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

1. Inleiding 5

Deel 1 -Stedenbouwkundig Programma van Eisen

3. Groen landschap water 11

4. Functies 17

5. Duurzaamheid 19

6. Verkeer en Parkeren 21

7.Milieutechnische uitgangspunten 27

Deel 2 - ruimtelijk kader

8. De kernwaarden 31

9. Ruimtelijke hoofdopzet 33

10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden 43

11. Beeldkwaliteit architectuur 45

12. Beeldkwaliteit buitenruimte 53

Deel 3 - Bijlage

Proefverkaveling 67

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 kernwaardes: 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



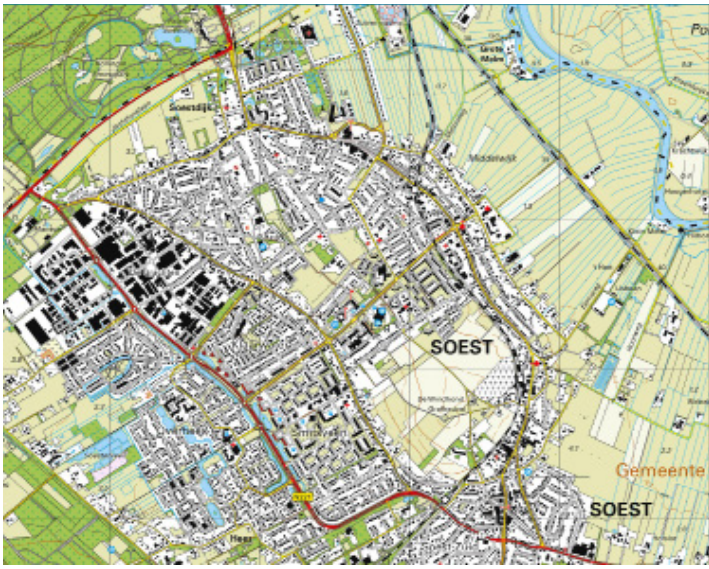
Soest 1900



Soest 1933



Soest 1980



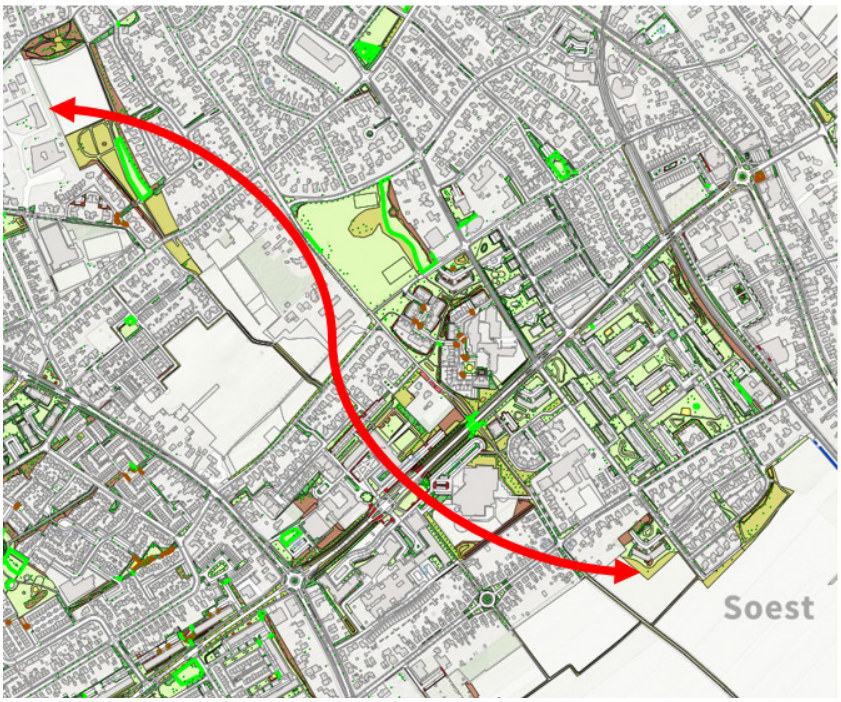
Soest 2021

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

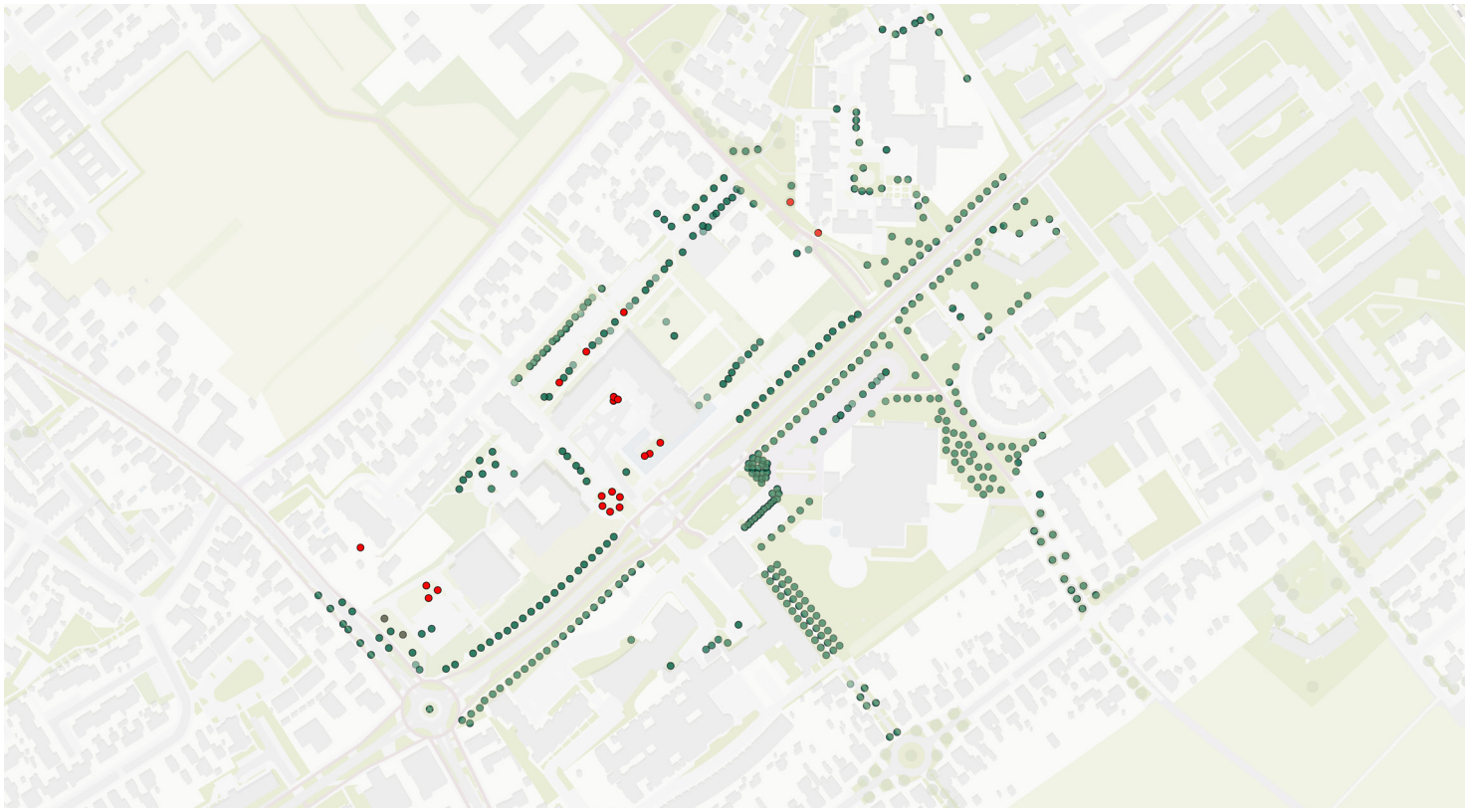
Het bestaande groen in het visiegebied is grotendeels afkomstig van de oorspronkelijke houtwallen langs routes over de Eng. Ook is een aantal bomenrijen afkomstig van een boomkwekerij die hier in de jaren '30 aanwezig was. De bomen zijn uitgegroeid tot grote volwassen bomen en waardevol om hun natuurwaarde 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 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.

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 75m2 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 Ruimtelijke 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 m2 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 80m2 waar de wagen in kan staan. Vanuit daar moet de wagen zonder barrières op de hoofdontsluiting 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 70m2, die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk 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 dakterassen
- 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 marktwoningen 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 circulairiteit
- 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

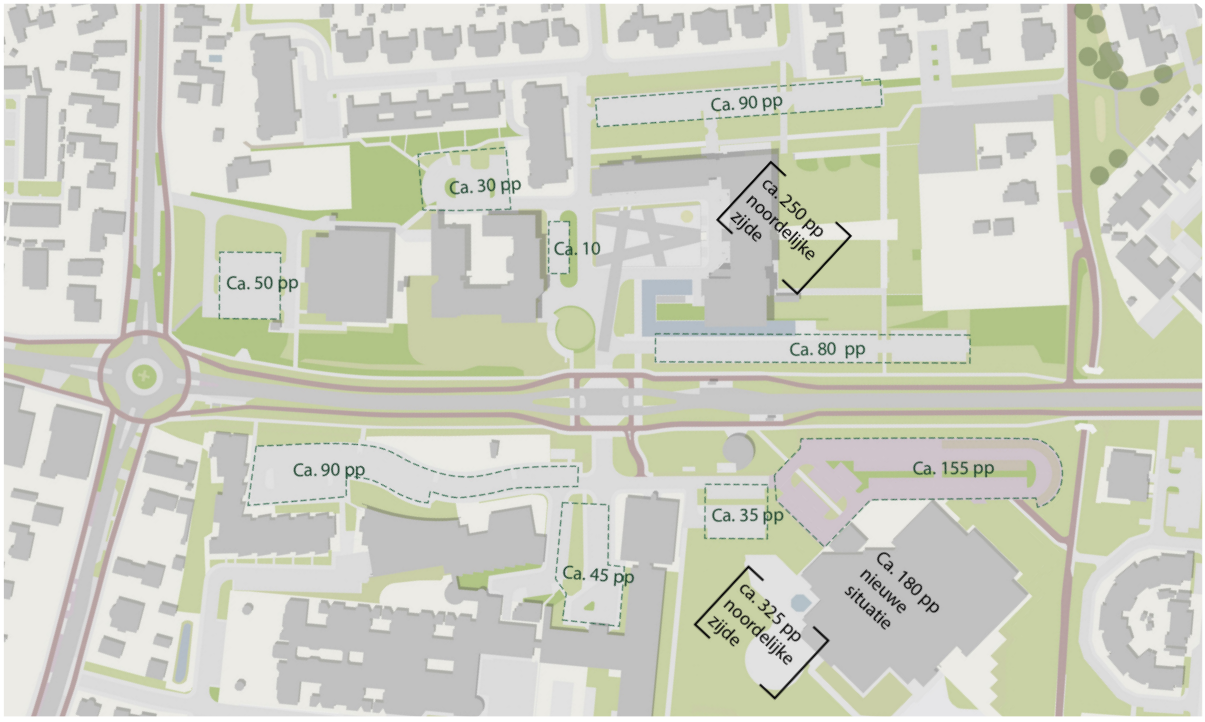
Uitgangspunten

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) keerlussen. 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) keerlussen. Uitgangspunt voor het autoverkeer in het ontwikkelgebied is een doorgaande weg die het gebied ontsluit. Een weg die aan sluit 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; aanhelen 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.

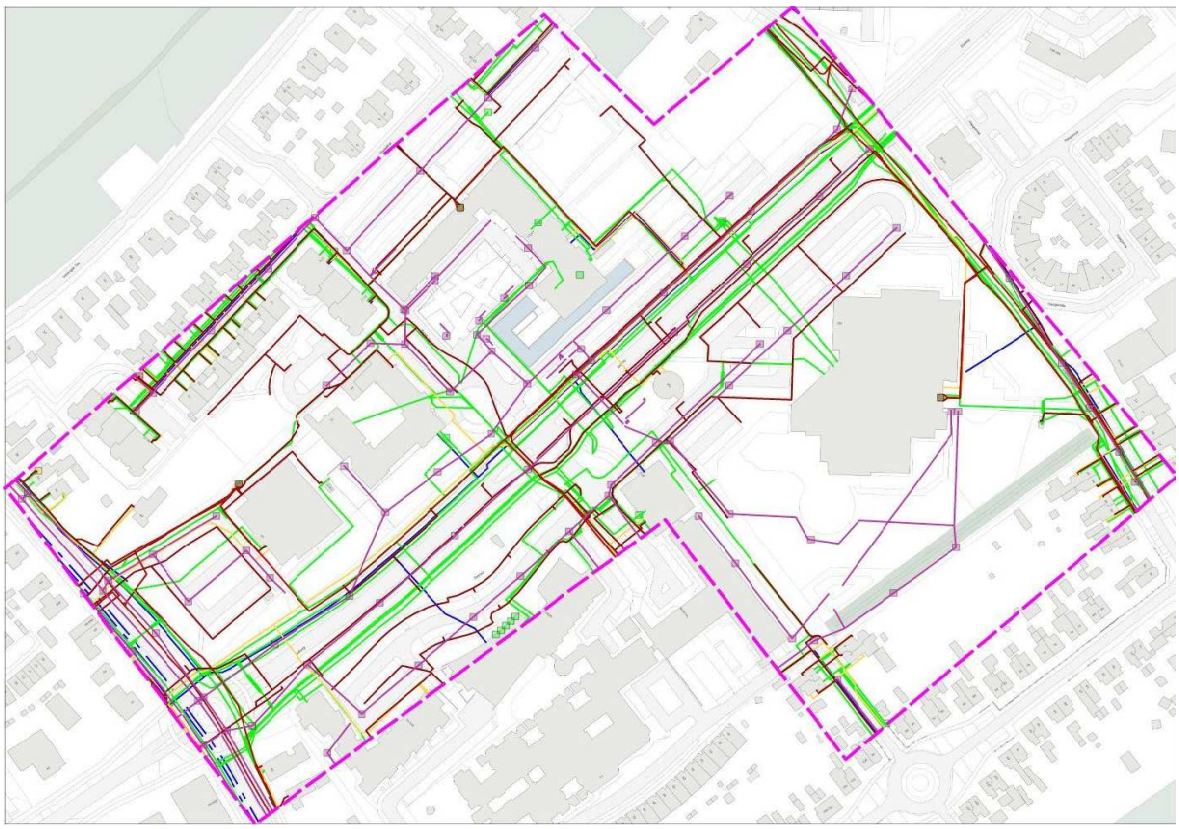
Parkeren

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 marktwoningen 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 Leefomgevingvan 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 kabelen 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.

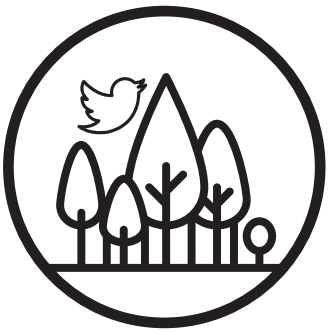
- Archeologie en cultuurhistorie. In het kader van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden. De archeologische verwachting is laag. Er worden geen beperkingen verwacht.

- 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.

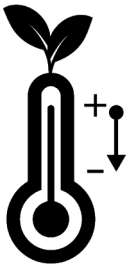
- Afval. Inzamelen in ondergrondse containers langs de nieuwe ontsluitingsroute. De route moet dus geschikt zijn voor vuilniswagen.

- 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.

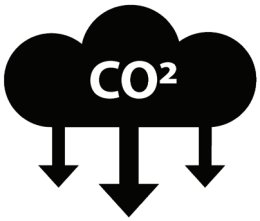
Deel 2
Ruimtelijk Kader










CO2







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 lángs 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.






Soest







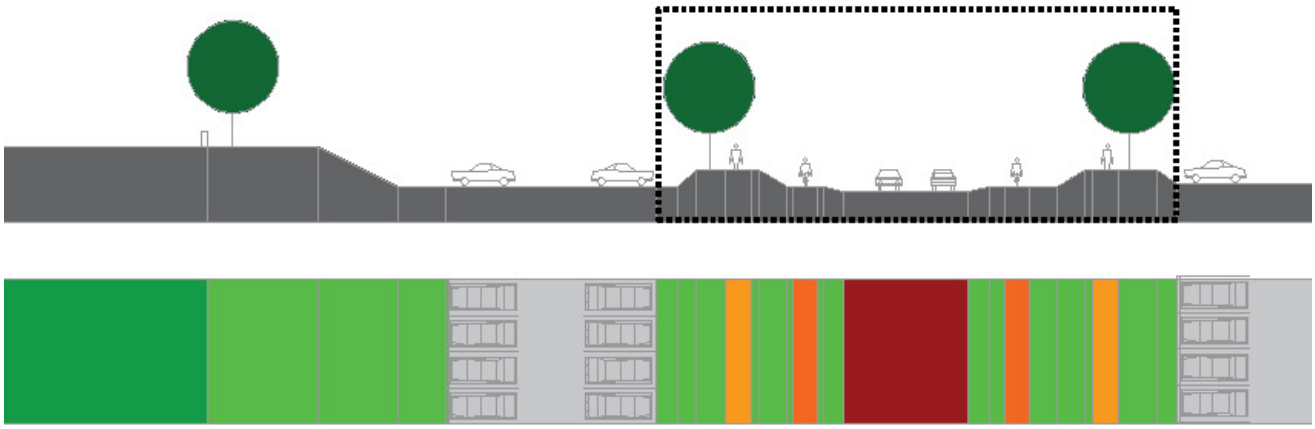
9. De ruimtelijke hoofdopzet

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.**

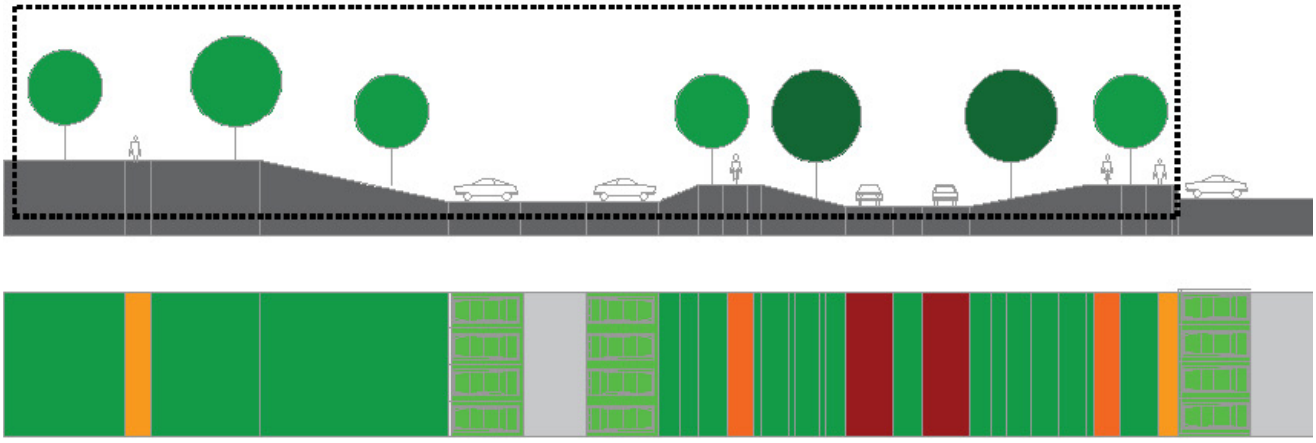
Het hoge deel van de Eng was lange tijd een reeks open velden met midden daaroverheen de Molenweg/ Soesterengweg. Deze weg verbond Soestdijk via de Lazarusberg en de Engberg met station Soest Zuid. In de loop der tijd raakte met name de noordelijke zijde, rondom de Lazarusberg, steeds meer bebouwd, maar 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 engen 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 een alzijdige 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 dichter 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.**






+13.50 NAP
+14 NAP
+9.50 NAP
+7 NAP





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 ontwikkelinging 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.**

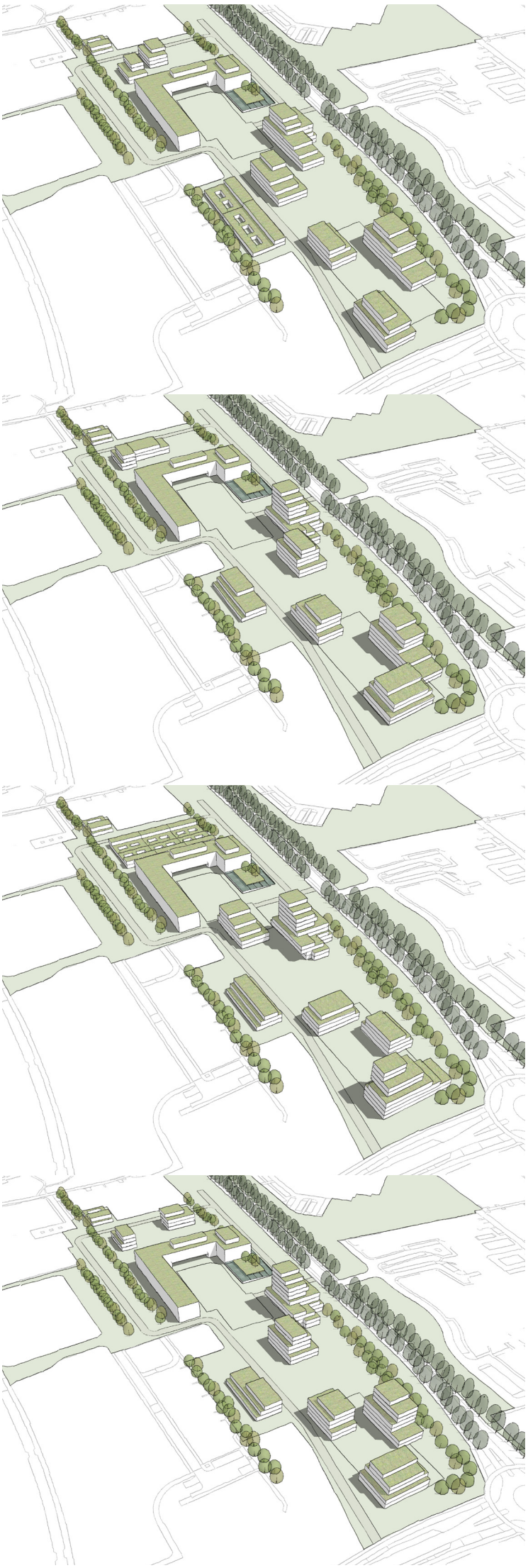
De verblijfskwaliteit in het gebied is hoog. De groene inrichting met voldoende schaduw draagt bij aan een prettig leefklimaat, maar ook de verkeersluwe opzet. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan, de auto moet zich daarop aanpassen. Een doorgaande woonstraat ontsluit alle parkeervoorzieningen en 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.







Verschillende mogelijk invullingen







10. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van de gewenste ruimtelijke hoofdopzet 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 groen-stedelijk 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 apartementengebouwen 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.






P





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. Gezamelijk met het gemeentehuis vormen de gebouwen een enseble 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 plastiek, 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 kleurenpallet
- 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)









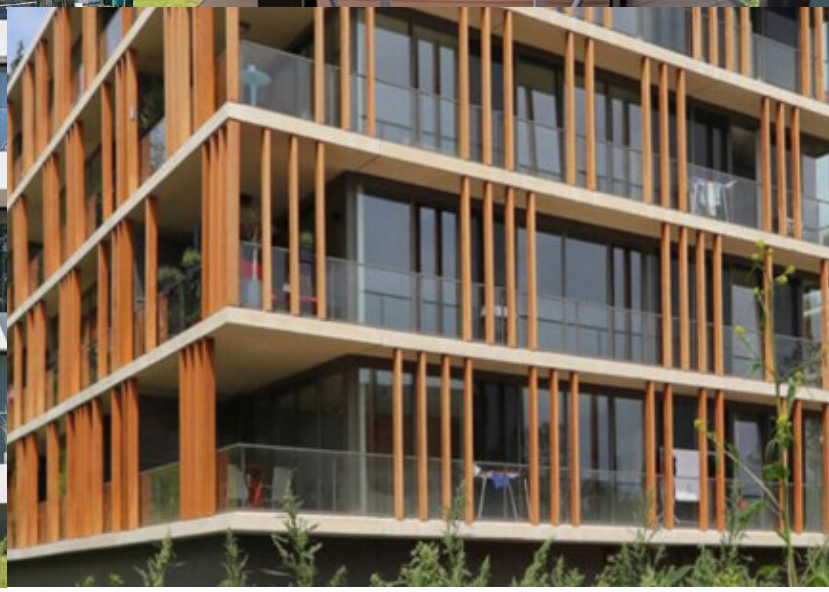
Buitenruimtes

- 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 landschapsontwerp.









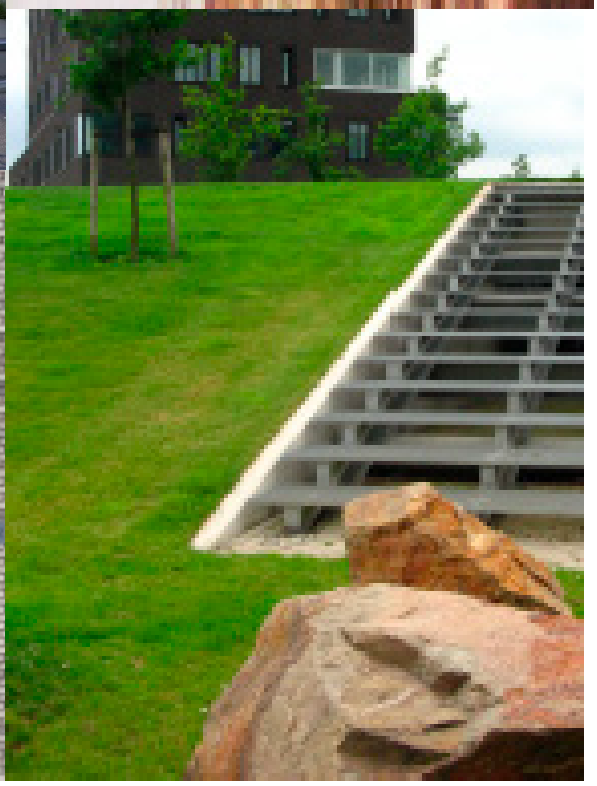
Parkeergarage

- 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



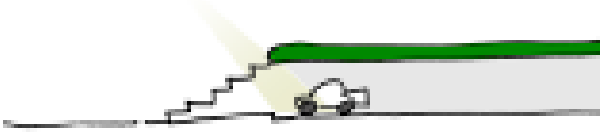














12. Beeldkwaliteit buitenruimte

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 beplating
5. Ontmoetingsplekken en tuinen, unieke plekken met onderscheidend karakter/ eigenheid
6. Informele inrichting ontsluitingsstructuren; parkeren, wegen en paden

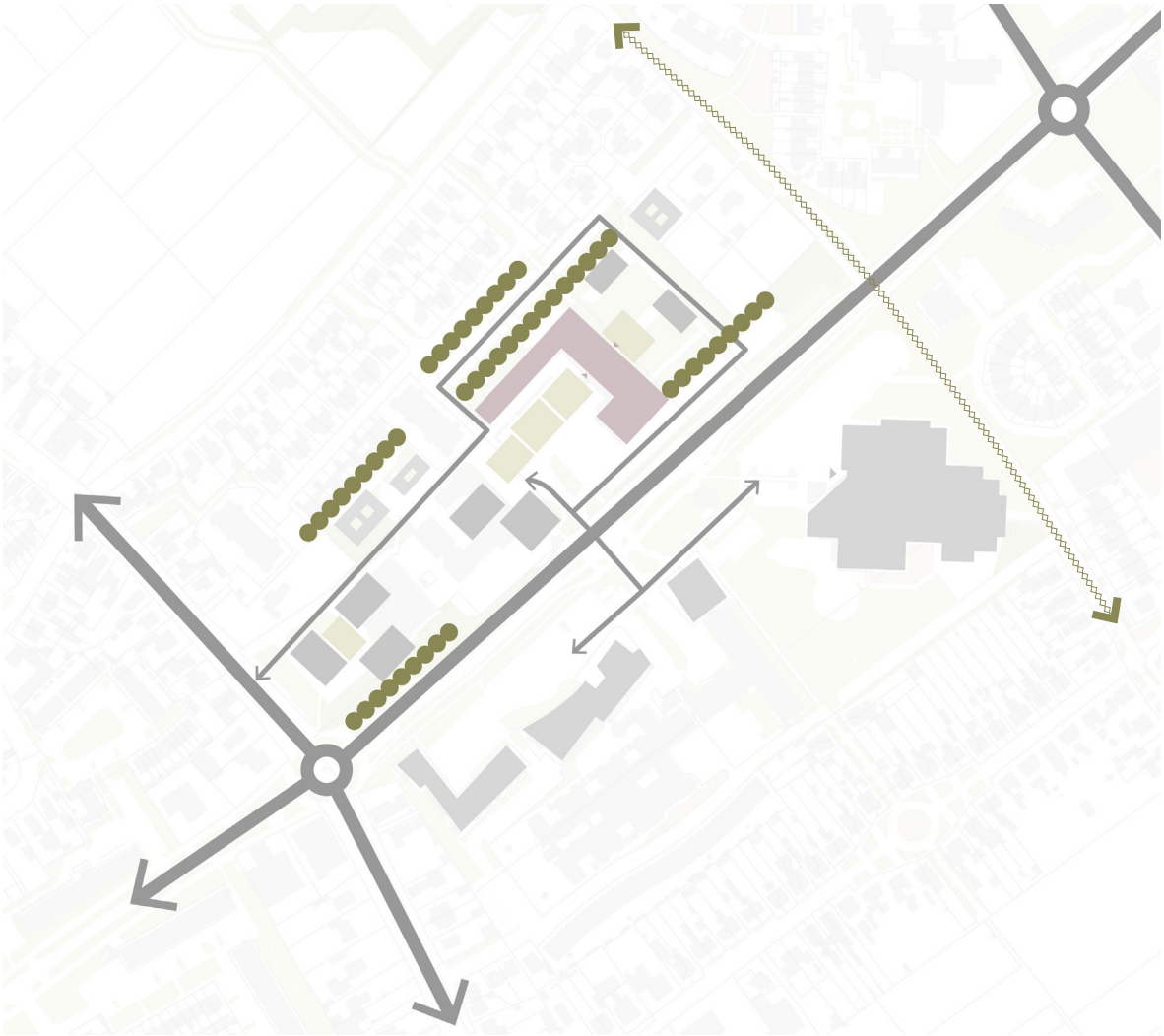


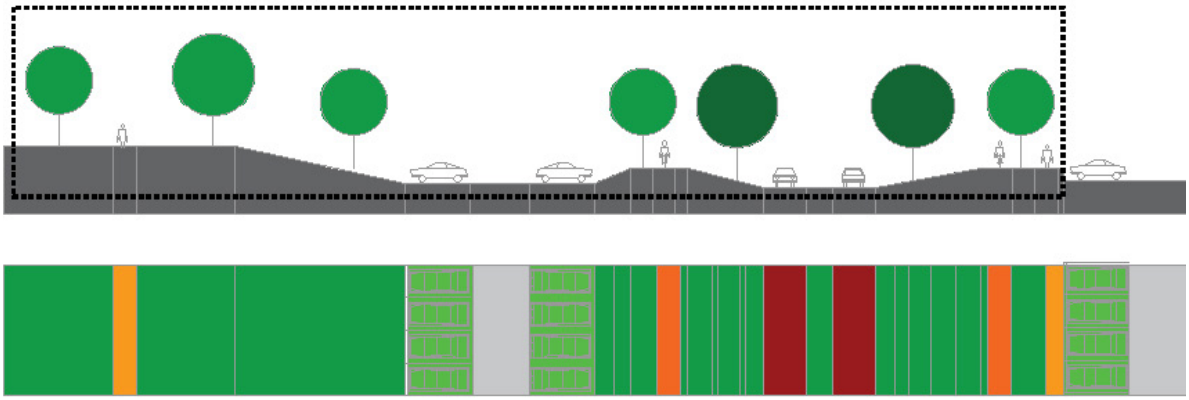




Spelregels houtwallen

- Houtwallen versterken als cultuurhisstorisch 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



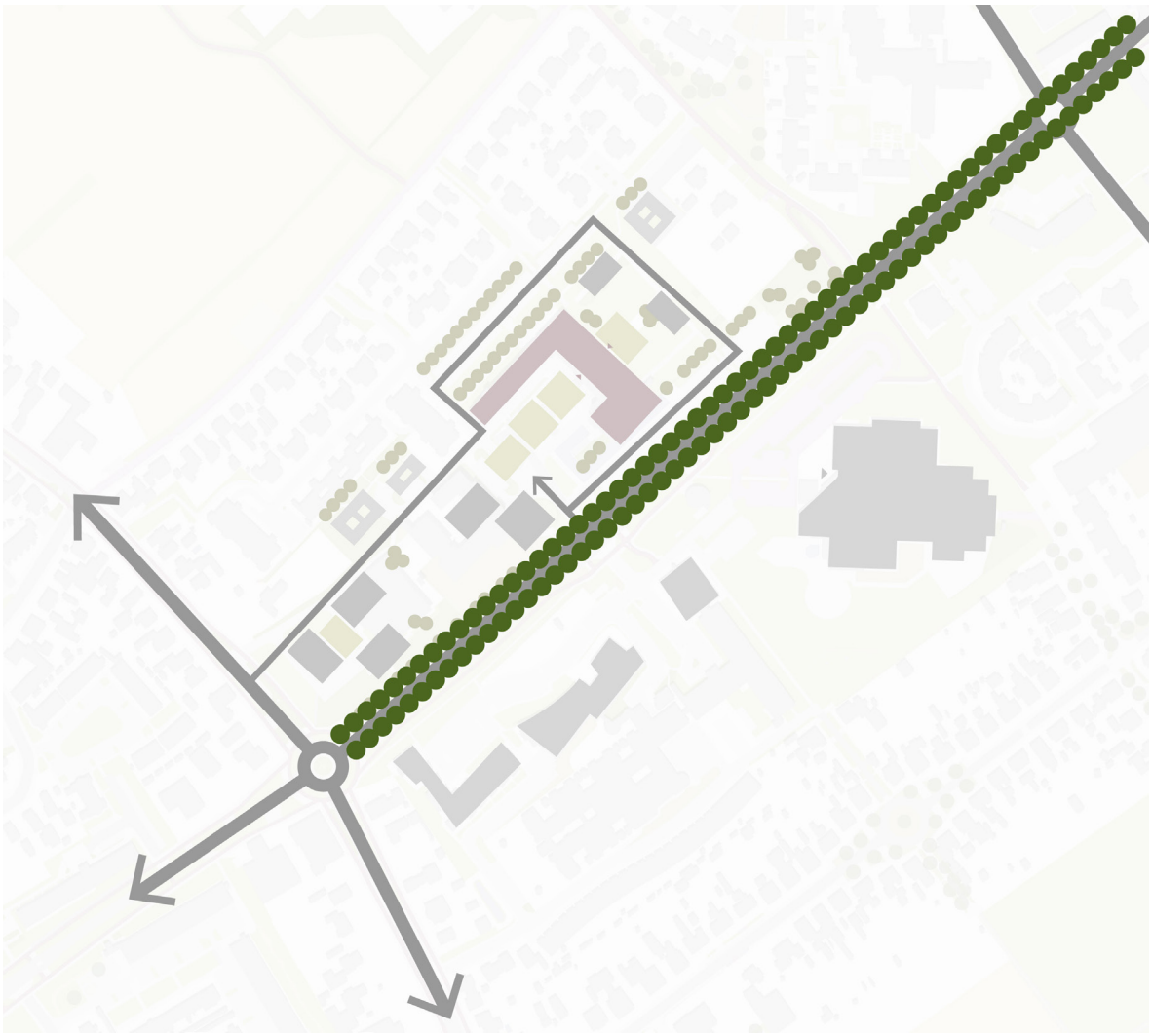




Terug naar de intimiteit van een holleweg. Toevoegen bomenrijen, rammelstrook in midden en voetpaden informeel als schelpenpad

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 sociaalveilige fietsroutes creeëren





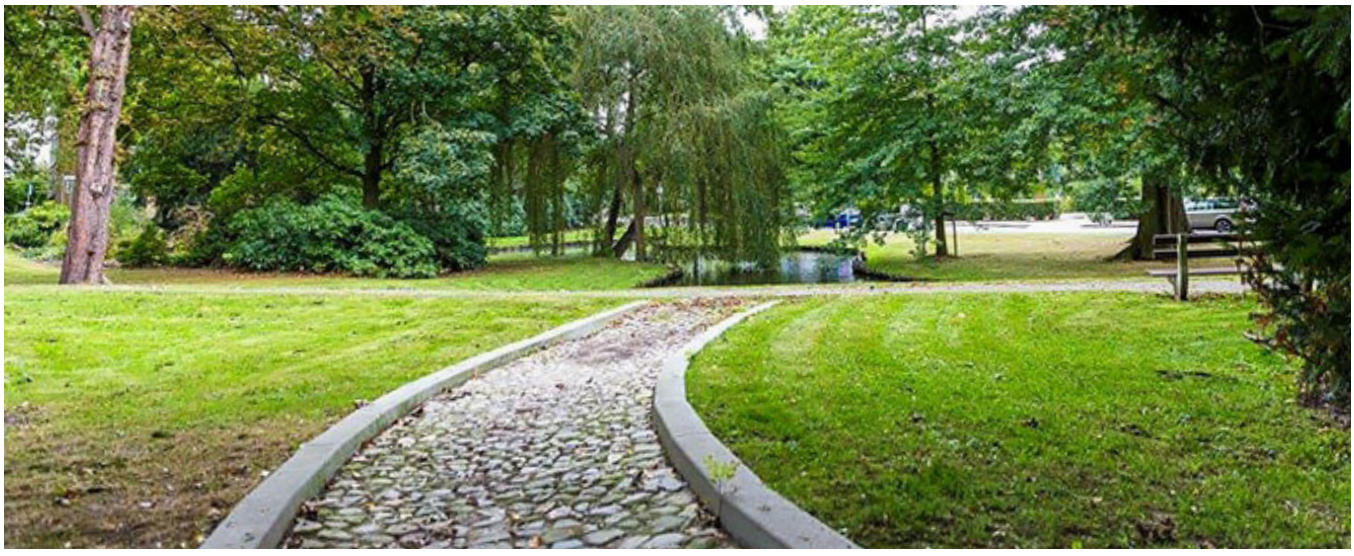






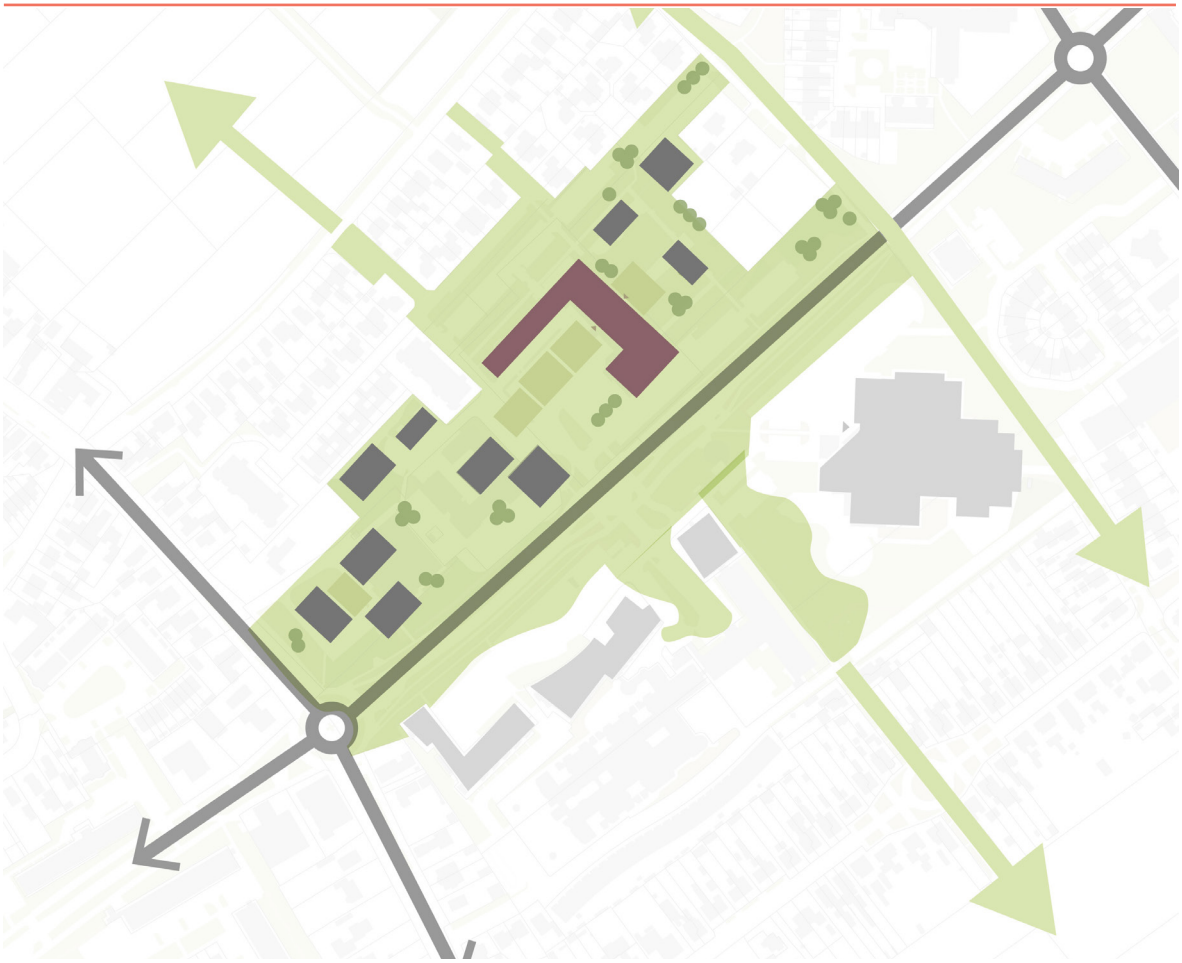


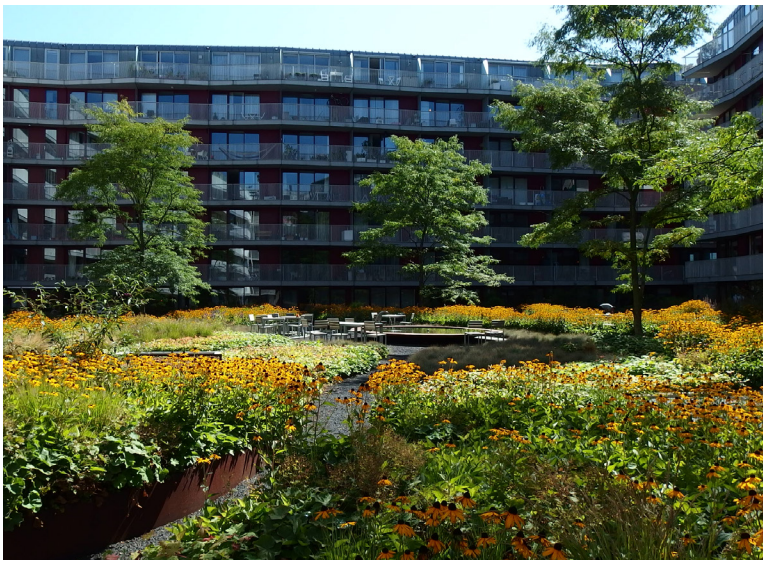




Spelregels doorlopend landschap

- 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 bermen 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



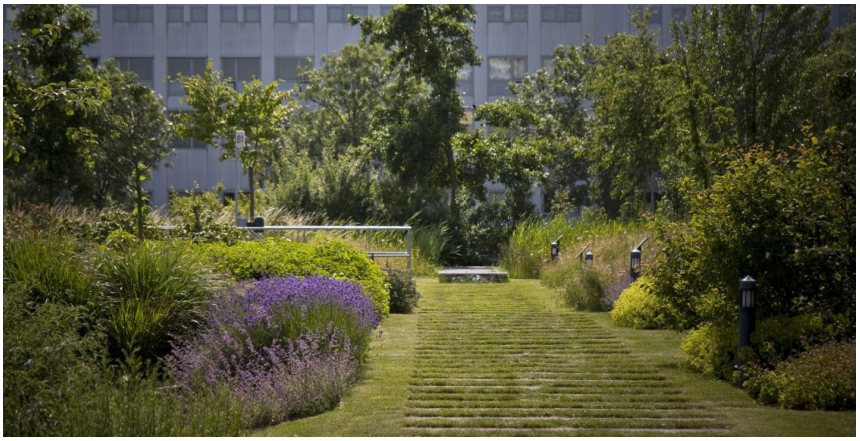




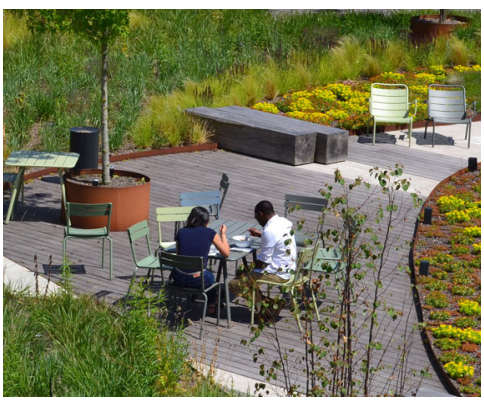














Spelregels tuinen

- 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



kleurenpallet; rood-wit-groen



voorbeeld kleur- en materiaalverschil tussen rijbaan en parkeerstrook



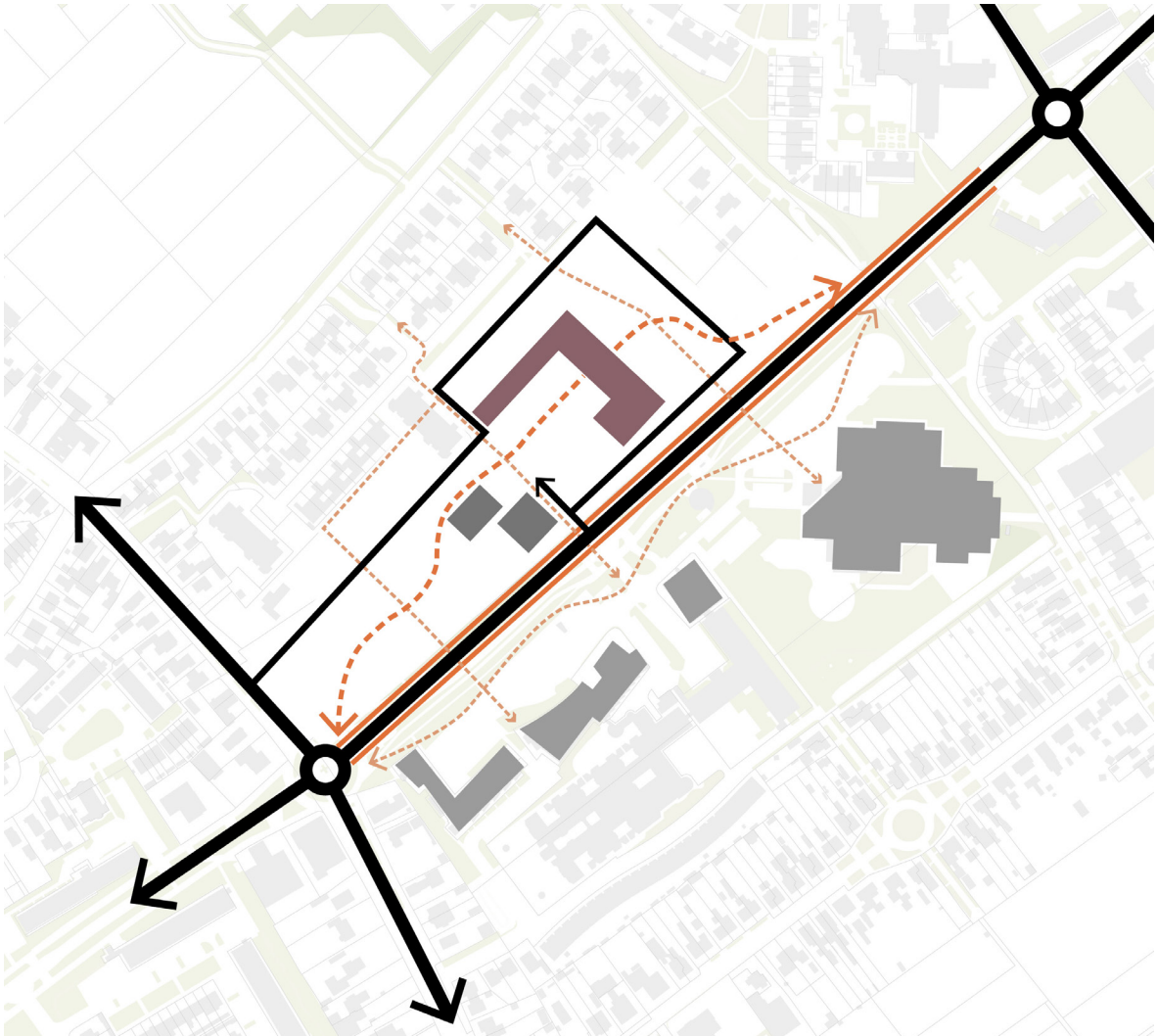
slingerende smalle paden van halfverharding



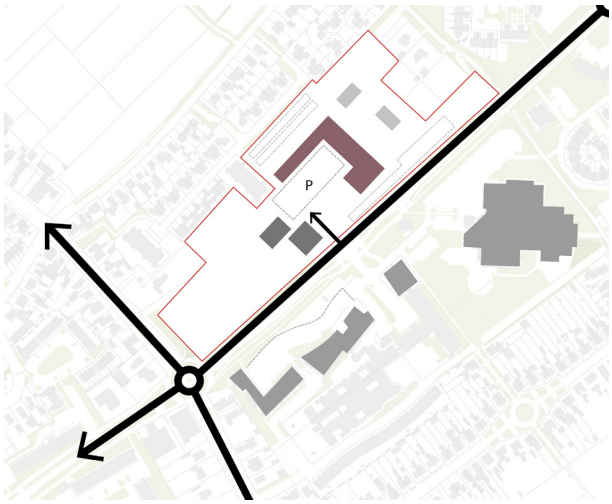
voorbeeld smalle rijbaan met losliggend trottoir

Spelregels wegen en paden

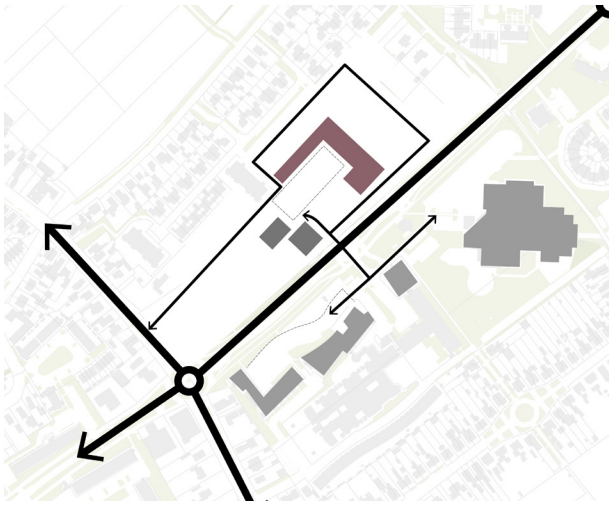
- Informele uitstraling
- Voor nieuwe verharding hoogwaardige verhardingsmaterialen
- Vrij liggende voetpaden op afstand van de rijbaan, met voldoende aandacht voor de oversteekbaarheid en het gebruik van parkeerplaatsen.
- Onderscheidende materialisatie (halfverharding) voor het informele netwerk
- 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



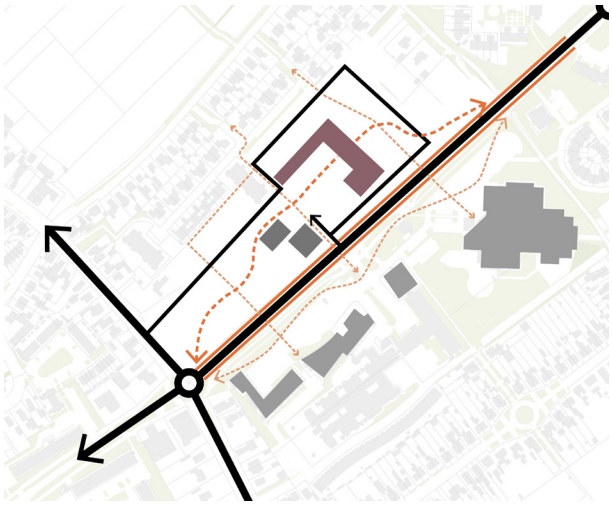
Deel 3
bijlage



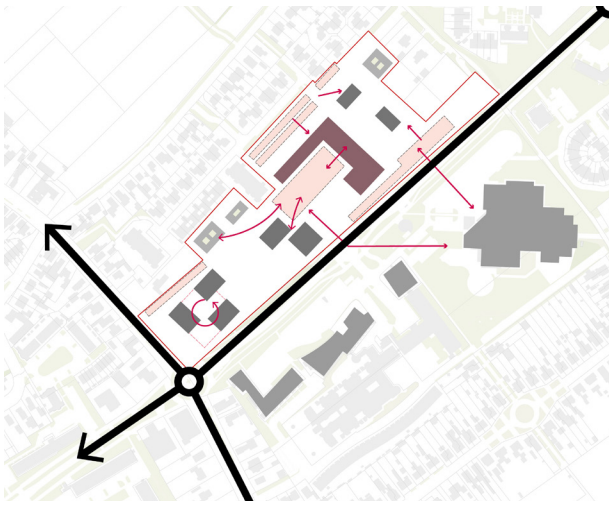
Nieuwe openbare parkeervoorziening centraal gelegen



Ontsluiting buitenom



Ontsluiting voet en fiets



Parkeerconcentratie en gebruikers

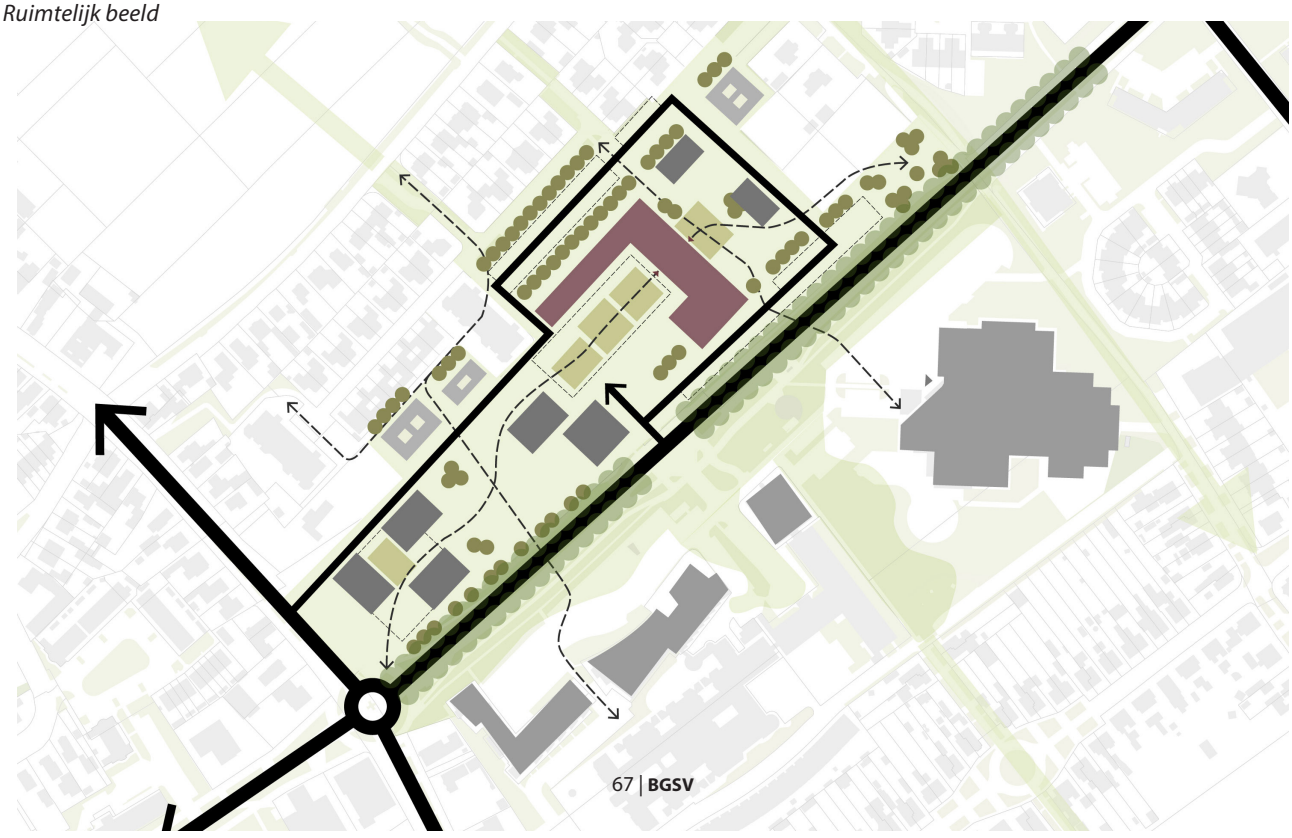
De proefverkaveling

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 maaiveld 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