

CONCEPT

Soest **Beeldkwaliteitplan**
Ontwikkellocaties Van Weestraat







CONCEPT

April 2012

Soest Beeldkwaliteitplan
Ontwikkellocaties Van Weestraat



Beek en Daalselaan

Burgemeester Grothelstraat

Van Weedestraat

Korte Brinkweg

Stadhouderslaan

Nassau-laan

Prins Bernhardlaan

Korte Helmweg

Inhoud

Inleiding	7
Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	9
Ruimtelijke analyse	9
Stedenbouwkundige visie	11
Ruimtelijke kaders	13
Locatie 1: Burgemeester Grothestraat 11 + 13 (nieuwbouw)	15
Locatie 2: Burgemeester Grothestraat 9 (verbouw)	17
Locatie 3: Burgemeester Grothestraat 2-12 (verbouw)	19
Locatie 4: Van Weedestraat 62 (ver- en nieuwbouw)	21
Locatie 5: Van Weedestraat 56-58 (verbouw)	23
Locatie 5: Van Weedestraat 56-58 (nieuwbouw)	25
Locatie 6: Van Weedestraat 97 (verbouw)	27
Locatie 7: Van Weedestraat 5 (verbouw)	29
Locatie 8: Van Weedestraat 8 (verbouw)	31
Colofon	32



ontwikkellocaties Van Weedestraat

Inleiding

In september 2011 heeft de gemeente Soest het 'Uitwerkingsplan Kwaliteitsimpuls Van Weedestraat' opgesteld. Dit plan beschrijft de verbetering van het winkelgebied tussen de rotonde in de Burgemeester Grothestraat en het kruispunt met de Stadhouderslaan / Nassauplantsoen met behulp van een nieuwe inrichting. De uitvoering van dit plan is momenteel in volle gang. De Van Weedestraat wordt een eenrichtingsstraat met langsparkeren en inpassing van de weekmarkt. Het doorgaande verkeer wordt over de Beek en Daalselaan geleid.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is tweeledig, enerzijds dient het als toetsingskader voor de gemeente wanneer initiatiefnemers een plan indienen. Anderzijds dient het als ruimtelijke kader voor initiatiefnemers bij het opstellen van (ver)bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan legt de ruimtelijke kaders per locatie vast waarbij onder andere het bouwvlak, de goot- en nokhoogte, de kapvorm en het kleur- en materiaalgebruik worden beschreven. Bij een aantal locaties is een onderscheid gemaakt in kaders voor verbouw en kaders voor nieuwbouw.

Ontwikkellocaties beeldkwaliteitplan

Locatie 1: Burgemeester Grothestraat 11+13 (nieuwbouw)

Locatie 2: Burgemeester Grothestraat 9 (verbouw)

Locatie 3: Burgemeester Grothestraat 2-10 (verbouw)

Locatie 4: Van Weedestraat 62 (verbouw + nieuwbouw)

Locatie 5: Van Weedestraat 56-58 (verbouw + nieuwbouw)

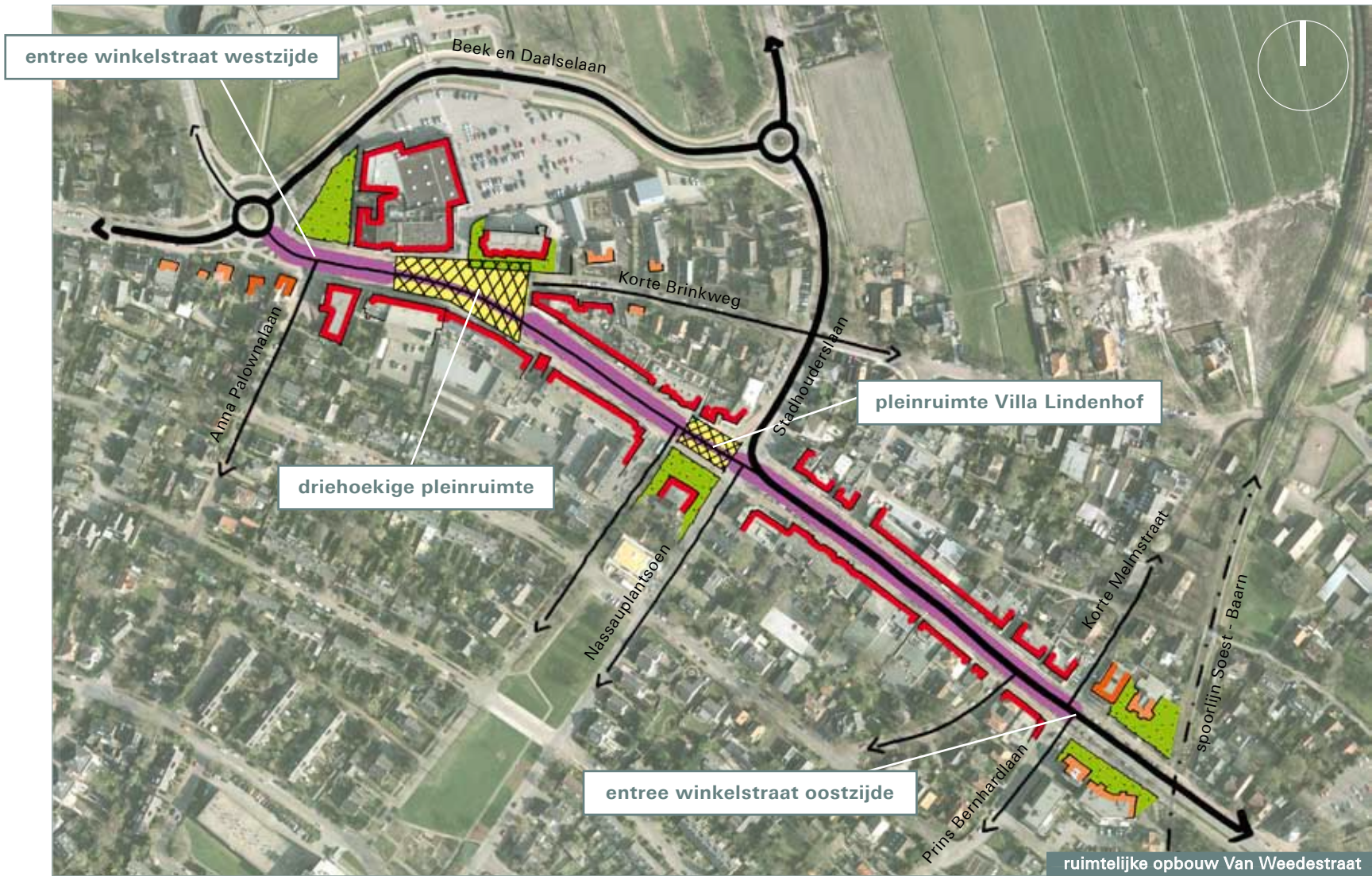
Locatie 6: Van Weedestraat 97 (verbouw)

Locatie 7: Van Weedestraat 5 (verbouw)

Locatie 8: Van Weedestraat 8 (verbouw)

Samen met dit Uitwerkingsplan is de 'Ruimtelijk-economische toekomstvisie' opgesteld door bureau RBOI uit Rotterdam. In dit document worden op basis van een ruimtelijke visie randvoorwaarden voor een aantrekkelijk centrum geboden. Doel hierbij is de Van Weedestraat in de toekomst meer te laten functioneren als het 'Hart van Soest'. In de toekomstvisie is een zevental ontwikkellocaties benoemd die hier aan moeten bijdragen. De gemeente Soest heeft voor zes van deze locaties en twee aanvullende locaties een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie pagina 13 voor onderbouwing hiervan).

Hoofdstuk 2 'Analyse' uit het document 'Soest - Van Weedestraat Gevel- en reclamebeleid' (d.d. september 2009, opgesteld door IMOSS bureau voor stedenbouw b.v. in opdracht van de gemeente Soest) heeft tevens als basis gediend voor de kaders in dit beeldkwaliteitplan.



Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

De ruimtelijke kaders voor de verschillende ontwikkellocaties zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van en een stedenbouwkundige visie op de Van Weedestraat. De analyse zoals deze door IMOSS bureau voor stedenbouw b.v. is beschreven in 'Soest – Van Weedestraat Gevel- en reclamebeleid' en de stedenbouwkundige visie die in dit document door IMOSS is gegeven hebben als uitgangspunt gediend bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. De vertaling hiervan is door RBOI opgenomen in de 'Ruimtelijk-economische toekomstvisie'. Belangrijk verschil bij deze vertaling is de nieuwe inrichting van de Van Weedestraat, waar IMOSS nog uitging van een autovrije straat met pleinen en een promenade, wordt door de gemeente momenteel een straat met eenrichtingverkeer en ruimte voor langsparende uitgevoerd.

Ruimtelijke analyse

De Van Weedestraat maakt deel uit van het centrale lint van Soest. Deze route op de flank van de Soester Eng is de oude verstedelijkte landweg tussen Amersfoort en Hilversum. Door de groeiende centrumfunctie van de Van

Weedestraat in de loop van de 20e eeuw en door de vele nieuwbouw heeft dit deel van het lint grotendeels het karakter van oude landweg verloren. De bebouwing langs de Van Weedestraat geeft momenteel een gevarieerd beeld door de mix van architectuurstijlen en de wisselende korrelgrootte van de bebouwing.

De bebouwing varieert van overwegend één en twee bouwlagen met een kap uit de periode tot 1930 tot overwegend drie lagen met een plat dak uit de periode vanaf 1950. Met name de bebouwing uit de jaren 60 tot 90 van de vorige eeuw heeft gezorgd voor een, niet altijd passende, schaalvergroting langs de straat.

Het gevarieerde beeld wordt op sommige plekken rommelig door verschillende particuliere initiatieven voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van luifels en reclamevoering op de gevels. Kleur- en materiaalgebruik sluit in veel gevallen niet aan bij de oorspronkelijke karakteristieken van het pand of bij de overige bebouwing langs het centrale lint van Soest. Hierdoor verliest de Van Weedestraat niet alleen zijn uniforme uitstraling,

maar ook de ruimtelijke relatie met het centrale lint.

Met de herinrichting van een deel van de Van Weedestraat tot een straat met eenrichtingsverkeer zal het karakter van doorgaande straat behouden blijven. Door minder ruimte voor de auto zal de verblijfskwaliteit voor de voetganger echter toenemen. De bebouwing zal met de continue rooilijnen het doorgaande karakter van de straat blijven ondersteunen.

In de Van Weedestraat zijn vier plekken die een verbijzondering vormen in het doorgaande karakter van de winkelstraat.

- Aan de westzijde van het winkelgebied, bij de rotonde in de Burgemeester Grothestraat, ligt een groene ruimte met een rudiment van een oude bomenlaan. De groene ruimte heeft een fysieke relatie met zowel de Anna Paulownalaan als de Eempolder. Deze groene ruimte markeert met de bebouwing de westelijke entree van de straat.
- Op de splitsing met de Korte Brinkweg wordt de historische, driehoekige ruimte in de Burgemeester Grothestraat nog duidelijk

Algemene uitgangspunten Stedenbouwkundig Programma van Eisen:

- **Aansluiting bij centrale lint.** Nieuwbouw zoekt aansluiting bij het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van het centrale lint van Soest (Burgemeester Grothestraat, Van Weedestraat en Steenhoffstraat) door continueren van overwegende bouwhoogte van 2 lagen met kap en toepassing van korrelgrootte van 12,5 tot 25 meter.
- **Continuïteit gevelwanden.** Nieuwbouw ondersteunt de stedelijke ruimte van de Van Weedestraat, dit betekent zo veel mogelijk continuïteit van gesloten gevelwanden.
- **Definiëren bijzondere plekken.** Nieuwbouw is ondersteunend aan de stedenbouwkundige structuur en definieert bijzondere plekken door stedenbouwkundige en architectonische accenten in de bebouwing.
- **Relatie met maaiveld.** De bebouwing aan de Van Weedestraat heeft een heldere relatie met het maaiveld door een zorgvuldige gevelindeling (situering van etalages) en terughoudendheid ten aanzien van uitbouwen en de toepassing van luifels.
- **Uniformiteit in uitstraling.** Door afspraken over kleur- en materiaalgebruik zal een meer eenduidig straatbeeld ontstaan, hierbij wordt meer aansluiting gezocht bij het centrale lint van Soest.
- **Terugdringen overdadige reclamevoering.** Nieuwbouw – maar ook bestaande bebouwing – biedt een meer uniform beeld voor reclamevoering, waarbij reclames, luifels en uitstallingen ondergeschikt zijn aan de architectuur van de bebouwing.
- **Transparantie winkelpuizen.** Geen 'dichtgeplakte' beglazing van winkelpuizen (zie voorbeelden links), maar streven naar maximale openheid winkelfront.

Bron: 'Soest - Van Weedestraat Stedenbouwkundig Programma van Eisen' en 'Soest - Van Weedestraat Gevel- en reclamebeleid' (september 2009, IMOSS bureau voor stedenbouw b.v. in opdracht van gemeente Soest)



beelden huidige situatie Van Weedestraat



westelijke entree winkelstraat



driehoekige pleinruimte Korte Brinkweg



oostelijke entree winkelstraat

begeleid door de gevels van de bebouwing aan weerszijden van de straat. Binnen deze ruimte wordt een centraal gelegen pleintje gekenmerkt door monumentale bomen en het beeldbepalende hoekpand op Van Weedestraat 90.

- Iets verderop wordt de kruising van de Van Weedestraat met de Stadhouderslaan gekenmerkt door de monumentale uitstraling van villa Lindenhof met haar terugliggende rooilijn en groene voortuin. In de nieuwe inrichting van de straat wordt hier met een pleinruimte op aan gesloten.
- Tot slot heeft de winkelstraat een entree aan de oostzijde. Op de plek waar de Van Weedestraat de Prins Bernhardlaan / Korte Melmweg kruist wordt de bebouwing meer aaneengesloten en versmalt het profiel zichtbaar doordat de bebouwing dicht op de weg komt te staan.

Deze vier bijzondere stedenbouwkundige plekken worden momenteel nauwelijks ondersteund met bijvoorbeeld accenten in de bestaande bebouwing.

Stedenbouwkundige visie

De Van Weedestraat is gekarakteriseerd als een typisch verstedelijkte landweg die

door een groeiende detailhandelsfunctie het hoofdwinkelgebied van Soest is geworden. Maar door de vele naoorlogse nieuwbouw en verschillende particuliere initiatieven is het samenhangend karakter in de gevelwanden verloren gegaan. In veel gevallen is bij nieuwbouw een nieuwe korrelgrootte geïntroduceerd die niet past bij de karakteristieke bebouwing aan het centrale lint van Soest (Burgemeester Grothestraat, Van Weedestraat en Steenhoffstraat).

De basis voor de stedenbouwkundige visie is het terugbrengen van een passende korrelgrootte en het weer laten aansluiten bij het centrale lint. Dit houdt in dat bij nieuw- en verbouwplannen aansluiting moet worden gezocht bij het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van het centrale lint van Soest door het continueren van een overwegende bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen (waarbij de dakvormen kunnen variëren) en het toepassen van een korrelgrootte van 12,5 tot 25 meter. Het gebouw als hoofdvolume vormt hierbij het uitgangspunt waarbij het aaneen bouwen van volumes het meer gesloten straatbeeld van de Van Weedestraat binnen het centrale lint benadrukt.



Ruimtelijke kaders








Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt in dit hoofdstuk voor een achttal ontwikkellocaties de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit gegeven. Deze beeldkwaliteit is voor zes locaties gebaseerd op de bouwvlakken en bouwvolumes zoals ze zijn aangegeven in de 'Ruimtelijk-economische toekomstvisie'. Twee locaties waar (ver)bouwiniciatieven spelen, zijn tevens in dit beeldkwaliteitplan opgenomen. De locatie voor een gebouwde parkeervoorziening aan de Beek en Daalselaan is uit dit beeldkwaliteitplan gelaten. Deze locatie zal in samenhang met een ruimtelijke visie op deze straat bekeken worden.

De uitgangspunten voor beeldkwaliteit gaan enerzijds in op de maximale uitbreidingsmogelijkheden wanneer een bestaand pand verbouwd wordt. Anderzijds wordt voor een aantal locaties ingegaan op de maximale ontwikkelmogelijkheden bij totale nieuwbouw.

De ontwikkellocaties waar het om gaat zijn:

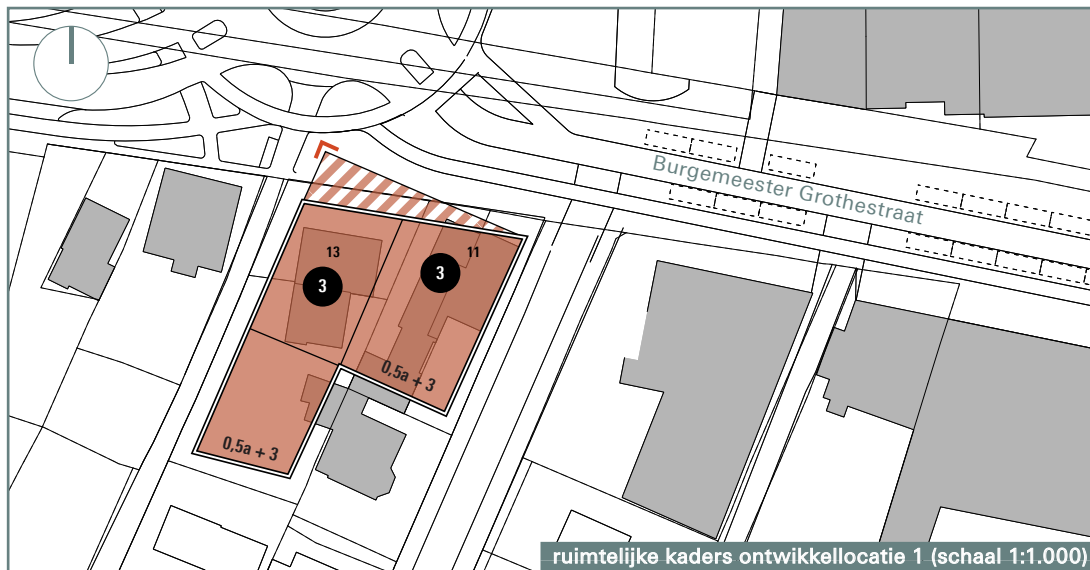
- Locatie 1: Burgemeester Grothestraat 11+13 (nieuwbouw)
- Locatie 2: Burgemeester Grothestraat 9 (verbouw)
- Locatie 3: Burgemeester Grothestraat 2-10 (verbouw)
- Locatie 4: Van Weedestraat 56-58 (verbouw + nieuwbouw)
- Locatie 5: Van Weedestraat 62 (verbouw + nieuwbouw)
- Locatie 6: Van Weedestraat 97 (verbouw)

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 1 (nieuwbouw)

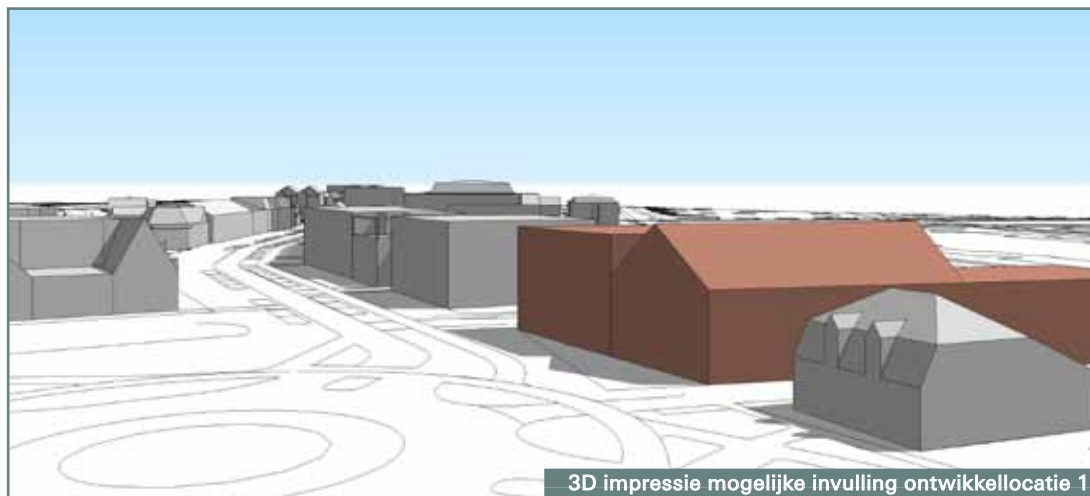
-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



beelden huidige situatie ontwikkellocatie 1



ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 1 (schaal 1:1.000)



3D impressie mogelijke invulling ontwikkellocatie 1

Locatie 1: Burgemeester Grothestraat 11 + 13 (nieuwbouw)

De twee vrijstaande panden op de hoek bij de rotonde vormen de overgang van de kleinschalige lintbebouwing aan de westzijde en de meer aaneengesloten bebouwing van de winkelstraat naar het oosten. Naar het westen is de bebouwing overwegend vrijstaand met een grote diversiteit aan bouwvolumes. De bebouwing is veelal één laag met een kap, heeft een lage goot, de materialisatie is divers en met de detaillering ontstaat een gevarieerd en rijk beeld. Naar het oosten begint de winkelstraat met hogere, meer aaneengesloten bebouwing. De bebouwing op de percelen 11 en 13 zal de overgang vormen tussen deze twee gebieden. Een bebouwingsaccent op perceel 13 kan de entree van de winkelstraat markeren.

Situering

- De locatie markeert de overgang van het historische lint naar de winkelstraat.
- De bebouwing positioneert en oriënteert zich nadrukkelijk naar de straat en entrees richten zich op de belangrijkste publieke ruimten.
- Voor de bebouwing is een maximale rooilijn aangegeven die ontstaat als de lijn van de voorgevels tussen de panden 9 en 15 wordt doorgetrokken.
- De entree van het winkelcentrum kan gemarkeerd worden door de winkelgevel van Burgemeester Grothestraat 13 aan het bestaande trottoir te plaatsen en daarboven twee lagen overheen te bouwen, tot 2,5 meter van de fietsstrook op de rotonde.

Massa en vorm

- De bebouwing draagt in massa zorg voor de geleidelijke overgang van het historische lint naar de winkelstraat.
- De bebouwing bestaat per perceel uit een eigen (aaneengebouwd) volume.

- De bouwhoogte is maximaal drie bouwlagen met of zonder kap.
- Aan de achterzijde is de bouwhoogte lager, ter bescherming van de aangrenzende percelen. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal $0,5 \times a + 3$ (waarbij a staat voor de afstand tot de perceelsgrens).

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialisering met voornamelijk baksteen afgestemd op de omgeving.
- Daken met gebakken pannen.
- Kleurgebruik op basis van authentieke (Hollandse) kleuren.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).








Relatie openbare ruimte

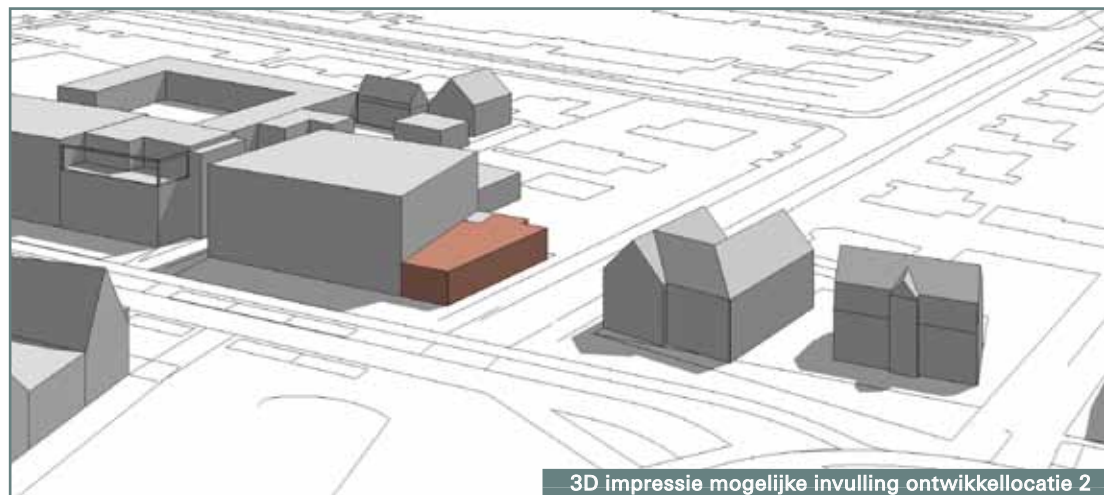
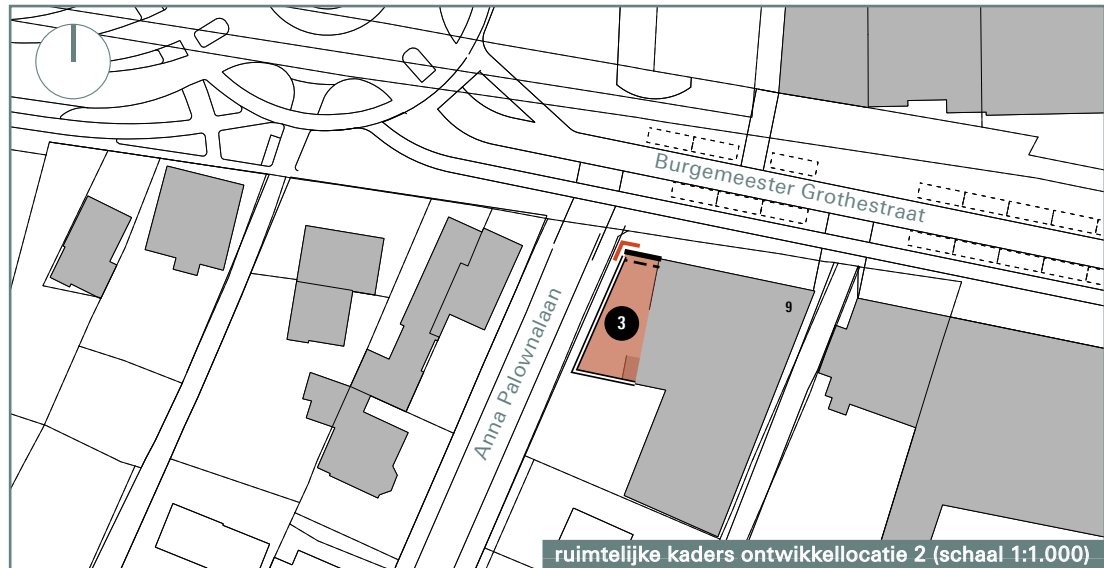
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).
- Aan de voorzijde zijn uitbreidingen niet toegestaan.

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 2 (nieuwbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



Locatie 2: Burgemeester Grothestraat 9 (verbouw)

De bebouwing op deze locatie vormt met haar drie volledige bouwlagen een fors volume. Door de geleding in de gevel, de positie van de openingen en de overhoekse ramen voegt het pand zich echter in de schaal van de straat. Door de positie van het gebouw is de ruimte tot perceel nummer 11, en daarmee de maat van de zijstraat, aan de brede kant. Een uitbouw aan de zijkant kan deze maat ruimtelijk versmallen.

Situering

- Het gebouw positioneert en oriënteert zich nadrukkelijk naar de winkelstraat.
- Bij verbouw is een maximale rooilijn aangegeven aan de zijde van de zijstraat, aan de zijde van de winkelstraat geldt de bestaande rooilijn.
- De entree van het gebouw richt zich op de winkelstraat.

Massa en vorm

- Bij verbouw heeft de uitbreiding een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen.
- Bij verbouw over één bouwlaag vormt de uitbouw een passende toevoeging op het hoofdvolume.
- Bij verbouw over twee of drie lagen dient zorg te worden gedragen voor behoud van het gebouw als hoofdvolume. De uitbreiding is geënt op de geleding van het bestaande pand en sluit hier in vorm, gevelindeling en detaillering op aan.
- Bij verbouw heeft de uitbreiding een plat dak in aansluiting op het bestaande pand.

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouw wordt de uitbreiding in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het bestaande pand.
- Bij verbouw wordt een zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) toegepast.








Relatie openbare ruimte

- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

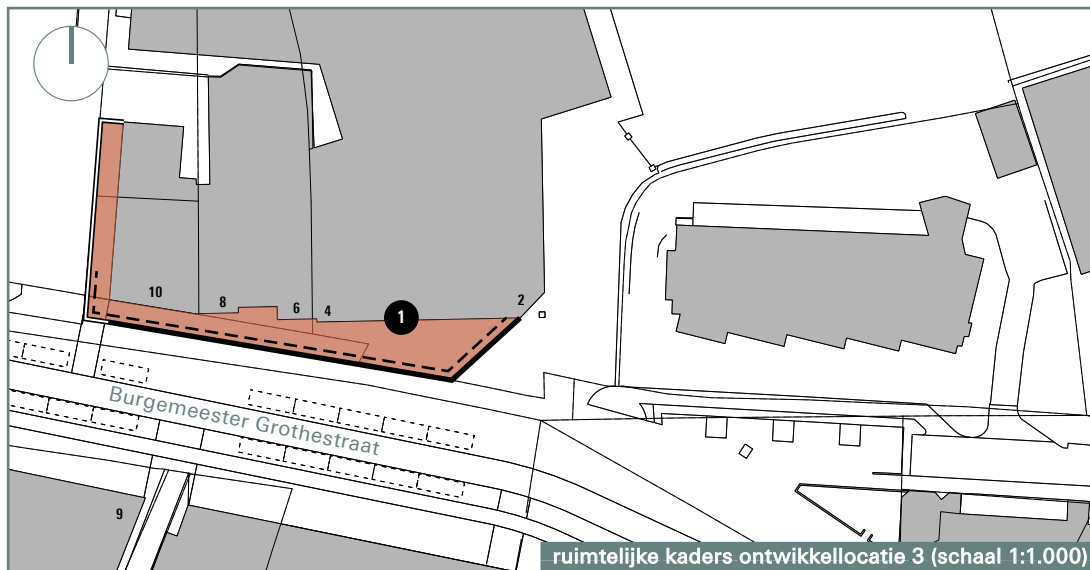
- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwvorm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 3 (nieuwbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



beelden huidige situatie ontwikkellocatie 3



ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 3 (schaal 1:1.000)



3D impressie mogelijke invulling ontwikkellocatie 3

Locatie 3: Burgemeester Grothestraat 2-12 (verbouw)

De bebouwing van de percelen 2-12 begeleidt en verbindt in massa en vorm de ruimte van de Burgemeester Grothestraat en de driehoekige pleinruimte ter hoogte van de Kleine Brinkweg. Doordat de gevels van de percelen 2-8 wijken en in het verlengde van het naastgelegen appartementengebouw liggen, opent de ruimte van de Burgemeester Grothestraat zich geleidelijk naar het plein. Deze bijzondere plek in de winkelstraat krijgt hierdoor een duidelijke positie. Door het wijken van de gevels is de historische (visuele) relatie vanuit en met de Korte Brinkweg nog steeds aanwezig.

De bebouwing van de percelen 2-12 bestaat uit drie verschillende eenheden. Een hoekpand uit de jaren dertig (perceel nummer 10-12). Daarnaast een recente invulling van een appartementengebouw met detailhandel en horacefuncties op de begane grond (percelen nummer 6 en 8). En tot slot is op de percelen nummer 2 en 4 een pand gerealiseerd als één architectonisch volume.

Situering

- Aan de zijde van de Burgemeester Grothestraat geldt een verplichte rooilijn voor alle panden zodat er langs de straat één continue lijn blijft bestaan.
- De entree van het gebouw richt zich op de winkelstraat.

Massa en vorm

- De uitbouw van de verschillende panden dient in samenhang ontworpen te worden. Dit betekent onder andere dat bouwhoogte en rooilijn gelijk dienen te zijn zodat geen onnodige sprongen in gevel en dakvlak ontstaan.

- De uitbreiding is geënt op de geleding van het bestaande pand en sluit hier in vorm op aan.
- De uitbreiding heeft een maximale bouwhoogte van één bouwlaag.

Kleur- en materiaalgebruik

- De uitbreiding wordt in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de bestaande panden of wijkt hier op een passende wijze vanaf.
- Bij de keus voor het kleur- en materiaalgebruik bij de verschillende panden vindt nadrukkelijk onderlinge afstemming plaats.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).

Relatie openbare ruimte

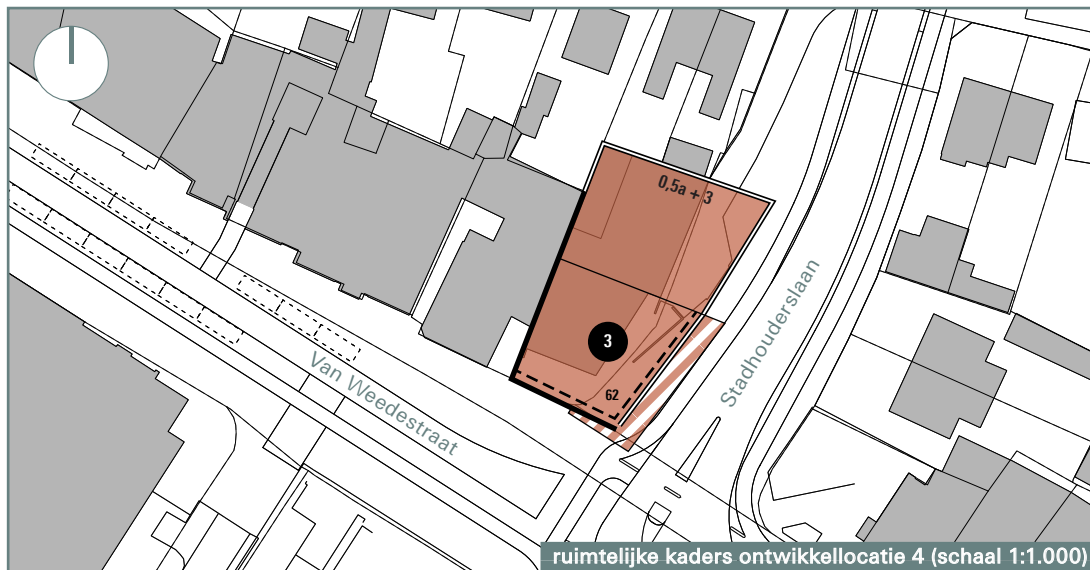
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 4 (nieuwbouw)

- maximale bouwvlak
- verplichte rooilijn
- maximale rooilijn
- oriëntatie voorgevel
- overkraging
- 3 maximaal aantal bouwlagen
- 7 architectonisch accent



ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 4 (schaal 1:1.000)



beelden huidige situatie ontwikkellocatie 4



3D impressie mogelijke invulling ontwikkellocatie 4

Locatie 4: Van Weedestraat 62 (ver- en nieuwbouw)

Het bestaande pand heeft een zeer specifiek bouwvolume waar, bij een eventuele aanbouw, zoveel mogelijk rekening mee moet worden gehouden. Door zowel aan de voor- en zijkant van het gebouw uit te bouwen kan een heel nieuw gezicht naar de openbare ruimte worden gecreeërd. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande rooilijnen uit de omgeving.

Volledige nieuwbouw van deze locatie continueert de bebouwingswand aan de Van Weedestraat en biedt de pleinruimte een ruimtelijk kader. De bebouwing kan zich dan zowel op de Van Weedestraat oriënteren als op de Stadhouderslaan. In de nieuwe gevel kan met symmetrie worden gereageerd op de opzet van de aan de overzijde gelegen Lindenhof.

Situering

- Het gebouw positioneert en oriënteert zich naar de winkelstraat en vormt aan de achterzijde een zorgvuldige overgang naar de woningbouw.
- Het gebouw vormt de begeleiding van de Van Weedestraat maar heeft tevens een duidelijk gezicht naar de Stadhouderslaan.
- Aan de zijde van de Stadhouderslaan is een maximale rooilijn aangegeven, de rooilijn aan de zijde van de Van Weedestraat ligt vast.
- De hoek aan de Stadhouderslaan kan gemarkeerd worden door de tweede en eventueel derde bouwlaag maximaal 3 meter over het trottoir te laten uitkragen.

Massa en vorm

- De bebouwing houdt bij verbouw zoveel mogelijk rekening met de opzet van het bestaande gebouw.
- De bebouwing heeft (bij nieuwbouw) een traditionele hoofdopzet die in horizontale richting geleed kan worden in ongelijke delen met gevelbreed-

tes tussen 12,5 en 25,0 meter of kan als één pand ontworpen worden.

- Bij een gelede gevel zijn de afzonderlijke bouwdelen door gevelindeling, rooilijn en/of materialisatie herkenbaar zijn.
- De bebouwing aan de Van Weedestraat heeft een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen met of zonder kap, naar de achterzijde neemt de bebouwing af naar een bouwhoogte van maximaal $0,5 \times a + 3$ (waarbij a staat voor de afstand tot de perceelsgrens).

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialisering met voornamelijk baksteen afgestemd op de omgeving.
- Daken met gebakken pannen.
- Kleurgebruik op basis van authentieke (Hollandse) kleuren.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).








Relatie openbare ruimte

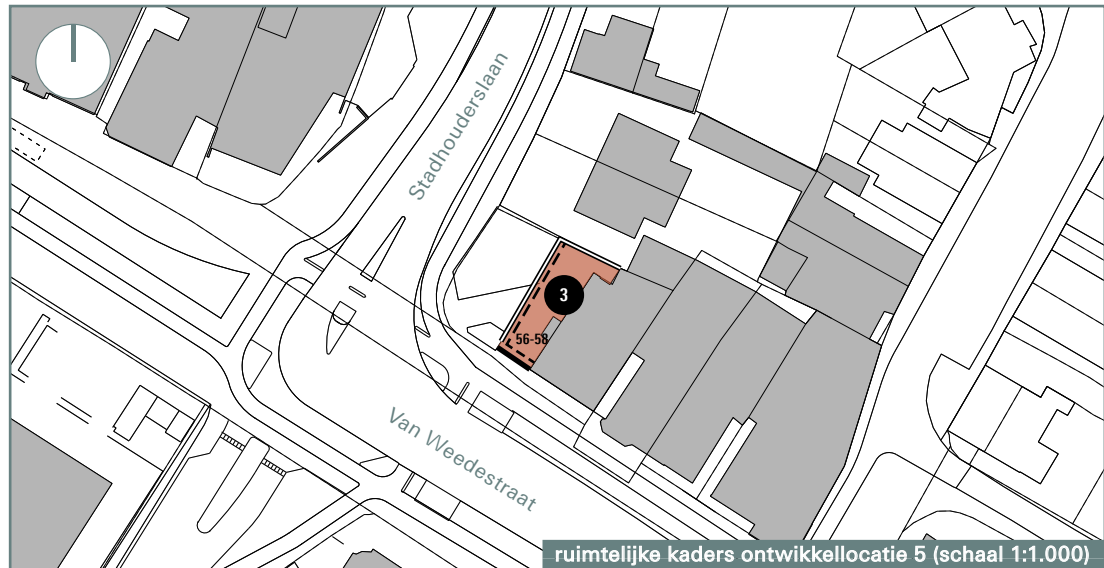
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 5 (verbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 5 (schaal 1:1.000)



beelden huidige situatie ontwikkellocatie 5



3D impressie mogelijke verbouw locatie 5

Locatie 5: Van Weedestraat 56-58 (verbouw)

De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een vierde bouwlaag in de kap. De dubbele kap ligt evenwijdig aan de Van Weedestraat waardoor het gebouw, versterkt door de situering van de balkons, geen relatie heeft met de Van Weedestraat maar zich zijdelings oriënteert op de Stadhouderslaan. Door de positie van het gebouw is de ruimte tot de bebouwing aan de overzijde van de Stadhouderslaan relatief breed. Er valt hier als het ware een 'gat' in de twee delen van de Van Weedestraat. Door het toevoegen van een aanbouw kan dit 'gat' verkleind worden.

Situering

- Het 'gat' in de de Van Weedestraat wordt zoveel mogelijk verkleind.
- Aan de zijde van de Stadhouderslaan geldt een maximale rooilijn, geënt op de naastgelegen woning.
- De entree van het gebouw richt zich in eerste instantie op de winkelstraat en in tweede instantie op de Stadhouderslaan.

Massa en vorm

- De uitbreiding is geënt op de geleding van het bestaande pand en sluit hier in vorm op aan.
- De uitbreiding heeft een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen met of zonder kap die aansluit op de geleding van het gebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- De uitbreiding wordt in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het bestaande pand of wijkt hier op een passende wijze vanaf.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).








Relatie openbare ruimte

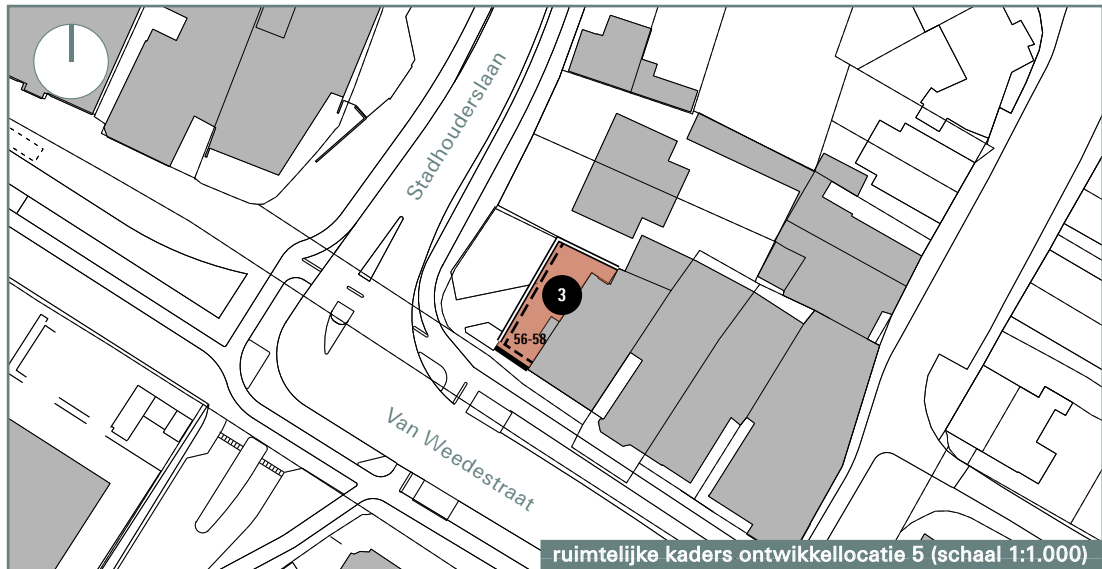
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 5 (nieuwbouw)

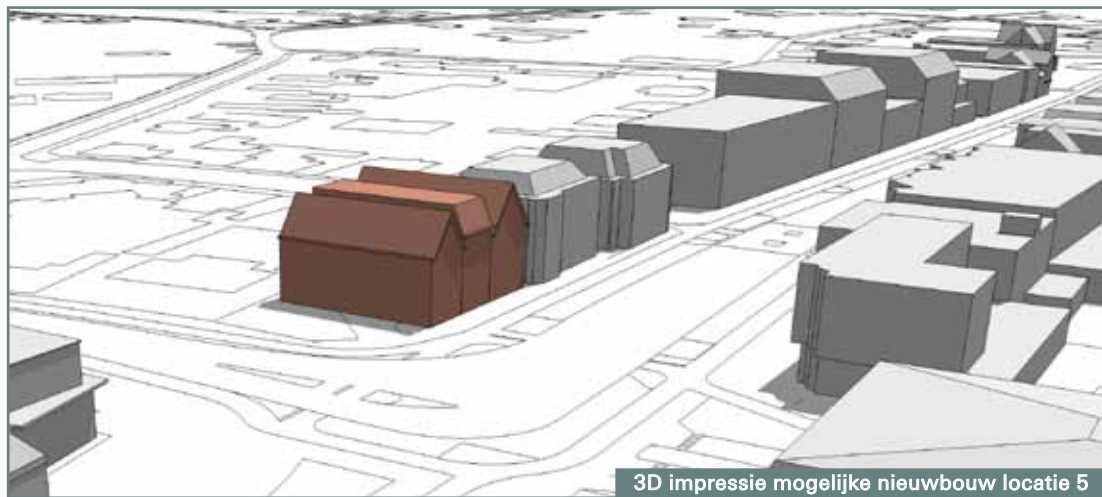
-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 5 (schaal 1:1.000)



beelden huidige situatie ontwikkellocatie 5



3D impressie mogelijke nieuwbouw locatie 5

Locatie 5: Van Weedestraat 56-58 (nieuwbouw)

Situering

- Het 'gat' in de Van Weedestraat wordt zoveel mogelijk verkleind.
- Het gebouw positioneert en oriënteert zich nadrukkelijk naar de winkelstraat.
- Het gebouw vormt de begeleiding van de Van Weedestraat maar heeft tevens een duidelijk gezicht naar de Stadhouderslaan.
- Aan de zijde van de Stadhouderslaan is een maximale rooilijn aangegeven, de rooilijn aan de zijde van de Van Weedestraat ligt vast.
- De entree van het gebouw richt zich in eerste instantie op de winkelstraat en in tweede instantie op de Stadhouderslaan.

Massa en vorm

- De nieuwbouw aan de Van Weedestraat heeft een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen, bij voorkeur met kap.
- De bebouwing is een (gelede) massa met een traditionele hoofdopzet die aansluit op de wisselende korrelgrootte langs de straat.
- De bebouwing kan in horizontale richting geleded worden in ongelijke delen met gevelbreedtes tussen 12,5 en 25,0 meter of kan als één pand ontworpen worden.
- Bij een gelede gevel zijn de afzonderlijke bouwdelen door gevelindeling, rooilijn en/of materialisatie herkenbaar zijn.
- De goothoogte van de nieuwbouw kan licht verspringen tussen de verschillende afzonderlijke bouwdelen.
- Bij kappen wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de beëindiging van de kap op de zijgevel; dit is integraal onderdeel van het ontwerp.
- Op de hoek Van Weedestraat/Stadhouderslaan kan de nieuwbouw een architectonisch accent (erker, groot raam, torentje, enz.) hebben.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialisering met voornamelijk baksteen afgestemd op de omgeving.
- Daken met gebakken pannen.
- De materialisering en nuances hierin accentueren de geleiding van de gevel aan de Van Weedestraat.
- Kleurgebruik op basis van authentieke (Hollandse) kleuren.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).








Relatie openbare ruimte

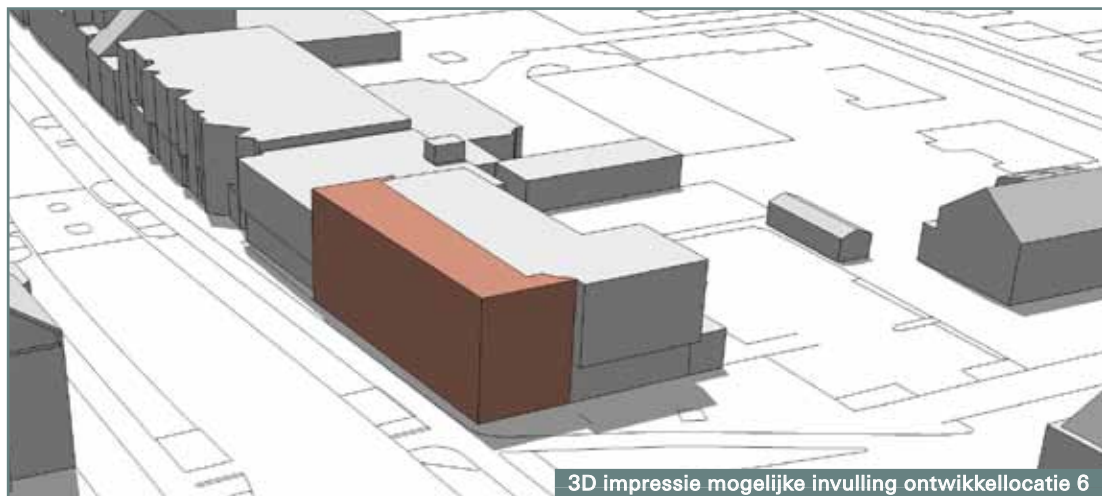
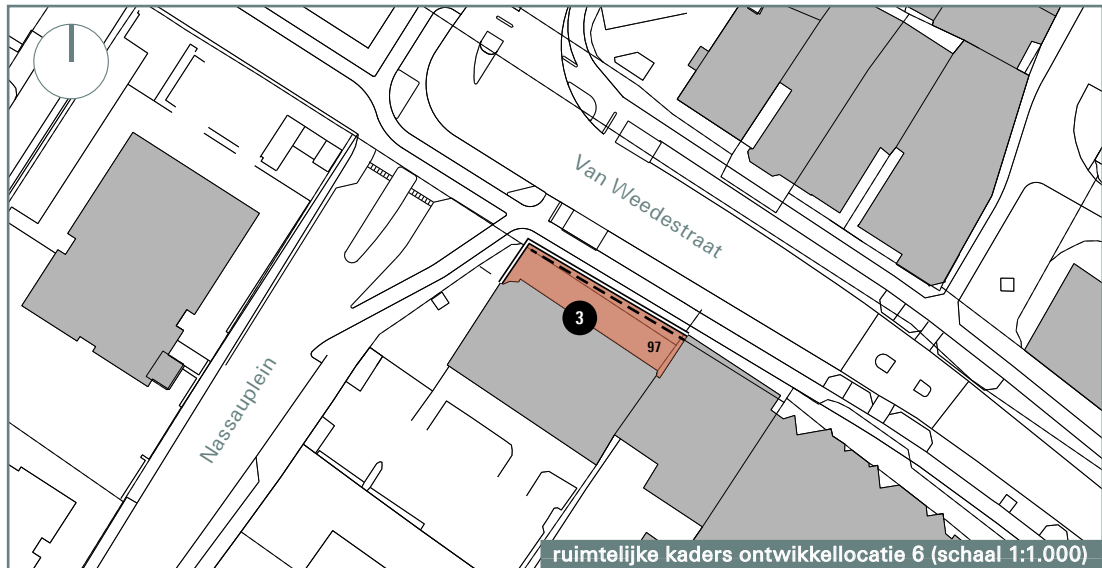
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwvorm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.³

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 6 (nieuwbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



Locatie 6: Van Weedestraat 97 (verbouw)

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen waarbij de begane grondlaag terugligt ten opzichte van de gevel. Ten opzichte van de overige bebouwing aan de winkelstraat ligt het gebouw behoorlijk terug waardoor de conitune lijn van de Van Weedestraat wordt doorbroken. Mede door de positie en de bouwhoogte van de overige bebouwing rond het kruispunt Van Weedestraat - Nassauplantsoen / Vrijheidslaan is er weinig sprake van ruimtelijke samenhang.

Een eventuele uitbouw over drie bouwlagen kan het gebouw weer meer aan de straat positioneren en in gevelopbouw beter laten aansluiten op de maat en schaal van de winkelstraat.

Situering

- Bij verbouw positioneert en oriënteert de uitbouw zich nadrukkelijk naar de winkelstraat.
- Bij verbouw zorgt een uitbreiding over drie volledige lagen voor behoud van het gebouw als hoofdvolume.
- Aan de zijde van de Van Weedestraat geldt een vaste rooilijn.
- De entree van het gebouw richt zich op de winkelstraat.

Massa en vorm

- Bij verbouw heeft de uitbreiding een bouwhoogte van drie bouwlagen.
- Bij verbouw over drie bouwlagen blijft het gebouw als hoofdvolume behouden.
- Bij verbouw over drie bouwlagen is de bebouwing in horizontale richting geleed in gevels met een breedte tussen de 12,5 en 25,0 meter, waarbij de afzonderlijke bouwdelen door gevelindeling, rooilijn en/of materialisatie herkenbaar zijn.

- Bij verbouw over drie bouwlagen heeft de uitbreiding een plat dak in aansluiting op het bestaande pand.

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouw wordt de uitbreiding in kleur- en materiaalgebruik enerzijds afgestemd op het bestaande pand maar wordt anderzijds aansluiting gezocht bij de Van Weedestraat.
- Bij verbouw wordt een zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) toegepast.








Relatie openbare ruimte

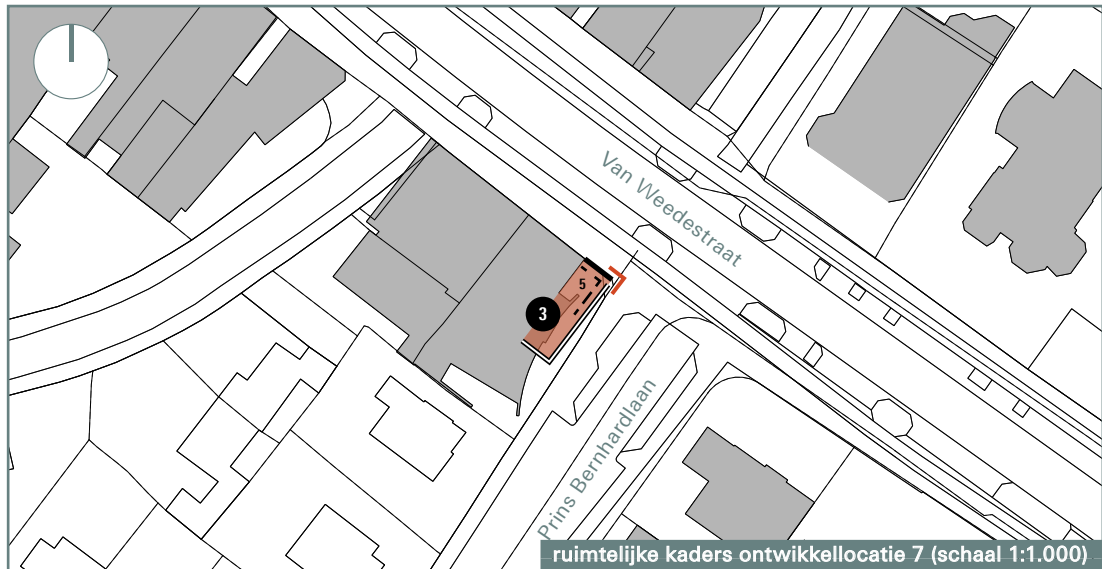
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 7 (verbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



Locatie 7: Van Weedestraat 5 (verbouw)

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft door het materiaalgebruik, de detaillering en de vormgeving een eigen karakter. Het gebouw heeft een open, transparante plint en een zeer gesloten bovenbouw. Aan de westzijde van het pand, langs de Prins Bernhardstraat, is een éénlaagse uitbouw gerealiseerd. In vorm, materiaal en detaillering wijkt deze uitbouw sterk af van het hoofdgebouw. Door de positie van het gebouw en de geringe hoogte van de uitbouw is de ruimte tot perceel 3, en daarmee de maat van de zijstraat, aan de brede kant.

Situering

- Het gebouw positioneert en oriënteert zich nadrukkelijk naar de winkelstraat. Eventuele woningen op de verdieping kunnen zich ook oriënteren naar de zijstraat.
- Bij verbouw zorgt een uitbreiding over drie volledige lagen voor behoud van het gebouw als hoofdvolume.
- Bij verbouw wordt de afstand tot perceel nummer 3 verkleind waardoor een smallere zijstraat ontstaat.
- Bij verbouw is een maximale rooilijn aangegeven aan de zijde van de zijstraat, aan de zijde van de winkelstraat geldt de huidige rooilijn.
- De entree van het gebouw richt zich op de winkelstraat.

Massa en vorm

- Bij verbouw heeft de uitbreiding een bouwhoogte van drie bouwlagen zodat het gebouw als hoofdvolume behouden blijft.
- Bij verbouw is de uitbreiding geënt op de geleding van het bestaande pand en sluit hier in vorm, gevelindeling en detaillering op aan.
- Bij verbouw heeft de uitbreiding een plat dak in aansluiting op het

bestaande pand.

- Op de hoek Van Weedestraat/Prins Bernhardlaan kan de uitbouw een architectonisch accent (erker, groot raam, torentje, enz.) hebben.

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouw wordt de uitbreiding in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het bestaande pand.
- Bij verbouw wordt een zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) toegepast.








Relatie openbare ruimte

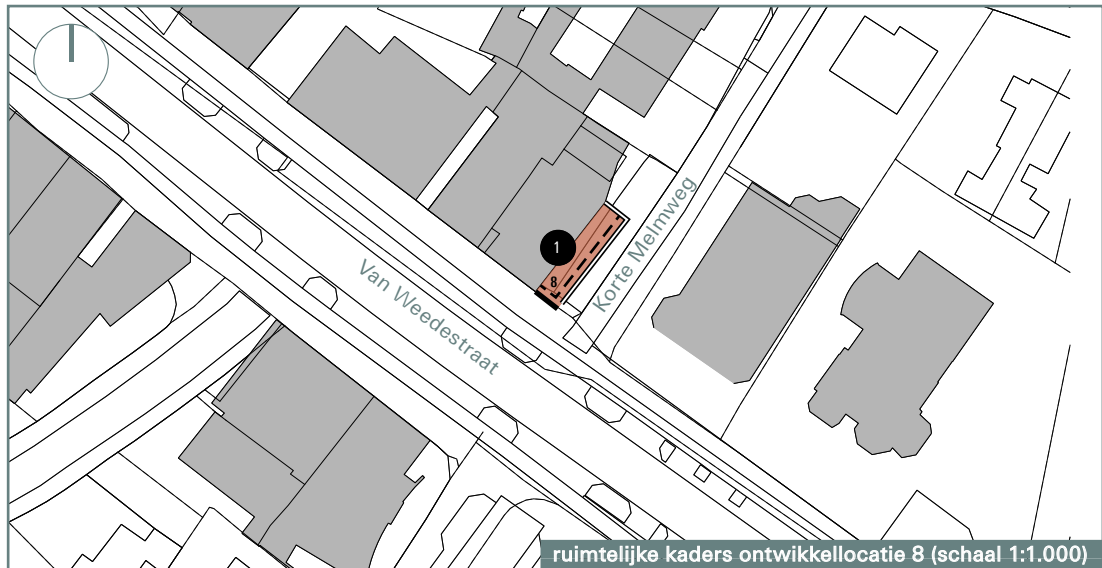
- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormtaal: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwworm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Ruimtelijke kaders ontwikkellocatie 8 (nieuwbouw)

-  maximale bouwvlak
-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  oriëntatie voorgevel
-  overkraging
-  maximaal aantal bouwlagen
-  architectonisch accent



Locatie 8: Van Weedestraat 8 (verbouw)

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap en heeft een villa-achtige uitstraling. Het gebouw heeft op de hoek Van Weedestraat / Korte Melmweg een duidelijke beeindiging door het dakoverstek. Ook op de begane grond heeft het gebouw met het overhoekse kozijn in de winkelpui een duidelijke beeindiging. De huidige zijgevel ligt in de rooilijn van de achterliggende woonstraat.

Situering

- Het gebouw positioneert en oriënteert zich nadrukkelijk naar de winkelstraat.
- Bij verbouw heeft de uitbouw een overhoekse vormgeving met in eerste instantie een oriëntatie op de winkelstraat en in tweede instantie naar de zijstraat.
- Bij verbouw zorgt een uitbreiding over één bouwlaag voor een echte toevoeging aan het hoofdvolume.
- Bij verbouw is een maximale rooilijn aangegeven aan de zijde van de zijstraat, aan de zijde van de winkelstraat geldt de huidige rooilijn.
- De entree van het gebouw richt zich op de winkelstraat.

Massa en vorm

- De uitbreiding is geënt op de geleding van het bestaande pand en sluit hier in vorm op aan.
- De uitbreiding heeft een maximale bouwhoogte van één bouwlaag met een plat dak dat aansluit op de begane grond van het hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

- De uitbreiding wordt in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de (nieuwe) winkelpui van het bestaande pand en vormt hier in kleur- en materiaal een eenheid mee.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).

Relatie openbare ruimte

- De openbare ruimte is een volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen.
- De bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte (passende vormen: etalage, stoep).

Overige randvoorwaarden

- Reclamevoering aan gevels volgens 'Soest – Van Weedestraat, Gevel- en Reclamebeleid'.
- Luifels worden alleen toegepast wanneer deze de gebouwvorm als geheel versterken; luifels zijn altijd ondergeschikt aan de architectuur van het pand en zijn zorgvuldig gedetailleerd.

Colofon

Gemeente Soest
April 2012