Gemeente
Soest



Cultuurhistorische waardenkaart Soest 2025

Een geactualiseerde kaart

Inleiding

- Waarom moet actualiseren?
- Mythe vs feit
- Voorbeelden uit de praktijk
- Wat levert het op?
- Participatie
- Communicatie
- Wat is de kaart niet?
- Vervolgstappen

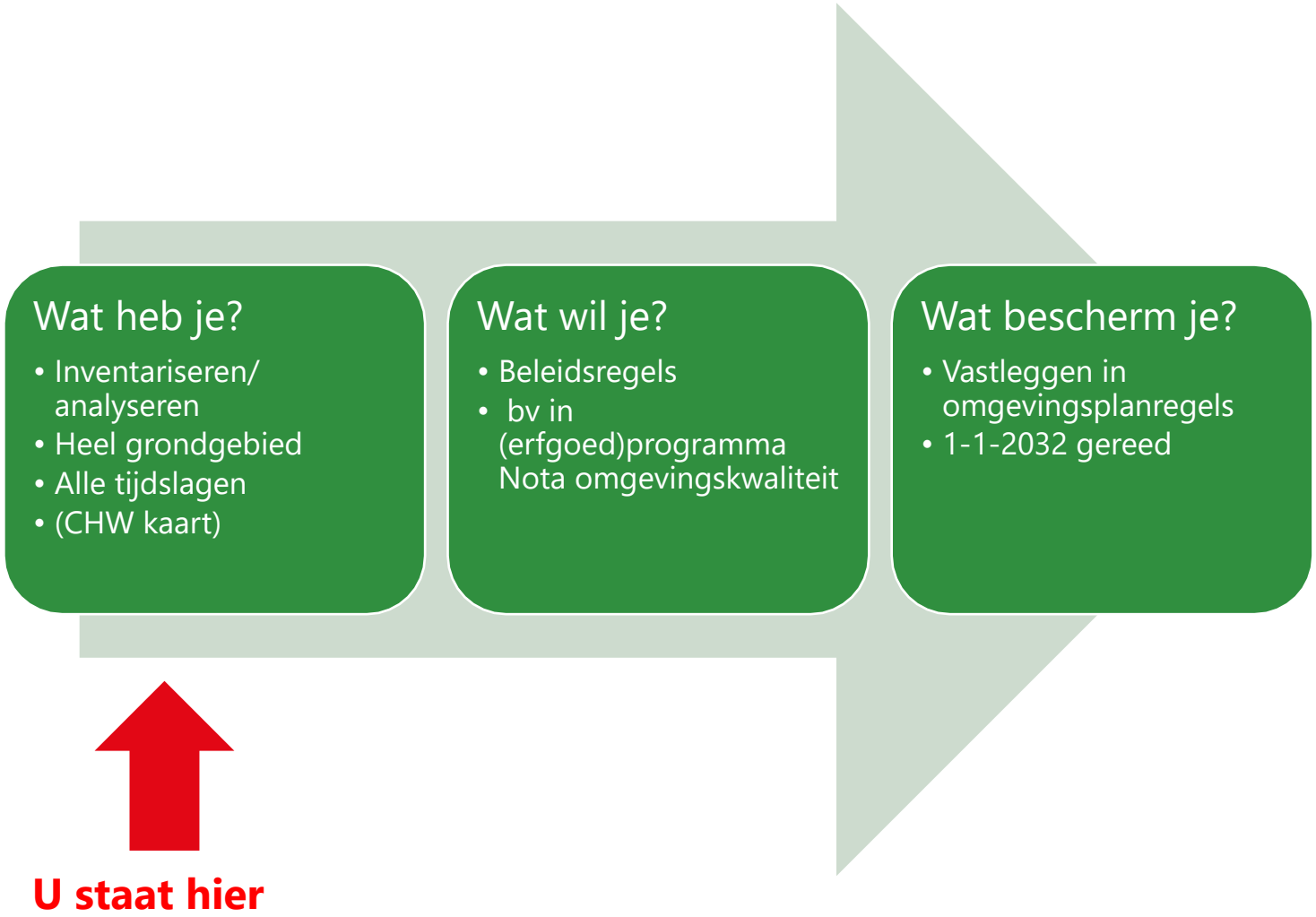
Waarom moet actualiseren?

"In een omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten."

(Instructieregel artikel 5.130 lid 1 Omgevingswet)

Waarom moet actualiseren?

Hoe moeten gemeente dit uitvoeren volgens de toelichting 5.130 bkl?



Waarom moet actualiseren?

De cultuurhistorische waardenkaart Soest 2014 voldeed niet aan de Omgevingswet:

- Niet het hele grondgebied was onderzocht (o.a. bebouwing ontbrak)
- Niet alle tijdslagen waren opgenomen in de kaart (o.a. Wederopbouw en Post 65).
- De ruimtelijke waarden waren niet helder omschreven .
- De waardering was niet helder.
- Bekend industrieel erfgoed ontbrak.
- Bekend militair erfgoed ontbrak.
- Bekende waardevolle panden ontbraken.

Waarom een kaart?

- Dus actualisatie van de kaart moet van de Ow
- Een kaart is zeer bruikbaar m.b.t. omgevingsplan, omgevingstafel etc
- Een kaart sluit aan bij de kaarten in het afwegingskader
- Een kaart is bruikbaar voor initiatiefnemers



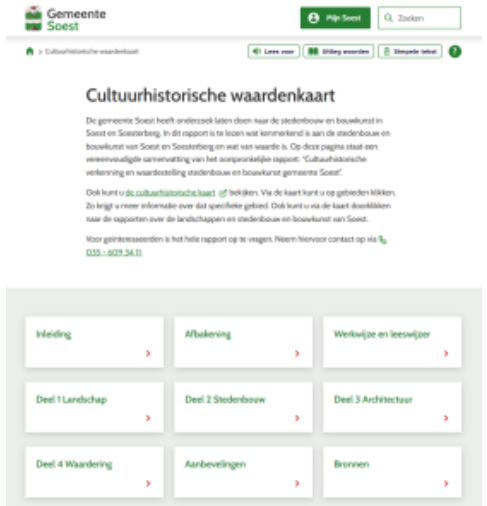
Waarom een kaart?

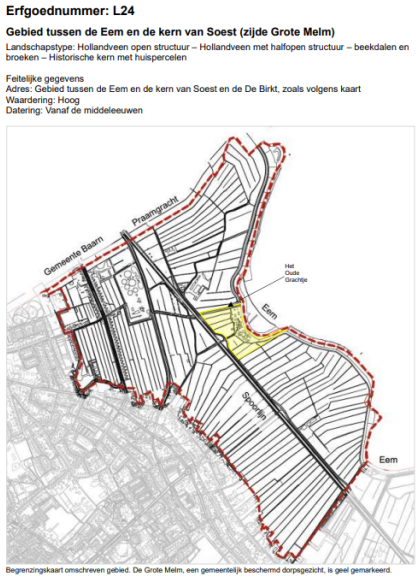
[Cultuurhistorische Waardenkaart Extern]

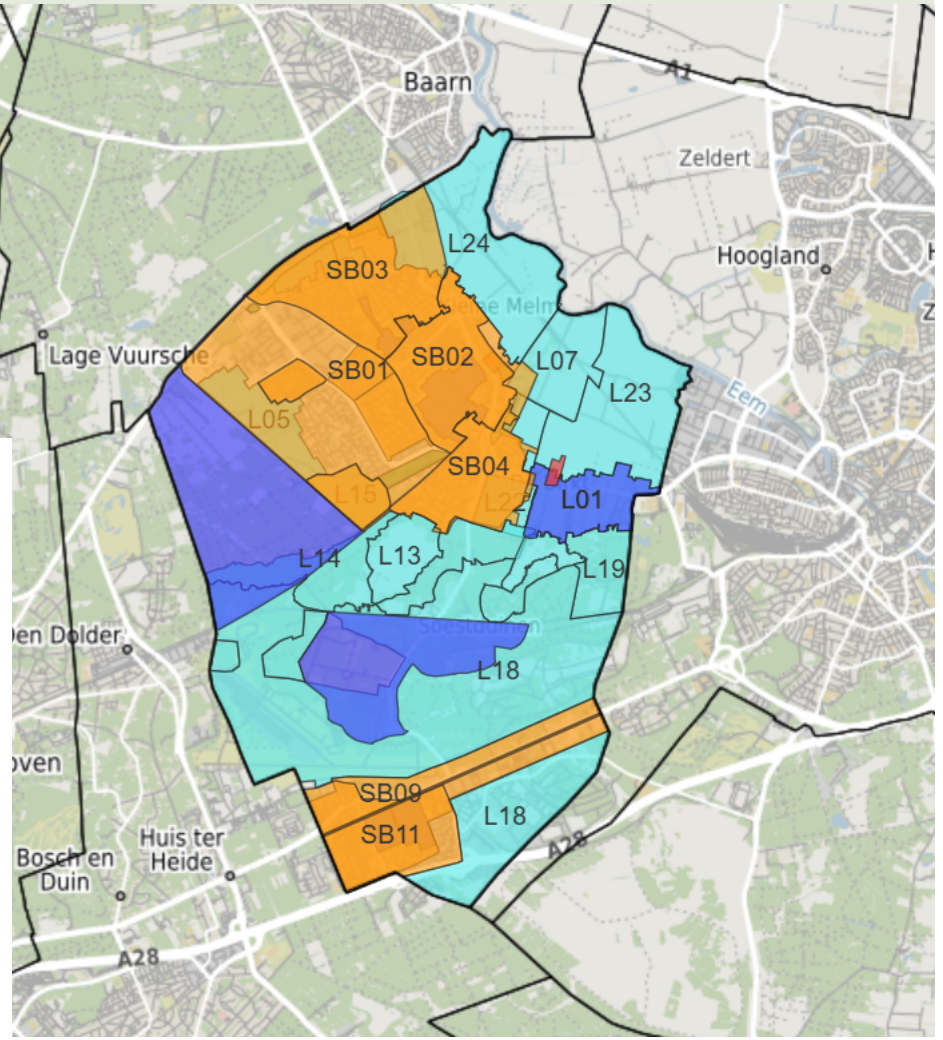
[Cultuurhistorische waardenkaart | Gemeente Soest]

[Cultuurhistorische ontwikkelingen | Gemeente Soest]









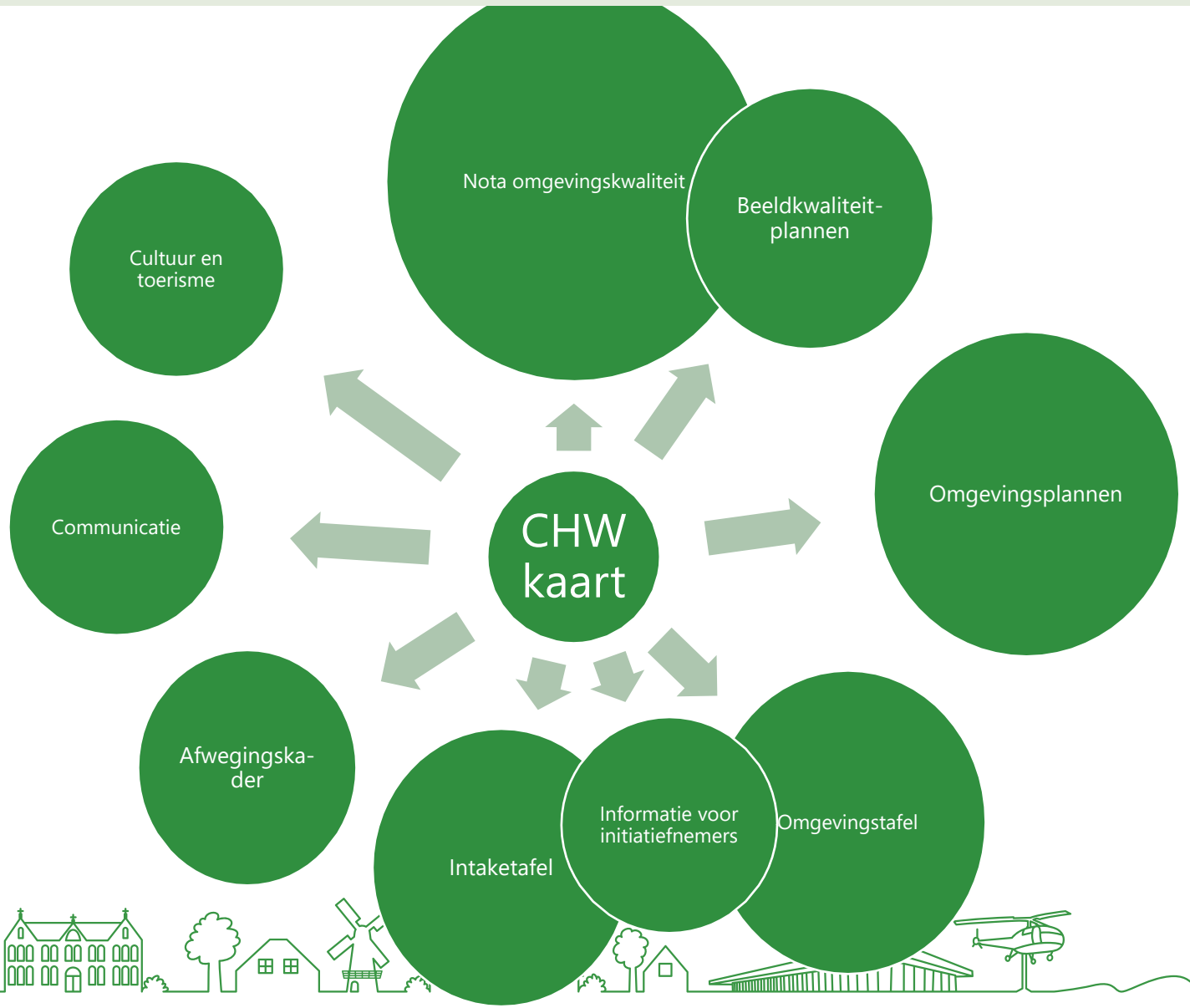
Mythe vs. Feit

Mythe	Feit
De kaart zet bouwen op slot	Door de kaart bouwen we mét waarden en ruimtelijke kwaliteit: dorps, groen en vitaal (we wegen waarden mee)
De kaart vertraagt het proces	De kaart versnelt het proces voor initiatiefnemers (verplicht onderzoek is er al) en kan proces uit impasse halen
De kaart zorgt voor meer bezwaren	De kaart zorgt voor snellere en betere afhandeling van bezwaren/ voorkomen van bezwaren (want al aan de voorkant belangen goed gewogen)
De kaart is niet noodzakelijk	Het rekening houden met cultureel erfgoed moet van de wet (kaartvorm sluit aan bij OP, aloceren)
Het is het zoveelste onderwerp waar we rekening mee moeten houden	De waarden leggen uit waarom we ergens wel en niet bouwen en hoe

Voorbeelden uit de praktijk

Hoe gebruiken we de kaart

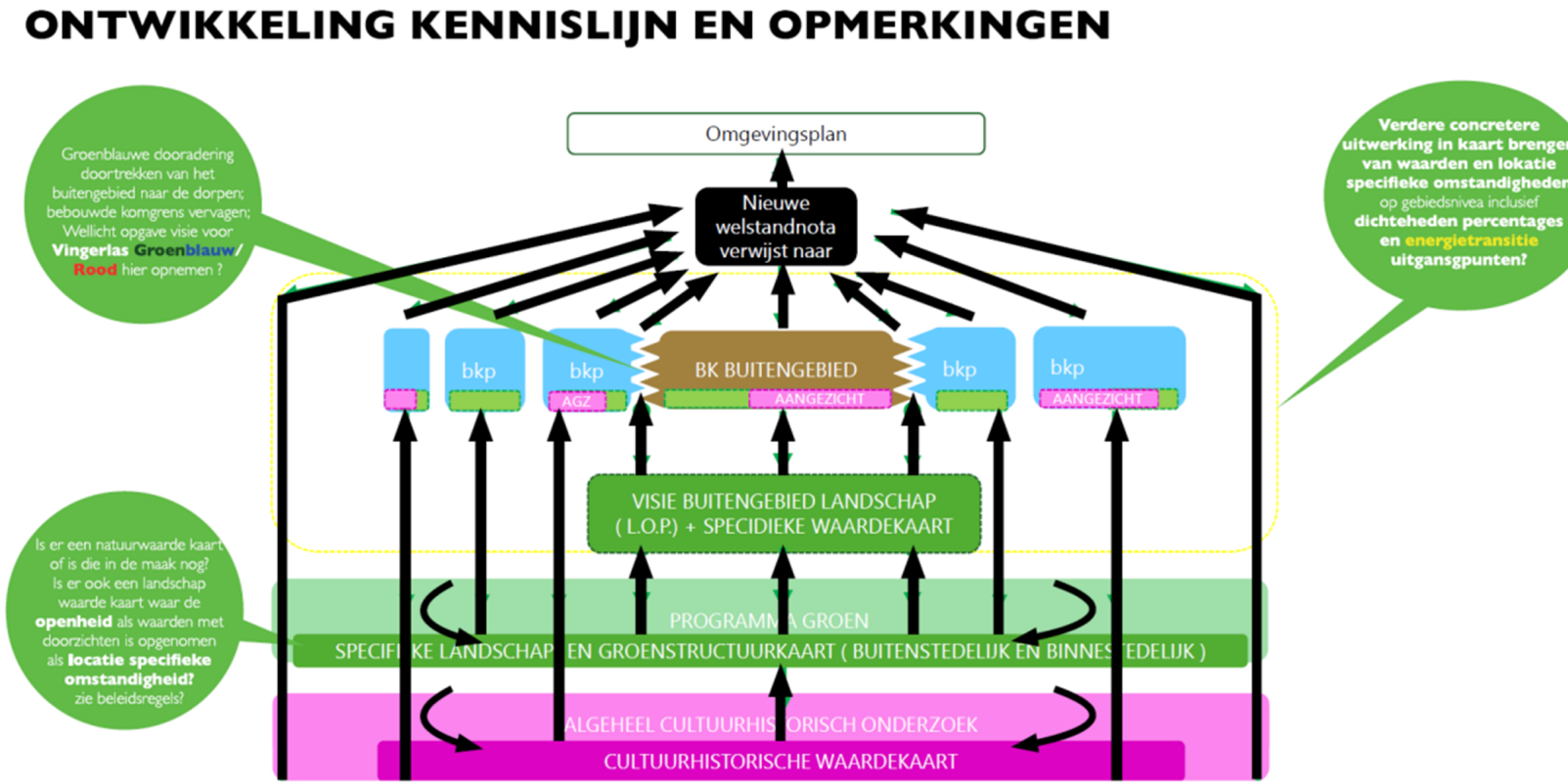
- Multidisciplinair bruikbaar



Voorbeelden uit de praktijk

Hoe gebruiken we de kaart

- Cultuurhistorie als multidisciplinaire onderlegger voor stedenbouw, landschap, water & bodem
- Soest heeft met Programma's en O-visie wel schaakstukken maar nog geen ruimtelijk schaakbord. CH kaart = onderdeel van het maken van dat speelveld

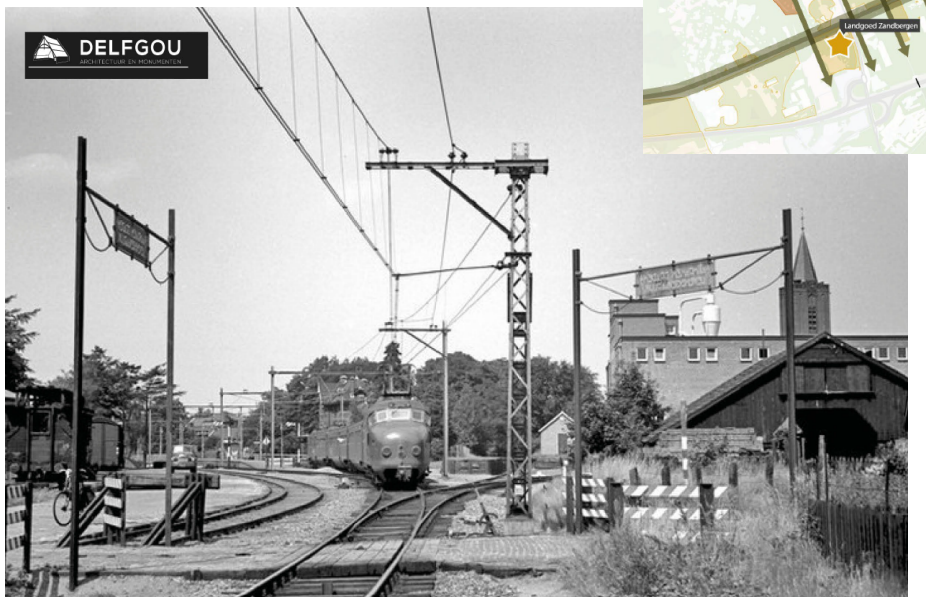


Voorbeelden uit de praktijk

Uitleg hoe dit werkt in de praktijk

Voorbeelden:
- Het stationsgebied
- Pijnenburg
- Paden over de Eng
- A tot Z





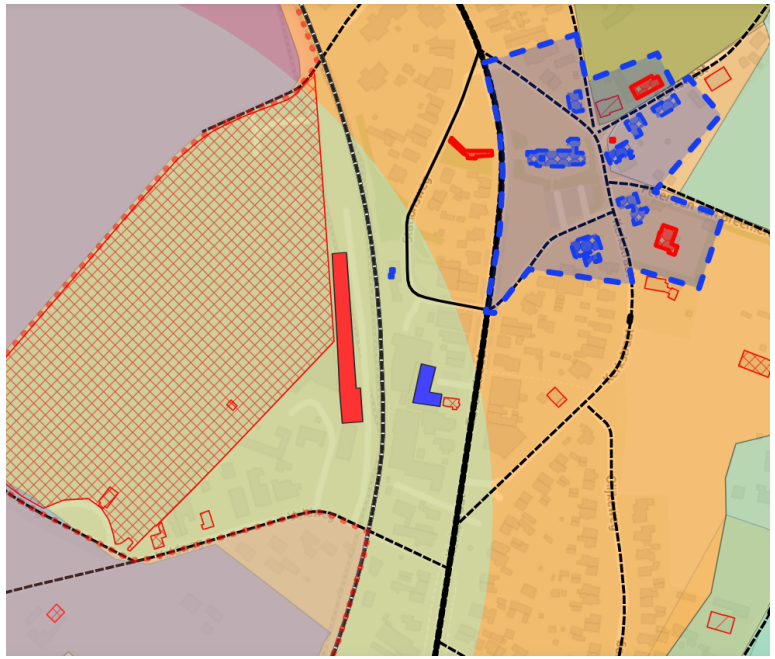


Voorbeelden uit de praktijk

Case: Stationsgebied– haalt project uit impasse, ontwikkelen mét waarden en weging waarden

Waarden:
- (omgeving) monument (station)
- beschermd gezicht
- molenbiotoop
- sterke binding met het landschap
- hist. lint, kleinschaligheid
- doorgangen naar eng
- verhouding bebouwd-onbebouwd
- fabriek
- spoortracé

De kaart zet bouwen op slot!





Cultuurhistorische waarden

Voorbeelden uit de praktijk

Case: Stationsgebied– haalt project uit impasse, ontwikkelen mét waarden en weging waarden



Waarden Torenstraat 16

Verwachtingswaarde: Zeer hoog (monumentaal)
Datering: ca. 1920



Gevel spoorzijde

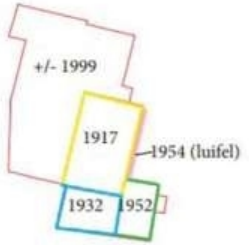


Gevel straatzijde

Karakteristieken
- 2 lagen onder plat dak
- sobere baksteengevel met beperkt aantal kleine openingen
- laaddeuren in de zijgevel
- In de achtergevel, aan de zijde van het spoor, is met witte letters de tekst Coop. Landbouwver. Soest op de gevel geschilderd.

Bouwhistorische waarden





Rood = hoge waarden, behoud moet.
Groen = positieve waarden, behoud is uitgangspunt

Cultuurhistorische waarden

Voorbeelden uit de praktijk

Case: Stationsgebied– haalt project uit impasse, ontwikkelen mét waarden en weging waarden

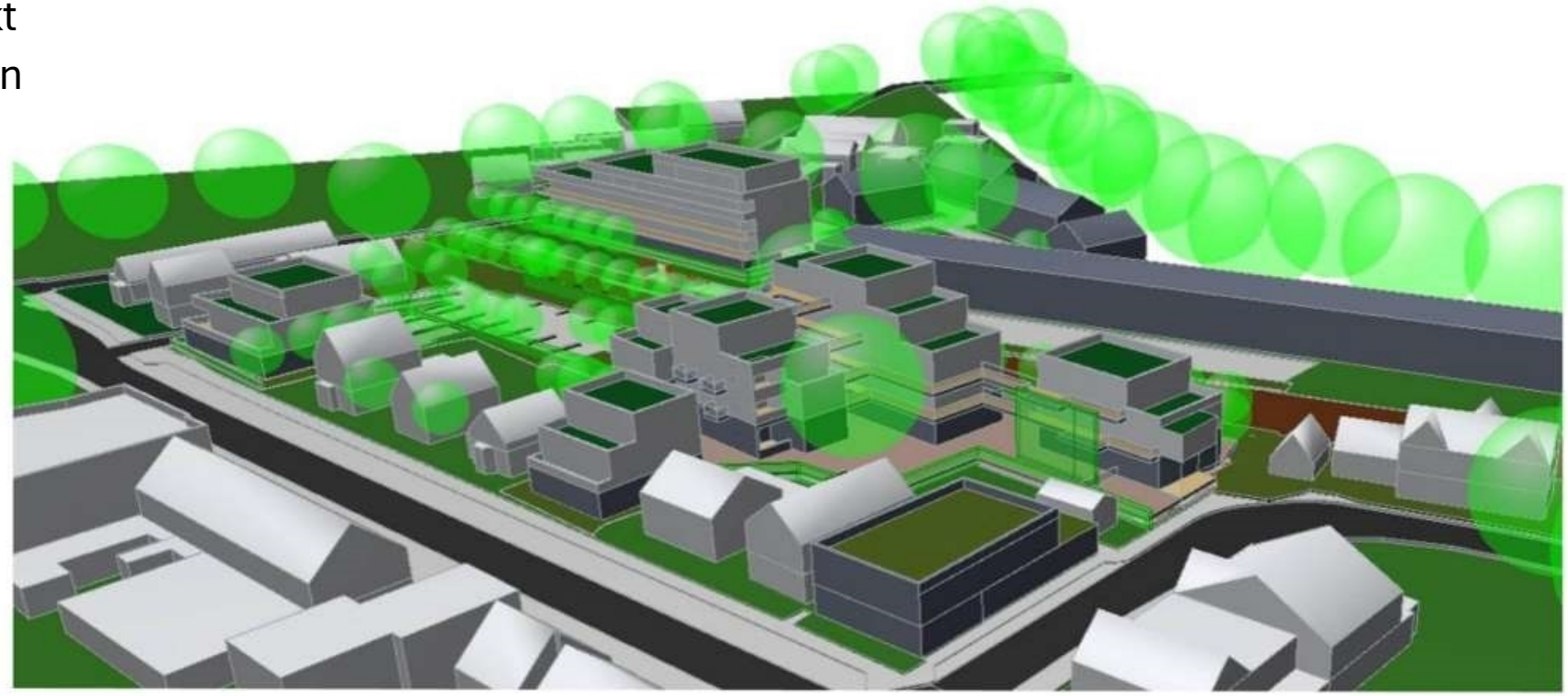


Cultuurhistorische waarden

Voorbeelden uit de praktijk

Case: Stationsgebied– haalt project uit impasse, ontwikkelen mét waarden en weging waarden

- Station revitaliseren
- Molenbiotoop gerespecteerd
- binding met het landschap versterkt
- hist. lint, kleinschaligheid behouden
- verhouding bebouwd-onbebouwd
- fabrieksreferentie als inspiratie



Ontwikkeling mét kwaliteit

Voorbeelden uit de praktijk

Case: Pijnenburg – cultuurhistorische waarden haalt project uit impasse

- Beschermd Gezicht
- NNN gebied
  vergroten ruimtelijke kwaliteit
  verbeteren natuurwaarden
- Proces zat vast.



Voorbeelden uit de praktijk

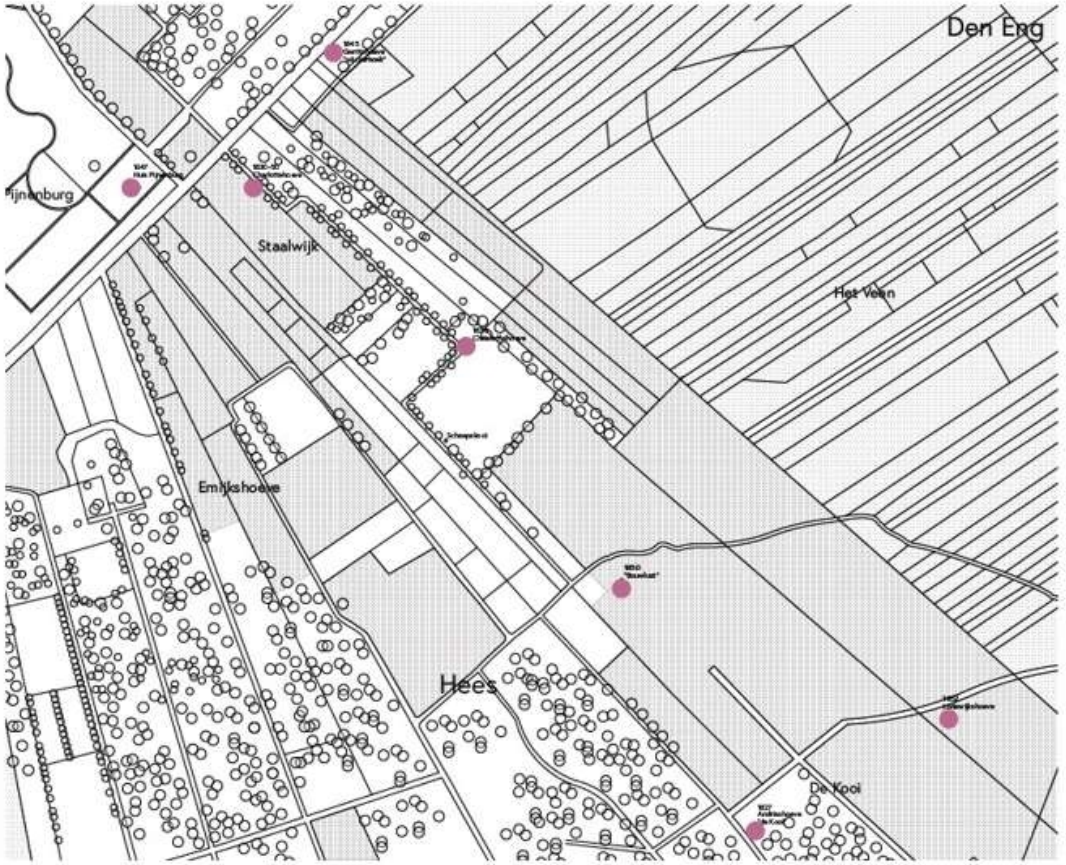
Case: Pijnenburg – cultuurhistorische waarden haalt project uit impasse

- Begin met onderzoek

- Geen landgoed, maar hoeve!

De vijf hoeven

Andries de Wilde laat een nieuwe villa met park aanleggen en boerderijen vernoemd naar zonen; dit zijn Andrieshoeve, Lodewijkshoeve, Christoffelhoeve, Gerritshoeve, Charlottehoeve en Bouwlust.



Voorbeelden uit de praktijk

Case: Pijnenburg – cultuurhistorische waarden haalt project uit impasse

- Begin met onderzoek

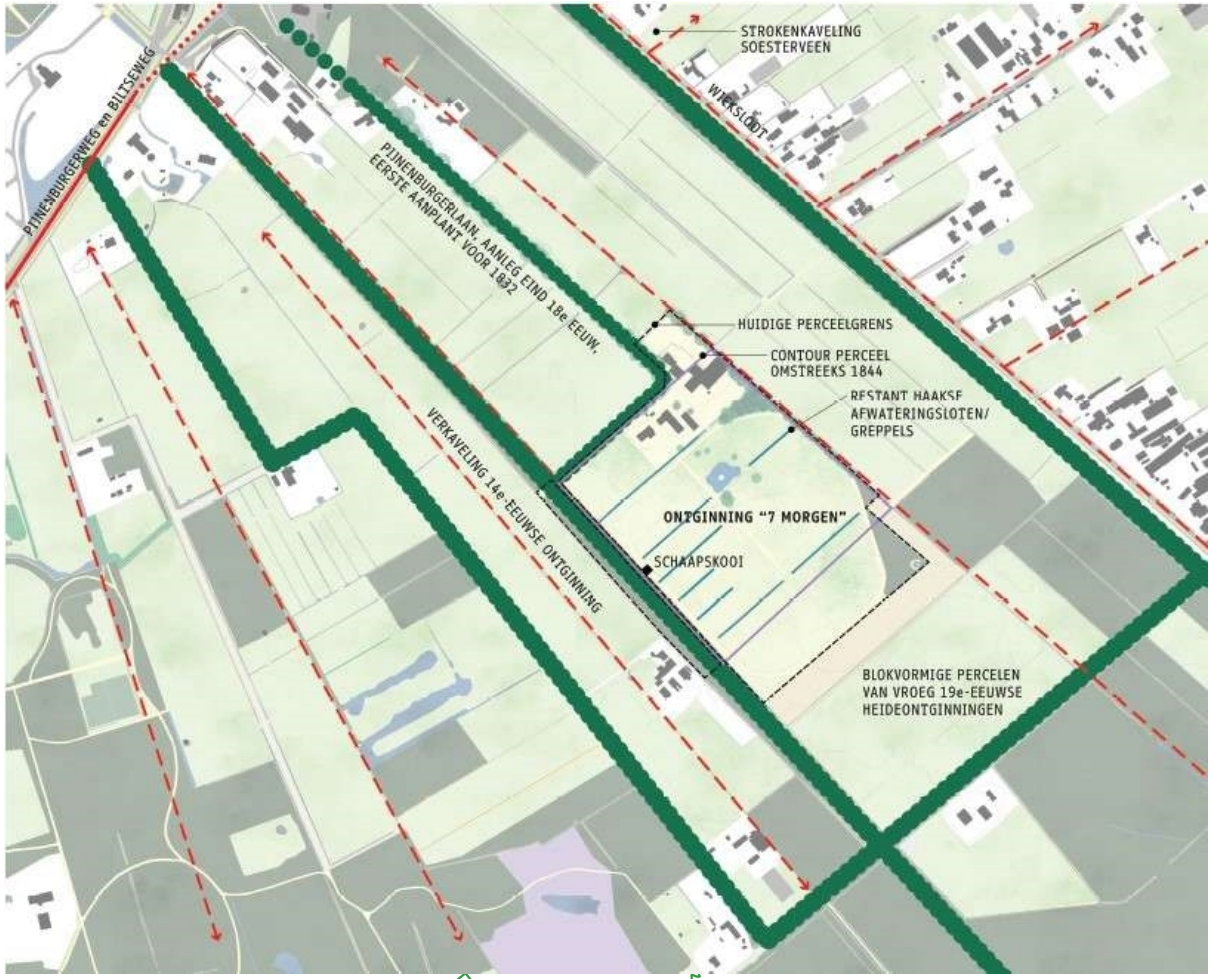
- Ontginningsrichting van belang (contra!)



Voorbeelden uit de praktijk

Case: Pijnenburg – cultuurhistorische waarden haalt project uit impasse

- Begin met onderzoek



Voorbeelden uit de praktijk

Case: Pijnenburg – cultuurhistorische waarden haalt project uit impasse

Analyse van de waarden gaf:

* inzicht waar de waarden aanwezig zijn
* Inzicht waar ruimte voor ontwikkeling is
* hoe ruimtelijke kwaliteit versterken
* hoe natuurwaarden versterken

= Provincie grotendeels positief



Voorbeelden uit de praktijk

Case: Paden over de Eng – cultuurhistorische waarden meenemen = geen bezwaren

Aan voorkant waarden meegenomen, met stakeholders besproken

Het brengt ontwikkeling en waarden bij elkaar.

Juist geen bezwaren: proces sneller!

Gekozen materiaal

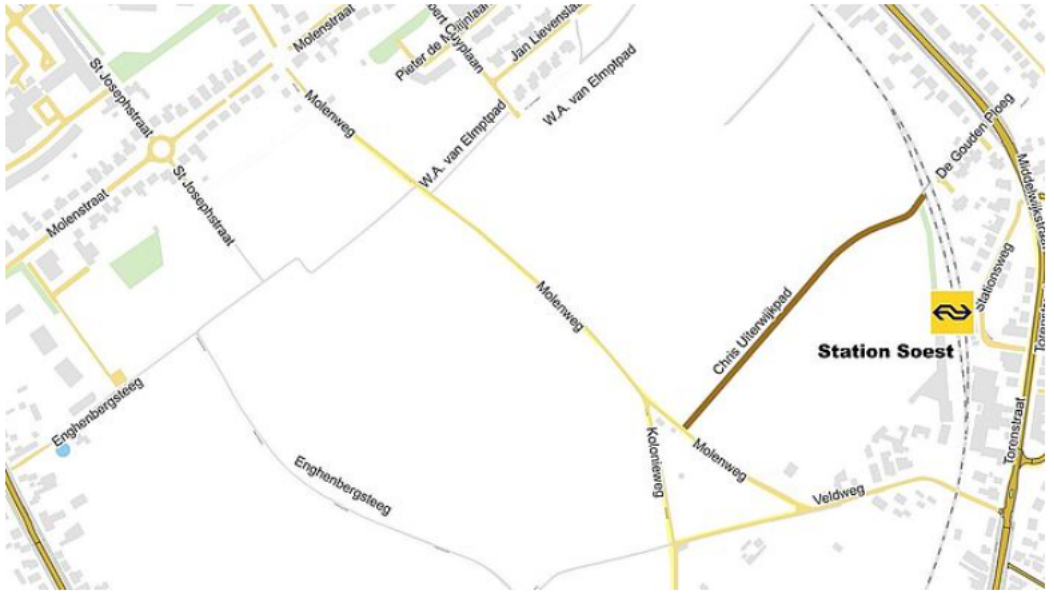
Samen met de Stichting Vrienden Soester Eng is er gekozen voor materiaal met een landelijke uitstraling. Zodat deze goed past bij het omringende landschap. En past binnen de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het verhardingsmateriaal is duurzaam en onderhoudsvrij.



De betonlaag die wij gaan aanbrengen, ziet eruit alsof het een zandpad is. Op de afbeelding ziet u hoe de betonlaag eruit ziet.

Verharding zandpaden

Een belangrijk onderdeel van het Verkeersplan Soest-Zuid is dat we de drie zandpaden (Parklaan, Rinke Tolmanpad en Chris Uiterwijkpad) omvormen tot een verhard pad.



Op de kaarten is met bruine lijnen aangegeven waar het zandpad Parklaan, zandpad Rinke Tolmanpad en zandpad Chris Uiterwijkpad ligt.

Voorbeelden uit de praktijk

Case: A tot Z – cultuurhistorische waarden zorgen voor ruimte voor ontwikkeling

A tot Z

Was: Gebieden met cultuurhistorische waarden geen ontwikkelingen = niets mogelijk

Cultuurhistorie

Dilemma:
Welke hoofdkeuze kunnen we maken t.a.v. de identiteit van het gebied? Moet de focus liggen op het behoud en versterking van bestaande waarden, of is er ruimte voor transformatie en een nieuwe identiteit?



CHW-kaart gebruiken:
Waarden beter benoemen= ruimte scheppen = ontwikkelen mét waarden!

Kans: De cultuurhistorische waarden bieden de mogelijkheid om richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen.

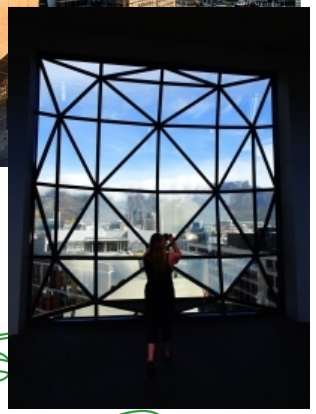
Wat levert het op?

- Waardenkaart = kansenkaart
- Kwaliteit en identiteit
- Snellere processen en minder discussies
- Betere ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak
- Met behoud van waarden een beter plan
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Betere weging en argumentatie = bij de rechter aan de voorkant laten zien dat je hebt nagedacht en meegewogen = beter voor Soest bij bezwaren









Participatie

- Historische verenigingen nauw betrokken
  Veel input opgehaald. Ze zijn enthousiast over het resultaat en blijven betrokken bij de communicatie en verdere participatie.
- Commissies voor Ruimtelijke Kwaliteit en Milieu & Ruimte eveneens enthousiast over het resultaat
- Bewoners kunnen input leveren via [Ken je erf...goed | Denk mee over Soest en Soesterberg]



Participatie

Betrokkenheid burgers: verhalen vertellen



Communicatie

Communicatie – de verhalen van Soest

- Artikelen met verhalen inclusief foto’s. Laten zien wat Soest, Soest maakt. Doel: bewoners enthousiast maken over hun eigen dorp.
- Verhalen plaatsen we online (dus niet te lang) met aansprekend beeld.
- We kiezen de verhalen samen met de historische verenigingen. Starten met 5 verhalen.
- Op denkmeeover.nl we plaatsen de verhalen op een kaart. Bewoners kunnen daar hun eigen verhalen toevoegen. Zo brengen we samen de geschiedenis van Soest in beeld. Ook dit willen we samen met de historische verenigingen doen.
- We helpen de historische verenigingen met het uitgeven van een boekje over de geschiedenis.



Communicatie – impressie van de fotograaf

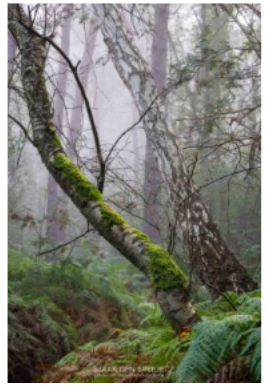


Communicatie – impressie van de fotograaf
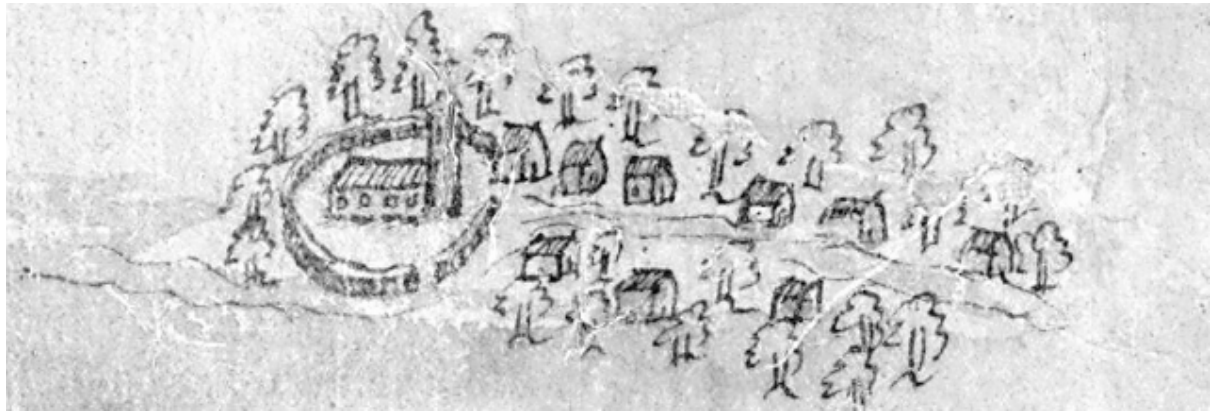







Verhalen van Soest

Ontstaan van Soest



Detail van de kaart van de grenzen tussen het Sticht Utrecht en Gooiland met het dorp Soest door Lucas Sink (1619) (NA, 1609_RA VTH 2582)





Foto van de nog onverharde Lange Brinkweg ter hoogte van de Middelwijkstraat met zicht richting het noordwesten (foto 1915-1920).



Zicht vanaf de huidige Korte Kerkstraat over het Kerkpad in noordelijke richting (foto omstreeks 1890).



Tekening (omstreeks 1800) met zicht over het Kerkpad in zuidelijke richting.

Verhalen van Soest

Wederopbouw/ post 65 wijken



Luchtfoto's (1991) van Smitsveen vanuit het zuidwesten (boven) en zuidoosten (onder) (HUA, X3513 en X3517).

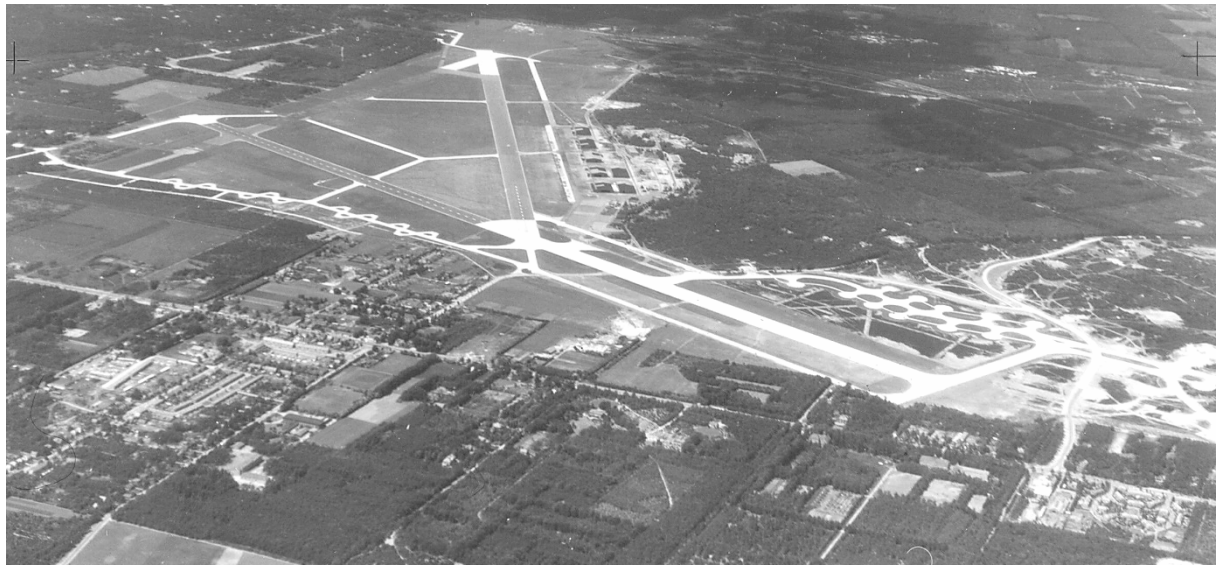


Luchtfoto van Klaarwater vanuit het zuiden (1991). De vooroorlogse Klaarwaterweg (rood) en de in de wijk ingepaste houtsingels / bomenrijen (groen) zijn met stippellijnen aangegeven (HUA, X3518).



Verhalen van Soest

Vliegbasis



Luchtfoto vanuit het zuidoosten van Soesterberg als NAVO-vliegbasis (1954). De door de Duitse bezetter gecreëerde hoofdopzet werd na WOII gehandhaafd. De start- en landingsbaan is net verlengd en de weg richting Soest verlegd (rechts). Rechtsonder is het woonbuurtje Ons Belang zichtbaar (NIMH, 2160_028432).

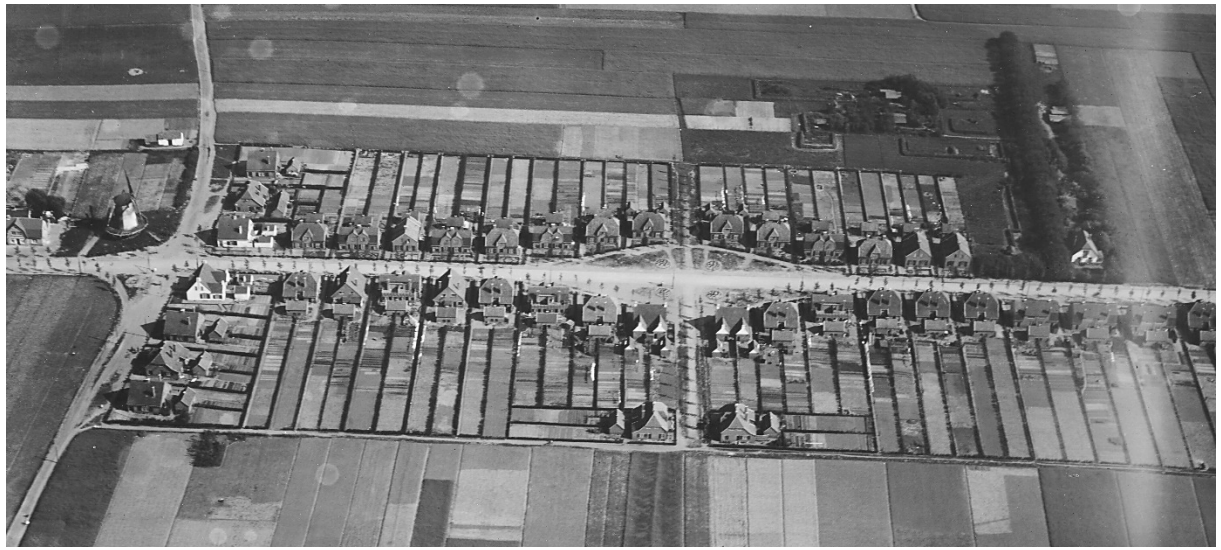




Langzaam verkeersroute over de voormalige vliegbasis vanaf het uiteinde van de Veldmaarschall Montgomeryweg (foto 2023). Links in de achtergrond het Nationaal Militair Museum.

Verhalen van Soest

Sociale woningbouw



Luchtfoto van de sociale woningen van Sint Joseph aan de Molenstraat, gezien vanuit het noordwesten (omstreeks 1925). Links de Soesterengweg-Molenweg met molen De Windhond (NIMH, 2011-5361).



In een uitbreidingsplan van het noordwestelijk deel van Soest (1938) onderscheiden de sociale woningbouwcomplexen zich duidelijk in de morfologie. Rechtsonder de Molenstraat, in het midden de Beetzlaan en links de Beckeringhstraat-Krommeweg-Korteweg (AE, KDN.1038).

Waarom is de kaart vastgesteld?

Oude kaart (vigerend beleid)	Nieuwe kaart (informatieve tool)
Star en niet werkbaar	Biedt richting zonder star te zijn
Veel hoge en zeer waarden van gebieden, maar legt niet goed uit wat dan precies van waarden is en wat ook niet (!)	Legt per gebied uit wat van waarde is
Onduidelijk wat dan wel en niet mag = geen ruimte voor ontwikkeling	Duidelijk wat de waarden zijn = ontwikkelruimte creëren
Niet duidelijk hoe met waarden te ontwikkelen, dus zet ontwikkeling op slot	Duidelijk hoe met waarden te ontwikkelen (=dorps, groen en vitaal). Zet ontwikkeling niet op slot
Zwak bij bezwaren, geen goede basis voor onderbouwing bij bezwaar	Sterk bij bezwaren, rechter oordeelt positief bij goede transparante afweging, duidelijke onderbouwing
Biedt geen inspiratie bij ontwikkeling	Biedt inspiratie bij ontwikkeling



Wat is de kaart niet?

Geen beleidsregels

Geen beschermingsregime

Niet bindend, wel richtinggevend en welwillend naar initiatiefnemers



Vervolgstappen

Doorzicht:

- Erfgoedprogramma inclusief erfgoedagenda voor de komende jaren
- Keuzen wat beschermen en wat niet en hoe
- Vertalen naar (beoordelings)regels in het omgevingsplan



Cultuurhistorische waardenkaart Soest 2025

Vragen?





