Gemeente Soest

Bouwen in de rafelranden na 2030

Doelen Omgevingsvisie

De doelen uit de Omgevingsvisie zijn nader uitgewerkt in doelen en bijbehorende indicatoren voor alle programma's.

OMGEVINGSPROGRAMMA

WONEN

DOELEN

1. Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken (diversiteit en inclusiviteit) (Bron: Masterplan Wonen)
2. Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en senioren. (De woningmarkt bereikbaar voor iedereen) (Bron: Masterplan Wonen)
3. Betaalbare woningbouw (Bron: Masterplan Wonen)
4. Bouwen voor de woningbehoefte (woningmarkt-onderzoek) om vitaliteit te behouden en een continue bouwstroom: ruimte voor opgaven op lange termijn (Bron: Omgevingsvisie)
5. Wonen in een prettige en leefbare omgeving (relatie met duurzaamheid en omgevingskwaliteit) (Bron: OVI)

Toepassen afwegingskader

Waar in de rafelranden ligt de meeste potentie om woningen te realiseren na 2030?

Duiding rafelrand op basis van het raadskader:

- Grenzend aan bestaande bebouwing buiten de rode contour
- Rafelranden in hele gemeente Soest
- Ecologisch: kwaliteit in combinatie met functie
- Wegenstructuur: geen aanpassing aan de hoofdwegenstructuur
- Dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer: nabijheid, stomp principe
- Behoud open karakter polder: bouwen wel mogelijk onder voorwaarde dat de zichtlijnen behouden blijven.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat bij een integrale belangenafweging altijd dezelfde stappen doorlopen worden en een integraal gesprek plaatsvindt is deze leidraad opgesteld.

LEIDRAAD VAN OMGEVINGSVISIE NAAR OMGEVINGSPROGRAMMA

Er is een vraag of casus waarvoor een integrale ruimtelijke afweging op strategisch niveau moet worden gemaakt.

Noteer bij welke thema(s) en bijbehorend doel dit hoort.

1 Omschrijf de strategische vraag gerelateerd aan doelen (ook doelen noemen)

Wat is je rol als gemeente?

2 Scoort de gemeente onvoldoende op de indicator(en) behorende bij het doel?

JA

3 Is er sprake van een ruimtelijke impact? Geef eventueel de grootte aan.

JA

4 Zijn er type gebieden in beeld?

NEE

JA

5

A) Ligt er een waardeclaim vanuit een ander thema op de locatie?
- Bekijk de waardenkaarten en kijk of er een waarde (legenda-eenheid) vanuit een ander thema op de locatie ingetekend is. Indien dit het geval is, geef aan of het een het ander uitsluit.
- Als het een het ander niet uitsluit, is er een koppelkans te maken? Zo ja, doorloop met deze nieuwe combi de stappen opnieuw.

B) Wat is het mogelijke effect op de andere thema's?
- Loop het waardenkader per thema af en geef aan wat de ingeschatte effecten zijn per doel: geen, positief of negatief.

6 Wat ligt er vanuit de participatie en/of onderzoeken aan wensen/voorstellen die betrekking hebben op dit vraagstuk?

Mogelijke vervolgacties:
- Kan het buiten de gemeente en wordt daarmee het doel bereikt? Ga regionale samenwerking aan.
- Voer een quickscan uit naar mogelijke locaties en vul vraag 5a en 5b in per type locatie.
- Als er geen locatie binnen en buiten de gemeente te vinden is, moeten de effecten hiervan in beeld gebracht worden. Op basis daarvan dient een handelingsperspectief geschetst te worden.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

1. Wat is de strategische vraag?

Waar in de rafelranden ligt de meeste potentie om woningen te realiseren na 2030?



Stapsgewijs door het Afwegingskader

2. Scoort de gemeente onvoldoende op de indicator(en) behorend bij het doel?

Er is onvoldoende plancapaciteit na 2030 om de bouwstroom te continueren ten behoeve van de vitaliteit.



Stapsgewijs door het Afwegingskader

3. Is er sprake van een ruimtelijke impact?

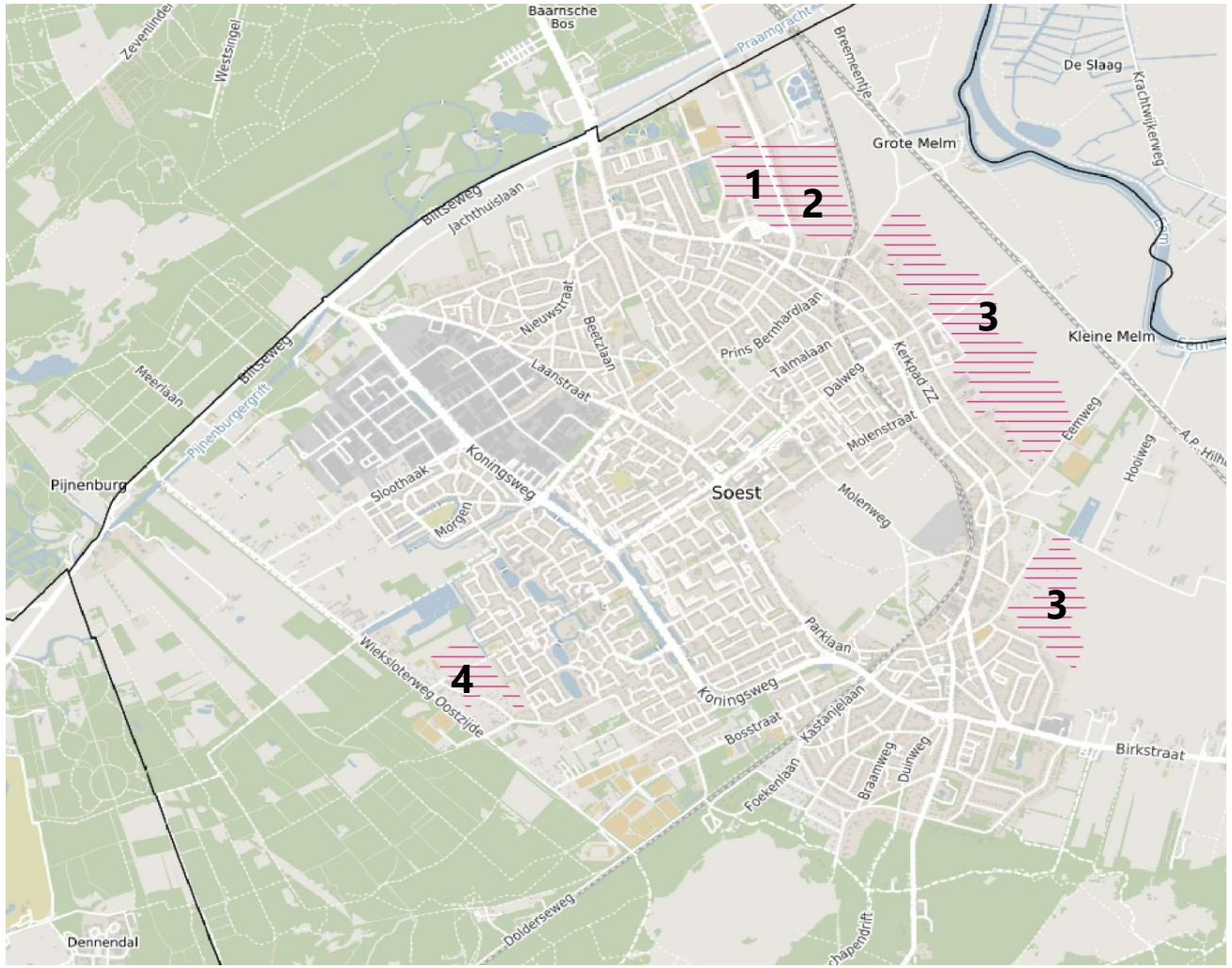
Zo ja, hoe groot?

Ja, want:

Woningbouw vraagt veel ruimte.



Locatie duiding rafelranden



Nadere duiding rafelrand:

- Grenzend aan bestaande bebouwing buiten de rode contour.
- Rafelranden in heel gemeente Soest
- Ecologisch: Kwaliteit in combinatie met functie
- Wegenstructuur: geen aanpassing aan de hoofdwegenstructuur.
- Dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer: nabijheid, stomp principe
- Behoud open karakter polder: bouwen wel mogelijk onder voorwaarde dat de zichtlijnen behouden blijven.

1. Inspecteur Schreuderlaan – Stadhouderslaan
2. Stadhouderslaan, Korte Brinkweg, spoor
3. Polder achter Lange Brinkweg, Schans en Ferd. Huycklaan
4. Wieksloot

Disclaimer:

- Juridisch eigendom
- Kaders Provincie

Stapsgewijs door het Afwegingskader

4. Zijn er alternatieve locaties

Ja, deels. Binnenstedelijk liggen er ook nog veel plannen voor de realisatie van woningen tussen 2030 en 2040.



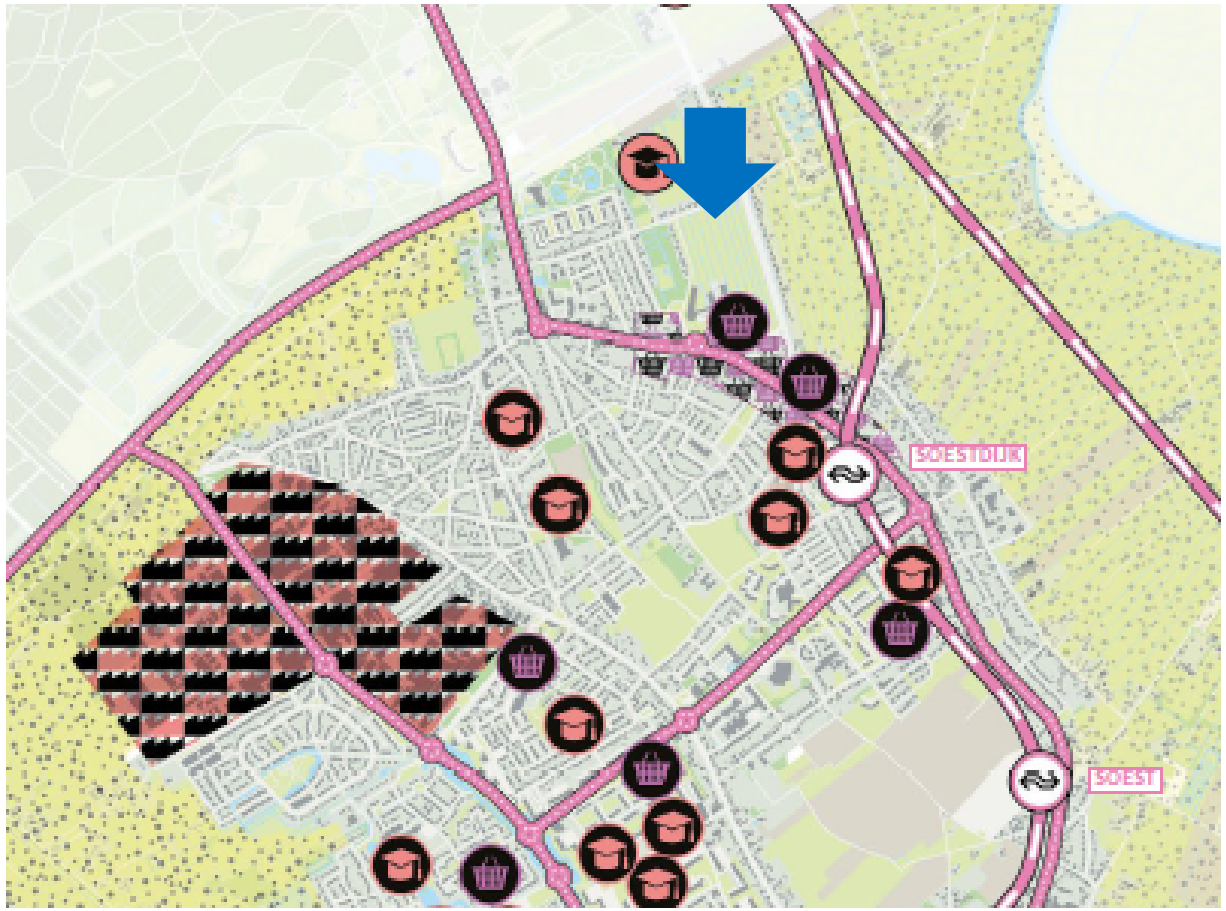
Stapsgewijs door het Afwegingskader

5A. Ligt er een waardeclaim vanuit een ander thema op de locatie?

Gebruik waardenkaarten, voor elke type locatie



1. Inspecteur Schreuderlaan en Stadhouderslaan



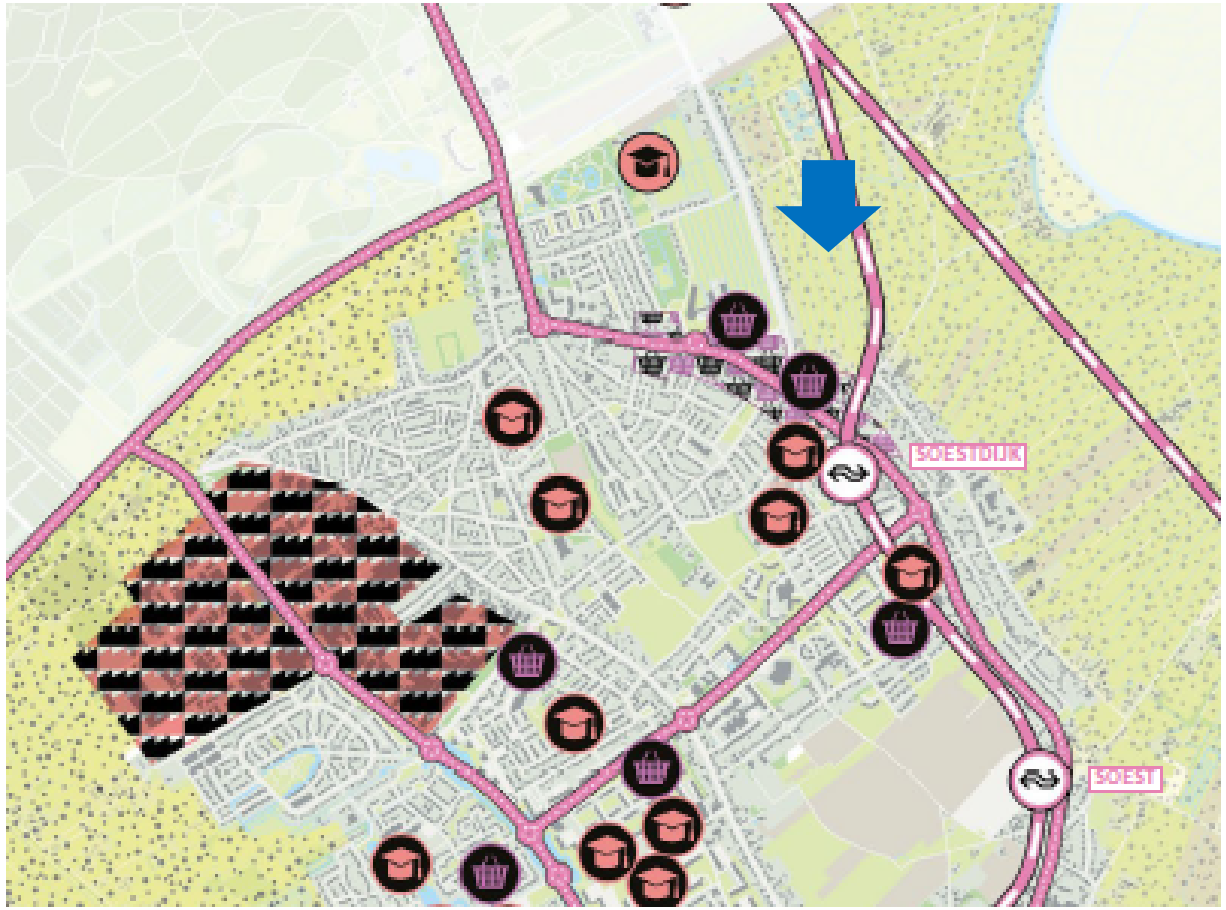
Check op de waardenkaarten: liggen er claims?

- Grondwaterstand is hoog in dit gebied.
- Gebied is onderdeel van de Laagte van Pijnenburg, bijzonder hydrologisch en cultuurhistorisch waardevol.

Waar zijn er koppelkansen?

- Aansluiten op openbaar gebied, voordeel uitbreiding openbaar groen en bijdrage aan gezonde levensstijl.

2. Stadhouderslaan, Korte Brinkweg, spoor



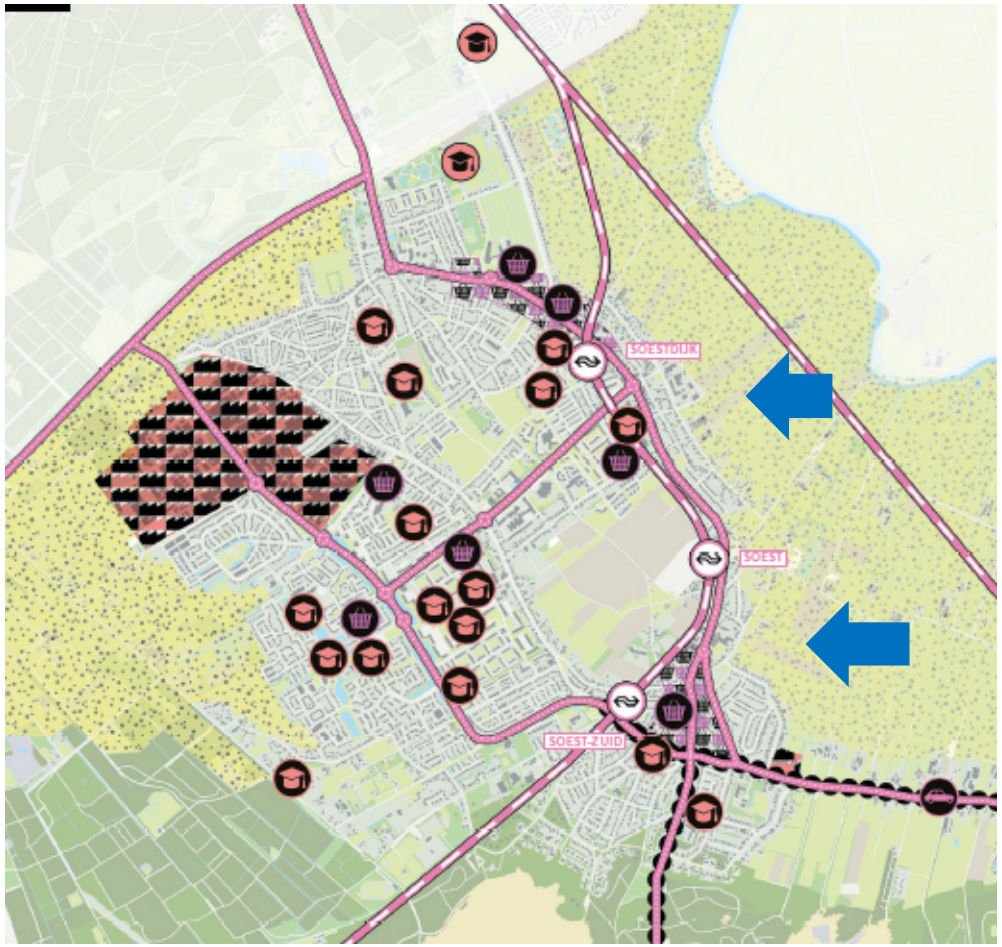
Check op de waardenkaarten: er liggen claims?

- Instandhouding van sponswerking van de bodem.
- Korte Brinkweg en Stadhouderslaan zijn historische wegen.
- Gebied is onderdeel van het open polder landschap.

Waar zijn er koppelkansen?

- Aansluiten op openbaar gebied, voordeel uitbreiding openbaar groen en bijdrage aan gezonde levensstijl.

3. polder achter Lange Brinkweg, Eemweg en Ferdinand Huycklaan



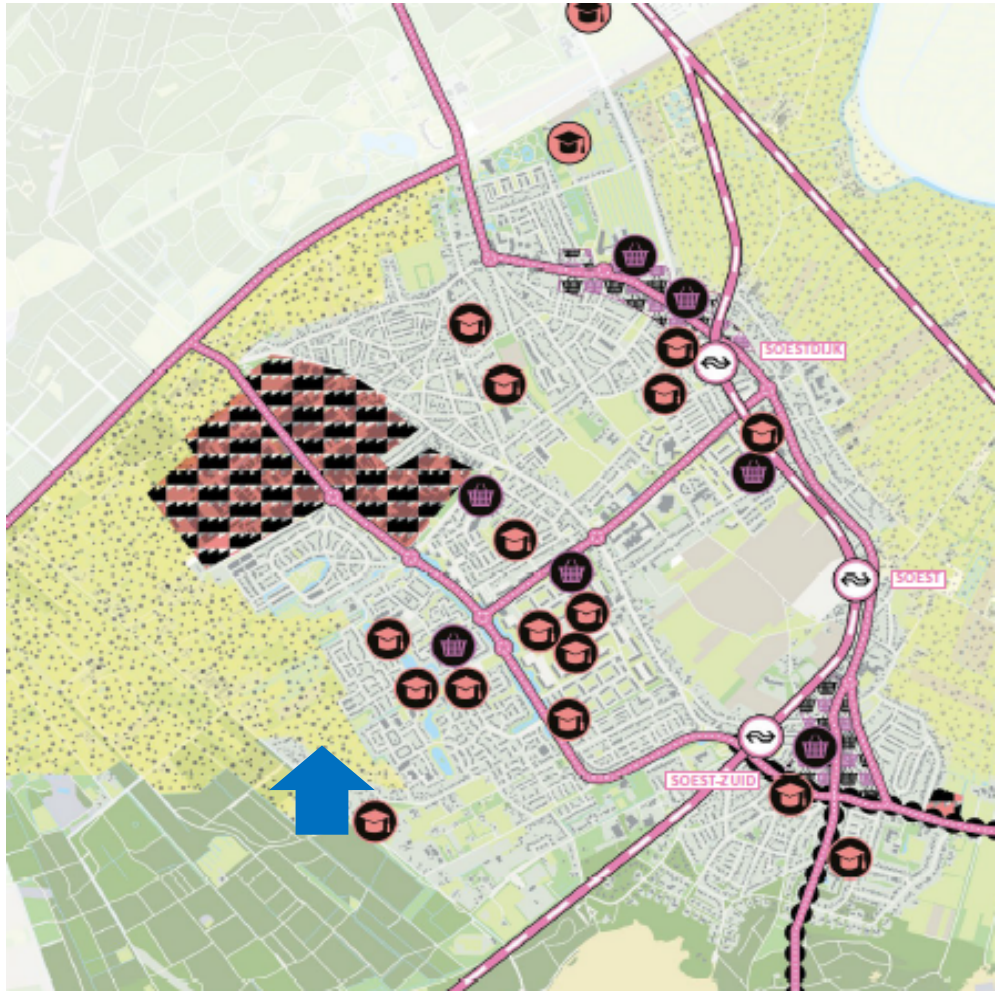
Check op de waardenkaarten: er liggen claims?

- Lange Brinkweg en Eemweg zijn historische wegen.
- Bomen langs de Korte Brinkweg en Eemweg zijn onderdeel van de hoofdstructuur groen.
- Gebied is onderdeel van het open polder landschap.

Waar zijn er koppelkansen?

- Aansluiten op openbaar gebied, voordeel uitbreiding openbaar groen en bijdrage aan gezonde levensstijl.

4. Wieksloot



Check op de waardenkaarten: er liggen claims?

- Is deels onderdeel van groene dorpsrand/contour met gebiedsvisie landelijk gebied, waarbij versterken en beschermen van natuur op 1 staat. Provincie wil hier natuurontwikkeling stimuleren.
- Het naastgelegen Soesterveen heeft een bijzonder watersysteem, zeldzaam hoogveen.

Waar zijn er koppelkansen?

- Aansluiten op openbaar gebied, voordeel uitbreiding openbaar groen en bijdrage aan gezonde levensstijl.
- Water en bodem sturend principe als uitgangspunt nemen en natuurinclusief bouwen.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

5B. Wat is het mogelijke effect op de andere thema's?

Gebruik waardenkader, beoordeling per thema

Uitbreiding van woningbouw in het landelijk gebied, wat voor effect heeft dat op de verschillende thema's?



1. Inspecteur Schreuderlaan en Stadhouderslaan

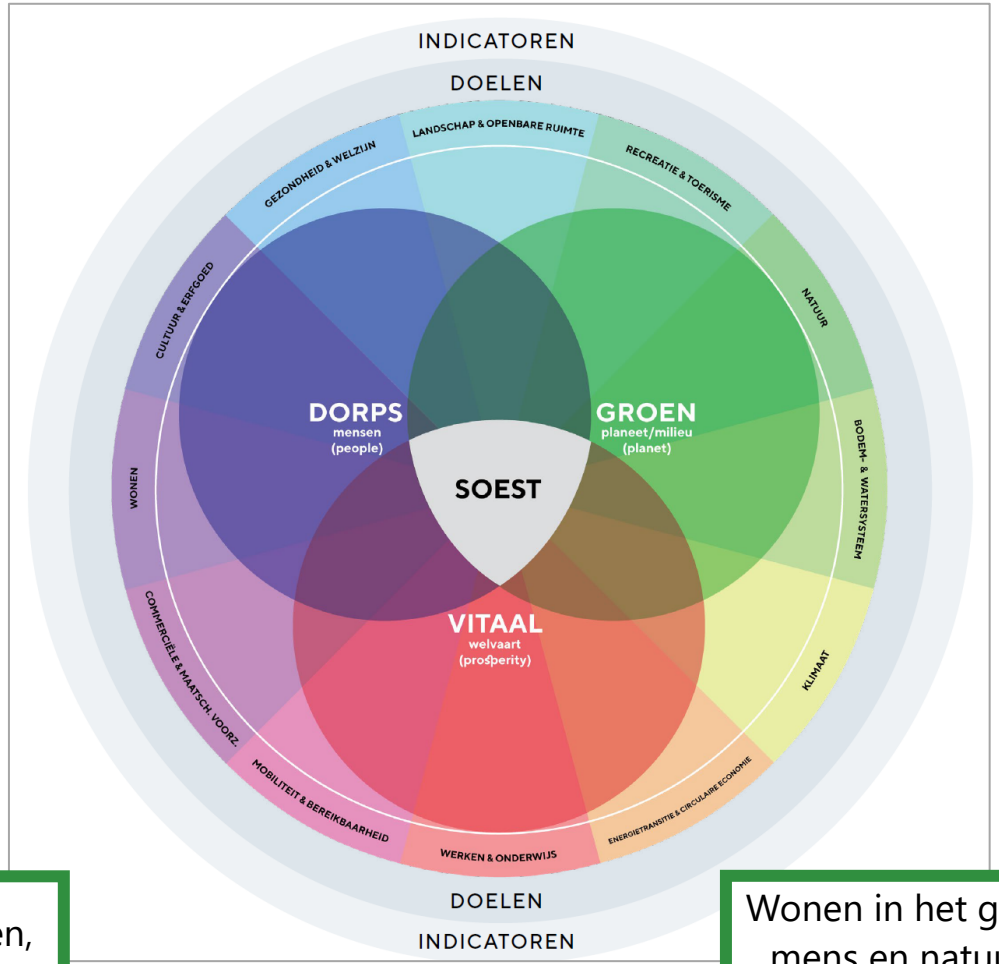
Hoge waterstand: ontwatering is ongewenst.

Meer wonen in Soest → meer werkgelegenheid en voorzieningen creëren.

Meer woningen legt milieudruk op grond- en oppervlaktewater. Vraagt om waterzuivering en verbetering ecologie.

Voor duurzame landbouw is er meer grond nodig.

Nabijheid van OV en winkelvoorzieningen, positief voor STOMP principe en CO2 uitstoot.



Betaalbare woningen voor de behoefte en vitaliteit.

Toekomstige en duurzame woonwijk met passende woningen.

Behoud van dorpse en groene karakter.

Vergroting draagvlak voorzieningen bij Van Weedestraat.

Wonen in het groen → inclusieve leefomgeving maken waarbij mens en natuur samen gaan; omstandigheden creëren voor verbetering en vergroting van de biodiversiteit in het gebied. (**koppelkans**)

Aanpak van wateroverlast in aangrenzend stedelijk gebied. (**koppelkans**)

2. Stadhouderslaan, Korte Brinkweg, spoor

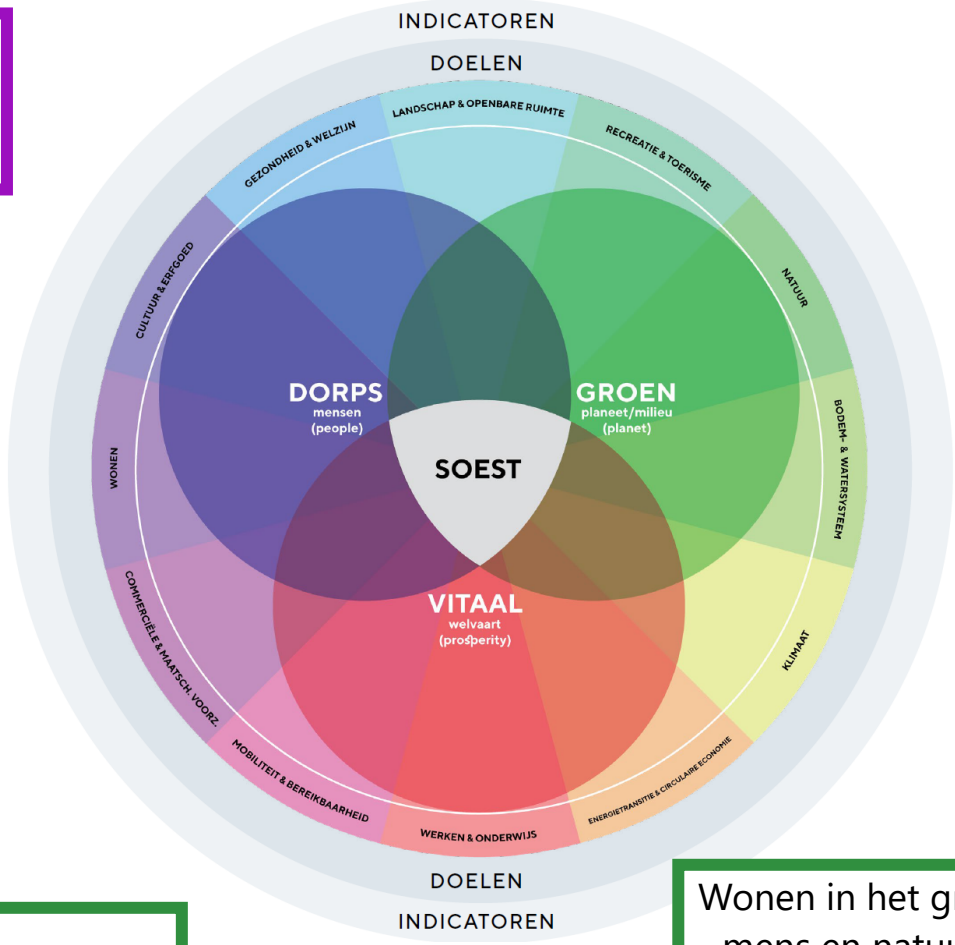
Bodem is beperkt geschikt om water te verwerken → vraagt om bergingsvoorzieningen.

Meer wonen in Soest → meer werkgelegenheid creëren.

Voor duurzame landbouw is er meer grond nodig.

Natuur- en historische waarde gaan naar beneden, vraagt om beeldkwaliteitsplan.

Nabijheid van OV en winkelvoorzieningen, positief voor STOMP principe.



Betaalbare woningen voor de behoefte en vitaliteit.

Toekomstige en duurzame woonwijk met passende woningen.

Behoud van dorpse en groene karakter.

Vergroting draagvlak voorzieningen bij Van Weedestraat.

Wonen in het groen → inclusieve leefomgeving maken waarbij mens en natuur samen gaan; omstandigheden creëren voor verbetering en vergroting van de biodiversiteit in het gebied. (**koppelkans**)

3. polder achter Lange Brinkweg, Eemweg en Ferdinand Huycklaan

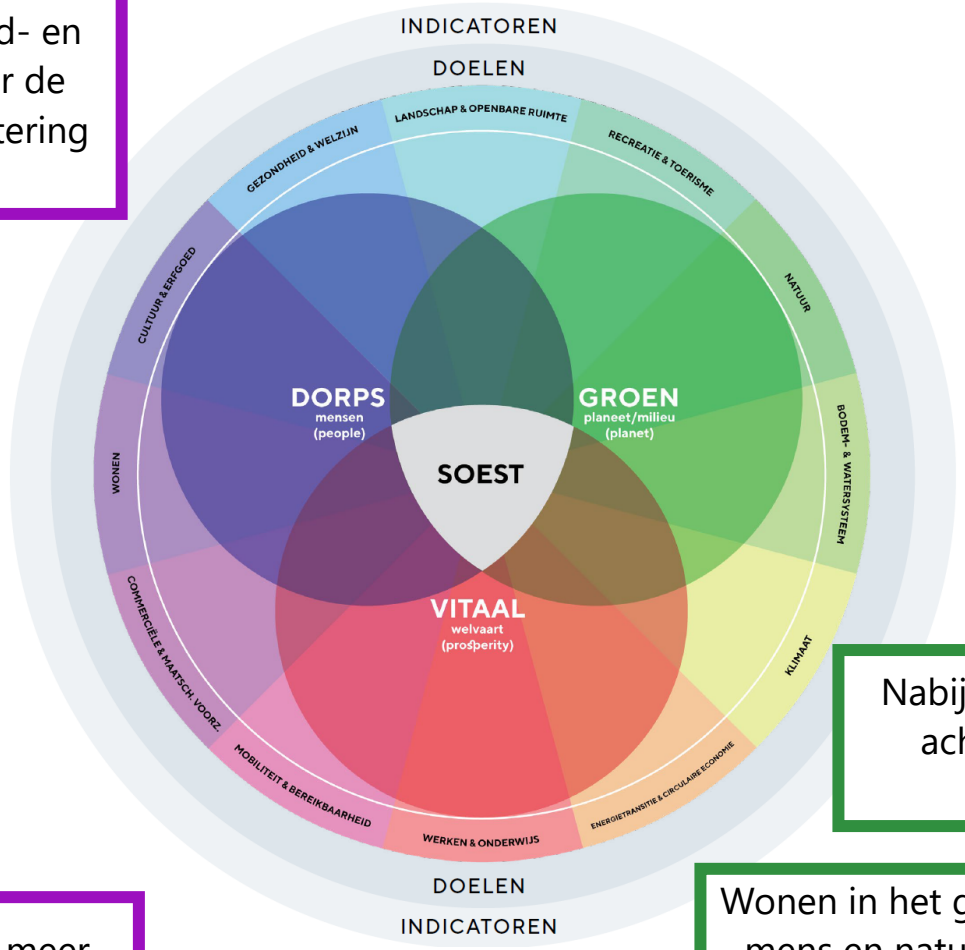
Meer woningen legt milieudruk op grond- en oppervlaktewater. Water stroomt af naar de Eem. Vraagt om waterzuivering en verbetering ecologie.

Meer wonen in Soest → meer werkgelegenheid creëren.

Aandacht voor karakteristieke verkavelingsstructuur.

Aandacht voor de groen/blauwe structuren vanuit het landschap.

Voor duurzame landbouw is er meer grond nodig.



Betaalbare woningen voor de behoefte en vitaliteit.

Toekomstige en duurzame woonwijk met passende woningen.

Behoud van dorpse en groene karakter.

Nabijheid van OV en winkelvoorzieningen voor deel achter Schans en Ferd. Huycklaan, positief voor STOMP principe.

Wonen in het groen → inclusieve leefomgeving maken waarbij mens en natuur samen gaan; omstandigheden creëren voor verbetering en vergroting van de biodiversiteit in het gebied.(**koppelkans**)

4. Wieksloot

Bouwen in de rafelranden na 2030

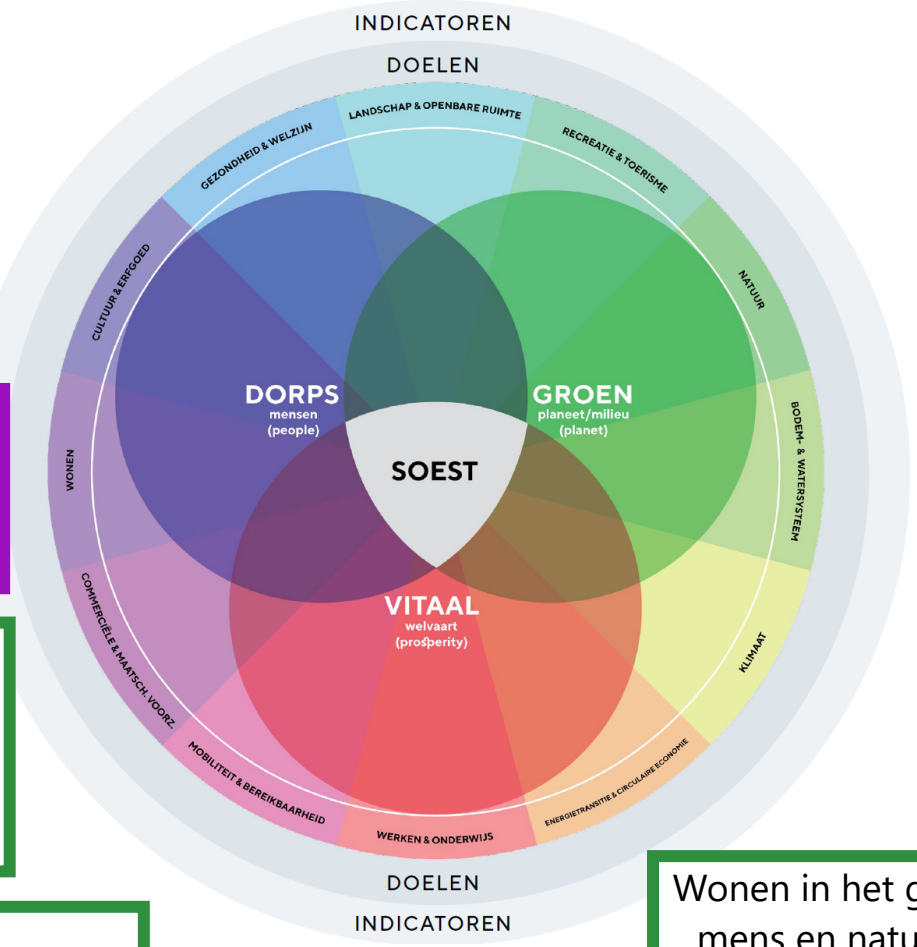
Lage woningdichtheid om ruimte te geven aan het versterken en vergroten van de natuurlijke leefomgeving

Meer wonen in Soest → meer werkgelegenheid creëren

Door de hoge waterstand en veengrond moeten er bij woningbouw maatregelen getroffen worden die toekomstbestendig zijn.

De groene en blauwe structuren kunnen worden verbeterd en versterkt door verbinding te maken door met groen/blauw structuren (**koppelkans**)

Nabijheid van winkelvoorzieningen en onderwijs positief voor STOMP principe



Betaalbare woningen voor de behoefte en vitaliteit.

Toekomstige en duurzame woonwijk met passende woningen.

Behoud van dorpse en groene karakter

Vergroting draagvlak voorzieningen bij Overhees

Wonen in het groen → inclusieve leefomgeving maken waarbij mens en natuur samen gaan; omstandigheden creëren voor verbetering en vergroting van de biodiversiteit in het gebied (**koppelkans**)

Stapsgewijs door het Afwegingskader

6. Resultaten onderzoek en participatie

Van belang:

Onderzoeken woningbouw

→ *De onderzoeken en de resultaten van de participatie geven extra inzicht, die meewegen bij het maken van de definitieve afweging.*

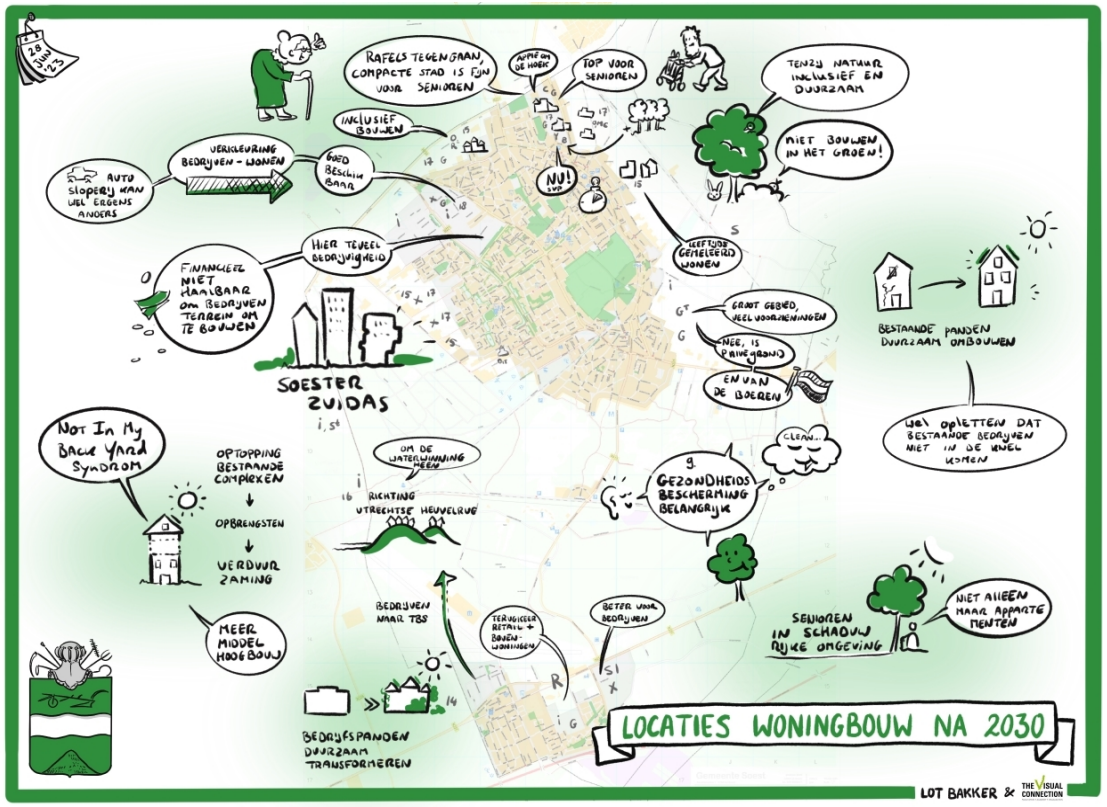


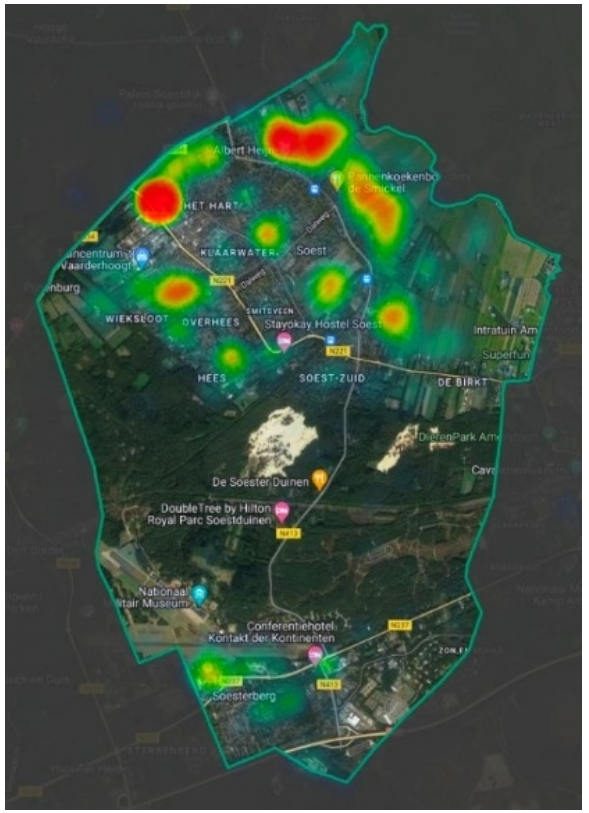
Onderzoeksresultaten

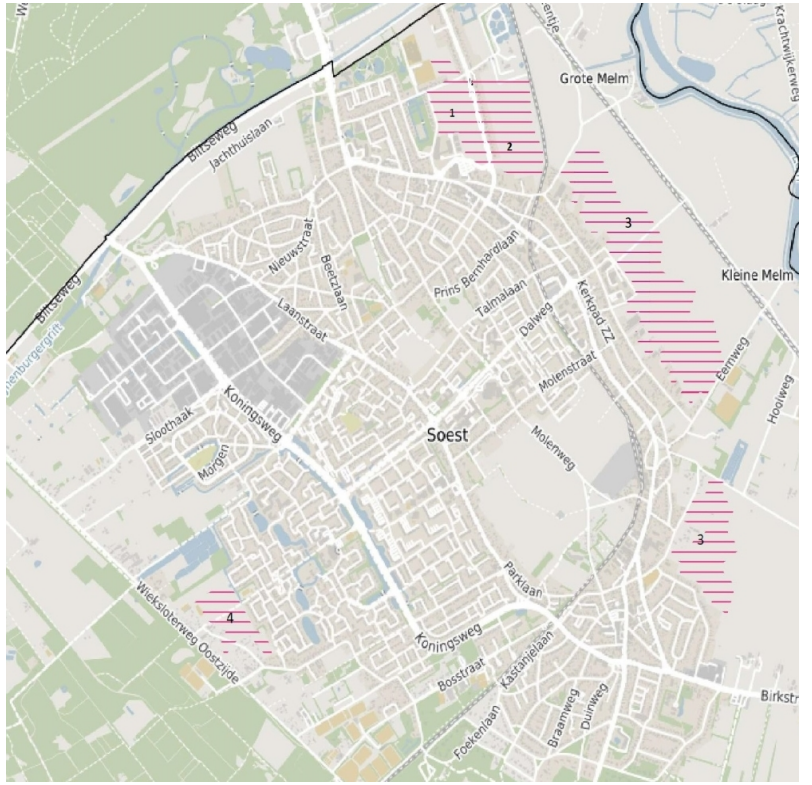
Woningmarktonderzoek 2023-2040

Om de woningmarktdruk gezond te houden, moeten er in de periode tussen 2030 en 2040 1900 woningen komen.

Participatie







Inwoners en stakeholders hebben een voorkeur voor bouwen in de rafelranden na 2030 met name rondom de Stadhouderslaan, achter de Lange Brinkweg en de Ferdinand Huycklaan.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

Conclusie

Waar in de rafelranden ligt de meeste potentie om woningen te realiseren na 2030:

Op korte termijn leggen wij u de keuze voor welk gebied zich het meest leent voor woningbouw na 2030. Dit volgt in een apart besluitvormingsproces.

