

GEBIEDSVISIE DALWEG UITWERKING
PRESENTATIE RAAD
ONTWIKKELFASE

1 FEBRUARI 2023

INHOUD

1. Opgave en ambitie
2. Processtappen om te komen tot uitwerking
3. Vertrekpunten voor uitwerking
4. Participatie en communicatie
5. Planologie en selectieprocedure
6. Vervolg, programma en uitwerkingen



1. OPGAVE EN AMBITIE (1)

- Behoefte aan woningen (enige eigen ruimte binnen bebouwde kom voor binnenstedelijke ontwikkeling)
- Vervangen sporthal Beukendal
- Vrijkomen van het politiebureau
- Toekomstbestendig gemeentehuis
- Vergroenen en verduurzamen (sterke eigenschappen verder versterken en verbinden)
- Verbinding beide delen Dalweg
- Versterken en verbinden cultuurhistorie (landschappelijk karakter, padenstructuur, etc.)

1. OPGAVE EN AMBITIE (2)

- Plek creëren die recht doet aan:

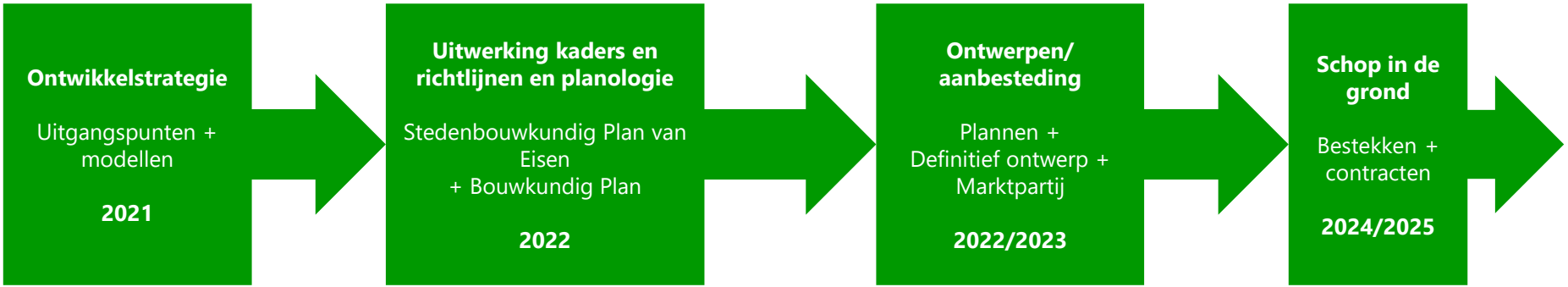
  - de centrale ligging in het hart van Soest op de historische Eng
    (een leefomgeving creëren waarbij het gevoel van centrale ligging versterkt)

  - potentie van de plek met haar kwaliteiten; afwisselend, groen en diversiteit in het programma
    (met maatschappelijke functies van het gemeentehuis, sporten, wonen, verblijven en groene functie)

- Ambitie en kwaliteit zoals bepaald in de Gebiedsvisie;
vastgesteld door gemeenteraad in december 2020, en als kader de vastgestelde grondexploitatie

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

2. PROCESSTAPPEN (1)



PROCESSTAPPEN (2)

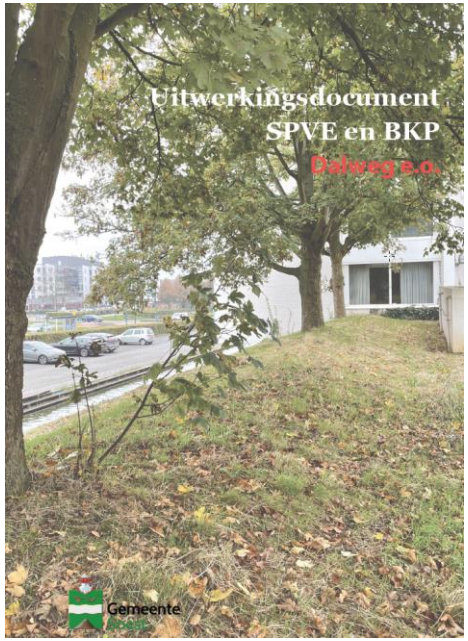
Vaststelling Gebiedsvisie
December 2020



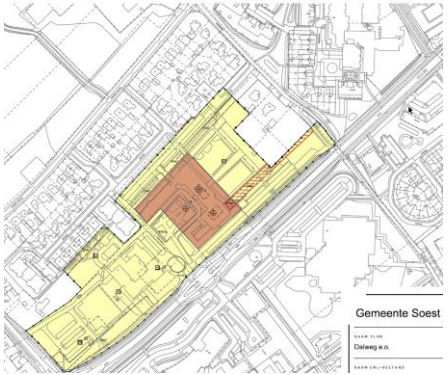
Bepalen beleidskaders en uitgangspunten 2021



Opstellen SPVE en BKP
2022



Start selectieprocedure en Globaal BP
2022/2023

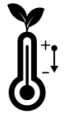


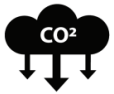
3. VERTREKPUNTEN VOOR UITWERKING

Informatiebijeenkomst gemeenteraad 9 december 2021

UITWERKING VAN VERTREKPUNTEN (1)











Meerdere factoren om rekening mee te houden bij uitwerking:

- Gebiedsvisie; integraal plan voor het gehele gebied; Ambitie en kwaliteit
  - Kwaliteit openbare ruimte
  - Duurzaamheidsaspecten
  - Groen, Landschap, klimaat
  - Duurzaamheid
  - Mobiliteit, Parkeernorm- en oplossingen
  - Woningprogramma
  - Vastgestelde grondexploitatie
- Het gemeentehuis blijft als gebouw staan, maar maakt onderdeel uit van het integraal concept (In de gebiedsvisie opgenomen als toekomstbestendig met verschillende publieke functies).
- Opstellen spelregels/richtlijnen; Uitwerkingsdocument (BKP en SPvE)

UITWERKING VAN VERTREKPUNTEN (2)

Meerdere factoren om rekening mee te houden bij uitwerking:



- Verbindingen van Noord-zuid, en padenstructuur door het gehele gebied
- Concept; landschap als onderligger en gebouwen te gast in groen
- Raadsopdracht en -besluit m.b.t. financiële haalbaarheid/ grondexploitatie (zoeken naar optimalisatie)
- Nevenpost brandweer krijgt een plek in dit gebied
- Verplaatsen C-2000 mast (subsidie!)
- Participatie vanwege bovenstaande factoren, geen co-creatie

UITWERKING VAN VERTREKPUNTEN (3)

- Opstellen globaal ontwerp bestemmingsplan (gestart aug 2022), met uitwerkingsverplichting
- Tender o.b.v. selectieprocedure (3 staps)
- Mobiliteit, Parkeerbalans en -normen:
  - Integraal oplossen pp sporthal
  - Ontstane tekort uit het verleden
  - Oplossen pp verdiept/halfverdiept
  - Geen extra PP op maaiveld
  - Herprofilering Dalweg binnen het plangebied; het ruimtelijk beeld verbeteren zonder de doorstroming te belemmeren (Mobiliteitsvisie Dalweg hierop aanpassen?)
- Verbeteren veiligheid voetgangersoversteken (meerdere plekken) en verlagen van de snelheid ter plekke



KADERS EN RICHTLIJNEN (1)

Groen, landschap en klimaat (1)

- Aaneengesloten groengebied (landschap als ondergrond, kenmerkend voor de Engen/locatie)
- Houtwallen en waardevolle delen van het bosplantsoen, waardevolle bomen zo goed mogelijk inpassen (na gesprekken met buren achter; houtwal tussen hun perceel en gemeentetuin blijft bestaan)
- Compensatie bomen binnen het gebied (als we bomen moeten weghalen, dan worden deze in het gebied gecompenseerd)
- Laanstructuren versterken en aanhelen
- Groen woonmilieu realiseren
- De inrichting draagt bij aan het behouden en versterken van lokale biotopen en ecosystemen
- Natuurinclusieve bebouwing en inrichting; versterken van leefgebieden voor flora en fauna

KADERS EN RICHTLIJNEN (2)

Groen, landschap en klimaat (2)

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

KADERS EN RICHTLIJNEN (3)

Woningprogramma

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





4. PARTICIPATIE & COMMUNICATIE
Dalweggebied

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 2019

In 2019 vond een uitgebreid communicatie- en participatietraject met o.a. diverse bijeenkomsten en inwonerpanel.

Bewoners en stakeholders dachten mee over de kernwaarden van het Dalweggebied.

Hun ideeën, zorgen en wensen zijn meegenomen in de Gebiedsvisie die eind 2020 door de raad is vastgesteld.



Bijeenkomst omwonenden 2019

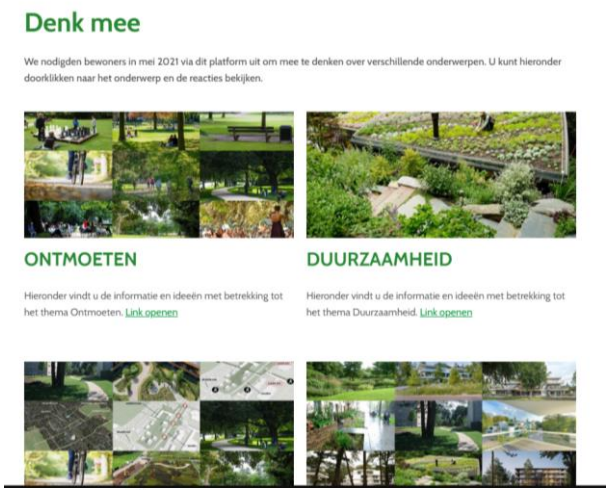
PARTICIPATIE- EN COMMUNICATIE, 2020 - 2023

Informeren

- Huis-aan-huis-brieven aan circa 800 omwonenden
- Diverse contactmomenten met omwonenden
- Persberichten
- Social media en Soester Courant
- Berichtgeving op participatieplatform Denkmeeover.nl
- Raadsmails

Consulteren

- Inwonerpanel
- Participatieplatform www.denkmeeover.nl/dalweg
- Digitale bijeenkomst 25 januari met mogelijkheid bezwaren en wensen kenbaar te maken tot 8 februari 2022
- Meerdere gesprekken met omwonenden en belanghebbenden (Soesterengweg, Heetakker, Vrienden van de Engh, etc.)
- Zienswijzen op ontwerpbestemmingplan dat op diverse punten daarna aangepast is.



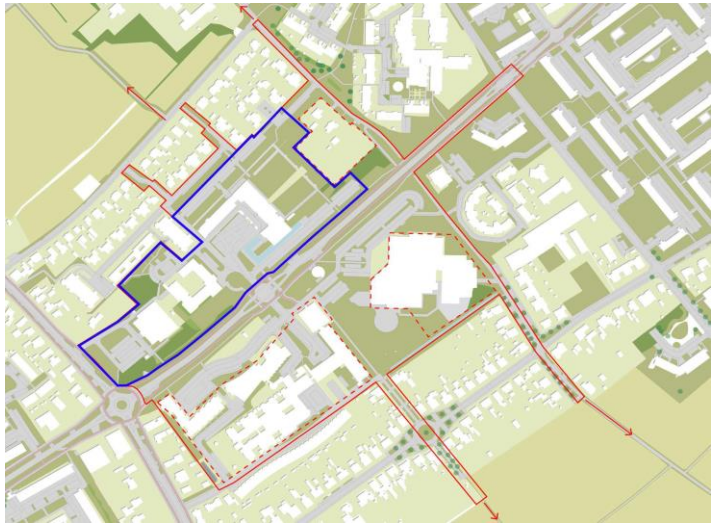




5. PLANOLOGIE en SELECTIEPROCEDURE (1)

PLANOLOGISCHE PROCEDURE

Globaal bestemmingsplan publiekrechtelijke zekerheid voor de indieners uit de markt.



Tweede helft 2022

Ontwerpbestemmingsplan vrij geven t.b.v. zienswijzen (B&W), vanaf 11 augustus ter inzage gelegd

Daarna inzage termijn, indiening zienswijzen, beantwoording en verwerking

Begin 2023

Voorleggen bestemmingsplan ter vaststelling door de gemeenteraad op 9 februari 2023

TENDER en SELECTIE PROCEDURE (2)

Start in juni 2022 met aanmeldingen

→ 3 partijen over na selectierondes, 2 rondes gehad

→ Uitwerking van de plannen door 3 partijen

→ Begin mei 2023 selectie marktpartij

→ Verdere fine-tuning plannen en participatie (vanaf medio 2023)

→ Opstellen Overeenkomst

→ Uitwerkingsplan BP







6. VERVOLG PROGRAMMA EN UITWERKINGEN

- Ontwerp BP door het college van B&W medio 2022 goed gekeurd en 11 aug, 2022 ter inzage gelegd
- Zendmast bij politiebureau is verplaatst naar de Koningsweg, Q2 actief

Volgt:

- Voorleggen globaal ontwerp ter vaststelling(raad) bestemmingsplan 9 februari 2023
- Na vaststelling globaal bestemmingsplan (raad) volgt uitwerking van het ontwikkelplan
- Ontwikkelende partij verzorgt participatie richting omwonenden en belangstellenden
- Opstellen Koopovereenkomst
- Uitwerking globaal BP (zienswijze en beroep)
- Aanvraag Omgevingsvergunning; toestemming om te bouwen (bezwaar en beroep)

- Nieuwe sporthal begin 2024 in gebruik
- Start sloop sporthal Beukendal en politiebureau (Q2 2024)

