</b>												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
<b>Gebouwen m.b.t. vleermuizen</b>												
zomerverblijf												
winterverblijf												

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.  
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.  
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

## **Bijlage 2**

### **Toelichting Wet Natuurbescherming**

#### **Drie beschermingsregimes**

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

#### **Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’**

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

#### **Zorgplicht voor dieren en planten**

Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

#### **Vrijstelling regelgeving**

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

### Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

*Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*



## Vrijgestelde soorten

In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan om van de onderstaande soorten de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het opzettelijk doden van onderstaande soorten is niet toegestaan. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeiland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMVB RN art. 3.31)
<b>Zoogdieren</b>														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	x	x	x		x	x			x	x	x	x	x
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						x1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Haas	<i>Lepus europeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	x	x	x		x	x			x	x		x	x
Huisspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						x							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			x			x2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	x	x	x		x	x			x	x		x	x
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							x						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>Amfibieën en reptielen</b>														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						x3							
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						x4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus (Rana ridibunda)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus (Rana esculenta)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



Bijlage 3. Fotobijlage









#### **Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:**

Internet:

<https://www.verspreidingsatlas.nl>

<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>

<https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/>

<http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol> (vleermuisprotocol)

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

<https://pdokviewer.pdok.nl/>

<https://www.ndff.nl/>

## **Bijlage 8    Aanvullend onderzoek beschermde soorten**

# Natuurtoets

## Aanvullend onderzoek beschermde soorten Raadhuisplein en omgeving, Soest

Inventarisatie in het kader van de Wet natuurbescherming

Opdrachtgever

Gemeente Soest

Status

Definitief



T (085) 4871265  
E info@ecogroen.nl  
I www.ecogroen.nl

# Colofon

Titel

## Aanvullend onderzoek beschermde soorten Raadhuisplein en omgeving, Soest

Subtitel

Inventarisatie in het kader van de Wet natuurbescherming

Projectcode	Datum	Status
22-058	4 november 2022	Definitief

Auteur(s)

F.A. (Floris) Jansen & M.G. (Mark) Hoksberg

Modellering & GIS

F.A. (Floris) Jansen

Tweede lezer

S.E. (Sebastiaan) Kraaijeveld

Oprachtgever

Gemeente Soest

©Ecogroen bv

*Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.*

Jansen, F.A. & Hoksberg, M.G. (2022). Aanvullend onderzoek beschermde soorten Raadhuisplein en omgeving, Soest. Inventarisatie in het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport 22-058. Ecogroen bv.



# Inhoud

	Samenvatting	4
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen	7
1.3	Leeswijzer	9
<b>2.</b>	<b>Wettelijk kader en methode</b>	<b>10</b>
2.1	Wettelijk kader	10
2.2	Onderzoeksmethode	11
2.2.1	Inventariserend veldbezoek	11
2.2.2	Jaarrond beschermde nesten roofvogels/uilen, roestplaatsen	11
2.2.3	Eekhoorn	12
2.2.4	Huismus	12
2.2.5	Kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel)	12
2.2.6	Vleermuizen	13
2.2.7	Steenmarter & egel	15
<b>3.</b>	<b>Onderzoeksresultaten</b>	<b>16</b>
3.1	Vogels	16
3.1.1	Jaarrond beschermde nesten in bomen	16
3.1.2	Huismus	16
3.2	Zoogdieren	17
3.2.1	Vleermuizen	17
3.2.2	Eekhoorn	19
3.2.3	Egel	20
3.2.4	Kleine marterachtigen	22
3.2.5	Steenmarter	22
<b>4.</b>	<b>Natuurmaatregelen</b>	<b>23</b>
4.1	Inleiding	23
4.2	Bosplantsoen	23
4.3	Bermen en open terrein	25
4.4	Waterpartijen/ wadi's	26
4.5	Woningen	27
4.5.1	Vogels	27
4.5.2	Verblijfplaatsen vleermuizen	30
4.5.3	Groene daken	31
4.6	Straatverlichting	32
	<b>Geraadpleegde bronnen</b>	<b>33</b>

# Samenvatting

## ***Aanleiding, doel en situatie***

Gemeente Soest heeft het voornemen om het terrein rond het Raadhuisplein in Soest te herontwikkelen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het politiebureau en de sporthal gesloopt. Daarnaast krijgt het terrein rond het gemeentehuis een nieuwe functie als woongebied. Omdat uitvoering van dit plan mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor beschermde natuurwaarden is dit initiatief getoetst aan het natuurbeschermingsrecht. In 2021 is hiervoor een quickscan natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. In aanvulling op de quickscan is in het voorjaar van 2022 aanvullend advies uitgebracht door de RUD aan de hand van een terreinbezoek. Bij het vooronderzoek is geconstateerd dat in het plangebied beschermde soorten en natuurwaarden aanwezig kunnen zijn die mogelijk negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. In 2022 is daarom gericht aanvullend onderzoek uitgevoerd naar:

- de functie van het plangebied als leefgebied voor huismus;
- de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van roofvogels;
- de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en vaste rustplaatsen van uilen;
- de aanwezigheid van eekhoornnesten;
- de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen;
- de functie van het plangebied voor kleine marterachtigen, egel en steenmarter.

In voorliggend rapport worden de methodiek, uitkomsten van het aanvullend onderzoek, toetsing hiervan aan de Wnb en eventuele vervolgstappen beschreven. Aanvullend hierop zijn aanbevelingen gegeven voor het versterken van de natuur in het plangebied.

## ***Resultaten***

- Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor huismus. Vervolgstappen ten aanzien van huismus zijn niet aan de orde.
- In en rond het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten of vaste rustplaatsen van roofvogels en uilen aangetroffen. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.
- In het plangebied is één eekhoornnest aangetroffen. Vaste verblijfplaatsen van eekhoorn zijn beschermd in de Wnb.
- In te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn niet aan de orde.
- Bomen met boomholten in het plangebied kunnen in potentie een verblijfplaats vormen voor boombewonende vleermuizen zoals gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is dan kunnen hierdoor negatieve gevolgen voor vleermuizen optreden. Bomen in het plangebied zijn niet gericht onderzocht tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek.

- Het plangebied vormt leefgebied van egel. In delen van het plangebied waar groenelementen met een dichte ondergroei aanwezig zijn bevinden zich naar verwachting vaste voortplantings- of rustplaatsen van egel. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om hier rekening mee te houden tijdens de uitvoering van het plan. Voor egel geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen (vaste voortplantings- of rustplaatsen) van kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en steenmarter aangetroffen in het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.

### ***Advies en vervolgstappen***

- Ten aanzien van eekhoorn wordt geadviseerd om de nestboom en omliggende groenelementen in een straal van ca. 20 meter rond het nest te behouden bij de planontwikkeling. In dat geval is bij de uitvoering van het plan geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb. Indien het kappen van de nestboom en omliggende groenelementen onvermijdelijk is bij de uitvoering van het plan dan dient hiervoor een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd en dienen compenserende en mitigerende maatregelen ten gunste van eekhoorn te worden getroffen. Verwacht wordt dat, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van eekhoorn worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. De Wnb staat ten aanzien van de eekhoorn de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- Ten aanzien van boombewonende vleermuizen wordt geadviseerd om (oude) bomen met holtes, scheuren en loshangende schors te behouden bij de planontwikkeling. Indien behoud niet mogelijk is, moeten betreffende bomen nader onderzocht worden op verblijfplaatsen van vleermuizen. Aan de hand van de uitkomsten kunnen vervolgstappen worden bepaald. Soorten die de bomen in het plangebied in potentie als verblijfplaats kunnen gebruiken zijn gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. In het geval dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen in te kappen bomen zijn er mogelijkheden om dit te mitigeren en compenseren. Verwacht wordt dat er, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van boombewonende vleermuizen worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. De Wnb staat ten aanzien van (potentieel voorkomende) boombewonende vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- Ten aanzien van egel wordt in het kader van de zorgplicht geadviseerd om bij het verwijderen van dichte begroeiing tijdens de uitvoering van het plan maatregelen te treffen om schade aan (verblijfplaatsen van) egel tot een minimum te beperken. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de toekomstige ontwikkeling (bovenwettelijke) soortgerichte maatregelen voor egel te treffen zoals het behoud en de aanleg van groenelementen met lage struiken, aanleggen van takkenhopen.
- Bij de planontwikkeling wordt geadviseerd om in het plangebied maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit te treffen, onder andere voor vleermuizen, huismus, eekhoorn en egel. Voorstellen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Soest heeft het voornemen om het terrein rond het Raadhuisplein in Soest te herontwikkelen. Op dit terrein bevinden zich het gemeentehuis, het politiebureau en een sporthal. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het politiebureau en de sporthal gesloopt. Daarnaast krijgt het omliggende terrein een nieuwe inrichting. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De Wet natuurbescherming (Wnb) verplicht initiatiefnemers om te toetsen welke gevolgen een initiatief heeft voor beschermde natuurwaarden.

Om te bepalen of het voorgenomen initiatief negatieve gevolgen heeft voor beschermde natuurwaarden is in 2021 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Van Gijn & Leemreise, 2021). In aanvulling op deze quickscan heeft de RUD Utrecht advies uitgebracht aan Gemeente Soest (voorjaar 2022) over de potenties van het plangebied voor beschermde natuur. Op basis hiervan is ten aanzien van het onderdeel 'Soortenbescherming' van de Wet natuurbescherming geconstateerd dat het plangebied potentie heeft voor de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten en natuurwaarden. De volgende soorten en beschermde natuurwaarden kunnen mogelijk aanwezig zijn in het plangebied:

- Huismus: het plangebied vormt mogelijk foerageergebied en essentieel leefgebied voor de huismus die in de omgeving broedt - jaarrond beschermde nesten worden niet in het plangebied verwacht;
- Roofvogels en uilen: in bomen binnen het plangebied kunnen (jaarrond beschermde) nesten van roofvogels en uilen en roestplaatsen van uilen aanwezig zijn. Er is met name potentie voor nesten van sperwer en roestplaatsen van ransuil;
- Vleermuizen: enkele bomen en de gebouwen in het plangebied kunnen een verblijfplaats vormen voor gebouw- en boombewonende vleermuizen. Ook kan het plangebied een vliegroute of essentieel foerageergebied voor vleermuizen vormen.
- Eekhoorn: in bomen kunnen vaste verblijfplaatsen van eekhoorn aanwezig zijn, ook kan het plangebied (essentieel) foerageergebied vormen;
- Egel en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel): deze soorten kunnen verblijfplaatsen en leefgebied hebben in groenelementen in het plangebied. Deze soorten zijn in de provincie Utrecht nu nog vrijgesteld van ontheffingsplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen (Provincie Utrecht, 2022a) maar in de toekomst komt deze vrijstelling naar mogelijk te vervallen;
- Steenmarter: verblijfplaatsen kunnen aanwezig zijn in gebouwen en groenelementen kunnen (onmisbaar) foerageergebied vormen.

Om te bepalen welke functie het plangebied voor deze soorten heeft, is aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd in de periode van april t/m september. Aan de hand van de resultaten is

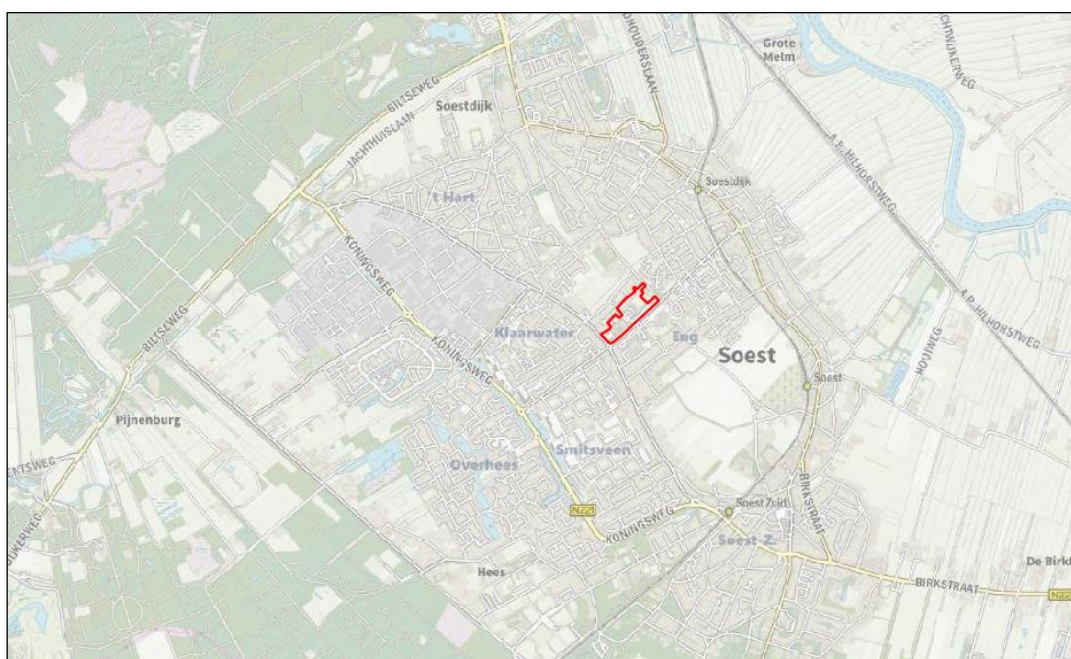


bepaald welke effecten er bij de voorgenomen ontwikkeling kunnen optreden op beschermde natuurwaarden en welke vervolgstappen in het kader van de Wnb eventueel noodzakelijk zijn. De onderzoeksresultaten en adviezen zijn uitgewerkt in voorliggend rapport.

Gemeente Soest heeft -naast de wettelijke verplichtingen ten aanzien van natuurbescherming- de ambitie om bij de herontwikkeling van het terrein een groene plus te realiseren. Hiervoor wil men maatregelen uitvoeren om de biodiversiteit te bevorderen. Om gerichte maatregelen te kunnen treffen wil de gemeente het aanvullend onderzoek ook benutten om een compleet beeld te vormen van de in het plangebied aanwezige natuurwaarden en -potenties. Daarom worden er in voorliggende rapportage hiervoor concrete maatregelen aangedragen.

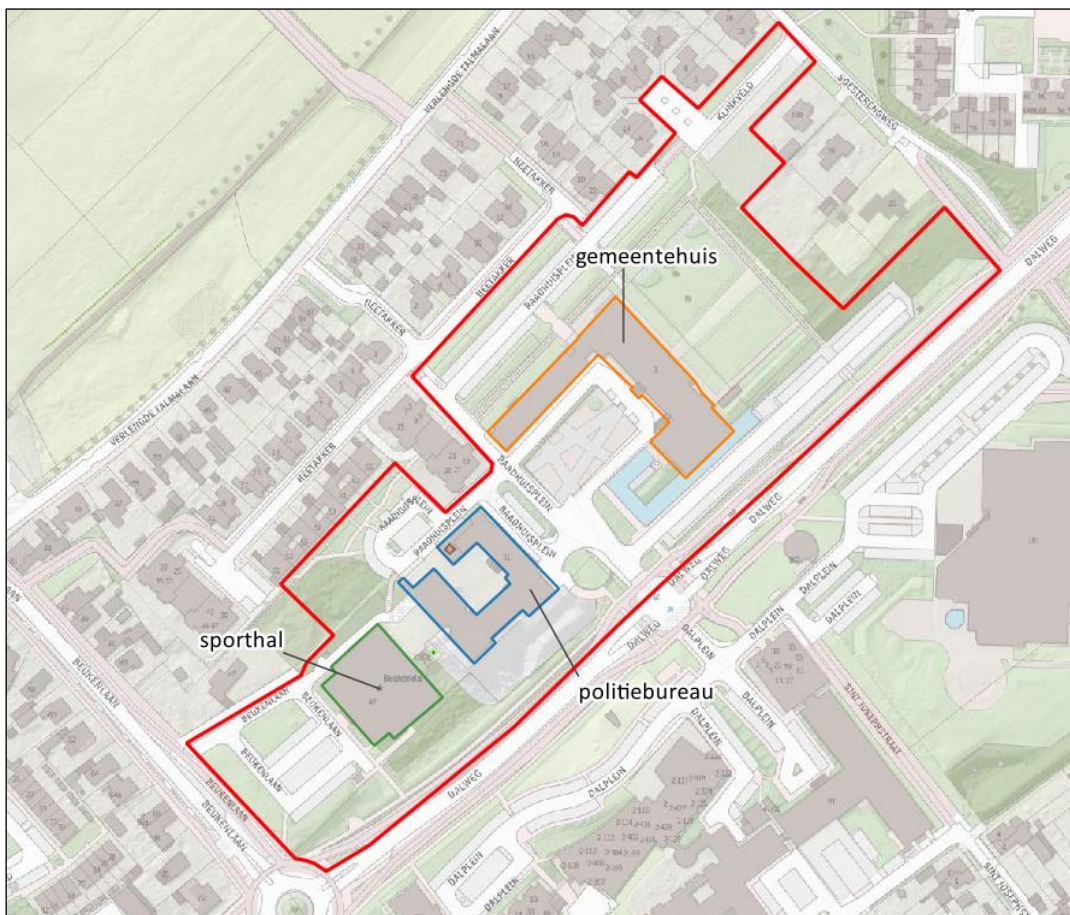
## 1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het Raadhuisplein ligt in het hart van de plaats Soest, provincie Utrecht (figuur 1.1). Het plangebied bestaat uit het gemeentehuis, het politiebureau, sporthal Beukendal en het omliggende terrein (figuur 1.2). Het terrein rond de gebouwen bestaat uit straatverhardingen met parkeerplaatsen en in- en uitritten, (half-) verharde voetpaden en groenelementen. Het groen rond de gebouwen bestaat uit kort gemaaid gazon, lage struiken, bosplantsoen met loofbomen, een kastanjelaan en enkele solitaire bomen. Sommige solitaire bomen op het terrein zijn groenblijvend. Aan de zuidkant van het gemeentehuis is een waterpartij aanwezig met rondom harde en steile oevers.

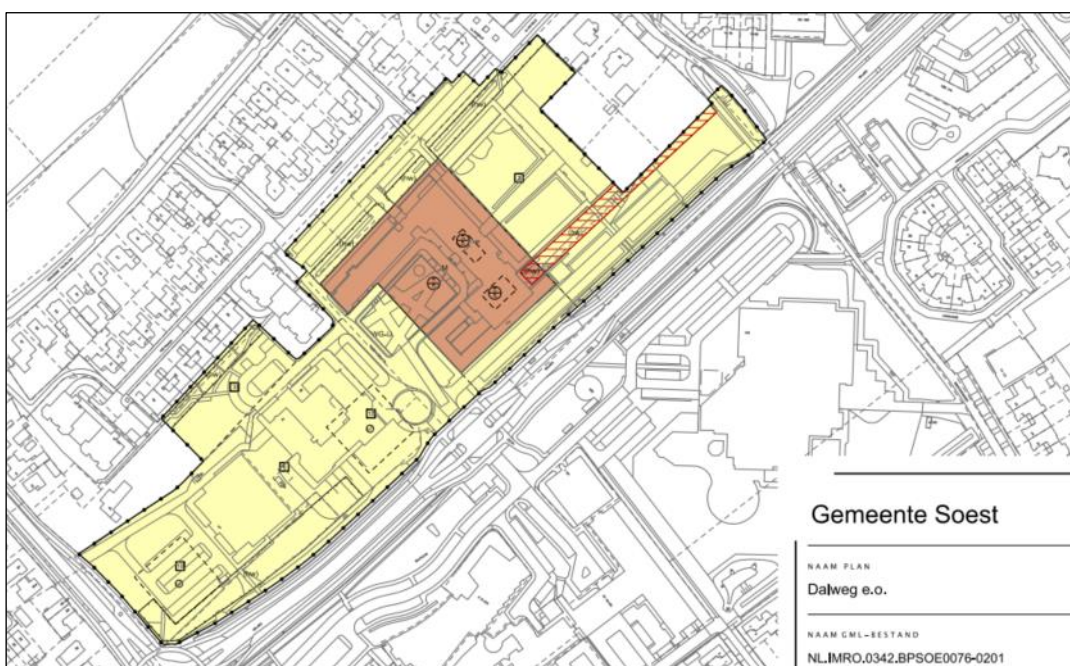


**Figuur 1.1** Topografische kaart met ligging van het plangebied (rood omlijnd) in Soest. Bron achtergrond: PDOK.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden het politiebureau en de sporthal gesloopt. Het gemeentehuis blijft intact. Het overige terrein krijgt een functie als woongebied (figuur 1.3). Het is momenteel nog niet duidelijk welke delen precies bebouwd zullen worden met woningen. In het toekomstige woongebied zullen ook groenelementen behouden blijven of ontwikkeld worden. Ook hiervoor geldt dat de exacte locatie nog niet bekend is. Mogelijk is het voor de bouw van de woningen noodzakelijk om enkele bomen te kappen. Het is nog niet bekend of dit noodzakelijk is en zo ja, om welke bomen het gaat. De globale kaders voor de inrichting van de woonwijk zijn wel uitgewerkt in het 'Uitwerkingsdocument Dalweggebied maart 2022' (Graber, 2022).



**Figuur 1.2** Topografische kaart het plangebied (rood omlijnd) en aanduiding van de aanwezige gebouwen, waarvan de sporthal en het politiebureau gesloopt worden. Bron achtergrond: PDK.



**Figuur 1.3** Uitsnede bestemmingsplan Dalweg e.o. met te ontwikkelen woongebied (lichtgeel) en terrein met maatschappelijke bestemming (roodbruin) waarbinnen het gemeentehuis zich bevindt. Bron: Gemeente Soest.

## 1.3 Leeswijzer

Het toetsingskader waarbinnen het aanvullend onderzoek is uitgevoerd en de gebruikte methodiek zijn beschreven in hoofdstuk 2. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk is ook beoordeeld welke effecten kunnen optreden op aanwezige beschermde natuurwaarden op grond van de onderzoeksresultaten. Hierbij is aangegeven welke vervolgstappen nodig zijn om het plan binnen de kaders van de Wet natuurbescherming uit te kunnen voeren en of er -wanneer van toepassing- zicht is op een ontheffing. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de mogelijkheden voor maatregelen om de biodiversiteit te bevorderen. Deze maatregelen kunnen bij de planontwikkeling nader worden uitgewerkt.



# 2. Wettelijk kader en methode

## 2.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. Dit rapport gaat alleen in op (mogelijke) gevolgen van de beoogde planontwikkeling voor beschermde soorten op grond van de Wet natuurbescherming. Specifiek gaat het hier om huismus, (jaarrond beschermde) nesten van roofvogels en uilen en roestplaatsen van uilen in bomen, vleermuizen, steenmarter, eekhoorn, egel en kleine marterachtigen. Mogelijke gevolgen voor overige beschermde soorten en beoordeling van het initiatief in het kader van de gebiedsbescherming zijn al beschreven in een quickscan natuurwaardenonderzoek (Van Gijn & Leemreide, 2021). Voorliggend rapport gaat niet in op beschermde Natura 2000-gebieden en Houtopstanden. Onderstaand kader 2.1 geeft een samenvatting van de relevante wetteksten.

### Kader 2.1 Wet natuurbescherming

#### **Zorgplicht (artikel 1.11)**

De Wet natuurbescherming (ook: Wnb) kent een zorgplicht voor natuur en soorten. De zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 schrijft voor dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege of voorkomt de gevolgen. Dit laatste kan door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de ontstane schade zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Een voorbeeld van (een maatregelen in het kader van) zorgplicht is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

#### **Soorten (hoofdstuk 3)**

Hoofdstuk 3 regelt de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is verdeeld over de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), in de praktijk vaak onderverdeeld in:
  - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en buizerd.
  - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5.
- Andere soorten (artikel 3.10), onderverdeeld in:
  - Soorten waarvoor een ontheffing vereist kan zijn.
  - Soorten waarvoor -op basis van de betreffende provinciale verordening- vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt.

Indien effecten niet zijn uit te sluiten moet -voorafgaand aan het vaststellen van een plan- zijn beoordeeld of er zicht is op het verkrijgen van een ontheffing. Als er aantoonbaar zicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, tenzij gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode.



Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet zijn beschreven hoe de initiatiefnemer ervoor zorgt dat schade aan beschermde soorten tot een minimum beperkt blijft, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, dat alternatieven ontbreken, aan welk wettelijk belang wordt voldaan en dat de staat van instandhouding van de betreffende soort niet in gevaar komt.

## 2.2 Onderzoeksmethode

### 2.2.1 Inventariserend veldbezoek

Er is gestart met een inventariserend veldbezoek uitgevoerd door een ecooloog van Ecogroen samen met medewerkers van de RUD Utrecht. Het inventariserend veldbezoek is uitgevoerd op 24 maart 2022 (10:00 uur – 12:00 uur, licht bewolkt, weinig wind, 15 graden), in de bladloze periode. Tijdens het inventariserend veldbezoek is het plangebied onder andere geïnspecteerd op:

- potentie voor aanwezigheid van (jaarrond beschermde) roofvogelnesten in bomen;
- potentie voor roestplaatsen van uilen in bomen;
- aanwezigheid van eekhoornnesten;
- holten en scheuren in bomen die een verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen.

Relevante waarnemingen zijn tijdens dit veldbezoek digitaal in kaart gebracht met de gps-app Field-maps ten behoeve van het aanvullend soortgericht onderzoek. Verder is het plangebied geïnspecteerd op potenties voor verblijfplaatsen en foerageergebied van kleine marterachtigen, egel en steenmarter- en zijn geschikte locaties voor het cameraval onderzoek naar deze soorten in kaart gebracht.

### 2.2.2 Jaarrond beschermde nesten roofvogels/uilen, roestplaatsen

Het onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van roofvogels is gebaseerd op het kennisdocument buizerd (BIJ12, 2017a). Dit houdt in dat er in de periode half maart tot medio mei vier gerichte veldbezoeken zijn uitgevoerd met minimaal 10 dagen ertussen. Het eerste veldbezoek is uitgevoerd tijdens het inventariserend veldbezoek in de bladloze periode. Het tweede veldbezoek is uitgevoerd in combinatie met onderzoek naar eekhoornnesten. Het derde en vierde veldbezoek zijn uitgevoerd in combinatie met het huismusonderzoek (paragraaf 2.2.3). De tijdstippen en omstandigheden tijdens de veldbezoeken zijn aangeduid in tabel 2.1.

**Tabel 2.1** Veldbezoeken onderzoek jaarrond beschermde nesten roofvogels, roestplaatsen.

Bezoek	Datum	Tijdstip	Weersomstandigheden
1	24 maart 2022	10:00 – 12:00 uur	Licht bewolkt, droog, weinig wind, 15°C
2	12 april 2022	10:00 – 12:00 uur	Licht bewolkt, droog, weinig wind, 15°C
3	29 april 2022	09:30 – 11:30 uur	Licht bewolkt, droog, matige wind 10°C
4	13 mei 2022	08:30 – 11:00 uur	Half bewolkt, droog, windstil, 19°C

Het inventariseren van broedende vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen is uitgevoerd door middel van waarneming van geluid, zichtwaarnemingen (aanwezigheid volwassen exemplaren of paartjes), territoriumindicerend gedrag (balts e.d.), nestindicerend gedrag of nestvondsten, uitwerpselen en braakballen.

Onderzoek naar roestplaatsen van uilen is uitgevoerd door tijdens de veldbezoeken (tabel 2.1) te zoeken naar sporen zoals braakballen, uitwerpselen en veren onder bomen met potentie als roestplaats zoals bomen begroeid met klimop en groenblijvende bomen met een dichte kroon zoals

coniferen. Tijdens het nachtelijk onderzoek naar vleermuizen (paragraaf 2.2.6) is bij alle veldbezoeken gelet op geluid van uilen en zijn bomen met potentie geïnspecteerd met een warmtebeeldcamera.

### 2.2.3 **Eekhoorn**

Onderzoek naar voortplantingsbiotoop (nesten) van eekhoorn is uitgevoerd in combinatie met de eerste twee rondes van het onderzoek naar roofvogels en uilen: de veldbezoeken op 24 maart en 12 april 2022 (tabel 2.1). In deze periode droegen de bomen nog beperkt blad. Het plangebied is tijdens deze veldbezoeken vlakdekkend geïnventariseerd waarbij is gelet op aanwezige individuen, eekhoornnesten (bolvormige nesten, holten in bomen) en vraatsporen van eekhoorn.

### 2.2.4 **Huismus**

Onderzoek naar huismus is gericht op de aanwezigheid van essentieel leefgebied (foerageergebied) binnen het plangebied. Huismussen broeden in de woonwijk aan de noordkant van het plangebied. Jaarrond beschermde nesten van huismus worden in de bebouwing binnen het plangebied niet verwacht (Van Gijn & Leemreize, 2021). Het onderzoek is conform de richtlijnen uit het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017b) uitgevoerd. Hiervoor zijn twee dagbezoeken in de ochtend uitgevoerd in de 1 april – 15 mei 2022 met een tussenperiode van minimaal tien dagen. Dit is voor deze soort de optimale inventarisatieperiode. Tijdens de bezoeken is gelet op aanwezigheid van individuen, zang en foerageergedrag van huismussen in het plangebied. Tijdens andere veldbezoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het aanvullend onderzoek is ook gelet op aanwezigheid en gedrag van huismussen in het plangebied.

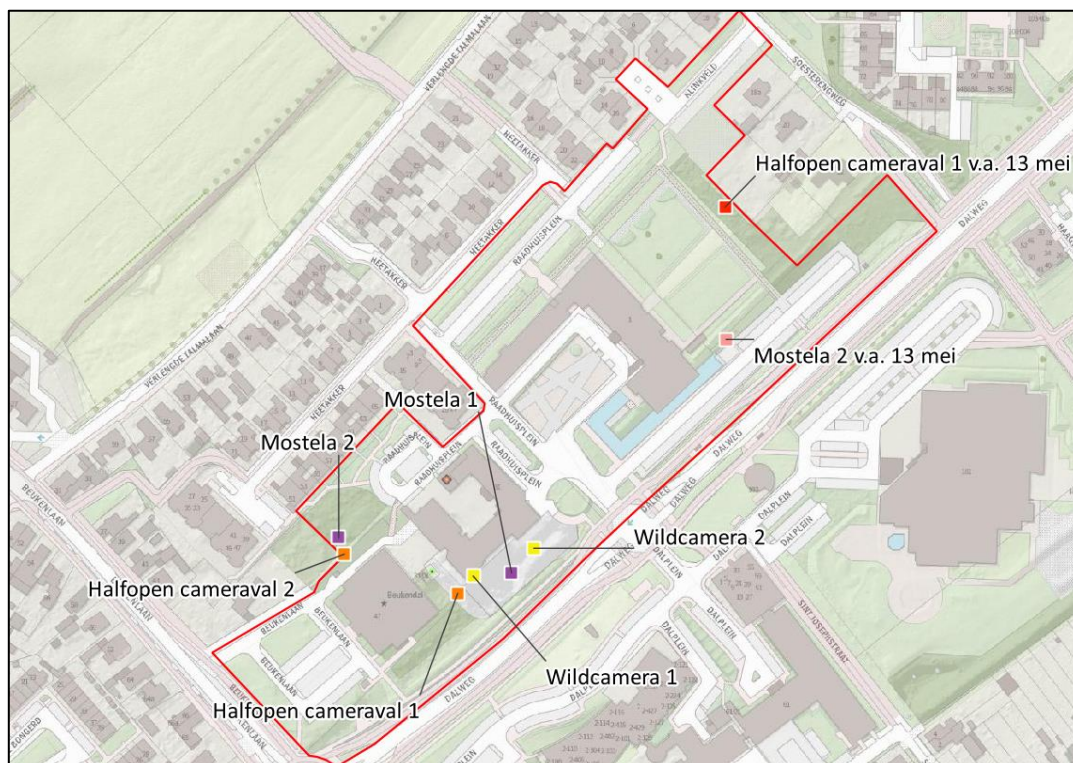
**Tabel 2.2** Veldbezoeken huismusonderzoek.

Bezoek	Datum	Tijdstip	Weersomstandigheden
1	12 april 2022	10:00 – 12:00 uur	Licht bewolkt, droog, weinig wind, 15 °C
2	29 april 2022	09:30 – 11:30 uur	Licht bewolkt, droog, matige wind 10 °C

### 2.2.5 **Kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel)**

Het aanvullend onderzoek naar bunzing, hermelijn en wezel is gebaseerd op de Handreiking kleine marters (Bouwens, 2017). Tijdens het inventariserend veldbezoek op 24 maart (paragraaf 2.2.1) zijn potentiële locaties met leefgebied en mogelijk vaste verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) in kaart gebracht. Er is gelet op wissels en locaties met dichte begroeiing zoals struweel en hagen, takken- en bladhopen en hopen puin. Op basis van bevindingen tijdens het inventariserend veldbezoek zijn geschikte locaties voor de inzet van onderzoeksmiddelen bepaald.

Bij het aanvullend onderzoek is gebruik gemaakt van een mix van wildcamera's, halfopen camera-opstellingen en Mostela onderzoekskisten. Op 12 april zijn verspreid over het onderzoeksgebied zes onderzoeksmiddelen geplaatst (figuur 2.1). Het betrof twee halfopen cameraopstellingen, twee Mostela-onderzoekskisten voorzien van een wildcamera en twee wildcamera's zonder behuizing. De camera's waren van het type Reconyx HS2X en Browning BTC-5HDPX. De camera's detecteren zowel overdag als 's nachts beweging door middel van infrarood. Bij beweging worden foto-opnamen gemaakt



**Figuur 2.1** Locatie onderzoeksmiddelen marteronderzoek periode medio april – eind mei 2022. Bron achtergrond: PDKO.

De cameravallen en Mostela's zijn voorzien van een lokstof. In de Mostela's is hiervoor anijs- en valerianaolie gebruikt. In de halfopen cameraopstellingen is een blikje ansjovis bevestigd waarin enkele gaatjes zijn geprikt. De cameravallen zijn geplaatst op bosranden en plaatsen met een rijke ondergroei die dekking biedt.

De cameravallen hebben zes weken gefunctioneerd in de actieve periode van kleine marterachtigen. Op 13 mei 2022 zijn halfopen cameraval 1 en Mostela 2 verplaatst naar een nieuwe locatie. De locaties van deze onderzoeksmiddelen per 13 mei zijn weergegeven in figuur 2.1. In de periode van zes weken dat de cameravallen hebben gefunctioneerd zijn de beelden grofweg elke twee weken uitgelezen. De data van het plaatsen, uitlezen en verwijderen van cameravallen zijn aangeduid in tabel 2.2. Op 24 mei 2022 zijn de cameravallen verwijderd..

**Tabel 2.2** Overzicht data cameraval onderzoek kleine marterachtigen (locatie cameravallen: zie figuur 2.1).

Bezoek	Datum	Handelingen
1	24 maart 2022	Algemene inventarisatie onderzoeksgebied
2	12 april 2022	Plaatsen cameravallen
3	29 april 2022	Uitlezen cameravallen
4	13 mei 2022	Uitlezen cameravallen, verplaatsen halfopen cameraval 1 en Mostela 2
5	24 mei 2022	Uitlezen en verwijderen cameravallen

### 2.2.6 Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het landelijke Vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2020). In het vleermuisprotocol is beschreven waar een vleermuisonderzoek (minimaal) aan moet voldoen om het gebruik van een (vaste) verblijfplaats door vleermuizen vast te kunnen stellen.

Het onderzoek was toegespitst op het politiebureau en de sporthal. Omdat het Raadhuis bij de voorgenomen ontwikkeling intact blijft is dit gebouw niet onderzocht. Sommige bomen in het

plangebied hebben door de aanwezigheid van spechtenholen, scheuren en inrottingsgaten ook potentie als verblijfplaats voor vleermuizen. Omdat momenteel niet bekend is welke bomen moeten wijken bij de planontwikkeling zijn de bomen in het plangebied echter niet gericht onderzocht.

Aan de hand van de uitgevoerde quickscan, het inventariserend veldbezoek en waarnemingen uit de omgeving (NDFF, 2022) is bepaald dat de gebouwen in het plangebied potentie hebben om zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger te herbergen. Ook wordt het politiebureau in potentie geschikt geacht als massawinterverblijfplaats gezien de hoogte en robuustheid van het gebouw. Bij de onderzoeksinspanning zijn daarom de richtlijnen voor onderzoek naar deze soorten en verblijfplaatstypen gehanteerd uit het landelijk vleermuisprotocol. Er zijn zes nachtelijke bezoeken uitgevoerd:

- drie nachtelijke bezoeken in de periode half mei tot en met half juli gericht op kraam- en zomerverblijfplaatsen
- twee nachtelijke bezoeken in de periode augustus tot en met 10 september gericht op zwermplaatsen bij massawinterverblijfplaatsen;
- twee nachtelijke bezoeken in de periode half augustus tot en met eind september gericht op baltslocaties en paarverblijfplaatsen.

Eén van de onderzoeksronden naar zwermplaatsen is in combinatie met het onderzoek naar baltslocaties en paarverblijfplaatsen uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn ook foerageergebied en eventuele vliegroutes van vleermuizen in kaart gebracht.

Bij de onderzoeken is gebruikgemaakt van zaklamp en batdetectors met de mogelijkheid om opnamen te maken, zoals de Pettersson D100 en de Echometer Touch. Om zwermgedrag te kunnen vastleggen is een warmtebeeldcamera (Pulsar) gebruikt. De onderzoeken hebben plaatsgevonden onder gunstige weersomstandigheden (droog, geen harde wind, minimaal 10 °C). De bezoeken zijn gebracht in de schemering, wanneer vleermuizen in en uit de verblijfplaats vliegen of 's nachts.

In het protocol is de vuistregel opgenomen dat een onderzoeker 75% van een gebouw moet overzien om te kunnen zien waar vleermuizen in- of uitvliegen. Gezien de omvang van het plangebied zijn de onderzoeksronden gericht op zomer- kraam en paarverblijfplaatsen uitgevoerd door minimaal vier personen om de gebouwen in het plangebied voldoende te kunnen overzien. Het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen is uitgevoerd door één persoon. Het avondbezoek naar paarverblijfplaatsen (baltslocaties) is met twee personen uitgevoerd omdat vleermuizen in deze periode 's avonds langdurig baltsen waardoor ze eenvoudig zijn waar te nemen. Enkele onderzoeksronden zijn in twee delen (a & b) uitgevoerd, waarbij het plangebied altijd geheel is onderzocht door in totaal vier personen. In tabel 2.3 is een overzicht opgenomen van de inventarisatiemomenten en omstandigheden tijdens het vleermuisonderzoek.



**Tabel 2.3** Veldbezoeken vleermuisonderzoek.

Datum	Tijd	Type bezoek	Aantal pers.	Weersomstandigheden
2022-05-24	20:45-00:15 uur	Avondbezoek kraamperiode	5	13°C, licht bewolkt, droog, weinig wind
2022-06-27	21:45-00:00 uur	2 <sup>e</sup> Avondbezoek kraamperiode (a)	2	17°C, helder, droog, weinig wind
2022-06-29	21:45-00:15 uur	2 <sup>e</sup> Avondbezoek kraamperiode (b)	2	16°C, half bewolkt, droog, windstil
2022-06-21	02:15-05:15 uur	Ochtendbezoek kraamperiode	4	10°C, licht bewolkt, droog, windstil
2022-08-03	00:00-02:00 uur	Middernachtzwerfbezoek	1	21°C, helder, droog, windstil
2022-08-18	00:00-02:00 uur	Avondbezoek paarperiode i.c.m. middernachtzwerfbezoek	2	18°C, helder, droog, windstil
2022-09-11	05:00-07:00 uur	Ochtendbezoek paarperiode (a)	1	12°C, licht bewolkt, droog, windstil
2022-09-14	05:00-07:00 uur	Ochtendbezoek paarperiode (b)	3	15°C, bewolkt, tijdelijk miezer, weinig wind

### 2.2.7 **Steenmarter & egel**

Bij aanvullend onderzoek naar steenmarter en egel is gebruik gemaakt van de halfopen cameravalen en wildcamera's die zijn geplaatst voor het onderzoek naar kleine marterachtigen (paragraaf 2.2.5). Deze camera's leggen in principe alle voorbijkomende grondgebonden zoogdieren vast en hebben gefunctioneerd in de actieve periode van egel en steenmarter. Relevante beelden zijn geregistreerd tijdens het onderzoek. Daarnaast is tijdens het vleermuisonderzoek (paragraaf 2.2.6) gelet op de aanwezigheid van steenmarter en egel in het plangebied. Hiervoor is ook de warmtebeeldcamera gebruikt. Steenmarters en egels zijn nacht-actieve dieren en zijn in de periode maart tot en met oktober 's nachts, wanneer ze op zoek gaan naar voedsel, gemakkelijk met een warmte beeld camera waar te nemen. Relevante waarnemingen zijn op locatie vastgelegd in de GPS-applicatie Fieldmaps.

# 3. Onderzoeksresultaten

## 3.1 Vogels

### 3.1.1 *Jaarrond beschermde nesten in bomen*

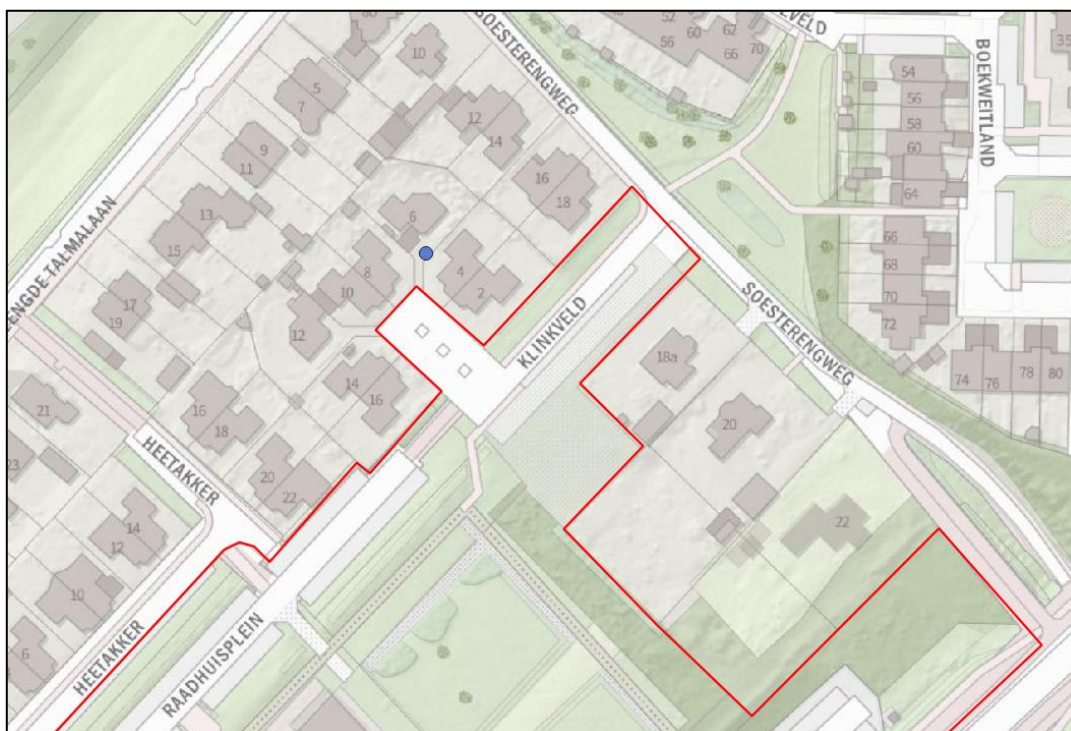
Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen jaarrond beschermde nesten of roestplaatsen aangetroffen in bomen in of nabij het plangebied. Ook is er geen nestindicerend gedrag of sporen zoals braakballen of uitwerpselen van roofvogels en uilen waargenomen in het plangebied. Op basis van het aanvullend onderzoek wordt de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in bomen in het plangebied uitgesloten. De uitvoering van het plan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor jaarrond beschermde roofvogelnesten.

In het plangebied zijn wel pluksporen (veren) aangetroffen in bosplantsoen rond de gebouwen. Deze kunnen afkomstig zijn van een sperwer of buizerd die een vogel heeft geslagen. Het plangebied wordt mogelijk als foerageergebied gebruikt door een buizerd of sperwer. Van buizerd en sperwer is bekend dat deze soorten soms foerageren in groenstructuren in stedelijk gebied. Omdat er in de omgeving binnen enkele honderden meters diverse groenstructuren aanwezig zijn die als foerageergebied kunnen dienen vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor roofvogels. Alternatief foerageergebied in de omgeving bevindt zich onder meer in groenstructuren rond het Dalplein (ten zuiden van het plangebied) en langs bosranden ten noorden van de Verlengde Talmaalaan (ten noorden van het plangebied). Bovendien zullen bij de uitvoering van het plan groenstructuren die als foerageergebied kunnen dienen behouden blijven. Er is bij de uitvoering van het plan geen sprake van een verlies van essentieel foerageergebied van roofvogels.

De Wnb staat ten aanzien van jaarrond beschermde nesten in bomen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.1.2 *Huismus*

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen baltsende, foeragerende of anderszins actieve huismussen aangetroffen in het plangebied. Tijdens het aanvullend onderzoek is eenmalig een baltsende huismus aangetroffen ter plaatse van de woning Klinkveld 6 op ongeveer 10 meter ten noorden van het plangebied (figuur 3.1).



**Figuur 3.1** Waarneming huismus buiten het plangebied tijdens het aanvullend onderzoek. Bron achtergrond: PDOK.

Omdat huismus tijdens het aanvullend onderzoek niet is waargenomen in het plangebied wordt aangenomen het plangebied geen essentieel leefgebied voor de huismus vormt. De uitvoering van het plan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor huismus. De Wnb staat ten aanzien van de huismus de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel kunnen bij de uitvoering van het plan maatregelen ten gunste van huismus worden getroffen als bovenwettelijke maatregel.

## 3.2 Zoogdieren

### 3.2.1 Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In onderstaand kader (kader 3.1) worden deze onderdelen nader beschreven en op welke wijze ze beschermd zijn.

#### Kader 3.1 Vleermuizen

##### Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven/ zomerverblijven, baltslocaties/ paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

##### Vliegroutes

Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

##### Foerageergebieden

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

### **Verblijfplaatsen**

#### *Verblijfplaatsen in gebouwen*

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn in de onderzochte gebouwen in het plangebied, namelijk de sporthal en het politiebureau, geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er is ook geen indicatie dat zich in deze gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. De sloop van de sporthal en het politiebureau heeft geen negatieve gevolgen voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De Wnb staat ten aanzien van vleermuisverblijfplaatsen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### *Verblijfplaatsen in bomen*

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in geschikte bomen in het plangebied is niet gericht onderzocht en is niet uitgesloten. Soorten die de bomen in het plangebied in potentie als verblijfplaats kunnen gebruiken zijn gewone grootovleermuis en ruige dwergvleermuis. Ten aanzien van boombewonende vleermuizen wordt geadviseerd om (oude) bomen met holtes, scheuren en loshangende schors te behouden bij de planontwikkeling. Wanneer kap van bomen met voor vleermuizen geschikte holtes onvermijdelijk is bij de uitvoering van het plan dan wordt geadviseerd om de betreffende bomen vooraf te onderzoeken op aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuissoorten als gewone grootovleermuis en ruige dwergvleermuis. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek kunnen vervolgstappen worden bepaald. In het geval dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen in te kappen bomen zijn er mogelijkheden om dit te mitigeren en compenseren. Verwacht wordt dat, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van boombewonende vleermuizen worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. De Wnb staat ten aanzien van (potentieel voorkomende) boombewonende vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **Vliegroutes**

In het plangebied zijn lijnvormige structuren aanwezig zoals gebouwen en bomenrijen die mogelijk dienen als vliegroute voor vleermuizen. Omdat in de omgeving van het plangebied diverse vergelijkbare lijnvormige structuren aanwezig zijn -zoals de straatbomen langs de dalweg en gebouwen rond het plangebied- is er geen sprake van voor vleermuizen essentiële vliegroutes in het plangebied. Bij de uitvoering van het plan kan er bij de sloop van gebouwen of kap van bomenrijen sprake zijn van het verloren gaan van niet-onmisbare vliegroutes van vleermuizen. Door de aanwezigheid van alternatieven in de omgeving zijn er altijd voldoende uitwijkmogelijkheden. De Wnb staat ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **Foerageergebieden**

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn er in het plangebied foeragerende vleermuizen waargenomen. Met name gewone dwergvleermuis en sporadisch gewone grootovleermuis foerageren in en rond het plangebied. Het foerageergebied bevindt zich rond gebouwen en boven groenelementen. Ook wordt langs bomenrijen gefoerageerd. In de omgeving van het plangebied is in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Bij de uitvoering van het plan kan niet-onmisbaar foerageergebied van vleermuizen (tijdelijk) verloren gaan door de sloop van gebouwen en het verwijderen van groenelementen.

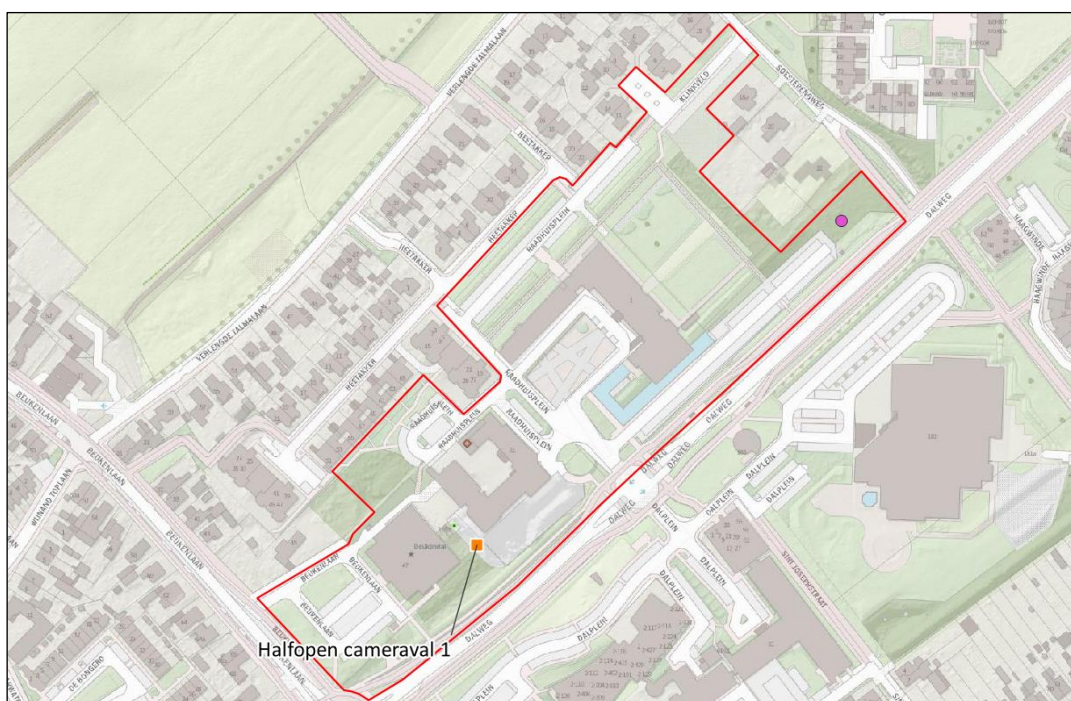


Omdat groenelementen en gebouwen in de toekomstige situatie terugkomen in het plangebied blijft dit op termijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Tijdens de uitvoering van het plan kan wel sprake zijn van verstoring van foeragerende vleermuizen wanneer er tussen zonsondergang en zonsopkomst uitstralende bouwverlichting wordt toegepast. Verstoring van vleermuizen is volgens de Wnb niet toegestaan.

Verstoring van foeragerende vleermuizen kan eenvoudig worden voorkomen door tijdens de uitvoering van het plan tussen zonsondergang en zonsopkomst geen bouwverlichting toe te passen of door te voorkomen dat bouwverlichting uitstraalt op de omgeving. Andere vervolgstappen ten aanzien van foerageergebieden van vleermuizen zijn in dat geval niet aan de orde. De Wnb staat ten aanzien van foerageergebieden van vleermuizen de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.2.2 Eekhoorn

Tijdens het aanvullend onderzoek is in het plangebied één eekhoornnest aangetroffen in een boom in het noordoosten van het plangebied (figuur 3.2). Daarnaast is eekhoorn eenmalig vastgelegd op halfopen cameraval 1, in de groenstrook ten zuiden van de sporthal op 29 april 2022.



**Figuur 3.2** Locatie eekhoornnest (roze stip) in het plangebied en locatie halfopen cameraval 1 waarop eekhoorn is waargenomen. Bron achtergrond: PDOK.

Eekhoorns komen voor in loofbos, naaldbos of gemengd bos. De afmetingen van het leefgebied van eekhoorn variëren sterk; groottes van 2 tot 50 hectare zijn bekend. Verblijfplaatsen van eekhoorn bevinden zich doorgaans in bomen. Als verblijfplaats dienen holtes in bomen, bolvormige nesten en soms verlaten kraaien- of eksternesten. In een territorium gebruiken eekhoorns vaak één hoofdnest met daarnaast enkele reservenesten die afwisselend gebruikt worden (Zoogdiervereniging, 2022).

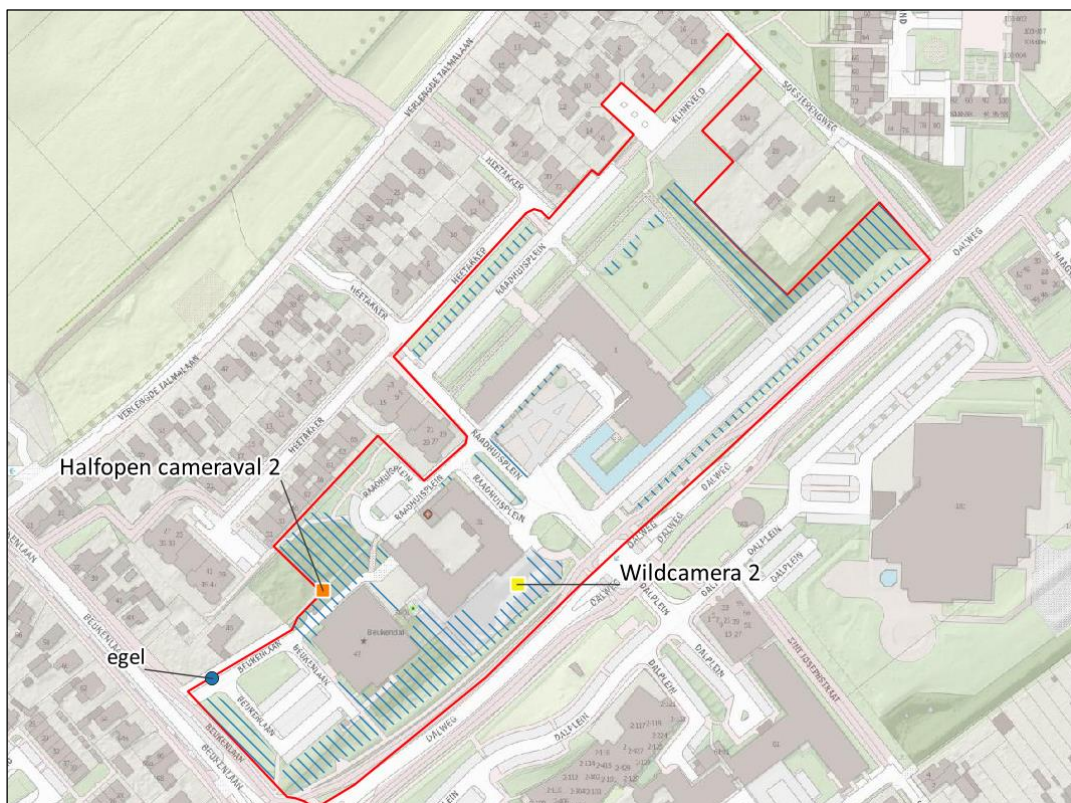
Naar verwachting vormen de groenstructuren in het plangebied foerageergebied voor eekhoorn. Omdat er in de omgeving in ruime mate vergelijkbare groenelementen aanwezig zijn zoals

laanbomen, bosplantsoen en tuinen van woningen vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor eekhoorn.

Bij de uitvoering van het plan gaat mogelijk één nestplaats van eekhoorn verloren wanneer de boom met het eekhoornnest en de omliggende bomen/ bosschages worden gekapt. Dit is in strijd met verbodsbepalingen van de Wnb. Geadviseerd wordt om de nestboom en omliggende groenelementen in een straal van circa 20 meter rond het nest te behouden. In dat geval is bij de uitvoering van het plan geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb. Indien het kappen van de nestboom en omliggende groenelementen onvermijdelijk is bij de uitvoering van het plan dan dient hiervoor een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd en dienen compenserende en mitigerende maatregelen ten gunste van eekhoorn te worden getroffen. Verwacht wordt dat, wanneer er mitigerende en compenserende maatregelen ten gunste van eekhoorn worden getroffen in het toekomstige woongebied, zicht is op een ontheffing van de Wnb. Maatregelen ten gunste van eekhoorn zijn nader beschreven in hoofdstuk 4. De Wnb staat ten aanzien van de eekhoorn de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.2.3 Egel

Tijdens het aanvullend onderzoek is egel diverse keren vastgelegd op de beelden van de onderzoeksmiddelen in het plangebied. Op wildcamera 2, in het grasveld ten zuidoosten politiebureau is egel waargenomen op 16 mei; op halfopen cameraval 2 ten noorden van de sporthal op 16 en 24 mei. Verder is een foeragerende egel aangetroffen tijdens het vleermuisonderzoek in de avond van 16 mei (figuur 3.3).

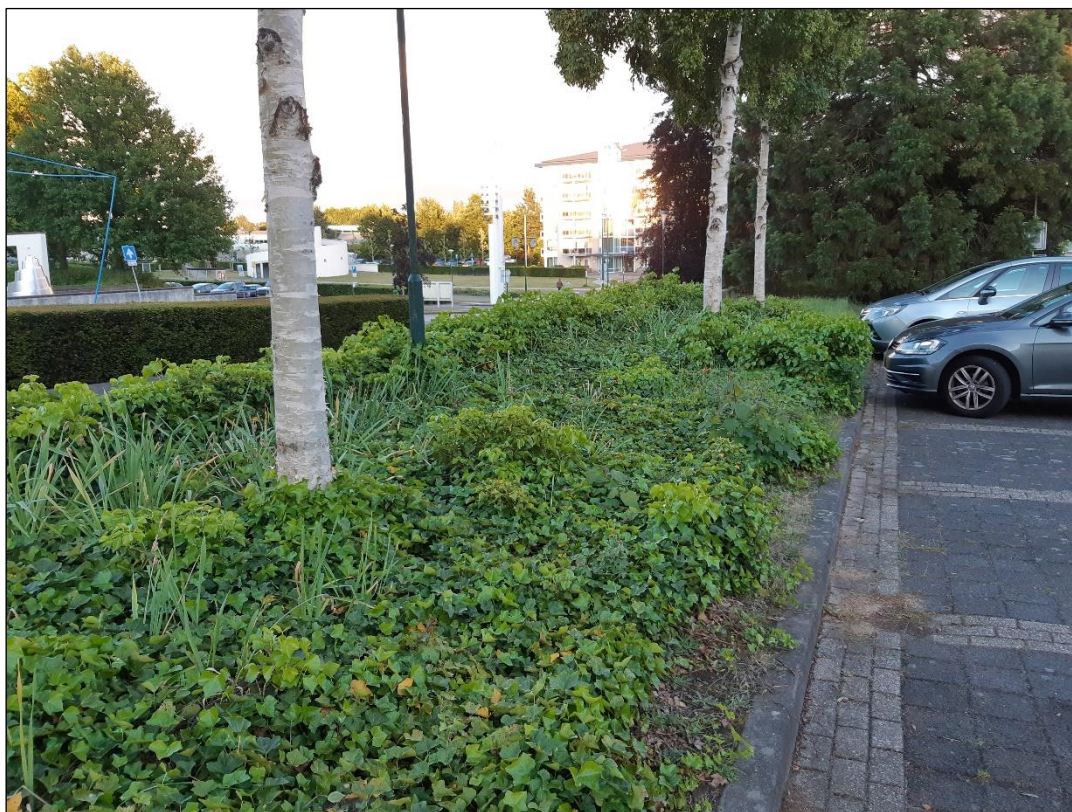


**Figuur 3.3** Locatie cameraval 2 (oranje vierkant) en wildcamera 2 (geel vierkant) waarop egel is vastgelegd en visuele waarneming egel (blauwe stip). Terrein waarin zich verblijfplaatsen van egel kunnen bevinden is blauw gearceerd. Bron achtergrond: PDOK.



Egels leven onder andere in tuinen, bosranden, struweel en loofbos, liefst met ondergroei. Ze hebben min of meer een vast 'leefgebied' (mannetjes 20-40 ha, vrouwtjes 10-20 ha), maar ze hebben geen territorium dat ze verdedigen tegen soortgenoten. Egels leggen per nacht een paar kilometer af op zoek naar voedsel: kevers, rupsen, regenwormen, oorwurmen en slakken. In de zomer slapen egels vaak op de kale grond onder dicht struikgewas, in holtes onder boomwortels, in composthoopen of konijnenholen. Soms worden slaapnesten gebouwd van losse bladeren. Een nest voor de jongen ligt op een goed verborgen plek zoals in een compost-, takken- of puinhoop. Winternesten worden meestal in de grond gemaakt, tegen een schutting aan, in een schuur of bijgebouw of in een takken- of composthoop (Zoogdiervereniging, 2022).

Uit de waarnemingen van het aanvullend onderzoek blijkt dat de groenstructuren in het plangebied foerageergebied van egel vormen. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat er zich in het bosplantsoen, onder de dichte struiken rond gebouwen en onder hagen en dicht begroeide borders (figuur 3.4) in het plangebied vaste verblijfplaatsen van egel bevinden. Biotoop dat geschikt is als verblijfplaats van egel is blauw gearceerd in figuur 3.3.



**Figuur 3.4** Verblijfplaatsen van egel kunnen zich bevinden onder hagen onder dicht begroeide borders in het plangebied.

Bij de uitvoering van het plan gaan mogelijk vaste voortplantings- of rustplaatsen van egel verloren bij het verwijderen van dicht struweel rond de te slopen gebouwen of bij het verwijderen van borders, hagen en bosplantsoen met een dichte ondergroei (figuur 3.3, blauw gearceerd). In de provincie Utrecht geldt nu bij ruimtelijke ontwikkelingen momenteel een vrijstelling van ontheffingsplicht voor het overtreden van verbodsbepalingen van de Wnb (artikel 3.10) ten aanzien van egel. Wel geldt voor egel de wettelijke zorgplicht. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om bij de uitvoering van het plan maatregelen te treffen om schade aan (verblijfplaatsen van) egel tot een minimum te beperken. Voorgestelde maatregelen zijn:

- Het verwijderen van lage struiken en dichte begroeiing in plantsoenen uitvoeren buiten de kwetsbare periode van egel: tussen 1 september en 1 november.

- Plaatsen waar lage struiken en dichte begroeiing wordt verwijderd twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor egel door opgaande begroeiing bovengronds te snoeien. Zo wordt voorkomen dat egels bij het rooien van het groen worden geschaad. Vervolgens dient de vegetatie kort gehouden te worden (maximaal 10 cm).
- Het verwijderen van struweel/ rooien van groen gefaseerd uitvoeren en zoveel mogelijk in één richting werken, zodanig dat eventueel aanwezige egels de kans hebben om uit te wijken naar groen in de omgeving.

Daarnaast wordt geadviseerd om bij de toekomstige ontwikkeling soortgerichte maatregelen voor egel te treffen zoals het behoud en de aanleg van groenelementen met lage struiken, aanleggen van takkenhopen en het behoud of aanleg van grasvelden waar egels kunnen foerageren (zie hoofdstuk 4).

#### **3.2.4** *Kleine marterachtigen*

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) aangetroffen in het plangebied. Ook zijn geen sporen aangetroffen zoals pootafdrukken, vraatsporen, uitwerpselen of vacht. Op de beelden van de Mostela's, halfopen cameraopstellingen, wildcamera's en warmtebeeldcamera zijn ook geen exemplaren uit deze soortgroep vastgelegd. Aan de hand van het aanvullend onderzoek wordt de aanwezigheid van (vaste voortplantings- of rustplaatsen van) kleine marterachtigen in het plangebied niet verwacht. De uitvoering van het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor kleine marterachtigen. Bovendien zijn deze soorten vooralsnog vrijgesteld van ontheffingplicht. De Wnb staat ten aanzien van bunzing, hermelijn en wezel de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel wordt geadviseerd om bij de uitvoering van het plan maatregelen te treffen ten gunste van kleine marterachtigen (zie hoofdstuk 4).

#### **3.2.5** *Steenmarter*

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen steenmarters aangetroffen in het plangebied. Ook zijn geen sporen aangetroffen zoals pootafdrukken, vraatsporen, uitwerpselen of vacht. Op de beelden van de Mostela's, halfopen cameraopstellingen, wildcamera's en warmtebeeldcamera zijn ook geen exemplaren van steenmarter vastgelegd. Aan de hand van het aanvullend onderzoek wordt de aanwezigheid van (vaste voortplantings- of rustplaatsen van) steenmarter in het plangebied uitgesloten. De uitvoering van het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor steenmarter. De Wnb staat ten aanzien van de steenmarter de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.



# 4. Natuurmaatregelen

## 4.1 Inleiding

Uit de quickscan en het aanvullend onderzoek is gebleken dat het plangebied nu al een functie heeft voor diverse diersoorten. De groenelementen in het plangebied vormen broedbiotoop voor diverse vogelsoorten zoals houtduif, merel, Turkse tortel, grote bonte specht, heggemus, roodborst en winterkoning. Ook zijn er vogelsoorten die de platte daken van gebouwen als broedplaats kunnen gebruiken zoals scholekster, zilvermeeuw en kleine mantelmeeuw. De (bos)plantsoenen vormen leefgebied van zoogdieren zoals eekhoorn, egel, bosmuis en woel- en spitsmuizen. Ook komen algemene amfibieënsoorten zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander voor in waterpartijen en kunnen deze soorten de groenelementen als landhabitat gebruiken. Verder gebruiken vleermuizen het plangebied als foerageergebied.

Door tijdens de uitwerking van het woningbouwplan rekening te houden met de in het plangebied aanwezige flora en fauna kan het terrein zijn functie behouden voor soorten die tijdens het aanvullend onderzoek zijn waargenomen. Daarnaast kunnen door soortgerichte maatregelen natuurwaarden in het plangebied verder worden versterkt. Een inrichting en beheer van het plangebied dat is gericht op het verhogen van natuurwaarden draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan goed samengaan met het klimaatbestendig maken van het plangebied.

In dit hoofdstuk worden een aantal maatregelen beschreven gericht op het behoud en verbetering van de biodiversiteit in het plangebied. De maatregelen zijn enerzijds gericht op behoud van de functie van het plangebied voor de tijdens de onderzoeken aangetroffen soorten/ natuurwaarden en anderzijds op het verhogen van de soortenrijkdom. De maatregelen sluiten in principe aan bij het Uitwerkingsdocument Dalweggebied (Graber, 2022) maar zijn wat verder uitgewerkt.

## 4.2 Bosplantsoen

### ***Behoud en versterking groenelementen met bosplantsoen***

Geadviseerd wordt om een deel van de groenelementen in het plangebied te behouden bij de voorgenomen ontwikkeling, met name aan de randen van het plangebied. In de opstanden met bosplantsoen is leefgebied van egel en eekhoorn aangetroffen. Door het behoud van deze groenelementen blijven er tijdens het uitvoering van het plan altijd uitwijkmogelijkheden voor eekhoorn, egel en amfibieën bestaan, bij voorbeeld wanneer er bomen en struiken worden verwijderd die grenzen aan gebouwen. Ook kan hierdoor worden voorkomen dat ten aanzien van eekhoorn verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden (zie paragraaf 3.2.2). Daarnaast vormt het bosplantsoen broedbiotoop voor diverse vogelsoorten en kunnen vleermuizen langs de randen van



bouwt, is het nodig om zelf nestmateriaal in de nestkast aan te brengen. Eerst een laagje kat-tengrit en dan een laag droge turfmolm of een laag fijne houtsnippers.



**Figuur 4.2** Foto links: voorbeeld van ontwikkelde mantelvegetatie met sleedoorn. Foto rechts: takkenrillen kunnen de natuurwaarde van bosplantsoenen verhogen. Foto's Ecogroen.

### **Aanplant nieuw bosplantsoen**

Wanneer het behoud van bestaande groenelementen met bosplantsoen in de uitwerking van het plan niet haalbaar is kunnen er ook nieuwe groenelementen met bosplantsoen worden aangeplant tussen woningenblokken. Bij de aanplant van nieuw bosplantsoen dient het plantassortiment bij voorkeur te bestaan uit inheemse en streekeigen bomen, hagen en dichte en besdragende heesters. De volgende soorten komen hiervoor (onder andere) in aanmerking: zomereik, linde, beuk, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, taxus, hazelaar, lijsterbes, liguster, vuilboom, wilde kardinaalsmuts, klimop, Gelderse roos en hondsroos. Eventueel aangevuld met maximaal 20 % uitheemse besheesters zoals krentenboom, vuurdoorn, Japanse bottelroos en Cotoneaster. Variatie in samenstelling van struweel en groenstroken vergroot de biodiversiteit.

## **4.3 Bermen en open terrein**

### **Bloemrijk grasland**

Open terreinen en bermen in de toekomstige woonwijk lenen zich goed voor de ontwikkeling van bloemrijk, droog schraalgrasland. Het inzaaien van een bloemrijk zaadmengsel met inheemse soorten zoals 'bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden' (G1 van Cruydhoeck of gelijkwaardig) is een geschikte toepassing. Door het toepassen van een extensief maaibeheer dat is gericht op vershraling komen de planten tot bloei en neemt de soortenrijkdom verder toe. Extensief maaibeheer omvat een jaarlijkse maaibeurt van de bloemrijke graslanden in het najaar, waarbij maaisel wordt afgevoerd. Door bij iedere maaibeurt ongeveer de helft van de vegetatie te laten staan is er steeds overwinteringsbiotoop voor insecten aanwezig. Het maaisel dient te worden gestort op een storthoop in het plangebied die als overwinteringsplaats van kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën dient.

### **Insectenhotels**

Het plaatsen van insectenhotels in de omgeving van de bloemrijke graslanden draagt bij aan een hogere diversiteit aan insectensoorten. Ze vormen onder andere een onderkomen voor wilde bijen. Wilde, solitaire bijen zijn familieleden van de bekende honingbij. In ons land komen zeker 300 soorten solitaire bijen voor. De vrouwtjes van solitaire bijen hebben wel angels maar kunnen mensen



niet steken. Ze leven, in tegenstelling tot de honingbij en hommels, niet in een kolonie. Een solitair vrouwtje maakt een nestje in de grond, in een leemwand of in bestaande gangen in hout. Deze dieren zijn, net als de honingbij, van buitengewoon groot belang voor de natuur, onder andere omdat ze bloemen bestuiven. Daarnaast worden ze gegeten door andere dieren zoals zangvogels.

Houtblokken, waarin gangen geboord zijn van verschillende diameters, vormen ideale nestplaatsen voor vele soorten bijen, zoals metsel- en klokjesbijen. Andere soorten kunnen terecht in bundels riet, bamboe of blokken leem. Door de nestgelegenheden aan te bieden op een zonnige plaats (zuidzijde) in een houten frame met overkapping wordt een optimaal insecten- of bijenhotel gecreëerd (figuur 4.3). Deze zijn zelf te maken, maar er bestaan ook prefab-insectenhôtels. Door een insecten-/bijenhotel op een prominente plaats neer te zetten met een informatiebord over ecologische maatregelen vergroot dit de natuurbeleving van bewoners, voorbijgangers en kinderen.



Figuur 4.3 Voorbeeld insectenhotel. Bron: Ecogroen.

## 4.4 Waterpartijen/ wadi's

Door het afvoeren van hemelwater dat afstroomt van woningen en verharde oppervlakten naar verlaagde delen in grasvelden of groenstroken rond woningen ontstaan wadi's. Een wadi zorgt voor het vasthouden en de infiltratie van gebiedseigen water en het voorkomen van lokale verdroging. Er ontstaan in het terrein in en rond de wadi gradiënten van droge naar natte omstandigheden en daarmee meer variatie in biotoop van veel planten- en diersoorten. Natte milieus zijn nu nog beperkt aanwezig in het plangebied, de aanwezige vijver bij het gemeentehuis heeft harde, steile oevers. Door aanleg van een wadi krijgen amfibieën meer kansen.

De volgende maatregelen zijn nodig om water in het gebied vast te houden en te bergen:

- Lokaal aanbrengen van een verlaging in het terrein met flauwe taluds door ontgraving, waar regenwater van daken, wegen en paden naartoe kan stromen.
- Hoewel in een wadi de vegetatie zich spontaan zal ontwikkelen, is voor een snelle dichte vegetatie, zonder al te veel 'onkruid'-groei het aan te bevelen om ook een inheems kruidenmengsel voor vochtige tot natte gronden uit te zaaien, bijvoorbeeld mengsel G3 van Cruydhoeck met soorten als echte koekoeksbloem, scherpe boterbloem en grote ratelaar.



- Door oeverplanten als grote kattenstaart, koninginnenkruid, waterdrieblad, grote wederik, engelwortel, watermunt en zeggesoorten aan te planten wordt het biotoop ook geschikt als foerageergebied voor dagvlinders en libellen.
- Een extra toevoeging is het iets verdiepen van (een deel van) de wadi en daar de bodem dicht te maken met een leemlaag. Hierdoor ontstaat er een meer permanente poel of plas-drassituatie die geschikt is als voortplantingsplaats voor kikkers en padden in het voorjaar.

Voorwaarde is dat de wadi niet geheel in de schaduw of onder bomen ligt en ook enige tijd door de zon beschenen kan worden (geen bomen aan de zuidzijde planten en op voldoende afstand van bebouwing). Permanent beschaduwde water blijft te koud als voortplantingswater voor amfibieën en veel bladval leidt tot rotting en toevoer van voedingsstoffen.

## 4.5 Woningen

De nieuwe woningen kunnen op zo'n manier worden gebouwd dat ze ook van waarde zijn als verblijfplaats voor diverse diersoorten. Mogelijkheden bij de bouw van de woningen zijn hierna per soortgroep beschreven.

### 4.5.1 Vogels

Vogelsoorten als spreeuw, huismus, kauw, zwarte roodstaart en gierzwaluw gebruiken woningen vaak als nestplaats. Elke soort heeft zijn eigen voorkeur voor het type nestplaats en de locatie in de woning. Door een variatie aan nestplaatsen in de woningen aan te bieden gebruiken meerdere vogelsoorten de nieuwbouw als broedplek. Er zijn diverse varianten nestkasten in omloop, speciaal geschikt voor een bepaalde soort of soortgroep. Een alternatief voor kasten is het aanbrengen van maatwerkvoorzieningen tijdens de bouw zoals kieren onder dakpannen. Naast het aanbieden van het juiste type nestplaats is het bij sommige soorten van belang de inrichting van de omgeving is afgestemd op de biotoopeisen. Hierna worden per soort of soortgroep de mogelijkheden beschreven.

#### **Huisumus**

Huisumus is een typische cultuurvolger die voorkomt in de buurt van menselijke activiteit. Woningen worden vaak als nestplaats gebruikt maar in nieuwe woningen ontbreken soms geschikte broedplekken. Huisumussen broeden vaak onder daken van laagbouw, onder de eerste rij dakpannen aan de onderkant van het dak. Door in nieuwbouwwoningen invliegopeningen onder de dakpannen te maken worden nestplaatsen gecreëerd door onder de onderste rij dakpannen een huisumusvide toe te passen (figuur 4.4). Een alternatief voor huisumusvide is het regelmatig aanbrengen van invlieggaten van circa 3 centimeter breed in het vogelschroot onder de onderste rij dakpannen. Onder de twee rij dakpannen kan een strook vogelschroot zonder gaten worden toegepast zodat fauna niet onder het gehele dak kan. Het in metselen van huisumus-neststenen in gevels is ook een goed alternatief voor vogelvide. De neststenen zijn bijvoorbeeld verkrijgbaar bij Unitura of Vivara Pro. De invliegopeningen onder de dakrand of neststenen moeten bij voorkeur aan de oost- of noordkant van woningen worden geplaatst. Zuidgevels worden 's zomers te warm om de jongen groot te brengen en de westzijde is de regenkant.



**Figuur 4.4** Voorbeeld van huismusvide. Foto: Ecogroen.

Huismussen zijn jaarrond aanwezig rond hun nestplaatsen. De vogels komen zelden ver van huis en blijven binnen 500 meter rondom hun nestplek. Voor huismussen is het essentieel dat er binnen enkele meters van de nestplaats beschutting aanwezig is door dichte struiken zoals liguster rond de woningen te planten. Daarnaast is de aanwezigheid van drinkwater en terrein met los zand (voor het nemen van stofbaden) van belang. Plantvakken met vaste planten en kruiden, groene daken en niet gemaaide kruidenrijke randjes van gazons rond de woningen voorzien in insecten en zaaddragende planten als voedselbron voor mussen en andere kleine zangvogels. Bewoners kunnen de mussen helpen door zandbaden, drinkschalen (maximaal 2 cm diep), vogelzaad en grit (kleine stukjes kalk en kleine steentjes die helpen bij de spijsvertering) aan te bieden.

### **Gierzwaluwen**

Gierzwaluwen komen vaak voor in bebouwd gebied. Gierzwaluwen zijn in Nederland grotendeels afhankelijk van woningen en gebouwen als nestplaats. Voor gierzwaluw zijn speciale inmetstelstenen in de handel die op een wat grotere hoogte (bij voorkeur > 3 meter hoog) dienen te worden ingemetseld (figuur 4.5). Het is van belang dat er een vrije in- en uitvliegruimte is omdat gierzwaluwen hun poten nauwelijks kunnen gebruiken om te landen bij invliegen of bij het uitvliegen. Inmetselkasten voor gierzwaluw worden in noord- en oostelijk gelegen (kop)gevels geplaatst. Het beste is om meerdere kasten naast elkaar in te metselen omdat gierzwaluwen koloniebroeders zijn.





*Figuur 4.5* Voorbeeld van een kopgevel met inmetzelstenen geschikt voor gierzwaluw. Foto: Ecogroen.

#### **Nestkasten voor overige vogelsoorten**

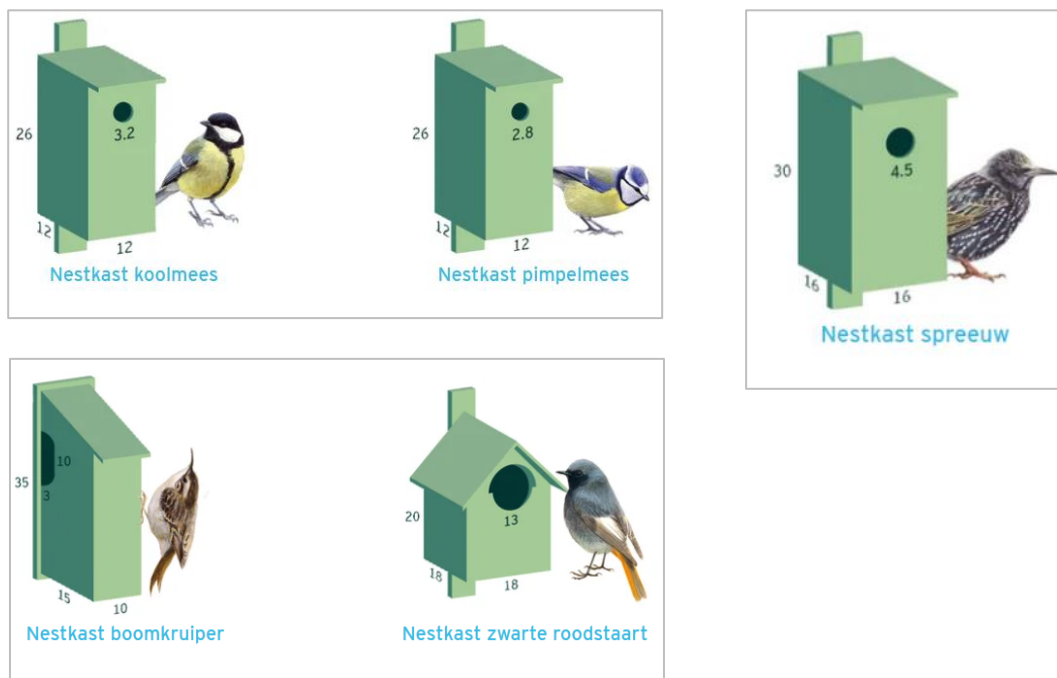
Voor vogelsoorten als zwarte en gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger, witte kwikstaart, roodborst, winterkoning en mogelijk ook mezen kunnen halfopen inmetzelstenen worden ingebouwd in de gevels van woningen (figuur 4.6).



*Figuur 4.6* Inmetzelsteen geschikt voor onder andere roodborst en zwarte roodstaart.

In plaats van ingemetselde of bij de bouw geïntegreerde nestplaatsen kunnen ook diverse soorten houten nestkasten worden opgehangen in de woonwijk, geschikt voor holenbroeders zoals koolmees, pimpelmees, boomkruiper en spreeuw. (figuur 4.7). Ook hierbij is het van belang dat deze niet in de volle zon (zuidgevels) worden opgehangen of in het weer komen te hangen (met de

ingang op het westen). De noord- en oostgevels van woningen of bomen zijn hiervoor geschikt. Nestkasten dienen op een hoogte van minimaal drie meter te worden opgehangen.



**Figuur 4.7** voorbeelden van nestkasten voor diverse vogelsoorten die in de omgeving voorkomen. Bron: [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl).

#### 4.5.2 **Verblijfplaatsen vleermuizen**

Naast nestplaatsen voor vogels kunnen in de nieuwe woningen verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangeboden. Voor vleermuizen behoren inmetselekasten of maatwerk invliegvoorzieningen die naar verblijfplaatsen leiden tot de mogelijkheden. Vleermuizen zitten graag in ruimtes tussen buiten- en spouwmuren, onder daken of in kieren achter het dakbeschoot.

##### **Inmetselekasten**

Aan de kopgevels van woningen kunnen tijdens de bouw kleine kasten, geschikt als zomer- en paar-verblijfplaatsen en enkele grotere kraamkasten worden ingemetseld, geschikt voor dwergvleermuizen. Dit soort inmetselekasten zijn verkrijgbaar bij bijvoorbeeld Unitura of Vivara Pro. Voor het inmetsele van kasten zijn de hoogste plekken de meest geschikte plaatsen, bij voorkeur op minimaal vier meter hoog. Het is van belang dat de gevel met het vleermuisverblijf niet rechtstreeks wordt verlicht en dat er voor de vleermuizen een vrije in- en uitvliegruimte is. Er dienen bij voorbeeld geen hoge bomen vlak voor de gevel te staan. Door de stenen verspreid en gekoppeld op de noord-, oost en zuidgevels in te metselen ontstaat er meer variatie in locatie en microklimaat, waardoor de kans groter is dat geschikte condities voor vleermuizen worden gecreëerd.

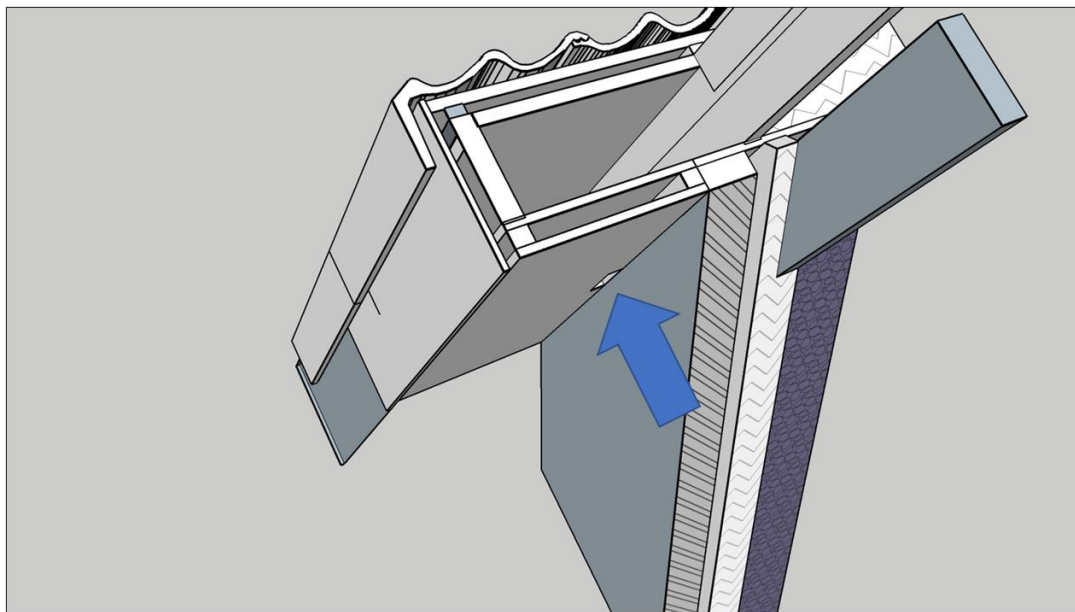
##### **Maatwerk verblijfplaatsen**

Open stootvoegen in metselwerk en gemetselde ventilatieroosters worden vaak door (dwerg-)vleermuizen gebruikt als ingang naar verblijfplaatsen tussen de buitenmuren en spouwmuur van woningen. In nieuwe woningen worden deze ruimtes vaak opgevuld met isolatiemateriaal. Door plaatselijk geen isolatiemateriaal aan te brengen rond geschikte invliegingen, bijvoorbeeld in het bovenste (zolder-) gedeelte van kopgevels, ontstaan geschikte verblijfplaatsen voor met name dwergvleermuizen die op een goedkope manier tot stand kunnen komen. Gewone- en ruige



dwergvleermuis hebben genoeg aan een invliegopeningen van circa 1 tot 1,5 centimeter breed en 3 centimeter lang. Laatvliegers hebben een iets ruimere invliegopening nodig van ca. 2,5 X 8 centimeter.

Een andere maatwerkvoorziening voor vleermuizen die wordt toegepast is het aanbrengen van invliegopeningen onder overstekken van daken, die leiden naar holle ruimtes in de overstek of ruimten onder de dakpannen. Door het aanbrengen van openingen van circa 2 x 10 centimeter worden verblijfplaatsen voor vleermuizen bereikbaar gemaakt (figuur 4.8).



**Figuur 4.8.** Uitwerking overstek kopgevel met invliegopening die toegang biedt tot ruimtes onder het dak. (Bron: <https://bouwnatuurinclusief.nl/blogs/dakoverstek-biedt-vleermuizen-kansen>).

### 4.5.3 Groene daken

Groene daken werken isolerend (verkoelend in de zomer, als deken in de winter), vangen fijnstof af en hebben een sponswerking waardoor regenwater wordt vastgehouden en piekafvoeren op riolen worden voorkomen. Bij het streven naar een hoge biodiversiteit is het belangrijk om een groen dak te voorzien van plantensoorten die geschikt zijn voor droge, zandige, voedselarme en zonnige omstandigheden. Sedumdaken met vetplanten als muurpeper, tripmadam en wit vetkruid zijn kant en klaar te koop en dienen te worden verrijkt door lage inheemse planten van droge en voedselarme omstandigheden bij te zaaien of gebruik te maken van een wildflowermat van Sempergreen<sup>1</sup>. Ook is het mogelijk om de soortenrijkdom op een sedumdak te verhogen door daken in te zaaien met een geschikt zaadmengsel, bij voorbeeld het D2 - Bloemrijk dakmengsel voor ecologische dakbegroeiing (Cruydtboek of gelijkwaardig).

<sup>1</sup> <https://www.sempergreen.com/nl/oplossingen/groene-daken/products/wildflowermat>

## 4.6 Straatverlichting

Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Ook kunnen vleermuizen een verblijfplaats vinden in de nieuwe woningen mits hier bij de bouw rekening mee wordt gehouden (zie paragraaf 4.5). Vleermuizen en andere nachtdieren zijn gevoelig voor verstoring door uitstralende straatverlichting. Als in het plangebied en bij de bebouwing verlichting wordt gebruikt is het aan te bevelen om alleen verlichting te gebruiken waar dat echt nodig is en/of bewegingsmelders te gebruiken. De verlichting dient naar beneden gericht te zijn met een passende lichtkleur: UV-vrije verlichting, amberkleurig<sup>2</sup>. Op deze manier blijft het plangebied geschikt als leefgebied van vleermuizen.

---

<sup>2</sup> Zie voor meer informatie: <https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten/vleermuizen-algemeen>.

# Geraadpleegde bronnen

## Literatuur

BIJ12 (2017a). Kennisdocument Buizerd, *Buteo buteo*. Versie 1.0, juli 2017.

BIJ12 (2017b). Kennisdocument Huismus, *Passer domesticus*. Versie 1.0, juli 2017.

Bouwens, S. (2017). Handreiking kleine marters in relatie tot soortbescherming. Provincie Noord-Brabant.

Graber, J. (2022). Uitwerkingsdocument SPVE en BKP Dalweg e.o. In opdracht van gemeente Soest. BGSV, Rotterdam.

Van Gijn, H. & P. Leemreide (2021). Quickscan natuurwaardenonderzoek Beukenlaan- Raadhuisplein te Soest. Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000. Project 3670, versie 1.0, 6-12-2021. Natuurbank Overijssel, Aalten

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2020) Vleermuisprotocol 2021, gepubliceerd op 28 oktober 2020. [www.netwerkgroenebureaus.nl](http://www.netwerkgroenebureaus.nl) en [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)

## Internet

NDFD (2022). Nationale Databank Flora en Fauna, soortwaarnemingen. (<https://www.ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal/>). Geraadpleegd 6 oktober 2022.

Overheid (2022). Wet natuurbescherming (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2021-07-01>). Geraadpleegd 6 oktober 2022.

Provincie Utrecht (2022a). Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, bijlage 9: uitzondering vergunningplicht andere soorten ([https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02/pt\\_NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02.xml#NL.IMRO.PT.s6424006b-d64b-4688-a22a-a640b9c0186f](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02/pt_NL.IMRO.9926.2020InterimVerord-VA02.xml#NL.IMRO.PT.s6424006b-d64b-4688-a22a-a640b9c0186f))

Provincie Utrecht (2022b). Toepassingsgebied houtopstanden Wnb (<https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer>). Geraadpleegd 6 oktober 2022.

[www.cruydhoeck.nl](http://www.cruydhoeck.nl) (inheemse, bloemrijke zaadmengsels; <https://www.cruydhoeck.nl/winkel/bloemenweidemengsels/c14>). Geraadpleegd mei 2022.

[www.unitura.nl](http://www.unitura.nl) (nestkasten, faunavoorzieningen; <https://unitura.nl/producten/>).

[www.vivarapro.nl](http://www.vivarapro.nl) (nestkasten, faunavoorzieningen; <http://www.vivarapro.nl/producten>).

[www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl) (nestkasten; <https://www.vogelbescherming.nl/in-mijn-tuin/nestkasten/zelf-eeen-nestkast-maken>).

## **Bijlage 9 Archeologisch onderzoek**





# CAR

Centrum voor Archeologie

car-rapport nr. 107, 2021

Archeologische inventarisatie (BO)

Dalweg, politiebureau e.o.

Soest



**Archeologische inventarisatie (BO)**  
**Dalweg, politiebureau e.o.**  
**Soest**

## Onderzoeksgegevens

**Project:** Archeologisch Inventarisatie Dalweg, Politiebureau en omgeving  
**Onderzoek:** Bureauonderzoek met bodemkundige boringen  
**Meldingnummer:** 5003826100  
**Opdrachtgever:** Gemeente Soest, Dhr. M. Hamurcu  
**Uitvoerder:** Centrum voor Archeologie, Gemeente Amersfoort  
**Datum uitvoering:** Maart 2021  
**Locatie / adres:** Dalweg, politiebureau en omstreken  
**Perceel:** K2957, 3698, 3870, 4100, 4321, 4322, 4324, 4435, 4436, 4885, 4886, 4920.  
**Gemeente:** Soest  
**Provincie:** Utrecht  
**Kaartblad:** Blad nr. 32A, volgens topografische kaart 1:25.000  
**Coördinaten:**

Noordwest (A)	X: 148392	Y: 465286
Noordoost (B)	X: 148632	Y: 465553
Zuidwest (C)	X: 148454	Y: 465221
Zuidoost (D)	X: 148791	Y: 465498
Centrum	X: 148591	Y: 465421

**AWV** Hoge Archeologische Verwachtingswaarde  
**Bevoegd gezag:** Gemeente Soest, contactpersoon: Mevr. S. Koekoek  
**Toetsing:** Dhr. M. Verhamme (deskundige namens bevoegd gezag) dd. 30-03-2021  
**Status rapport:** Definitief en goedgekeurd



De originele onderzoeksadministratie bevindt zich in het archeologisch archief van de Gemeente Amersfoort.

## colofon

CAR rapport 107 – Archeologische inventarisatie Dalweg, politiebureau e.o. Soest

ISSN: 1879-4289

© 2021

Uitgave: Centrum voor Archeologie, Gemeente Amersfoort

**Oopsteller(s):** S. Beumer MA.  
**Afbeeldingen:** Centrum voor Archeologie, Gemeente Amersfoort (tenzij anders vermeld)  
**Vormgeving:** drs. T. d'Hollosy  
**Uitgave:** Centrum voor Archeologie, Gemeente Amersfoort

De CAR-rapportenreeks is een reeks waarin het Centrum voor Archeologie van de Gemeente Amersfoort standaard eindrapportages (zoals bedoeld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) van de door hun uitgevoerde archeologische onderzoeken publiceert.

De reeks staat onder redactie en autorisatie van de stadsarcheologen van de Gemeente Amersfoort: mevr. drs. F.M.E. Snieder en dhr. drs. T. d'Hollosy.



# Samenvatting

Het gebied aan de noordkant van de Dalweg ter hoogte van sporthal Beukendal, het politiebureau en het gemeentehuis, wordt op initiatief van de gemeente Soest heringericht. De sporthal en het politiebureau worden gesloopt; het gemeentehuis en een deel van het parkeerterrein blijft behouden. Op diverse locaties binnen het plangebied worden mogelijk woningen gebouwd.

In het kader van de herinrichtingsplannen wordt middels dit bureauonderzoek in kaart gebracht of op de locatie behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn, die door de bodemingrepen gevaar lopen.

Op grond van de bodemkundige, historische en archeologische gegevens zouden in het plangebied resten kunnen worden aangetroffen uit de Vroege Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Het gaat dan om resten van (jacht)kampjes uit het Mesolithicum en resten van erven vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Zowel de sporen als de vondstenlaag is aanwezig in de top van het

stuwwal materiaal. In het esdek zouden vondsten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen.

Om de uitspraken over de bodemopbouw te verfijnen, de landschapsgenese te bepalen en de intactheid van de bodem te controleren is aansluitend op het bureauonderzoek een bodemkundig booronderzoek uitgevoerd. Uit de bodemkundige boringen blijkt dat tijdens het bouwrijp maken van het terrein de grond is afgegraven tot minimaal op het dekzand. De kans (intacte) vindplaatsen aan te treffen uit deze periodes is daarmee zeer klein tot klein. Tevens is binnen het plangebied het esdek niet meer aanwezig, waarmee verwachting vondsten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen niet meer aanwezig is.

Op basis van dit uitgevoerde bureauonderzoek in combinatie met de bodemkundige boringen kan worden gesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied naar (zeer) laag kan worden bijgesteld. Het Centrum voor Archeologie Amersfoort adviseert om geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te laten vinden in het plangebied.

# Inhoud

4

1. Inleiding	5
2. Locatie	6
3. Beleidskader	7
4. Aardwetenschappelijke situatie	9
5. Historische situatie	11
6. Archeologische omgeving	15
7. Bodemkundig onderzoek	18
8. Gespecificeerde archeologische verwachting	21
9. Conclusie en advies	22
Literatuur	23
Bijlagen	24

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Soest is voornemens het gebied aan de noordkant van de Dalweg ter hoogte van sporthal Beukendal, het politiebureau en het gemeentehuis her in te richten. De sporthal en het politiebureau worden gesloopt; het gemeentehuis en een deel van het parkeerterrein blijft behouden. Op diverse locaties binnen het plangebied worden mogelijk woningen gebouwd.

Het is nog niet duidelijk waar de woningen en andere grootschalige bodemverstoringen precies komen. Er moet nog een herinrichtingsplan worden opgesteld. In het kader van de herinrichtingsplannen moet in kaart worden gebracht of op de locatie behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn, die door de bodemingrepen gevaar lopen.

## 1.2 Consequenties toekomstig gebruik

De aard van de werkzaamheden en de diepte en omvang van de bodemverstoring is nog onbekend. Het archeologisch onderzoek is daarom zo ingestoken dat er wordt gekeken of en zo ja op welke diepte er nog archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn.

## 1.3 Vraag- en doelstelling

Het doel van dit bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde, archeologische verwachting binnen het plangebied. Er wordt aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de geomorfologie, bodemkunde, cultuurhistorie en archeologie bepaald of er sprake is (of kan zijn) van archeologische resten die door de bodemingrepen worden bedreigd. Om de uitspraken over de bodemopbouw te verfijnen, de landschapsgenese te bepalen en de intactheid van de bodem te controleren is aansluitend op het bureauonderzoek een bodemkundig booronderzoek uitgevoerd.

De hoofdvraag die in dit bureauonderzoek wordt beantwoord is: Wat is de archeologische verwachting binnen het plangebied op basis van de landschappelijke, (bouw)historische en archeologische kenmerken?

Op basis van de resultaten van de archeologische inventarisatie wordt een advies opgesteld in het kader van de

cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Op basis van dit advies neemt het bevoegd gezag (gemeente Soest) een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4002 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1 (KNA 4.1).

## 1.4 Uitvoering

De inventarisatie is uitgevoerd conform protocol 4002 (Bureauonderzoek) van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1 (KNA 4.1).<sup>1</sup>

## 1.5 Resultaat

Dit rapport, een *standaard rapport Bureauonderzoek* zoals bedoeld in het KNA, bevat de resultaten van de archeologische inventarisatie, conform KNA-specificatie LS06.

<sup>1</sup> KNA staat voor Kwaliteitseisen der Nederlandse Archeologie. Dit rapport is opgesteld volgens KNA versie 4.1 (CCvD 2018)

## 2. Locatie

6

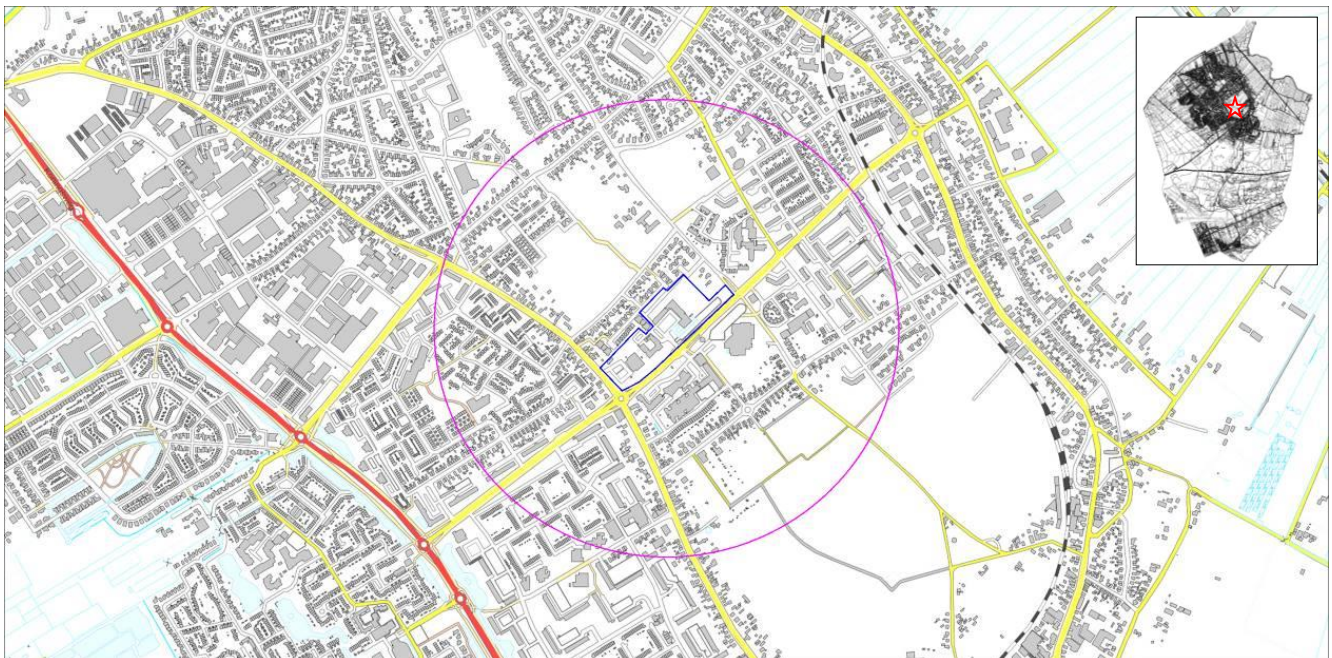
### 2.1 Plan- en onderzoeksgebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Dalweg. Aan de westkant ligt de Beukenlaan. Aan de noordkant vormt de bebouwing langs de Heetakker en het Raadhuisplein de grens van het plangebied. Aan de oostkant ligt de Soesterengweg. Naast enkele grote gebouwen (de sporthal, het politiebureau en het gemeentehuis) zijn er parkeerplaatsen, een plein en enkele straten binnen het plangebied aanwezig. Hiertussen liggen kleine grasvelden en bosschages met hogere begroeiing (bomen en struiken).

Om een goede landschappelijke, (bouw)historische en archeologische inventarisatie te maken is het nodig gegevens te verzamelen van een ruimer gebied. Het onderzoeksgebied beslaat daarom het gebied dat binnen een straal van circa 500m. rondom het plangebied ligt.



Afbeelding 2: Uitsnede van de luchtfoto met daarop het plan- (bouw) en onderzoeksgebied (paars).



Afbeelding 1: Uitsnede van de kadastrale kaart met daarop het plan- (bouw) en onderzoeksgebied (paars). In de inzet de kaart van Soest en de rode ster bij het plangebied.



# 3. Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

In 1992 ondertekende Nederland het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed - ook wel het Verdrag van Malta (of Valletta).<sup>2</sup> Sindsdien is het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen in beslissingen over de ruimtelijke inrichting. In de 'archeologische monumentenzorg' (AMZ) is behoud *in situ* het streven. Om het bodemarchief voor het nageslacht te bewaren en ook in de toekomst nog te kunnen raadplegen, wordt geprobeerd de meest waardevolle en representatieve resten van het verleden zo goed mogelijk te behouden, te ontzien en te beheren. Alleen wanneer het niet anders kan, mag een vindplaats worden opgegraven.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De wet is in de plaats van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007 en de Monumentenwet uit 1988 gekomen. De Wamz was een wijzigingswet en regelde globaal genomen drie aspecten van de archeologische monumentenzorg: de financiering, de bestuurlijke besluitvorming en de archeologische uitvoering. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet.

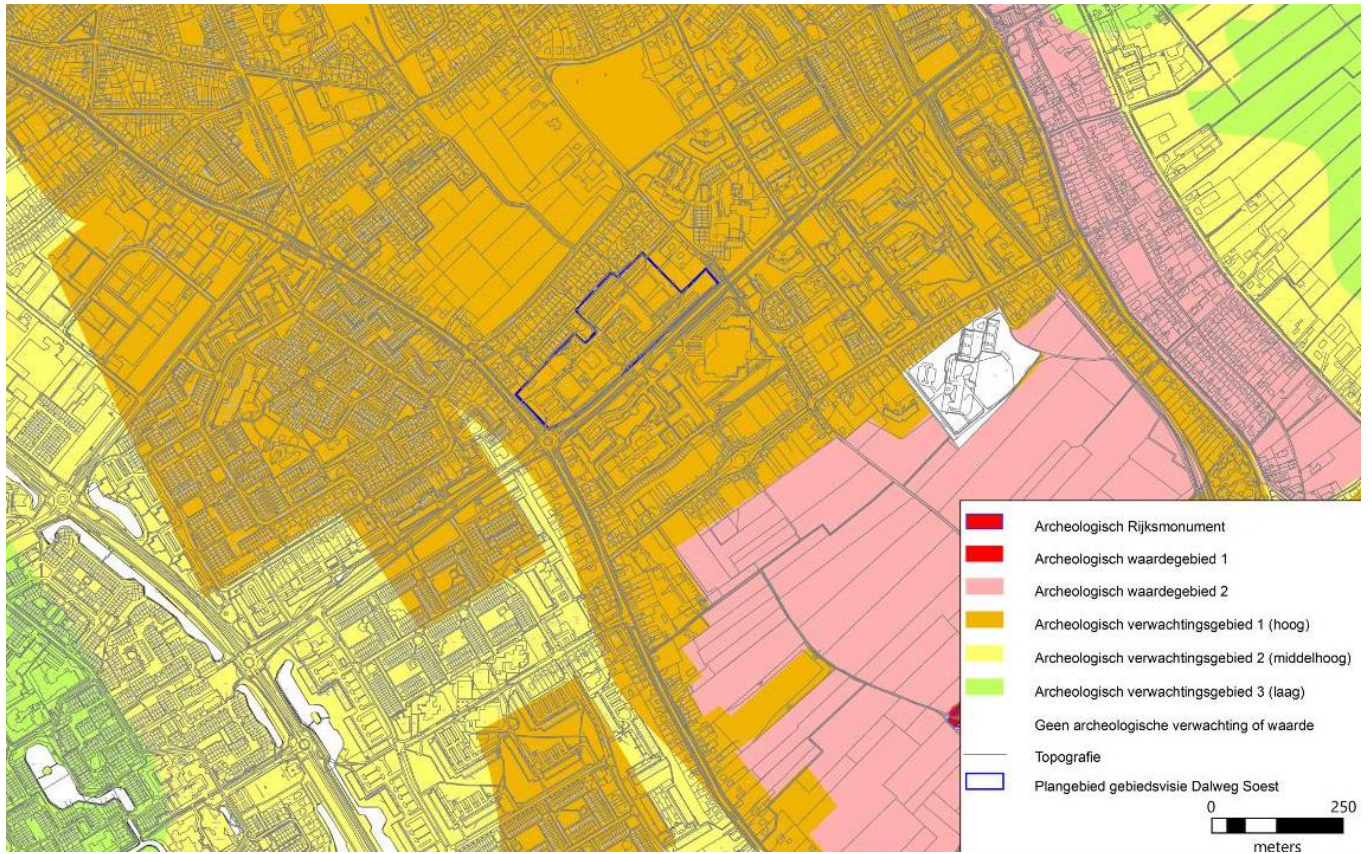
Het Rijk heeft middels de Monumentenwet 1988 bepaald dat archeologisch onderzoek verplicht is bij een grondroerende activiteit met een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> of meer. De wet biedt gemeenten beleidsvrijheid om haar eigen afweging te maken voor wat betreft de oppervlakte als ook voor wat betreft de diepte van de grondroerende activiteit in relatie tot de verplichting van een archeologisch vooronderzoek. Deze bepaling wordt in de toekomstige Omgevingswet overgenomen.

## 3.2 Gemeentelijke beleid

In Nederland speelt het grootste deel van de ruimtelijke ontwikkeling zich af op gemeentelijk niveau. Daarom is er voor gekozen om gemeenten verantwoordelijk te maken voor de uitvoering van het rijksbeleid en het Verdrag van Malta. Deze verantwoordelijkheid is in 2007 vastgelegd in de Wamz. De Gemeente wordt geacht om in alle ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang mee te wegen. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen is een gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader noodzakelijk. Het gemeentelijke archeologiebeleid komt tot uitdrukking in de archeologische beleidskaart. Hierop staat per verschillende (verwachtings)waardezone aangegeven welke eisen de Gemeente in het kader van de Archeologische Monumentenzorg stelt.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Soest ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat voorafgaand aan bodemingrepen (dieper dan 30cm minus het maaiveld) groter dan 100m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek in principe nodig is. Gelet op de omvang van het plangebied en de onbekendheid van de verstoringen in het gebied is in overleg met de bevoegde overheid besloten in eerste instantie een bureauonderzoek in combinatie met een bodemkundig booronderzoek uit te voeren.

<sup>2</sup> Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (herzien), Valletta, 16-01-1992.



Afbeelding 3: Uitsnede uit de archeologische beleidskaart Soest.

## 4. Aardwetenschappelijke situatie

<b>Geomorfologie</b>	Stuwwal (B11)
<b>Bodem</b>	Hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ30)
<b>grondwatertrap</b>	VII
<b>Maaiveldhoogte</b>	7-15,5 m +NAP

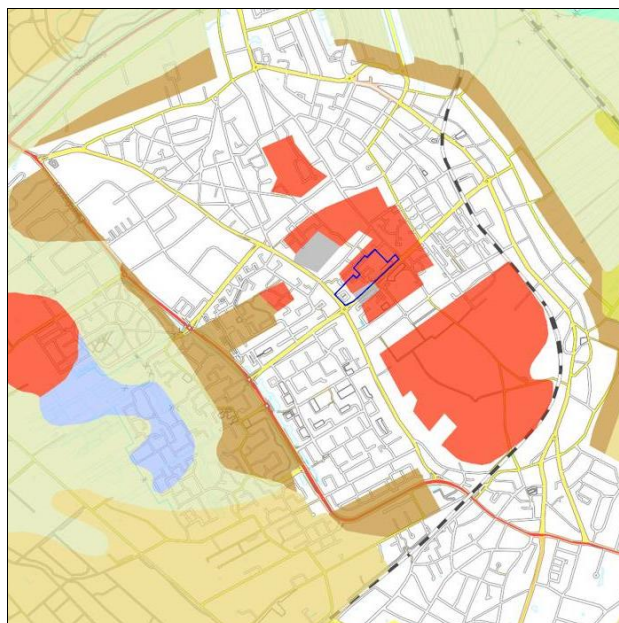
### 4.1 Landschap

Het onderzoeksgebied bevindt zich in het Utrechts-Gelders zandgebied.<sup>3</sup> Dit gebied strekt zich uit van de Utrechtse Heuvelrug in het westen tot de Veluwe in het oosten. Zandruggen, vlakten en meanderende beken bepalen het beeld van het landschap. Tijdens de voorlaatste ijstijd (Saalien), ruim 150.000 jaar geleden, reikte het landijs tot in Nederland. De gletsjers stuwden en persten toen het aanwezige zand en grind voor hen uit. Op deze manier ontstonden de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwe-massief. Het plangebied ligt op een van de westelijke uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Tussen deze stuwwallen vormde zich een bekken: de Gelderse Vallei.

Tijdens de laatste ijstijd (Weichselien, 116.000 tot 11.500 jaar geleden) stopten de gletsjers noordelijker van Nederland. Nederland was een poolwoestijn. De poolwinden verplaatsten enorme hoeveelheden zand die in het bekken (de huidige Gelderse Vallei) terecht kwam. De wind bracht binnen deze lagen van dekzand reliëf aan. Lange paraboolvormige duinen (dekzandruggen) werden afgewisseld met vlaktes. Vanaf de Veluwe stuwwal zochten beken hun weg door het dekzandlandschap. Daarbij werden beekdalen van hooguit enkele meters diep uitgesleten, waarin afzettingen van beekleem ontstonden. Vanaf ongeveer 11.500 jaar geleden (het Holoceen) steeg de temperatuur en daarmee het grondwater. Veenvorming ontstond hierdoor in de laag gelegen gebieden. De hogere delen van het landschap raakten juist begroeid met bossen.<sup>4</sup>

### 4.2 Geomorfologie en hoogte

Volgens de geomorfologische kaart uit 1977 en 2008 ligt het plangebied bovenop de stuwwal van Soest.<sup>5</sup> De stuwwal heeft hier een hellingshoek van 2 tot 5%. De oostkant is niet gekarteerd vanwege bebouwing. Aan de zuidkant ligt een afgraving. Op de locatie is een zandwinput aanwezig geweest. De ontgraving is vóór 1939 gestart. Er is leem gewonnen voor de aanleg van fietspaden, later is er zand voor bouwactiviteiten en gladheidsbestrijding gewonnen.<sup>6</sup> Het Actueel Hoogtebestand Nederland geeft aan dat de hoogte flink oploopt van circa 7 meter aan de zuidwestkant naar circa 15,5 meter aan de noordoostkant.



Afbeelding 4: Uitsnede van de geomorfologische kaart met daarop het plangebied (blauw kader).

<sup>3</sup> Lauwerier en Lotte, 2002.

<sup>4</sup> Scholte Lubberink et al, 2015, 17-33.

<sup>5</sup> Stiboka 1977; Alterra 2008, via [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)

<sup>6</sup> Roskes 2019.



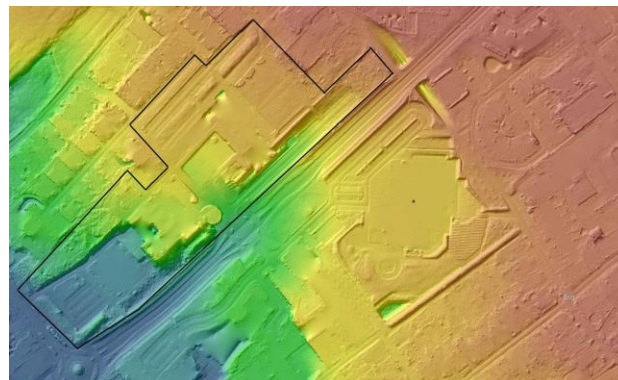
### 4.3 Bodem en grondwater

De bodemkaart laat zien dat er hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied aanwezig zijn. Ook hier is de oostkant niet gekarteerd vanwege bebouwing.<sup>7</sup> Enkeerdbodems zijn bodems met een humeuze bovenlaag van minimaal 50 cm die vanaf de late middeleeuwen (circa 1300 na Chr.) zijn ontstaan. Op de droge zandgronden werd door het aanbrengen van plaggen en mest geprobeerd het land vruchtbaarder te maken. Dit gebeurde waarschijnlijk al vanaf de (Volle) Middeleeuwen. In eerste instantie bleef het bij strooisellagen en was er nauwelijks sprake van ophoging. Waarschijnlijk pas vanaf de 16<sup>de</sup> eeuw ging met dikkere plaggen gewerkt worden.<sup>8</sup> De plaggen werden waarschijnlijk gestoken op de heides en in de bossen in de omgeving. Vanwege deze plaggen wordt de humeuze bovenlaag van de enkeerdgronden ook wel een plaggendeck of esdek genoemd.<sup>9</sup> Het toponiem 'De Soester Eng' slaat dan ook op de aanwezige enkeerdgronden. Onder het esdek in Soest worden moderpodzolbodems verwacht, die zeer gunstige landbouwkundige eigenschappen hadden.<sup>10</sup>

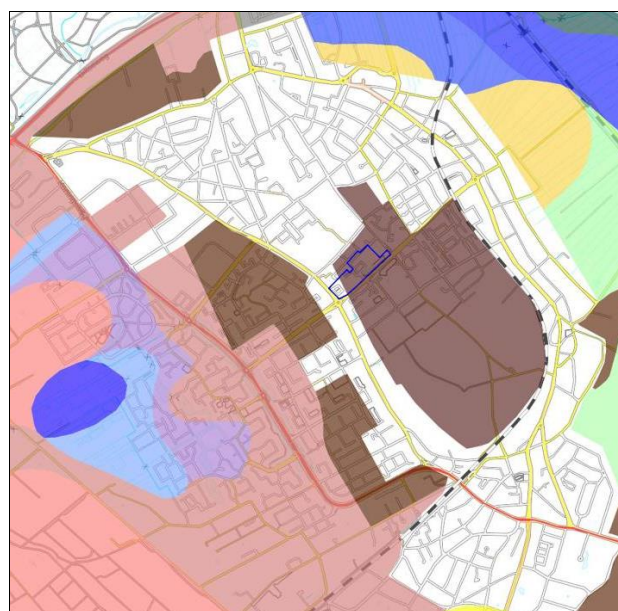
De watertrap is VII. Dat betekent dat de hoogste waterstand dieper dan 80cm onder het maaiveld ligt.

### 4.4 Analyse

Het plangebied ligt op een deel van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Deze heuvelrug is door mensen bewoond en gebruikt vanaf het Laat-Paleolithicum. Vanaf de (Volle) Middeleeuwen is het gebied bedekt geraakt met enkeerdgronden. Dit betekent voor de archeologische verwachting dat hier resten kunnen liggen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de (Volle) Middeleeuwen. Deze resten liggen onder het esdek. In het esdek kunnen evenwel losse vondsten worden aangetroffen die dateren vanaf de (Volle) Middeleeuwen. Een eventueel onverstoord middeleeuws esdek zal dieper gelegen oudere archeologische resten goed hebben geconserveerd. Bodemkundige boringen (zie hoofdstuk 7) kunnen uitwijzen of de hierboven beschreven landschapsgenese in het plangebied (nog) aanwezig is.



Afbeelding 5: Uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland met het plangebied (zwart kader).



Afbeelding 6: Uitsnede van de bodemkaart met daarop het plangebied (blauw kader)

<sup>7</sup> Stiboka 1965/Alterra 2008, via [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)

<sup>8</sup> De Boer *et al.* 2010, 62-63.

<sup>9</sup> Van Dijk & Sueur, 2010

<sup>10</sup> De Boer *et al.*, 2010, pp. 24; 62



## 5. Historische situatie

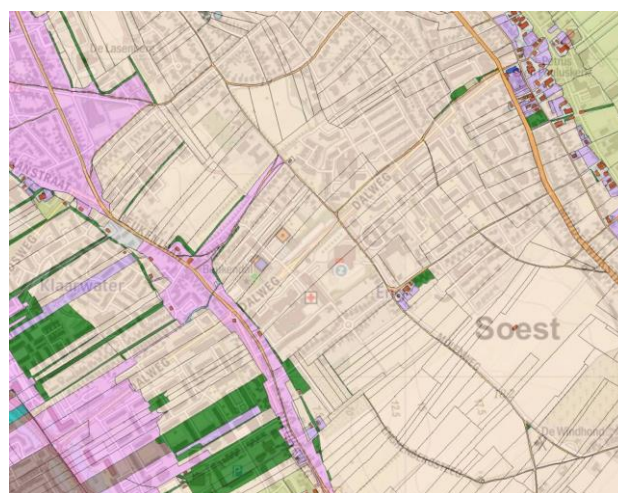
<b>Ontginning</b>	Vroege middeleeuwen
<b>Oudste vermelding</b>	1028
<b>Kadastrale minuutplan 1832</b>	bouwland
<b>Topografische kaart circa 1900</b>	bouwland

### 5.1 Regio Eemland<sup>11</sup>

De oudste vondsten uit het dekzandgebied in de regio dateren uit het einde van de laatste ijstijd, ongeveer 15.000 jaar geleden (Oude Steentijd). Het gaat om vuurstenen werktuigen van rendierjagers. Uit de Midden Steentijd (8800 - 4900 voor Chr.) en de Nieuwe Steentijd (5300 - 2000 voor Chr.) zijn in de omgeving verschillende kleine, tijdelijke kampementen gevonden van jagers-verzamelaars. Uit de Bronstijd (2000 - 800 voor Chr.) zijn de vindplaatsen schaarser. In de IJzertijd (800 - 12 voor Chr.) echter was deze regio erg in trek; er zijn veel boerderijen uit die periode opgegraven. De bewoningssporen uit de prehistorie zijn voornamelijk op de dekzandruggen gevonden of op de overgang van dekzandrug naar -vlakte.

Sporen en vondsten uit de Romeinse tijd (12 voor Chr. - 450 na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (450 - 1000 na Chr.) worden in deze regio slechts sporadisch aangetroffen. Hoogstwaarschijnlijk houdt dit nauw verband met de landschappelijke vernatting in deze periode.<sup>12</sup> Dit geldt niet voor sporen uit de Late Middeleeuwen (1000 - 1500 na Chr.); deze zijn talrijk. In de 11<sup>de</sup> eeuw werd namelijk gestart met de ontginning van de Gelderse Vallei. In fasen ontstond het cultuurlandschap met strook- en blokverkevelingen afgewisseld met dorpen, zoals we dat op veel plekken nog herkennen. Vanaf de 12<sup>de</sup> eeuw tot in de 14<sup>de</sup> eeuw werden ook de lage, natte delen ontgonnen. In deze tijd ontstond ook de stad Amersfoort.

Soest wordt in de 11<sup>de</sup> eeuw vermeld in verband met goederenschenken van de Utrechtse bisschoppen aan de Sint Paulusabdij. In Soest zouden volgens deze oorkonde 13 hoeven hebben gelegen ten noorden van de Torenstraat, de plaats waar later de kerk stond.<sup>13</sup> De kerk van Soest stond in deze periode in Oud-Leusden. De



Afbeelding 7: Uitsnede van het kadastrale minuutplan uit 1832, met daaronder de huidige topografische kaart.

nederzetting en de eng van Soest zijn gelegen op een stuwwal die ook wel bekend staat als de Engeberg. De oude dorpskern (en dus die 13 hoeven) lag ten oosten van het plangebied, langs de zuidoost flank van de Soester Eng. Bewoning uit de Middeleeuwen (na ongeveer 1300, zie hoofdstuk Landschap) op de eng zelf wordt in principe niet verwacht.<sup>14</sup> De meeste boerderijen in het dorp Soest lagen ten noorden van de Oude Kerk, tussen de huidige Lange en Korte Brinkweg en de (voormalige) Rijksstraatweg of Bovenweg. Het terrein tussen deze wegen werd van oudsher aangeduid als de 'brink', een gemeenschappelijke open (gras)vlakte die in gebruik was voor het grazen van vee en de opslag van onder andere turf, hooi en mest.<sup>15</sup> Ten zuiden van het plangebied kwam het buurtschap Den Eng vanaf de 15<sup>de</sup> tot ontwikkeling toen het Soesterveen werd ontgonnen.<sup>16</sup>

De oudste historische kaart waar het plangebied duidelijk op staat is de kadastrale minuutplan uit 1832. Het gebied was toen nog in gebruik als bouwland. Het verlengde van de Dalweg, net ten oosten van het plangebied, is een onverharde weg dat verbonden is met andere onverharde

<sup>11</sup> Scholte Lubberink et al, 2015, 33-47.

<sup>12</sup> Scholte Lubberink et al, 2015, 28, 166-168.

<sup>13</sup> Hilhorst & Hilhorst 2001.

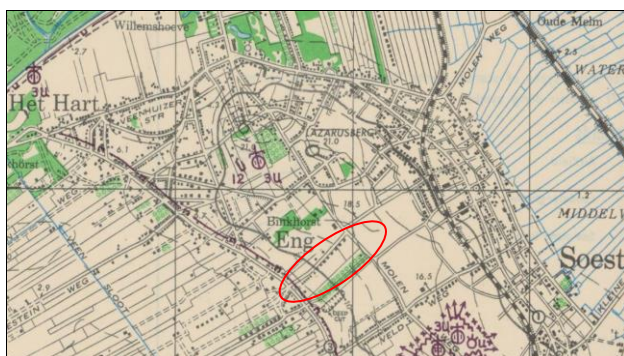
<sup>14</sup> De Boer *et al.*, 2010, pp. 65

<sup>15</sup> De Boer *et al.*, 2010, pp. 65

<sup>16</sup> De Boer *et al.*, 2010, pp. 74



Afbeelding 8: Uitsnede van de topografische kaart van 1930.



Afbeelding 9: *Defence overprint* van 13 april 1945 met het plangebied ter hoogte van de rode contour.



Afbeelding 10: Uitsnede van de topografische kaart van 1980, met sporthal Beukendal (bij de B van Berkendal) inmiddels gebouwd.

wegen die over de Eng lopen. Dit soort wegen kregen door de geleidelijke ophoging van het esdek de vorm van een holle weg. Dus een verdiept liggende weg met steile wanden aan beide kanten (het esdek). Een van deze wegen loopt noord-zuid over het midden van de Eng en is gelijk aan de huidige Soesterengweg, de oostelijke grens van het plangebied. De westelijke grens van het plangebied, de Beukenlaan, is eveneens een weg die op de kadastrale kaart staat. Dit is de weg die westelijk om de Soester Eng heen loopt en ook op provinciale kaarten uit de 16<sup>de</sup> een 17<sup>de</sup> eeuw staat.

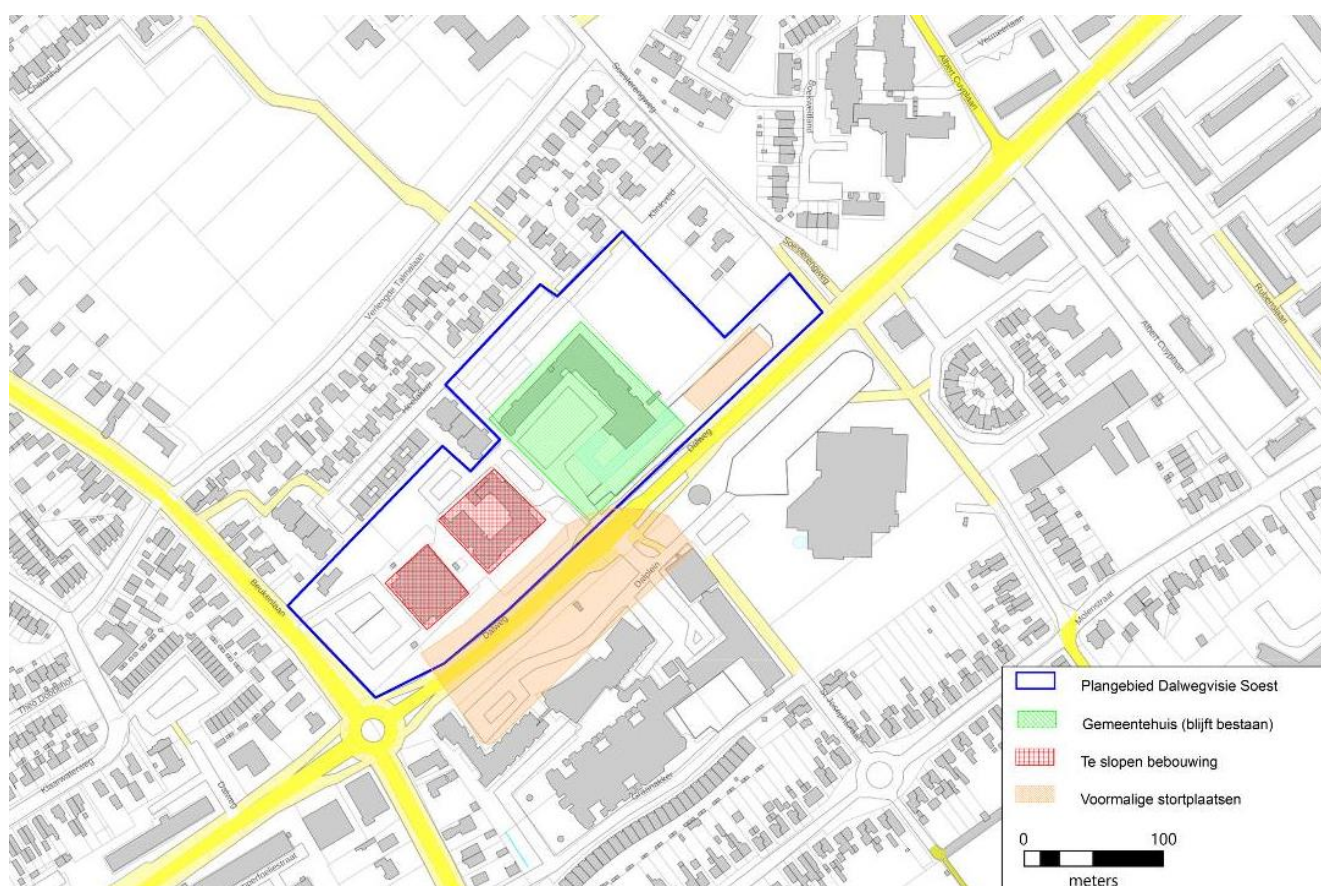
Op 5 augustus 1939 wordt op het zuidelijk deel van het plangebied het Lunapark geopend. Er is dan nog geen bebouwing aanwezig in het plangebied. Gedurende de Tweede Wereldoorlog waren in (de directe omgeving van) Soest vele militaire elementen aanwezig, zoals luchtafweergeschut, loopgraven etc. De meest betrouwbare kaart uit deze periode, de *Defence overprint* uit 1945, toont geen elementen in of direct nabij het plangebied.

De huidige (en deels te slopen) gebouwen in het plangebied worden vanaf eind jaren '60 van de 20<sup>ste</sup> eeuw gebouwd.

Binnen het plangebied zouden drie locaties zijn gebruikt als stortlocaties van afval.<sup>17</sup> De firma Van Asch heeft voor de periode van 1948 tot 1978 een vergunning gehad om zand/leem te winnen en deze winningslocaties vervolgens vol te storten met bouw- en slooafval. Rond 1960 is het storten gestart. Incidenteel is op de locatie huisvuil gestort. Tussen 1961 en 1970 is het materiaal in twee compartimenten gestort vanaf de rand van de stort. Onderzoek van Bk ingenieurs in 2019 heeft vastgesteld dat de locatie zich grotendeels ten zuiden van de Dalweg (en daarmee grotendeels buiten het plangebied) bevindt.

<sup>17</sup> Roskes 2019.





Afbeelding 11: Uitsnede van de kadastrale kaart met bekende verstoringen.

### 5.2 Bouwhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen MIP-panden en Rijksmonumenten aanwezig.

### 5.3 Sporthal Beukendal

De sporthal (Beukenlaan 47) is in 1968 gebouwd. Volgens de bouwtekeningen heeft de sporthal geen kelder. Het gebouw is gefundeerd op poeren (van 1,3m bij 1,3m) die om de 5m aan de buitenzijde zijn geplaatst. Onder de vloer is de grond 30cm uitgegraven en vervolgens aangevuld met zand. Op de AHN is duidelijk zichtbaar dat voor de bouw van de sporthal een de stuwwalflank is afgegraven.

### 5.4 Politiebureau

Het politiebureau (Raadhuisplein 31) is geheel onderkelderd tot een diepte van 3,25 meter onder het (toenmalig) maaiveld. Dit gebouw is in 1986 gebouwd en heeft dezelfde soort fundering als het gemeentehuis.

### 5.5 Gemeentehuis

De fundering van het gemeentehuis (Raadhuisplein 1), gebouwd in 1989. Hier is aan de buitenkanten een funderingsstrook aangebracht van ongeveer 1m breed en 60- 140cm diep. Ongeveer 5m meer naar het midden van het gebouw zijn twee rijen poeren aangebracht. Deze poeren hebben verschillende afmetingen en gaan ook ongeveer tot 140cm diep. Er zijn diverse kelders in het gebouw aanwezig.

### 5.6 Mogelijke bodemverstoring

De wijze van funderen van de sporthal maakt dat in theorie in de ruimte tussen de poeren en de funderingsstroken archeologische resten nog aanwezig kunnen zijn. Het politiebureau is geheel onderkelderd, waardoor eventuele archeologische resten hier volledig zullen zijn verdwenen. In het zuidoosten van het plangebied, rondom de sporthal, is een afgraving aanwezig van 1 tot 3m diep. Deze was in ieder geval aanwezig in 1968, aangezien de bouwtekeningen aangeven dat het bouwvlak op 7,4m +NAP ligt.

#### Analyse

Soest wordt voor het eerst genoemd in de 11<sup>de</sup> eeuw. Bewoning uit die tijd wordt gesitueerd aan de oostkant van de stuwwal (en het plangebied). Ter plaatse van het esdek wordt geen bewoning verwacht vanaf in ieder geval de 13<sup>de</sup> eeuw. Wel kunnen oudere middeleeuwse resten, dus tussen de 11<sup>de</sup> en de 13<sup>de</sup> eeuw, aanwezig zijn onder het esdek. In het zuidoosten is de stuwwal flink afgegraven. In de rest van dit plangebied is dit, weliswaar in mindere mate, ook het geval.

Bodemkundige boringen (zie hoofdstuk 7) kunnen uitwijzen in welke mate het plangebied door de hierboven beschreven activiteiten verstoord is geraakt.



## 6. Archeologische omgeving

<b>AMK terrein of beschermd monument</b>	Ongeveer 400m ten zuidoosten
<b>Vindplaats binnen plangebied</b>	Geen
<b>(Verwachtings-) waarde archeologische beleidskaart</b>	Hoge archeologische verwachting

### 6.1 Bekende archeologische waarden

Volgens de gemeentelijke archeologisch beleidskaart ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> én plaatsvinden dieper dan 30cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.<sup>18</sup> Deze hoge verwachting geldt voor zowel resten van jagers-verzamelaars als van landbouwers.<sup>19</sup>

Ongeveer 400 meter ten zuiden van het plangebied is een deel van de Soester Eng als AMK-terrein aangewezen. Het terrein heeft deze status gekregen vanwege het de functie als middeleeuws akkercomplex (plaggendek) en omdat midden in het gebied een grafheuvel uit het Neolithicum/Bronstijd ligt. Ook wordt gesproken over bewoning uit de het Neolithicum/Bronstijd en de Vroege Middeleeuwen. Aanwijzingen hiervoor zijn vuurstenen afslagen en fragmenten (handgevormd) aardewerk die tijdens een booronderzoek. Deze bevonden zich in een 'beakking vuil gekleurde Bw-horizont' die onder een 0,45 tot 0,9 meter dik plaggendek lag. Er is geen gravend onderzoek uitgevoerd, waardoor sporen uit deze periodes ontbreken.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn 13 archeologische onderzoeken uitgevoerd. De meeste betreffen een bureau- en verkennend booronderzoek. Daaruit komt een vrijwel eenduidig beeld naar voren dat op de Soester Eng enkeerdgronden aanwezig zijn. Als het plaggendek nog intact is, is het tussen de 65 en ongeveer 90cm dik. Onder het plaggendek ligt ofwel direct het

stuwwal materiaal (C-horizont) of wel een inspoelingslaag van een moderpodzol (BC-horizont). In bijna alle onderzoeksgebieden is een deel van de bodem echter zodanig verstoord geraakt in het recente verleden dat direct onder de huidige bouwvoor stuwwal materiaal ligt en het plaggendek geheel is verdwenen. In slechts 2 gevallen is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens deze veldonderzoeken is geen vindplaats aangetroffen, wel is een losse paalspoor uit de mogelijk de middeleeuwen aangetroffen.<sup>20</sup> In het plaggendek is tijdens de verschillende onderzoeken los vondstmateriaal uit de Late Middeleeuwen (vanaf circa 1250) of Nieuwe Tijd aangetroffen.

### 6.2 Analyse

Ten zuiden van het plangebied zijn resten uit het Neolithicum of de Bronstijd gevonden. Het gaat in ieder geval om een grafheuvel en mogelijk om bewoningsresten. Ook zijn mogelijke bewoningsresten uit de Vroege Middeleeuwen aangetroffen. Deze lagen allen onder het plaggendek. Tijdens overig archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied is geen vindplaats aangetroffen. Dit komt deels door de aard van het onderzoek (een bureau- of booronderzoek), maar ook deels doordat het op delen de bodem zodanig verstoord was dat archeologische resten niet meer aanwezig waren. Een derde reden is dat op de plekken waar het plaggendek nog wel intact is, deze zodanig dik is (65 tot 90cm) dat eventuele archeologische resten door de bouwplannen niet verstoord zouden worden en een vervolgonderzoek daarmee niet nodig was. Onder het plaggendek was in sommige gevallen overigens een moderpodzol aanwezig.

Wanneer tijdens bouwwerkzaamheden dieper wordt aangelegd dan het plaggendek dan kunnen archeologische resten worden verstoord. Het is mogelijk resten aan te treffen uit de Prehistorie en de (Vroege/Volle) Middeleeuwen.

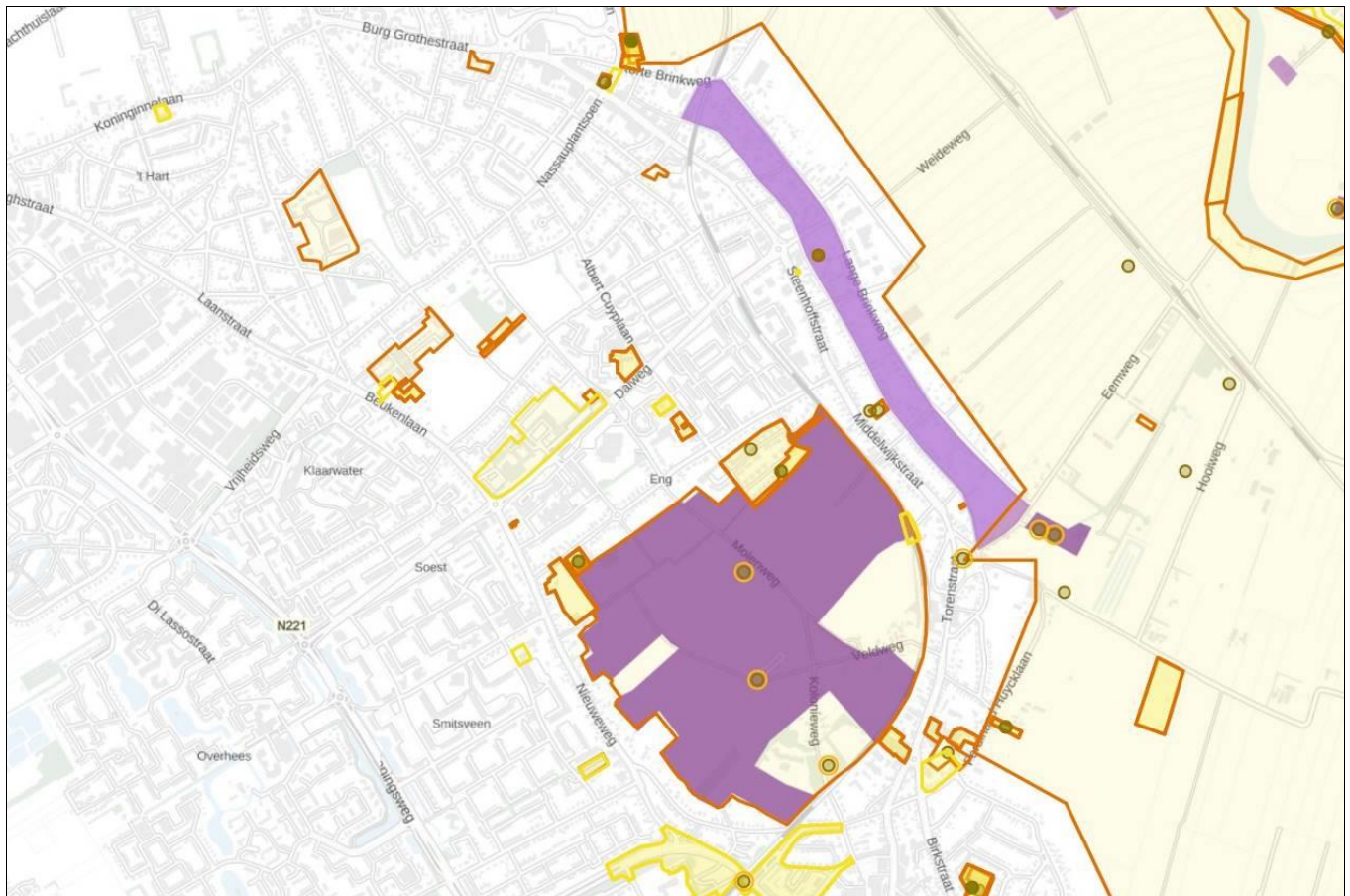
<sup>18</sup> Verhamme 2016.

<sup>19</sup> De Boer et al, 2010.

<sup>20</sup> Brouwer 2018.

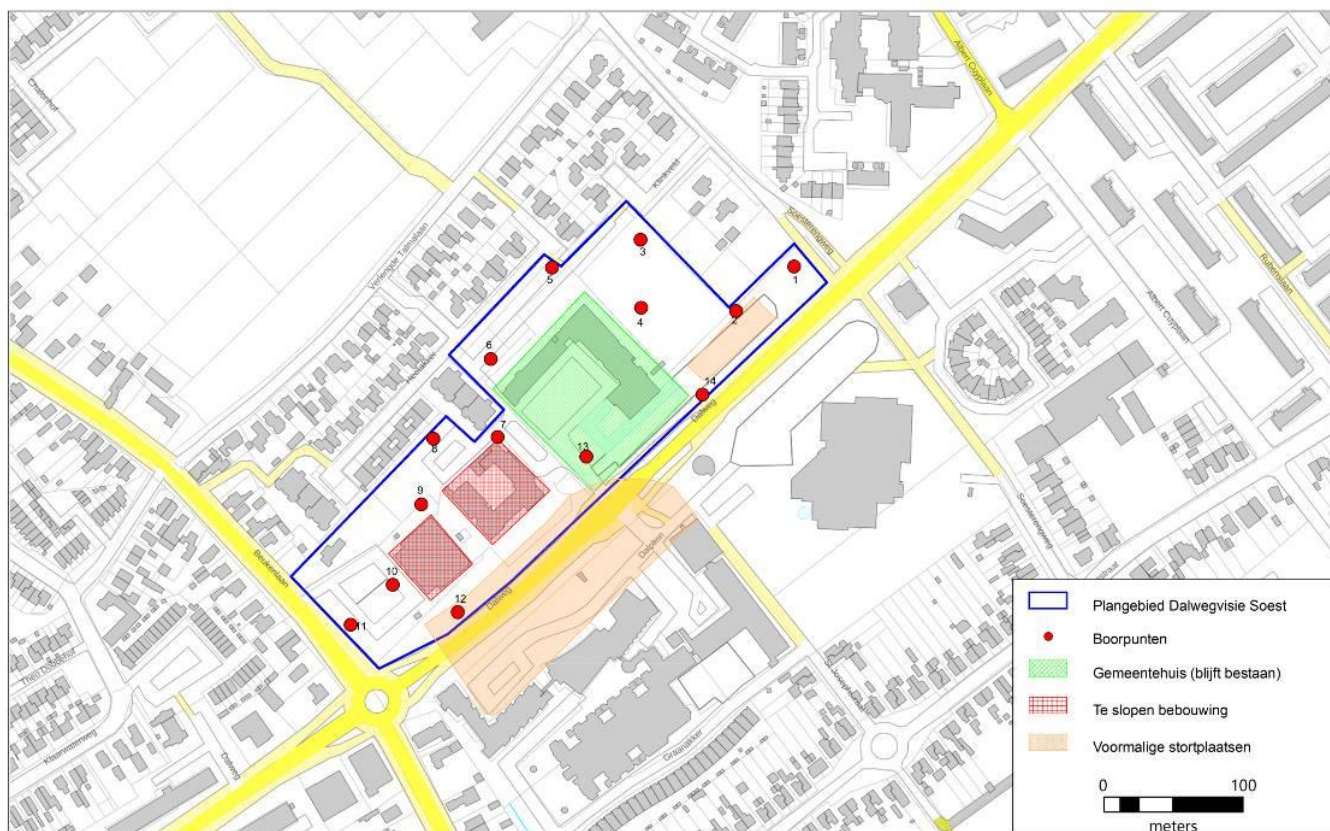
ARCHIS-nummer	Toponiem	Datum	Uitvoerder	Soort onderzoek	Resultaat
2026477100	Noordelijke Eng	1996	RAAP	Bureauonderzoek en IVO-O	
4028002100	Chalanhof/Beukenlaan	2017	Salisbury	Bureauonderzoek	
4750897100	Chalanhof 128-130	2019	KSP archeologie	Bureauonderzoek en IVO-O	Deels BC, deels tot diep in C vergraven. BC/C op 70-100cm -Mv.
4558084100	Soesterengweg 6	2017	Econsultancy	IVO-P	Deels verstoord, deels plaggendek ca.80cm dik. Daaronder Holtpodzol (BC-horizont). Geen vindplaats
2271786100	Soesterengweg 22	2010	Buro de Brug	IVO-O	Deels verstoord, deels plaggendek. C-horizont op 65-90cm -Mv.
4885065100	Boekweitland 103	2020	Transect	IVO-O	Nagenoeg intacte stuwwalafzettingen. Afgedekt door bouwlanddek met een dikte van 80 tot 110 cm.
4710582100	Albert Cuyplaan 196	2019	RAAP	Bureauonderzoek	Top van de Pleistocene afzettingen die zich op een diepte vanaf 75cm -Mv
4869473100	Albert Cuyplaan 198b	2020	Salisbury	IVO-O	0,5 m tot 1,1 m dik esdek. Onder akkerlaag is ten dele intacte moderpodzol aangetroffen waarbij de A-horizont is opgenomen in het esdek.
2335443100	Molenschot	2011	Oranjewoud	IVO-P	Plaggendek 0,5-0,8m -Mv. Geen vindplaats
2029928100	Soestereng Zuid	1995	RAAP	IVO-O	Niet bekend
4634978100	Molenstraat	2018	Laagland	IVO-P	Esdek ca. 90cm deels B-horizont, deels C-horizont. Resten uit Nieuwe Tijd en 1 spoor uit Middeleeuwen.
4034191100	Molenstraat 157a	2017	Hamaland	IVO-O	Esdek tot 60cm -Mv. Daaronder Moderpodzol.
4004423100	Beukenlaan 61	2016	Bureau voor Archeologie	Bureauonderzoek en IVO-O	Deels BC-horizont. BC/C-horizont ligt 65-85cm -Mv.

Tabel 1. Archeologische onderzoeken binnen een straal van circa 500m rondom het plangebied.



Afbeelding 12: Uitsnede van ARCHIS 3 met de diverse archeologische onderzoekslocaties (gele en oranje contouren), monumentterreinen (paarse vlakken) en vondstlocaties (stippen) op de Soester Eng.

## 7. Bodemkundig onderzoek



Afbeelding 13: Uitsnede van de kadastrale kaart met de bekende verstoringen en uitgevoerde boorpunten.

### 7.1 Onderzoeksdoel en onderzoeksvragen

Om de bovenstaande uitspraken over de verwachte landschapsgenese, bodemopbouw en verwachte verstoringen te verfijnen is aansluitend op het bureauonderzoek een bodemkundig booronderzoek uitgevoerd. Hierbij stonden vier onderzoeksvragen centraal:

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van het onderzoeksgebied?
- Hoe is de bodemopbouw in het onderzoeksgebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepte t.o.v. het maaiveld en NAP?

- Welke aanvulling van de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is te maken?

### 7.2 Methode en uitvoering

Verspreid over het plangebied zijn in de groenzones boringen gezet met de edelmanboor (diameter 7cm, 60 tot 160 cm diep). De boorkernen zijn uitgelegd, gedocumenteerd en verbrokkeld. Op basis van de omvang van het plangebied, minus de bebouwde zones en gebieden die niet ontwikkeld zullen worden, is besloten veertien boringen te zetten. Als er aanleiding toe zou zijn, zou het boorgrid verfijnd worden.

### 7.3 Bodemopbouw

In geen van de veertien gezette boringen is een intacte bodem aangetroffen. In negen van de veertien boringen is



bovenin sprake van een pakket van 40 tot 120 cm bruinrijs humeus en zwak lemig zand, soms met daarin een verrommelde laag (A-horizont), met vervolgens een scherpe overgang naar bruingeel grindrijk zwak lemig zand (C-horizont/stuwwal materiaal). Twee boringen zijn op een diepte van circa 1m. onder maaiveld gestuit op ondoordringbaar puin of boomwortels (boring 3 en 12). Twee boringen zijn op een diepte van ongeveer 1,5m. onder maaiveld gestaakt, omdat de C-horizont nog niet geraakt werd (boring 7 en 14). Slechts één boring (boring 11) laat een mogelijke B-horizont zien met de geleidelijke overgang zien naar de C-horizont. Deze boring is echter helemaal onderaan de flank van de stuwwal gezet, op de westelijke grens van het plangebied.

#### 7.4 Interpretatie

Beantwoording onderzoeksvragen van het bodemkundig booronderzoek:

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van het onderzoeksgebied?*

Het plangebied ligt op de zuidwestelijke flank van een stuwwal.

- *Hoe is de bodemopbouw in het onderzoeksgebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

Nergens binnen het plangebied is een intact natuurlijk bodemprofiel aanwezig. Vaak is een verrommelde laag aanwezig en in alle gevallen is de overgang naar de C-horizont scherp. Het esdek, dat hier volgens de bodemkaart aanwezig zou moeten zijn, is aangetroffen. Het betreft op deze locatie echter geen middeleeuws esdek, gelet op de (sub)recente intrusies (recente baksteen, asfalt, cement etc.) in het esdek.

- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepte t.o.v. het maaiveld en NAP?*

Op basis van de bodemkundige boringen lijkt er geen sprake van archeologisch relevante zones binnen het plangebied. De bodemopbouw is tot circa 20cm in het natuurlijke dekzand onderzocht. Er worden geen archeologische resten verwacht op grotere diepte.



Afbeelding 8: Foto van boring 5.





Afbeelding 9: foto van boring 8.

- *Welke aanvulling van de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is te maken?*

Aan de hand van het booronderzoek kan gesteld worden dat de archeologische verwachting voor jagers-verzamelaars naar beneden kan worden bijgesteld, vanwege het ontbreken van een E/B horizont en de top van de C-horizont.

In theorie kunnen onder de verstoorde bodems of het (sub)recente esdek resten van diepe sporen (kuilen, waterputten e.d.) uit de Late Prehistorie tot en met de (Vroege) Middeleeuwen voorkomen. De kans op een (intacte) vindplaats uit deze periodes wordt echter zeer klein geacht.

De bodemkundige boringen laten zien dat het terrein in de Nieuwe Tijd, vermoedelijk bij het aanleggen van diverse vuilstortkuilen, het doen van zandwinning en met het oprichten van de aanwezige bebouwing, flink is geroerd tot in de top van de C-horizont. De verwachting is dat eventuele archeologische resten hiermee vergraven zijn. Er bestaat een kans dat diepe archeologische sporen (diepe paalkuilen, putten e.d.) deels bewaard zijn gebleven, maar de kans op het aantreffen van deze sporen wordt klein geacht.

### 7.5 Analyse

Tijdens het bodemkundig booronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen sprake is van een middeleeuws esdek. Hoogstwaarschijnlijk is tijdens het ontwikkelen van het gebied (afgraven ten behoeve van afvalstort, zandwinning en het bouwrijp maken) het oorspronkelijke esdek afgegraven tot op het stuwwal materiaal. Daarna is het terrein deels geëgaliseerd.

De verwachting resten uit de Vroege Prehistorie aan te treffen is zeer laag. De verwachting resten uit de Late Prehistorie tot en met Middeleeuwen aan te treffen is laag (alleen resten van diepe sporen). Resten uit de Nieuwe Tijd worden niet meer verwacht.

## 8. Gespecificeerde archeologische verwachting

<b>Kans op archeologische waarden</b>	Zeer laag tot laag
<b>Periode</b>	Vroege Prehistorie tot en met Vroege Middeleeuwen
<b>Complextypen</b>	Nederzetting.
<b>Stratigrafische positie</b>	Vanaf ca. 50-80 cm onder maaiveld

Op grond van de bodemkundige, historische en archeologische gegevens zouden in het plangebied resten kunnen worden aangetroffen uit de Vroege Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Het gaat dan om resten van (jacht)kampjes uit het Mesolithicum en resten van erven vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Zowel de sporen als de vondstenlaag is aanwezig in de top van het stuwwalmateriaal.

Uit de bodemkundige boringen blijkt echter tijdens het bouwrijp maken van het terrein de grond is afgegraven tot minimaal op het dekzand. De kans (intacte) vindplaatsen aan te treffen uit deze periodes is daarmee zeer klein tot klein. Dit geldt ook voor de hoge verwachting zoals geformuleerd in op de gemeentelijke verwachtingskaart om vondsten aan te treffen in het esdek. Binnen het plangebied is het esdek niet meer aanwezig. Deze verwachting is dus niet meer aanwezig.

# 9. Conclusie en advies

## 9.1 Conclusie

De hoofdvraag die in dit bureauonderzoek wordt gesteld is: Wat is de archeologische verwachting binnen het plangebied op basis van de landschappelijke, (bouw)historische en archeologische kenmerken?

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en de aanvullende bodemkundige boringen kan deze vraag als volgt beantwoord worden: Het plangebied is tijdens het bouwrijp maken van het gebied vanaf de jaren 1960 tot in het stuwwalmateriaal afgegraven en deels geëgaliseerd. Daarmee kan de oorspronkelijke hoge verwachting - die op de stuwwal van Soest aanwezig is - om resten van zowel jagers-verzamelaars als landbouwers aan te treffen naar *laag* worden bijgesteld. De kans (intacte) vindplaatsen van (jacht)kampjes of erven uit het Mesolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aan te treffen is *zeer laag*. Het (op basis van het bureauonderzoek verwachte) esdek blijkt geheel te zijn vergraven. Daarmee is de verwachting vondsten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen in deze laag niet meer aanwezig.

Op basis van dit uitgevoerde bureauonderzoek in combinatie met de bodemkundige boringen kan worden gesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied naar (zeer) laag kan worden bijgesteld.

## 9.2 Advies

Het Centrum voor Archeologie Amersfoort adviseert om geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te laten vinden in het plangebied.

## 9.3 Meldplicht

Omdat het niet geheel is uit te sluiten dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, moet gewezen worden op de meldingsplicht (Erfgoedwet art.5.10): Indien bij bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de Gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.



# Literatuur

Boer, G.H. de, D. Bekins en B.I. Smit, 2010: 'Gemeente Soest. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart', *RAAP-rapport 1866*, Weesp.

Brouwer, E.W., 2018: *Inventariserend veldonderzoek verkennende fase Molenstraat, Soest, gemeente Soest (UT)* (Laagland archeologie rapport 109).

Hilhorst, J.H.M. en J.G.M. Hilhorst, 2001: *Soest, Hees en De Birk van de achtste tot de zeventiende eeuw*, Hilversum.

Dijk, K.M. van en C. Sueur, 2016: *Archeologisch Bureauonderzoek en IVI-B Soesterengweg 22, Soest* (Buro de Brug Rapporten B09-31).

Lauwerier, R.C.G.M. en R.M. Lotte, 2002: *Archeologiebalans 2002*, Amersfoort.

Roskes, L., 2019: *Lokaliseren stortgaten Dalweg en omgeving te Soest*, Utrecht.

Scholte Lubberink, H.B.G., L.J. Keunen, N.W. Willemse, 2015: *Op het kruispunt van de vier windstreken. Synthese oogst voor Malta onderzoek de Gelderse Vallei*, Nederlandse Archeologische Rapporten 48, Amersfoort.

Stiboka, 1966, *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50 000. blad 32 West Amersfoort*. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Stiboka/RGD, 1977, *Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1:50 000*. Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst, Wageningen/Haarlem.

Stronkhorst, M. 2011: *Progamma van Eisen (PvE) Park Randenbroek en omgeving*, Amersfoort.

Stronkhorst, M. 2012: *Archeologisch bureauonderzoek Park Randenbroek en omgeving*, Amersfoort ( CAR-rapport nr. 17)

## Digitale bronnen

Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS):  
[www.archis.nl/archisii/html/index.html](http://www.archis.nl/archisii/html/index.html)

Archief Eemland:  
[www.archiefeemland.nl](http://www.archiefeemland.nl)

Historisch Geografisch Informatiesysteem  
[www.HisGis.nl](http://www.HisGis.nl)

De Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NOaA):  
[www.noaa.nl](http://www.noaa.nl)

Topo Tjidsreis  
[www.topotjidsreis.nl](http://www.topotjidsreis.nl)

Publieke Dienstverlening Op de Kaart  
[www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)

## Gebruikte afkortingen

ARCHIS	ARChEologisch Informatie Systeem
AHN:	Algemeen Hoogtebestand Nederland
AMK	Archeologische MonumentenKaart
AMZ:	Archeologische Monumentenzorg
CAA	Centraal Archeologisch Archief
CMA	Centraal Monumenten Archief
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
IVO	Inventariserend VeldOnderzoek
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
RCE	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
Wamz:	Wet op de archeologische monumentenzorg

# Bijlagen

24

## Bijlage 1 - Overzicht resultaten booronderzoek

Boorstaten													
Locatie: Politiebureau Dalweg e.o. Soest - Prospector: Theo vd Tier, Milo Verhamme, Sanne Beumer Datum: 25 maart 2021													
Nummer	x-coördinaat	y-coördinaat	maaiveldhoogte NAP	bovengrens (cm < mv)	ondergrens (cm < mv)	grondsoort	bijmenging	zandmediaan	kleur	antropogene bijmenging	horizonten	overgang horizonten	overige
1	148,764	465,511	15,86										
				0	80	ZS2	h2		bruin		A		
				80	100	ZS2	g1		bruingeel		C	scherp	
2	148,704	465,465	14,48										
				0	70	ZS2	h2		bruin		A		
				70	100	ZS2	g1		bruingeel		C	scherp	
3	148,666	465,531	15,75										
				0	30	ZS2	h2		bruin		A		
				30	65	ZS2	h2		bruingrijs		A	scherp	ophooglaag
				65	100	ZS2			donkerbruin	puin	A	scherp	gestuit op puin
4	148,647	465,479	14,69										
				0	40	ZS2	h2		bruingrijs		A		
				40	50	ZS2	h2		gemelleerd		A	scherp	
				50	70	ZS2			bruingeel		C	scherp	
5	148,595	465,498	14,24										
				0	20	ZS2	h2		bruingrijs		A		
				20	30	ZS2	g1		bruingrijs		A	scherp	
				30	50	ZS2	verrommeld		grijs		A	scherp	
				50	80	ZS2	g2		bruingeel		C	scherp	
6	148,544	465,425	13,60										
				0	25	ZS2	h2		bruingrijs		A		
				25	50	ZS2	g2		lichtbruin gemelleerd		A	scherp	
				50	120	ZS2	g1		bruingrijs		A	scherp	verrommeld
				120	150	ZS2	g1		bruingeel		C	scherp	
7	148,546	465,385	12,54										
				0	150	ZS2	g1 + asfalt		bruingeel gemelleerd		A		boring gestaakt
8	148,505	465,387	12,62										
				0	70	ZS2	g1		bruingrijs		A		
				70	100	ZS2	g1		donkergeel		C	scherp	
9	148,495	465,346	11,51										
				0	50	ZS2	g1		bruingrijs		A		
				50	80	ZS2	g1		donkergeel		C	scherp	

10	148,47	465,286	7,48										
				0	50	ZS2	h1		bruingrijs		A		
				50	70	ZS2	g1		donkergeel		C	scherp	
11	148,435	465,252	7,10										
				0	50	ZS2	h2		donkerbruin		A		
				50	60	ZS2	lemig		bruingeel		B?	scherp	
				60	80	ZS2	lemig		geelgrijs		C	vaag?	
12	148,506	465,257	7,80										
				0	90	ZS2	h2 + puin		bruingrijs		A		gestuit op boomwortels
13	148,609	465,378	11,45										
				0	40	ZS2			bruingrijs		A		verrommeld
				40	60	ZS2	g1		donkergeel		C		
14	148,683	465,407	12,29										
				0	25	ZS2	g1 h1		lichtgrijs		A		
				25	45	ZS2	g1 h1		lichtbruin		A		verrommeld
				45	160	ZS2			lichtgrijs		C?		vulzand?







**Centrum voor Archeologie**  
Gemeente Amersfoort  
Westsingel 46, 3811 BB Amersfoort  
Telefoon: (033) 463 7797  
E-mail: [archeologie@amersfoort.nl](mailto:archeologie@amersfoort.nl)  
[www.centrumvoorarcheologie.nl](http://www.centrumvoorarcheologie.nl)  
[www.amersfoort.nl/archeologie](http://www.amersfoort.nl/archeologie)

ISSN: 1879-4289

## **Bijlage 10 Consultatiemomenten**

# Consultatiemomenten inwoners Gebiedsvisie Dalweg

**2019**

## ***Informeren en oproepen deelname participatie***

- Persberichten (informeren en oproepen deelname participatie)
- Social media
- Berichtgeving in Soester Courant
- Huis-aan-huis-brieven aan circa 800 omwonenden

## ***Consulteren***

- Inwonerpanel (bijna 500 x ingevuld)
- Fysiek bijeenkomst omwonenden (circa 70 aanwezigen)

**2021**

## ***Informeren en oproepen deelname participatie***

- Persberichten
- Social media
- Berichtgeving in Soester Courant
- Huis-aan-huis-brieven aan circa 800 omwonenden

## ***Consulteren***

- Inwonerpanel (ruim 400 x ingevuld)
- Participatieplatform Denkmeeover.nl
- Gesprekken met omwonenden
  - Voor de zomer gesprek met projectleider - bewoners aan de achterkant van de gemeentetuin
  - Op 6 juli gesprek met wethouder - bewoners achterkant gemeentetuin
  - Op 30 augustus gesprek met projectleider, architect en communicatieadviseur in de raadszaal met rondwandeling - bewoners achterkant gemeentetuin
  - Op 31 augustus; schriftelijke reactie op ingestuurde - brief bewoners achterkant gemeentetuin
  - Op 15 november online overleg met projectleider, architect en communicatieadviseur - de bewoners aan de achterkant van de gemeentetuin
  - Op 15 november online overleg met projectleider, architect en communicatieadviseur - bewoners aan de Heetakker



## **Bijlage 11 Nota van beantwoording zienswijzen**

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

(inclusief nota van wijzigingen)

*(ontwerp-) bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'*



Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Beantwoording zienswijzen.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Overzicht wijzigingen in bestemmingsplan .....</b>	<b>54</b>



# 1. Inleiding

Van 11 augustus 2022 t/m 21 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalweg e.o.' voor een ieder ter inzage gelegen.

## **Zienswijzen**

Er zijn 25 zienswijzen ontvangen. In deze nota van beantwoording zijn al deze reacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Uit zowel de algemene beantwoording als de beantwoording van de individuele zienwijzen blijkt of de zienswijze (-n) leidt / leiden tot een aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De vet en cursief geschreven tekst betreffen de door te voeren wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. Een compleet overzicht van alle door te voeren wijzigingen in de regels en op de verbeelding zijn in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dalweg e.o.' zijn 25 zienswijzen ontvangen. Zienswijze 24 is 5 dagen na de zienswijzetermijn ontvangen. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk. Desondanks is deze zienswijze toch meegenomen in de beantwoording.

## 2. Beantwoording zienswijzen

Er zijn een aantal onderwerpen die in veel zienswijzen terugkomen. Voorafgaand aan de individuele behandeling van de zienswijzen, wordt een antwoord gegeven op deze veel voorkomende onderwerpen. Het betreft de volgende (hoofd-) onderwerpen:

- globaal, uit te werken bestemmingplan
- hoogbouw
- houtwallen en overige bomen
- alternatieve locaties
- verkeer en parkeren
- participatie
- planschade

### **Globaal, uit te werken bestemmingsplan**

#### Wat ging vooraf?

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Gebiedsvisie Dalweg die op 26 november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Soest. De gebiedsvisie beschrijft de integrale kansen, mogelijkheden en ambities van het gebied. Met de visie wordt gekozen voor samenhang; samenhang tussen landschap en gebouwen, maar ook samenhang van het gehele Dalweg gebied (het gebied ten noorden *en* ten zuiden van de Dalweg). In navolging hiervan is in maart 2022 het stedenbouwkundig programma van eisen en het beeldkwaliteitsplan, in de vorm van een uitwerkingsdocument, op- en vastgesteld.

Het uitwerkingsprogramma bevat geen concreet bouwplan, maar geeft de ruimtelijke voorwaarden aan, waaraan voldaan moet worden. Tevens bevat het een aantal mogelijke invullingen van de ontwikkeling. Deze zijn slechts illustratief (beeldvormend); bedoeld om een idee te krijgen van wat er mogelijk ontwikkeld kan worden binnen de gestelde voorwaarden.

#### *Relatie met Omgevingsvisie*

Het traject om tot een gebiedsvisie voor de Dalweg te komen is eerder opgestart dan het traject voor de Omgevingsvisie. Vanaf 2020 liepen beide visies naast elkaar en is ook onderling afgestemd. Zo zijn de uitkomsten uit de inspraak over de Dalwegvisie (begin 2020) naast de uitkomsten uit de bewonersparticipatie voor de Omgevingsvisie gelegd en bleek dat vanuit beide participatietrajecten dezelfde input en hetzelfde beeld naar voren kwam. Vervolgens heeft de raad n.a.v. deze uitkomsten in mei 2020 de opgaven en ambities voor de Dalwegvisie vastgesteld. Ook heeft de raad in mei 2020 de Opgavennotitie voor de

Omgevingsvisie behandeld. Uiteindelijk is de Gebiedsvisie Dalweg op 26 november 2020 vastgesteld en de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg ruim een jaar later, namelijk op 21 december 2021.

In de Omgevingsvisie zijn de doelen voor de hele gemeente Soest op strategisch niveau benoemd en vastlegt voor bijvoorbeeld de jaarlijkse woningbouwopgave voor de hele gemeente, de centra/ontmoetingsplekken en over klimaat- en energieneutraal bouwen. Hoe die strategische doelen en ambities doorwerken in specifieke gebieden, zoals het Dalweggebied, is afhankelijk van de locatie en de bestuurlijke keuzes over de invulling van de gestelde doelen/ambities op die plek. Op dat punt (strategisch kader versus doorwerking van dat kader op en specifiek plek) zit het verschil tussen de twee visies.

Doordat tijdens de processen van beide visies een goede afstemming heeft plaatsgevonden, passen de doelen en ambities uit de Dalwegvisie binnen de strategisch kaders uit de Omgevingsvisie. De Dalwegvisie geeft daarmee op deze locatie een nadere invulling en uitwerking aan (het bereiken van) een aantal door ons gestelde doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving in Soest.

#### Globaal, uit te werken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat in voorbereiding is voor het Dalweg gebied is een globaal bestemmingsplan, waarmee de kaders voor de verdere uitwerking worden vastgesteld door de gemeenteraad. De kaders zijn bepaald door zowel de eerder vastgestelde gebiedsvisie als het stedenbouwkundige programma van eisen, zoals verwoord in het uitwerkingsdocument.

In artikel 4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, en meer specifiek in regel 4.2, zijn de uitwerkingsregels (de kaders) van de ontwikkeling opgenomen. Eén van de ruimtelijke randvoorwaarden is dat voldaan moet worden aan het vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen. Deze zijn in het uitwerkingsdocument, dat als bijlage 1 van het bestemmingsplan is toegevoegd, opgenomen.

De reden dat er gekozen is voor een globaal, uit te werken bestemmingsplan, is dat er nog geen concreet bouwplan is. De gemeente heeft ervoor gekozen om de ruimtelijke kaders (de randvoorwaarden voor de ontwikkeling) vast te laten stellen door de gemeenteraad, maar de verdere uitwerking aan het college van burgemeester en wethouders over te laten.

In de zomer van 2022 zijn marktpartijen gevraagd of er interesse is om in samenwerking met de gemeente, het plan verder uit te werken binnen de gestelde kaders. De komende maanden vindt de selectie plaats van de samenwerkingspartner en worden de plannen concreet uitgewerkt. In de selectieprocedure wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan en de spelregels, zoals benoemd in het uitwerkingsdocument. De ingediende voorstellen worden hierop beoordeeld.

Voordat er gebouwd kan worden, dient op grond van de verdere uitwerking, een uitwerkingsplan opgesteld te worden. In dat uitwerkingsplan wordt de exacte locatie opgenomen van (onder andere) de bouwblokken, de daarbij behorende bouwhoogte en de locatie van de ondergrondse parkeergarages. Op dat moment kan er ook een goede visualisatie gemaakt worden.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan wordt nog een aanvullende procedure doorlopen. Onderdeel van die procedure is dat er wederom inspraak plaats vindt. Aanvullend zijn er de officiële momenten voor het indienen van zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders en beroep bij de raad van State. Tegen de daaropvolgende bouwvergunningen is bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Het gebruiken van een uit te werken bestemming, voor een nog niet concreet bouwplan, is een veel gebruikte wijze van bestemmen in Nederland. Het biedt enerzijds kaders voor een beoogde ontwikkeling, terwijl het aan de andere ook voor de benodigde flexibiliteit zorgt.

#### Vermeende strijd met artikel 3.1.4 en artikel 3.16, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

##### *Onvoldoende inzicht in de beoogde ontwikkeling – strijdigheid met artikel 3.1.4 Bro*

In een aantal zienswijzen is naar voren gebracht dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de beoogde ontwikkeling. Dat zou in strijd zijn met artikel 3.1.4 van het Bro.

Zoals hiervoor aangegeven bevat het uit te werken plan de ruimtelijke kaders, waarbinnen het plan nader uitgewerkt moet worden. In bepaling 4.2 van de regels zijn deze opgenomen. Te denken aan onder andere:

- hoogtebepaling: op verschillende locaties, zijn een verschillend aantal bouwlagen toegestaan. Nabij bestaande woningen zijn maximaal drie bouwlagen mogelijk;
- er mogen maximaal 250 woningen gerealiseerd worden;
- maximaal 40% (inclusief ondergronds bebouwing) van het uit te werken woongebied mag bebouwd worden;
- voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, waarbij het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (in het zicht) niet toe mag nemen;
- de houtwallen dienen in stand gehouden te worden;
- gebouwen moeten natuurinclusief gebouwd worden; en
- er moet voldaan worden aan het stedenbouwkundig programma van eisen, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hierin is onder andere bepaald dat er één pand van maximaal 10 bouwlagen komt, welke *of* aan de Beukenlaan *of* nabij het gemeentehuis geplaatst kan worden. Andere stedenbouwkundige randvoorwaarden staan op pagina 43 van het Uitwerkingsdocument genoemd, welke als bijlage 1 van de toelichting is gevoegd.



Het huidige gemeentehuis behoudt de maatschappelijk bestemming. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte blijft het bestaande bouwrecht van maximale 11 meter behouden. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden wordt ook aangesloten bij de huidige gebruiksbepaling van bestemmingsplan 'De Eng'. In aanvulling daarop mag het oppervlakte binnen de maatschappelijke bestemming met 1.100 m<sup>2</sup> uitgebreid worden, waarvan maximaal 500 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden ten behoeve van zelfstandige (culturele) horecavesting. Onder horeca wordt in dit plan begrepen: *een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode, te weten van 8:00 tot 22:00 uur*. De horeca mag ook gebruikt worden, ter ondersteuning van culturele voorzieningen.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat er voldoende inzicht wordt gegeven van de toekomstige ontwikkeling en is er geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1.4. van het Bro.

#### *Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte - artikel 3.1.6, tweede lid, Bro*

In een aantal zienswijzen is naar voren gebracht dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (van met name woningen). Bij het mogelijk maken van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (ook wel de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd) gemotiveerd te worden dat er behoefte aan is. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden; voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt voor leegstand

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (= harde plancapaciteit).

Omdat het een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting bevat, is het mogelijk om de laddertoets door te schuiven naar de fase van het vaststellen van het uitwerkingsplan. In de planregels van het moederplan moet dan staan dat men in dit verband een Laddertoets moet uitvoeren.

In het ontwerpbestemmingsplan is daar geen gebruik van gemaakt. In paragraaf 4.3.3 van de toelichting is de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefteanalyse uit het Masterplan Wonen Soest (uit 2020) opgenomen. Hieruit blijkt dat er met name behoefte is aan appartementen: zowel huur als koop. Daarmee wordt de woningbehoefte afgewogen aan het bestaande aanbod.

De getallen / aantallen in tabel 4.1 van de toelichting lijken inderdaad niet te kloppen. Rekening houdend met de 'harde plannen', is er een aantoonbare vraag naar 569 woningen in de periode 2020 – 2025.

De aangehaalde jurisprudentie in zienswijze 17 bevestigt het voorgaande. De aangehaalde jurisprudentie ziet op zaken waar een onderbouwing van de actuele behoefte geheel ontbrak in de betreffende plannen. Naar oordeel van de gemeenteraad is de aangehaalde jurisprudentie niet relevant voor het bestemmingsplan 'Dalweg e.o', omdat in paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan deze toetsing wel degelijk plaats heeft gevonden.

### Onderzoeken

Ten behoeve van een uitwerkingsverplichting, dient aangetoond te worden dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Onderzoeken die afhankelijk zijn van bouwvolumes en exacte locatie kunnen in deze fase nog niet uitgevoerd worden. Simpelweg omdat nog niet exact duidelijk is waar hoogbouw gaat plaats vinden. Een bezonningsstudie of een windonderzoek kan pas uitgevoerd worden, als er een concreet bouwplan is. Maar ook het bepalen van gevelbelasting van wegverkeerslawaaï kan pas goed gebeuren als er een uitgewerkt plan is. Dat is de reden dat in bepaling 4.2.2, onder b en c een aantal nader uit te voeren onderzoeken genoemd worden (waaronder het uitvoeren van een nader onderzoek naar geluid, windhinder en het doen van een bezonningsstudie).

Onderzoeken die *niet* afhankelijk zijn van een concreet plan zijn wel uitgevoerd. Te denken aan bijvoorbeeld onderzoek naar de aanwezige waarden van flora en fauna, archeologisch onderzoek, verkeersonderzoek en onderzoek naar de productie van stikstof. Al deze onderzoeken zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Tevens is er globaal onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Daaruit blijkt dat in delen van het plangebied de voorkeerswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar dat nergens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden. Met andere woorden: uit deze akoestische verkenning is gebleken dat woningbouw op deze locatie overal mogelijk is. Tevens is inzicht verkregen over hoe en waar afschermdende bebouwing geplaatst kan worden, met als doel het geluidsniveau binnen het plangebied naar beneden te brengen.

## Hoogbouw

### Hoogbouw met 10 bouwlagen is niet passend op het hoogste punt van Soest en het landelijke karakter van het dorp - horizonvervuiling

Kenmerkend voor de omgeving Dalweg is dat verschillende soorten gebouwen, klein en groot, naast elkaar voorkomen. Door die variatie ontstaat een informeel en kleinschalig beeld dat hoort bij deze plek. Ten noorden van de Dalweg staan appartementengebouwen van 4, 5 en 6 bouwlagen hoog. Ook aan de zuidzijde van de Dalweg is de bebouwing 6 bouwlagen hoog. Deze hoogte is passend in het gebied.

Met het toevoegen van nieuwe gebouwen wordt op dit gevarieerde beeld voortgeborduurd. In het uitwerkingsdocument staat aangegeven dat variatie noodzakelijk is, in hoogte en bouwmassa. Een pand van 8 en/of 10 bouwlagen draagt bij aan deze variatie. Juist door één of twee gebouwen hoger te maken en iets op afstand te zetten met groen ertussen ontstaat een prettige ruimte. Een afwijkend en hoog gebouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan de oriëntatie binnen een gebied en de identiteit. Zoals ook molens, kerktorens en pakhuizen dat vroeger en nu nog steeds doen.

In het uitwerkingsdocument (in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit') wordt aangegeven dat de beoogde bebouwing anders wordt vormgegeven dan de reeds aanwezige appartementengebouwen verderop aan de Dalweg (de portiek- en galerijflats en zorggebouw Molenschot). De nieuwe panden worden slanker vormgegeven dan de gebouwen in de omgeving, waardoor ze minder massaal ogen dan deze bestaande appartementengebouwen. Het bouwvolume van de panden met meer bouwlagen, is niet groter dan de gebouwen van 5 of 6 lagen in de omgeving.

***Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het hoogteaccent nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg verlaagd van maximaal 10 bouwlagen naar maximaal 8 bouwlagen. De maximale hoogte van 10 lagen kan daardoor alleen gerealiseerd worden op het laagste gelegen deel van het plangebied, namelijk nabij de hoek Beukenlaan-Dalweg.***

### Hoogbouw belemmert zon in de tuinen van de woningen aan (m.n.) de Heetakker en belemmert het uitzicht en leidt tot inbreuk van de privacy. Tevens is er onduidelijkheid over de afstand van hoogbouw tot bestaande woningen

De hoogte van de bebouwing is voor het grootste deel van het plangebied, gelegen ten zuiden-westen van het huidige gemeentehuis maximaal 6 bouwlagen. De afstand van deze bebouwing tot aan de perceelsgrenzen van de (grondgebonden) woningen aan de Heetakker is tenminste 35 meter. In deze zone van 35 meter staat een houtwal met bomen die tenminste 15 - 20 meter hoog zijn. Daarmee zijn de bomen even hoog als de beoogde nieuwe bebouwing van 6 bouwlagen.

Het hoogteaccent (nabij het voormalige politiebureau) wordt verlaagd naar maximaal 8 bouwlagen. De afstand tot de grondgebonden woningen aan de Heetakker bedraagt tenminste 75 meter.

De afstand van een gebouw met maximaal 8 lagen tot het huidige appartementengebouw aan de Heetakker bedraagt tenminste 45 meter. Dat is drie keer zo ver als de huidige afstand tussen beide appartementencomplexen. De afstand tot de nieuwbouw van maximaal 6 bouwlagen wordt niet minder dan de huidige afstand tussen de bestaande appartementencomplexen.

De houtwal staat op circa 6 meter afstand van de gevels van de grondgebonden woningen aan de Heetakker. Deze bomen zijn, gezien deze afstand en hun hoogten, bepalend voor de schaduwwerking op deze woningen. Bovendien beperken deze bomen inkijk van toekomstige bewoners op de hoger gelegen bouwlagen (van de panden die hoger mogen zijn). Daarbij wordt opgemerkt dat de inkijk over een afstand van 35 en 75 meter sowieso beperkt is, gezien de afstand.

Direct aangrenzend aan de houtwal bij de grondgebonden woningen aan de Heetakker is bebouwing van maximaal 3 bouwlagen toegestaan. Daarbij dient ten minste 5 meter aangehouden te worden ten opzichte van de houtwal.

Samenvattend worden de aan te houden minimale afstanden als volgt:

- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 3 bouwlagen: > 13 meter;
- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 6 bouwlagen: > 35 meter;
- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 8 bouwlagen: > 75 meter;
- de afstand van het appartementengebouw aan de Heetakker tot nieuwbouw met 6 bouwlagen: > 12 meter;
- de afstand van het appartementengebouw aan de Heetakker tot nieuwbouw met 8 bouwlagen: > 40 meter.

In aanvulling op het bovenstaande wordt gemeld dat de afstand van de achterste perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Soesterengweg tot de nieuwbouw met 3 bouwlagen tenminste 15 meter wordt. Daarvoor wordt het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

Gezien de hiervoor genoemde afstanden en het feit dat de nieuwe panden 'slanker' vormgegeven worden, wordt er maximaal rekening gehouden met het uitzicht van bestaande bewoners. Daarbij is het belangrijk te melden dat keer op keer door de Raad van State bevestigd is dat er geen recht op blijvend (vrij) uitzicht bestaat.



**Om meer juridische zekerheid te geven over de aan te houden afstanden tussen bestaande woningen en de toekomstige nieuwbouw, wordt het vast te stellen bestemmingsplan, naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen als volgt aangepast:**

- **de bouwgrens wordt op 5 meter afstand (ten zuiden) van de houtwallen aan de zijde van de Heetakker gelegd. Daarmee komt de bouwgrens op ruim 13 meter afstand van de perceelsgrenzen (en tenminste 15 meter vanaf de achtergevels) van de grondgebonden woningen aan de Heetakker te liggen;**
- **de bouwgrens aan de zijde van de woningen aan de Soesterengweg op 15 meter afstand van de perceelsgrenzen gelegd;**
- **de parkeerplaatsen en de houtwallen ten noorden van het gemeentehuis (tussen het gemeentehuis en de twee-onder- één-kap woningen aan de Heetakker) worden helemaal buiten de bouwgrens gelaten;**
- **het hoogteaccent (nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg) wordt verlaagd naar maximaal 8 bouwlagen.**

**Aanvullend wordt opgemerkt dat het hoogteaccent nabij de hoek Dalweg – Beukenlaan iets anders vorm gegeven wordt. Het hoogteaccent nabij het voormalige politiebureau wordt iets verder richting Beukenlaan opgeschoven. Voor de exacte aanpassingen van de hoogteaccenten wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota: daar is de aanpassing op een kaartje zichtbaar gemaakt.**

Hoogbouw is niet te verenigen met het groene en mooie ensemble uit de Gebiedsvisie Dalweg

De ambities voor de locatie zijn hoog: de gemeente Soest staat voor een flinke woningbouwopgave, waarvan een deel van de woningen hier gerealiseerd (kunnen) worden. Tegelijkertijd is er een ambitie om het groene karakter te behouden en bij voorkeur te vergroten. De enige manier om het oppervlak aan groen op de locatie te laten toenemen is ervoor te zorgen dat het oppervlak van gebouwen zo klein mogelijk is en parkeren zoveel mogelijk onder gebouwen plaats vindt. Door het stapelen van woningen kunnen de gewenste aantallen gehaald worden met een beperkte voetafdruk. Met het realiseren van één pand met 6 bouwlagen kunnen evenveel woningen gebouwd worden, als twee gebouwen van 3 bouwlagen. Daardoor blijft er meer ruimte over voor groen. In het bestemmingsplan is bepaald dat maximaal 40% van het gebied bebouwd mag worden (dat is inclusief ondergrondse bebouwing).

Door de voetafdruk van gebouwen klein te houden, blijft er meer onbebouwde ruimte over. Daardoor ontstaat meer ruimte voor een groene invulling en betere groeiomstandigheden voor bomen. Tussen de gebouwen moet bij voorkeur 20 meter (of meer) vrije ruimte zijn zodat boomkronen volledig kunnen uitgroeien en bomen volwassen kunnen worden. Volwassen bomen met brede kronen onttrekken op termijn bebouwing, ook hogere bebouwing aan het zicht.

Door slankere gebouwen te realiseren ontstaat meer doorzicht vanaf de plekken waar je vanuit de omgeving het gebied in kijkt. Zowel op ooghoogte (maaiveld) als vanaf een buitenruimte op de 4<sup>e</sup> bouwlaag (bestaande appartementen Heetakker).

Hoogbouw tot maximaal 5 bouwlagen (passend bij bouwhoogte omgeving) kan op brede steun rekenen

Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.

Hoogbouw is in strijd met Coalitieakkoord en de wens van de politiek

In het coalitieakkoord 2022-2026 komt de urgente woningbehoefte sterk naar voren. Soest staat voor een urgente en ambitieuze woningbouw opgave. Daarbij wordt expliciet opgemerkt dat bouwen binnen de rode contouren dient plaats te vinden, zolang het dorpse en groene karakter niet wordt aangetast. Het is denkbaar dat er een moment komt dat verdere verdichting en/of hoogbouw het karakter van Soest aantast. In dat geval moet overwogen worden om woningbouw aan de rand van Soest (buiten de rode contour) te gaan realiseren. Bouwen buiten de rode contour is niet zo maar mogelijk (zie ook hierna, onder [alternatieve locaties]).

De politiek staat positief tegenover woningbouw in het Dalweg gebied. De voorgestelde bouwlagen worden passend geacht bij het dorpse karakter en maakt juist een groene invulling mogelijk (zie ook de algemene beantwoording hiervoor over het groene ensemble).

### **Houtwallen en overige bomen**

Monumentale en waardevolle boomstructuren worden beschermd door de beleidsnota 'Bescherming en kap van bomen – gemeente Soest'. Kap is alleen mogelijk bij zwaarwegende argumenten en als er geen alternatieven mogelijk zijn. Overige waardevolle groenstructuren worden ook beschermd door deze nota.

Bij de nadere uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met de monumentale en waardevolle bomen. Het feit dat deze niet als signaalfunctie op de verbeelding zijn opgenomen doet daar niets aan af.

De houtwallen vormen onderdeel van de te beschermen waardevolle groenstructuren. Deze houtwallen hebben daarom in het geldende bestemmingsplan een beschermingsregime gekregen. Dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'. De bestaande houtwallen zijn met een aanduiding aangeduid op de verbeelding. In de regels (bepaling 4.2.4) is bepaald dat de houtwallen in stand gehouden moeten worden. In artikel 4.4 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, op grond waarvan het (onder andere) verboden is de bomen te kappen.

De boomkronen van de bestaande bomen kunnen deels buiten de aanduiding 'houtwal' op de verbeelding vallen. Bebouwing moet daarom op afstand van deze aanduiding worden gebouwd. Door de bouwgrens op 5 meter afstand te leggen van de aangeduide houtwal wordt dit geborgd.

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt wordt het vast te stellen bestemmingsplan op onderdelen aangepast, waardoor de bestaande waardevolle boomstructuren nog beter beschermd worden (door het aanpassen van het gebied waar gebouwd mag worden).

### **Alternatieve locaties**

In verschillende zienswijzen worden alternatieve locatie genoemd als goede inbreidingslocaties, namelijk de locaties TBS-terrein en het gebied Beek en Daalselaan/ Noorderweg.

Zoals beschreven in de toelichting is er een woningbehoefte tot 2025 (met name huur- en koopappartementen), welke binnen het stedelijke gebied gerealiseerd moeten worden om het buitengebied maximaal te beschermen. De provincie geeft in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht aan waar de grens tussen beide gebieden ligt.

Binnen de gemeente Soest zijn er niet veel binnenstedelijke gebieden waar woningen (of bedrijven) gerealiseerd kunnen worden. Beschikbare binnenstedelijke locaties moeten daarom zo efficiënt mogelijk benut worden. Het Dalweg gebied is een locatie die uitermate geschikt is om woningbouw te realiseren.

#### TBS-terrein

Het TBS terrein ligt binnen 'stedelijk gebied' en gaat herontwikkeld worden. Het is momenteel nog niet bekend hoe het terrein herontwikkeld gaat worden. Wel bekend is, is dat er naast behoefte aan woningbouw, ook behoefte aan bedrijvenlocaties is en dat deze locatie daar uitermate geschikt voor. Omdat er nog veel onduidelijkheid is over deze locatie, komt deze locatie voor de periode tot 2025 niet in aanmerking om woningen te realiseren.

#### Beek en Daalselaan/Noorderweg en achter Lange Brinkweg

Deze locaties zijn geen binnenstedelijke locatie en daarmee is woningbouw hier zeker niet vanzelfsprekend. In 2023 wordt in afstemming met de provincie onderzocht welke ontwikkelmogelijkheden er zijn op locaties die tegen het stedelijke gebied aan liggen, maar dat niet zijn (zoals de locatie aan de Beek en Daalseweg / Noorderweg). Deze locaties komen mogelijk op de langere termijn (na 2030) in aanmerking om woningbouw op te realiseren.

## **Verkeer en parkeren**

### Verkeersaantrekkende werking en overlast

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking is verkeersonderzoek uitgevoerd. Onderzocht is wat de verkeersaantrekkende werking is van de maximale invulling van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dat wil zeggen dat er gekeken is naar het 'worst-case' scenario. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling, inclusief het bestaande gemeentehuis, 2.637 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal (mtv/etm) genereert. Het verkeersonderzoek richtte zich onder andere op de verkeersafwikkeling van de kruispunten in de omgeving en de oversteekbaarheid van de Dalweg.

Het verkeersonderzoek is in de bijlagen 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat de kruispunten in de omgeving, waaronder de aansluiting op de Beukenlaan en de Dalweg, maar ook de rotonde Dalweg-Beukenlaan, de toekomstige verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken. Ook is de oversteekbaarheid van de Dalweg goed met de invulling van het plan. Nader onderzocht wordt of er een middengeleider bij het kruispunt met de Beukenlaan wordt gemaakt voor langzaam verkeer, zodat fietsers en voetgangers in twee etappes kunnen oversteken.

In het plan is geen sprake van doorgaand verkeer, maar van bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer, dus verkeer zonder een herkomst of bestemming in het plangebied, blijft gebruik maken van (onder andere) de Dalweg en de Beukenlaan. De verkeersintensiteiten die door het plan zelf worden gegenereerd zijn niet dusdanig hoog dat hiervoor wegen met een verkeers- of ontsluitingsfunctie moeten worden aangelegd.

De wegen in het plangebied krijgen daarom een erftoegangsfunctie, wat betekent dat doorstroming ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie. Gemotoriseerd verkeer gaat zich met gepaste snelheid door het gebied verplaatsen, samen met fietsers en overstekende voetgangers. De weginrichting in het plangebied is onderdeel van een verblijfsgebied en wordt dan ook als zodanig ingericht dat snelheden laag zijn en iedereen veilig van de openbare ruimte gebruik kan maken.

### (Ondergronds) parkeren

Voor de nieuw te realiseren woningen en de uitbreiding van het maatschappelijke programma, moet voldaan worden aan de uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Parkeernota. Hierin zijn ook eisen opgenomen voor gebouwde en ondergrondse parkeervoorzieningen.

In artikel 4.2.6 van de regels is opgenomen dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota (of diens opvolger) en dat het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (in het zicht) niet toe mag nemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt het aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor het nieuw te realiseren programma, toegevoegd om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt.



De huidige aantal parkeerplaatsen is (en wordt) meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Of de huidige parkeerplaatsen op dezelfde plek behouden blijven is nog niet duidelijk. Daarvoor is een nadere uitwerking van het plan nodig.

### **Participatie**

Bij de voorbereiding van de Gebiedsvisie Dalweg en het Uitwerkingsdocument heeft uitgebreid participatie plaats gevonden. Op verschillende momenten en op verschillende wijzen (o.a. een inwonerspanel, een participatieplatform, diverse persberichten, bijeenkomsten, huis-aan-huis brieven en gesprekken met bewoners) zijn de bewoners van Soest en de directe omwonenden betrokken en geïnformeerd. Er zijn ook aanpassingen gedaan na constructieve gesprekken met omwonenden, zoals de bouwhoogte bij de randen en de afstand tot bestaande bebouwing.

Met bewonerscomité Heetakker/Raadhuisplein is meerdere keren gesproken. Het plan van bewonerscomité Heetakker/Raadhuisplein is ontvangen en er is overleg over gevoerd, waarbij is aangegeven dat waar mogelijk de ideeën worden verwerkt in het plan. Het voorstel betrof met name maximale bouwhoogte van 6 lagen met volledig ondergronds parkeren. Deze stukken zijn begin dit jaar toegevoegd bij de stukken van het college voor het vaststellen van het uitwerkingsdocument en beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad. De zienswijzen van de belanghebbenden worden ook meegenomen naar de raad.

De gemeente snapt de zorgen en ziet de wensen van de omwonenden. Er is ook serieus gekeken naar de aangedragen suggesties. Het is alleen niet mogelijk om alle (soms conflicterende) wensen, ideeën, en suggesties van omwonenden in te passen. Er zijn namelijk te veel factoren waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Denk aan een woningbouwprogramma, parkeeroplossingen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, financiële haalbaarheid, etc. Toch is geprobeerd om de wensen zo goed mogelijk in te passen.

### **Planschade**

Indien omwonenden van mening zijn dat hun woning minder waard wordt door de ontwikkeling van het Dalweg gebied kan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming van planschade ingediend worden bij de gemeente.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZEN MET GEMEENTELIJKE REACTIE
1.	<p><b>Provincie Utrecht</b></p> <p>De provincie heeft laten weten dat het (ontwerp-) bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.</p>
2.	<p><b>Zienswijze 2</b></p> <p>a. Hoogbouw van 10 verdiepingen op de plek van het politiebureau is onacceptabel; hier hebben meer huidige bewoners last van (o.a. wegnemen van zon in de tuin). Maximaal 4 lagen op deze plek is wel acceptabel. Eventuele hoogbouw past beter in de hoek Dalweg/Beukenlaan. Maar ook daar geldt: minder bouwlagen is beter passend bij het dorps karakter van Soest.</p> <p>b. Gesuggereerd wordt om op de hoek Dalweg/Beukenlaan een ondergrondse parkeergarage te realiseren voor bewoners.</p> <p><i>Reactie a en b gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.</i></p>
3.	<p><b>Zienswijze 3</b></p> <p>a. Een appartementencomplex van 3 lagen hoog in de tuin van het gemeentehuis is niet wenselijk. Toekomstige bewoners kijken direct het gemeentehuis in. De grond in de polder (waar de twee spoorlijnen bij elkaar komen) is beter geschikt.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de al gemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'alternatieve locaties'. In aanvulling daarop kan het volgende gezegd worden. Het is juist dat in de 'achtertuin' van het gemeentehuis tot maximaal 3 bouwlagen gebouwd mag worden. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen worden. De afstand tot het gemeentehuis is op dit moment nog niet bepaald, maar bij de verdere uitwerking van de plannen wordt er zeker aandacht voor gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing.</i></p> <p>b. Gevraagd wordt geïnformeerd te worden over het mogelijk sluiten van het tunneltje, dat een belangrijke schakel is in de fietsverbinding tussen noord en zuid. Als het tunneltje gesloten wordt, wordt gevreesd voor files bij een toekomstig verkeerslicht om de Dalweg over te steken.</p>

*Reactie gemeente:*

*Of het tunneltje afgesloten wordt, is momenteel nog niet duidelijk. Een tunnel wordt vaak als sociaal onveilig gezien, maar fietsers kunnen wel (verkeersveilig) 'oversteken'. Een gelijkvloerse oversteek is sociaal veiliger, maar wordt weer als verkeersonveiliger ervaren vanwege de mogelijke conflicten met gemotoriseerd verkeer. Hoe de oversteek er uit gaat zien wordt later bekeken. Uitgangspunt is sowieso dat deze verkeersveilig moet zijn en waarbij de doorstroming op de Dalweg gewaarborgd is.*

*Zoals beschreven in de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren' is de oversteekbaarheid van de Dalweg onderzocht en deze is volgens de richtlijnen goed bij de toekomstige intensiteiten.*

**4. Zienswijze 4**

Er is begrip voor het feit dat het gebied ontwikkeld wordt. Het is goed om maatschappelijke en culturele activiteiten samen te brengen en het parkachtige karakter van het plan wordt gewaardeerd. Ideaal dat auto's uit het zicht zijn. Een aantal kanttekeningen:

- a. De 250 woningen en de 10 hoog appartementen zijn erg stedelijk en niet passend in het dorp. Het originele plan van maximaal 150 woningen wordt beter passend geacht.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- b. Waarom is de Beukenlaan geen onderdeel van het plan? De Beukenlaan is, net als de Dalweg, een ontsluiting van het gebied. Gevraagd wordt om voor de Beukenlaan een vergelijkbare analyse te maken als voor de Dalweg: hoe kan de 'snelweg' tot een 'normale' weg omgevormd worden?

*Reactie gemeente:*

*De Beukenlaan vormt, net als de Dalweg geen onderdeel van het plangebied. De beide wegen spelen wel een belangrijke rol in de ontsluiting van het gebied. Zoals beschreven in de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren' is onderzocht of deze wegen de extra verkeersbewegingen, die het plangebied genereert, op een goede en veilige manier kan afwikkelen.*

*De Dalweg vormt een belangrijk onderdeel in de gebiedsvisie. De Dalweg vormt door de huidige vormgeving een 'kloof' tussen beide kanten en dat is niet in het belang van de beoogde toekomstige samenhang van het gebied, Verwezen wordt ook naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'verkeer en parkeren'.*

*Voor de herprofilering van de Dalweg is er geen aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Dat is de reden dat de Dalweg geen onderdeel vormt van het plangebied. Hoe de herprofilering van de Dalweg het beste vorm gegeven kan worden, zodat er geen problemen ontstaan voor de doorstroming van het verkeer, is wel al onderzocht.*

*Voor de Beukenlaan zijn vooralsnog geen plannen bekend voor het herprofileren van deze weg. De huidige aansluiting voldoet voor het verkeersveilig afwikkelen van verkeer. Om de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer te vergroten wordt nader onderzocht of het aanbrengen van een middengeleider mogelijk is.*

- c. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verkeer op de Beukenlaan toe. De verkeerstoename zal op de Beukenlaan een groot effect hebben voor het geluid en de leefbaarheid. Als bewoner van de Beukenlaan wordt momenteel al een hoge geluidsbelasting ervaren. Een aantal concrete vragen:
- Wat zijn de geluidsnormen die van toepassing zijn op een weg zoals de Beukenlaan?
  - Wat zijn de huidige waardes van het geluid gemeten in dB?
  - Hoe hoog wordt de geluidsbelasting na realisatie van het gebied?
  - Wordt de Beukenlaan, net als de Dalweg, opgenomen in dit plan?
  - Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat alle partijen/inwoners blij worden van dit plan?

*Reactie gemeente:*

*De huidige gevelbelasting op de woningen aan de Beukenlaan ligt, op grond van de provinciale geluidbelastingkaart (<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/bodem-water-en-milieu/milieu-en-gezondheid/geluidbelasting>), tussen de 65 en 69 dB. Dat is aanzienlijk hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.*

*De Beukenlaan vormt, net als de Dalweg, geen onderdeel van het plangebied van 'Dalweg e.o.'. Ten behoeve van de ontsluiting van het gebied wordt de huidige inrit van de (voormalige) sporthal gebruikt als ontsluiting. Zoals beschreven in de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' wordt er nader akoestisch onderzoek gedaan als er een uitgewerkt plan aanwezig is.*

*De gemeente streeft naar een groot draagvlak van inwoners van Soest in z'n algemeenheid en van de direct omwonenden. De ervaring leert dat het bijna onmogelijk is om een woningbouwontwikkeling te realiseren in een binnenstedelijk gebied, waar iedereen blij van wordt. Het is dan aan de gemeente om belangen af te wegen.*



*Het meer algemene, maatschappelijke belang van meer woningen voor mensen in Soest heeft gevolgen voor bestaande bewoners. In het algemene deel van de beantwoording wordt bij de verschillende onderdelen aangegeven hoe de gevolgen voor de bestaande bewoners van de beoogde ontwikkeling maximaal beperkt worden.*

**5. Zienswijze 5**

- a. De voorgenomen bouwhoogte voor woningbouw is in tegenspraak met de voorgenomen bouwhoogte voor maatschappelijke voorzieningen en de argumentatie daarvoor.
- b. De hoogbouw is in strijd met het dorpse karakter, zowel in het Dalweggebied als voor heel Soest. Daarmee ontstaat er een strijdigheid met het coalitieakkoord. Hoogbouw van deze omvang (maximaal 10 lagen) op de Eng tasten het landelijke karakter aan.
- c. Hoogbouw betekent een verslechtering van de leefomgeving van omwonenden, doordat:
  - Er inbreuk op de privacy ontstaat;
  - Het uitzicht verslechterd (bewoners kijken tegen bebouwing op in plaats van open lucht);
  - Zonlicht wordt weggenomen en/of reflectie van zonlicht in ramen.
- d. In 2021 was het voornemen om in 4 bouwlagen te gaan bouwen. Omwonenden zijn (onaangenaam) verrast dat ze niet eerder geïnformeerd zijn dat er hoger gebouwd gaat worden.
- e. Er is onvoldoende maatschappelijk – en politiek draagvlak voor de hoogbouw. Aangegeven wordt dat de politieke partijen hebben aangegeven tegen nieuwbouw te zijn, die hoger is dan de bestaande bebouwing. Dat impliceert dat er geen draagvlak is voor bebouwing hoger dan 6 bouwlagen ter hoogte van het sportcomplex Beukendal en 4 bouwlagen ter hoogte van het politiebureau.
- f. In plaats van hoogbouw zou lagere bebouwing (met meer bebouwingsoppervlakte) beter zijn. Er is genoeg openbaar groen in de omgeving.
- g. Betreurd wordt dat de gemeente Soest geen beleid heeft ten aanzien van hoogbouw. Dat zou veel proceduretijd (in de vorm van bezwaren) voorkomen.

Gezien deze punten wordt verzocht om de bouwhoogte te maximaliseren op 4 bouwlagen ter hoogte van het politiebureau en 6 bouwlagen ter hoogte van het lager gelegen sportcomplex Beukendal. Of dat de bouwhoogte maximaal even hoog is als het huidige gemeentehuis (11 meter).

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

**6. Zienswijze 6**

Er is veel draagvlak voor de herontwikkeling van het Dalweg-gebied. Draagvlak voor duurzaam wonen, een groene en kwalitatief beter leefgebied en een uitbreiding van maatschappelijke functies. Een aantal kanttekeningen:

a. De hoogbouw van 10 bouwlagen stuit op bezwaar. De redenen van bezwaar zijn:

- Het pand met 10 bouwlagen komt op korte afstand en direct tegenover het appartementengebouw van de indieners van de zienswijze. Voor veel bewoners verslechtert het uitzicht, de bezonning en mogelijk de waarde van de woning;
- De stedelijke hoogbouw past niet bij het groene karakter en structuur van Soest. Zeker niet op één van de hoogste plekken van Soest;
- Horizon vervuiling, zeker vanaf een grotere afstand. Het behoud van de vergezichten vanuit de zuidereng is jarenlang een doel geweest van de gemeenteraad. Hoe is het plan te verenigen met de politieke uitspraak '*Nooit meer hoogbouw op en nabij de Eng?*'
- Hoogbouw is geschikt en nodig in steden, waar het oppervlakte beperkt is en de grondprijs hoog is;
- Het doel om het hoogteverschil van het Dalweg gebied te accentueren wordt niet op de juiste wijze gedaan. Hoogbouw accentueert het hoogteverschil minder; het realiseren van appartementen van 3, 4 of 5 bouwlagen hoog accentueert het hoogteverschil beter;
- De financiële haalbaarheid van hoogbouw staat zwaar onder druk. Vanaf de vijfde bouwlaag stijgen de bouwkosten en de voorschriften en veiligheidseisen;
- Het energie doel 'nul op de meter' is niet haalbaar voor hoogbouw van 6 bouwlagen of meer. Elektrische warmtepompen zijn dan geen optie, omdat de ruimte voor warmtepompen en een groot dakvlak ontbreekt. Duurzaam opgewekte energie is de enige mogelijkheid.

*Reactie gemeente:*

*De (ontwikkende) bouwers gaan over de financiële haalbaarheid of appartementen met deze bouwhoogten te realiseren zijn. Op dit moment zijn we bezig met de eerste fase van de tender: de selectiefase. Uit de ontvangen inschrijvingen blijkt dat het mogelijk is om een financieel uitvoerbaar plan te realiseren.*

*Aanvullend wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'planschade'.*

b. De in het ontwerp bestemmingsplan gebruikt plaatjes geven een onjuist beeld. Bebouwing van 10 bouwlagen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn flats en dragen niet bij aan het gewenste 'mooie ensemble'.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- c. De proefverkaveling laat zien dat de bebouwing zoveel oppervlakte in neemt, dat van de groene doelen en open zichtlijnen niet veel terecht zal komen.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- d. Gevraagd wordt om aan te geven hoeveel appartementen per pand gerealiseerd kunnen worden. Gezien de proefverkaveling wordt gevreesd dat er veel meer woningen mogelijk zijn (en gaan komen).

*Reactie gemeente:*

*In de regels van het bestemmingsplan is het aantal woningen vastgelegd op maximaal 250. Het bestemmingsplan stelt de maximale kaders waarbinnen ontwikkeld kan gaan worden. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- e. Hoogbouw is niet nodig. De indieners van de zienswijze beschrijven een alternatief plan, waarvan de haalbaarheid groter wordt geacht. Draagvlak wordt verwacht bij alle omwonenden. Het plan bevat:
- Vier appartementengebouwen van 4 tot 5 bouwlagen aan de zijde van de Dalweg en Beukenlaan met ieder circa 40 appartementen;
  - 40 tot 70 grondgebonden woningen aan de Heetakker en in de tuin van het gemeentehuis;
  - Eventueel nog twee appartementengebouwen met maximaal 3 bouwlagen in de tuin van het gemeentehuis, aan de Soesterengweg (met 15 woningen per gebouw).

De zienswijze bevat een motivatie van het alternatieve plan.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'participatie'.*

**7. Zienswijze 7**

- a. Om het bijzondere landschap van de Utrechtse Heuvelrug met haar noord- en zuid eng niet verder te verstoren wordt gepleit om de hoogte van de gebouwen te meten vanaf het NAP in plaats van de kruin van de weg. De bebouwing

binnen het plangebied van het plan 'Dalweg e.o.' zou nergens hoger mogen zijn dat de bouwhoogte van het huidige Dalstaete (vrijwel onzichtbaar zomers vanaf de Eng).

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- b. Ten behoeve van het creëren van het 'Hart van Soest' wordt gepleit om alle sociaal culturele activiteiten uit het Kunstenhuis Idea te verplaatsen naar de uitbreiding van het gemeentehuis (op het plein voor en in de tuin achter het gemeentehuis). Daarmee wordt de symbiose tussen publiek, politiek en ambtenarij sterk verbeterd. Zowel de gemeenteraad als het college van B&W hebben deze plannen de afgelopen 10-15 positief ontvangen.

*Reactie gemeente:*

*Een nadere verkenning en uitwerking hiervan wordt later in de tijd opgepakt.*

- c. Het huidige politiebureau heeft een fraai en karakteristiek karakter. Transformeren naar 'wonen' is geen probleem, met behoud van de twee witte schuine gevels aan de kant van de Dalweg. Een duurzame oplossing, zonder de sloop van een karakteristiek gebouw. Dit pand zou een bouwhoogte moeten krijgen, gelijk aan de bouwhoogte van de woningen aan de Heetakker (Dalstaete).

*Reactie gemeente:*

*De mening dat het huidige politiebureau als 'fraai en karakteristiek' wordt ervaren wordt ter kennisgeving aangenomen, maar wordt niet gedeeld. Bovendien beperkt het behoud van de gevels (op dezelfde plek) de beoogde ontwikkeling, waarin zowel een groene openbare ruimte, als voldoende woningen gerealiseerd moeten worden. Aanvullend wordt verwezen naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

**8. Zienswijze 8**

Hoogbouw met tien bouwlagen is niet passend in een kleinschalige en groene omgeving. Een omgeving met gewone woningen en gebouwen met maximaal vijf bouwlagen.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*



**9. Zienswijze 9**

- a. Gevreesd wordt voor verlies van uitzicht, privacy en daglichttoetreding bij de woning aan de Heetakker 65. Ook de gebruiksmogelijkheden van het perceel staan op de tocht door de geplande ontwikkeling. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'planschade'.*

- b. Betreurd wordt dat de gemeenteraad de ruimtelijke ordening in handen geeft van het college (door gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid). Dat is onwenselijk, gelet op de wens van omwonenden om mee te praten over de ruimtelijke ontwikkeling. Voorgesteld wordt om een bestemmingsplan op te stellen, waarin de gemeenteraad de ruimtelijke ordening bepaalt. Dat biedt de beste onderhandelingspositie tegenover een projectontwikkelaar.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- c. Aangedrongen wordt om de houtwal tussen de woningen aan de Heetakker en het oude politiebureau te behouden. Het bestemmingsplan bevat geen doeltreffende regeling om deze te behouden. De regeling in artikel 4.2.4 bevat geen kapverbod, maar is als uitgangspunt geformuleerd. Bovendien mist er een aanlegvergunningstelsel. Het is ook mogelijk de betreffende houtwal buiten het plangebied te laten. Gevraagd wordt om een verbod om de houtwal te kappen en de houtwal de bestemming 'groen' te geven.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.*

- d. Achter de woningen aan de Heetakker loopt een pad in de aanwezige houtwal. Er lijkt niets te zijn geregeld over de openbaarheid van het pad. Verondersteld wordt dat het pad een openbare weg is conform de Wegenwet. Gevraagd wordt om een duidelijke regeling ten behoeve van het openbare karakter van het gebied, grenzend aan de achtertuin van de woning aan de Heetakker (met een aanduiding van het aanwezige pad).

*Reactie gemeente:*

*Het pad dat door de houtwal loopt is een openbaar toegankelijk (voet-)pad. Daar verandert niets aan met de plannen voor het Dalweg gebied. Het is zeer waarschijnlijk dat in het uitwerkingsplan deze grond een groenbestemming krijgt, waarbinnen een voetpad mogelijk is.*

- e. Tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Heetakker is bebouwing met drie bouwlagen toegestaan. Voorgesteld wordt de bebouwingsmogelijkheden te beperken, waarbij op gepaste afstand van de houtwal gebouwd wordt.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.*

- f. In artikel 4.2.6 wordt bepaald dat 'er worden tenminste twee aansluitingen op het omliggende wegennet gerealiseerd, waarvan tenminste één ontsluiting op de Dalweg en tenminste één ontsluiting op de Beukenlaan'. Dit zijn uitgangspunten en geen ge- of verboden en daarmee niet geschikt voor een bestemmingsplan. Bewoners ervaren de wachttijd bij de kruising van de Verlengde Talmanlaan met de Beukenlaan nu al als lang. Verkeer richting Dalweg wacht nog langer. Tevens wordt opgemerkt dat de Dalweg best gevaarlijk is (waarbij gerefereerd wordt een botsing).

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren'. In aanvulling daarop kan het volgende gemeld worden:*

- *In artikel 4 van de regels zijn de randvoorwaarden (de kaders) geformuleerd waaraan de nadere uitwerking moet voldoen. Dat is de manier waarop uit te werken bestemmingen vormgegeven worden. De formulering in ge- of verboden is daarvoor niet passend. Bovendien: in Nederland is sprake van een 'toelatingsplanologie'. Met bestemmingsplannen worden gebruiks- en bouwmogelijkheden gecreëerd, maar dat zijn nooit geboden. Uitzondering daarop vormen de voorwaardelijke verplichtingen.*
- *De zienswijze is wel aanleiding om de formulering van 4.2.6, onder a, van de regels aan te passen. De formulering 'ten minste' wordt geschrapt.*

**10. Zienswijze 10**

- a. Vanaf 2019 is de bewonerscommissie Heetakker/Raadhuisplein geen enkele keer als serieuze gesprekspartner behandeld. Na de enquête / bijeenkomst uit 2019 zijn verschillende pogingen gedaan om met de verantwoordelijk wethouder in gesprek te gaan. Zonder succes. Pas na besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan heeft de wethouder gereageerd op het verzoek om in gesprek te gaan. Een bijeenkomst wordt nu gepland.

De digitale (zoom-) bijeenkomst van 25 januari 2022 was te laat aangekondigd en er waren technische problemen, waardoor de sessie een aantal keren werd onderbroken. Opgemerkt wordt dat een digitale bijeenkomst voor veel mensen niet geschikt is. Bovendien zijn veel vragen niet (voldoende) beantwoord.

Er is niets gedaan met een aangedragen alternatief plan door de bewonerscommissie, dat voldoet aan de opgestelde uitgangspunten. Er is zelfs geen ontvangstbevestiging ontvangen.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.*

- b. Op het hoogste punt van Soest is hoogbouw niet passend. Het is in strijd met het eerder geformuleerde uitgangspunt 'de Eng blijft het hoogste punt van Soest'. De hoogbouw voldoet niet aan de uitgangspunten van de enquête uit 2019.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'. In aanvulling daarop: in 2019 is breed een enquête uitgezet in Soest. De informatie die toen is opgehaald, is via de site <https://www.denkmeeover.nl/dalweggebied/> teruggekoppeld. Uit de opgehaalde informatie bleek dat direct omwonenden maximaal 6 bouwlagen acceptabel vonden, maar dat mensen die elders in Soest wonen met name aan hebben gegeven dat er een grote behoefte is aan woningen. Het is niet juist dat 'geen hoogbouw' een uitgangspunt van de enquête was.*

- c. De volgende aspecten zijn onvoldoende uitgewerkt:

- Parkeer- en verkeersproblematiek;
- Bezinning;
- Aantal woningen staat niet in verhouding tot de wijk; deze ruimte rechtvaardigt maximaal 100 woningen;
- Een verhelderende maquette ontbreekt.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan', 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.*

- d. Alternatieven locaties voor de realisatie van meer woningen binnen Soest zijn onvoldoende onderzocht.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties'.*

**11. Zienswijze 11**

- a. Hoogbouw van 10 bouwlagen is onacceptabel. Deze hoogte is niet nodig: hetzelfde aantal woningen kan ook met minder appartementengebouwen en minder bouwlagen gerealiseerd worden. Meer variatie aan bouwvormen en meer ruimte voor groen.

Tijdens de participatie-momenten was er geen ruimte om hierover in gesprek te gaan met de gemeente. De gemeente is te eenzijdig gefocust op de realisatie van woningen en houdt onvoldoende rekening met de belangen van de omwoners. Als de bouwhoogte wordt aangepast naar maximaal 5 bouwlagen, kan de gemeente uitgaan dat er draagvlak voor de herontwikkeling is van de indieners van deze zienswijze. Hoogbouw van 10 bouwlagen op de plek van het oude politiebureau leidt concreet tot de volgende bezwaren:

- de balkons van de appartementen hebben geen privacy meer;
- zon in de huidige appartementen en op de balkons verdwijnt helemaal;
- het vrije uitzicht vanuit de appartementen (aan de kant van het voormalige politiebureau) wordt volledig weggenomen. Dit is met name voor de oudere bewoners, die niet meer in staat zijn om buitenshuis de verkoeling en de natuur op te zoeken, vervelend.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- b. Verkeersdrukke. De plannen leiden tot een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en al dat verkeer moet langs de appartementen. Meer verkeer, dus ook meer lawaai, fijnstof en andere verontreinigende stoffen. Genieten van de buitenruimte wordt voor een aantal bewoners bijna onmogelijk.



*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' (onderdeel 'onderzoeken') en 'verkeer en parkeren'. In aanvulling daarop kan gemeld worden dat de regels met betrekking tot stikstofdepositie aan verandering onderhevig zijn. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwfase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.*

*Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. **Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.***

- c. Bodem. Nader onderzoek is nodig naar de vervuilde bodem. Vanaf Molenschot tot de Verlengde Talmalaan lag in de jaren '80 en '90 vol met chemisch afval.

*Reactie gemeente:*

*De aanwezigheid van de voormalige stortplaatsen zijn bekend, maar door de reeds genomen maatregelen vormen deze geen belemmering voor de ontwikkeling. Uit de bodemfunctieklassenkaart van de gemeente, welke recent is vastgesteld door de gemeenteraad, blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Ten behoeve van de nadere uitwerking wordt nader onderzoek gedaan.*

- d. Plannen om zowel de houtwal, als de eiken als de linde te kappen is in strijd met een groene gemeente en de gebezigde slogan 'de bebouwing is te gast in het groen'. De bomen spelen een belangrijke rol voor de natuur en werken goed voor het afremmen van wind.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.*

- e. Gevraagd wordt de belangen van zowel de oudere bewoners, maar ook van de volgende generatie te behartigen en te beschermen. Daar hoort niet bij een beknelling van de leefruimte voor jongeren (auto's die ruimte opeisen ten koste van speelruimte voor kinderen). De alternatieve plannen houden daar beter rekening mee.

*Reactie gemeente:*

*In de plannen wordt zeker gekeken naar, en rekening gehouden met, de toekomstbestendigheid van de leefruimte. Dat vormt een belangrijk onderdeel van de invulling van de openbare (en groene) ruimte (en daarmee van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundige programma van eisen).*

- f. Participatie. De direct omwonenden voelen zich absoluut niet gehoord. De voorlichting vanuit de gemeente is niet transparant geweest. De indieners van de zienswijze waren graag actief betrokken geweest bij de planvorming.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.*

**12. Zienswijze 12**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft nadelige gevolgen voor de bewoner aan de Heetakker 63 en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke argumenten zijn:

- a. Het uitwerkingsdocument geeft geen duidelijkheid over hoeveel woontorens nabij de Heetakker gebouwd gaan worden. Gevraagd wordt aan te geven om hoeveel woontorens het gaat.
- b. Eén of twee woontorens op korte afstand van de woningen aan de Heetakker zorgt voor inbreuk op de privacy van de bewoners aan de Heetakker en tast daarmee het woongenot aan. Gevraagd wordt geen woontorens achter de woningen aan de Heetakker mogelijk te maken, of meer afstand aan te houden.
- c. Het vrije uitzicht over het raadhuisplein verdwijnt met de komst van een woontoren. Gevraagd wordt het plan aan te passen, zodat het uitzicht behouden blijft.
- d. Hoogbouw van meer dan 5 bouwlagen zijn niet passend in de woonomgeving, waar gebouwen maximaal 5 bouwlagen hoog zijn.
- e. Het plan leidt tot meer bebouwing en minder groen, ondanks wat in de plannen beschreven is. Door de bouw van meerdere woontorens verdwijnt het groene karakter met alle gevolgen van dien voor de flora en fauna.

*Reactie a t/m e gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- f. Verzocht wordt de monumentale en waardevolle bomen aan de Heetakker en het raadhuisplein te behouden.
- Reactie gemeente:  
Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.*
- g. Met de ontwikkeling van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Verkeer dat via een ontsluitingsweg, achter langs de woningen aan de Heetakker, afgewikkeld wordt. Dit gaat tot overlast leiden. Verzocht wordt de ontsluitingsweg achter de Heetakker eenrichtingsverkeer te maken, zodat geluidsoverlast en verkeersdrukke beperkt wordt.
- h. De parkeerplaats aan het Raadhuisplein komt te vervallen. Onduidelijk is waar de toekomstige bewoners gaan parkeren. Om het gebied zo groen mogelijk te houden wordt het zeer wenselijk geacht dat de nieuwe parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden. Waar komen de ondergrondse parkeerplaatsen?
- Reactie g en h gemeente:  
Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren'.*
- i. Omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming.
- Reactie gemeente:  
Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.*

**13. Zienswijze 13**

Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke argumenten zijn:

- a. Hoogbouw van meer dan 5 bouwlagen zijn niet passend in de woonomgeving, waar gebouwen maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Bovendien ontbreekt de noodzaak voor hoogbouw. In Soest zijn voldoende andere bouwlocaties die meer geschikt zijn voor hoogbouw. Bijvoorbeeld het gebied Noorderweg/Beek en de Daalselaan/Stadhouderslaan. Ook in Soesterberg zijn veel bouwlocaties aanwezig om aan de grote woningvraag te kunnen voldoen.
- b. Het plan leidt tot meer bebouwing en minder groen, ondanks wat in de plannen beschreven is. Door de bouw van meerdere woontorens verdwijnt het groene karakter.
- c. Om het gebied zo groen mogelijk te houden, is het wenselijk om ondergrondse parkeergarages te maken.
- d. Omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming.

	<p><i>Reactie a t/m d gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw', 'alternatieve locaties' en 'participatie'.</i></p>
<b>14. Zienswijze 14</b>	<p>a. Hoogbouw met 10 bouwlagen is niet te verenigen met een groene en landschappelijke inrichting van het dorp. Een massief stenen gebouw met 10 bouwlagen hoort bovendien niet thuis op het hoogste punt van Soest. Voorgesteld wordt om maximaal 6 bouwlagen te realiseren op de locatie van het politiebureau.</p> <p>b. Er wordt hinder ervaren van de lichtmasten op het binnenterrein van het politiebureau. Deze branden de hele nacht en worden als erg hinderlijk ervaren. Ondanks meermalen geuite klachten heeft dit niet geleid tot een bevredigende oplossing. Op de plek van het politiebureau kan straks een 10 verdiepingen hoge flat gebouwd worden. Zo'n pand tast zowel het uitzicht als de privacy van bewoners aan de Heetakker aan.</p> <p>c. Hoogbouw van 10 bouwlagen ten oosten van de woning Heetakker 11 neemt in de herfst, de winter en het vroege voorjaar (als de zon laag staat), veel zonlicht weg. De gemeente dringt aan op de aanschaf van zonnepanelen, maar gezien de nieuwplan plannen wordt daarvan afgezien. Het terugbrengen naar maximaal 6 bouwlagen op de plek van het politiebureau vermindert deze problematiek.</p> <p><i>Reactie a t/m c gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i></p>
<b>15. Zienswijze 15</b>	<p>De ontwikkeling van het Dalweg-gebied is een logisch en zinvol plan. Wel worden er twee kanttekeningen geplaatst:</p> <p>a. Woontorens van meer dan 6 bouwlagen (tot wel 10 bouwlagen) passen niet in de omgeving. Het hoogste gebouw aan de Dalweg is 6 bouwlagen hoog.</p> <p>b. Gebouwen van 10 bouwlagen zijn vanaf de Zuiderlijke Eng (een beschermd dorpsgezicht) zichtbaar. Daarmee tast de herontwikkeling wel degelijk een beschermd dorpsgezicht aan.</p> <p><i>Reactie a en b gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i></p>
<b>16. Zienswijze 16</b>	<p>a. Worden de houtwallen verwijderd?</p> <p><i>Reactie gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.</i></p>

b. Geconstateerd wordt dat er sprake is van kapitaalvernietiging op kosten van de bewoners.

*Reactie gemeente:*

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

c. Hoogbouw tot 10 bouwlagen past niet bij het dorpse en groene karakter van Soest.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.*

d. De nieuwbouwplannen dienen aan het ministerie voorgelegd te worden, in verband met stikstof.

*Reactie gemeente:*

*Ten behoeve van de nieuwbouw is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie. Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in de gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee voldoet het plan aan de huidige wet- en regelgeving.*

*Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. **Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.***

e. Een financiële onderbouwing van dit plan ontbreekt.

*Reactie gemeente:*

*Zoals beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting wordt voor de herontwikkeling een actief grondbeleid door de gemeente gevoerd. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de raad in december 2020. De gemeente draagt zorg voor de verwerving, bouw- & woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staat de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor de uitgifte van de grond doet de gemeente een tender.*

**17. Zienswijze 17**

a. Plan is in strijd met artikel 3.1.4 van het Bro: er wordt onvoldoende inzicht verkregen in de beoogde ontwikkeling, omdat:



- voor de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' is niet duidelijk wat de exacte locatie gaat worden;
- de maximale bouwhoogten worden aangegeven, maar onduidelijk is hoeveel woningen mogelijk zijn per aangegeven hoogte, welk oppervlak gebouwd mag worden, hoeveel woonblokken er komen en waar de woningen exact komen;
- benadrukt wordt dat drie hoogtebepalingen, alsmede de mate waarin gebouwd kan worden (het aantal m<sup>2</sup>) sterk van elkaar verschillen wat betreft de inrichting van het gebied;
- er wordt een divers beeld geschetst van de invulling van de maatschappelijke functie. Hiertoe worden geen aanknopingspunten gevonden in het uitwerkingsdocument en de planregels. In theorie kan er een monofunctioneel gebied ontstaan met woningen of horeca. Ten aanzien van deze functies zijn geen beperkingen of randvoorwaarden opgenomen.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro: de verplichting om de behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Voor Het bepaalde in paragraaf 4.2.2.3 is onvoldoende. Een kwalitatieve en kwantitatieve toetst dient uitgevoerd te worden. Daarbij dient de behoefte afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Deze onderbouwing ontbreekt. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient er altijd een onderbouwing van de behoefte plaats te vinden. Hierbij wordt verwezen naar jurisprudentie uit 2013, 2014 en 2015.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- c. Interim omgevingsverordening Utrecht (IoU). Conform artikel 9.15 van de IoU dient de beoogde woningbouw te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma 'Wonen en werken'. Woningbouw mag niet leiden tot bodemdaling. Het genoemde programma streeft levendige en vitale wijken en kernen na met functiemenging, voorzieningen en groen. Draagt het bestemmingsplan bij aan een vitale wijk? Uit de toelichting blijkt niet of hieraan voldaan wordt.

*Reactie gemeente:*

*De beoogde ontwikkeling voorziet in een duidelijke behoefte aan woningen, zo blijkt uit het Masterplan Wonen Soest. Dit wordt bevestigd door tabel 9, op pagina 26 van het Programma wonen en werken van de provincie. Daarin is opgenomen dat de gemeente Soest in de periode 2020 – 2024 voor een woningbouwopgave staat van 1.204 woningen.*

*Zoals vermeld in de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties' zijn er niet veel binnenstedelijke locaties binnen de gemeente waar woningbouw mogelijk is. De locatie aan de Dalweg speelt daarom een belangrijke rol in het toevoegen van woningen binnen de gemeente., waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de levendige en vitale kern van Soest.*

*Zoals beschreven in zowel de Gebiedsvisie Dalweg, als het uitwerkingsdocument en de toelichting van het bestemmingsplan, wordt er meer samenhang in het hele Dalweg-gebied beoogd, waar woningbouw, voorzieningen en groen samen komen. Hiervoor wordt ook verwezen naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.*

*Bovendien is de provincie betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. De provincie heeft zowel bij het vooroverleg als met een zienswijze laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan en geen strijdigheid te zien met het provinciale beleid en – regelgeving.*

- d. Gebiedsvisie Dalweg. Het ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende inzicht of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Hoe vindt de doorvertaling plaats en hoe komen de uitgangspunten terug in het bestemmingsplan?

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- e. Structuurvisie Soest en Soesterberg. In de toelichting lijkt een gedateerde structuurvisie aangehaald te worden. En niet duidelijk is, of het plan in lijn is met de structuurvisie. Uit die kaart blijkt dat de volgende aanduidingen gelden:
- Behouden waardevol groen;
  - Optimaliseren door verdichten;
  - Ontmoetingsgebieden; en
  - Inspirerende openbare ruimte.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'. In aanvulling daarop wordt geconstateerd dat het juist is dat abusievelijk de structuurvisie uit 2009 is aangehaald in de toelichting. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt paragraaf 4.3.2 geactualiseerd.*

	<p>f. Masterplan Wonen Soest 2022. Opgemerkt wordt dat uitgegaan wordt dat voldaan wordt aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, terwijl planologisch niet duidelijk is wat er gaat gebeuren.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i></p> <p>g. Er is strijd met goede ruimtelijke ordening, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alternatieven zijn niet onderzocht;</li> <li>- het geluidsonderzoek is gebrekkig</li> <li>- er is geen bezonningsstudie uitgevoerd;</li> <li>- zonder enige onderbouwing wordt geconstateerd dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren. Niet onderzocht is of het plan leidt tot onaanvaardbare toename van de parkeerdruk en hoe eventuele tekorten van parkeerplaatsen worden opgevangen en geborgd. Er heeft geen toets plaats gevonden aan de Nota parkeernormen auto en fiets, 4<sup>e</sup> herziening (d.d. 14 oktober 2021).</li> </ul> <p><i>Reactie gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'verkeer en parkeren'.</i></p> <p>h. Mer-beoordeling. Er is geen vormvrije mer-beoordeling verricht. Die dient alsnog uitgevoerd te worden.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i>  <i>In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat alle aspecten van een mer-beoordeling, gebaseerd op uitgevoerde onderzoeken. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op het milieu. Gezien de inhoud van hoofdstuk 5 is er geen noodzaak om een separate mer-beoordelingsnotitie op te stellen.</i></p> <p>i. Participatie. Omwonenden zijn niet serieus genomen rondom de besluitvorming.</p> <p><i>Reactie gemeente:</i>  <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.</i></p>
<p><b>18.</b></p>	<p><b>Zienswijze 18</b>  Met instemming is kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Wel een punt van bezwaar: gepleit wordt niet hoger te bouwen dan 6 bouwlagen. Hogere panden verstoren de horizon vanaf de Soester Eng op onaanvaardbare wijze. Hoogbouw van 8 tot 10 bouwlagen doen afbreuk aan het landschappelijke en dorpse karakter van Soest. Het behoud van</p>

het dorpse- en groene karakter bij nieuwbouwoopgaven, zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2022-2026, komt niet terug in het bestemmingsplan. Hoogbouw verstoort de samenhang van de Eng met de omgeving (het cultuurhistorische beeld). De hoogteaccenten zijn door de indieners van de zienswijze verwerkt in een visualisatie.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

**19. Zienswijze 19**

Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Pal achter de woningen aan de Heetakker worden (maximaal) 250 woningen gerealiseerd, waaronder hoogbouw. De hoogbouw heeft is niet gewenst, omdat:

- a. Er strijd is met het zorgvuldigheidsprincipe: het uitzicht vanuit de woningen aan de Heetakker verslechtert. Bovendien neemt de privacy af en neemt de schaduwwerking in de tuinen en de woningen toe, door de realisatie van hoogbouw. Hierdoor neemt het woongenot af. Door hoogbouw achter de woningen, zal overdag de verlichting in huis aan moeten. Verzuimd is een bezonningstudie uit te voeren.
- b. Hoogbouw met 10 bouwlagen is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in deze omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen hebben een bouwhoogte van 10 – 11 meter. Stedenbouwkundig kan er beter gekozen worden voor laagbouw.

*Reactie a en b gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

- c. Verkeer en parkeren. Onvoldoende is aangetoond dat de wijk de extra 2.637 verkeersbewegingen per etmaal aan kan. Juist omdat de Dalweg versmald wordt, bestaat er een risico dat de Dalweg niet meer kan functioneren als ontsluiting van het gebied. De planregels borgen onvoldoende de gemeentelijke parkeernormen; gevraagd wordt ook te verwijzen naar opvolgend (toekomstig) parkeerbeleid in de regels. Indiener van zienswijze is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een aantal concrete vragen:
  - Blijven de bestaande parkeerplaatsen behouden en worden deze meegenomen bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen?
  - In hoeverre is onderzocht of de realisatie van woningen op deze plek tot parkeerproblemen elders in de wijk leidt?

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.*

d. Er is onvoldoende geparticipeerd met de omgeving.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.*

e. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- Waarom is gekozen voor circa 250 woningen? Dat blijkt niet uit de toelichting van het plan.
- De berekening van de kwantitatieve behoefte (op basis van tabel 4.1 van de toelichting) is onjuist: er worden verschillende aantallen genoemd (770 en 537). Indiener van de zienswijze is van mening dat tot 2025 er behoefte is aan 569 woningen. In de tabel wordt geen rekening gehouden met doorstroming. In de toelichting wordt gesteld dat er een tekort is aan 70 rijtjeswoningen, maar rekening houdend met doorstroming op de woningmarkt, zal dit aantal lager liggen.
- In het overzicht is wel de 'harde plancapaciteit' opgenomen, maar niet de 'zachte'. Het aantal van 569 is niet zo groot dat op voorhand kan worden uitgesloten dat deze niet opgevangen kan worden middels de bestaande zachte capaciteit.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

f. Het realiseren van 250 woningen op een klein oppervlak, is niet passend binnen het karakter van Soest. Door hier (maximaal) 250 woningen te realiseren neemt de leefbaarheid in de omliggende woonwijk af.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.*

g. Ecologie: het ontwerpbestemmingsplan had niet ter inzage gelegd mogen worden zonder het resultaat van het onderzoek naar vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan en leiden tot vernietiging van het plan.

*Reactie gemeente:*

*Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een quick-scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Daaruit is gebleken dat er mogelijk beschermde dieren voor komen (waaronder vleermuizen). Daarom is er voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan aanvullend onderzoek gedaan. Voorafgaand aan de vaststelling van dit*



*bestemmingsplan moet duidelijk zijn of er beschermde soorten aanwezig zijn en of daarvoor maatregelen getroffen kunnen worden. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat:*

- *in de te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn daarom niet nodig;*
- *in bomen met boomholten mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn voor boombewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis vormen. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is, kunnen hierdoor negatieve effecten op vleermuizen optreden. Pas als er een concreet plan is, wordt duidelijk of er bomen (al dan niet met holtes) gekapt worden. Op dat moment worden deze bomen gemonitord door ruim van tevoren een camera in de holtes te plaatsen. Zo wordt duidelijk of de betreffende bomen gebruikt worden door vleermuizen en kunnen eventueel maatregelen genomen worden.*

*Als blijkt dat er vleermuizen aanwezig zijn treedt er een werkprotocol in werking, op grond waarvan ontheffing gevraagd wordt bij de minister. De ontheffing is niet noodzakelijk om te hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er maatregelen genomen kunnen worden, die het voortbestaan van de vleermuizen garanderen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dat het geval is.*

*Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.*

- h. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de gebiedsvisie van de Dalweg, die zegt dat het gebied een prettige plek moet worden om te wonen, te ontmoeten en de recreëren. Met het bestemmingsplan wordt nagenoeg het hele gebied volgebouwd met een mix van hoog- en laagbouw, waardoor er geen ruimte over blijft om te recreëren.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.*

- i. Luchtkwaliteit en stikstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt er meer stikstof uitgestoten en verslechtert de luchtkwaliteit. Een Aeriusberekening van de bouwfase wordt gemist. Deze had wel uitgevoerd moeten zijn.

*Reactie gemeente:*

*De regels met betrekking tot stikstofdepositie zijn aan verandering onderhevig. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwphase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.*

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. **Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.**

- j. Behoud groen en waterberging. Momenteel staan er veel bomen in het gebied en hebben grote delen van het plangebied een groenbestemming. Onduidelijk is hoeveel bomen gekapt worden. Zowel de huidige groenbestemming als de huidige bomen moeten beter geborgd worden in het bestemmingsplan. De huidige groenbestemming heeft ook een belangrijke rol als waterbergende functie. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat vrijwel het gehele gebied wordt vol gebouwd en/of bestraat, waarmee de waterbergende functie verloren gaat. Gevraagd wordt de waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'. Aanvullend daarop kan het volgende gezegd worden dat:*

- *gezien de zanderige ondergrond het niet mogelijk is om waterpartijen te realiseren. Regenwater wordt daarom op eenvoudige wijze geïnfiltrerd in de bodem;*
- *in regeling 4.2.2 opgenomen is dat bij de verdere uitwerking van het plan aangetoond wordt hoe om te gaan met water (-berging).*

## **20. Zienswijze 20**

a. Er worden twee tekstuele aanpassingen voorgesteld:

- in paragraaf 2.3 van de toelichting staat dat woningbouw heeft plaats gevonden tussen 1960 en 2500. Dat laatste getal is niet juist;
- in paragraaf 2.4.1 wordt gesproken over politiebureau. Verondersteld wordt dat hier het voormalige politiebureau bedoeld wordt.

*Reactie gemeente:*

***De toelichting wordt op dit punt aangepast.***

b. Participatie. In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat is er geen sprake geweest van participatie, ondanks herhaalde verzoeken van de bewonerscommissie. Het niet betrekken van omwonenden bij de planvorming (van het conceptplan) is een gemiste kans. De suggesties die tijdens de twee inspraakavonden in 2019 zijn geweest zijn niet overgenomen.

Op het alternatieve plan dat door de bewonerscommissie Heetakker/Raadhuisplein is ingediend (met minder woningen en lagere bouwhoogten), is nooit een reactie gekomen van de gemeente.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.*

c. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- Waarom is gekozen voor circa 250 woningen? Dat blijkt niet uit de toelichting van het plan.
- De berekening van de kwantitatieve behoefte (op basis van tabel 4.1 van de toelichting) is onjuist: er worden verschillende aantallen genoemd (770 en 537). Indien er van de zienswijze is van mening dat tot 2025 er behoefte is aan 569 woningen. In de tabel wordt geen rekening gehouden met doorstroming. In de toelichting wordt gesteld dat er een tekort is aan 70 rijtjeswoningen, maar rekening houdend met doorstroming op de woningmarkt, zal dit aantal lager liggen.
- Uit paragraaf 4.3 van de toelichting blijkt dat het plan deels gericht is op het aantrekken van mensen van buiten Soest. De autonome behoefte voor Soest ligt dan nog lager dan 569.
- In het overzicht is wel de 'harde plancapaciteit' opgenomen, maar niet de 'zachte'. Het aantal van 569 is niet zo groot dat op voorhand kan worden uitgesloten dat deze niet opgevangen kan worden middels de bestaande zachte capaciteit.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- d. Het realiseren van 250 woningen op een klein oppervlak, is niet passend binnen het karakter van Soest. Door hier (maximaal) 250 woningen te realiseren neemt de leefbaarheid (door onder andere een toename parkeer- en verkeersdruk) in de omliggende woonwijk af. Er zijn binnen Soest andere locaties beschikbaar voor woningbouw, zoals het voormalige TBS-terrein. Dan zou het aantal woningen in het Dalweggebied omlaag kunnen.
- e. Stedenbouwkundig kan er beter gekozen worden voor laagbouw. Hoogbouw met 10 bouwlagen is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in deze omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen hebben een bouwhoogte van 10 – 11 meter. Hoogbouw zou niet hoger moeten zijn dan de bestaande appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog.

In het verleden zijn ook plannen geopperd voor hoogbouw van circa 10 bouwlagen aan de andere kant van de Dalweg. Daarvan is afgezien, omdat dat niet passend was in de omgeving.

*Reactie d en e gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'alternatieve locaties'.*

- f. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de gebiedsvisie van de Dalweg, die zegt dat het gebied een prettige plek moet worden om te wonen, te ontmoeten en de recreëren. Met het bestemmingsplan wordt nagenoeg het hele gebied volgebouwd met een mix van hoog- en laagbouw, waardoor er geen ruimte over blijft om te recreëren.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.*

- g. Uit de toelichting blijkt dat het huidige gemeentehuis een extra functie kan krijgen als ontmoetingsplek. Dit is nog niet concreet uitgewerkt. Hiervoor lijkt een aanpassing van het gemeentehuis nodig te zijn en onduidelijk is of deze al is aangevraagd en kan worden bekostigd.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- h. Geluid. Uit het plan blijkt dat voor een deel de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarbij lijkt alleen geen rekening gehouden te zijn met de toename van de 2.637 verkeersbewegingen en het extra geluid van het uitbreiden van de maatschappelijke functie. Gevreesd wordt voor een nog hogere geluidbelasting. Gevreesd wordt dat hierdoor de nieuwe woningen langs de Beukenlaan en de Dalweg nauwelijks verkoopbaar zullen zijn en dat het gebouwd wordt voor leegstand.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- i. Milieuzonering. In het plan wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat dit gebied een 'rustige woonwijk' is, waarvoor grotere richtafstanden gelden. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'. Gevreesd wordt dat hierdoor de nieuwe woningen langs de Beukenlaan en de Dalweg nauwelijks verkoopbaar zullen zijn en dat het gebouwd wordt voor leegstand.

*Reactie gemeente:*

*Momenteel is het Dalweggebied te omschrijven als een gemengd gebied, door de aanwezigheid van met name maatschappelijke – en sportfuncties. Met de herontwikkeling ten behoeve van woningbouw lijkt het gebied in de toekomst wellicht meer op een (rustige) woonwijk, maar door de aanwezigheid van de niet woonfuncties in de directe omgeving is het gebied ook in de toekomst niet te beschouwen als rustige woonwijk. Door de 'barriere-werking' van de Dalweg weg te nemen, wordt het gebied in de toekomst meer één geheel met zowel maatschappelijke functies als woningen. Dat neemt niet weg dat voor met name de woningen aan de Heetakker het gebied in de toekomst wellicht meer als rustige woonwijk wordt beleefd, vanwege het verdwijnen van de sporthal en de politie.*

*In paragraaf 5.2.2 van de toelichting is ingegaan op de milieuzonering. Uit tabel 5.2 blijkt dat voor alle niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied, met uitzondering van dienstverlening aan de Beukenlaan 68, ook voldaan wordt aan te houden richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk. En voor deze dienstverlening geldt dat de naastgelegen woning aan de Beukenlaan 70 (en andere woningen die dichterbij aanwezig zijn) maatgevend is voor de bedrijfsvoering.*

*Bovendien moet ten behoeve van nieuwe woningbouwplannen, altijd aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat: zowel voor de nieuw te realiseren woningen als de bestaande woningen in de directe omgeving. Daarvoor zijn reeds onderzoeken uitgevoerd en worden er nog aanvullende milieuonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken is het zeer aannemelijk dat er woningen ontwikkeld kunnen worden, binnen de kaders van verschillende milieuwetgeving.*

- j. Luchtkwaliteit en stikstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt er meer stikstof uitgestoten en verslechtert de luchtkwaliteit. Een Aeriusberekening van de bouwfase wordt gemist. Deze had wel uitgevoerd moeten zijn.

*Reactie gemeente:*

*De regels met betrekking tot stikstofdepositie zijn aan verandering onderhevig. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwfase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. **Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.***



k. Verkeer en parkeren. Onvoldoende is aangetoond dat de wijk de extra 2.637 verkeersbewegingen per etmaal aan kan. Juist omdat de Dalweg versmald wordt, bestaat er een risico dat de Dalweg niet meer kan functioneren als ontsluiting van het gebied. De grote toename van het aantal verkeersbewegingen heeft ook impact op de verkeersdruk op de Beukenlaan, waar het momenteel in de spits zo druk is, dat het wel 10 minuten kan duren voordat veilig de Beukenlaan opgereden kan worden. De fietspaden aan beide kanten van de Beukenlaan spelen hier ook een rol in.

De planregels borgen onvoldoende de gemeentelijke parkeernormen; gevraagd wordt ook te verwijzen naar opvolgend (toekomstig) parkeerbeleid in de regels. Indiener van zienswijze is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een aantal concrete vragen:

- Blijven de bestaande parkeerplaatsen behouden en worden deze meegenomen bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen?
- In hoeverre is onderzocht of de realisatie van woningen op deze plek tot parkeerproblemen elders in de wijk leidt?

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.*

l. Behoud groen en waterberging. Momenteel staan er veel bomen in het gebied en hebben grote delen van het plangebied een groenbestemming. Onduidelijk is hoeveel bomen gekapt worden. Zowel de huidige groenbestemming als de huidige bomen moeten beter geborgd worden in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de bouw van de sporthal zouden er slechts 7 bomen gekapt worden en dat werden er uiteindelijk 22.

De huidige groenbestemming heeft ook een belangrijke rol als waterbergende functie. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat vrijwel het gehele gebied wordt vol gebouwd en/of bestraat, waarmee de waterbergende functie verloren gaat. Gevraagd wordt de waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'. Aanvullend daarop kan het volgende gezegd worden dat:*

- *gezien de zanderige ondergrond het niet mogelijk is om waterpartijen te realiseren. Regenwater wordt daarom op eenvoudige wijze geïnfiltreerd in de bodem;*
- *in regeling 4.2.2 opgenomen is dat bij de verdere uitwerking van het plan aangetoond wordt hoe om te gaan met water (-berging).*

m. Ecologie: het ontwerpbestemmingsplan had niet ter inzage gelegd mogen worden zonder het resultaat van het onderzoek naar vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan en leiden tot vernietiging van het plan.

Gevreesd wordt dat door het verdwijnen van de groenbestemmingen de aanwezige flora en fauna grotendeels zal verdwijnen. Onduidelijk is hoe geborgd wordt dat deze weer terug keren.

*Reactie gemeente:*

*Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een quick-scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Daaruit is gebleken dat er mogelijk beschermde dieren voor komen (waaronder vleermuizen). Daarom is er voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan aanvullend onderzoek gedaan. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan moet duidelijk zijn of er beschermde soorten aanwezig zijn en of daarvoor maatregelen getroffen kunnen worden. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat:*

- *in de te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn daarom niet nodig;*
- *in bomen met boomholten mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn voor boombewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis vormen. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is, kunnen hierdoor negatieve effecten op vleermuizen optreden. Pas als er een concreet plan is, wordt duidelijk of er bomen (al dan niet met holtes) gekapt worden. Op dat moment worden deze bomen gemonitord door ruim van tevoren een camera in de holtes te plaatsen. Zo wordt duidelijk of de betreffende bomen gebruikt worden door vleermuizen en kunnen eventuele maatregelen genomen worden.*

*Als blijkt dat er vleermuizen aanwezig zijn treedt er een werkprotocol in werking, op grond waarvan ontheffing gevraagd wordt bij de minister. De ontheffing is niet noodzakelijk om te hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er maatregelen genomen kunnen worden, die het voortbestaan van de vleermuizen garanderen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dat het geval is.*

*Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.*

n. Bezinning, privacy en woongenot. Hoogbouw van 6 tot 10 bouwlagen heeft impact op de bezinning van aangrenzende percelen. Een bezonningsstudie ontbreekt echter. Herhaaldelijk is de gemeente gevraagd een visualisatie te maken van het totale plan, zodat de impact op de omgeving zichtbaar wordt. Hier is nooit gehoor aan gegeven.

Gezien de geringe afstand van de hoogbouw van 6 en 10 bouwlagen tot de woningen aan de Heetakker, wordt gevreesd voor de aantasting van privacy. Gevreesd wordt voor een daling van de waarde van de woning.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan', 'hoogbouw' en 'planschade'.*

## **21. Zienswijze 21**

De kern van de zienswijze is:

- De gemeente heeft onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van het realiseren van 250 woningen, waarmee onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijze.
- De 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' voor de houtwal moet verwijderd worden. Deze houtwal moet behouden blijven.

In onderstaande punten wordt hier nader op ingegaan.

- a. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van het realiseren van 250 woningen, waarmee onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijze. Het is aan de gemeente om voor een deugdelijke motivering te zorgen en daaraan een deugdelijke belangenafweging ten grondslag te leggen. Daarmee is er strijd met de artikelen 3:2, 3:4, eerste lid, en 3:46 van de Awb.

*Reactie gemeente:*

*Iedere ontwikkeling heeft gevolgen voor de directe omgeving. Dat is helaas niet uit te sluiten. Daarom dient bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarmee een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, aangetoond te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu, voor zowel de omgeving als voor de ontwikkeling zelf. Daarbij dienen verschillende belangen afgewogen te worden. Eventuele nadelige gevolgen voor de omgeving mogen niet onevenredig zijn.*

*Zoals beschreven in het algemene deel van de beantwoording onder [globaal, uit te werken bestemmingsplan], [alternatieve locaties] en de toelichting van het bestemmingsplan, is er een behoefte aan woningen in de periode 2020 – 2025 en is het aantal geschikte locaties beperkt. De locatie aan de Dalweg vervult daarmee een belangrijke rol in de realisatie van woningen binnen Soest, wat een groot maatschappelijk belang is. Niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar voor heel Soest.*

*Het toevoegen van woningen mag niet leiden tot het onevenredig aantasten van de woon- en leefomgeving van de huidige bewoners. Met andere woorden: de nieuw te realiseren woningen dienen ruimtelijk goed ingepast te worden, met respect voor de bestaande omgeving. Zoals uit de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt is daar sprake van met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.*

*Zoals te lezen is in het algemene deel van de beantwoording onder [hoogbouw] wordt het vast te stellen bestemmingsplan wel op een aantal punten aangepast om nog meer duidelijkheid te geven over waar er gebouwd mag worden, door concreet bouwgrenzen vast te leggen. Daarbij wordt rekening gehouden met aspecten als privacy, de aanwezige houtwallen en het beperken van schaduwwerking.*

*Tevens wordt het groene karakter van het gebied gerespecteerd. Niet alleen door het bebouwingspercentage van maximaal 40%, maar ook door bijvoorbeeld het aantal geparkeerde auto's buiten op maaiveld niet toe te laten nemen. Het is goed denkbaar dat het aantal auto's op maaiveld zelfs af gaat nemen, door de realisatie van ondergrondse parkeergarages.*

*Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gemeente met het besluit om woningen te realiseren op deze (geschikte binnenstedelijke) locatie, geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de directe omgeving.*

- b. De planregels schrijven geen minimaal aan te houden afstand voor tot de erfgrans van bestaande woningen. Dit leidt tot een verslechtering van privacy, uitzicht op groen en bezonning voor de bewoners aan de Soesterengweg 20 en 22. Samen met een toename van verkeers- en parkeeroverlast leidt dit tot een verslechtering voor de bewoners aan de Soesterengweg. Om de privacy te borgen, zou bebouwing niet hoger moeten zijn dan 3 bouwlagen. Hoogbouw tast het groene en boomrijke woon- en leefklimaat aan. Uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat binnen 15 meter van de erfgrans niet gebouwd mag worden en geen weg wordt aangelegd.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.*

- c. De motivering (dat er een algemeen belang is om de woningvoorraad te vergroten) voor het realiseren van woningen is onvoldoende.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.*

- d. De houtwal die parallel langs de oost en zuid(west)zijde van de percelen aan de Soesterengweg 20 en 22 loopt moet toegevoegd worden in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.*

- e. De 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' is niet bevorderlijk voor de houtwal aan de oostkant en deze is onvoldoende begrensd door objectieve normen, waarmee strijd is met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Hiermee wordt het mogelijk de houtwal over een afstand van 20 meter te verplaatsen. De percelen aan de Soesterengweg 20 en 22 worden dan niet langer omringd door groen. Groen waarvan de bestuurder toegezegd heeft deze te behouden.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedsaanduiding verwijderd moet worden of voorzien moet worden van objectieve criteria in het vast te stellen bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen' en 'hoogbouw': beide bomenstructuren blijven behouden. **In aanvulling daarop wordt gemeld dat de 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' voor de houtwal ten oosten van de woningen aan de Soesterengweg vervalt in het vast te stellen bestemmingsplan.***

- f. Op pagina 16 van de toelichting staat vermeld dat 'auto's te gast' zijn. De gemeente kiest wel voor een rondweg met veel verkeersbewegingen. Wat is het effect van de extra verkeersbewegingen voor de woningen aan de Soesterengweg 20 en 22?

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' (onder 'onderzoeken').*

- g. Op pagina 19 van de toelichting is een loop- en fietsroute ingetekend die dwars over het perceel van Soesterengweg 22 loopt.



*Reactie gemeente:*

*Het plaatje op pagina 19 van de toelichting betreft een impressie van een mogelijk indeling van het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de ligging van particulier eigendom. Een loop- en/of fietsroute zal niet door de tuin(-en) van de woningen aan de Soesterengweg gerealiseerd worden.*

- h. Op pagina 62 van de toelichting wordt aangegeven dat er uitgebreid geparticipeerd is en dat daarom geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indieners van de zienswijze herkennen dit niet; ze werden slechts op hun verzoek gehoord.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.*

**22. Zienswijze 22**

- a. In het plan staat dat er doorgaand verkeer door de nieuwe wijk komt en dat er twee ontsluitingen zijn voorzien: één aan de Dalweg en één aan de Beukenlaan. Dit leidt tot onnodige overlast (geluid, verkeersbewegingen en verkeersonveiligheid) voor de huidige bewoners aan de Heetakker en het Klinkveld. Voorgesteld wordt om het doorgaande verkeer 'te knippen': het ene deel van de nieuwe bewoners gebruikt de Beukenlaan en het andere deel gebruikt de Dalweg als ontsluitingsweg. Dan kan ook de parkeervoorziening achter het gemeentehuis behouden worden. Zonder doorgaand verkeer is het gebruik van de parkeerplaats veiliger.
- b. Voorgesteld wordt om de ontsluiting op de Beukenlaan via de al aanwezige rotonde Dalweg/Beukenlaan te verlopen, gezien de moeizame ontsluiting van de Verlengde Talmalaan op de Beukenlaan.

*Reactie a en b gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.*

- c. Monumentale bomen. De huidige (monumentale) bomen bepalen het karakter van de Heetakker. Indieners zijn tegen de kap van de monumentale bomen (wat ook niet logisch is gezien het groene karakter dat nagestreefd wordt).

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.*

- d. Door de nieuwbouwplannen is er een gereede kans op vermogensschade (waardevermindering van de woningen). Verzocht wordt hiervoor een analyse uit te voeren.

*Reactie gemeente:*

	<p><i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'planschade'.</i></p> <p>e. Participatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen dat vanwege de uitgebreide participatie, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met de bewoners van Heekakker is één keer gesproken. De indieners van de zienswijzen voelen zich niet gehoord. Verzocht wordt de omwoners te horen.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.</i></p>
<b>23. Zienswijze 23</b>	
	<p>a. Indiener heeft heel bewust een woning aan de Klinkveld gekocht: een rustig hofje met weinig verkeer en veel privacy. Met de bouw van 250 woningen wordt het woongenot aangetast (verkeer en privacy). De ontwikkeling kon ook niet voorzien worden. De beoogde ontwikkeling tast de goede ruimtelijke ordening aan.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i></p> <p>b. Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Eén van de ontsluitingen loopt langs de Klinkveld. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast. In het akoestisch onderzoek is geen onderzoek gedaan naar de effecten van het verkeer op de woning aan de Klinkveld.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i></p> <p>c. De nieuwbouw zorgt voor enorme inbreuk op de privacy. Om inkijk te voorkomen in een afschermdende groenstrook nodig. In het bestemmingsplan is de functieaanduiding 'houtwal' opgenomen, maar waarom hebben de houtwallen geen groenbestemming, maar een woonbestemming? Verzocht wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat een groenstrook komt en in stand blijft;</li> <li>- in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage aan de regels wordt toegevoegd.</li> </ul> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'houtwallen en overige bomen'.</i></p>

	<p>d. Gevraagd wordt het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden. Gevraagd wordt andere locaties te onderzoeken, waar geen of minder planschade is.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'planschade'.</i></p>
<p><b>24. Zienswijze 24</b></p>	<p>a. Indieners van de zienswijzen vrezen dat de oude eiken, de bossages en veel fauna gaat verdwijnen door de komst van de nieuwbouwplannen. De natuur moet wijken voor appartementen en een hoge flat op enkele meter van de woning aan de Heetakker 61.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder [houtwallen en overige bomen] en de beantwoording onder 19g en 20m. Aanvullend kan gezegd worden dat onderzocht is welke flora en fauna aanwezig is en of deze soorten in hun voorbestaan beperkt worden. De quick-scan van het onderzoek is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding daarvan is tevens een nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat, met het nemen van een aantal nadere maatregelen, er geen beperkingen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.</i></p> <p>b. Indieners van de zienswijze zijn de eerste bewoners van één van de woningen aan de Heetakker. Toen was niet bekend dat er een bestemmingsplan zou komen die flats van 10 tot 12 verdiepingen hoog mogelijk zou maken. Van de Eng is nog maar weinig over: na het gemeentehuis en het politiebureau, is er een woonwijk ontstaan. Vanuit de molen is er nu een mooi uitzicht over Soest, dat verstoord gaat worden door hoogbouw.</p> <p><i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'. In aanvulling daarom wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan maximaal 10 bouwlagen mogelijk maakt en geen 12.</i></p> <p>c. De architect van 'de groene huizen' en appartementen is erin geslaagd iets moois neer te zetten. Dat kan niet gezegd worden van de opstellers van het plan voor de 250 woningen. De opdracht is kennelijk niet 'bouw een mooie groene wijk met woningen waar mensen prettig en mooi kunnen wonen'.</p>

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.*

- d. Voorgesteld wordt om ondergrondse parkeergarages onder de nieuwbouw van de Beukendal te realiseren. Daardoor kunnen bomen gespaard worden.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw', 'houtwallen en overige bomen' en 'verkeer en parkeren'.*

- e. Het is duidelijk dat Soest behoefte heeft aan nieuwe woningen. Deze kunnen op de weilanden achter de Lange Brinkweg en op het TBS terrein gebouwd worden.

*Reactie gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties'.*

**25. Zienswijze 25**

- a. Hoogbouw tot wel 10 verdiepingen hoog (35 meter of meer) op één van de hoogste punten van het plangebied is niet passend. Dat is volledig uit balans ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit strookt niet met 'wonen in het groen', zoals het college op 11 mei 2021 schreef. De hoeveelheid gestapelde woningbouw gaat ten koste van het bestaande groen.
- b. Gestapelde bouw wordt dicht op de bestaande woonbebouwing geplaatst, waardoor de privacy in de bestaande woningen wordt aangetast.

*Reactie a en b gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.*

- c. Het grote aantal woningen leidt tot veel autoverkeer in het huidige verkeersluwe gebied. De geplande auto ontsluiting in het plangebied voorziet in een rondlopende doorlopende lus die door het gehele plangebied loopt en het autoverkeer voorlangs de entrees van de bestaande appartementsgebouwen voert, terwijl de

huidige ontsluiting van het plangebied alleen doodlopende wegen voor autoverkeer kent en zodoende ook sluijverkeer weert.

*Reactie c gemeente:*

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.*





### 3. Overzicht wijzigingen in bestemmingsplan

Bijgaand treft u een opsomming van de door te voeren wijzigingen. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels. Per wijziging is aangegeven of het een wijziging is naar aanleiding van één of meerdere zienswijze(-n) of dat het een ambtshalve wijziging is.

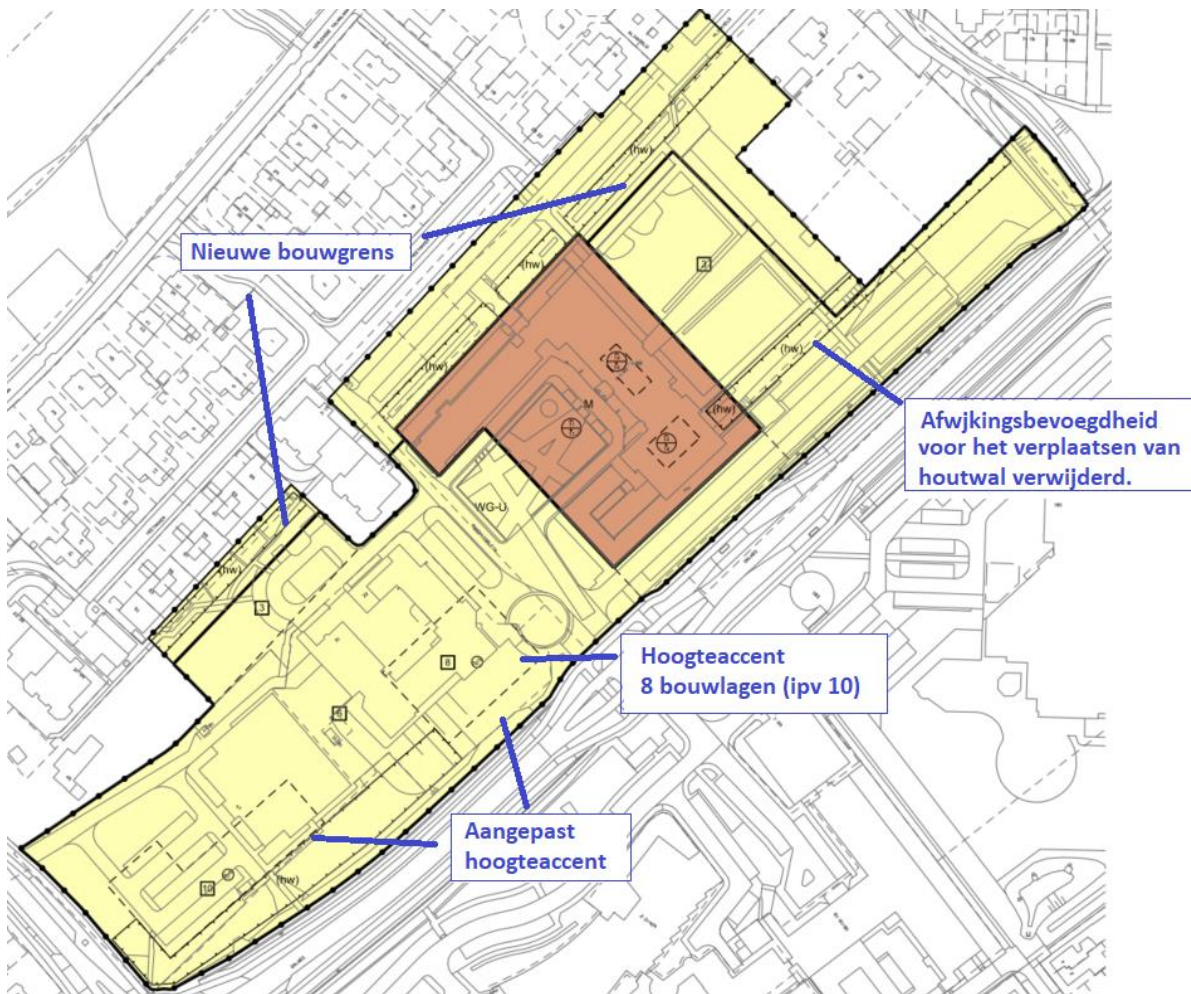
#### **Wijzigingen toelichting:**

De toelichting wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- tekstuele omissies, die opgemerkt zijn door de indieners van de zienswijzen, worden aangepast;
- de toelichting wordt geactualiseerd naar aanleiding van de wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 over stikstofdepositie en het daarbij behorende nieuwe onderzoek naar stikstofdepositie);
- de toelichting wordt aangevuld met het aanvullende flora- en faunaonderzoek. Het onderzoek zelf wordt als bijlage toegevoegd;
- tekstuele wijzigingen die nodig zijn, omdat er wijzigingen op de verbeelding en in de regels zijn doorgevoerd.

#### **Wijzigingen verbeelding**

1. Bouwvlak opnemen voor de bestemming 'maatschappelijk' (= *ambtshalve wijziging*).
2. Bouwvlak opnemen, waarmee de bouwmogelijkheden van 6 bouwlagen beperkt worden (= *wijziging naar aanleiding van zienswijzen*), waarbij:
  - a. 5 meter aanhouden wordt (aan zuidkant) van de houtwallen aan de zijde van de Heetakker;
  - b. 15 meter aanhouden wordt tot de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Soesterengweg;
  - c. de parkeerplaatsen ten noorden van gemeentehuis buiten het bouwvlak vallen.
3. Het hoogte-accent ter plaatse van het voormalige politiebureau wordt verlaagd van maximaal 10 bouwlagen naar maximaal 8 bouwlagen (= *wijziging naar aanleiding van zienswijzen*).
4. De beide hoogteaccenten van 8 en 10 bouwlagen worden verplaatst en/of aangepast (= *ambtshalve wijziging*).
5. Verwijderen afwijkingsmogelijkheid verplaatsen houtwal (= *wijziging naar aanleiding van een zienswijze*).



Wijzigingen verbeelding

## Wijzigingen regels

### 1. **Definitie horeca wordt aangepast en samengevoegd met cultuurondersteunende horeca** (= ambtshalve wijziging)

(cultuurondersteunende)

#### 1.33 horeca

1. een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van ~~alcoholvrije~~ dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode, ~~te weten van 8:00 tot 22:00 uur.~~ en/of

#### ~~1.26 cultuurondersteunende horeca~~

2. horeca ondergeschikt aan de culturele voorziening.

### 2. **Regeling 3.1 wordt overeenkomstig de gewijzigde definitie van horeca aangepast.** (= ambtshalve wijziging)

## Artikel 3 Maatschappelijk

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening;

~~b. horeca;~~

- c. (cultuurondersteunende) horeca.

### 3. **Doelgroepenverordening wordt verwerkt in regeling 4.2.1 en er wordt een regeling toegevoegd dat er alleen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden.** (= ambtshalve wijziging en wijziging naar aanleiding van zienswijzen)

Aan 4.2.1 wordt een nieuw sub b en sub i toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een hernummering van dit artikel. Het toevoegen van een bepaling over de Doelgroepenverordening is een ambtshalve wijziging. Het toevoegen van een bepaling dat uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden is een wijziging die doorgevoerd is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen.

#### 4.2.1 Programma ~~+ b.~~ voldaan wordt aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021', of diens rechtsopvolger.

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 250;
- b. de woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- c. het aantal brandweerposten bedraagt maximaal 1;
- d. de oppervlakte van de brandweerpost bedraagt maximaal 90 m<sup>2</sup>;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
- f. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' bedraagt het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage.

**i. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;**

#### 4. **Aanpassing 4.2.6** (= *ambtshalve wijziging*)

##### 4.2.6 Verkeer en parkeren

a. er wordt ontsloten op de Dalweg en/of de Beukenlaan;

- ~~a. er worden ten minste twee aansluitingen op het omliggende wegennet gerealiseerd, waarvan ten minste 1 ontsluiting op de Dalweg en ten minste 1 ontsluiting op de Beukenlaan;~~
- b. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening ([Bijlage 1](#)) of een rechtsopvolger daarvan;
- c. en uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan;
- d. de verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg wordt gewaarborgd.

en/of de Beukenlaan

#### 5. **Bepaling 4.2.2: aanscherpen** (= *ambtshalve wijziging*)

##### 4.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat:

- a. er wordt voldaan aan <sup>het</sup> ~~een~~ door burgemeester en wethouders vastgesteld <sup>'Uitwerkingsdocument SPVE en BKP'</sup> ~~stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader~~; , zoals opgenomen in bijlage 2;
- b. het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten geluid, (externe) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten;
- c. er is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat voor zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### 6. **Regeling 8.3, waarmee een houtwal verplaatst kan worden, vervalt** (= *naar aanleiding van een zienswijze*)

##### ~~8.3 Wetgevingzone - afwijkingsgebied~~

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder d en/of 4.1 onder j voor het verplaatsen van een houtwal ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - afwijkingsgebied' met maximaal 20,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.~~



## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Dalweg e.o." met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0301 van de gemeente Soest.

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### 1.6 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

#### 1.9 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, dat mag worden bebouwd (inclusief ondergrondse bouwwerken).

#### 1.10 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

#### 1.11 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**1.12 beroep aan huis:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

**1.13 bestaand:**

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerking treding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerking treding van het betreffende gebruiksverbod.

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**1.16 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak, met inbegrip van liftschachten, trappenhuisen en de daarmee te vergelijken bouwwerken.

**1.17 bijzondere dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

**1.18 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.19 bouwgrens:**

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw met een maximale hoogte van 3,5 m, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met dien verstande dat (parkeer)kelders, parkeervoorzieningen en souterrains niet als een bouwlaag worden aangemerkt.

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.22 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.25 bruto vloeroppervlakte (bvo)**

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

**1.26 (cultuurondersteunende) horeca:**

1. een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode en/of;
2. horeca ondergeschikt aan de culturele voorziening.

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

**1.28 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**1.29 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.30 hoofdbewoner:**

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

**1.31 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen.

**1.32 hoofdgroenstructuur:**

groen dat deel uit maakt van de hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in de Groenstructuurvisie van de gemeente Soest.

**1.33 huishouden:**

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

**1.34 kantine:**

een verblijfsruimte als ondergeschikt en dienstbaar onderdeel van uitsluitend de ter plaatse toegestane functies, waar vaste gebruikers van de toegestane functies, dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt.

**1.35 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

**1.36 klimaatadaptief:**

aanpassend aan klimaatverandering, het proces waardoor de kwetsbaarheid voor klimaatverandering vermindert of waardoor wordt geprofiteerd van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

**1.37 landschappelijke waarden:**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

**1.38 lichte TNO-norm:**

ten minste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

**1.39 natuurinclusieve maatregelen:**

maatregelen op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit.

**1.40 openbare dienstverlening:**

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.

**1.41 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.

**1.42 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.43 verbeelding:**

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

**1.44 vlak:**

een geografisch bepaald gebied.

**1.45 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

**1.46 wonen:**

de huisvesting van één huishouden in een woning.

**1.47 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1      Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. de afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel.
- d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkt bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. de verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### 2.2      Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
- c. het peil in andere gevallen: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening;
- b. (cultuurondersteunende) horeca;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**': de instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal;
- d. ondergrondse en/of halfverdiepte parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. ondergeschikte kantine en faciliteiten ten dienste van de maatschappelijke functie;
- f. ontsluitingswegen,
- g. tuinen en erven;
- h. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water en speel- en sportvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte**' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a geldt de bouwhoogte van lantaarnpalen maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de instandhouding van de houtwal.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruiken van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal bvo bedraagt maximaal 10.100 m<sup>2</sup>;
- b. het aantal bvo ten behoeve van horeca bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup> van het totaal aantal bvo.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.5.1 Verbod*

Het is verboden om ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
- f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

#### *3.5.2 Uitzonderingen*

Het onder 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

#### *3.5.3 Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 mag slechts verleend worden, indien:

- a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
- c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 4      Woongebied - uit te werken

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
  - c. een brandweerpost;
  - d. groen;
- met de daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
  - f. (ondergrondse en/of halfverdiepte) parkeervoorzieningen;
  - g. ontsluitingswegen;
  - h. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor opvang, hergebruik en infiltratie van regenwater;
- alsmede voor:
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**': instandhouding van de ter plaatse voorkomende houtwal.

### 4.2      Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 onder a tot en met j omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels.

#### 4.2.1    *Programma*

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 250;
- b. voldaan wordt aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021', of diens rechtsopvolger;
- c. de woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- d. het aantal brandweerposten bedraagt maximaal 1;
- e. de oppervlakte van de brandweerpost bedraagt maximaal 90 m<sup>2</sup>;
- f. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
- g. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering '**maximum aantal bouwlagen**';
- h. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' bedraagt het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage;
- i. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### 4.2.2    *Ruimtelijke randvoorwaarden*

bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat:

- a. er wordt voldaan aan het door burgemeester en wethouders vastgesteld 'Uitwerkingsdocument SPVE en BKP', zoals opgenomen in Bijlage 2;
- b. het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten geluid, (externe) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten;
- c. er is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat voor zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van

aangrenzende gronden.

#### 4.2.3 Water en riolering

- a. hemelwater mag niet worden geloosd op het riool;
- b. huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk;
- c. het maaiveld wordt zodanig vormgegeven dat er geen onevenredige stroming van hemelwater over het maaiveld gaat plaatsvinden;
- d. er wordt een door het bevoegd gezag goedgekeurd waterhuishoudkundig plan met de werking van de hemelwaterstructuur overlegd.

#### 4.2.4 Natuur

- a. de houtwallen zoals die zijn aangeduid met de functieaanduiding '**houtwal**' worden in stand gehouden, met dien verstande dat in het geval dat een houtwal middels een omgevingsvergunning is verplaatst deze verplaatste houtwal daarvoor in de plaats in stand dient te worden gehouden;
- b. gebouwen moeten worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen;
- c. gebouwen worden op circulaire wijze gebouwd waarbij er een door het bevoegd gezag goedgekeurd materialenpaspoort wordt overlegd.

#### 4.2.5 Klimaatadaptatie

- a. de gronden worden klimaatadaptief ingericht.

#### 4.2.6 Verkeer en parkeren

- a. er wordt ontsloten op de Dalweg en/of de Beukenlaan;
- b. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening (Bijlage 1) of een rechtsopvolger daarvan;
- c. en uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op het maaiveld is niet toegestaan;
- d. de verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg en/of de Beukenlaan wordt gewaarborgd.

### 4.3 Voorlopig bouwverbod

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

### 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.4.1 Verbod

Het is verboden om ter plaatse van de functieaanduiding '**houtwal**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. het planten en/of het vellen/rooien van bomen en/of beplanting;
- f. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen en/of beplanting ten gevolge hebben of kunnen hebben.

#### 4.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:



- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. van zodanig ondergeschikt belang en van zo geringe omvang zijn, dat aan de karakteristieke waarden van het groen geen afbreuk wordt gedaan.

#### 4.4.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 mag slechts verleend worden, indien:

- a. de werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten;
- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden kan worden voorkomen;
- c. de mogelijkheden tot herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Onderkeldering van gebouwen**

Daar waar volgens deze regels woningen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- b. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- c. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

### **6.2      Bestaande afmetingen**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan

### **6.3      Bestaande afstanden**

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### **6.4      Bestaande percentages**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Verboden gebruik**

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- d. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

### **8.2      Criteria**

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 8.1, indien:

- a. daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. niet wordt voldaan aan een door burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader.

### **8.3      Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.



## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Overschrijding van bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

### **9.2      Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeren**

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op of nabij eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
  1. voldaan wordt aan de normen uit de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
  2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen, danwel de op dat moment geldende parkeernota.

### **10.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 10.1 afwijken, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;

### **10.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 11.1.a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde in lid 11.2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;
- e. Het bepaalde onder 11.2.a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'.







## **Bijlagen bij de regels**

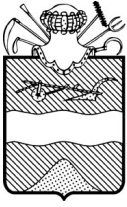
## **Bijlage 1    Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening**

# Nota parkeernormen auto en fiets

4<sup>e</sup> herziening



Vastgesteld  
14 oktober 2021



GEMEENTE  
SOEST

## **Nota parkeernormen auto en fiets**

(4e herziening)

Datum: 14 oktober 2021

Status: Vastgesteld

Kenmerk: 80277



## Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Juridisch kader	7
3. Berekening van de parkeereis	8
3.1 Berekenen van de parkeereis	8
3.2 Ondergeschikte functies	8
3.3 Fietsparkeernormen	9
3.4 Bestaande druk op het openbaar gebied	9
3.5 Bestaand overschot aan parkeerplaatsen	10
3.6 Bestaande parkeerplaatsen die verloren gaan	10
3.7 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen (parkeerbalans)	10
3.8 Afronden parkeereis	10
3.9 Laden en lossen	11
4. Eisen aan parkeervoorzieningen voor fiets en auto	12
4.1 Autoparkeerplaatsen	12
4.1.1 Bruikbaarheid	12
4.1.2 Afmetingen	13
4.1.3 Openbaar parkeren bij woningen	16
4.1.4 Correctiefactoren bij woningen	16
4.2 Fietsparkeerplaatsen	17
4.2.1 Bruikbaarheid	17
4.2.2 Afmetingen	18
4.2.3 Aanvullende eisen bij woningen	18
4.3 Parkeren op afstand	19
4.3.1 Loopafstand	19
4.3.2 Ligging op een naburig perceel	19
4.3.3 Ligging op gemeenteground	19
5. Ontheffing van de parkeereis en afkoopregeling	21
5.1 Uitzondering voor beroep of bedrijf aan huis	21
5.2 Flexibiliteitsbepaling bij kleine ontwikkelingen	21
5.3 Toepassing van mobiliteitsdiensten, zoals deelauto's	21
5.4 Afkoopregeling	21
5.5 Overige afwijkingen van het beleid	22

Bijlagen:

I. Parkeernormen	23
II. Parkeernormen centrumgebieden	27
III. Aanwezigheidspercentages	30
IV. Onderbouwing tarief parkeerbijdrage	31
V. Waarom deelauto's geen effect hebben op de parkeernorm	33

## **1. Inleiding**

### **Aanleiding**

In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin staat dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen hoort daarbij. De "Nota parkeernormen auto en fiets" (kortweg: parkeernota) bevat de parkeernormen van de Gemeente Soest. In deze nota staat hoe we in de gemeente Soest de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen berekenen.

### **Doelstelling**

De parkeernota is een bestuurlijk instrument, waarmee we de kaders voor het parkeerbeleid bepalen. Het doel van de nota is te zorgen dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans blijven en duidelijkheid te bieden aan ontwikkelaars over de eisen die we aan parkeren stellen.

Het realiseren van genoeg ruimte voor parkeren blijkt vaak een lastige opgave, waarbij de belangen van ontwikkelaars, bewoners, bezoekers, bedrijven en winkeliers tegenover elkaar kunnen staan. Het zorgen voor genoeg parkeerplaatsen vinden we niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij verwachten van particulieren en bedrijven dat zij bij nieuwe ontwikkelingen zelf genoeg parkeerplaatsen maken. Daarom staan in deze nota parkeernormen.

Parkeernormen zijn in het belang van een goede ruimtelijke ordening. We zorgen er daarmee voor dat burens of andere ondernemers geen parkeerprobleem krijgen. We voorkomen ook dat de kosten om parkeerproblemen op te lossen bij de gemeente komen te liggen. We hebben daarbij ook de wettelijke verplichting om kosten die we maken te verhalen op een initiatiefnemer.

### **Werkwijze**

De parkeernormen leiden we af uit landelijke kengetallen van CROW. Daar voegen we een Soester accent aan toe. Dit om de parkeernormen niet een belemmering te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, maar juist om de bijdrage aan de leefbaarheid en economische vitaliteit voorop te stellen. Zo biedt de gemeente Soest met deze nota de keuze om te investeren in de fiets, is er een standaard ontheffing voor een beroep of kleine praktijk aan huis en kan wie echt niet weet te voldoen aan de parkeereis een beroep doen op een afkoopregeling. Dit alles om ontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee kunnen we het parkeerareaal in evenwicht houden en blijft de bereikbaarheid en leefbaarheid gewaarborgd.

Met deze 4<sup>e</sup> herziening van de parkeernota voeren we vooral technische wijzigingen door. De aanleiding voor deze herziening is een juridische aanpassing van het paraplubestemmingsplan. Deze procedure geeft ons de kans voor een tussentijdse inhoudelijke herziening. We doorlopen dit keer geen uitgebreid traject waarin de we de gemeenteraad vooraf om kaders vragen en projectontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties en bedrijvenkringen betrekken. Dat deden we eerder wel en dat zijn we ook bij een volgende (grotere) herziening weer van plan. We kijken wel naar bij ons bekende (politieke) wensen over de parkeernota.

### **Leeswijzer**

In deze nota staat in hoofdstuk twee eerst het juridisch kader. Vervolgens staat in hoofdstuk drie hoe we de parkeereis berekenen. In het vierde hoofdstuk omschrijven we welke inrichtingseisen we aan parkeerplaatsen voor de auto en de fiets stellen. Tot slot staat in hoofdstuk vijf een aantal eisen over ontheffing van de parkeereis, waaronder de afkoopregeling. In de bijlagen staan de tabellen met parkeernormen voor de verschillende functies en toelichtingen waar we in de verschillende hoofdstukken naar verwijzen.

## **2. Juridisch kader**

### 2.1 Uitgangspunt ruimtelijke plannen

De parkeernormen in deze nota zijn van toepassing op nieuw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Om te beoordelen of een vergunning verleend kan worden, toetsen we de aanvraag aan het bestemmingsplan. Via het paraplubestemmingsplan verwijzen we voor parkeren naar deze nota.

### 2.2 Bestaande situaties en herinrichtingen van wegen

De parkeernormen in deze nota gaan niet over bestaande situaties of herinrichtingen van wegen. In bestaande gevallen geldt de parkeereis die in een vergunning staat. Deze nota geeft geen oplossing voor bestaande parkeerproblemen. Ook niet bij de herinrichting van een weg door de gemeente.

### 2.3 Parkeerfonds

Het vragen van een financiële parkeerbijdrage voor wie zelf niet alle parkeerplaatsen kan aanleggen, vindt zijn juridische grondslag in de bouwverordening, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is voor de gemeente de verplichting opgenomen om kosten die we maken in het openbaar gebied te verhalen. Op basis van dit principe hebben we een bestemmingsreserve parkeerfonds in het leven geroepen. In paragraaf 5.3 beschrijven we de afkoopregeling.

### 2.4 Overgangsbepaling

Als voor de inwerkingtreding van het 'Paraplubestemmingplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' een schriftelijk verzoek om vooroverleg (schetsplan en/of principeverzoek) bij de gemeente Soest is ingediend kan de aanvrager zich beroepen op deze overgangsbepaling. Als in die gevallen een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen een jaar na inwerkingtreding is ingediend, mag nog worden gerekend met de 3<sup>e</sup> herziening van de Nota parkeernormen auto en fiets.



### 3. Berekening van de parkeereis

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we aan de hand van de parkeernormen de parkeereis berekenen.

#### 3.1 Berekenen van de parkeereis

Op basis van de parkeernormen (vastgelegd in bijlage 1 en 2 van deze nota) berekenen we hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een ontwikkeling; de parkeereis. De parkeereis berekenen we door de hoeveelheid of de omvang van de functie(s) te vermenigvuldigen met de parkeernormen uit de bijlage. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren.

Voor de hele gemeente gelden de parkeernormen uit bijlage 1, met uitzondering van de begrensde winkelgebieden Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg. In die winkelgebieden gelden de afwijkende parkeernormen uit bijlage 2. In die bijlage staan ook de grenzen van de winkelgebieden.

Bij het berekenen van de omvang van een functie gaan we, tenzij anders vermeld, altijd uit van het bruto vloeroppervlak (bvo)<sup>1</sup> volgens NEN2580. Bij de classificatie van woningen gaan we uit van het gebruiksoppervlak (GO) volgens NEN2580. De parkeernormen staan in bijlage 1 meestal per 100 m<sup>2</sup> bvo weergegeven. Die normen passen we per 1 m<sup>2</sup> bvo toe. Dus 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo staat gelijk aan 1 parkeerplaats per 25 m<sup>2</sup> bvo.

De ruimte voor inpandig parkeren en/of laden en lossen rekenen we niet mee in het bvo of GO waarover we de parkeereis berekenen.

#### 3.2 Ondergeschikte functies

De parkeereis berekenen we over de hoofdfunctie(s) van een verblijfsobject<sup>2</sup>. Ondergeschikte functies berekenen we in principe niet apart. We beschouwen een functie als ondergeschikt als de parkeereis daarvan niet leidt tot een toe- of afname van meer dan 3 parkeerplaatsen of bij ontwikkelingen groter dan 30 parkeerplaatsen niet leidt tot een toe- of afname van meer dan 10% van de parkeereis.

*Bijvoorbeeld: een bedrijfsgebouw van 1.000 m<sup>2</sup> bvo heeft een parkeereis van 19 parkeerplaatsen. Als zich in dat gebouw een opslagruimte van 100 m<sup>2</sup> bvo bevindt, dan berekenen we opslag niet apart. De opslag is een ondergeschikte functie van het bedrijfsgebouw. Als de opslag 400 m<sup>2</sup> bvo groot is berekenen we de opslag wel apart. De parkeereis voor 600 m<sup>2</sup> bedrijfspand en 400 m<sup>2</sup> opslag is*

---

<sup>1</sup> Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

<sup>2</sup> Hierbij hanteren we de definitie van een verblijfsobject uit de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), waarbij één pand uit meerdere verblijfsobjecten kan bestaan. Bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw.

*namelijk 15 parkeerplaatsen. Omdat het verschil groter is dan 3 parkeerplaatsen beschouwen we de opslagruimte als zelfstandige functie en niet als ondergeschikte functie van het bedrijfsgebouw.*

### 3.3 Fietsparkeernormen

Bij het bepalen van de parkeereis bieden we de keuze om fietsparkeerplaatsen te realiseren, in ruil voor een lagere autoparkeernorm. Naast de kolom met reguliere parkeernormen in bijlage 1 of 2, staat daarom een kolom met fietsparkeernormen en een lagere autoparkeernorm waaraan in dat geval beide voldaan moet worden.

### 3.4 Bestaande druk op het openbaar gebied

Bij ontwikkelingen hoeft de bestaande parkeerdruk op het openbaar gebied niet verkleind te worden. De bestaande druk berekenen we door de parkeereis van de laatst actieve, legale functie(s) te bepalen volgens de actuele parkeernormen en de in paragraaf 3.1 beschreven werkwijze. Hiervan trekken we het aantal parkeerplaatsen af dat op eigen terrein aanwezig was tijdens de laatste actieve, legale functie(s).

Als er in werkelijkheid minder parkeerplaatsen zijn dan er volgens (de tekening bij) de oude vergunning zouden moeten zijn, dan rekenen we met het aantal parkeerplaatsen volgens de oude vergunning.

Het voorgaande vatten we samen in de volgende formules:

*Totale parkeereis = Parkeereis van de nieuwe functie - bestaande druk op openbaar gebied*  
*Bestaande druk op openbaar gebied = Parkeereis van de oude functie - aantal parkeerplaatsen op eigen terrein*

Bij het bepalen van de bestaande druk op het openbaar gebied kijken we niet naar fietsparkeerplaatsen. Als we bij een eerdere vergunning fietsparkeerplaatsen hebben geëist, volgens paragraaf 3.3, dan moeten deze fietsparkeerplaatsen in een nieuwe situatie worden teruggebracht of gecompenseerd worden door middel van autoparkeerplaatsen volgens de verhoudingen in bijlage 1 of 2.

Bij het bepalen van de bestaande parkeerdruk op het openbaar gebied gebruiken we een parkeerbalans (zie paragraaf 3.7). De bestaande druk op het openbaar gebied kan op verschillende momenten van de dag namelijk anders zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de herbestemming van een kantoorgebouw in een woonwijk. Overdag kan personeel van dezelfde openbare parkeerplaatsen gebruik maken waar 's nachts omwonenden parkeren. Als het kantoorgebouw wordt omgebouwd tot woningen is die ruimte er niet. Dan kan in de nachtperiode extra parkeerdruk ontstaan. Bij een ontwikkeling mag de druk op het openbaar gebied daarom niet groter worden op een ander moment van de dag. Daarop kunnen we een uitzondering maken als aantoonbaar gemaakt kan worden dat de bestaande druk op het openbaar gebied ook op andere momenten van de dag opgevangen kan worden. In paragraaf 3.7 leggen we uit hoe we de parkeerbalans berekenen aan de hand van aanwezigheidspercentages.

### 3.5 Bestaand overschot aan parkeerplaatsen

Een overschot aan parkeerplaatsen op het eigen terrein mag ingezet worden bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het overschot berekenen we door de parkeereis van de laatst actieve, legale functie(s) te berekenen volgens de actuele parkeernormen zoals in paragraaf 3.1 staat. Daarvan trekken we het aantal aanwezige parkeerplaatsen af.

### 3.6 Bestaande (fiets)parkeerplaatsen die verloren gaan

Bestaande (fiets)parkeerplaatsen die door de ontwikkeling verloren gaan, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe inrit, moeten in het plan gecompenseerd worden. Ook niet gemarkeerde parkeermogelijkheden voor auto's op de rijbaan<sup>3</sup> of in gebruik zijnde fietsparkeerruimte op bijvoorbeeld een trottoir moeten gecompenseerd worden. Daarbij geldt dat openbare (fiets)parkeerplaatsen ook openbaar gecompenseerd moeten worden.

### 3.7 Dubbelgebruik van autoparkeerplaatsen (parkeerbalans)

De parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld woningen en kantoren worden niet op hetzelfde moment gebruikt. Als in een pand verschillende functies aanwezig zijn, kan het zijn dat niet elke functie op hetzelfde moment van de dag bezoekers trekt. Met een parkeerbalans kunnen we de parkeerbehoefte op verschillende momenten van de dag bepalen, We berekenen wat het drukste moment is en wat op dat moment het aantal autoparkeerplaatsen moet zijn. Dit wordt de parkeereis. We doen dit volgens de voorgeschreven methode van CROW.<sup>4</sup> We vermenigvuldigen daarvoor de parkeernormen met de aanwezigheidspercentages op verschillende momenten van de dag. De aanwezigheidspercentages per functie staan in bijlage 3. Bij functies waarvoor geen aanwezigheidspercentage beschikbaar is, rekenen we op elk moment van de dag met 100%. We doen dit alleen als verschillende functies binnen één ontwikkeling gebruik maken van dezelfde parkeergelegenheid. De parkeerbalans combineren we niet met naburige percelen (zie 4.3.2) of met aanwezige parkeerplaatsen op gemeentegrond (zie 4.3.3).

### 3.8 Afronden parkeereis

Omdat we geen halve parkeerplaatsen kunnen realiseren, ronden we de parkeereis altijd af op een heel getal.<sup>5</sup> Bij (een combinatie met) woningbouw ronden we de parkeereis af op één cijfer achter de komma. Vanwege correctiefactoren voor parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen is het namelijk mogelijk (een berekend aantal van) bijvoorbeeld 0,8 parkeerplaats te realiseren (zie 4.1.3). We verrekenen eerst de eventuele bestaande druk op het openbaar gebied (zie 3.4) en dubbelgebruik (zie 3.7). De parkeereis ronden we pas aan het einde van alle berekeningen af.

---

<sup>3</sup> Op een 30 km/h-weg met een breedte van 5 meter of meer kan – als er geen parkeerverbod is - aan een zijde op de rijbaan geparkeerd worden.

<sup>4</sup> Op basis van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

<sup>5</sup> Voorbeeld: Een parkeereis van 4,499 ronden we af op 4. Een parkeereis van 4,500 ronden we af op 5.

### 3.9 Laden en lossen

Voor het laden en lossen van goederen geldt dat, als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte, hierin in voldoende mate moet worden voorzien. In deze nota staan hiervoor geen aanvullende normen. Wel geldt ook hierbij de bestaande druk op het openbaar gebied niet verkleind hoeft te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Als we verwachten dat wekelijks grotere voertuigen dan een bestelbus nodig zijn voor het laden en lossen, dan moeten de laad- en losplek en de rijcurves voor het maatgevende voertuig door de aanvrager onderbouwd worden.

## 4. Eisen aan parkeervoorzieningen voor auto en fiets

In dit hoofdstuk staan de (inrichtings)eisen die we stellen aan parkeervoorzieningen voor de fiets en de auto.

### 4.1 Autoparkeerplaatsen

In deze paragraaf staan eisen met betrekking tot autoparkeerplaatsen. De eisen voor fietsparkeerplaatsen komen in paragraaf 4.2 aan de orde.

#### 4.1.1 Bruikbaarheid

De parkeerplaatsen beoordelen we op bruikbaarheid en verkeersveiligheid. Daarbij toetsen we in ieder geval aan de volgende eisen:

Bruikbaarheid:

- Parkeerplaatsen en (toegangs)wegen voldoen aan de afmetingen in paragraaf 4.1.2. Er is pas sprake van een bruikbare parkeerplaats als aan de eisen is voldaan.
- Parkeerplaatsen zijn individueel te gebruiken. Twee parkeerplaatsen kunnen bijvoorbeeld niet achter elkaar op een oprit worden gesitueerd. Slechts één parkeerplaats beoordelen we dan als bruikbaar.
- Het realiseren van een nieuwe inrit of het verplaatsen van een bestaande inrit toetsen we ook aan de "beleidsnota inritvergunningen". Als volgens deze beleidsnota geen inritvergunning kan worden verkregen, zijn de parkeerplaatsen niet bruikbaar.
- Bij de functies bedrijf en kantoor wordt minimaal elke 50<sup>e</sup> parkeerplaats ingericht als gehandicaptenparkeerplaats. Bij alle overige functies (met uitzondering van wonen) wordt minimaal elke 20<sup>e</sup> parkeerplaats als gehandicaptenparkeerplaats aangelegd. Hiervoor gelden afwijkende afmetingen (zie 4.1.2). Bij ontwikkelingen met minder dan 20 of 50 parkeerplaatsen gelden geen vaste eisen voor het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen. Dan moet er naar behoefte in worden voorzien.
- Volgens het bouwbesluit moet een bouwwerk voldoende laadinfrastructuur hebben ten behoeve van elektrische voertuigen. Dat staat in afdeling 5.4. Wij hanteren de eisen die volgens het bouwbesluit op het perceel gelden ook als de parkeerplaatsen niet op eigen terrein, maar op een naburig perceel (zie 4.3.2) of op gemeentegrond (zie 4.3.3) worden gerealiseerd.
- Bij woningen moet bovendien in functionerende oplaadpunten worden voorzien, namelijk:
  - t/m 10 parkeerplaatsen: geen
  - t/m 25 parkeerplaatsen; voor 2 auto's
  - t/m 50 parkeerplaatsen; voor 4 auto's
  - t/m 75 parkeerplaatsen; voor 6 auto's etc.
- Betaald parkeren op particulier terrein mag niet leiden tot leegstand van parkeerruimte. De verkoop of verhuur van parkeerplaatsen en/of het hanteren van een parkeertarief voor parkeerplaatsen is in strijd met deze parkeernota als de beoogde doelgroep structureel uitwijkt



naar alternatieve parkeermogelijkheden in de omgeving en dit naar het oordeel van het college van B&W voor onevenredige parkeerdruk en/of parkeeroverlast in de omgeving zorgt.

- Het gebruik van een parkeerplaats mag niet beperkt worden door andere functies, bijvoorbeeld door openslaande (garage)deuren.

Verkeersveiligheid:

- Bij een parkeerplaats parallel aan de openbare weg (langs parkeren) mag geen fietspad of trottoir worden gekruist om het parkeervak te bereiken.
- Een parkeerplaats mag nooit liggen op een plek waar (gedeeltelijk) een fietspad of voetpad moet worden gevolgd om de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer te bereiken.
- Parkeerplaatsen haaks of schuin (gestoken) op de weg, staan we alleen toe op eigen terrein, of als;
  - er sprake is van een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h;
  - de weg geen deel uitmaakt van een fiets-<sup>6</sup> of busroute;
  - de intensiteit van het verkeer (na de ontwikkeling) maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt; en
  - als er geen sprake is van bezoekersintensieve functies waarbij veel parkeerwisselingen worden verwacht; zoals bij detailhandel, centrumfuncties en horeca.

### **Parkeer- of stallingsgarages**

Bij (ondergrondse) parkeer- of stallingsgarages gelden daarnaast de volgende eisen:

- Een garage toetsen we altijd aan NEN 2443 en moet *minimaal* voldoen aan de *aanbevolen* normen die daarin staan, bijvoorbeeld waar het gaat om hellingbanen.
- Bij de uitgang van een ondergrondse garage moet voor de veiligheid minimaal 5 meter tussen het einde van de hellingbaan en een voet- of fietspad of rijbaan aanwezig zijn.
- De parkeervakken en rijbanen voldoen in aanvulling op de NEN 2443 ook in een parkeer- of stallingsgarage minimaal aan de eisen uit 4.1.2 en er gelden correctiefactoren voor parkeren op eigen terrein uit paragraaf 4.1.3.

#### 4.1.2 Afmetingen

De ruimte voor het parkeren van auto's moet in ieder geval afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Dit geldt zowel voor parkeervakken, als voor rijwegen.

Deze afmetingen zijn alleen van toepassing op de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen. Bestaande parkeervoorzieningen kunnen in stand blijven en hoeven niet aangepast te worden aan deze eisen. Dit geldt ook voor bestaande toegangswegen, tenzij een bredere toegangsweg nodig is door een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

---

<sup>6</sup> We bedoelen hier primaire fietsroutes zoals we die staan in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).

Als een bestaande rij parkeerplaatsen wordt uitgebreid, mag als dit tot onlogische situaties zou leiden, van de onderstaande maatvoering worden afgeweken en mogen de bestaande afmetingen worden doorgezet.

### Langs parkeren

Een parkeervak parallel aan de weg (langs parkeren) heeft een breedte van minimaal 2,0 m en een lengte van 6,0 m (minimaal 5,0 m als het eerste of laatste parkeervak in een strook via een inrit bereikt kan worden of via een uitrijhoek van ten minste 45 graden).

Langs parkeren is bij openbare parkeerplaatsen niet mogelijk als er sprake is van een doodlopende weg zonder keermogelijkheid. Na het laatste parkeervak loopt de rijweg altijd minimaal 5,0 m rechtdoor om achteruit inparkeren mogelijk te maken.

Een rijweg langs een parkeervak is ten minste 3,50 m breed (éénrichtingsverkeer) of 4,80 m breed<sup>7</sup> (tweerichtingsverkeer).


Aan de andere kant is naast een parkeervak een uitstapstrook van ten minste 0,53 m (bij voorkeur 0,83 m) aanwezig en bij een parkeervak aan de linkerkant van een eenrichtingsweg ten minste 0,83 m.

### Gestoken parkeren

Gestoken (schuin) parkeren onder een hoek van bijvoorbeeld 30, 45 of 60 graden is mogelijk, behalve als er sprake is van een doodlopende weg zonder keermogelijkheid. Daarbij gaan we uit van de afmetingen in paragraaf 11.2.8 van de ASVV 2012 (CROW) of tabel 4A (Afmetingen van verschillende onderdelen van openbare parkeerterreinen en openbare parkeergarages bij haaks of schuin parkeren) van de NEN2443 (2013). Naast elk hoekvak wordt een vrije uitstapstrook van ten minste 0,53 m (bij voorkeur 0,83 m) aangebracht.

### Haaks parkeren

In de volgende tabel staan de minimale afmetingen bij haaks parkeren (onder een hoek van 90 graden). Tussen haakjes staan de voorkeursmaten volgens de NEN2443 (2013).

Lengte	Breedte	Rijweg
5,00 m (5,13 m)	2,40 m	5,65 m (6,67 m)
5,00 m (5,13 m)	2,45 m	5,45 m (6,33 m)
5,00 m (5,13 m)	2,50 m	5,40 m (6,00 m)
5,00 m (5,13 m)	3,50 m 	5,40 m (6,00 m)

---

<sup>7</sup> Op fiets- en busroutes of 50 km/h-wegen gelden afwijkende maten volgens de Leidraad Fysieke Leefomgeving Gemeente Soest.

Naast elk hoekvak wordt een vrije uitstapstrook van ten minste 0,53 m (bij voorkeur 0,83 m) aangebracht. Als zich op de kop van een parkeervak een trottoir bevindt, wordt parkeren met overstek gerealiseerd door het parkeervak 4,50 m lang te maken en het trottoir 0,50 m te verbreden. Als er sprake is van een doodlopende parkeerweg, loopt deze na het laatste parkeervak nog ten minste 1,50 m door, ten behoeve van het in- en uitdraaien van het laatste parkeervak.

### **Parkeren voor gehandicapten**

♿ Een gehandicaptenparkeerplaats heeft behalve langs de rijbaan of langs andere parkeervakken altijd een vrije uitstapstrook van ten minste 1,28 m naast het parkeervak. Verder gelden de bovenstaande afmetingen.

### **Garage**

Onder een garage verstaan we in deze parkeernota een ruimte bij een woning voor het stallen van een of meerdere motorvoertuigen, met een binnenmaat van minimaal 3,00 bij 6,00 m. Een garagedeur heeft een breedte van minimaal 2,30 meter (bij voorkeur 2,50 meter).

### **Inritten en toegangswegen**

Voor (openbare) wegen in een plangebied gelden de inrichtingseisen uit de 'Leidraad fysieke leefomgeving'. Inritten moeten voldoen aan de 'Beleidsregels inritvergunningen'. Hieronder staan aanvullende eisen voor toegangswegen. Dat gaat om wegen die vanaf een inrit leiden naar een parkeerterrein op eigen terrein.

De breedte van een toegangsweg voor eenrichtingsverkeer is ten minste 3,25 meter (bij medegebruik door fietsers bij voorkeur 3,75 meter). De breedte van een toegangsweg voor tweerichtingsverkeer is ten minste 4,80 meter.

Een toegangsweg voor eenrichtingsverkeer volstaat ook voor verkeer in twee richtingen in de volgende gevallen:

1. Als de lengte maximaal 50 meter is en
  - a. er maximaal 10 parkeerplaatsen door ontsloten worden bij detailhandel, centrumfuncties en horeca, of
  - b. er maximaal 25 parkeerplaatsen door ontsloten worden bij overige functies.
2. Als er voldoende passeerplaatsen<sup>8</sup> zijn én voldoende opstelruimte is zodat doorgaand verkeer op de openbare weg niet wordt gehinderd én er daarbij voldoende zicht is of een (tweekleurig) verkeerslicht wordt aangebracht.

---

<sup>8</sup> Het aantal passeerplaatsen is in deze gevallen afhankelijk van de hoeveelheid verkeersbewegingen te onderbouwen door een verkeerskundig adviesbureau, maar bedraagt minimaal 1 passeerplaats per 150 meter. Een passeerplaats heeft een breedte van 4,80 meter (inclusief de rijbaan) over een lengte van 10 meter.

De rijbaan van een toegangsweg voor eenrichtingsverkeer mag 2,75 meter zijn, mits zich aan weerszijden een obstakelvrije zone van 0,25 meter bevindt (bijvoorbeeld een trottoir op maximaal 8 cm hoogte). De minimale obstakelvrije breedte blijft dan 3,25 meter.

Een passage van 2,75 meter zonder obstakelvrije zone is ook mogelijk tussen bestaande elementen (waaronder erfgrenzen, bomen of gebouwen), mits:

- a. De lengte maximaal 15 meter bedraagt.
- b. Er bij verkeer in twee richtingen aan weerszijden voldoende opstelruimte is én er voldoende zicht is of een (tweekleurig) verkeerslicht wordt aangebracht.

Een bredere inrit dan 4,00 meter is volgens de 'Beleidsregels inritvergunningen' alleen toegestaan als dat noodzakelijk is voor de afwikkeling van het verkeer op het perceel. Dat is in elk geval het geval bij een inrit waarmee 10 of meer parkeerplaatsen worden ontsloten, zodat onafhankelijk van elkaar op en afrijden van het perceel mogelijk is.

#### 4.1.3 Openbaar parkeren bij woningen

Bij woningen moet een deel van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een samenhangende ontwikkeling van 6 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn. Dat wil zeggen bij 6 woningen ten minste 2 parkeerplaatsen en bij 7, 8 of 9 woningen ten minste 3 parkeerplaatsen etc.

Aan deze eis wordt voldaan als de parkeerplaatsen voor het openbaar verkeer openstaand zijn. Die parkeerplaatsen zijn dan voor iedereen te gebruiken. Ook mensen die geen bestemming op het perceel hebben. Openbare parkeerplaatsen liggen bij voorkeur op gemeentegrond, maar mogen ook in privaat eigendom zijn (bijvoorbeeld een mandeligheid of terrein van een vereniging van eigenaren). In dat geval moet op de situatietekening het openbare gebied gearceerd worden met een aanduiding in de legenda dat dit gebied openbaar of 'voor het openbaar verkeer openstaand' is. Bordjes die het gebruik beperken (zoals 'parkeren alleen voor bewoners') zijn dan niet toegestaan. De toegang mag wel beperkt worden voor derden die niet komen parkeren. Dat onderscheidt kan gemaakt worden op grond van artikel 461 Wetboek van strafrecht. Een bordje "verboden toegang voor onbevoegden" met de toevoeging "parkeren voor iedereen toegestaan" is daar een voorbeeld van.

In de bestaande situatie kan er een parkeerdruk op het openbaar gebied zijn (zie 3.4). Die parkeerdruk hoeft niet opgelost te worden. We gaan er (fictief) vanuit dat deze parkeerplaatsen al in het omliggende openbaar gebied aanwezig zijn. In dat geval kan daarmee ook aan de eis om in openbare parkeerplaatsen te voorzien zijn voldaan.

#### 4.1.4 Correctiefactoren bij woningen

Autoparkeerplaatsen op eigen terrein die niet voor het openbaar verkeer open staan rekenen we niet als volledige parkeerplaats. Die parkeerplaatsen worden namelijk in de praktijk minder goed gebruikt.

De parkeernorm voor woningen is een gemiddelde per woning. Bij een norm van 1 parkeerplaats per woning kan het goed zijn dat het ene huishouden geen auto heeft en de burens 2 auto's hebben. Onze normen zijn daarom gebaseerd op openbare parkeerplaatsen. Die worden door bewoners en bezoekers het meest efficiënt gebruikt. Op de oprit van een bewoner die geen auto heeft, kan de buurman namelijk zijn 2<sup>e</sup> auto niet parkeren. Ook op (grote) parkeerterreinen of in parkeergarages kunnen parkeerplaatsen met bordjes aan specifieke bewoners of gebruikers worden toegewezen. De situatie is dan hetzelfde als in het voorbeeld met de oprit.

Wij kunnen (de wijze van) het gebruik van parkeerplaatsen op eigen terrein niet afdwingen. Daarom gelden correctiefactoren voor parkeren op eigen terrein bij woningen. Bij het bepalen of een ontwikkeling voldoet aan de parkeereis rekenen we daarom met het aantal parkeerplaatsen volgens het berekeningsaantal in de onderstaande tabel.

Type parkeerplaats	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Openbaar parkeerterrein of -garage <sup>9</sup>	1	1,0	Per parkeerplaats
Niet openbaar parkeerterrein of -garage	1	0,8	Per parkeerplaats
Stallingsgarage (garage met beperkte maatvoering)	1	0,7	Per parkeerplaats
Oprit achter de voorgevelrooilijn (in de achtertuin)	1	0,6	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11,0 m diep en 2,5 m breed
Garage Bij de woning (volgens 4.1.2)	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Garagebox Op een ander perceel dan de woning	1	0,5	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep en 2,5 m breed
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12,0 m diep en 2,5 m breed

## 4.2 Fietsparkeerplaatsen

In de volgende paragrafen staan eisen met betrekking tot fietsparkeerplaatsen.

### 4.2.1 Bruikbaarheid

Op basis van de situatietekening bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, beoordelen we of de daarop aangegeven fietsparkeerplaatsen bruikbaar zijn. Daarbij stellen we de volgende kwaliteitseisen:

- Fietsparkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen in dit hoofdstuk.

---

<sup>9</sup> Alleen van toepassing als op de situatietekening het openbare gebied gearceerd is met een aanduiding in de legenda dat dit gebied openbaar toegankelijk is of 'voor het openbaar verkeer openstaand'. Zie voor een nadere uitleg paragraaf 4.1.3.



- Een fietsparkeerplaats bevindt zich op maaiveld of is bereikbaar via een helling van maximaal 5% of via een lift.
- De route naar de fietsenstalling is drempelvrij (comfortabel) en veilig.
- Eventuele tussendeuren openen mechanisch, bijvoorbeeld door een automatische deurdranger.
- De locatie van een fietsenstalling of fietsparkeervak wordt herkenbaar aangegeven.
- Een fietsparkeervak wordt bij voorkeur voorzien van een fietsparkeersysteem, zoals klemmen of aanleunhekken. Anders moet het vak worden aangelegd in een afwijkende kleur bestrating met fietssymbolen.
- Een inpanidige ruimte is vanaf de buitenruimte rechtstreeks bereikbaar en voor alle bezoekers toegankelijk.
- Een fietsparkeervoorziening op een trottoir mag niet ten koste gaan van de ruimte voor voetgangers om te passeren. De manoeuvreerruimte kan wel met een trottoir worden gecombineerd.

#### 4.2.2 Afmetingen

Een fietsparkeervak heeft een lengte van 2,0 m en breedte van 0,65 m per fiets. Daarbij moet een manoeuvreerruimte (parkeerweg) van ten minste 1,2 m breed beschikbaar zijn. Een overkapping heeft een vrije hoogte van ten minste 2,3 m. Door toepassing van een fietsparkeersysteem dat voldoet aan het Fietsparkeur<sup>10</sup> is het mogelijk om ruimte te besparen op deze afmetingen, bijvoorbeeld door een hoog-laag fietsenrek of een dubbellaagse stalling. In dat geval moet de oplossing uitgewerkt worden in de situatietekening, waarbij leverancier, model en type fietsparkeervoorziening worden aangegeven.

#### 4.2.3 Aanvullende eisen bij woningen

Bij woningbouw wordt voldaan aan de fietsparkeereis als een woning beschikt over een afsluitbare bergruimte op maaiveld om fietsen beschermd tegen weer en wind<sup>11</sup> te kunnen opbergen en bij appartementen per drie appartementen ten minste 1 fiets buiten bij de hoofdingang geplaatst kan worden.

Het vloeroppervlak van de bergruimte bij een woning is afhankelijk van het aantal fietsen dat daarin gestald moet kunnen worden, zoals bepaald in bijlage 1 bij deze nota. In de onderstaande tabel staan de benodigde afmetingen van de bergruimte.

<b>Aantal</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>
1 of 2 fietsen	5,0
3 fietsen	5,8
4 fietsen	7,3
5 fietsen	8,4
6 fietsen	9,5

<sup>10</sup> Fietsparkeur is een keurmerk dat de Stichting Fietsparkeur toekend als een fietsparkeervoorziening voldoet aan gestelde normen. Op [www.fietsparkeur.nl](http://www.fietsparkeur.nl) is een overzicht van de fietsparkeersystemen met een licentie weergegeven.

<sup>11</sup> Zoals bepaald in de NEN 2778.

Bij appartementengebouwen met kleine woningen tot 50 m<sup>2</sup> bvo mag volgens het bouwbesluit ook een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd worden. We gaan daarbij uit van een minimale oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> bvo per fiets.

Als een fietsenberging wordt gecombineerd met een garage, dan rekenen we ten behoeve van de auto 18 m<sup>2</sup> extra (3,0 x 6,0 m).

#### 4.3 Parkeren op afstand

In deze paragraaf staan eisen met betrekking tot parkeren op afstand.

##### 4.3.1 Loopafstand

Parkeerplaatsen voor fietsen bevinden zich op het perceel, in de directe nabijheid van de (hoofd)ingang van het pand of als dit niet mogelijk is, op een loopafstand van maximaal 50 meter daarvan.

Parkeerplaatsen voor auto's kunnen binnen een loopafstand van 100 meter van de (hoofd)ingang van het pand worden gerealiseerd, voor zo ver het een woonfunctie of een maatschappelijke functie betreft. Voor de functies kantoor en/of bedrijf, horeca, detailhandel en centrumfuncties geldt een maximale loopafstand van 200 meter tot de hoofdingang. Als een ontwikkeling in een parkeer(schijf)zone ligt (bijvoorbeeld in een winkelgebied), mogen de parkeerplaatsen ook binnen de aaneengesloten grenzen van deze zone liggen.

##### 4.3.2 Ligging op een naburig perceel

Parkeerplaatsen mogen binnen de loopafstand ook op een ander (privaat) perceel liggen. Op dat perceel moet dan een overschot aan parkeerplaatsen zijn op basis van de actuele parkeernormen. Alleen het overschot aan parkeerplaatsen kan gebruikt worden voor de ontwikkeling.

Om dit te regelen moet een notariële akte worden ingeschreven in het kadaster. Daarbij moet voor onbepaalde tijd en zonder ontbindende voorwaarden een erfdienstbaarheid op het perceel worden gevestigd die het gebruik van de parkeerplaatsen regelt. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het dienende (naburige) erf het benodigde aantal parkeerplaatsen in stand moet houden en moet dulden dat iedereen die zijn bestemming heeft op het heersende erf (de ontwikkeling) gebruik mag maken van de parkeerplaatsen. Daaronder zijn in elk geval, maar niet uitsluitend, bezoekers, personeel en leveranciers. De eigenaren van beide percelen kunnen in de notariële akte een retributie (betalingsregeling) afspreken en afspraken maken over beheer en onderhoud.

##### 4.3.3 Ligging op gemeentegrond

Het uitgangspunt van het verkeersbeleid is dat elke ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte voorziet. In deze parkeernota bieden we daarom geen mogelijkheid om extra parkeerdruk af te wentelen op bestaande parkeerplaatsen op gemeentegrond. Bij een lage parkeerdruk in de omgeving van een ontwikkeling behoudt de gemeente de mogelijkheid om het aantal openbare parkeerplaatsen te

beperken en de ruimte te gebruiken voor andere voorzieningen zoals groen, waterberging of afvalinzameling.

Het kan voorkomen dat in de omgeving van de ontwikkeling op gemeentegrond ruimte aanwezig is om nieuwe (fiets)parkeerplaatsen te realiseren. In een dergelijk geval kan in overleg met de gemeente bekeken worden of die ruimte gebruikt mag worden. Als daar toestemming voor komt, dan worden aanvullende (financiële) afspraken gemaakt. Op basis van een overeenkomst kunnen (fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd die de gemeente in beheer en onderhoud neemt.

Bij woningbouw bestaat de verplichting een deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers openbaar te maken (zie paragraaf 4.1.3 en 4.2.3).

## **5. Ontheffing van de parkeereis en afkoopregeling**

Hoofddoel bij een aanvraag voor een vergunning is dat de aanvrager er alles aan doet om te voldoen aan de parkeereis. In sommige gevallen is dit echter onmogelijk. Het college van B&W moet in dergelijke gevallen een afweging maken, tussen het (economische) belang van de ontwikkeling en de eventuele (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en daarmee een goede ruimtelijke ordening ex art. 3.1 Wro. In dit hoofdstuk staan daarom de uitzonderingen en afwijkingsmogelijkheden.

### 5.1 Uitzondering voor beroep of bedrijf aan huis

De gemeente Soest wil het beginnen van een kleinschalig bedrijf aan huis stimuleren. Als onder de definities van het vigerende bestemmingsplan sprake is van een beroep of bedrijf aan huis en het redelijkerwijs niet mogelijk is om de benodigde parkeerplaatsen (geheel of gedeeltelijk) op eigen terrein te realiseren, stellen we geen parkeereis. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de parkeerbehoefte op basis van de parkeereis maximaal 3,0 parkeerplaatsen bedraagt.

### 5.2 Flexibiliteitsbepaling bij kleine ontwikkelingen

We willen kleine ontwikkelingen niet tegenhouden als er maar één parkeerplaats te weinig is. Daarvoor hebben we deze flexibiliteitsbepaling. Als de parkeereis bij een ontwikkeling na afronding maximaal 5,0 parkeerplaatsen bedraagt en de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein opgelost kan worden, dan verlagen we de parkeereis met maximaal 1,5 parkeerplaats bij woningbouw of met maximaal 1,0 parkeerplaats bij andere ontwikkelingen (zonder dat we hier financiële consequenties aan verbinden). Bij ontwikkelingen tot 1,0 of 1,5 parkeerplaats kan dit ertoe leiden dat de parkeereis volledig achterwege blijft. Per perceel kan eenmalig een beroep op dit artikel worden gedaan. Bij een ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van een grotere samenhangende ontwikkeling die in delen wordt uitgevoerd passen we deze bepaling slechts een keer toe over het geheel.

### 5.3 Toepassing van mobiliteitsdiensten, zoals deelauto's

Alternatieven voor individueel autobezit, zoals deelauto's, willen wij graag stimuleren. Het effect van deze systemen schatten wij in op maximaal 3% van de parkeernorm (zie bijlage 5). Bij een gebiedsontwikkeling waar andere vormen van mobiliteit centraal staan kan het college van B&W daarom besluiten om de parkeernorm met maximaal 3% te verlagen.

### 5.4 Afkoopregeling

Een aanvrager die naar het oordeel van het college van B&W alles in het werk heeft gesteld om aan de parkeereis te voldoen (waaronder aanpassen van het bouwvolume en het zoeken naar parkeerruimte binnen de loopafstand), kan bij het college een gemotiveerd schriftelijk verzoek indienen tot (gedeeltelijke) ontheffing van de parkeereis door het storten van € 10.000,-<sup>12</sup> per ontbrekende

---

<sup>12</sup> Een onderbouwing van dit bedrag is opgenomen in bijlage 4. Dit tarief wordt niet geïndexeerd.

parkeerplaats in het parkeerfonds.

Omdat we in de parkeereis voor woningbouw niet met hele parkeerplaatsen rekenen, kunnen tekorten ontstaan op een cijfer achter de komma. In dit geval ronden we het aantal ontbrekende parkeerplaatsen altijd naar boven af op hele parkeerplaatsen. Dit doen we omdat wij een resterende verplichting om bijvoorbeeld 0,2 parkeerplaatsen aan te leggen niet over kunnen nemen en alsnog een hele parkeerplaats moeten realiseren.

De bevoegdheid om te beslissen over het gebruik van het parkeerfonds ligt bij het college van B&W. Het college van B&W kan besluiten om ontheffing te verlenen van de parkeereis in ruil voor een bijdrage in het parkeerfonds, als de realisatie van het initiatief naar de mening van het college van B&W belangrijker is dan de (tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid. Een aanvrager kan geen rechten ontlenen aan het bestaan van het fonds.

Bij dit besluit weegt het college af of we binnen een periode van 10 jaar de parkeerplaatsen binnen de in 4.3.1 bepaalde loopafstand van het bouwplan kunnen realiseren. Als het college van B&W ontheffing verleent van de parkeereis, nemen we de verplichting van de aanvrager over om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

De bijdrage in het parkeerfonds kunnen we ook gebruiken om bestaande (al dan niet voorgefinancierde) parkeerplaatsen in stand te houden. Parkeerplaatsen die we in het kader van deze afkoopregeling realiseren zijn openbaar toegankelijk. Aan het betalen van de parkeerbijdrage kan de aanvrager geen rechten ontlenen.

Een parkeerbijdrage die we ontvangen, storten we in de bestemmingsreserve parkeerfonds. Het is voor ons niet mogelijk om dit geld anders te gebruiken dan voor de aanleg en het onderhoud van parkeerplaatsen. Als we niet binnen de redelijke termijn van 10 jaar<sup>13</sup> parkeerplaatsen realiseren, betalen we het bedrag terug aan de aanvrager.

#### 5.5 Overige afwijkingen van het beleid

Burgemeester en Wethouders handelen volgens deze nota, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die door bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de doelen van deze nota. Dit is de zogenaamde inherente afwijkingsbevoegdheid die in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onder artikel 4:84 is opgenomen. Door deze opname in de Awb staat in deze nota geen specifieke hardheidsclausule.

---




<sup>13</sup> Volgens jurisprudentie is een periode van 10 jaar acceptabel. NB: De gemiddelde ontwikkeltijd van een bouwplan is 7 a 8 jaar.






## Bijlage 1 Parkeernormen




Hieronder staan de tabellen, waarin staat welke parkeernorm voor welke functie van toepassing is. De parkeernormen gelden ook voor naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen functies die niet in de onderstaande tabellen staan. Voor andere functies stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeereis per geval vast.

In de Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg gelden afwijkende parkeernormen. De grenzen van die winkelgebieden en de parkeernormen die daar gelden staan in bijlage 2.

Achter elke functie staat eerst de reguliere parkeernorm (  ). In de kolom daarna staat aangegeven aan welke autoparkeernorm moet worden voldaan als ook wordt voldaan aan de fietsparkeernorm (  +  ).

### Wonen

Type		 + 	Eenheid
Woning tot en met 40 m <sup>2</sup> GO	0,7	0,65 1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m <sup>2</sup> GO	0,9	0,8 2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m <sup>2</sup> GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m <sup>2</sup> GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m <sup>2</sup> GO	1,7	1,6 5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m <sup>2</sup> GO	1,9	1,8 5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m <sup>2</sup> GO	2,0	1,9 6,0	per woning
Woning van 131 m <sup>2</sup> GO of groter	2,2	2,1 6,0	per woning

Uitsluitend voor toegelaten instellingen		 + 	Eenheid
Sociale huurwoning tot en met 55 m <sup>2</sup> GO	0,7	0,65 2,0	per woning
Sociale huurwoning van 56 tot en met 70 m <sup>2</sup> GO	1,0	0,9 3,0	per woning
Sociale huurwoning van 71 m <sup>2</sup> GO of groter	1,3	1,2 4,0	per woning




De benodigde afmetingen van bergingen bij woningen om voldoende fietsen te kunnen stallen staan in paragraaf 4.2.3. In paragraaf 4.1.3, 4.1.4 (auto) en 4.2.3 (fiets) staan aanvullende eisen aan parkeren bij woningbouw, zoals maatvoering. Parkeerplaatsen voor auto's op eigen terrein tellen we niet altijd als volledige parkeerplaats. In paragraaf 4.1.4 staan correctiefactoren.

De bovenstaande auto- en fietsparkeernormen bij woningbouw gelden voor alle typen woningen, dus inclusief kamerverhuur (per kamer), intra- en extramurale zorg en verpleeg- en verzorgtehuizen, seniorenwoningen, aanleunwoningen en serviceflats. Deze normen gelden dan per wooneenheid. Alleen binnen de bestemming maatschappelijk hebben zorgwoningen een afwijkende norm (zie maatschappelijk- zorg).




De genoemde oppervlaktes betreffen de privégedeelten. Voor gemeenschappelijke ruimtes binnen bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren of zorginstelling gelden geen parkeernormen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde werkzaamheden en deze ruimtes niet door derden worden gebruikt.

De normen voor sociale huurwoningen gelden uitsluitend voor toegelaten instellingen volgens artikel 19 van de Woningwet. Het gaat om "Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten (uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam)".

### Bedrijf en/of kantoor



Type		 + 	Eenheid
Bedrijfsgebouw <i>Alle bedrijven, niet zijnde kantoor of loods/opslag, waaronder ook transport- en garagebedrijven en internetwinkels (zonder afhaalfunctie).</i>	1,9	1,8 1,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoor <i>Een ruimte die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.</i>	1,9	1,8 1,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Loods/opslag <i>Bedrijfsgebouw (of een volgens paragraaf 3.2 niet ondergeschikt deel daarvan) dat uitsluitend dient voor het opslaan van goederen.</i>	0,9	0,85 0,6	100 m <sup>2</sup> bvo

### Detailhandel en centrumfuncties

Type		 + 	Eenheid
Commerciële dienstverlening <i>Dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, bankfilialen en andere financiële dienstverleners, advocaten- en makelaarskantoren, kopieerservice, videotheken, kap- en schoonheidssalons, stomerijen en wasserettes, schoen- en kledingmakers en internetwinkels (met afhaalfunctie).</i>	2,9	2,8 2,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Perifere detailhandel <i>Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:</i> - detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, sanitair, land bouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; - grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering; - tuincentra en detailhandel in bulk-dierenbenodigdheden / hobbyartikelen; - bouwmarkten.	2,4	2,35 0,4	100 m <sup>2</sup> bvo en 100 m <sup>2</sup> onbebouwd terrein (excl. parkeerruimte voor bezoekers)
Grootschalige detailhandel <i>Een vestiging van detailhandel met een minimum winkelvloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> per vestiging in één branche, met uitzondering van de branches food (zoals supermarkten) en perifere detailhandel.</i>	7,3	7,25 0,4	100 m <sup>2</sup> bvo



Supermarkt <i>Zelfbedieningswinkel voor hoofdzakelijk levensmiddelen.</i>	4,4	4,2	2,9	100 m <sup>2</sup> bvo
Detailhandel <i>Alle overige detailhandel.</i>	4,0	3,8	2,7	100 m <sup>2</sup> bvo

## Horeca

Type			Eenheid
Horeca <i>Alle horeca inclusief zalencentrum, congresgebouw, partycentrum en casino, exclusief hotelfuncties.</i>	8,0	7,5 13,2	100 m <sup>2</sup> bvo
Hotel <i>Waaronder ook motel, pension, jeugdherberg, bed and breakfast en bungalowpark Exclusief horecafuncties.</i>	0,35	0,3 0,6	slaapplaats
Camping <i>Exclusief overige (horeca)functies.</i>	1,2	1,1 2,0	(stand)plaats

Terrassen maken onderdeel uit van de aanpalende horeca. Veelal werken het terras en de inbandige horeca als communicerende vaten. Daarom rekenen we een terras niet apart mee voor zo ver het aantal m<sup>2</sup> van het terras kleiner is dan het GO van het verblijfs gedeelte van de inbandige horecavoorziening. De normering voor het meerdere is gelijk aan die van de aanpalende horeca.

## Maatschappelijk - zorg




Type			Eenheid
Praktijk <i>Waaronder gezondheidscentrum, huisarts, tandarts, consultatiebureau, (fysio)therapeuten en dierenarts.</i>	2,3	2,2 1,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Apotheek	1,9	1,5 7,3	100 m <sup>2</sup> bvo
Ziekenhuis	1,7	1,65 0,9	100 m <sup>2</sup> bvo
Verenigingsgebouw <i>Waaronder dagbesteding.</i>	3,0	2,7 5,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Zorgwoning <i>Woning voor intramurale zorg binnen de bestemming maatschappelijk, onafhankelijk van het oppervlak van de woning.</i>	0,6	0,55 0,5	per woning

Voor gemeenschappelijke ruimtes in een gebouw met zorgwoningen gelden geen parkeernormen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde werkzaamheden en deze ruimtes niet door derden worden gebruikt. De aanvullende eisen bij woningbouw zoals in paragraaf 4.1.3, 4.1.4 (auto) en 4.2.3 (fiets) zijn niet van toepassing op zorgwoningen.




## Maatschappelijk - onderwijs

Type			Eenheid
Kinderdagverblijf <i>Waaronder ook crèche, peuterspeelzaal, gastoudergezin en BSO.</i>	4,0	3,6 6,6	100 m <sup>2</sup> bvo
Basisschool	2,6	2,1 9,1	100 m <sup>2</sup> bvo
Middelbare school en/of ROC	1,0	0,8 14,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Hogeschool en/of universiteit	2,3	2,1 3,8	100 m <sup>2</sup> bvo
Avondonderwijs	10,8	10,3 17,8	100 m <sup>2</sup> bvo

## Maatschappelijk – sport en recreatie

Type		 + 	Eenheid
Verenigingsgebouw <i>Waaronder ook sportkantine.</i>	3,0	2,6 5,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Tribune	0,2	0,18 0,1	zitplaats
Sporthal <i>Waaronder ook sportzaal en squashcentrum.</i>	2,5	2,3 4,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Sportschool <i>Waaronder ook fitnesscentrum en dansstudio.</i>	4,5	4,3 3,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Sportveld <i>Exclusief verenigingsgebouw.</i>	0,2	0,15 0,6	100 m <sup>2</sup> netto terrein
Tennisveld <i>Waaronder ook tennishal, exclusief verenigingsgebouw.</i>	0,5	0,45 0,8	100 m <sup>2</sup> bvo / netto terrein
Kunstijsbaan	2,1	1,9 3,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Golfbaan <i>Waaronder ook pitch and putt.</i>	6,0	5,5 9,9	hole
Manege	0,4	0,35 0,7	box
Zwembad <i>Zowel overdekt als openlucht.</i>	12,4	11,9 24,0	100 m <sup>2</sup> bassin
Wellnesscentrum <i>Waaronder ook thermen, kuurcentrum, sauna en hammam.</i>	6,8	6,3 11,2	100 m <sup>2</sup> bvo
Bowlingcentrum	2,4	2,2 4,0	baan

## Maatschappelijk – overig

Type		 + 	Eenheid
Overheidsgebouw <i>Zoals gemeentehuis, politiebureau, brandweerkazerne, rechtbank en gebouwen van Defensie.</i>	1,9	1,8 1,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Cultureel centrum <i>Waaronder ook verenigingsgebouw of buurt- en wijkcentrum.</i>	3,0	2,6 5,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Bibliotheek	0,9	0,7 3,0	100 m <sup>2</sup> bvo
Museum	0,9	0,8 1,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Indoorspeeltuin	4,8	4,3 7,9	100 m <sup>2</sup> bvo
Theater <i>Waaronder ook schouwburg, bioscoop, filmtheater en filmhuis.</i>	7,1	6,8 4,3	100 m <sup>2</sup> bvo
Openluchttheater	0,2	0,15 0,3	zitplaats
Religiegebouw <i>Waaronder ook kerk en moskee.</i>	7,1	6,6 11,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Penitentiare inrichting	0,3	0,25 0,5	cel
Begraafplaats <i>Waaronder ook crematorium.</i>	30,0	29,0 5,0	gelijktijdige uitvaart

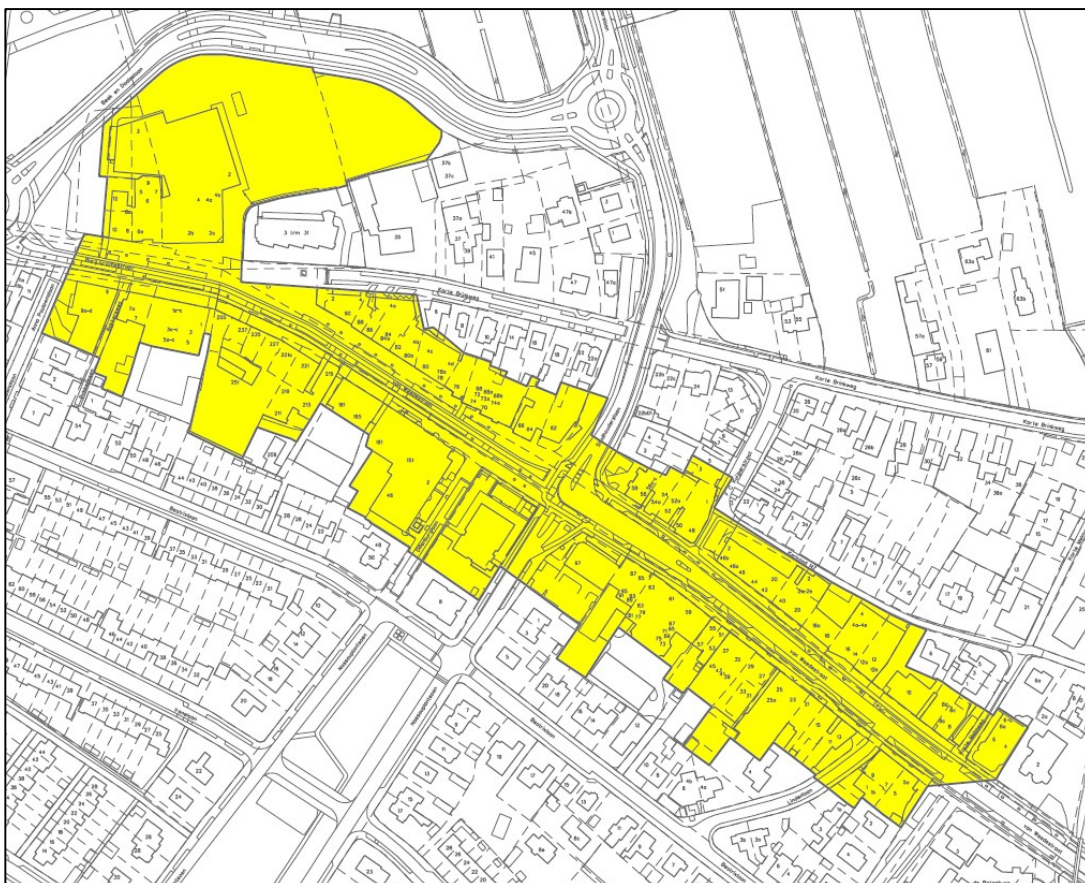
## Bijlage 2 Parkeernormen centrumgebieden

Voor de Winkelpromenade Soestdijk, winkelgebied Soest-Zuid en winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg gelden afwijkende parkeernormen voor detailhandel, centrumfuncties en horeca. In deze bijlage staan eerst kaarten met de grenzen van de winkelgebieden. Daarna staan de parkeernormen voor deze gebieden.

### Grenzen winkelgebieden

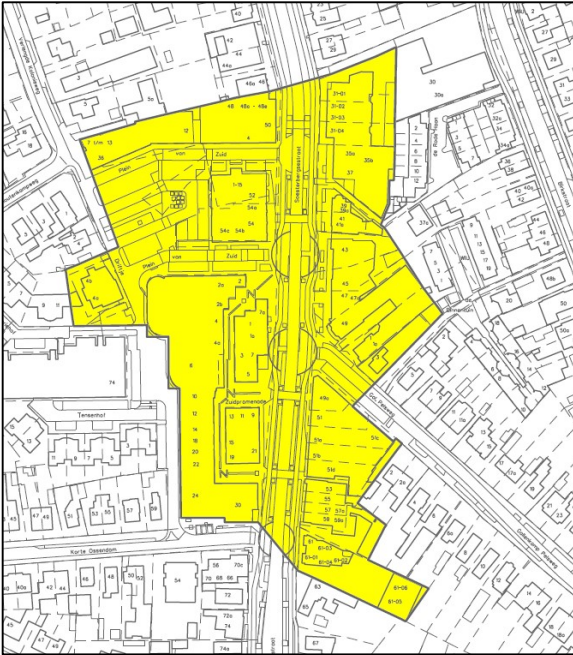
In de onderstaande afbeeldingen hebben we de winkelgebieden gedefinieerd waarbinnen we rekenen met parkeernormen in deze bijlage in plaats van bijlage 1.

#### 1. Winkelpromenade Soestdijk





## 2. Winkelgebied Soest-Zuid



## 3. Winkelgebied Rademakerstraat te Soesterberg



### **Parkeernormen**

De onderstaande parkeernormen zijn alleen geldig in de bovenstaande gebieden. Als een ontwikkeling gedeeltelijk binnen het gearceerde gebied valt, dan gelden voor de hele ontwikkeling de onderstaande normen.




### **Wonen**

*volgens bijlage 1*




### **Bedrijf en/of kantoor**

*volgens bijlage 1*

## Detailhandel en centrumfuncties

Type		 + 	Eenheid
Centrum <i>Alle vormen van detailhandel, inclusief commerciële dienstverlening, perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en supermarkten zoals gedefinieerd in bijlage 1.</i>	4,0	3,8 2,7	100 m <sup>2</sup> bvo

## Horeca

Type		 + 	Eenheid
Centrum <i>Alle horeca exclusief hotelfuncties.</i>	4,0	3,8 2,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Hotel <i>Waaronder ook motel, pension, jeugdherberg, bed and breakfast en bungalowpark Exclusief horecafuncties.</i>	0,35	0,3 0,6	slaapplaats
Camping <i>Exclusief overige (horeca)functies.</i>	1,2	1,1 2,0	(stand)plaats

*Terrassen maken onderdeel uit van de aanpalende horeca. Veelal werken het terras en de inbandige horeca als communicerende vaten. Daarom rekenen we een terras niet apart mee als het aantal m<sup>2</sup> van het terras kleiner is dan het bvo van het verblijfs gedeelte van de inbandige horecavoorziening. De normering voor het meerdere is gelijk aan die van de aanpalende horeca.*

## Maatschappelijk – alle categorieën

*volgens bijlage 1*

### Bijlage 3 Aanwezigheidspercentages

	werkdag - ochtend	werkdag - middag	werkdag - avond	werkdag - nacht	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Wonen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Zorgwoning	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
Bedrijf en/of kantoor	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	100%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	100%
Supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	100%
Horeca	30%	40%	90%	0%	95%	70%	100%	70%
Sport en recreatie binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
Sport en recreatie buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
Praktijk en/of apotheek	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Ziekenhuis	75%	100%	60%	25%	60%	60%	60%	60%
Onderwijs	100%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	0%	70%	75%	0%	75%
Museum	20%	45%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
Bioscoop, theater, podium	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%

## **Bijlage 4 Onderbouwing tarief parkeerbijdrage**

De parkeerbijdrage stellen we gelijk aan de gemiddelde reële stichtingskosten van een parkeervoorziening. Daarmee borgen we dat we ook daadwerkelijk de aan te leggen parkeerplaatsen kunnen betalen, zonder zelf extra middelen beschikbaar te stellen. Hoewel dat mogelijk niet in alle gevallen lukt, is het uitgangspunt van het parkeerfonds dat deze kostenneutraal functioneert. Voor het hele grondgebied van de gemeente hanteren we een gelijke parkeerbijdrage. We hebben geen onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden.

De kosten bestaan uit:

- a. kosten voor het beschikbaar stellen of verwerven van de gronden
- b. stichtingskosten van de parkeervoorziening
- c. kosten voor beheer en onderhoud van de voorziening
- d. kosten voor ambtelijke voorbereiding en instandhouding van het parkeerfonds

### A. Grondprijs

Het gemiddelde ruimtebeslag dat nodig is voor het aanleggen van een parkeerplaats in de openbare ruimte komt neer op circa 25 m<sup>2</sup>. Hierbij rekenen we met het parkeervak zelf en de wegen en voorzieningen die tot het parkeervak leiden.

De grondprijs hebben we berekend op basis van de gemiddelde grondprijs die we hanteren voor snippergroen (€ 210,- per m<sup>2</sup>); er vanuit gaande dat de voorzieningen over het algemeen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

De grondprijs bedraagt daarmee **€ 5.250** (25 x € 210) per parkeerplaats.

### B. Stichtingskosten

De bouwkosten van een parkeervoorziening lopen sterk uiteen. Factoren zoals grondslag, bodemopbouw en grondwaterstand zijn in grote mate bepalend voor de hoogte van de bouwkosten. Daar waar deze factoren gunstig zijn kost het aanleggen van een parkeerplaats op maaiveld inclusief de wegen en voorzieningen die tot het parkeervak leiden ongeveer € 3.500,-.

De stichtingskosten bedragen daarmee **€ 3.500** per parkeerplaats.

### C. Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de parkeervoorzieningen die we realiseren, worden binnen het regulier onderhoud meegenomen. Dit betekent dat er bij gebruik van het fonds sprake is van areaaluitbreiding van het gemeentelijk verhard oppervlak. Via de reguliere begrotingscycli nemen we dit mee in een toename van de beheer- en onderhoudskosten. Deze kosten komen daarmee voor rekening van de gemeente. Voor beheer- en onderhoudskosten rekenen we **€ 900,-** per parkeerplaats.

### D. Apparaatskosten

Het gebruik maken van het parkeerfonds betekent dat de gemeente een verplichting van een aanvrager overneemt. Dat brengt met zich mee dat we binnen de gestelde periode een plan moeten voorbereiden en uitwerken om een parkeervoorziening te realiseren. Hierbij moeten we mogelijk ook procedures doorlopen. Dat gaat ten koste van de ambtelijke capaciteit voor andere, reguliere werkzaamheden. Daarnaast hebben we te maken met ambtelijke inzet voor financieel beheer, verantwoording en instandhouding van het fonds. We schatten in dat per parkeerplaats gemiddeld 20 uur nodig is.

De apparaatskosten bedragen daarmee **€ 1.800** per parkeerplaats.

De totale kosten van een parkeervoorziening komen daarmee op:

Kosten voor het beschikbaar stellen of verwerven van de gronden	€ 5.250,00
Stichtingskosten van de parkeervoorziening	€ 3.500,00
Kosten voor beheer en onderhoud van de voorziening	€ 900,00
Kosten voor ambtelijke voorbereiding en instandhouding van het parkeerfonds	<u>€ 1.800,00</u>
TOTAAL	€ 11.450,00

Dit ronden we af op **€ 10.000,-** per parkeerplaats. De gemeente neemt daarmee een verlies van ongeveer € 1.450 per parkeerplaats die wordt afgekocht via deze regeling. Dit verlies betreft hoofdzakelijk kosten voor het ambtelijk apparaat, wat moet worden opgevangen binnen de reguliere begroting van de gemeente.



## **Bijlage 5    Waarom deelauto's geen effect hebben op de parkeernorm**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen ontwikkelaars steeds vaker inzetten op het gebruik van deelauto's. Dat is een goede ontwikkeling in het kader van de energietransitie. Projectontwikkelaars en woningcorporaties zien deelauto's vooral als alternatief voor het aanleggen van dure parkeerplaatsen. Zij vragen ons om de parkeernorm te verlagen. Dat klinkt logisch. In deze paragraaf proberen we antwoord te geven op een viertal vragen.

1. Waarom het stimuleren van het gebruik van deelauto's een goed idee is.
2. Waarom we in Soest in moeten zetten op 'lenen van de burens' (peer-to-peer) en niet op de klassieke (commerciële) deelauto.
3. Waarom deelauto's minder parkeerplaatsen in beslag nemen en toch de parkeernorm niet omlaag kan.
4. Waarom we ontwikkelingen met sociale huurwoningen en seniorenwoningen minder geschikt vinden voor deelauto's.

### Samenvatting

Het stimuleren van deelauto's is een goed idee. Het draagt bij aan meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer en lagere CO<sub>2</sub>-emissies. Daarbij is het belangrijk om goed naar de doelgroep te kijken. Vooral jongvolwassenen en huishoudens met veel tweede of derde auto's lijken deelauto's te gebruiken. Om een deelauto te kunnen exploiteren heb je ongeveer 1.000 woningen nodig, met een hoge stedelijke dichtheid. Dat is in Soest niet haalbaar. Daarom adviseren we om in te zetten op lenen van de burens (peer-to-peer systemen). De maximale potentie is 3% minder auto's. Dan heb je wel 2x meer gebruikers nodig dan nu in Amsterdam. Het effect op korte termijn is daarom veel kleiner. En omdat we parkeernormen afronden op 1 cijfer achter de komma is er geen verschil. Daarom kan de parkeernorm niet omlaag. Bij hele grote ontwikkelingen kunnen we wel nadenken over een paar parkeerplaatsen minder.

### 1. Waarom het stimuleren van het gebruik van deelauto's een goed idee is.

Eerst wat feiten over autodelen op een rij:

- Volgens berichtgeving van CBS in maart 2020 groeit het aantal auto's in Nederland nog altijd harder dan het aantal inwoners boven de 18 jaar. Dat legt een steeds grotere druk op de openbare ruimte. Autodelen maakt dat er minder parkeerruimte nodig is.
- Het autobezit van autodelers neemt gemiddeld met 30 procent af ten opzichte van de situatie voordat ze een deelauto gingen gebruiken.
- Autodelers rijden ongeveer 15 tot 20 procent minder autokilometers dan voordat ze met autodelen begonnen. Ze kiezen vaker voor een alternatief, zoals de fiets of het openbaar vervoer.

- Doordat autodelen leidt tot verminderd autobezit en autogebruik, dalen de hieraan gerelateerde CO2-emissies met gemiddeld 8 tot 13 procent.

Dit zijn allemaal redenen waarom het een goed idee is om het gebruik van deelauto's te stimuleren. Het sluit ook aan bij de doelstellingen in ons Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersbeleid en op het gebied van de Energietransitie.

## 2. Waarom we in Soest in moeten zetten op 'lenen van de burens' (peer-to-peer) en niet op de klassieke (commerciële) deelauto.

De klassieke deelauto gaat het in Soest niet redden. In de jaren '90 dachten we dat 40% van de Nederlanders in 2010 een deelauto zou gebruiken. GreenWheels probeerde het in Soest, maar het marktaandeel blijft beperkt (ze hebben nu 3 deelauto's in heel Soest staan). De stedelijke dichtheid en het potentiële aantal gebruikers zijn daarvoor in Soest te laag. En dat blijven ze in de toekomst waarschijnlijk ook. We leggen dat verderop uit.

Een interessantere ontwikkeling zijn carsharing platforms of peer-to-peer systemen (lenen van je burens). De stijging van het aantal deelauto's is de laatste jaren veruit het sterkst in deze groep. Deze ontwikkeling is nog relatief nieuw en heeft nu al een groter marktaandeel dan de klassieke deelauto. Toch gaat de ontwikkeling nog minder snel dan bijvoorbeeld het delen van woningen (Airbnb). Het is daarom vanuit de energietransitie interessant om te bekijken of we dit kunnen stimuleren. Het is tegelijkertijd een ontwikkeling waar de overheid of projectontwikkelaars minder invloed op hebben. Net als bij Airbnb komt deze ontwikkeling volledig vanuit de markt en kunnen we deze systemen alleen stimuleren en/of reguleren.

### Onderbouwing

Hoewel de huidige omvang van het deelautogebruik nog gering is, geeft bijna 20 procent van de Nederlanders aan open te staan voor een of andere vorm van autodelen. Zij vormen het theoretisch potentieel. Doordat slechts een deel van deze Nederlanders ook daadwerkelijk tot autodelen zal overgaan, komt het werkelijke potentieel voor autodelen lager uit. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid schat dat de helft van de 20 procent potentiële autodelers in een toekomstig jaar in meer of mindere mate gebruik gaat maken van de deelauto. Dat betekent maximaal circa 800.000 deelautogebruikers in Nederland. Dat staat in hun rapport 'Mijn auto, jouw auto, onze auto' uit 2015.

Een aandeel van 10% werkelijke autodelers is erg hoog. In Amsterdam zitten we op dit moment op ongeveer 5% van de inwoners die gebruik maakt van deelauto's. Het is daarom niet realistisch om te verwachten dat binnen afzienbare tijd ook 10% van de inwoners in Soest een deelauto gaat gebruiken. Het is realistischer om uit te gaan van 1% van de Soester bevolking die een deelauto gebruikt.

Een van de belangrijkste factoren voor het stimuleren van deelauto's is namelijk het lokale verkeers- en vervoersbeleid. Daarbij moet je denken aan een duidelijk op de deelauto afgestemd parkeerbeleid, zoals parkeervergunningen voor deelauto's en hoge parkeertarieven voor privéauto's. Dat is vooral in

stedelijke gebieden zoals in Amsterdam en Utrecht realistisch en aan de orde van de dag. We verwachten daar in de woongebieden binnen de gemeente Soest geen draagvlak voor.

Een belangrijke constatering is ook dat de meeste gebruikers van een deelauto daarvoor een tweede of derde auto wegdoen. In gebieden met sterke parkeerregulering is dat eerder het geval, omdat je daar geen vergunning voor krijgt. In Soest heb je nog altijd de mogelijkheid om je tweede auto in een omliggende woonwijk te parkeren, waardoor de noodzaak om te gaan autodelen kleiner wordt. Autodelen gebeurt hier vooral uit kostenoverwegingen (als iemand weinig kilometers rijdt) of ideologische overwegingen.

Een klassieke (commerciële) deelauto heeft volgens CROW 15 tot 18 gebruikers nodig om rendabel te kunnen zijn. GreenWheels heeft gemiddeld 24 gebruikers per geplaatste deelauto. Als je uitgaat van 1% van de bevolking die een deelauto gebruikt, heb je 1.500 tot 1.800 bewoners nodig binnen de loopafstand van de deelauto om deze te kunnen exploiteren. Dan hebben we het over bijna 1.000 woningen. Bovendien moet de dichtheid van de bebouwing dan ook nog zo hoog zijn dat de deelauto op een redelijke loopafstand staat. En één deelauto is onvoldoende om de beschikbaarheid te garanderen. Je moet dus eigenlijk aan nog veel grotere ontwikkelingen denken met een (zeer) hoge stedelijkheidsgraad.

Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid constateert tot slot dat de maatschappelijke kosteneffectiviteit van autodelen rond nul ligt. Dat wil zeggen dat autodelen, afhankelijk van de context, óf net wel óf net niet maatschappelijk kosteneffectief is. Dat betekent volgens ons ook dat autodelen commercieel nauwelijks kosteneffectief of winstgevend kan zijn. De baten bestaan namelijk voor een belangrijk deel uit maatschappelijke baten en ook de gebruikers hebben netto baten om ze aan het systeem te kunnen binden. Op basis van bovenstaande cijfers is onze inschatting dat klassieke deelauto in Soest in de huidige markt (zonder subsidies) dan ook niet significant kan bijdragen aan onze doelstellingen.

### 3. Waarom deelauto's minder parkeerplaatsen in beslag nemen en toch de parkeernorm niet omlaag kan.

Dat lijkt op het eerste gezicht nogal tegenstrijdig. Minder parkeerplaatsen betekent namelijk ook een lagere parkeernorm. Sommige gemeenten hanteren een beleid dat bij woningbouwprojecten waarbij een deelauto structureel deel uitmaakt van het woonaanbod per deelauto vier parkeerplaatsen minder nodig zijn. In steden als Amsterdam en Utrecht scheelt het al snel tientallen parkeerplaatsen. Dit heeft echter vooral te maken met de wet van de grote getallen.

Stel dat we ooit bereiken dat in Soest 10% van de huishoudens een deelauto gebruikt. Uit onderzoek blijkt dat huishoudens die autodelen ongeveer 30% minder auto's hebben. Dan hebben we het over een verlaging van de parkeernorm met 3%. De parkeernorm van 1,5 per woning wordt dan 1,46.

Vooralsnog is dat echter wensdenken. Je hebt dan 2x meer gebruikers dan nu in Amsterdam. Zoals we hiervoor aangaven is het realistischer om er vanuit te gaan dat 1% van de Soesters een deelauto gaat

gebruiken. We hebben het dan over een parkeernorm die daalt van 1,5 naar 1,496. Omdat we parkeernormen afronden op 1 cijfer achter de komma is er in beide gevallen geen verschil. Daarom kan de parkeernorm niet omlaag. Bij hele grote ontwikkelingen kunnen we wel nadenken over een paar parkeerplaatsen minder.

Projectontwikkelaars denken af en toe dat de parkeernorm wel 20% omlaag kan als ze deelauto's plaatsen. Dat is niet realistisch. De kans is dan groot dat een ontwikkelaar nu minder parkeerplaatsen realiseert (daarmee op korte termijn geld bespaard) en op lange termijn de commerciële deelauto niet meer kan of wil financieren. Ruimtelijk kunnen we in stand houding daarvan niet afdwingen. We worden dan alsnog met een parkeerprobleem geconfronteerd dat we niet op kunnen lossen.

Tot slot nog een vergelijking met de gemeente Amersfoort. In de Hogewegzone doet Amersfoort een pilot met een Mobility as a Service (MaaS) concept met onder andere deelauto's. Bewoners krijgen een pasje voor het gebruik van deelauto's, openbaar vervoer of een taxi. De gemeente legt binnen deze 'proeftuin' 40 parkeerplaatsen minder aan op ruim 1.000 parkeerplaatsen. We hebben het dan over een verlaging van de parkeernorm van 4%. Wat ons betreft is dat zeer ambitieus. Dit gebied is qua stedelijkheidsgraad en alternatieve vervoerwijzen (fietsafstand naar voorzieningen, openbaar vervoer) niet één-op-één te vergelijken met Soest. Een dergelijk grote verlaging van de parkeernorm raden we op basis van de bovenstaande cijfers daarom ook af.

#### 4. Waarom we ontwikkelingen met sociale huurwoningen en seniorenwoningen minder geschikt vinden voor deelauto's.

De bovenstaande cijfers kan je bovendien niet zomaar op elke ontwikkeling plakken. Het zijn gemiddelden, waarbij het belangrijk blijft om goed na te denken over de doelgroep die je wilt bereiken. Een paar voorbeelden.

- De deelauto komt bij huishoudens vooral in de plaats van de tweede of derde auto. Voor een succesvolle proef met deelauto's zoek je daarom een doelgroep met een relatief hoog autobezit. Bij sociale huurwoningen is het autobezit traditioneel laag en zijn er weinig huishoudens met een tweede of derde auto. De kans dat zij een auto inruilen voor een deelauto is dan ook klein. Het risico bestaat zelfs dat het autogebruik toeneemt, omdat bewoners de beschikking over een extra (deel)auto krijgen. Dat staat haaks op onze doelstellingen voor het stimuleren van deelauto's.
- Jongvolwassenen staan meer open voor autodelen dan ouderen. Bezit is voor hen niet per se nodig. Toegang ertoe op het door hen gekozen moment is veel belangrijker. Volgens het CBS is het autobezit in de leeftijdsgroep 18-30 jaar gedaald tussen 2005 en 2015. Autodelen lijkt daarom meer kansrijk bij starterswoningen dan bij seniorenwoningen.



**Gemeente Soest**



## **Bijlage 2    Uitwerkingsdocument SPVE en BKP**



# Uitwerkingsdocument SPVE en BKP Dalweg Soest



Gemeente  
Soest





## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Soest  
Rotterdam, 17 februari 2022

JAAP GRABER

in samenwerking met

**BGSV** | bureau voor stedenbouw en landschap



# **Uitwerkingsdocument**

## **SPVE en BKP**

### **Dalweg Soest**

## **Inhoud**

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
---------------------------	----------

### **Deel 1 -Stedenbouwkundig Programma van Eisen**

<b>3. Groen landschap water .....</b>	<b>11</b>
---------------------------------------	-----------

<b>4. Functies .....</b>	<b>17</b>
--------------------------	-----------

<b>5. Duurzaamheid .....</b>	<b>19</b>
------------------------------	-----------

<b>6. Verkeer en Parkeren .....</b>	<b>21</b>
-------------------------------------	-----------

<b>7. Milieutechnische uitgangspunten .....</b>	<b>27</b>
---	-----------

### **Deel 2 - ruimtelijk kader**

<b>8. De kernwaarden .....</b>	<b>31</b>
--------------------------------	-----------

<b>9. Ruimtelijke hoofdopzet .....</b>	<b>33</b>
--	-----------

<b>10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....</b>	<b>43</b>
--	-----------

<b>11. Beeldkwaliteit architectuur .....</b>	<b>45</b>
--	-----------

<b>12. Beeldkwaliteit buitenruimte .....</b>	<b>53</b>
--	-----------

### **Deel 3 - Bijlage**

<b>Proefverkeveling .....</b>	<b>67</b>
-------------------------------	-----------



# GEBIEDSVISIE DALWEG

Sociaal Fysiek Verbonden



Concept versie 5 maart 2020

Gemeente  
Soest





# 1. Inleiding

De gebiedsontwikkeling Dalweg betreft het gebied tussen de Beukenlaan en de Soesterengweg. Aan de noordzijde van de Dalweg betreft het de locatie van sporthal Beukendal, het politiekantoor, de omgeving van het gemeentehuis en de openbare ruimte tot de aan de noordzijde gelegen woonbebouwing. Aan de zuidzijde van de Dalweg bestaat het gebied uit de (openbare) omgeving van sportboulevard De Engh, medisch centrum Meander en wooncomplex Molenschot. Voor het gehele gebied is in november 2020 de Gebiedsvisie Dalweg vastgesteld.

Aanleiding voor de ontwikkeling is het verdwijnen van het politiekantoor en de sporthal aan de noordzijde en de vernieuwing van de sportboulevard aan de zuidzijde. Op de vrijgekomen gronden aan de noordzijde ontstaat ruimte voor het toevoegen van woningbouw, van groen en het versterken van de ontmoetingsfunctie. De wens van de gemeente om van het gemeentehuis meer een toekomstbestendig gemeentehuis met meerdere publieke functies te maken, is een onderdeel van de totale visie waarbij verbinden en ontmoeten belangrijke pijlers zijn. Dit onderdeel wordt in dit uitwerkingsdocument SPVE en BKP niet direct meegenomen. Het gemeentehuis ligt midden in het plangebied en is binnen de visie een belangrijk puzzelstuk. Over het toekomstbestendige gemeentehuis, wat overigens een werktitel is en geen definitieve benaming, volgt een apart besluitvormingstraject.

De ontwikkeling biedt kansen om de kwaliteit van het groen te vergroten, het gebied meer toekomstgericht te maken, en tegelijkertijd wensen uit de woonvisie te realiseren. In de Gebiedsvisie is beschreven dat het gaat om een integrale ontwikkeling die is gebaseerd op drie kernwaarden: landschap en groen, samenleving centraal en toekomstbestendig leefklimaat. In de uitwerking van verschillende deellocaties worden de kernwaarden verder geconcretiseerd. De volgende vier deellocaties zijn te onderscheiden; rondom het gemeentehuis, rondom de sportboulevard, de Dalweg zelf en (het voorterrein van) Molenschot/Meander. De verschillende deellocaties volgen in hun uitwerking een eigen traject, maar passen allen binnen de ambities van de gebiedsvisie en dragen bij aan het realiseren van de kernwaarden.

Aanvullend op de gebiedsvisie worden twee documenten opgesteld die de kaders aangeven voor ontwikkelingen. Een globaal bestemmingsplan (met uit te werken woonbestemming) die de planologische kaders aangeven en de ontwikkeling mogelijk maken. Daarnaast een uitwerkingsdocument dat de (harde) beleidsmatige uitgangspunten en ambities vastleggen (het SPVE) en waarin de kwalitatieve doelstellingen staan beschreven (een uimtelijk kader). Onderdeel daarvan is de beschrijving van de beeldkwaliteit voor zowel het landschap als de bebouwing. Zij vormt een inspirerend document voor partijen (zowel marktpartijen als de gemeente) die de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte ter hand gaan nemen. Op basis van het uitwerkingsdocument kan voor de ontwikkeling van het gebied een tender worden uitgeschreven.

Tijdens het opstellen van het uitwerkingsdocument heeft participatie plaatsgevonden met de omgeving. Er zijn meerdere gesprekken geweest met direct omwonenden en er heeft een brede informatie bijeenkomst plaatsgevonden. De gemaakte opmerkingen hebben invloed gehad op voorliggend document. Bij de nadere uitwerking, na de tenderfase, zal opnieuw participatie plaats vinden.



*plangebied gebiedsvisie*



*plangebied bestemmingsplan*



*plangebied uitwerkingsdocument en tender*

## Het plangebied

Het gebied waarop de gebiedsontwikkeling Dalweg, zoals beschreven in de Gebiedsvisie, betrekking heeft, betreft zowel de terreinen aan de noordzijde van de weg, waar ontwikkelingen mogelijk zijn, als de zuidzijde van de weg, als de Dalweg zelf vanaf de rotonde tot en met de Soesterengweg, met uitloop richting het kruispunt bij Albert Cuyplaan. Voor de integrale ontwikkeling aan de noordzijde wordt via een tender een partij gezocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingplanwijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan betreft alleen het noordelijk deel van het Dalweggebied, daar waar een verandering van bestemming gaat plaats vinden. In dit uitweringsdocument worden echter ook uitspraken gedaan over de Dalweg zelf en geldt de beschreven beeldkwaliteit op hoofdlijnen ook voor de overzijde van de Dalweg. Het gebied waarover het uitwerkingsdocument SPVE en BKP uitspraken doet is het plangebied van het bestemmingsplan én de Dalweg.

Voor de herinrichting van de Dalweg neemt de gemeente het initiatief. Dit kan plaatsvinden binnen het bestaande bestemmingsplan. Een onderzoek naar de ontsluitingsstructuur in relatie tot het profiel moet nog plaatsvinden. In het SPvE komt de Dalweg zijdelings aan bod omdat een herinrichting invloed heeft op met name de ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer in het gebied zelf.

Ontwikkelingen rondom de sportboulevard lopen al. Voorstellen voor uitbreiding van het bestaande gebouw en herinrichting van de openbare ruimte passen binnen de gebiedsvisie. Voorzieningen voor inspanning en ontspanning zijn aanvullend op de voorzieningen voor ontmoeten en verbinden rondom het gemeentehuis. Plannen voor met name de inrichting van de buitenruimte moeten worden afgestemd op o.a. het profiel van de Dalweg en het gewenste landschappelijk beeld zoals opgeschreven in het ruimtelijk kader (beeldkwaliteitsplan landschap).

Ontwikkelingen aan de Dalweg, zijde Molenschot, zijn op de korte termijn niet te verwachten. Wel is bij een herinrichting van de Dalweg en het creëren van een landschappelijker beeld, het wenselijk hier met een herinrichting van het openbaar gebied op aan te sluiten. Mochten er andere initiatieven (gaan) spelen dan gelden de in deze visie genoemde ambities en uitgangspunten als randvoorwaarde. Juist de combinatie van functies, de onderlinge fysieke verbindingen en samenhangende landschappelijke beeldkwaliteit dragen bij aan de identiteit van het geheel.

Op de kaarten op pagina 6 is te zien hoe het gebied van de Gebiedsvisie zich verhoudt tot het gebied waarvoor een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is en het gebied waarvoor dit uitwerkingsdocument geldt. In een tender zal gevraagd worden een *plan* te maken voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan in voorbereiding is en een *visie* op het gebied van het uitwerkingsdocument.

## Leeswijzer

Dit uitwerkingsdocument SPVE en BKP bestaat uit drie delen. In deel 1 bevat het Stedenbouwkundig programma van Eisen met alle technische kaders. Kaders die volgen uit de huidige situatie, uit reeds gemaakte afspraken en uit vigerend beleid. Aangevuld met eisen en wensen op verschillend (niet ruimtelijk) gebied. Deel 2 bevat het Ruimtelijk Kader. Daarin wordt het beeld beschreven dat we voor ogen hebben voor het gebied en worden de doelstellingen beschreven waaraan de uiteindelijke verkaveling moet voldoen. In het onderdeel Beeldkwaliteit zijn de spelregels voor de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte beschreven. Deel 3 bevat een proefverkaveling. Hierin is getoetst of binnen de kaders een haalbaar plan mogelijk is.

In principe kan deel 2, Ruimtelijk Kader, ook als losstaand document gelezen worden. De belangrijkste uitgangspunten uit deel 1 staan hierin opnieuw, maar dan meer integraal, opgeschreven.



**Deel 1**  
**Stedenbouwkundig**  
**programma van eisen**





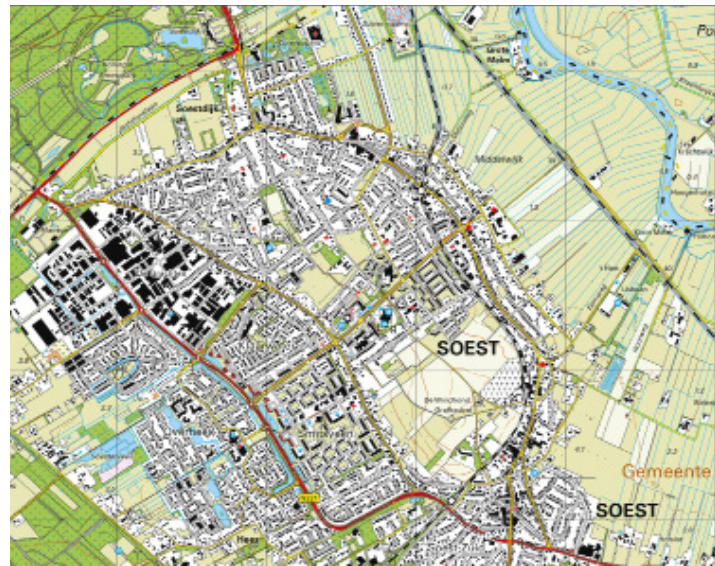
Soest 1900



Soest 1933



Soest 1980



Soest 2021



### 3. Groen, landschap, water en klimaat

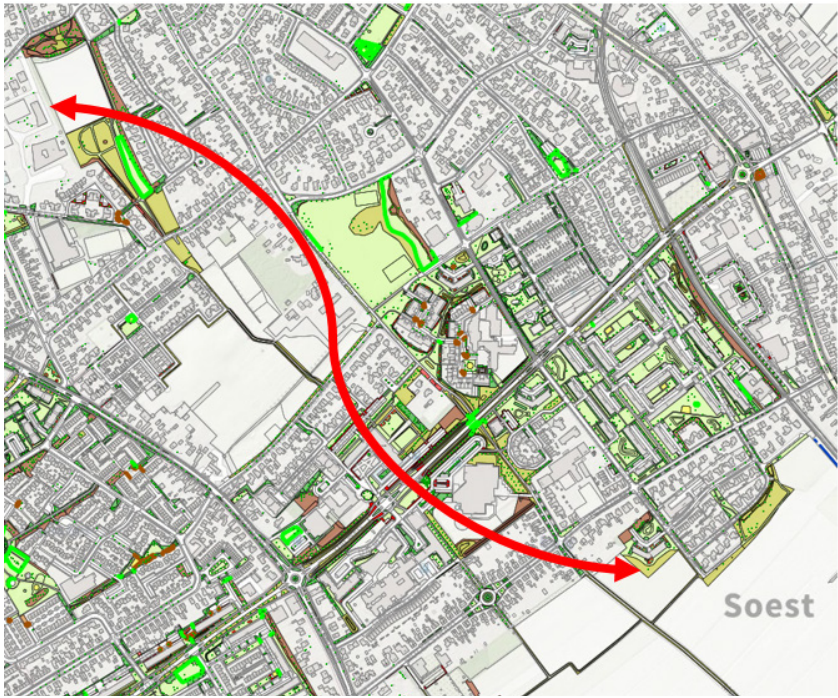
#### Bestaande situatie

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng, ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende intieme verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is ook de Dalweg één van de verbindende routes.

De tegenwoordige Soester Eng ("Den Eng" of "Neng"; elders Es of Nes), is bouwland, dat in de loop der tijden is opgehoogd. De Eng ligt op een uitloper van de stuwwal van de Utrechtse heuvelrug. Vanaf de late middeleeuwen werd de oorspronkelijke zandgrond vruchtbaar gemaakt door het aanbrengen van potstal. Potstal zijn heideplaggen, doortrokken met de mest van schapen en ook koeien. Aan het begin van de winter stonden de dieren in de stallen laag en tegen het voorjaar stonden ze hoog, de stallen werden dan uitgemest en de potstal werd voor het bouwland gebruikt, waardoor de Eng in de loop der eeuwen steeds hoger werd. Dit hoogteverschil is goed te zien op het doorgetrokken stuk Dalweg. Door afgraving is daar echter wel een bres geslagen in de landschappelijk zo mooie Eng. Een deel van de Dalweg (buiten de huidige planlocatie) werd vroeger de Kerksholleweg genoemd (naar zijn route tussen de lange Brinkweg en de Rooms Katholieke kerk) was vroeger een holle weg, evenals de Prins Bernhardlaan en Kolonieweg. Bij de herinrichting van de Dalweg in 1992 (onderdeel van de locatie) is dit als inspiratie genomen en is geprobeerd het beeld van de holle weg zichtbaar te maken door middel van een 'verdiepte' ligging met grondwallen aan beide zijden. Rondom de kruising werd in de inrichting gele halfverharding toegepast als verwijzing naar de Eng. Deze verharding is inmiddels vervangen door gras en hagen. Door zijn ruime opzet en de grote openheid bij de kruising door het ontbreken van bomen, mist het de herkenbaarheid en de intimiteit van een holle weg, zoals die wel bij een aantal andere routes nog aanwezig is.







Groene verbinding tussen de Engen



Het plangebied en de hoger gelegen Eng



hoogte verschil in het gebied

Het bestaande groen in het visiegebied is grotendeels afkomstig van de oorspronkelijke houtwallen langs routes over de Eng. Ook is een aantal bomenrijen afkomstig van een boomkwekerij die hier in de jaren '30 aanwezig was. De bomen zijn uitgegroeid tot grote volwassen bomen en waardevol om hun natuurwaarde en hun beeld. Vanwege hun leeftijd zijn echter niet alle bomen toekomstbestendig. Meerdere bomen in het gebied staan op de monumentale bomenkaart van Soest. Naast individuele bomen en houtwallen is een aantal bosschages aanwezig met onderbegroeiing die onderdeel is van de groenstructuur van Soest en een belangrijke rol spelen in de verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke Eng. Deze bosschages bevinden zich op de overgang naar de aansluitende woonbebouwing en betreffen de 4 op de kaart aangegeven zones.

Langs een aantal wegen, Beukenlaan en Dalweg staat laanbeplanting. Beide zijn als laanstructuur niet continu. Daarnaast staan er verschillende waardevolle solitaire bomen en is er een bosplantsoen. Aan de zuidzijde staan rondom de sportboulevard waardevolle groenstructuren.

Het gehele ontwikkelgebied loopt op van circa +6 aan de zijde van de Beukenlaan tot +14 bij de Soesterengweg. De beide gebieden aan weerszijden van de Dalweg en de Dalweg zelf kennen een ander hoogterelief. De grondwaterstand in het hele gebied is diep en ligt op ongeveer 2 a 3 meter NAP. Aan de zijde van de Beukenlaan kan het nat zijn bij veel regenval. De hogere delen kennen bij droge perioden uitdrogingsverschijnselen. Het plangebied ontvangt het water van de van nature hoger gelegen percelen zonder dat er schade ontstaat. Het vangt water van heftige buien op en er vindt weinig transport over de grenzen van het plangebied plaats. Tijdens heftige buien ontstaat, mede door de hoogte verschillen, overlast aan de tuinzijde van het gemeentehuis en op de Dalweg aan de zijde van de rotonde Beukenlaan. Dit levert op doorgaande wegen begaanbaarheidsproblemen op. In het gebied bevindt zich alleen rondom het gemeentehuis open water, in de vorm van een formele vijver met een harde (gebouwde) oever.

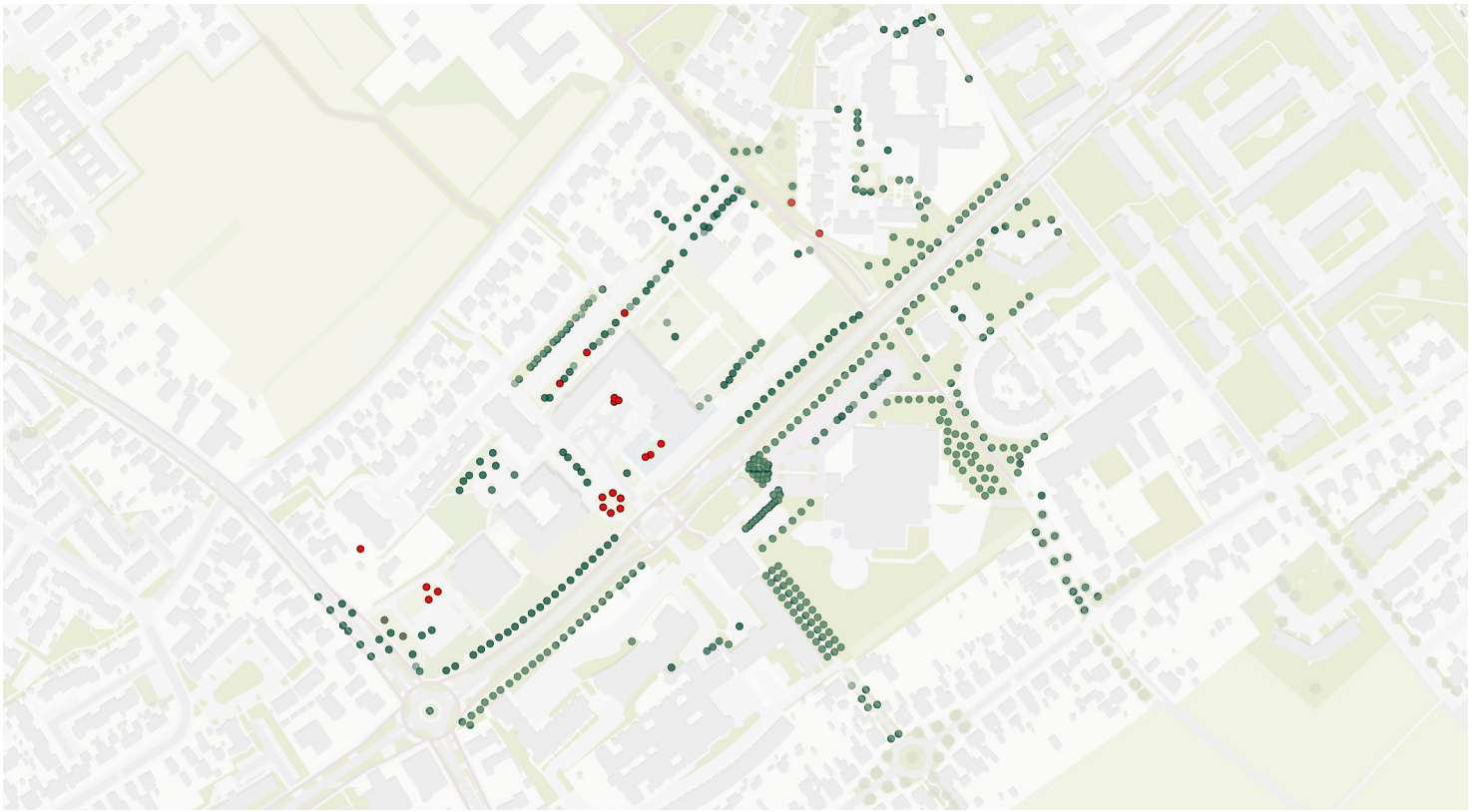
### **Uitgangspunten**

Met de ontwikkeling beogen we een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied te maken. Daarbij moeten de houtwallen worden ingepast en zoveel mogelijk van de waardevolle delen van het bosplantsoen. Laanstructuren, met name langs de Beukenaan en houtwallen, worden aangeheeld. Solitaire bomen en monumentale bomen met voldoende toekomstwaarde moeten worden ingepast. Wanneer dit niet mogelijk is moeten de gekapte bomen binnen het gebied worden gecompenseerd. Zie ook de nota bescherming en kap van bomen (De groene parels van Soest). De inrichting moet aansluiten op de beschreven beeldkwaliteit in het Ruimtelijk Kader (deel 2 van dit document).

Om een groen woonmilieu te kunnen garanderen wordt een richtlijn gehanteerd van minimaal 75m<sup>2</sup> per woning, zoals de gemeente dat ook voor andere ontwikkelingen binnen de gemeente hanteert. Hierbij telt een groen ingerichte tuin op een openbare parkeervoorziening als groen, mits er voldoende gronddekking is voor vaste planten en heesters. Spelen is essentieel voor kinderen, daarom geldt dat 3% van het openbaar gebied geschikt moet zijn om te spelen voor verschillende doelgroepen. Binnen het ontwikkelgebied moet één openbare speelplek moeten komen. De inrichting wordt afgestemd op de in het Ruimtelijk Kader beschreven landschappelijke karakteristiek van de plek.

De bomenstructuur langs de Dalweg moet versterkt worden (aangeheeld en / of aangevuld met een extra rij) om zo het profiel robuuster en meer continu te maken.





*Bomeninventarisatie*

*rood=monumentale boom*

*donker groen = conditie goed+ behoudswaardig+ levenswachting10 +jaar*

*hoe lichter groen hoe minder van kwaliteit*



*Groeninventarisatie*

*1 houtwallen (aangegeven in bestemmingsplan)*

*2 bosplantsoen (waardevol)*

*3 overig groen*



De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen. Dat betekent inheemse beplanting en het vergroten van de biodiversiteit. Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief en draagt bij aan het versterken van leefgebieden voor flora en fauna. Extra aandacht moet daarbij besteed worden aan de nu al in het gebied aanwezige vogels en aan vleermuizen. Nieuwe bomen planten in de volle grond en op voldoende afstand van bebouwing zodat ze de ruimte hebben om uit te groeien. Houd daarbij rekening met de ondergrondse infrastructuur en eisen die de nutspartijen daaraan stellen. Hanteer daarbij het Handboek bomen om te komen tot groeiplaatsverbetering: de juiste boom op de juiste plaats.

Het hoogteverloop binnen het gebied blijft. Dit kan worden gebruikt om parkeren uit het zicht op te lossen. Overlast door te snel afstromen van water moet worden voorkomen maar hoogteverschillen kunnen wel gebruikt worden om water naar plekken te leiden waar het kan infiltreren en naar het grondwater kan stromen. Doel is het zoveel mogelijk binnen het plangebied vasthouden van water, ook bij flinke buien.

Het is wenselijk bij herinrichting van het terrein het hoogteverloop (sterker) zichtbaar te maken en daarmee de beleving van de Eng te versterken.

Het gebied moet klimaatbestendig worden ingericht. Dat betekent dat maatregelen worden genomen ter voorkoming van hittestress en dat water zoveel mogelijk binnen het gebied wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, zonder dat dit overlast veroorzaakt. De uitgangspunten en ambities (streven naar) zijn hieronder genoemd:

- Streef naar 100% infiltratie van water in het gebied met zo min mogelijk technische oplossingen.
- Uitgangspunt is het vasthouden van water binnen het gebied en onderbouw aan de hand van berekeningen dat doelen met betrekking tot hemelwater worden bereikt. Bij voorkeur 30 mm statische berging en een flinke "dynamische" berging zodat buien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaken en het gebied en bij omringende wegen.
- Minimaliseren van de verharding en waar mogelijk (in overleg met het team Realisatie) toepassen van doorlatende verharding
- Hemelwater niet lozen op het riool maar infiltreren en bufferen (bijvoorbeeld met wadi's, kratten, kelder, daken etc)
- Voorkomen van onbedoelde stroming over het maaiveld van hoog naar laag (aandachtspunt bij parkeerplaatsen/garages in de helling)
- Streef daarbij naar groene daken en wadi's of andere zichtbare voorzieningen in het openbaar gebied, en of genut bestaande infiltratievoorzieningen.
- Streef naar hergebruik van water in het gebied (bijvoorbeeld voor bewatering)
- Voor de ontwikkeling aansluiten op het Gemeentelijke Water en Rioleringsplan 2018-2022 (GWRP).
- Hanteer klimaateffectatlas Vallei en Veluwe als basis voor de stresstest
- Streef ernaar aan te sluiten op de klimaatafspraken binnen de provincie Utrecht

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Fysieke Leefomgeving Soest uitgangspunt. Vanwege de hoge ambitie op het gebied van klimaatbestendigheid en het beoogde beeld is het mogelijk dat op punten wordt afgeweken van de LFS, mits de voorstellen integraal tot stand zijn gekomen. Het ontwerp van de inrichting moet goed worden afgestemd met de beheersders van het team Realisatie van de gemeente Soest zodat ook op de lange termijn de beoogde inrichting en kwaliteit kan worden gegarandeerd.

In het kader van de zorgplicht moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige dieren en planten. Met de werkmethode en planning/fasering moet hier rekening mee worden gehouden.



*Bestaande situatie en functies*

- wonen laagbouw*
- wonen appartementen*
- wonen met zorg*
- zorgvoorzieningen*
- medische voorzieningen*
- sport*
- gemeentehuis*
- politiebureau*
- atelier/cultuur*

## 4. Functies

### Bestaande situatie

De gebouwen in het gebied zijn relatief nieuw en hebben geen cultuurhistorische waarde. Anders is dat met de in het gebied aanwezige houtwallen. Deze maken deel uit van het oorspronkelijke cultuurlandschap van de Eng en de aan beide zijden gelegen linten. Ook ligt op het hele gebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologie.

Het gebied rondom de Dalweg is een groengebied met een sterk versnipperd karakter. Er staan grote gebouwen, mooie groengebieden met hagen en volwassen bomen, maar het is ook een optelsom van parkeerterreinen en snippergroen. De openbare ruimte wordt weinig verschillende partijen gebruikt om te verblijven. Dat geldt ook voor de tuin aan de oostzijde van het gemeentehuis. Vooral door jongeren worden deze plekken gebruikt om te hangen of te voetballen.

Het gemeentehuis is een markant en herkenbaar gebouw dat zich duidelijk presenteert aan de Dalweg. Het is van een hoge architectonische kwaliteit is, dat aanknopingspunten biedt voor nieuwbouw (zie beeldkwaliteitsplan Dalweg). De waterpartij, het voorplein en de achterliggende tuin maken deel uit van het architectonische ensemble. Het gemeentehuis heeft momenteel vooral een kantoorfunctie met een publieksbalie. Deze functie zal het ook in de toekomst behouden, al dan niet aangevuld met ander programma..

De politie gaat verhuizen waardoor het huidige gebouw leeg komt te staan. Datzelfde geldt voor de sporthal Beukendal. Bij het politiebureau bevindt zich een brandweerpost.

Aan de overzijde van de Dalweg staat Sportboulevard de Engh, met een parkeerterrein en een buitenterrein. Momenteel vindt vernieuwing van het complex plaats, waarbij bebouwing wordt toegevoegd en het buitenterrein met parkeerplekken, voorplein en fietsenstallingen opnieuw worden ingericht.

In de groenzone tussen Dalweg en het terrein van de sportboulevard staat een paviljoen dat in gebruik is door een kunstenaar als werkruimte.

### Uitgangspunten

Het creëren van een gebied met een grote variatie aan functies en een breed maatschappelijk programma aan beide zijden van de Dalweg staat centraal. De verschillende functies versterken elkaar en kunnen elkaar aanvullen.

De gezondheidsfuncties en sport aan de zuidzijde van de Dalweg spelen daarbij een belangrijke rol. Uitgangspunt bij ingrepen aan deze zijde van de Dalweg is het vergroten en verbeteren van de zichtbaarheid van de functies, bijvoorbeeld door het maken van uitnodigende entrees. Rondom de entrees moet plek zijn voor ontmoeten en ontspannen met verblijfsplekken en aantrekkelijk vormgegeven buitenruimten. Daarvoor liggen, naast de reeds ingezette ontwikkelingen transformatie van de ligweide naast de sporthal tot een groene sport en ontmoetingsplek (inspannen en ontspannen), kansen. Dezelfde kansen liggen er voor de Dierenweide die mits beter toegankelijk een rol kan spelen binnen het thema beleven en ontmoeten.

Voor de noordzijde ligt de focus op maatschappelijk-culturele programma's. De gemeente onderzoekt of de rol van het gemeentehuis in de samenleving breder zou kunnen zijn dan momenteel het geval is. Het gaat dan om het beter/intensiever gebruiken van de aanwezige ruimte in het gebouw door ruimte te bieden aan culturele en maatschappelijke functies. Bijvoorbeeld het gebruik van de raadszaal als theaterzaal, het na werktijd gebruiken van vergaderzalen als cursusruimte of de kantine transformeren naar een openbare lunchroom. De ruimte hiervoor kan deels gevonden worden binnen het bestaande volume door dubbelgebruik en mogelijk kan als gevolg van flexwerken het kantoordeel kleiner zijn dan momenteel het geval is. Deze functieverandering heeft invloed op het parkeren.

Daarnaast wordt rekening gehouden met eventuele uitbreiding van de functies en hiermee het gebruiksoppervlak. Bij voorkeur een uitbreiding aan het bestaande gebouw vast/in het bestaande gebouw van maximaal 1.100 m<sup>2</sup> BVO. Voor deze uitbreiding moet het bijbehorend aantal parkeerplaatsen in de parkeerbalans worden meegenomen. Behalve een binnenprogramma is het programmeren van de openbare ruimte aan de voorzijde van het gemeentehuis een opgave. De huidige verlaten en stenige ruimte moet transformeren naar een bruisende plek die ruimte biedt aan ontmoeting en uitwisseling.

### Brandweerpost

Aan de noordzijde van de Dalweg of aan de Beukenlaan zal de brandweerpost moeten worden ingepast. Het gaat om een ruimtebeslag van circa 80m<sup>2</sup> waar de wagen in kan staan. Vanuit daar moet de wagen zonder barrières op de hoofdonthuizing kunnen komen. Volgens de VNG richtafstanden kan de brandweerpost niet direct naast woningen worden gesitueerd. Wanneer afspraken gemaakt worden over het moment van aanzetten van de sirene (pas op de Dalweg) en dit schriftelijk wordt vastgelegd kan van de richtafstanden worden afgeweken.

### Wonen

In het gebied worden woningen toegevoegd. Dit zijn er minimaal 160 en maximaal 250 en in verschillende woningtypen en categorieën. Voor het woningbouwprogramma gelden de volgende uitgangspunten:

- Op basis van een proefverkaveling is het aantal van 200 woningen als streefaantal vastgesteld. Meer woningen is wenselijk mits dat niet ten koste gaat van de kwaliteit van het geheel.
- Voor de ontwikkeling en het te realiseren programma is de doelgroepenverordening van toepassing.
- Voor middeldure koopwoningen wordt gestreefd naar het hanteren van de maximale prijzen uit het masterplan wonen (4 ton) of wordt geadviseerd de NHG grens te hanteren.
- De verdeling is vastgesteld op 25% sociale huur, 25% sociale koop en 50% markt (streven naar 25% middenduur 25% duur).
- De sociale huurwoningen moeten worden verhuurd door een binnen de gemeente Soest toegelaten instelling (woningcorporatie).
- Voor koopwoningen is zelfbewoningsplicht van toepassing.
- De woningen zullen grotendeels uit appartementen bestaan, afgestemd op de behoefte binnen de gemeente. Een klein deel grondgebonden woningen in een bijzondere woningtypologie (bijv een patiowoning) is denkbaar, indien aanvullend op het bestaande aanbod van Soest.
- In de ontwikkeling is het belangrijk dat vooral de doelgroepen starters en senioren een plek krijgen in het gebied en dat zij worden bediend met voor hen geschikte typologieën (in verschillende marktsegmenten). Het is een sterke wens ca 30% te realiseren als een (minimaal) 3 kamerwoning van 70m<sup>2</sup>, die rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijk is.
- De ruimte rondom de appartementengebouwen wordt als openbaar gebied ingericht. Daar waar het gaat om buitenruimte, op bijvoorbeeld het dak van een parkeervoorziening die niet openbaar is, kan deze ook collectieve tuin voor bewoners worden ingericht, maar blijft openbaar toegankelijk.

## 5. Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn voor het gebied hoog. In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen moeten worden om het toekomstgericht te maken. De harde eisen (tussen haakjes benoemd) en ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Maak het terrein klimaatbestendig, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een eis is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. De ambities met betrekking tot klimaatadaptie zijn:
  - Laat (regen)water infiltreren en houdt het vast; toon dit aan met een berekening
  - Maak zo min mogelijk verharding
  - Voorkom te veel oppervlakkig afstromen van water door hoogteverschillen
  - Sluit aan op de klimaatafspraken van de provincie Utrecht
  - Zorg voor voldoende schaduw – 40% van het oppervlak openbaar gebied en voor voldoende koele en schaduwrijke verblijfsplekken
  - Zorg dat kwetsbare functies en groen beschermd zijn tegen hitte en droogte
  - Zet bomen in de volle grond zodat zij groot kunnen uitgroeien
  - Let op detaillering van gebouwen bij hogere bebouwing die gevoelig is voor wind
2. Natuurinclusief/biodiversiteit.
  - Maak ruimte voor volwassen bomen; zowel bij inpassen bestaande bomen als bij nieuwe bomen. Hanteer hierbij het Handboek bomen en de Leidraad Fysieke leefomgeving zodat de juiste soort op de juiste plek terecht komt.
  - Sluit aan op gebiedseigen beplantingsassortiment, met voldoende variatie. Zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen. Versterk daarmee de lokale biotopen.
  - Behoud het leefgebied van aanwezige dieren; met name vogels en vleermuizen. Vleermuizenonderzoek moet nog plaatsvinden, hieruit volgen mogelijk nadere aandachtspunten.
  - Streef naar groene daken, groene gevels, groen op dakterrassen
  - Streef naar een natuurinclusief gebied: integreer nestkasten, insectenhotels etc., zowel in bebouwing als in openbaar gebied
3. Mobiliteitsconcept
  - Hanteer het principe STOMP; geef voorrang aan de volgende mobiliteiten: Stappen Trappen Openbaar vervoer Mobiliteit op maat en als laatste de Privé-auto
  - Stimuleren fietsgebruik door goede routes en comfortabele stallingen met voldoende sociale controle
  - Maak ruimte voor deelmobiliteit en elektrisch laden. Bij marktoningen kan dit een onderdeel worden van de ontwikkeling.
4. Energie
  - Woningen zijn minimaal BENG (eis) maar de nadrukkelijk wens is ENG
  - Woningen zijn gasloos (eis)
  - Beperk gebruik, stimuleer duurzaam opwekken, tot 100% duurzaam
  - Onderzoek innovaties, waaronder collectieve bronnen



## 5. Circulair

- Een Milieuprestatie (MPG) van maximaal 0,8 voor nieuwbouwwoningen (eis)
- Bijdragen aan de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn (eis)
- Er moet een visie zijn op circulariteit
- De volgende aspecten en ambities kunnen daarbij aan de orde komen:
  1. Efficiënt inzetten van grondstoffen, zonder schadelijke emissies
  2. Maak gebruik van secundaire grondstoffen en waar dat niet mogelijk is hernieuwbare ..... grondstoffen
  3. Bouw waar mogelijk modulair met het oog op duurzame bouw, gebruik en ontmanteling
  4. Gebruik materialen met een minimaal CO2-uitstoot
  5. Vermijd toxische en kritische stoffen
  6. Herbruik materialen uit het gebied



*laag en hoog struweel;  
behouden en versterken*



*laagtes voor de opvang van regenwater,  
voorkomen van afstroming*



*natuurinclusieve bebouwing  
en openbaar gebied*

## 6. Verkeer en parkeren

### Bestaande situatie

De Dalweg is een gebiedsontsluitingsweg met op de wegvakken een stroomfunctie en op de kruispunten een uitwisselfunctie. Op de weg geldt een 50 km regime, afslagen zijn vormgegeven als rotonde of met een middenberm. De inrichting past bij de functie die de Dalweg heeft binnen het wegennet, namelijk dat van hoofdroute die verkeersbewegingen door woonwijken moet voorkomen. Langs de weg liggen vrijliggende fietspaden en vrijliggende voetpaden. Het hele profiel is inclusief groene bermen/talud ruim 30 meter breed. De weg scheidt ruimtelijk het ontwikkelgebied in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De Dalweg is een barrière in (langzaamverkeers)routes tussen het noordelijke en het zuidelijke deel. Alleen op de belangrijkste plek, ter hoogte van het Raadhuisplein/Dalplein is er een dubbele fietsoversteek en een zebra dus een goede en veilige oversteekplaats voor het langzaamverkeer. Aan de noordzijde is er een tunneltje voor de fietsroute over de Soesterengweg. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het hoofdfietsroutenetwerk van Soest. De ongelijkvloerse kruising is een prettige en verkeerveilige kruising die des al niet te min door sommige omwonenden als sociaal onveilig wordt ervaren. Tenslotte is bij de rotonde Beukenlaan een oversteekmogelijkheid voor langzaamverkeer. De belangrijkste functies in het gebied zijn goed te bereiken. Voor het lopen van informele ommetjes is het netwerk momenteel nogal grofmazig. Dit verbetert doordat als gevolg van de ontwikkelingen rondom de sportboulevard er op de Dalweg een oversteek met een zebra bijkomt halverwege het Dalplein en de Soesterengweg.

De autobereikbaarheid van het noordelijk deel van het ontwikkelgebied is deels vanuit de Dalweg, deels vanuit de Beukenlaan. Beide ontsluitingen zijn niet aan elkaar gekoppeld. Tussen beide is een hoogteverschil van circa 3 meter aanwezig. Ook is de ontsluiting niet verbonden met de aanliggende woonbuurt. De ingang van het gemeentehuis is met de auto te bereiken voor het afzetten van mensen en goederen. In de oksel van het gebouw ligt een enorme vlakte verharding. Dit autovrije voorplein heeft echter een weinig aantrekkelijke inrichting en uitstraling en doet niet/nauwelijks dienst als ontmoetings- of verblijfsruimte. Voor het langzaamverkeer zijn er verbindingen tussen het gebied en de omliggende woonstraten. Via de tuin tussen de parkeerterreinen aan weerszijden van het gemeente en vanaf het gemeentehuis richting de Beukenlaan is een smalle route achter het politiekantoor en de voormalige sporthal langs. Deze route is door het hoogteverschil met een trap niet toegankelijk voor mindervaliden. Ook aan de zuidzijde van de Dalweg zijn de sportfunctie, Molenschot en het medisch centrum Meander voor de auto alleen toegankelijk vanaf de Dalweg en niet via de aanliggende woongebieden. Langzaamverkeersverbindingen zijn wel aanwezig.

Aan beide zijden van de Dalweg liggen grote verhardingsvlakten voor parkeren. De parkeerdruk is als gevolg van de hier (omheen) gelegen programma's hoog. Rondom sportboulevard de Engh voldoet het aantal parkeerplaatsen niet aan de huidige norm, wat regelmatig leidt tot een hoge parkeerdruk en overlast. De piek ligt hier in de avonduren. Rondom het gemeentehuis is er ten opzichte van de norm een klein overschot aanwezig, met een piek overdag. Het aantal is voldoende, maar sommige gebruikers ervaren de afstand van de parkeerplaatsen aan het einde van de parkeerstroken (ca 250 meter) tot de entree van het gemeentehuis als (te) lang. Tussen de functies sport en gemeentehuis (kantoor) kan momenteel uitwisseling plaatsvinden in de piekuren. In het kader van de ontwikkeling sportboulevard wordt een nieuwe oversteek met zebra aangelegd, waardoor dit dubbelgebruik wordt verbeterd. Bij ontwikkelingen rondom het gemeentehuis zullen parkeerplaatsen aan deze zijde daarom ook behouden moeten blijven.

Het parkeerterrein van Molenschot/Meander is onderdeel van de ruimtelijke visie met het oog op het creëren van een meer samenhangend beeld. Functioneel maakt het echter geen deel uit van de ontwikkelingen en dus ook niet van de parkeerbalans van de gebiedsvisie.





*ontsluiting auto huidig*



*ontsluiting langzaamverkeer huidig*

## Uitgangspunten

De ambitie in de gebiedsontwikkeling is om meer samenhang te creëren in het gebied. De beide zijden van de Dalweg willen we niet alleen ruimtelijk verbinden, maar ook fysiek. De Dalweg behoudt daarbij zijn verkeersfunctie maar wordt niet meer als een barrière ervaren. Het ontwikkelgebied aan de noordzijde van de Dalweg moet daarnaast een prettig en autoluw verblijfsgebied worden, waarbij autoverkeer te gast is in het landschap.

## Langzaam verkeer

Verbinding wordt gecreëerd door het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Dalweg en het aanbieden van verschillende typen routes voor het langzaam verkeer. Zowel snelle routes van A naar B als prettige wandel- en struinroutes door het gebied met sociale controle en mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting. Goede voorzieningen voor langzaam verkeer dragen bij aan het stimuleren van beweging en een gezonde leefstijl. De volgende voorstellen moeten in de ontwikkeling worden ingepast:

- In plaats van de route voor voetgangers langs de Dalweg één (of meerdere) route(s) die door de gebieden aan beide zijden van de Dalweg lopen routes die op een goede manier verschillende programma's verbinden maar ook routes die uitnodigen tot struinen en het lopen van ommetjes. Minimaal één route is daarbij toegankelijk voor mindervaliden.
- Het maken van een verbinding tussen de 'achterzijde'/ tuinzijde van het gemeentehuis en de voorzijde door het gemeentehuis heen.
- Het maken van verkeersveilige oversteken op de Dalweg die aansluiten op routes tussen herkomst en bestemming. Door het toepassen van een middengeleider wordt de oversteekbaarheid vergroot.
- Het verbeteren van sociale veiligheid rondom het in het verlengde van de Soesterengweg. Onderzoeken of als alternatief voor de voetganger een oversteek wenselijk is.
- Het van de Dalweg loshalen van de fietsroute en het op de bovenzijde van het talud situeren. Zo ontstaat langs de rijbaan meer ruimte voor bomen en is er vanaf het fietspad beter zicht op de aanliggende gebieden (aandachtspunt daarbij zijn wel de kabels en leidingen).



*parkeren huidig*

- Bij woningen aanbieden van uitstekende fietsenstallingen, al dan niet collectief en aansluitend op de parkeernota, waarbij de fiets sneller en makkelijker te bereiken is dan de auto.
- Prettige en hoogwaardige fietsenstallingen bij openbare programma's, aansluitend op de richtlijnen uit de parkeernota.
- Het voorkomen van doodlopende straten en daarmee voorkomen van (ruimte vretende) keelussen. Uitgangspunt voor het autoverkeer in het ontwikkelgebied is een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Een weg die aansluit op zowel de Dalweg als de Beukenlaan, waardoor het aantal verkeersbewegingen kan worden verdeeld en de ontsluiting vanaf twee zijden kan plaatsvinden. De weg koppelt alle deelgebieden aan elkaar maar moet doorgaand verkeer door zijn inrichting (smal) voorkomen.

### Ontsluitingsroutes

Voor de ontsluiting van het gebied kan ook een andere verkeersstructuur gekozen worden. Hierbij moet echter aan de volgende eisen worden voldaan:

- Het voorkomen van doodlopende straten en daarmee voorkomen van (ruimte vretende) keelussen. Uitgangspunt voor het autoverkeer in het ontwikkelgebied is een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Een weg die aansluit op zowel de Dalweg als de Beukenlaan, waardoor het aantal verkeersbewegingen kan worden verdeeld en de ontsluiting vanaf twee zijden kan plaatsvinden. De weg koppelt alle deelgebieden aan elkaar maar moet doorgaand verkeer door zijn inrichting (smal) voorkomen.
- Via wegen koppelen van verschillende parkeerconcentraties zodat onnodig omrijden voor een parkeerplek zoekend verkeer wordt vermeden
- Direct vanaf de Dalweg ontsluiten van het grootste deel van het (openbaar) parkeren
- Toegankelijkheid van het gebied en de woningen voor hulp en nooddiensten vanaf een doorgaande route
- Toegankelijkheid van het gemeentehuis voor bevoorrading
- Toegankelijkheid van het gemeentehuis voor afzetten van o.a. mindervaliden, met maximaal 50 meter loopafstand

### Zuidzijde Dalweg

Aan de zuidzijde van de Dalweg blijft de verkeerssituatie zoals hij momenteel is. Wel vindt een herinrichting plaats rondom de sportboulevard waardoor parkeren en routing wordt verbeterd, voor zowel autoverkeer als langzaamverkeer. De herinrichting vindt plaats binnen de uitgangspunten van het Ruimtelijk kader (beeldkwaliteitsplan).

### Dalweg

Voor de Dalweg is het de ambitie om door een herprofilering het ruimtelijk beeld te verbeteren zonder de doorstroming te belemmeren. Voor het nieuwe profiel gelden de volgende uitgangspunten:

- Inrichten als gebiedsontsluitingsweg met 50 km uur regime (zoals ook in de huidige situatie). De kruisingen ontwerpen op een lagere snelheid.
- Waar mogelijk reduceren van hoeveelheid verharding rondom kruisingen zonder afbreuk te doen aan bereikbaarheid door grote voertuigen en veilige oversteken met opstelplekken.
- Onderzoeken haalbaarheid van versmalling van het profiel en een profiel met meer continuïteit. Al dan niet met een doorgaande middenberm en andere oplossingen op de kruising.
- Aanbrengen van meer continuïteit in de beplanting; aanhalen bestaande bomenrij ter hoogte van aansluiting Dalplein/ Raadhuisplein. Tegelijkertijd het optisch versmallen van het profiel door toevoegen van een nieuwe bomenrij ter hoogte van het bestaande fietspad.
- Verbeteren veiligheid voetgangersoversteken (meerdere plekken) en verlagen van de snelheid ter plekke.



## Parkeren

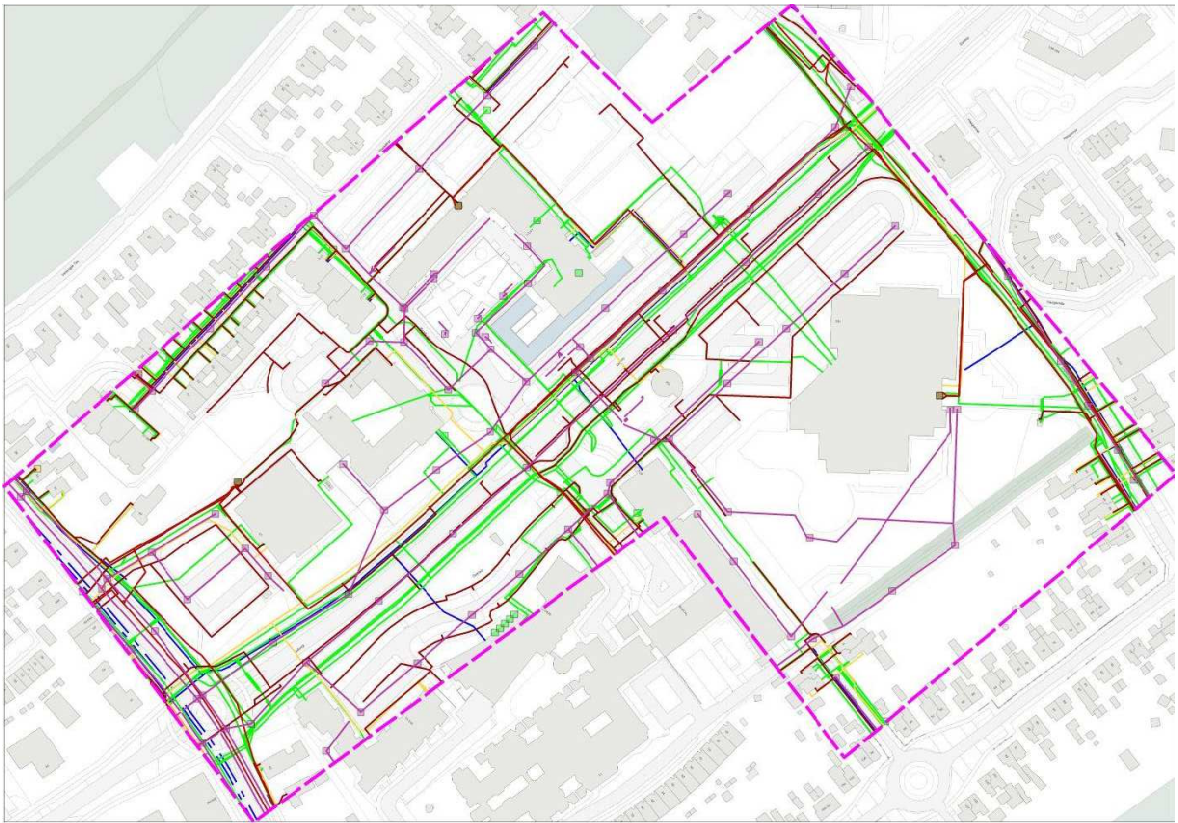
De parkeerdruk in het gebied is hoog. Het toevoegen van programma zal samen moeten gaan met het toevoegen van parkeerplaatsen om de druk niet verder te laten toenemen. Deels zal gebruik gemaakt kunnen worden van ongelijktijdigheid, maar het toevoegen van een substantieel aantal parkeerplekken is nodig. In de parkeerbalans voor de gebiedsontwikkeling worden de benodigde plekken voor sport, gemeentehuis, toe te voegen maatschappelijke programma's en wonen opgenomen. Daarbij wordt zoveel mogelijk het parkeren in de directe nabijheid van de functies opgelost maar kan in piektijden ook uitwisseling tussen de noord- en zuidzijde van de Dalweg plaatsvinden rondom (nieuwe) voetgangersoversteken. In de parkeernota staat per functie aangegeven hoe met parkeren moet worden omgegaan, zowel in aantal als locatie en afmetingen. De focus ligt echter op het creëren van een prettig verblijfsgebied met zo min mogelijk parkeren.

Binnen het gebied moet aan de parkeervraag worden voldaan binnen de volgende uitgangspunten:

- Parkeernormen, inrichtingsprincipes en loopafstanden volgens de parkeernota (*4e herziening Nota parkeernormen auto en fiets*).
- Dubbelgebruik op basis van aanwezigheidspercentages zoals beschreven in de parkeernota en is weergegeven in de parkeerbalans.
- Rekening houdend met correctiefactoren zoals omschreven in de parkeernota, waarbij parkeerplekken op eigen terrein niet volledig meetellen in de parkeerbalans.
- Deelmobiliteit wordt gestimuleerd maar heeft geen effect op de parkeernorm.
- Maximaal 38 pp voor de sportfunctie realiseren aan de noordzijde van de Dalweg\* . Hierover zijn afspraken gemaakt bij de ontwikkeling van de Sportboulevard. De plekken moeten in de nabijheid zijn van de sportfunctie; in de omgeving van de nieuwe oversteek over de Dalweg.
- Parkeerplaatsen voor sociaal programma en niet woon-programma zijn openbaar toegankelijk. Parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen zijn openbaar toegankelijk. Parkeren voor bewoners van markt woningen vindt in principe op eigen terrein plaats, behalve als aangetoond kan worden dat parkeren in de openbare ruimte in het kader van dubbelgebruik een aanzienlijke reductie van het aantal parkeerplaatsen oplevert. Zie ook de parkeernota.
- Het gelijk houden of reduceren van het aantal parkeerplekken op maaiveld in de buitenruimte. Toegevoegde parkeerplekken uit het zicht: verdiept of halfverdiept, waarbij rekening wordt gehouden met het aspect veiligheid.
- Gebruiken natuurlijk hoogteverschil voor het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen/ parkeren onder een (openbaar toegankelijk) dek.

Voor de ontsluitingsstructuur en uitwerking daarvan moet worden voldaan aan de principes van duurzaam veilig en de Leidraad Fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest

*\*In de huidige situatie rondom de sporthal de Eng is er een rekenkundig tekort van 40 parkeerplaatsen. Dit tekort is ontstaan door het ophogen van de parkeernorm zonder dat ruimtelijk te vertalen in de inrichting. Het wegwerken van dit zogenaamde historische tekort (in het verleden ontstaan) kan in de gebiedsontwikkeling meegenomen. Dit legt echter een behoorlijke ruimteclaim op de ontwikkellocatie aan de noordzijde. Het is een politieke afweging deze 40 plekken niet mee te nemen in de ontwikkeling en dit tekort te laten bestaan. Mogelijk is ook het tekort op de locatie van de sportboulevard op te lossen door intensief/dubbel grondgebruik. Dat kan nu of op een later moment, wanneer blijkt dat het tekort een te grote wissel trekt op de leefkwaliteit van het gebied.*



*leiding traces*



*geluidsbelasting op 7,5 meter*

# 7. Milieutechnische uitgangspunten

## Huidige situatie en uitgangspunten

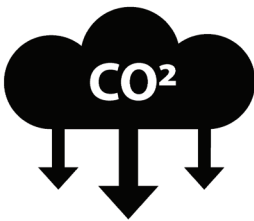
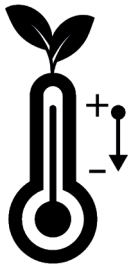
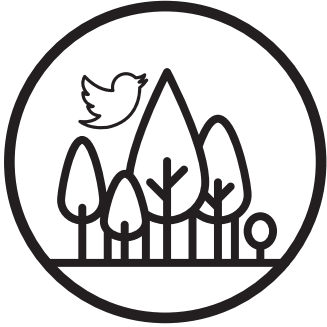
- Kabels en leidingen. In het gebied liggen kabels en leidingen en er staat een electriciteitshuis (zie bijgevoegde kaart). Hoofdleidingen moeten blijven liggen. Voor de aanwezige infiltratiesystemen is het wenselijk te onderzoeken waar deze kunnen blijven liggen en of ze hergebruikt kunnen worden. In het algemeen geldt: zoek naar kansen om werk met werk te maken, met name op plaatsen waar broze leidingen liggen of leidingen die op de planning staan voor groot onderhoud. Een voorbeeld daarvan zijn de leidingen die onder het fietspad liggen aan de Dalweg, waar nu (nog) een gemengd rioolstelsel ligt.
- Er heeft een verkennend geluidsonderzoek plaatsgevonden. Op basis daarvan blijkt dat bij een 50 km weg het grootste deel van het terrein een geluidsbelasting heeft boven de voorkeurswaarde, maar niet boven de maximale grenswaarde. In het kader van het uit te werken bestemmingplan zal nader onderzoek plaatsvinden. Hieruit zal blijken welke maatregelen nodig zijn om woningbouw mogelijk te maken. Uitgegaan wordt van het verlenen van hogere waarden (voor max 25% van de nieuwe woningen), maar mogelijk moet ook worden uitgegaan van plaatselijk dove gevels aan de zijde van de Dalweg bij de eerste bebouwingslinie. Dit heeft invloed op de bebouwingstypologie en de beeldkwaliteit. In het Ruimtelijk Kader is hiermee rekening gehouden.
- Bodem, Externe Veiligheid, fijnstof, stikstof. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan. Er zijn geen beperkingen voor de ontwikkeling.
- Riool en hemelwater. Momenteel ligt er een gemengd riool. Bij ontwikkeling van het gebied moet een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd waarbij huishoudelijk afval in het openbare rioolnetwerk gaat en regenwater apart wordt verzameld en geïnfiltreerd. De ambitie is om dit regenwater zo lang mogelijk vast te houden in wadi's, buffers of op daken en indien mogelijk opnieuw te gebruiken. De randvoorwaarden hiervoor zijn beschreven in het hoofdstuk groen en water.
- Archeologie en cultuurhistorie. In het kader van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden. De archeologische verwachting is laag. Er worden geen beperkingen verwacht.
- Grondbalans. Bij de gebiedsontwikkeling is een gesloten grondbalans uitgangspunt. De natuurlijke hoogteverschillen kunnen gebruikt worden om op een eenvoudige manier halfverdiepte parkeervoorzieningen te maken. Het hoogteverloop in het gebied kan door de ontwikkeling veranderen. Naar de randen toe moet de hoogte aansluiten op de bestaande peilen. Grond die op een plek vrijkomt is elders in het gebied te gebruiken.
- Afval. Inzamelen in ondergrondse containers langs de nieuwe ontsluitingsroute. De route moet dus geschikt zijn voor vuilniswagens.
- Hulpdiensten. In het plan moet de brandweerpost worden ingepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met geluidsoverlast. Alle woningen moeten daarnaast bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Dit heeft invloed op de landschappelijke inrichting. In het Ruimtelijk Kader is hiermee rekening gehouden.



# **Deel 2**

# **Ruimtelijk Kader**





## 8. 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 inspanssen. Waar volop ruimte is voor beleven en ontmoeten. Waar wordt gewoond, gewerkt en gesport. 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. In het gebied vind verbinding plaats, zowel fysiek als sociaal. 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 te gast in een gebied dat is ontworpen op een aantrekkelijk groen leefklimaat.

Het ruimtelijk concept voor het Dalweggebied is gebaseerd op de drie kernwaarden en beoogd 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 zichten diep het gebied in. De herinrichting van de Dalweg zelf maakt daarom essentieel onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.







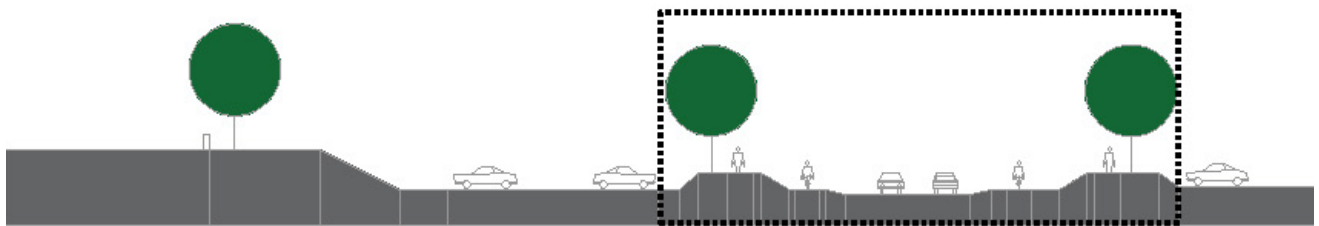
## 9. De ruimtelijke hoofdopzet

Bij de ontwikkeling van het gebied staat het sterker verbinden van de plek met zijn historie centraal. De ruimtelijke opzet die wordt gekozen draagt bij aan het zichtbaar maken van de cultuurhistorie.

De kern Soest is ontstaan langs linten rond en op de hoger gelegen Soester Eng. Deze oude linten vormen nu nog steeds de hoofdstructuur van de kern. Tussen de linten, bovenop de Eng ligt een groene verbinding die open en weidse delen van de Eng met elkaar verbindt. Tussen de linten liggen verschillende verbindingen die van laag, via hoog de linten met elkaar verbinden en waarlangs houtwallen en hagen liggen. Binnen deze structuur is de Dalweg één van de verbindende routes. **Het behouden van de houtwallen en daarmee samenhangende (lange) lijnen tussen hoog en laag geven richting aan de inrichting van het gebied.**

Het hoge deel van de Eng was lange tijd een reeks open velden met midden daaroverheen de Molenweg/ Soesterengweg. Deze weg verbond Soestdijk via de Lazarusberg en de Engberg met station Soest Zuid. In de loop der tijd raakte met name de noordelijke zijde, rondom de Lazarusberg, steeds meer bebouwd, maar tot de aanleg van de Dalweg begin jaren 70 bleef de route een belangrijke verbinding en een centrale open ruimte. Daarna is door bebouwing rondom de Dalweg en het maken van een ongelijkvloerse kruising de continuïteit verloren gegaan. **Het versterken van de verbinding tussen de Engen, zowel fysiek met routes al middels groene verbindingen, moet een onderdeel zijn het uiteindelijke plan.** De Soesterengweg is als cultuurhistorische lijn tussen de Engen aanwezig maar kan worden benadrukt, onder meer door het versterken van de bomenstructuur.

Met de gebiedsontwikkeling Dalweg ontstaan kansen om de relatie met het landschap, de structuur van de houtwallen loodrecht op de helling en de routes tussen de Engen haaks daarop te herstellen en te versterken. De ligging op de flank van de heuvel met zo'n 8 meter hoogteverschil tussen het laagste en het hoogste deel, is karakteristiek voor het gebied. **Het zichtbaar maken van dit hoogteverschil kan worden ingezet om het landschap van de Eng als heuvel tussen de linten beter leesbaar te maken.**



*Van fietsen onderlangs de weg, grondwallen aan beide zijden; langs de gebieden..*



*..Naar fietsen op het talud; contact maken lopend: door het gebied, verbindingen*



De Dalweg heeft momenteel meer een scheidende dan een verbindende functie. De gebiedsontwikkeling moet er voor zorgen dat dit wordt omgedraaid en de Dalweg een groene voeg wordt in het hart van het gebied. Door het gebruik en de (groene) inrichting aan beide zijden op elkaar af te stemmen ontstaat samenhang. Door de groene ruimte aan te laten aansluiten op de inrichting van de weg zelf door het verbeteren van de routes tussen beide gebieden en door de gebieden richting beide enges worden beide letterlijk aan elkaar verbonden. Lange zichtlijnen diep het gebied in leggen visuele verbindingen en maken de nu enigszins verborgen gelegen kwaliteiten, zoals de houtwallen, zichtbaar. **Het vergroten van de openheid middels meerdere diagonale zichtlijnen is één van de belangrijkste uitgangspunten** bij de herontwikkeling waarbij het landschap is leidend is; zichtbaar en voelbaar.

De ambitie is om van de Dalweg een holle weg met een groen karakter te maken, die zich voegt in de structuur van de houtwallen. Als een lange continue lijn vanaf de voet van de heuvel tot op de top/ het hoogste punt ter hoogte van de Albert Cuyplaan. Vanaf de flanken van de Dalweg, op de bovenzijde van de naast de rijbaan gelegen grondwallen, kijk je de aanliggende groene gebieden in, waarbij je de volledige diepte van het gebied kan ervaren. **Door de bestaande fietspaden te verplaatsen van de diepe ligging naast de rijbaan naar de hoge delen van de grondwallen ervaar je niet alleen het hoogte verschil in de lengterichting, maar kijk je ook het naastgelegen gebied in waardoor zij ruimtelijk meer bij elkaar gaan horen.** Naast de weg ontstaat zo ruimte voor het plaatsen van twee extra bomenrijen die de intimiteit versterken en de menselijke maat terug brengen in het profiel. Dit moet uiteraard wel mogelijk zijn met ondergrondse infrastructuur en hoogte ligging van aansluitingen. Als fietser moet je niet steeds omhoog en omlaag fietsen.



De bebouwing is te gast in het landschap en staat als losse volumes in een doorgaande groene ruimte. Tussen de volumes door is er zicht op de achterliggende bebouwing. De bouwmassa's zijn afgestemd op de omliggende bebouwing. Enerzijds op de kleine schaal van de laagbouw, anderzijds op de grote schaal van het gemeentehuis en de grote volumes van sporthal, Molenschot en Meander. Binnen het gebied zijn bouwhoogten van 3 lagen inpasbaar aan de randen en 6 lagen met hoogte accenten van 8 en 10 aan de Dalweg mogelijk. Daarbij wordt ten opzichte van bestaande bebouwing altijd een minimale afstand aangehouden van 10 meter voor laagbouw en 15 meter bij appartementen. De grootste bouwhoogte vormen accenten die een rol hebben in de markering van een plek en bijdragen aan de oriëntatie en herkenbaarheid. Daarbij zijn er twee plekken die zich hier voor lenen: bij de entree vanaf de Dalweg en op de hoek met de Beukenlaan. **Uitgangspunt is bebouwing hoog waar dat kan en laag waar zij aansluit op bestaande woonbebouwing.** Het programma bestaat grotendeels uit appartementen, geclusterd in losse gebouwen met eenzijdige oriëntatie, te gast in het groen. De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is zodanig dat ondanks het volume het groen de boventoon voert. Er is daarom een maximum aan footprint die het gebied kan dragen. **Het maximale bebouwingspercentage binnen het gebied is daarom vastgesteld op 40%.** Daarbinnen zijn zowel woongebouwen als gebouwde parkeergarages gerekend. De overige 60% bestaat uit groen, verblijfs- en verkeersruimte.

Daarnaast is de positionering van gebouwen essentieel in hoe het gebied ervaren wordt. Met de plaatsing wordt voortgeborduurd op de bestaande opzet en het beeld vanaf de Dalweg waar bouwmassa afwisselend dichters naar de weg en meer op afstand liggen. De nieuwe volumes vormen een sterke compositie waarin de bebouwing van het gemeentehuis op een natuurlijke manier wordt ingepast. **Door te spelen met de maat van de raadszaal en met naar voren en terugliggende volumes ontstaat een samenhangend beeld dat veel ruimte laat voor groene doorzichten.**

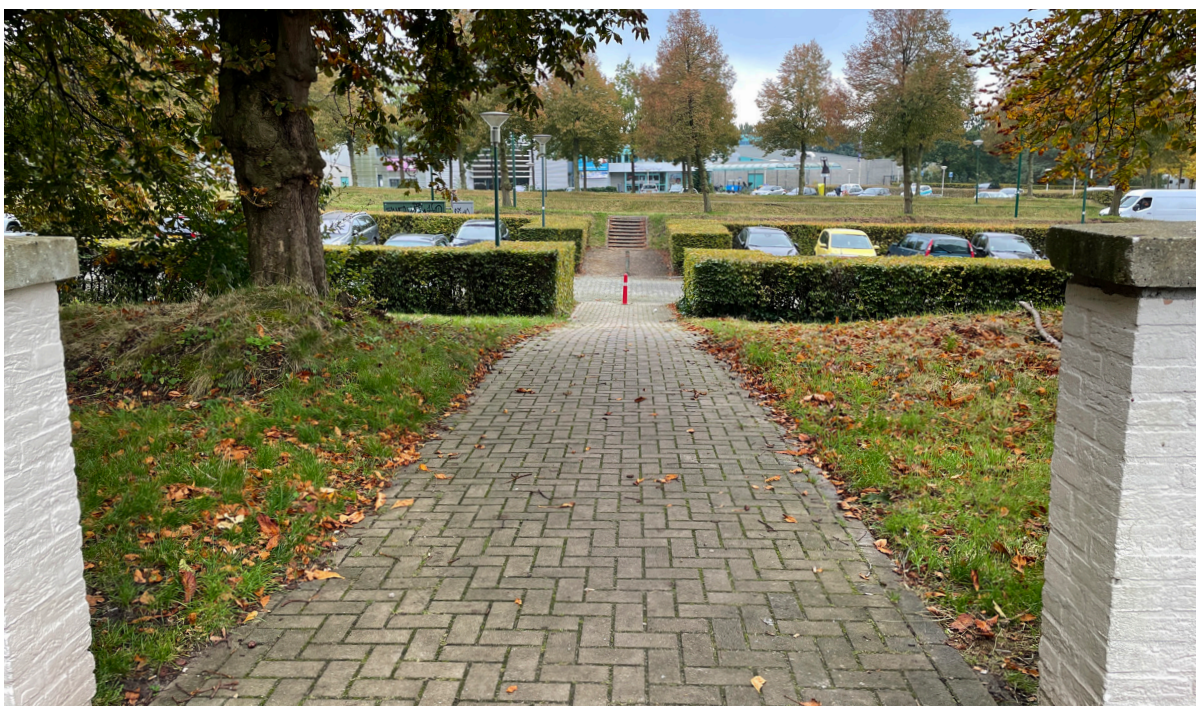






Wonen te gast betekent ook de auto te gast en parkeren uit het zicht. Gezien de grote parkeeropgave op de locatie, met name ook aan openbaar parkeren moeten nieuwe parkeervoorzieningen deels gebouwd opgelost worden, aan het zicht onttrokken door een dek. Het aanwezige hoogte verschil kan daarbij benut worden om op een kosten efficiënte, maar ook voor het beeld aantrekkelijke manier op te lossen. Het slim combineren van programma helpt bij het maximaal inzetten van dubbelgebruik om de totale hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen te reduceren. Ook een goede routing voor het parkeren waarbij lang zoeken op piekmomenten wordt voorkomen en de omgeving minimaal wordt belast is daarbij essentieel. Ten opzichte van het huidige maaiveld parkeren zal het aantal parkeerplaatsen op maaiveld in de ontwikkeling afnemen. Dit om voldoende ruimte te maken voor bebouwing en groen. Daarbij ligt de oplossing naar verwachting in een combinatie van maaiveld parkeren, halfverdiept parkeren onder een dek en volledig gebouwd parkeren. **Uitgangspunt is dat parkeren voldoende is en comfortabel, maar zo min mogelijk zichtbaar.**

De verblijfskwaliteit in het gebied is hoog. De groene inrichting met voldoende schaduw draagt bij aan een prettig leefklimaat, maar ook de verkeersluwe opzet. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan, de auto moet zich daarop aanpassen. Een doorgaande woonstraat ontsluit alle parkeervoorzieningen en woningen en sluit op twee plekken aan op het omliggende wegennet. Alle woonblokken hebben een adres aan deze ontsluiting. Voor de voetgangers zijn meerdere routes door het gebied mogelijk, waarbij minimaal één route vanaf de kruising Dalweg-Soesterengweg richting de Beukenlaan. **Alle routes worden onderdeel van een netwerk, doorlopende straten en routes worden voorkomen.** Een verbinding door het gemeentehuis, die de bruisende publiekszijde met de rustige tuinzijde verbindt is daarbij essentieel.

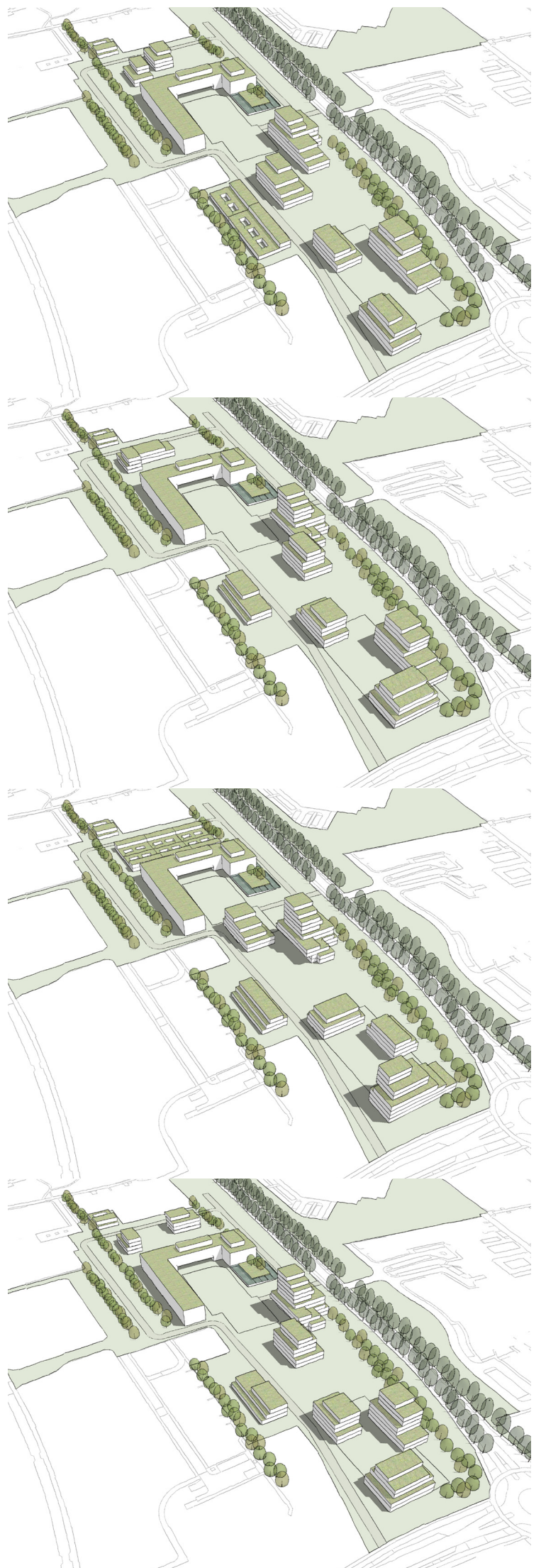








*Verskillende mogelijk invullingen*









# 10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van de gewenste ruimtelijke hoofdropzet zijn voor de ontwikkeling de harde stedenbouwkundige spelregels bepaald. De spelregels zijn grotendeels vertaald in het bestemmingsplan en zijn voorwaardelijk voor het kunnen maken van een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu zoals we dat voor ogen hebben. Deze regels gaan over de stedenbouwkundige opzet van het gehele gebied. De plaatsing van volumes, de ontsluitingsstructuur en het grondgebruik. Zij overstijgen het niveau van gebouwen of inrichting. Voorstellen die in de tenderfase gedaan worden moeten laten zien hoe in een concrete invulling hieraan invulling wordt gegeven.

## **Stedenbouwkundige spelregels bouwvolumes en plaatsing van volumes (hard):**

1. Bebouwing op afstand van bestaande omliggende laagbouw - 10 of 15 meter
2. Bouwhoogte maximaal 3 lagen grenzend aan de omliggende laagbouw
3. Maximale hoogte 1x10 lagen bij gemeentehuis óf aan Beukenlaan, 1x 8 lagen
4. Verhouding bebouwd en onbebouwde ruimte -max 40% van gebied bebouwd
5. Onbebouwde ruimte voornamelijk groen (75%)
6. Max aantal parkeerplaatsen op maaiveld minder dan het huidige aantal, een reductie van ten minste 15%
7. Overige parkeerplaatsen gebouwd/verdiept
8. Bouwvolumes zo situeren dat doorzichten mogelijk zijn en de hele diepte van de zone vanaf de Dalweg te ervaren is (minimaal aantal en breedte van doorzicht)
9. Bouwvolumes zo situeren dat zowel besloten als doorgaande ruimten ontstaan
10. Gebouwen als onderdeel van het landschap: een groene uitstraling
11. Het geheel is een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble
12. Alzijdigheid / geen achterkanten aan de openbare ruimte
13. Toegang/entree van appartementengebouwen niet aan hoofdgroen
14. Samengestelde volumes en geleding in de hoogte van bouwvolumes
15. Eenheid: alle bouwvolumes zijn familie van elkaar, ook het gemeentehuis:
16. Het gemeentehuis is de basis: in kleur en in concept als samengesteld volume
17. De geformuleerde kernwaarden komen overal in de verschijningsvorm terug
18. Routes en gebouwen afstemmen op het hogere schaalniveau; verbinden van de Engen

Bij het te maken plan moet aan de hand van bezonningsstudies worden aangetoond dat nieuwbouw geen nadelige invloed heeft op de bezonning van omliggende bestaande bouw.







# 11. Beeldkwaliteit architectuur

Voor de bebouwing is het creëren van een samenhangend beeld belangrijk. Het gehele plangebied is een landschap en alle bouwdelen zijn een sterke familie in beeld en verschijningsvorm.

Gezamenlijk met het gemeentehuis vormen de gebouwen een ensemble met de volgende kermerken:

1. Krachtige samenhang, eenheid in beeld
2. Bouwdelen die ondergeschikt en terughoudend zijn in hun verschijningsvorm vormen de basis, het landschap is leidend.
3. Gemeentehuis is onderdeel van de familie, omdat het er al staat vormt zij het uitgangspunt
4. Sterke samenhang in kleur: hoofdzakelijk wit
5. Sterke reductie van aanwezigheid van volumes door kleine korrels van de gebouwen, losse bouwdelen laten landschap als een aaneengesloten en doorgaande ruimte vloeien
6. Neutrale en in basis generieke verschijningsvorm, eenheid een gelijkheid van de gebouwen
7. De verschillende bouwvolumes zullen verschillende typologieën en categorieën woningen hebben, deze verschillen mogen niet in de architectuur tot uitdrukking komen
8. Door verschillen in massa, locatie, oriëntatie, ontsluiting zijn gebouwen toch allemaal uniek en anders
9. Heldere opzet met eenduidige raamindeling, Samengestelde en elegante volumeopbouw. Daarbinnen bijzondere elementen als de entree en de raadzaal. Ingepast op locatie en reagerend op locatie specifieke context en kansen

## Gebouwtype en identiteit

- Gebouwen hebben aan alle zijden een representatieve gevel en verblijfsruimten.
  - Gebouwen zijn alzijdig en hebben geen te onderscheiden voor- en herkenbare achterkanten
  - De plastic, massa en volume-opbouw van de gebouwen is verschillend; daarmee hebben ze ieder een ander karakter maar vormen samen een herkenbare familie
  - Uitzondering ten behoeve van geluidswering; bij bebouwing in de geluidszone van de Dalweg kan in plaats van een alzijdig gebouw ook een alzijdig gebouwencomplex gemaakt worden dat bestaat uit meerdere gebouwen rondom een luwe hof/binnenruimte.
  - Uitzondering nabij erfgrenzen: geen hoofdverblijfsruimtes en/of georiënteerd richting naastgelegen woning
  - Ontsluiting bij een appartementengebouw is niet beeldbepalend in het zicht: geen beeldbepalende of dominante galerijen
  - Elementen als entrees kunnen binnen de architectuurtaal op ondergeschikte manier verschillend zijn en bijdragen aan de eigen identiteit van het gebouw
  - Gebouw staat hard en helder als een volume in het landschap, bij voorkeur geen begroeiingen of overgangen
  - Geen architectonische benadrukking van plint of plintzone
  - een herkenbare entree: elk gebouw heeft een heldere entreehal. Deze is duidelijk herkenbaar en architectonisch herkenbaar, bijvoorbeeld door de hoogte of breedte.
  - Fietsenbergingen en andere utilitaire ruimten niet aan de gevel
- 





## Architectuur in toon, materiaal en detaillering

- Eén samenhangende architectuur met één kleurenpalet
  - Maximaal 2 verschillende architecten
  - Kleur: wit / licht / natuurlijk
  - Uitzondering hout (ondergeschikt) en groene gevels
  - Materiaal: abstract en vlak; stucwerk, beplating, aluminium, glas, wit gekeimd. Bij een gelaagde opbouw mogelijk ondergeschikte geveldelen in steen in een terughoudende kleur
  - Geen zichtbare bevestigingsmiddelen bij het gevel materiaal
  - Aandacht voor hoogwaardige afscheidingen en borstweringen, zoals bijzonder hekwerk of glas.
  - Liftopbouwen meeontwerpen in het bouwvolume of onderdeel van de architectuur
  - Dakopbouwen en/of liftopbouw uitgevoerd als gevel, dus in uitstraling en materiaal gebruik gelijk aan de gevel of duidelijk gelijkwaardig onderdeel van de architectuur
  - Elegante verfijnde en chique architectuur en detaillering zonder gebruik te maken van (opzichtige) decoratie
  - Dakranden en uitkragende buitenruimten in samenhang, als familie vormgeven
- 





## Plint

- Zorgvuldig vormgeven van de overgang van (achterkanten van) gebouwen naar daarachter gelegen gebieden
  - Actieve, levendige plinten
  - In geval van een parkeergarage onder het gebouw deze max voor 50% in het zicht of middels grondlichaam inpakken. Bij gevel in het zicht deze meeontwerpen als gevel; hoogwaardig in detaillering en materialisering
  - Buitenruimten op begane grond zwevend/opgetild ten opzichte van maaiveld
  - Gebruik hoogteverschil om dichte plinten en parkeervoorzieningen aan het beeld te onttrekken
  - Open maken plint gemeentehuis; creëren doorgang, levendige functies in de plint situeren (kantine en publieksfuncties)
- 





## Buitenruimtes

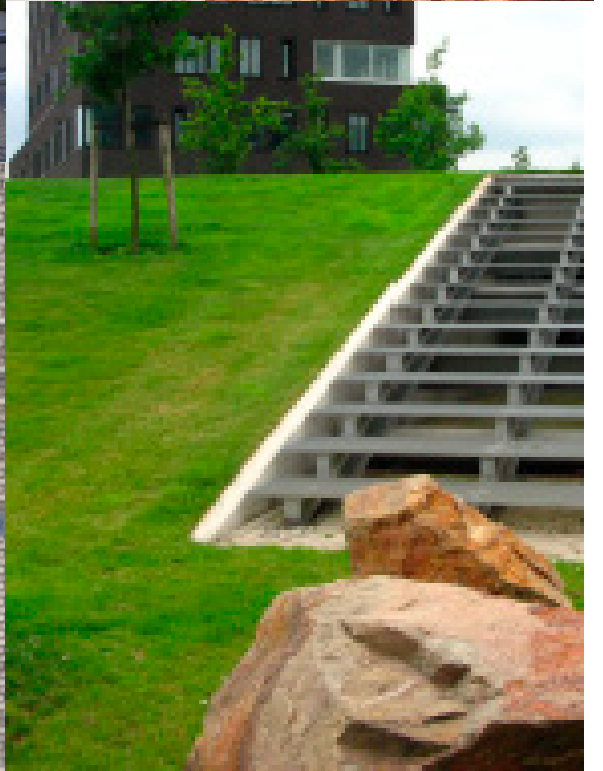
- Buitenruimtes zijn zo gepositioneerd dat er minmaal inkijk is in bestaande tuinen (aan een zijde van het gebouw dat op 15 meter afstand staat van de perceelgrens van laagbouw geen buitenruimten)
  - Buitenruimtes en balkons zijn zorgen voor een alzijdig beeld van de bouwvolumes
  - Buitenruimtes zijn terrassen, balkons of patio's; geen tuinen en geen directe toegang van individuele buitenruimte naar openbaar gebied
  - Buitenruimtes: gevelbeeld wordt gevormd door royaal en sterk horizontale buitenruimtes
  - Daarmee ontstaat beeld van samengestelde architectuur en geen massieve volumes of blokken met gaten
  - Per bouwdeel: balkons en setbacks hebben minimaal lengte of percentage groene planten bakken
  - Planten en begroeiing afgestemd met landschapsonwerp.
- 





## Parkeergarage

- Minimaal halfverdiept met een groen dak en voldoende dekking voor vaste planten en heesters, op meerdere plekken ook echte bomen
  - Dak inrichten als verblijfsgebied met hoge kwaliteit
  - Garage zelf is licht en ruim van opzet met aandacht voor de sociale veiligheid
  - Natuurlijke ventilatie kan, maar openingen zijn beperkt en zeer zorgvuldig ontworpen en ingepast in het landschapsontwerp. Auto's zijn niet zichtbaar.
  - Een opening in het dek zorgt voor voldoende daglicht in de garage in de opening moet voldoende ruimte zijn voor bomen.
  - Interne verlichting en ventilatieroosters niet (minimaal) zichtbaar vanuit het landschap
  - Maak gebruik van het hoogteverschil in het terrein voor de inpassing.
  - Opstanden niet in het zicht behalve wanneer vormgegeven als groene gevel of als een bijzonder element met bijvoorbeeld trappen of een speelaanleiding. Geen hekwerken op de rand.
  - Talud om hoogteverschil naar dak de garage op te lossen zijn flauw en geleidelijk (min 1:5) in de richting haaks op de helling van het gehele terrein. Taluds in de richting van de helling mogen tot 1:1,5
  - Bij een garage onder het gebouw kan de entree en de opstand onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw, met eenzelfde materialisering en kwaliteit. De entree is hoogwaardig en vriendelijk vormgegeven
  - Hoofdentree voor voetgangers vanuit de garage, die uitkomt in de daktuin, als gebouw vormgeven.
  - Entree voor de auto en nooduitgangen landschappelijk goed inpassen.
  - Planten en begroeiing wordt afgestemd met landschapsontwerp. Het onderhoudsplan voor het groene dak op de garage moet ter goedkeuring worden besproken. Waterinfiltratie-eisen zijn in afstemming met gehele infiltratie binnen het plan en met de kernwaarden
-









## 12. Beeldkwaliteit buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte staan de drie kernwaarden centraal:

### *Landschap en groen*

In de beleving van het gebied speelt het landschap een belangrijke rol. Continuïteit staat centraal, zowel in tijd als in beeld.

### *Samenleving centraal*

Het Dalweggebied is een gebied voor iedereen. In de buitenruimte is er volop ruimte om te ontspannen bewegen, beleven en ontmoeten. Zowel meer intiem en besloten als weids en ruim.

### *Toekomstbestendig leefklimaat*

De inrichting is toegerust op een veranderend klimaat en is dus klimaatbestendig. Dit is voelbaar en zichtbaar. De inrichting versterkt lokale biotopen en is natuurinclusief.

De kernwaarden komen op alle niveaus terug, voor het gebied als geheel, maar ook voor verschillende deelgebieden, de openbare en ook eventuele collectieve en maatschappelijke buitenruimte. De beschreven beeldkwaliteit geldt voor het hele visiegebied, dus ook over de Dalweg heen en in de verbindingen naar de Engen. Elementen, inrichtingsprincipes en assortiment in materiaal en beplanting slaan bruggen tussen de verschillende delen.

Daarnaast is het goed een aantal verschillende typen ruimten te onderscheiden met een eigen karakteristiek en waarin de inrichting is afgestemd op het gebruik. Voor ieder type worden hierna de spelregels en kenmerken weergegeven.

De inrichting van de buitenruimte is bepalend voor de kosten van onderhoud en beheer. Hiervoor dient de gemeente het benodigde budget op te nemen in haar begroting. Binnen het landschapsontwerp moeten nutsvoorzieningen, voorzieningen voor afval, verlichting etc op een goede en vanzelfsprekende manier worden ingepast in het ontwerp waardoor zij minimaal zichtbaar zijn.

Een aantal ingrepen is essentieel om het beoogd landschappelijk beeld en de onderscheidende karakteristieken te bereiken:

### **Ingrepen**

1. Inpassen en aanhelen houtwallen, doorzichten mogelijk maken
2. Nieuwe inrichting Dalweg; intiem (holleweg) , remmen van de snelheid door optisch versmallen, oversteekplaatsen, middengeleider (rammelstrook)
3. Doorzichten vanaf Dalweg gebied in en over de Dalweg heen naar beide zijden
4. Doorgaande open ruimte, openheid op ooghoogte, afstemmen beeld en beplanting
5. Ontmoetingsplekken en tuinen, unieke plekken met onderscheidend karakter/ eigenheid
6. Informele inrichting ontsluitingsstructuren; parkeren, wegen en paden



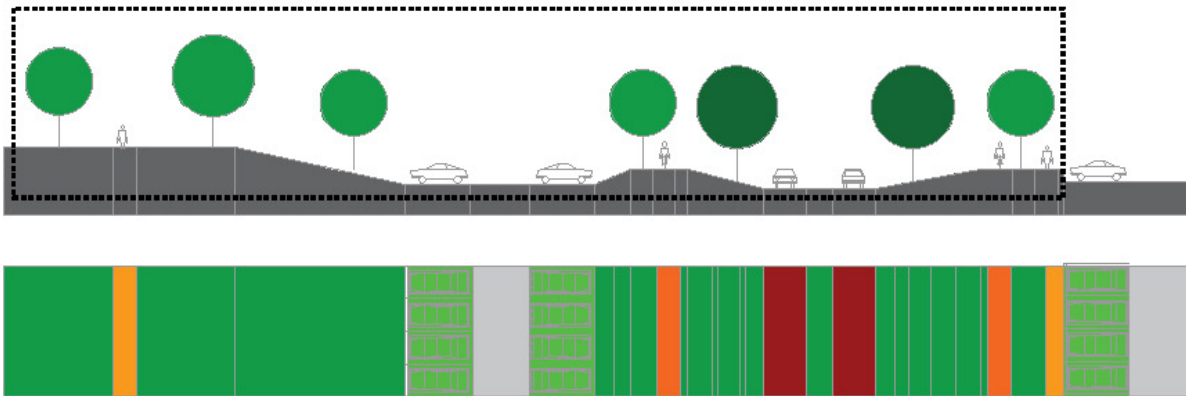




## Spelregels houtwallen

- Houtwallen versterken als cultuurhistorisch waardevolle elementen op de flank van de Eng
- Aanhelen bomenrijen van houtwallen als lineaire structuur
- Voldoende ruimte rondom bestaande bomen, zeer terughoudend met verharding rondom de bomen.
- Als autonome structuur in het plangebied
- Deels uitdunnen onderbegroeiing om zicht onderdoor vrij te houden
- Naast de houtwallen zijn er waardevolle solitaire bomen in het gebied. Waar deze worden ingepast maken zij onderdeel uit van de tuinen of het doorgaande landschap
- Haaks op de houtwallen de Soesterenkweg als cultuurhistorische verbinding beter zichtbaar maken





*..Naar fietsen op het talud; contact maken lopend: door het gebied, verbindingen*

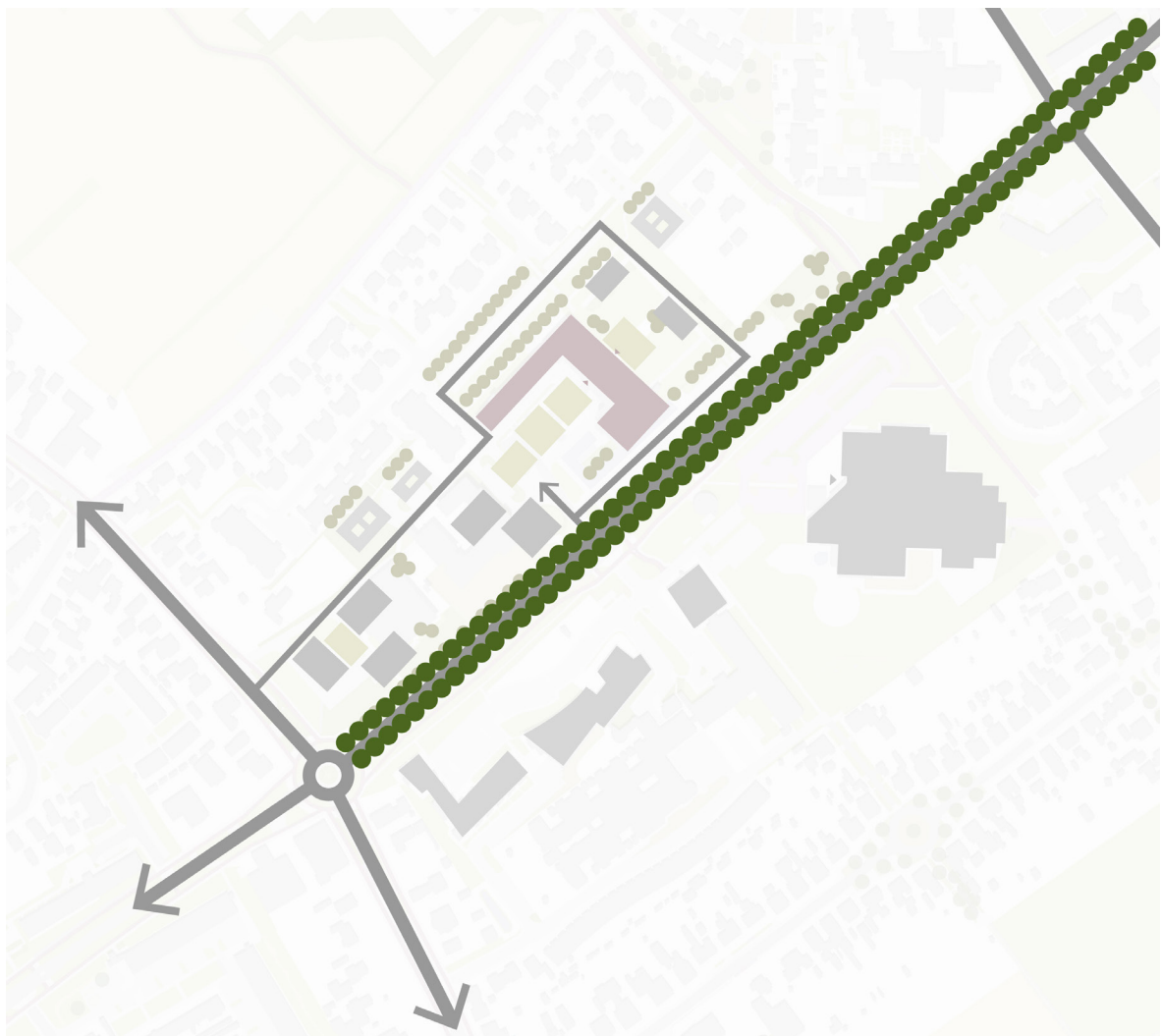


*Terug naar de intimiteit van een holleweg. Toevoegen bomenrijen, rammelstrook in midden en voetpaden informeel als schelpenpad*

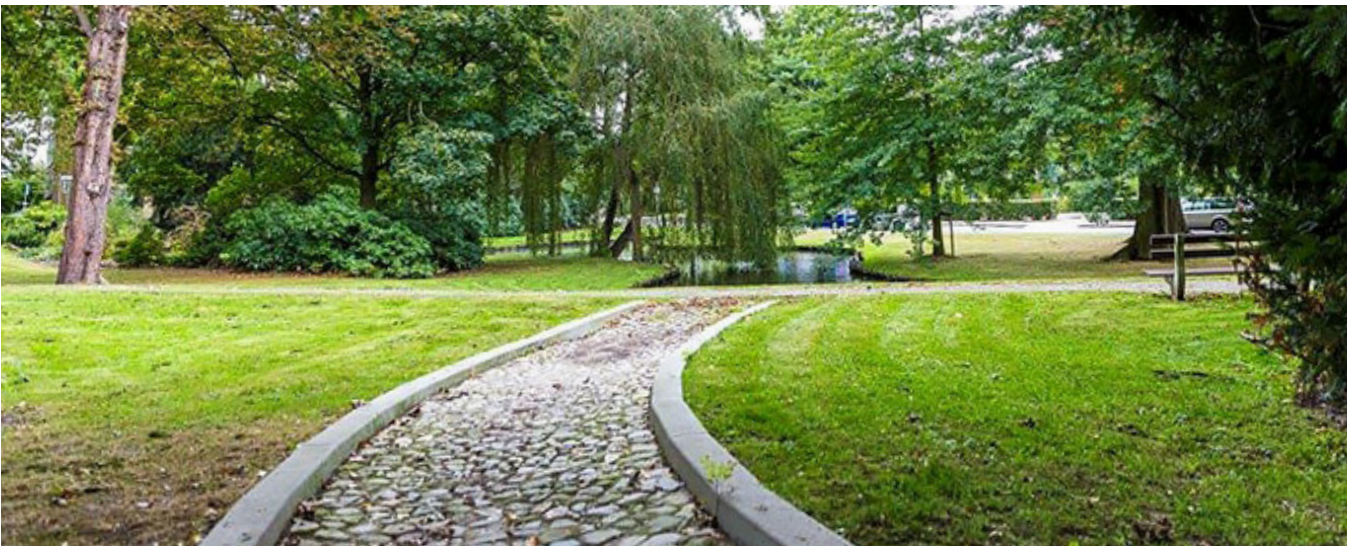


## Spelregels herprofilering Dalweg

- Optisch versmallen om snelheid te remmen
  - Landschappelijke uitstraling
  - Versterken beeld holle weg
  - Tegelijkertijd openhouden zichten naar aanliggende gebieden
  - Verbeteren oversteekbaarheid
  - Minder sterk benadrukken rechte lijnen (zowel functioneel als ruimtelijk), zoeken naar meer speelsheid/informeel/landschappelijk.
  - Comfortabele en sociaal veilige fietsroutes creëren
- 



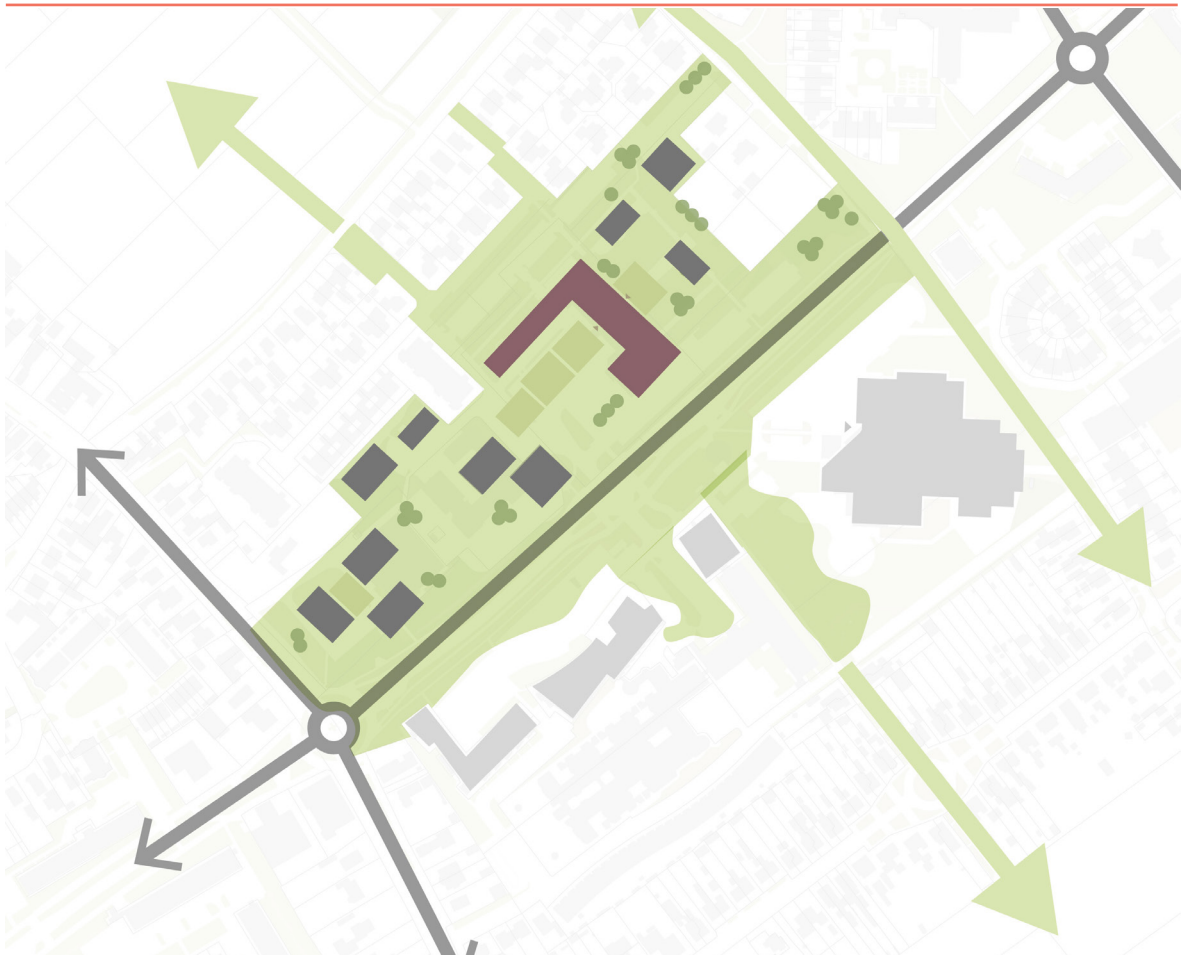




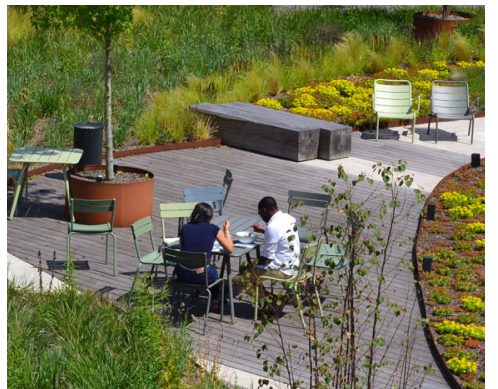
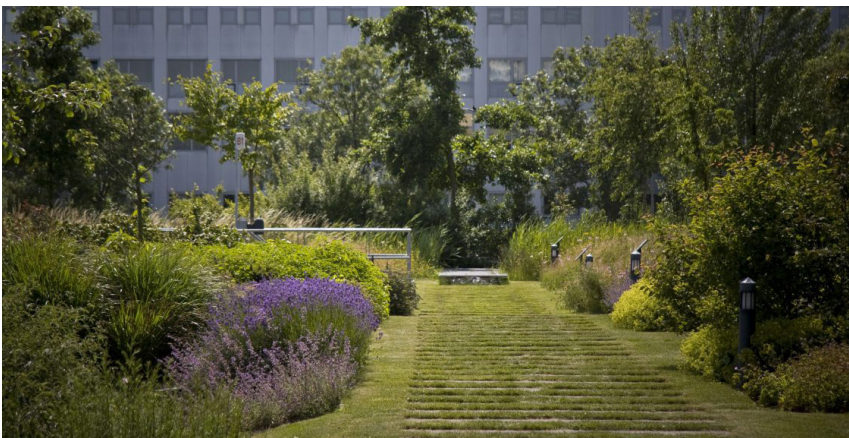
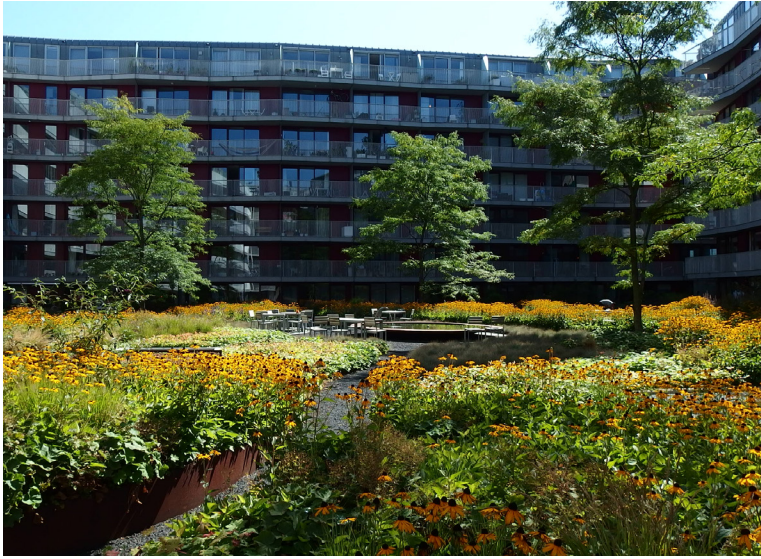


## Spelregels doorlopend landschap

- Open maaiveld inrichting; lage beplanting met boomgroepen- nadruk op openheid
- Bomen als solitair of in groep van 3 of meer, geen bomenrijen
- Gazon of bloemenweide 1 of 2x per jaar maaien
- Bomen van de 1e en 2e categorie, grotendeels inheemse soorten
- Smalle paden door het landschap (die alleen voor voetgangers zijn) van halfverharding. Verstevigde bermten zodat ze berijdbaar zijn door hulpdiensten en onderhoudsvoertuigen
- Zichtbaar maken van hoogteverloop in het terrein door het opdelen van het terrein in terrassen. Hoogteverschillen (loodrecht op de helling) oplossen met zichtbare en relatief steile taluds 1:3 tot 1:1,5 en plaatselijk met trappen hoogteverschillen accentueren en zichtbaar maken.
- Minimaal één doorgaande route door het landschap toegankelijk maken voor mindervaliden (zonder trappen) en alle entrees van appartementengebouwen toegankelijk maken.
- Fietsers langs de randen van het gebied; op de paden te gast
- Doorzichten mogelijk maken vanaf de Dalweg het gebied in; diepte voelbaar maken; strategisch plaatsen van boomgroepen
- Organische vormen
- Aandacht voor infiltratie en voorkomen van teveel direct afstroming naar het laagste punt
- Vanuit het nieuwe landschap verbindingen maken naar de Engen
- Spelen en sporten in de vorm van speelaanleidingen of als natuurlijk spelen. In de omgeving van de Sportboulevard zijn toestellen voor calinetics denkbaar









## Spelregels tuinen

- Nadruk op geborgenheid
  - Verschil maken tussen levendige tuinen met reuring aan voorzijde van publieksfuncties (sportboulevard en gemeente zuid-west zijde) en rustige plekken elders
  - Uitbundige beplanting met vaste planten en heesters
  - Kleurrijk divers en aantrekkelijk voor vlinders, insecten en bijen
  - Nadruk op biodiversiteit
  - Duidelijk onderscheid tussen beplantingsvakken en bakken en de (verharde) ruimte daaromheen
  - Tuinen zijn functionele plekken met veel ruimte voor ontmoeten en verblijven
  - Geen slagbomen, hekwerken ventilatie, vluchtwegen in het zicht van de tuin
- 





*Huidige uitstraling: parkeerterrein veel verharding, grauwe uitstraling*



*kleuren pallet; rood-wit-groen*



*voorbeeld kleur- en materiaalverschil tussen rijbaan en parkeerstrook*



*slingerende smalle paden van halfverharding*

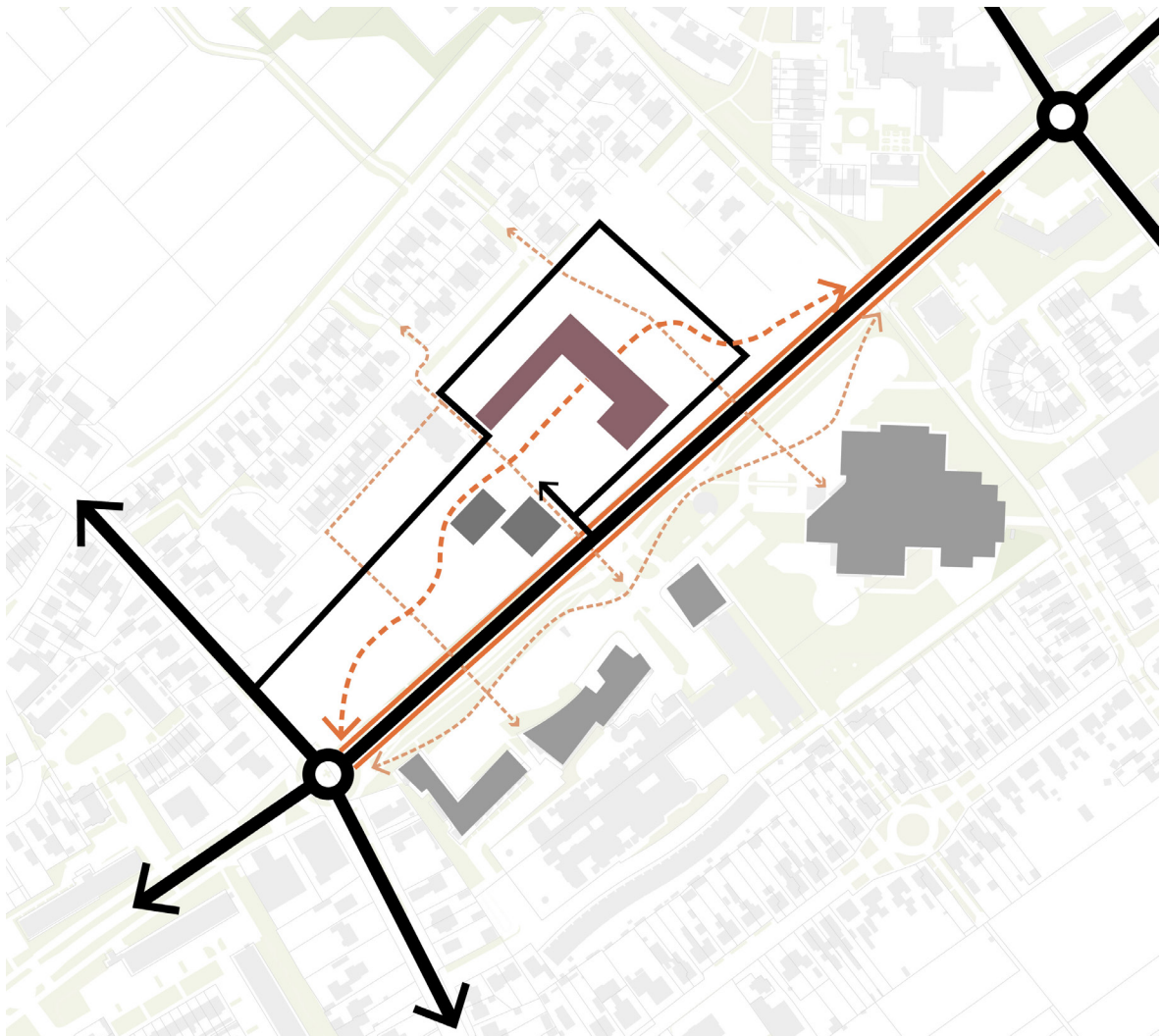


*voorbeeld smalle rijbaan met losliggend trottoir*



## Spelregels wegen en paden

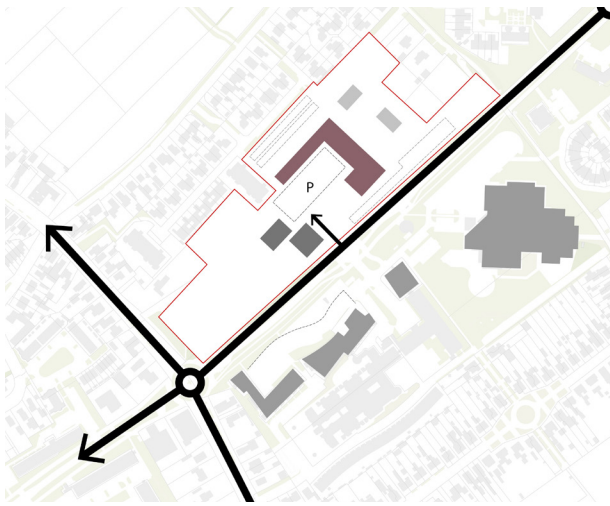
- Informele uitstraling
  - Voor nieuwe verharding hoogwaardige verhardingsmaterialen
  - Vrij liggende voetpaden op afstand van de rijbaan, met voldoende aandacht voor de oversteekbaarheid en het gebruik van parkeerplaatsen.
  - Onderscheidende materialisatie (halfverharding) voor het informele netwerk
  - Voor de auto smalle rijloper, roodbruine klinker, aanzetten belijning met goten of banden in andere kleur/steen. Accentueren doorgaande lijn.
  - Parkeren in onderscheidende steen/kleur, met groene uitstraling. Optisch loshalen van de rijbaan.
  - Aandacht voor plekken waar routes en entrees naar gebouwen elkaar ontmoeten
- 



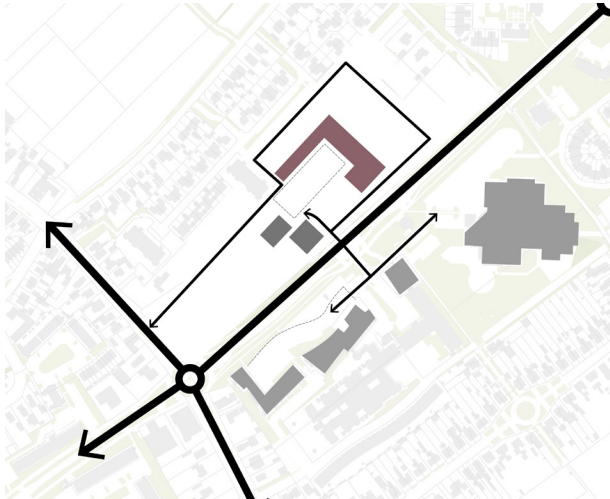




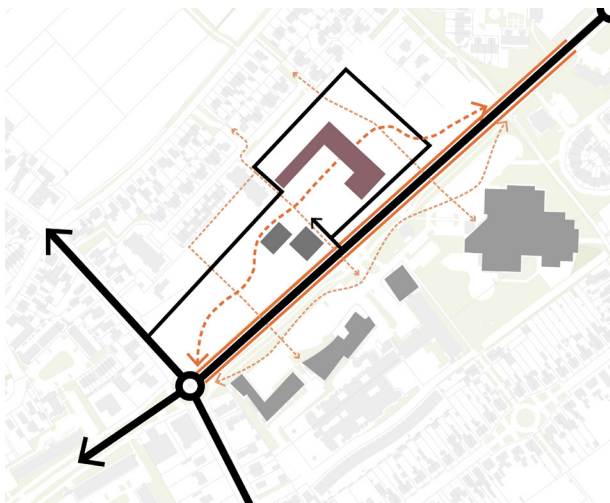
**Deel 3**  
**bijlage**



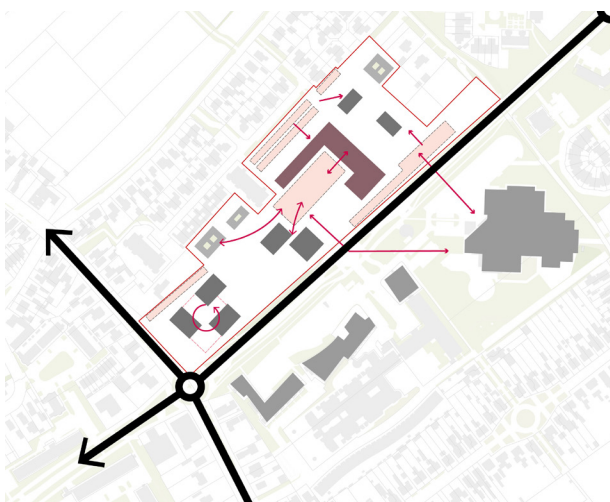
*Nieuwe openbare parkeervoorziening centraal gelegen*



*Ontsluiting buitenom*



*Ontsluiting voet en fiets*



*Parkeerconcentratie en gebruikers*

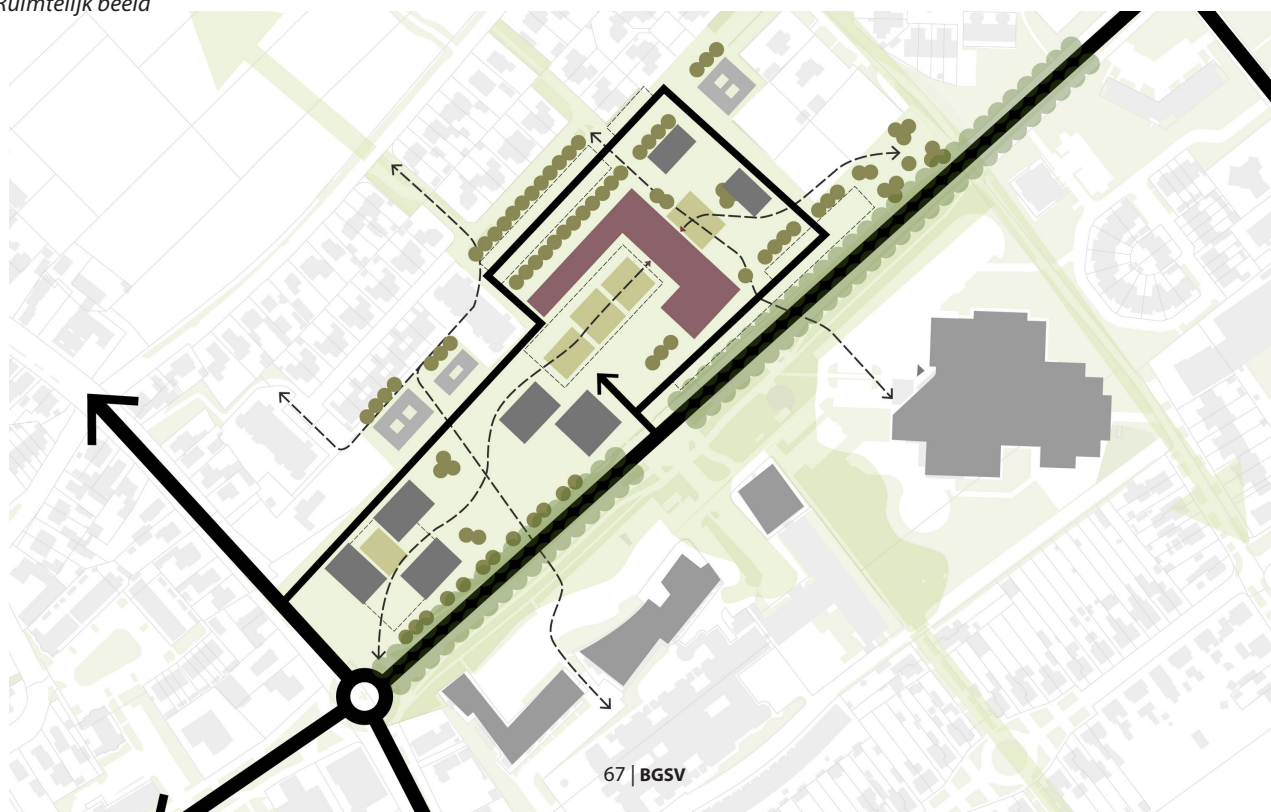
# De proefverkaveling

Voor de locatie is een proefverkaveling gemaakt. De proefverkaveling laat zien hoe 200 woningen passen binnen de kaders van het SPvE en de ruimtelijke ambities die er zijn. Door het testen van meerdere proefverkavelingen hebben we zicht gekregen op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de plek en hebben we gevoel gekregen voor het maximale laadvermogen, het programma. Zowel in aantallen parkeerplaatsen als in volume en footprint van de bebouwing. Door het ophogen van het programma naar 250 woningen zijn andere, meer complexere parkeeroplossingen nodig. Om daarnaast een hoogwaardig groen beeld te krijgen en voldoende ruimte voor klimaatadaptie zal meer moeten worden ingezet op dubbel grondgebruik en zal een beroep gedaan moeten worden op nieuwe en innovatieve oplossingen. Marktpartijen worden uitgedaagd hier op te studeren. Voor het ruimtelijk kader zijn op basis van de de proefverkaveling met 200 woningen de ruimtelijke randvoorwaarden benoemd.

De proefverkaveling is een realistische variant waarin een programma van 200 woningen gerealiseerd kan worden. De proefverkaveling is gebaseerd op de volgende ontwerpprincipes:

- Maximaal dubbelgebruik in parkeren is mogelijk tussen de kantoorfunctie en goedkope woningbouw (met parkeren in het openbaar gebied). Het situeren van beide programma's in elkaars nabijheid is daarom ruimte efficiënt. Het hoogteverschil aan de voorzijde van het gemeentehuis wordt benut om hier een openbare parkeervoorziening te maken met daarop een dak die als openbare tuin te gebruiken is. Het (goedkope) woningbouwprogramma situeren aansluitend op deze garage.
- Het realiseren van een ontsluiting langs de randen van het gebied die alle parkeerconcentraties verbindt en waaruit alle woningen ontsloten kunnen worden. Door de route langs de randen wordt voldoende afstand tot bestaande bebouwing gegarandeerd. De route naar de parkeergarage kan als gevolg van het hoogteverschil niet aan de zijde van de Heetakker hierop aangesloten worden, maar is wel aan aan de Dalwegzijde hiermee gekoppeld. De route door de gemeentetuin maakt van een achterkant een voorkant, waar ook afzetten van bezoekers van het gemeentehuis geregeld kan worden.
- Een netwerk van langzaamverkeersroutes midden door het gebied.
- Positioneren van kleine volumes in de gemeentetuin die gebruik maken van de daaromheen gelegen bestaande parkeerplaatsen. Een parkeergarage met woonblokken daarop aan de zijde Beukenlaan. Hier maaienveld parkeren alleen voor bezoekers.

*Ruimtelijk beeld*





## **De bouwmassa's**

### *Op de kop aan de Beukenlaan*

Een ensemble van drie gebouwen rondom/op een parkeergarage. Als ensemble alzijdig georiënteerd. Bouwhoogte gemiddeld 6 lagen (5-6-7). Op voldoende afstand van de houtwal. Representatieve uitstraling aan de Dalweg, maar entree vanuit de Beukenlaan (nieuwe route). Woningen marktsector.

### *In de oksel van de bestaande woningbouw*

Kleinschalige appartementen waardoor bomen van de houtwal zichtbaar blijven. Adres aan de nieuwe ontsluiting. 2 lagen met ondergeschikte 3e laag. Woningen markt of sociale koop.

### *Bij de entree van het plangebied aan de Dalweg*

Architectonisch en hoogte-accent. Samen met raadszaal een mooi ensemble aan beide zijden van de entree. Bebouwing heeft zijn adres aan de Dalweg. Een ensemble van 2 volumes met een hoogte verschil van minimaal 3 bouwlagen. Accent 10 lagen hoog, tweede gebouw 8 hoog. Parkeren in openbare halfverdiepte parkeervoorziening samen met parkeren voor gemeentehuis. Woningen sociaal al dan niet in combinatie met middelduur.

### *Aan de tuinzijde van het gemeentehuis*

Kleinschalige losse volumes met een adres aan de tuin. Twee lagen met een terugliggende 3e laag. Benutten bestaande parkeerplaatsen. Gemeentehuis en volumes met hun entrees aan deze openbare groene ruimte. Woningen markt of sociale koop.

### *Het gemeentehuis*

Uitbreidingsmogelijkheden aan de noordwestzijde, de tuinzijde naast de raadszaal of in de oksel. Tweezijdige entree maken van zowel huidige als tuinzijde door het maken van een poort.





*Ruimtelijk beeld proefverkaveling*



