



Nota van Uitgangspunten

Gebiedsvisie Soesterberg Noord



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
DOELSTELLING	3
PROJECTOPDRACHT	3
LEESWIJZER	3
2. INVENTARISATIE	4
BESTUURLIJKE AFSPRAKEN	4
WETTELIJKE EISEN	5
OMGEVINGSVISIE EN BELEID	5
PARTICIPATIE	6
3. UITGANGSPUNTEN	7
WONEN	7
OPENBARE RUIMTE	8
MOBILITEIT	10
VOORZIENINGEN	12
4. ACTUELE UITGANGSPUNTEN	13
INLEIDING	13
WONEN	13
OPENBARE RUIMTE	14
MOBILITEIT	15
VOORZIENINGEN	17
VERVOLG	17

1. Inleiding

In deze nota leest u wat de ruimtelijke programmatische uitgangspunten voor de Gebiedsvisie Soesterberg Noord zijn en hoe deze tot stand zijn gekomen.

Deze Nota van uitgangspunten bestaat allereerst uit de inventarisatie van bestaand beleid.

Daarnaast geeft deze nota de essentie weer van de drie participatieavonden met inwoners, eigenaren en ontwikkelaars en met de leden van de gemeenteraad. De inventarisatie en participatie uitkomsten zijn steeds weergegeven via de vier thema's: wonen, mobiliteit, openbaar groen en voorzieningen.

Doelstelling

Deze Nota van uitgangspunten geeft de gemeenschappelijk tot stand gekomen kaders voor het opstellen van de Gebiedsvisie Soesterberg Noord. De bouw van nieuwe woningen in een gebied dat nu vooral bestaat uit bedrijfspanden en gefaseerd transformeert, heeft behoefte aan uitgangspunten die de kwaliteit brengen die hoort bij een goed woon- en leefklimaat.

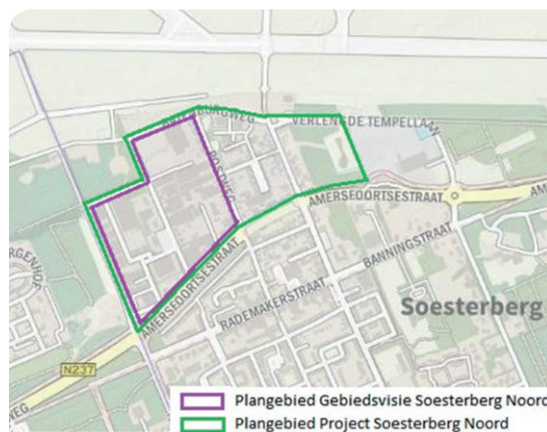
Projectopdracht

Het projectteam Soesterberg Noord heeft binnen de Taskforce wonen en bouwen (6 oktober 2021) de volgende opdracht gekregen: het op de rails zetten van de (woningbouw) opgave Soesterberg (Noord) met een potentie van 500 woningen en het waar nodig op de rails houden van lopende grotere woningbouwprojecten in Soest.

Specifiek voor Soesterberg Noord is de opdracht:

- Stel een Plan van aanpak op
- Stel een Grondexploitatie op
- Draag zorg voor versnelling van de particuliere initiatieven in het gebied.

Het plan van aanpak Soesterberg Noord is vastgesteld door het Management Team op 22 juni 2022. Aan het opstellen van de grondexploitatie wordt gewerkt. Deze gaat gelijk op (rekenen en tekenen) met het opstellen van de ontwerp Gebiedsvisie. De Gebiedsvisie ziet op enkel kamer 2 & 3. Beide documenten, gebiedsvisie en grondexploitatie, worden uiteindelijk door de raad vastgesteld.



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is opgenomen op welke wijze de uitgangspunten tot stand zijn gekomen via inventarisatie van het beleid, participatie met inwoners, grondeigenaren en de raad. Daarnaast worden als kader de bestuurlijke afspraken geschetst.

De uitgangspunten voor de op te stellen Gebiedsvisie Soesterberg Noord staan in hoofdstuk 3.

De uitgangspunten zijn gegroepeerd naar thema; Wonen, Openbare ruimte, Mobiliteit en Voorzieningen. Niet alleen de beleidsmatige uitgangspunten staan daar te lezen maar ook de opgehaalde uitgangspunten uit de participatie.

In hoofdstuk 4 staan de actuele uitgangspunten voor Soesterberg Noord die voor dit gebied noodzakelijk zijn om invulling te geven aan de wensen uit zowel de participatie als wel de bestuurlijke afspraken.

2. Inventarisatie

Zoals vastgesteld in het plan van aanpak Soesterberg Noord is de inventarisatie van uitgangspunten gestart met intern beraad met alle deeladviseurs op alle relevante beleidsthema's. Al het relevante beleid van de gemeente Soest is nagelopen op specifieke beleidsuitgangspunten voor de nieuwe woonwijk Soesterberg Noord. Een deel van dat beleid staat in hoofdstuk 3 opgenomen als uitgangspunt en een deel van dat beleid is gecategoriseerd als wettelijke eis (voor een ieder na te leven) en om die reden niet opgenomen als uitgangspunt.

Ten tweede is gekeken naar de bestuurlijke afspraken op regionaal, provinciaal en landelijk niveau die van toepassing zijn op Soesterberg Noord. De doorwerking daarvan, bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, is ook een uitgangspunt. Deze afspraken zijn hieronder in dit hoofdstuk benoemd. De meest actuele uitgangspunten zijn de opgehaalde opmerkingen, wensen en suggesties van zowel de inwoners, omwonenden, belanghebbenden, grondeigenaren, ontwikkelaars maar zeker ook de gemeenteraad van de gemeente Soest. De algemene lijn van punten uit die participatie zijn samengevoegd en zijn als bijdragen per thema weergegeven als uitgangspunt.

Bestuurlijke afspraken

Afspraken op bovengemeentelijk niveau die directe invloed hebben op Soesterberg Noord. De bestuurlijke afspraken betreffen een inspanningsverplichting voor de gemeente Soest om resultaten te behalen die samenhangen met provinciaal- en/of rijksbeleid.

Woondeal

- Versneld 23.000 nieuwe woningen voor eind 2030 in de Regio Amersfoort.
- Soesterberg Noord: prioritaire versnellingslocatie voor de bouw van 450 woningen.

Programma wonen en werken (Provincie Utrecht)

- 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het goedkope of middeldure segment (huur tot € 1000,- en koop tot NHG-grens €405.000,- vanaf 2023) in de Regio Amersfoort.
- Vanaf 2025 moet 66% van de toe te voegen woningen behoren tot het goedkope of middeldure segment (huur tot € 1000,- en koop tot NHG-grens €405.000,-) in de Regio Amersfoort.
- Vanaf 2025 moet om het percentage van 66% per regio te halen 50% van de nieuwbouw woningen per gemeente vallen in de categorie sociaal en middelduur.

Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht

- Toetsingskader voor duurzaam bouwen op het gebied van energie, circulair, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, Natuurinclusiviteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving.
- Voorwaarden van toepassing op nieuwe woningen in Soesterberg Noord; bijlage 1 van het convenant onder 'Brons'.

Subsidie mobiliteitsfonds voor versnelling woningbouw Soesterberg

In het meest recente Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) in november 2022 heeft het Rijk besloten om een bijdrage van € 3 miljoen (incl. BTW) uit het Mobiliteitsfonds toe te kennen aan de kruising in Soesterberg om de versnelling van woningbouw in geheel Soesterberg mogelijk te maken.

Voorwaarden voor de bijdrage:

- Cofinanciering betreft 35% van het te ontvangen bedrag;
- Binnen 3 tot 5 jaar de woningen bouwen;
- tenminste 50% van de woningen moet betaalbaar (NHG-grens) zijn.

Wettelijke eisen

Onder de wettelijke eisen verstaan we alles waar iedereen altijd aan zal moeten voldoen bij de bouw van nieuwe woningen. Een opsomming van deze wettelijke eisen geeft geen kwalitatieve meerwaarde specifiek voor Soesterberg Noord.

Bij de wettelijke eisen gaat het om, onder andere, de eisen ten aanzien van milieu, geluid, water, bodem, externe veiligheid, gezondheid en niet gesprongen explosieven.

Deze wettelijke eisen zijn geïnventariseerd en gebundeld en dienen als input voor de op te stellen bestemmingsplannen en omgevingsplannen als uitwerking van de uiteindelijke gebiedsvisie.

Het zijn om die reden geen echte uitgangspunten maar algemeen geldende regels voor een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De wettelijke eisen hebben, over het algemeen, geen ruimtelijke gevolgen voor het opstellen van de gebiedsvisie. Voor één van de geïnventariseerde kaders (bodem) is wel een ruimtelijk effect voorzien.

Er is in het middengebied van kamer 2 (o.a. Amersfoortsestraat 7 a t/m e) sprake van een beschikte stortlocatie (NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen)). De Provincie Utrecht is bevoegd gezag voor deze specifieke stortlocatie tot invoering van de Omgevingswet, dan gaat de bevoegdheid over naar de gemeente Soest. De gronden zijn op dit moment geschikt voor het huidige gebruik als bedrijventerrein. In de op te stellen gebiedsvisie krijgen de gronden een andere bestemming, bijvoorbeeld 'groen' of 'wonen'. De grond zal op dat moment geschikt moeten zijn voor die nieuwe functie. Onderzoek naar de aard van de stortplaats en de te nemen maatregelen is onderwerp van gesprek tussen de provincie en de gemeente op dit moment. Gezien de onzekerheid over de gevolgen (ruimtelijk en financieel) van dit onderzoek houdt de ontwerp gebiedsvisie in eerste instantie rekening met het zo weinig mogelijk bebouwen van deze stortlocatie.

Omgevingsvisie en beleid

In beleid staat te lezen hoe de raad of het college zijn/haar wettelijke bevoegdheid uitoefent in een bepaalde situatie. Beleid geeft ook de ontwikkelrichting weer; waar willen we als gemeente de komende jaren aan werken om een bepaald resultaat te behalen.

Ten aanzien van specifiek ruimtelijk beleid in het geval van een gebiedsontwikkeling is de omgevingsvisie leidend.

In algemene zin is in de Omgevingsvisie voor Soesterberg het volgende opgenomen:

- Samen met de inwoners van Soesterberg blijven we praten over lopende projecten.
- De transformatie die met het Masterplan Soesterberg is ingezet maken we eerst af.
- Soesterberg is gegroeid en de cultuur en identiteit zijn versterkt.

Aan de eerste twee bullets is invulling gegeven. De participatie avonden over de uitgangspunten voor de gebiedsvisie zijn goed bezocht. Als weergave van de bijdragen tijdens de avonden zijn de verslagen opgenomen als bijlage bij deze Nota van uitgangspunten. Met het projectteam wordt sinds april 2022 gewerkt aan de verdere transformatie die met het Masterplan Soesterberg is ingezet. Dit gebeurt door ondersteuning, advies en procesbegeleiding van alle lopende bouwaanvragen in het gebied.

Naast de input voor de gebiedsvisie uit de omgevingsvisie is er ook nog veel beleid dat gaat over specifieke onderwerpen. In de inventarisatie van de uitgangspunten in het navolgende hoofdstuk is steeds eerst gekeken wat de omgevingsvisie aangeeft op de thema's wonen, openbare ruimte, mobiliteit en voorzieningen voor Soesterberg Noord. Daaronder zijn de specifieke beleidsdocumenten opgesomd met alleen die beleidsuitspraken die van toepassing zijn voor specifiek Soesterberg Noord.

Participatie

Soesterberg-Noord is een woon-werkgebied dat al sinds het Masterplan Soesterberg in 2009 in ontwikkeling is en voortdurend verandert. Voor de toekomstige omvorming van werken naar wonen willen we samen met de inbreng van omwonenden en andere betrokkenen de bebouwing in dit gebied beter laten aansluiten op het dorp. Hiermee wordt Soesterberg-Noord een aantrekkelijke buurt, een mooie schakel tussen het dorp en het cultuur- & natuurlandschap op de vliegbasis.

Daarom hebben we participatiebijeenkomsten voor omwonenden, grondeigenaren en andere belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn wij in gesprek gegaan over welke aspecten mensen graag terug willen zien in Soesterberg-Noord. Het gaat dan om de verschillende thema's zoals mobiliteit, wonen, openbare ruimte en voorzieningen. Deze inbreng gebruiken wij bij het opstellen van de gebiedsvisie.

Participatiebijeenkomsten

De input is als volgt opgehaald: om iedere groep participanten voldoende aandacht te kunnen geven is de keuze gemaakt om op twee verschillende momenten een participatiebijeenkomst te organiseren.

De bijeenkomsten waren op 23 en 25 augustus.

De eerste bijeenkomst was voor bewoners van het gebied, voor omwonenden en geïnteresseerden.

De tweede bijeenkomst was gericht op grondeigenaren, bedrijven en ontwikkelaars die actief zijn in het gebied. Ook belanghebbende organisaties en naastgelegen gemeente Zeist en provincie Utrecht ontvingen een uitnodiging.

Themabijeenkomst gemeenteraad

Ook de raad, als uiteindelijk vaststellend orgaan van de gebiedsvisie, wil in een vroeg stadium meedelen. De keuze voor deze manier van participeren is beschreven in het plan van aanpak voor dit project. Tijdens deze themabijeenkomst op 15 september hebben we in een vroeg stadium van het proces een bijdrage gevraagd van de leden van de gemeenteraad. Deze hebben een gelijke presentatie gekregen als de eerste twee bijeenkomsten om geen verschil te maken in het delen en ophalen van informatie.

Ophalen input

De input van de aanwezigen werd, na een korte presentatie over de feitelijkheden van het gebied, per thema bevestigd; wonen, openbare ruimte, mobiliteit en voorzieningen. De mogelijkheid voor de aanwezigen was er om in gesprek te gaan met experts en deskundigen op die specifieke gebieden.

De bijdragen van de aanwezigen werden op papier vastgelegd (geeltjes) en 'geplakt' op de aanwezige borden per thema. Ook waren er formulieren aanwezig waar de aanwezigen op een later tijdstip nog ideeën en vragen op aan konden geven, ook via de site www.denkmee.nl over kon er nog een reactie gegeven worden op de thema's. Van al die bijdragen is per bijeenkomst een verslag gemaakt dat niet herleidbaar is naar de persoon die de bijdrage heeft gedaan.

De verslagen zijn openbaar gemaakt op de site www.denkmeever.nl/soesterbergnoord waar voor de bezoekers van de eerste twee avonden en andere geïnteresseerden de mogelijkheid bestond om ook op dat forum nog een bijdrage te leveren.

Vervolgens is hieronder bij de uitgangspunten per thema de bijdrage van de verschillende avonden samengevoegd, samengevat en tot de essentie teruggebracht. Om het totale spectrum aan bijdragen inzichtelijk te maken zijn de verslagen als bijlagen opgenomen bij deze nota van uitgangspunten.

Naast de bestuurlijke afspraken geven ook de bijdragen uit de participatie aanleiding om bestaand beleid te herzien of door voortschrijdend inzicht anders te interpreteren. Dit draagt uiteindelijk bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling van Soesterberg Noord tot een kwalitatieve woonwijk waar het fijn wonen en leven is. Die 'actuele uitgangspunten' zijn in hoofdstuk 4 onderbouwd weergegeven.

3. Uitgangspunten

Zoals hierboven als beschreven zijn de uitgangspunten gecategoriseerd naar de thema's wonen, openbare ruimte, mobiliteit en voorzieningen.

Allereerst is de inventarisatie te lezen van de specifieke punten uit de Omgevingsvisie die van toepassing zijn op de ontwikkeling in Soesterberg Noord. De Omgevingsvisie schetst een wensbeeld voor toekomstige ontwikkelingen en is daarmee een bron van uitgangspunten.

Daarna zijn de relevante uitkomsten uit de beleidsnotities opgesomd en ieder thema sluit af met de opgehaalde uitgangspunten uit de participatie avonden. Het gaat hier expliciet om reeds vastgestelde uitgangspunten.

In hoofdstuk 4 staan actuele uitgangspunten; het bestaand beleid afgezet tegenover bestuurlijke afspraken en uitkomsten uit de participatie.

WONEN

Omgevingsvisie

- De Wegh der Weegen is beter herkenbaar en de historie wordt herkend.
- Door voor de juiste doelgroepen te bouwen blijft opbouw en samenstelling van onze bevolking ook gevarieerd. Hierbij bouwen we 20% betaalbare woningen (€250.000,-) per bouwplan.
- Er komen meer woningen voor 1 persoonshuishoudens.

Masterplan Soesterberg en Uitwerking Masterplan Soesterberg

- De bebouwing in dit gebied beter te laten aansluiten op het dorp.
- Getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar wonen en werken wordt gecombineerd.
- Uitgangspunt is het principe dat 'wat niet bijt' gehandhaafd wordt op Soesterberg-Noord.
- Om de transformatie te realiseren, zal allereerst zoveel mogelijk worden aangesloten bij de wensen van de individuele bedrijven.

Stedenbouwkundige visie Soesterberg Noord

- De industriële architectuur kan als een bindend en kenmerkend uitgangspunt worden gehanteerd voor dit voormalig bedrijfsgebied.

Rapportage woningbehoefteonderzoek 2019

- Om in te spelen op de lokale behoefte kan in de kern Soesterberg tot 20% sociale huur worden toegevoegd.
- De behoefte is als volgt; 72% voor 1-2 persoonshuishoudens en 28% voor drie of meerpersoonshuishoudens.

Masterplan Wonen

- Kwantitatieve woningbehoefte tot en met 2025: 770 woningen voor de hele gemeente Soest.
- Kwalitatieve woningbehoefte:
 - Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning
 - Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Doelgroepenverordening Soest

- Het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de kern Soesterberg bestaat uit 20% sociale huur, middenhuur en/of sociale koop.
- Bij ontwikkelingen van projecten in de kern Soesterberg bestaande uit het toevoegen van 1 t/m 10 woningen hoeft niet het hele betaalbare programma gerealiseerd te worden.
- Er is een instandhoudingstermijn (minimaal 15 jaar voor huurwoningen en 10 jaar voor sociale koopwoningen) en inkomensdoelgroepen (maximaal € 57.000,- voor middenhuur en sociale koop, conform wetgeving voor sociale huur).

Uitgangspunten uit de participatie

- Een maximale hoogte van de bebouwing van 3 bouwlagen met af en toe een wat hoger gebouw van max. 5 bouwlagen.
- Afwisseling in de bebouwing. Diversiteit. Mix van grondgebonden woningen en appartementsgebouwen.
- Grondgebonden woningen met tuinen hebben de voorkeur met parkeren op eigen terrein.
- Aantal betaalbare woningen variërend van 30% tot 50% van het totaal aantal woningen.
- Minimale omvang van een sociale huurwoning is 60m² bruto vloeroppervlak.
- Aandacht voor de onderlinge afstand van grondgebonden woningen en hogere bebouwing i.v.m. privacy en zonlicht.
- Energiezuinige, natuurinclusieve, gasloze woningen, winning van zonne-energie en mogelijk wind.
- Geen lange rijen woningen aan elkaar, durf in de architectuur.
- Open speelse indeling van de wijk met veel openbaar groen.

OPENBARE RUIMTE

Omgevingsvisie

- De openbare ruimte is groen en een fijne plek voor ontmoeten, bewegen en sport.
- Vanaf de Amersfoortsestraat is het beeld groener dan nu.
- In 2040 wordt er meer water in de heuvelrug vastgehouden dan nu.
- We verhogen de natuurwaarden.

Nota bescherming en kap bomen

- Bomen sluiten aan op en passen binnen de boomstructuur / bomenkaart.
- Monumentale en waardevolle bomen/ toekomstbestendige bomen moeten ingepast worden.
- Ter voorkoming van ziektes wordt monocultuur voorkomen.
- Toepassen van inheemse soorten bij nieuwe aanleg groen.

De groene kernkwaliteit van Soest

- Handhaven van groenstructuren en cultuurhistorische waarde.
- Groen moet aansluiten op de omgeving.
- Geen toevoeging van snippergroen.
- Maak grote aaneengesloten groenvakken.
- Uitgangspunt is 75m² groen per woning en 0,5 boom per inwoner.

Hondenbeleid

- Uitlaatstroken liggen binnen 5 minuten loopafstand van de woning (circa op 300 m afstand).

Landschapontwikkelingsplan

- Versterken en verbindingen van het routenetwerk in relatie tot het (vlieg)veld met gezoem en gezang.
- Verbeter de beleving van de Amersfoortsestraat en laat deze aansluiten bij het routenetwerk. (De ligging van deze cultuurhistorisch belangrijke weg met vakkenstructuur in de beboste rug van de Utrechtse Heuvelrug moet als een zeer herkenbaar element worden versterkt in samenhang met een aantrekkelijk wegprofiel voor recreatief gebruik, waarbij een verbindende route over de landgoederen een wens is.)
- Ontwikkel Soesterberg met focus op de omgevingskwaliteit en de verbindingen tussen Soesterberg en de omliggende bos-en natuurgebieden.
- Goede voorzieningen en verbindingen met de kern Soest, Soesterberg, de Heuvelrug en de polder.
- Meer aandacht aan de bescherming van de bijzondere natuurwaarden.
- Verbeter de biodiversiteit van het groen, de graslanden en haar bermen.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme (onderdeel uit LOP)

- Verder vormgeven aan de identiteit "militair landschap", één van de zes identiteitsgebieden op de Utrechtse Heuvelrug.
- Zoneren van stille, rustige, gemoedelijke (Soest-Zuid en Soestduinen) en levendige (Vliegbasis Soesterberg) gebieden.
- Het ontwikkelen van de groene entrees en poorten (waaronder Vliegbasis Soesterberg).
- Goede bereikbaarheid per OV van Soesterberg.

Het nieuwe spelen

- 3% van de beschikbare openbare ruimte moet gebruikt worden om te kunnen spelen.
- Creëer 1 speelplek voor iedere 300 woningen.

Beleidsnotitie Openbare Verlichting

- Voorkom conflicten tussen groen en lichtmasten.
- Maak gebruik van LED verlichting (duurzaam en energievriendelijk).

Gemeentelijk Waterplan

- Koppel regenwater van gebouwen/dakvlakken af op eigen terrein.

Regionaal afvalbeleidsplan

- Plaats (ondergrondse) afvalcontainers minimaal 1 meter uit de (toekomstige) kroonprojectie van bomen.
- Houd bij hoogbouw woningen altijd rekening met ondergrondse containers voor restafval.
- Ondergrondse afvalcontainers bij hoogbouw dienen, bij voorkeur, op eigen terrein geplaatst te worden.
- De afstand van de ondergrondse afvalcontainer tot de weg is niet groter dan 5 meter of draag zorg voor een plek waar het ledigingsvoertuig zich kan opstellen.

Uitgangspunten uit de participatie

- De drempel om naar buiten te gaan moet zo laag mogelijk zijn.
- Een aaneengesloten collectief park centraal gelegen in het gebied die sociaal veilig is.
- Bestaande bomenlanen en structuren behouden, herstellen en versterken.
- Informeel openbaar groen, met ruimte voor een moestuin en focus op toename van biodiversiteit.
- Groene gevels en daken bij de nieuwe bebouwing.
- Bestaande wadi's behouden. Vasthouden van regenwater in het gebied.
- Elke nieuwe woning wordt afgekoppeld en moet plaatselijk het regenwater infiltreren

- Natuurlijke speelgelegenheid voor kinderen met natuurlijke materialen.
- Minder overheersende straatverlichting die dimbaar is.
- Ruime uitlaat / speelvelden voor honden met een begaanbaar pad, in combinatie met een ontmoetingsplek.
- Overal geldt een opruimplicht en er staan voldoende vuilnisbakken.
- Creëer logische plekken voor ondergrondse containers en kleedt deze zoveel mogelijk groen aan.

MOBILITEIT

Omgevingsvisie

- De Amersfoortsestraat kent weinig of geen opstopping en files.
- We gebruiken de eigen auto minder, maar lopen en fietsen meer.
- Het fietswegennetwerk sluit goed op elkaar en op OV-knooppunten aan.
- Er zijn meer voorzieningen voor elektrisch vervoer.

Omgevingsprogramma Mobiliteitsvisie (startdocument)

- Wonen, werken en recreëren gaan hand in hand met een goede bereikbaarheid.
- Bereikbaarheid waarborgen door verbetering, aanpassing en uitbreiding van het mobiliteitssysteem voor alle modaliteiten.
- Een inspirerende openbare ruimte: Het STOMP-principe is leidend voor de inrichting van de openbare ruimte. Eerst stappen (lopen), dan trappen (fietsen), dan openbaar vervoer, vervolgens slimme nieuwe mobiliteitsconcepten (mobility as a service) en tot slot de privéauto.
- Soesterberg aansluiten op hoogwaardig openbaar vervoer tussen Amersfoort en Utrecht.
- Combinatie van wonen en werken zo optimaal mogelijk inzetten. Kansen dubbelgebruik parkeerareaal en antispitsgebruik van de wegen door nabijheid van werk.
- Rond scholen extra aandacht voor stappen en trappen (STOMP-schoolomgeving).

Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening

- Vraag en aanbod naar parkeerplaatsen moet met elkaar in balans blijven.
- Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg.
- Parkeernormen zijn in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- De parkeernormen zijn van toepassing op nieuw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is.

Gemeentelijk verkeers en vervoersplan

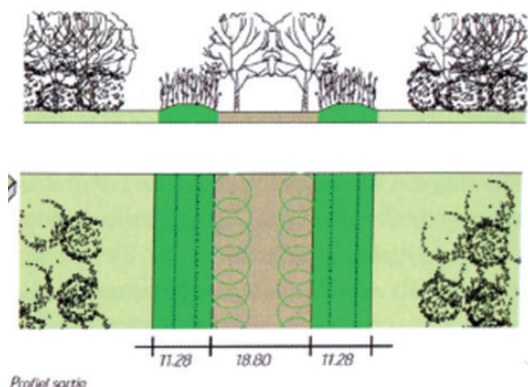
- Inzet op drie belangrijke pijlers; leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid.
- Onder leefbaarheid wordt het effect verstaan van het wegverkeer op de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting.
- De verkeersveiligheid kenmerkt zich door een functionele weginrichting. De functie, vormgeving en het gebruik van elke weg moeten in overeenstemming met elkaar zijn.
- De bereikbaarheid is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. De verschillende vervoerssystemen (fiets, openbaar vervoer en auto) moeten ervoor zorgen dat Soest bereikbaar is en bereikbaar blijft.

Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040

- Het mobiliteitssysteem is duurzaam, veilig, klimaatneutraal en toekomstbestendig.
- Het busvervoer is uitstootvrij.
- 35% van de verplaatsingen is met de fiets.

Cultuurhistorische waardenkaart van Soest 'Tussen Eem en Heuvelrug'

- In Soesterberg Noord is cultuurhistorische infrastructuur aanwezig. Het betreft twee sorties (Veldmaarschalk Montgommeryweg en Sterrenbergweg) en een vak die horen bij de Wegh der Weegen.
- Het gaat het om het herstel van de Sterrenbergweg door deze fysiek weer in te richten als sortie. Zie afbeelding hieronder:



Streefbeeld Wegh der Weegen

- De Postweg is een historisch lint. Het betreft de oude postweg tussen Amsterdam en Arnhem.
- Het streefbeeld hierbij is; herstel het groene lint en houdt de bestrating ingetogen.

Uitgangspunten uit de participatie

- Duidelijke en veilige ruimte voor de fiets in de woonwijk en op de omliggende ontsluitingswegen.
- Fietsers krijgen voorrang op gemotoriseerd verkeer.
- Goede en snelle (doorfiets) verbindingen richting Soest, Utrecht en Amersfoort.
- Langzaamverkeerverbinding met de nieuwe woonwijk Vliegbasis.
- Betere oversteekvoorzieningen
- Betere bereikbaarheid (OV), zodat dit een alternatief kan zijn voor de auto. Snellere bussen met meer tussenstops, ook in de wijk, en een wijdere vertakking van routes.
- Voldoende parkeergelegenheden voor zowel de bewoners van de wijk als de bezoekers van de horeca en vliegbasis.
- Blijvend aandacht voor de bevoorrading van bestaande bedrijven.
- Auto te gast in de wijk, buiten de wijk goede snelle ontsluitingswegen.
- Parallelweg Amersfoortsestraat; duidelijkheid in de voorrangssituaties met alle kruisende wegen.

Omgevingsvisie

- De basisscholen zijn 'buurtknooppunten'.
- In het dorp zijn er in 2040 meer voorzieningen dan nu.
- De combinatie winkel/horeca/recreatie is mogelijk.
- Soesterberg behoudt zijn sterke eigen cultuur en identiteit.

Retailbeleid

- Het aantal winkelmeters breiden we niet uit. Hier is geen marktruimte voor.
- De Rademakersstraat is het hoofdwinkelgebied van Soesterberg.
- Er is ruimte voor het toevoegen van een tweede volwaardige (discount) supermarkt in winkelgebied Rademakerstraat in Soesterberg.

Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg

- Een deel van het woon werk terrein van Soesterberg Noord transformeert naar wonen.
- Het toevoegen van bedrijfsruimte in de kern Soesterberg is niet aan de orde.
- In de kern Soesterberg is er enige ruimte om medewerking te verlenen aan het transformeren van grootschalige (incourante) kantoorruimte naar een andere functie.

Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2035

- De gemeenteraad van Soest heeft een besluit genomen om de vervangende nieuwbouw van de Postiljonschool op een andere locatie voor te bereiden.
- De gemeente vindt, in samenspraak met de onderwijs- en kinderopvangpartners, de verdere ontwikkeling en verdieping van samenwerking tussen kind voorzieningen in de gemeente Soest van groot belang.

Uitgangspunten uit de participatie

- Een supermarkt in de nieuwe woonwijk draagt bij aan de lokale voorzieningen.
- Een basisschool met kinderopvang.
- Een buurthuis of jeugdsoos.
- Een centrale gezondheidspost met bijvoorbeeld huisarts, apotheek en fysiotherapeut.
- Een tweede horeca gelegenheid.

4. Actuele uitgangspunten

Inleiding

Wat wensen we de nieuwe woonwijk Soesterberg Noord toe? Die vraag is deels te beantwoorden met de in hoofdstuk 3 geformuleerde bestaand beleid en de omgevingsvisie die participatief tot stand is gekomen.

Maar daarmee wordt onvoldoende recht gedaan aan de veranderende (maatschappelijke) vraagstukken die op het gebied afkomen via bestuurlijke afspraken en de gevoerde participatie over het gebied. De in dit project gevoerde participatie en recente bestuurlijke afspraken geven op sommige punten aanleiding om voor specifiek Soesterberg Noord uitgangspunten uit bestaand beleid te herzien, anders te formuleren, interpreteren of aan te vullen.

Hieronder worden die 'actuele uitgangspunten' verwoord en onderbouwd. Voor de herkenbare leesbaarheid is aangesloten bij de themagewijze weergave; wonen, openbare ruimte, mobiliteit en voorzieningen.

WONEN

Percentage betaalbare woningen

Bestuurlijke afspraken en de aan het project toegekende subsidie stelt andere eisen ten aanzien van de hoeveelheid betaalbare woningen in het plangebied dan de huidige beleidslijn die opgenomen is in de doelgroepenverordening.

Om specifiek te zijn: het huidige beleid (doelgroepenverordening) geeft aan dat 20% van de nieuwe woningen in een specifiek bouwplan betaalbaar (€250.000,-) gebouwd moet worden. De toegekende rijkssubsidie bepaald dat 50% van de nieuw te bouwen woningen in het gehele gebied betaalbaar (NHG grens 2023 €405.000,-) moet worden. Provinciaal beleid bepaald dat 50% betaalbaar gebouwd moet worden tot €355.000,-. Er is dus onderscheid in het percentage maar ook in de hoogte van de prijs van de woning die nog als betaalbaar wordt gezien.

Naast subsidie en bestuurlijke afspraken is de participatie de andere aanleiding om het beleid te herzien. Uit de participatie volgt dat de huidige verdeling van betaalbare versus vrije sector woningen bij voorkeur te wijzigen in een andere verhouding. Inhoudelijk betekende dat de wens is uitgesproken dat het percentage betaalbare woningen omhoog moet.

Voorstel is om in de gebiedsvisie (en daarmee in de grondexploitatie) uit te gaan van een percentage van 50% betaalbare woningen. Hierbij gaan we uit van een gemiddelde uitkomst over het gehele gebied en niet per bouwplan. De hoogte van de NHG grens wordt voor nu aangehouden. Die hoogte van betaalbaarheid wordt in 2023 opnieuw bepaald voor de gemeente Soest in de doelgroepenverordening. De plannen die nu al in procedure zijn en waarmee verregaande afspraken zijn gemaakt en verwachtingen zijn gewekt sluiten aan bij de huidige doelgroepenverordening. Op deze wijze is er ruimte om de percentages, die verwacht worden vanuit provincie en rijk, in de toekomst te halen.

Typologie van woningen

Uitgangspunt voor de transformatie van Soesterberg Noord is een aantal van 450 woningen op grond van Woondeal. Samen met de eis om de helft van die woningen betaalbaar te maken vraagt dit om een bepaalde typologie van woningen om dat aantal marktconform te kunnen ontwikkelen

voor de particuliere ontwikkelaars. Logisch gevolg hiervan is dat gestapelde bouw al gauw de wijze is waarop daar invulling aan wordt gegeven.

Daartegenover staat het Masterplan Soesterberg 2009 die een eerste stedenbouwkundige studie presenteerde met voornamelijk grondgebonden woningen. Daarnaast volgt uit de participatie de duidelijke oproep om de hoogte van de gestapelde bouw niet hoger dan drie a vier bouwlagen te maken. Uitgangspunt is rekening te houden met de menselijke maat en behoud van het dorps karakter bij het positioneren van gestapelde bouw.

Om in de gebiedsvisie het afgesproken aantal woningen te realiseren met een bepaalde mate van openbaar groen kan niet worden ontkomen aan meerlaags bouwen van appartementen. Dit wijkt af van het huidige stedenbouwkundig kader en dus van bestaand beleid. Het hierbij nieuw toe te voegen uitgangspunt is dat de hoogte van de gestapelde bouw in de nabijheid van grondgebonden woningen beperkt blijft zodat privacy en inval van zonlicht behouden blijft.

OPENBARE RUIMTE

Openheid in de openbare ruimte

De aanleg van groene openbare ruimte kent als uitgangspunt 75m² per nieuwe woning en per 0.5 boom per inwoner. Om voor de nieuwe woonwijk met ten minste 450 woningen dit te kunnen realiseren moet 33.750m² openbare ruimte worden aangelegd met meer dan 600 bomen.

De impact en mogelijke inpassing van deze hoeveelheid openbare ruimte behoeft nadere uitwerking.

Naast de eis van een bepaalde oppervlakte aan openbaar groen komt uit de participatie naar voren de behoefte aan openheid, luchtigheid in de stedenbouwkundige opzet en een aaneengesloten groene collectieve ruimte waarbij de auto te gast is.

Gezien bovenstaande is een specifieke interpretatie van bestaand beleid en aanpassing van de huidige stedenbouwkundige uitgangspunten nodig om hier invulling aan te geven.

Ten eerste geclusterd openbaar groen

Om ruimte te bieden aan alle gewenste functies in de openbare ruimte is 'ruimte' nodig. Om aan voldoende het gewenste aantal m² te komen is het uitgangspunt dat groen moet meegroeien met de ontwikkeling van de woningen. Het groen moet beleefbaar in de nabijheid van de woningen komen. Geclusterd groen geeft aanwijsbaar een hogere natuurwaarde dan meer versnipperd groen. Op deze manier kan de geclusterde openbare ruimte ook de drager zijn van andere urgente maatschappelijke opgaven zoals klimaat adaptieve maatregelen; hemelwaterinfiltratie en voorkomen van hittestress. Volgroeide bomen kunnen de ruimte krijgen zowel bovengronds als ondergronds. Daarnaast kan door de omvang de openbare ruimte dusdanig uitnodigend gemaakt worden voor vele verschillende doelgroepen (bezitters van huisdieren, ouderen en kinderen).

Ten tweede ten aanzien van de afvalinzameling in het gebied

De verrommeling van de private en collectieve buitenruimte is iets dat moet worden voorkomen om het beeld van openheid en luchtigheid en kwalitatieve uitstraling in het gebied te behouden. Afvalcontainers (mini op eigen erf en ondergronds in de openbare ruimte) hebben een dergelijke omvang dat deze niet bijdragen aan het doel van openheid. In bestaand beleid worden grondgebonden woningen van een bepaalde omvang voorzien van een viertal mini containers voor

huishoudelijk afval. Hiermee staat in sommige gevallen de voor of achtertuin direct 'vol'.

Geen gewenste kwaliteit bij het streven naar openheid.

Herzien uitgangspunt is dat het opvangen en ophalen van al het huishoudelijk afval plaatsvindt via collectieve ondergrondse containers voor alle type woningen in de nieuwe wijk waarbij deze ruimtelijk worden ingepast met groen. Bijkomend voordeel is dat er, ook voor het opstellen van de mini containers, geen ruimte gereserveerd hoeft te worden in de openbare ruimte op de stoep of aan de straat.

Ten derde publieke versus private ruimte

Het Masterplan Soesterberg geeft een stedenbouwkundige opzet waarbij er sprake is van veel private buitenruimte bij de grote hoeveelheid grondgebonden woningen. Hiermee blijft er automatisch minder ruimte over voor openbaar groen.

De uitgesproken wens in de participatie van een aangesloten groene zone (park) in het midden van de nieuwe woonwijk met tal van voorzieningen is, bij het vasthouden aan de oude opzet, niet uitvoerbaar.

Als hier een verandering in plaatsvindt dan wijkt dit af van het huidige stedenbouwkundig kader en dus van bestaand beleid.

Het derde herziene uitgangspunt is dus dat in de gebiedsvisie wordt gekozen voor gedeeltelijk gestapelde bouw zonder tuin en gedeeltelijk grondgebonden met een tuin. Op deze manier blijft er voldoende ruimte over om tegemoet te komen aan de wens van geclusterde aanleg van openbare ruimte.

MOBILITEIT

Auto te gast

Als uitgangspunt uit de participatie kwam op meerdere avonden en van meerdere personen het uitgangspunt dat de auto niet geweerd moet worden uit de nieuwe woonwijk maar dat de auto wel te gast is in de wijk (een minder prominente rol in het straatbeeld). Als de auto wat minder in de openbare ruimte zijn plek heeft ontstaat er daadwerkelijke ruimte voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en andere functies.

Op basis van bestaand beleid (Nota parkeernormen auto en fiets) moet ieder bouwplan voldoen aan de juiste hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein. Gebruik maken van de openbare ruimte en openbare parkeerplaatsen is mogelijk maar wel met een afwijking van het beleid.

De Nota parkeernormen auto en fiets zijn recent vastgesteld door de raad en behoeft geen aanpassing voor Soesterberg Noord.

Het innemen van een aanvullend uitgangspunt op dit beleid is echter wel noodzakelijk willen we gehoor geven aan de uitgangspunten uit de participatie. Het aanvullende uitgangspunt is dat bij voldoende gestapelde woningen de parkeeroplossing ondergronds of in ieder geval gedeeltelijk ondergronds moet worden opgelost. Parkeren bij grondgebonden woningen vindt niet meer perse plaats op eigen terrein, maar zo veel mogelijk op (centrale) parkeervoorzieningen die openbaar toegankelijk zijn. Privé parkeerplaatsen kunnen namelijk niet dubbel gebruikt worden. Door al het parkeren openbaar toegankelijk te maken kan ca. 20% bespaard worden op het aantal parkeerplaatsen, zonder dat dit invloed heeft op de parkeereis, waarbij bezoekers parkeren zoveel mogelijk 'van de straat' wordt gehouden.

Om fietsgebruik nog meer te stimuleren wordt de in de parkeernota opgenomen fietsparkeernorm niet meer als keuze aangeboden, maar als voorwaarde. Hierdoor hoeven minder autoparkeerplaatsen aangelegd te worden, zonder dat dit invloed heeft op de totale mobiliteitsbehoefte.

Om ander modaliteiten dan de privé auto verder te stimuleren moet de loopafstand tussen (hoofd)ingang en fietsparkeerplaatsen korter zijn dan de afstand tot parkeerplaatsen voor auto's. De voorwaarde van autoparkeerplaatsen binnen een loopafstand van 100 meter van de (hoofd)ingang van het pand te realiseren wordt losgelaten. En in sommige gevallen juist bewust verder weg worden gelegd.

Dit actuele uitgangspunt dient meerdere doelen. Ten eerste voor het kwalitatieve groene beeld dat de wijk moet krijgen. Waar een auto staat kan niet ook een boom staan. Daarnaast zijn er de laatste jaren door een verandering in de economie mede door corona een enorme toename van bezorgdiensten aan huis bij gekomen. Dit gemak tot aan de voordeur brengt een bepaalde behoefte aan parkeergelegenheid (kortstondig) die ook een ruimtelijke component is in het plangebied.

De parkeerplaatsen die er zijn langs de rijbaan moeten gebruikt worden voor bezorgen of zorg aan huis.

Door de autoparkeerplaatsen verder van de (hoofd)ingang aan te leggen worden andere duurzame vormen van vervoer zoals de fiets gestimuleerd. Bijkomend voordeel is dat de directe woonomgeving een groenere invulling kan krijgen zodat dit de leefbaarheid en verkeersveiligheid vergroot en de drempel om naar buiten te gaan lager wordt.

Verder kan met centrale parkeervoorzieningen die verder van de voordeur zijn gelegen beter gestuurd worden op de toekomstige mobiliteitsbehoefte. Dit biedt namelijk de mogelijkheid wanneer in de toekomst door andere vormen van mobiliteit er minder vraag is naar autoparkeerplaatsen, deze ruimte een andere bijvoorbeeld groene invulling kan krijgen. Wanneer de parkeerplaatsen op eigen terrein liggen heb je die sturingsmogelijkheid niet.

Openbaar vervoer

De verantwoordelijkheid van het regionale openbaar vervoer ligt in eerste instantie bij de provincie. Als gemeente hebben we wel een groot belang bij goed openbaar vervoer, omdat dit onderdeel uitmaakt van de bereikbaarheid en essentieel is voor de leefbaarheid. Voorzieningen zoals scholen, ziekenhuizen en winkel- en werklocaties moeten goed verbonden zijn met het openbaar vervoer. De nabijheid van openbaar vervoer vanuit de woonlocatie is dan ook een voorwaarde. Hoewel de provincie verantwoordelijk is voor de lijnvoering, zijn we als gemeente verantwoordelijk voor de ruimtelijke inrichting van wegen en bushaltes. Voor Soesterberg Noord gaan we ervan uit dat de huidige openbaar vervoer halte aan de parallelweg van de Amersfoortsestraat (in de punt van kamer 3) minimaal geüpgraded wordt naar een volwaardige bushalte in beide richtingen met voldoende ruime fietsenstallingen en overdekte wachtruimtes voor buspassagiers. De bushalte heeft een invloedsgebied die groter is dan kamer 2 en 3, namelijk het grootste gedeelte van Soesterberg Noord. De vormgeving moet daar dan ook op worden afgestemd. De routes voor voetgangers en fietsers van en naar de bushaltes vanuit de verschillende woonwijken in Soesterberg Noord moeten kort, comfortabel, en veilig zijn om openbaar vervoer als volwaardige modaliteit te kunnen gebruiken.

Een nieuwe supermarkt in het gebied?

Tijdens de participatie is expliciet de wens voor een derde supermarkt in Soesterberg genoemd. Mogelijke vestigingsplaats van die derde supermarkt of winkel zou dan Soesterberg Noord kunnen zijn. Mogelijk in combinatie met een maatschappelijke functie in het midden van het plangebied. In bestaand beleid zijn supermarkten, waarvan er twee planologisch juridisch al zijn toegestaan, voorbehouden aan het kernwinkelgebied van de Rademakersstraat in Soesterberg centrum.

De groei aan nieuwe inwoners boven de Amersfoortsestraat de komende jaren door de planontwikkeling van zowel de gemeente Zeist en de Provincie Utrecht en Soesterberg Noord zelf is dusdanig dat een nieuwe voorziening als een winkel of andere maatschappelijke functie denkbaar is. Echter niet op dit moment. Eerst na 2030, bij het uitkristalliseren van de woningmarkt Soesterberg, is er de mogelijkheid om een dergelijke vestiging nader te onderzoeken. Dit valt momenteel buiten de scope van deze Nota van uitgangspunten.

Vervolg

De hier geformuleerde uitgangspunten zijn de input op basis waarvan de Gebiedsvisie wordt opgesteld. Doel is echt om zoveel mogelijk bestaand relevant beleid te laten 'landen' in de gebiedsvisie. Maar er zijn ook dilemma's of afwijkingen die nader onderzoek vereisen naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van deze uitgangspunten. Gezien de huidige economische omstandigheden van hoge rentes en hoge bouwkosten moet rekening worden gehouden met in hoeverre de ontwikkelende partijen invulling kunnen geven aan de gebiedsvisie. Hiervoor wordt de gebiedsvisie doorgerekend in een financiële onderbouwing die gelijktijdig aan de raad wordt aan geboden ter vaststelling. Ook de relatie met de mogelijke schuifruimte voor bedrijven wordt hierin meegenomen.

In de gebiedsvisie zal, om de bandbreedte van de uitgangspunten invoelend te maken, worden ingegaan op mogelijke scenario's van uitwerking. Dit kan de keuze voor een bepaalde ontwerprichting versterken. De ontwerp gebiedsvisie wordt ter participatie voorgelegd aan inwoners, ontwikkelaars grondeigenaren. Daarnaast wordt de ontwerp gebiedsvisie eerst informatief voorgesproken met de gemeenteraad alvorens deze ter vaststelling wordt aangeboden.

Bijlagen

Participatiebijeenkomst op 23 augustus 2022

Participatiebijeenkomst op 25 augustus 2022

Informatiebijeenkomst met de raad op 15 september 2022

Bijdragen van denkmeeover.nl