

10 Soesterveen

Ontstaan

In de laatste ijstijd ontstond de glooiende helling van de Soestereng naar het Soesterveen. In het Holoceen vond vervolgens veenvorming plaats. Van oorsprong vormde het veen het 'arme gebied' van Soest. De strokenverkaveling is vanaf de Middeleeuwen ontstaan. De Wieksloot vormde de grens en de ontginningsbasis van de veenontginning. Hierlangs liggen oude boerderijen. Tot rond 1900 lagen in het veen nog natte heidevelden. Het veengebied is voor een groot deel ingenomen door de meest recente uitbreidingswijken van Soest. Het zuidelijk gedeelte Hees is een droog zandgebied, waar van oorsprong een blokvormige verkaveling voorkwam met diverse lijnvormige beplantingen loodrecht op elkaar en verspreide boerderijen.

Landschap en bebouwing

De beeldkwaliteit van het Soesterveen is sterk bepaald door de verstedelijking van Soest. Het woongebied De Boerenstreek vormt een van de laatste uitbreidingen. De wijk heeft aan de zuidwestzijde een harde stedelijke rand.

De oorspronkelijke bebouwing bestond uit boerderijen op enige afstand van elkaar langs de Wiekslootweg. Deze boerderijen waren bescheiden van omvang en kenden de vorm van een langgevelboerderij met een traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

De bebouwing is aangevuld met woonbebouwing in diverse richtingen, stijlen en volumes. De afwisseling en diversiteit kan als een kwaliteit worden beschouwd. Ook ligt er met name woonbebouwing aan de dwarsweg, de Dorresteinweg. Deze bebouwing heeft een andere hoofdrichting. In het zuidelijk gele-

gen Hees ligt de bebouwing in diverse groene kamers in meerdere richtingen. De totale structuur van het gebied is hierdoor onoverzichtelijk.

Het natuurreservaat van het Soesterveen vormt een duidelijke groene geleding tussen Soest en landgoed Pijnenburg. Daarnaast komen meerdere lijnvormige beplantingselementen voor. Voor zover de strokenverkaveling nog aanwezig is heeft deze een cultuurhistorische waarde. Dit geldt eveneens voor de Wieksloot. De Wiekslootweg vormt met haar naast liggende bomenlaan een belangrijke harde grens tussen het verstedelijkte Soesterveen en het landgoed Pijnenburg.

Ontwikkelingen beeldkwaliteit

- De lange maat, slagenverkaveling en turfgaten van het oorspronkelijke veenweidelandschap zijn nagenoeg verdwenen,
- beplantingen en het natuurreservaat staan onder stedelijke druk,
- stedelijke functies en bebouwing breiden uit zonder inkadering in een samenhangende structuur.



Dorpsrand ingekaderd door beplanting



Harde dorpsrand die vraagt om een groene inkadering



Wiekslooterweg behouden als grens tussen verstedelijkt gebied en landgoed Pijnenburg



Landgoedwonen



Veenpark



Groene kamers

Visie beeldkwaliteiten Soesterveen

Landschapvisie

In het Soesterveen is door de grote dynamiek die heeft plaats gevonden in het afgelopen decennium niet meer sprake van een samenhangende beeldkwaliteit.

De drie in het gebied voorkomende functies, landbouw, wonen en natuur missen een gemeenschappelijke ruimtelijke structuur. Wel vormt de afwisseling en diversiteit van het gebied een belangrijke beeldkwaliteit. Het hele Soesterveen vormt (potentieel) een belangrijk recreatief uitloopegebied voor de woonwijken van Soest en een groene schakel naar o.a. het landgoed Pijnenburg.

Voorstel is voor het Soesterveen een structuur te ontwerpen, waarbij de nog aanwezige kenmerken van het landschap gebruikt worden.

- In deze visie is er aan de noordzijde ter begrenzing van de landgoederenzone langs de Praamgracht ruimte voor een nieuwe vorm van landgoedwonen. Deze combinatie van wonen en een groene inrichting biedt tevens een sterke afscherming van het grootschalige bedrijven langs de Koningsweg en kan bijdragen aan het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het Soesterveen.
- Ter plaatse van het Soesterveen streven naar een groot groengebied 'het Veenpark', waarin de kenmerken van het veen tot uiting komen in de landschappelijke inrichting, water en het voorkomen van typische veenplanten.

- In het zuidelijk gedeelte Hees zijn de groene kamers een sterke kwaliteit, welke deels kunnen worden aangevuld. Binnen deze groene kamers kunnen eventueel stedelijke ontwikkelingen plaats vinden.

Openbare ruimte

De inrichting van openbare ruimte (wegen, groenzones, park, e.d.) dient bij te dragen aan de te ontwerpen overkoepelende groenstructuur van de wijk. Hierbij kan ook het waterlopenpatroon en het oorspronkelijke langgerekte verkavelingspatroon als thema gebruikt worden.

- De dwarswegen die de kavelrichting volgen sterk beplanten, zodat zij ruimtelijk de verbinding onderstrepen tussen het stedelijk en buitengebied.
- Voor afscheidingen van kavels zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken in onopvallende kleuren.



Oorspronkelijke agrarische bebouwing



Woonhuis, één bouwlaag met kap hoofdrichting parallel aan kavelrichting



Nieuwe woonbebouwing met een afwijkende vorm en groot bouwvolume



Nieuw woonhuis met diverse detailleringen



Bedrijfsgebouw in de stijl van een agrarische schuur



Landhuis met beperkt dwarshuis

Bebouwing Soesterveen, visie en toetsingscriteria

De bebouwing bestaat uit voormalige boerderijen en woonhuizen in uiteenlopende stijlen.

Dorpsrand

Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een sterke groene begeleiding van de harde bebouwingsrand van de woonwijken.

- Rand van de bebouwing begeleiden door ofwel een inkadering tussen groene coulissen ofwel beplanting langs de buitenrand.

Boerderijen

De traditionele boerderijen dragen bij aan de beleving van de Wieksloot als oude ontginningsas en dragen bij aan de afwisselende beeldkwaliteit van het Soesterveen. De visie is gericht op het handhaven en versterken van de beeldkenmerken van de boerderijen.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2).

Plaatsing:

- Behouden ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Verschil aanhouden tussen representatieve voorzijde en meer informele achterzijde.
- Vorm / maatvoering:

- Hoofdgebouw is een langgeveltype. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- Gebouwen één bouwlaag met kap.

Detailering:

- Afgestemd op de oorspronkelijke detailering.

Materiaal/kleur

- Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.
- Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannen dak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- Schuren in bijvoorbeeld donkergeverfde gepotdekselde delen uitvoeren.

Functieverandering boerderijen visie en toetsingscriteria

De beeldvisie is gericht op het handhaven en versterken van de oorspronkelijke samenhang en ordening in de gebouwen en in het erf met een landelijk karakter.

- Nieuwe functies dienen binnen het erf ingepast te worden, qua plaats, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.
- Op diverse wijzen kan de functieverandering op het erf duidelijk worden gemaakt door bij de functie passende toevoegingen, die ondergeschikt zijn aan de hoofdvormen.
- De intrede van te veel stedelijke elementen zoals verharding, verlichting, reclameuitingen, opvallend kleurgebruik, hekwerken, etc. dient te worden vermeden.

Woningen

De beeldvisie is gericht op het handhaven van een bepaalde mate van afwisseling in de bebouwing, die aansluit bij het kenmerk van het gebied als overgang tussen stedelijk en landelijk gebied.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- Langs de Wieksloterweg is het hoofdgebouw naar de weg gericht, met de langste gevel in de richting van de verkaveling. Indien er toch sprake is van een dwarshuis dan maximaal 10m breed.

Vorm / maatvoering:

- Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing
- Bebouwing in één bouwlaag met kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering:

- Per woning kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuininrichting sterk verschillen. Ook eigentijdse vormgeving is mogelijk.

Materiaal/kleur:

- Uitgaan van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes.
-



Grootschalige bedrijven vragen om een goede landschappelijke inpassing



Erfbeplanting vormt een verbindende schakel voor de inpassing van diverse bouwstijlen

Erfbeplanting Soesterveen

De erfinrichting van agrarische bedrijven en andere activiteiten zoals bijvoorbeeld een tuincentrum vormt in deze half verstedelijkte zone een belangrijke schakel tussen de bebouwing en haar omgeving.

De erfbeplantingen tussen de woningen geven met elkaar structuur aan het gebied en zorgen voor een inpassing van de verschillende bouwstijlen.

- De erfinrichting van de individuele huizen dient bestaande landschappelijke beplanting te integreren in de erfinrichting en aan te sluiten bij de kenmerken van het gebied. Aan de buitenkant van de wijk is een meer landschappelijke inrichting op zijn plaats. Aansluitend bij de bebouwde kom van Soest is een meer stedelijke inrichting op zijn plaats.
- Bebouwing die minder dan 50m van elkaar af ligt voorzien van een kavelgrensbeplanting aan beide zijden van de kavel.
- Bij nieuwe landhuizen onderstreept het groen het landgoedkarakter. In de tuininrichting wordt bijvoorbeeld gewerkt met oprijlanen, zichtlijnen op het huis en van het huis op de omgeving, water, bospartijen, lanen, etc.
- De erfbeplantingen van diverse activiteiten aanvullen, zodat zij de diverse bebouwing, opslag en activiteiten op het erf goed landschappelijk inpassen.

- Agrarische erfinrichting aan laten sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bomen) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig, passend en niet te opvallend gebruik van inrichtingselementen en verharding.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.