

Soesterberg Noord | stedenbouwkundige visie

Transformatie van een gemengd bedrijventerrein aan de rand van het dorp naar een aantrekkelijk woon-werkgebied in de dorpskern van Soesterberg

EINDRAPPORT

1 maart 2016

Park Vliegbasis Soesterberg



Batenburgweg

Schooldwarsweg

Postweg

Postdwarsweg

Veldhuusdijk
Montgomeryweg

Stenderingweg

Amersfoortsestraat (N237)

Koppenlaan

Soesterberg

Rademakerstraat

Soesterberg Noord | stedenbouwkundige visie

Transformatie van een gemengd bedrijventerrein aan de rand van het dorp naar een aantrekkelijk woon-werkgebied in de dorpskern van Soesterberg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Planproces	5
1.4 Achtergronden	6
1.5 Leeswijzer	7

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Historische onderlegger	9
2.2 Investerings in het raamwerk	11
2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	13

3 Visie op hoofdlijnen

3.1 Toekomstperspectief	15
3.2 Ruimte voor wonen en werken	17

4 Inspiraties

4.1 Lanen en sorties	21
4.2 Dwarswegen	23
4.3 Binnenterreinen	25
4.4 Accenten	27

5 Stedenbouwkundige uitwerking

5.1 Verkavelingsmodel	29
5.2 Bouwen met blokken	29
5.3 Woningbouwprogramma	29
- ontwikkellocatie 1 (noord)	31
- ontwikkellocatie 2 (midden)	33
- ontwikkellocatie 3 (zuid)	35

Colofon	45
---------	----



Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein Soesterberg Noord ligt tussen de Amersfoortsestraat (N237) en de toekomstige woningbouwlocatie aan de rand van Park Vliegbasis Soesterberg. Het gebied zal de komende jaren stapsgewijs worden omgevormd. Het transformeert van een relatief geïsoleerd gelegen, gemengde werklocatie aan de rand van het dorp, naar een aantrekkelijk dorpsgebied met minder bedrijven en meer ruimte voor wonen. Hierdoor - en door de verdiepte aanleg van de Amersfoortsestraat (N237) - gaat het gebied onderdeel uit maken van de dorpskern van Soesterberg. Zo vormt Soesterberg Noord straks een schakel tussen het dorp en het park, dat wordt ingericht als natuur- en recreatiegebied.

De transformatie van Soesterberg Noord zal per bedrijfsperceel worden uitgevoerd. Op een aantal locaties jaagt de gemeente Soest verplaatsing van bedrijven actief aan. Op andere plekken nemen grondeigenaren en/of marktpartijen het initiatief. Woningbouw kan pas worden gerealiseerd nadat een bedrijfskavel is vrijgekomen en de daar eventueel aanwezige milieuhinder is gesaneerd. Blok voor blok verandert het karakter zo van een gemengd bedrijventerrein naar een aantrekkelijk dorpsgebied met ruimte voor wonen en werken.

1.2 Doel

De voorliggende Stedenbouwkundige Visie Soesterberg Noord maakt duidelijk wat de gemeentelijke ambities zijn voor het gebied. De visie schetst een wervend toekomstperspectief voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Soesterberg Noord in de komende jaren. De gemeentelijke ambities zijn op hoofdlijnen vastgelegd in een bijbehorend toekomstbeeld. Samen met bewoners, ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelende (markt)partijen, die ook zelf investeren in het gebied, wordt toegewerkt naar dit toekomstbeeld voor Soesterberg Noord.

1.3 Planproces

De visie is opgesteld door bureau Terra Incognita uit Utrecht in opdracht van de gemeente Soest. De tussenresultaten zijn afgestemd met de project- en stuurgroep Soesterberg Noord en zijn besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest. Het voorliggende visiedocument wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan Soesterberg Noord. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf mei tot juli 2015 ter inzage gelegen. In april en juni zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, ondernemers en belanghebbenden.

1.4 Achtergronden

Voor Soesterberg en Soesterberg Noord zijn de afgelopen jaren diverse plannen gemaakt. Zo werd in 2009 het Masterplan Soesterberg opgesteld (Riek Bakker Advies BV, april 2009), waarin de “aanpak van het verrommelde bedrijventerrein” en “vermindering van de barrièrewerking” als belangrijkste uitgangspunten zijn genoemd. De voorgestelde ingrepen moeten leiden tot een gefaseerde herstructurering van het gebied.

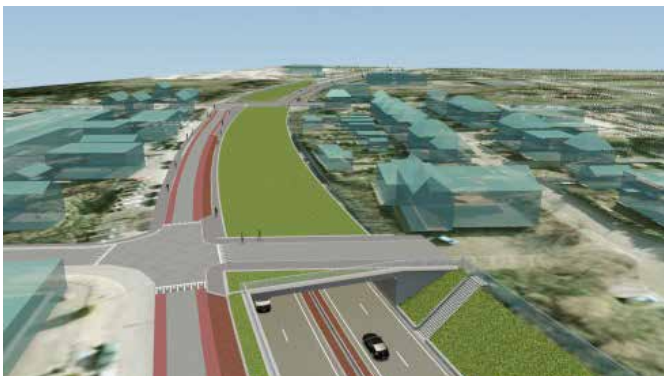
Een jaar later verscheen het Werkboek Masterplan Soesterberg (BGSV, april 2010), waarin voor vier deelgebieden (module A t/m D) verbeeldingen zijn gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw op het bedrijventerrein. Qua fasering is daarbij prioriteit gelegd bij het meest oostelijk gelegen deelgebied (kamer 1).

Eind 2010 werd de Uitwerking Masterplan Soesterberg (BVR, oktober 2010) vastgesteld. Voor Soesterberg Noord zijn daarin enkele verkavelingsstudies opgenomen voor woningbouw in het gebied (Plandeel A t/m E). Deze studies geven een indruk van de ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsmogelijkheden om het bedrijventerrein te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied.

In 2011 werd in opdracht van de provincie Utrecht een Plan van Aanpak opgesteld voor de sorties langs de Amersfoortseweg (Parklaan, september 2011). Ook voor de sorties in Soesterberg Noord (Vak 14 Noord) werden ontwerpuitgangspunten geformuleerd, die zich vooral richten op herstel van het oude laankarakter langs de historische wegenstructuur op het bedrijventerrein.

Ondertussen werden de plannen voor een verdiepte ligging van de N237 concreet. Het definitieve plan verscheen in 2012 (Grontmij, augustus 2012). Met de uitvoering van de verdiept aangelegde weg is eind 2015 gestart. Soesterberg Noord krijgt hierdoor twee nieuwe ontsluitingswegen - één aan de oost- en één aan de westkant van het gebied - en ongelijkvloerse overgangen voor fietsers en bestemmingsverkeer richting het dorpshart.

Eind 2013 ondertekenden de toenmalige wethouder van de gemeente Soest en enkele bedrijfseigenaren in Soesterberg Noord een intentieovereenkomst voor verplaatsing van hun bedrijfspand. Met het vrijkomen van de eerste bedrijfspercelen kan de uitvoering na enkele jaren van planvorming van start gaan.



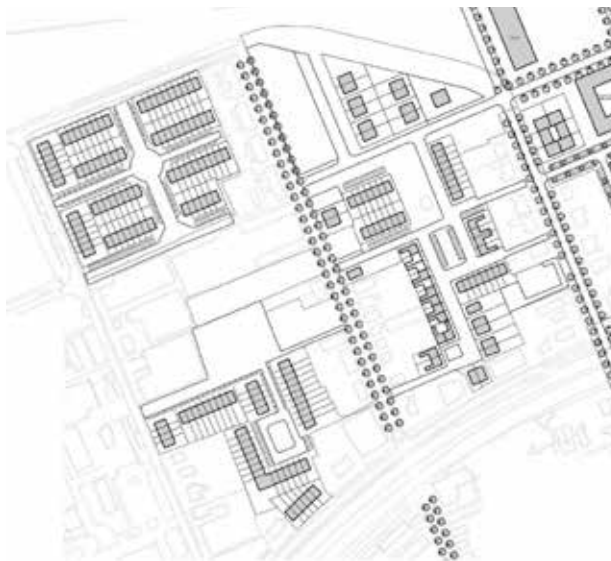
Impressie verdiepte ligging N237 (bron: VHB-KWS Infra BV)



Uitwerking Masterplan Soesterberg - plankaart (oktober 2010)



Werkboek Masterplan Soesterberg (april 2010)



Uitwerking Masterplan Soesterberg - verkavelingsstudie (2010)

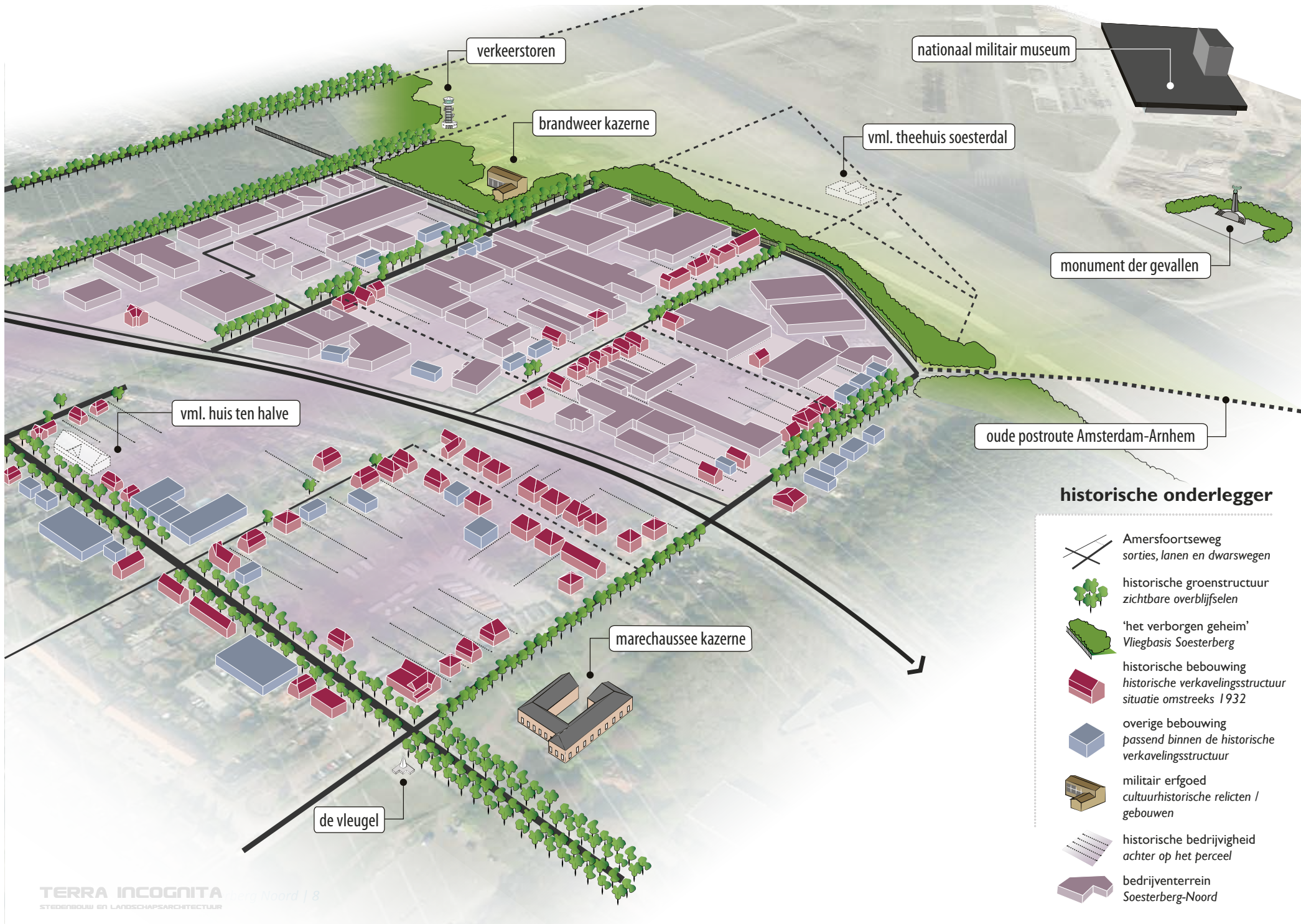
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt de ruimtelijke analyse van Soesterberg Noord beschreven in hoofdstuk 2. De historische onderlegger, de investeringen in het raamwerk en de reeds geplande ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied komen daarbij achtereenvolgens aan bod.

Daarna wordt de visie op hoofdlijnen gepresenteerd in hoofdstuk 3. Deze visie geeft aan hoe het gebied in de komende jaren kan transformeren van een gemengd bedrijventerrein naar een aantrekkelijk dorpsgebied met ruimte voor wonen en werken.

De visie op hoofdlijnen wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt voor vier karakteristieke deelgebieden in Soesterberg Noord: lanen en sorties, dwarswegen, binnenterreinen en accenten. Deze stedenbouwkundige uitwerking beperkt zich tot het meest oostelijk gelegen deelgebied (kamer 1).

In hoofdstuk 5 is voor kamer 1 een verkavelingsmodel uitgewerkt. Aan de hand van deze indicatieve invulling met woningbouw wordt een zo realistisch mogelijke inschatting gegeven van de nieuwbouwprogramma's die op de verschillende ontwikkellocaties gerealiseerd kunnen worden.



Hoofdstuk 2

Ruimtelijke analyse

2.1 Historische onderlegger

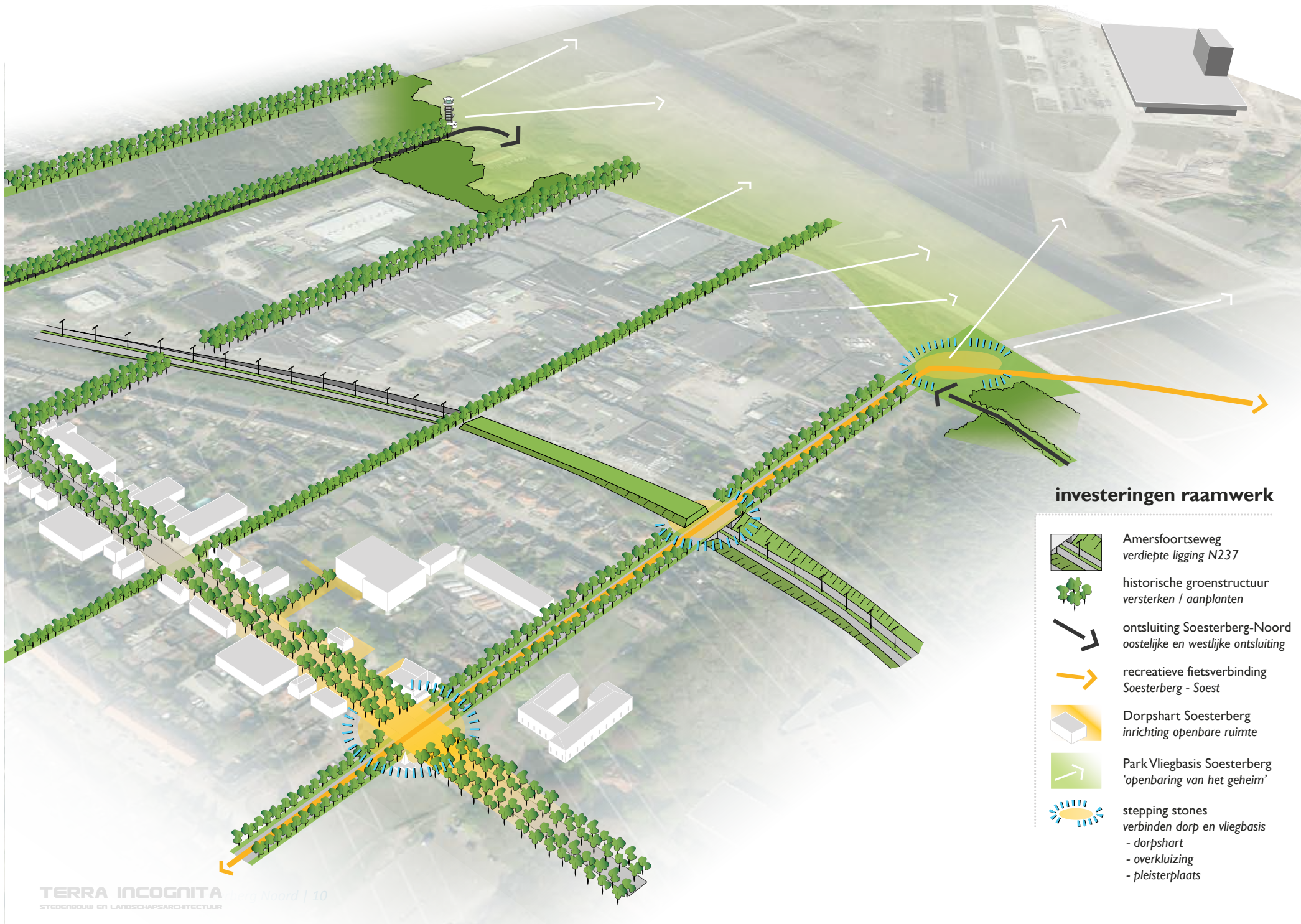
Het bedrijventerrein Soesterberg Noord ligt op een vanuit historisch oogpunt bijzondere plek. Het gebied maakt onderdeel uit van de eeuwenoude vakkenstructuur langs de Amersfoortseweg. Deze historische weg is vanaf 1652 aangelegd tussen Utrecht en Amersfoort naar een ontwerp van Jacob van Campen. Langs de weg zijn volgens een regelmatig patroon vakken uitgezet met een standaardbreedte van 100 roede (376 meter). De vakken werden van elkaar gescheiden door sorties, twee aarden wallen met eiken(hak)hout er bovenop en een eikenlaan tussen de wallen. Deze sorties gaven toegang tot de achterliggende heidevelden en bosgebieden. Ook halverwege werden paden aangelegd. Zo is een uitermate strak verkavelingspatroon ontstaan.

In Soesterberg Noord zijn de huidige Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Sterrenbergweg oorspronkelijke sorties. De Postweg is van oorsprong een pad dat halverwege deze sorties werd aangelegd. De naam Postweg verwijst daarbij naar de 17^e eeuwse postroute die door het gebied heeft gelopen. Deze route verbond Amsterdam met Arnhem. Soesterberg lag precies halverwege dit traject. De naam van de voormalige herberg 'Huis ten Halve' verwijst hier naar.

De afgelopen eeuw heeft het gebied ten noorden van Soesterberg een belangrijke functie gehad als vliegbasis. Oorspronkelijk was het een burgervliegveld. Vanaf 1913 tot 2008 is het in gebruik geweest als militaire vliegbasis. Diverse gebouwen in het gebied verwijzen nog naar de militaire geschiedenis, zoals de verkeerstoren, de brandweerkazerne en de marechausseekazerne.

Langs de sorties en paden stonden oorspronkelijk slechts enkele huisjes. Het gebied daartussen was in gebruik als bouwland en werd ontsloten via een stelsel van dwarswegen. Na de aanleg van de militaire vliegbasis in 1913 begon men langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg meer huizen te bouwen. Vanaf de jaren '60 is achter deze woningen ook bedrijfsbebouwing ontwikkeld. Na de aanleg van de provinciale weg (N237) in 1972 werd Soesterberg Noord bestemd als bedrijventerrein.

De militaire vliegbasis is jarenlang verboden terrein geweest, maar eind 2014 is het terrein geopend voor het publiek. Op Park Vliegbasis Soesterberg bevindt zich nu o.a. het Nationaal Militair Museum. Het park wordt ingericht als een omvangrijk natuur- en recreatiegebied.



investerings raamwerk



Amersfoortseweg
verdiepte ligging N237



historische groenstructuur
versterken / aanplanten



ontsluiting Soesterberg-Noord
oostelijke en westelijke ontsluiting



recreatieve fietsverbinding
Soesterberg - Soest



Dorpshart Soesterberg
inrichting openbare ruimte



Park Vliegbasis Soesterberg
'openbaring van het geheim'



stepping stones
verbinden dorp en vliegbasis
- dorpshart
- overkluizing
- pleisterplaats

2.2 Investerings in het raamwerk

Om de barrièrewerking van de N237 op te heffen in Soesterberg - en zodoende de verbinding tussen het dorp en de voormalige vliegbasis te versterken - wordt de N237 verdiept aangelegd. Tussen de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt de verdiepte weg voorzien van een overkluizing. Voor het autoverkeer en de busverbinding naar Soesterberg Noord en de nieuwe woonwijk op de voormalige vliegbasis worden twee nieuwe wegen aangelegd vanaf de oost- en westkant van het gebied.

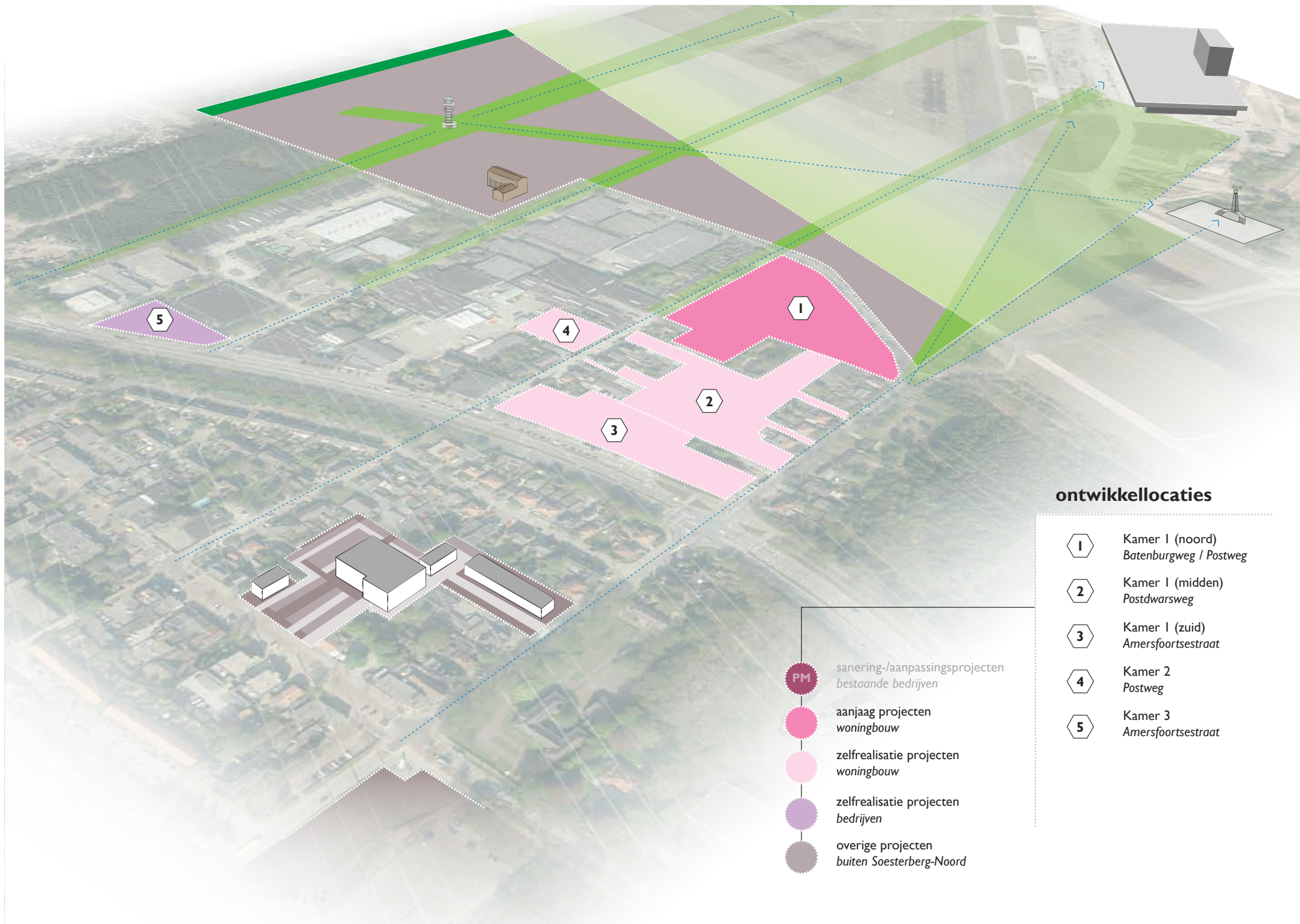
Over de verdiepte N237 komen aantrekkelijke verbindingen voor fietsers en lokaal bestemmingsverkeer, via de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg, richting het dorpshart. Langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt tevens een recreatieve fietsverbinding aangelegd tussen Zeist, Soesterberg en Soest.

De wegprofielen, beplanting en groenstructuur langs de wegen in Soesterberg Noord worden eveneens aangepakt. Het streven is om de sorties in het gebied, de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Sterrenbergweg, te voorzien van een duidelijke bomenstructuur met een bomenrij aan beide zijden van de weg. De Postweg wordt als laanstructuur begeleid met een enkele bomenrij.

Behoud van de bestaande bomen vormt daarbij het uitgangspunt.

De belangrijkste verbinding tussen Park Vliegbasis Soesterberg en het dorpshart van Soesterberg loopt straks via de Veldmaarschalk Montgomeryweg, zowel voor recreatieve fietsers uit de regio als voor lokaal bestemmingsverkeer. Deze lijn zal worden begeleid door een aantal 'stepping stones' die strategisch worden ingevuld: de pleisterplaats, de overkluizing en het dorpshart.

De stepping stone bij het dorpshart wordt bij het kruispunt met de Rademakerstraat ontwikkeld door een centrumfunctie waar alle voorzieningen van het dorp worden geconcentreerd, zoals winkels, horeca, bibliotheek, parkeren en andere sociaal-culturele en commerciële voorzieningen. Op de kop van de verbindingslijn tussen het dorpshart en het park is een pleisterplaats geprojecteerd. Doelstelling van de pleisterplaats is dat het een aantrekkelijke verblijfsplek is voor een combinatie van een bezoek aan de vliegbasis en aan het dorp. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor een horecavoorziening, een fraai terras met uitzicht over het park en een avontuurlijke speeltuin in het bos. Voor de stepping stone op de overkluizing wordt nog naar een geschikte invulling gezocht.



2.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

In en rondom Soesterberg Noord vinden de nodige ruimtelijke ontwikkelingen plaats, die er bij elkaar voor zorgen dat de positionering van het gebied de komende jaren zal veranderen.

In december 2014 opende Park Vliegbasis Soesterberg, een 380 hectare groot natuur- en recreatiegebied op het voormalige militaire vliegbasisterrein, haar poorten voor het publiek. Bezoekers van het park kunnen genieten van het weidse uitzicht vanaf de voormalige landingsbaan en van de bijzondere natuur. Fiets- en wandelroutes leiden langs zichtbare herinneringen uit het militaire verleden, zoals munitiedepots, bunkers en shelters waar vroeger straaljagers in geparkeerd werden. Onderdeel van het park is het Nationaal Militair Museum, een indrukwekkend gebouw met een spectaculair dak van 110x250 meter en 13 meter hoge glazen buitenwanden.

Aan de zuidrand van het park wordt in de toekomst een nieuwe woonwijk ontwikkeld waar in totaal circa 350 woningen worden gebouwd. Deze woonwijk grenst aan Soesterberg Noord. De wijk wordt via een stelsel van brede groenstroken, recreatieve routes, royale zichtassen, lanen en sorties verbonden met het park op de voormalige vliegbasis en met de dorpskern van Soesterberg.

De transformatie in Soesterberg Noord zelf zal gefaseerd plaatsvinden. Er wordt gestart in kamer 1. Op een aantal strategische plekken jaagt de gemeente Soest daarbij verplaatsing van bedrijven actief aan. Zo zijn de gronden en gebouwen van enkele bedrijven aan de noordrand van het gebied reeds aangekocht (locatie 1). Naast deze zogenaamde ‘aanjaagprojecten’ (waarvoor de gemeente het initiatief neemt) zijn er ook ‘zelfrealisatie projecten’ voorzien, waar particuliere eigenaren en initiatiefnemers zelf plannen kunnen ontwikkelen voor de (her)-ontwikkeling van hun eigen terrein. Hierbij vindt overleg plaats om te komen tot bedrijfsverplaatsing of milieumaatregelen. Dergelijke initiatieven zijn o.a. voorzien voor enkele locaties langs de Amersfoortsestraat en de Postweg (locatie 2, 3, 4 en 5). Zo ontstaat er geleidelijk aan steeds meer ruimte voor woningbouw in het gebied en kan de milieuzonering worden aangepast.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied is het principe dat “wat niet bijt” gehandhaafd blijft in het gebied. Dat betekent ook dat er aandacht moet zijn voor de ontsluiting en bevoorrading van de resterende bedrijven in Soesterberg Noord.



Hoofdstuk 3

Visie op hoofdlijnen

3.1 Toekomstperspectief

Aansluiten op de omgeving

De geïsoleerde ligging van Soesterberg Noord wordt de komende jaren opgeheven. De relaties tussen het dorp en Park Vliegbasis Soesterberg worden verbeterd. Soesterberg Noord vervult hierbij een belangrijke schakelfunctie. Er worden wandel- en fietsroutes aangelegd. Een stelsel van brede groenstroken, lanen en sorties en zichtlijnen verbindt Soesterberg Noord straks met de nieuwe woonwijk, met het achterliggende parkgebied en met de dorpskern.

Aantrekkelijke routes verbinden dorp en park

De routes tussen het dorp en het park worden verbeterd en aantrekkelijker gemaakt. De Postweg en Veldmaarschalk Montgomeryweg worden heringericht en krijgen het karakter van een dorpse woonstraat. Er is meer aandacht voor de fietser in het straatbeeld. Dit geldt zowel voor lokaal fietsverkeer als voor recreatieve fietsers uit de regio. De verkeersbarrière van de N237 wordt opgeheven door de verdiepte ligging met een groene overkluizing op maaiveldniveau. Auto's en vrachtverkeer rijden straks via de nieuwe oostelijke en westelijke ontsluitingsweg het gebied in of uit, waardoor de verkeersdruk in het gebied zelf verminderd.

Ontwikkelen van een gemengd dorpsgebied

In Soesterberg Noord wordt (meer) ruimte geboden voor woningbouw. Langs de sorties en lanen, aan de oude dwarswegen en op de binnenterreinen kan hier op termijn worden gewoond. Deze transformatie wordt als eerste ingezet in kamer 1. Naast woningbouw blijft er in Soesterberg Noord echter ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en ambachtelijke werkruimtes. Hierdoor behoudt het gebied een gemengd karakter, een wijk om in te wonen én te werken. Kamers 2 en 3 blijven voorlopig in gebruik als werkgebied, met in de zone langs de N237 ruimte voor volumineuze detailhandel. Maar ook in deze beide kamers zal op termijn (waar mogelijk) meer ruimte worden gecreëerd voor woningbouw.

Terugdringen van milieuhinder

Om nieuwe woningbouw mogelijk te maken zal milieuhinderlijke bedrijvigheid gesaneerd moeten worden. Hindercontouren worden zo verder teruggedrongen. Soesterberg Noord blijft echter een gebied met ruimte voor wonen en werken. Herbestemming van leegstaande bedrijfsgebouwen en tijdelijk gebruik van (braakliggende) terreinen kan daarbij een bijdrage leveren aan het creëren van een aantrekkelijk en levendig dorpsgebied.



nieuwe woonmilieus op ontwikkellocaties in kamer 1

- lanen en sorties
- dwarswegen (Postdwarsweg)
- binnenterreinen
- accenten
- hoofdwegenstructuur
- woonstraten en parkeren
- openbaar groen
- woonwijk vliegbasis

Zo kan er bijvoorbeeld ruimte worden geboden aan startende ondernemers in de creatieve sector, een kleinschalige horecagelegenheid of een broedplaats voor kunst en cultuur.

De rijke historie komt tot uitdrukking

De ontstaansgeschiedenis van het dorp en Soesterberg Noord is nog altijd voelbaar in het gebied en blijft ook in de toekomst beleefbaar. Het militaire verleden en het cultuurhistorisch erfgoed op het voormalige vliegbasisterrein, de historische vakkenstructuur langs de Amersfoortseweg en het industriële karakter van het bedrijventerrein kunnen daarbij als inspiratiebron dienen voor de vormgeving van de nieuwbouw en voor de inrichting van de openbare ruimte.

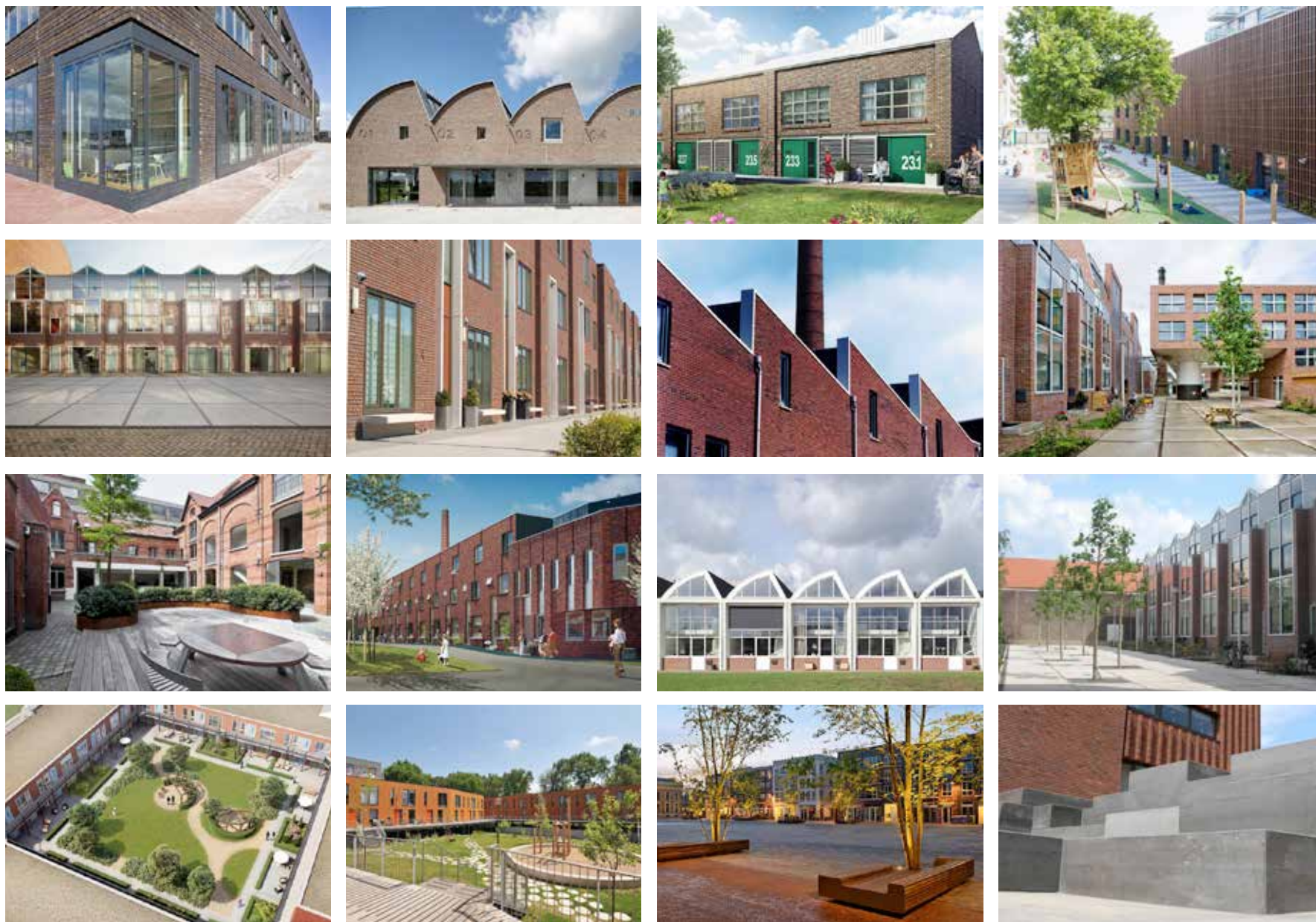
Stedenbouwkundige accenten

Op een aantal bijzondere plekken in het gebied worden stedenbouwkundige accenten gerealiseerd. Hiermee kan de relatie tussen Soesterberg Noord, Park Vliegbasis Soesterberg en de dorpskern worden versterkt. Deze bouwaccenten worden uitgevoerd als gestapelde bouwblokken. De hoogteaccenten zorgen voor overzicht en een betere leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur. De bouwaccenten bieden daarbij ruimte aan diverse woningtypen (appartementen) in verschillende prijsklassen.

Op de overgang van de dorpsrand naar het park kan een stevig accent worden gerealiseerd, waarmee de dorpsrand van Soesterberg duidelijk wordt gemarkeerd en zichtbaar wordt gemaakt vanuit het park. Dit hoogteaccent vormt samen met enkele 'landmarks' in de omgeving (o.a. de uitkijktoren van het Nationaal Militair Museum, verkeerstoren en radarheuveld) een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied. Ook langs de routes van en naar het dorp zullen bouwaccenten worden gesitueerd. Aan de beide koppen van de verdiepte N237 (langs de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg) is hiertoe een gestapeld bouwblok voorzien. Hiermee wordt de entree van Soesterberg Noord vanuit het dorp gemarkeerd.

3.2 Ruimte voor wonen en werken

Op basis van het hiervoor geschetste toekomstperspectief verandert Soesterberg Noord in een aantrekkelijk dorpsgebied, met meer mogelijkheden voor wonen in het gebied. Hierbij worden de volgende nieuwe woonmilieus onderscheiden: lanen en sorties, dwarswegen, binnenterreinen en accenten. Op de kaart hiernaast (pagina 16) zijn deze milieus ingetekend voor de ontwikkellocaties in het meest oostelijk gelegen deel van Soesterberg Noord (kamer 1).



referentiebeelden voor de nieuwbouw en openbare ruimte in Soesterberg Noord met een eigentijdse, industriële uitstraling

Lanen en sorties

Langs de lanen en sorties wordt aangesloten bij het historische karakter. Er kan worden gewoond op diepe kavels met ruimte voor aan huis gebonden, kleinschalige bedrijvigheid naast de woning of achter op het perceel. De woonkavels bevatten overwegend vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers (maximaal twee lagen met kap).

Dwarswegen

Aan de dwarswegen in Soesterberg Noord kan in de toekomst worden gewoond en gewerkt. Langs deze dwarswegen kunnen grondgebonden woningen met een tuin worden gerealiseerd. De woningen worden geschakeld in kleine rijen met een variatie in kleurgebruik, materiaalkeuze, kaprichting en gevellijnen. Tussen de rijwoningen kan af en toe nog een bestaand bedrijf zijn gevestigd, mits de milieubelasting woningbouw niet in de weg zit.

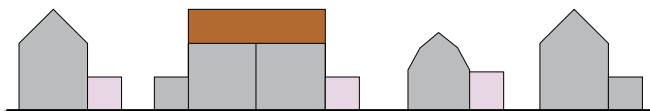
Binnenterreinen

Op de binnenterreinen kan eveneens worden gewoond en gewerkt. Hierbij kan de huidige karakteristiek van het bedrijventerein, met industriële bedrijfsbebouwing, ambachtelijke werkruimtes en bedrijfswoningen, worden vertaald naar een gemengd dorpsgebied met een eigentijdse, industriële uitstraling (zie pagina 18).

Dit komt o.a. tot uitdrukking in het materiaalgebruik, met stoere materialen zoals beton, gietijzer, stelconplaten, corten staal en roodbruine baksteen. Ook in de architectuur kan gebruik worden gemaakt van een industriële vormtaal. Bijvoorbeeld door de toepassing van platte daken of (afgeronde) sheddaken, zoals die bij bedrijfshallen en fabrieksgebouwen veelvuldig worden toegepast. De woningen op de binnenterreinen worden vormgegeven als geschakelde rijwoningen of in bouwblokken van gemiddeld 3 lagen hoog.

Accenten

Op een aantal bijzondere plekken in Soesterberg Noord zijn hogere bouwaccenten mogelijk. Deze hoogteaccenten markeren de entree van het nieuwe woon/werkgebied vanuit het dorp (Postweg en Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de overgang van de dorpsrand naar het park (Batenburgweg). De maximale bouwhoogte van de accenten bedraagt respectievelijk 15, 18 of 21 meter. In de overige delen van Soesterberg Noord blijft de bouwhoogte voor woningen beperkt tot een nokhoogte van 11 meter (woningen met een kap) of 10 meter (woningen met een plat dak).



schematische weergave woonmilieu 'lanen en sorties'



referentiebeeld voor het wonen aan een laan of sortie passend bij de historische bebouwingsstructuur



principeprofiel Veldmaarschalk Montgomeryweg (toekomstige herinrichting met een vrijliggend fietspad naast de rijbaan)

Hoofdstuk 4 Inspiraties

4.1 Lanen en sorties

Bebouwing

In Soesterberg Noord wordt ruimte geboden voor nieuwe woningbouw aan de oude laanstructuren en sorties in het gebied. Deze nieuwbouw dient aan te sluiten bij de historische bebouwingsstructuur met vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels. Daarnaast zijn er enkele kleine rijen met 3, 4 of maximaal 5 geschakelde woningen mogelijk. Naast woningbouw bieden de lanen en sorties ook ruimte aan kleinschalige bedrijfsbebouwing of werkruimtes aan huis, bijvoorbeeld achter op de woonkavel of naast de eigen woning. De woningen hebben daarom diepe tuinen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 lagen met kap (zadeldak of mansardedak).

Openbare ruimte

De Postweg en Veldmaarschalk Montgomeryweg worden opnieuw ingericht. De Postweg wordt op korte termijn heringericht als een fietsstraat met eenrichtingsverkeer voor auto's richting het dorp. De weg wordt voorzien van een enkele bomenrij, passend bij het laankarakter van de historische vakkenstructuur. Langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt op termijn een fietspad aangelegd, als schakel in de recreatieve fietsverbinding tussen Soest en Zeist. Behoud van de bestaande bomen vormt daarbij het uitgangspunt. Deze dubbele rij bomen versterkt de ruimtelijke structuur en past bij het historische karakter van de sortie. De herinrichting van de Veldmaarschalk Montgomeryweg vindt pas plaats nadat de aanleg van de verdiepte N237 is afgerond.



principeprofiel voor de Postweg (heringericht als een fietsstraat met eenrichtingsverkeer)



schematische weergave woonmilieu 'dwarswegen'



referentiebeeld voor het wonen aan een dwarsweg met een gevarieerd en dorps straatbeeld



principeprofiel voor een dwarsweg met langsparkeren en een groene berm

4.2 Dwarswegen

Bebouwing

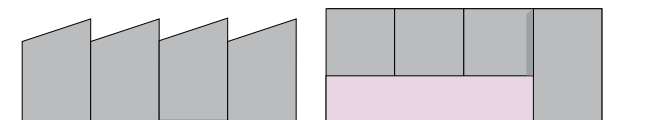
In Soesterberg Noord zijn een aantal historische dwarswegen aanwezig, zoals de Postdwarsweg en de Schooldwarsweg. Aan deze dwarswegen kunnen (geschakelde) twee-kappers en rijen met grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De rijwoningen dienen een individuele expressie te krijgen zodat een kleinschalig en dorps karakter wordt verkregen. Dit kan o.a. worden bereikt door verspringende gevellijnen, kapverdraaiingen, diversiteit in kleur- en materiaalgebruik en variatie in bouwhoogte. De woningen staan vrij dicht op de weg met een kleine voortuin van 1 tot 3 meter. Hierdoor ontstaat het beeld van een gevarieerde, dorpse woonstraat. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter (2 lagen met een kap).

Openbare ruimte

Het principeprofiel van de dwarswegen heeft een standaard breedte van 15 meter. Binnen deze standaardmaat kunnen verschillende straatprofielen worden aangelegd. Bijvoorbeeld een woonstraat met een 5,5 meter brede rijbaan en aan één zijde dwarsparkeren (parkeervakken van 2,5 x 5 meter) en trottoirs van respectievelijk 1,5 en 3 meter. Of een woonstraat met alleen langspaarkeervakken (2 x 6 meter), waardoor er ruimte ontstaat voor een 5 meter brede groene berm aan de overzijde van de weg. In deze groene berm kan een fraaie bomenrij worden aangeplant, of enkele solitaire bomen en boomgroepen. Het groen in de straat kan ruimte bieden om in te spelen, voor een wandelpad of om er enkele zitbankjes in te plaatsen.



principeprofiel voor een dwarsweg met dwarsparkeren aan één zijde van de weg



schematische weergave woonmilieu 'binnenterreinen'



referentiebeeld voor het wonen op een binnenterrein met een industrieel karakter



principeprofiel voor een woonstraat op het binnenterrein

4.3 Binnenterreinen

Bebouwing

De binnenterreinen in Soesterberg Noord worden op dit moment gebruikt voor uiteenlopende bedrijfsfuncties. Er staan industriële bedrijfsgebouwen, hallen, loodsen en andere werkruimtes. In de toekomst worden deze binnenterreinen stap voor stap omgevormd tot een gemengd woon/werkgebied met diverse bouwblokken. Deze bouwblokken zijn drie bouwlagen hoog.

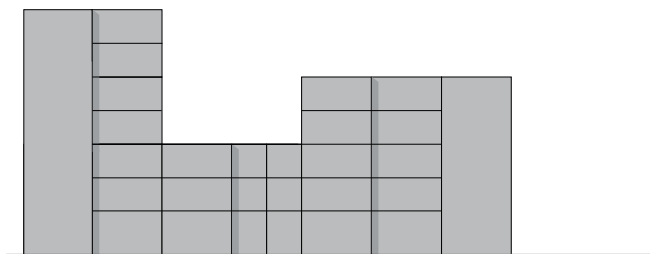
Naast woningbouw kan een bouwblok ook ruimte bieden aan kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid. Ook kan er tussen de nieuwe bouwblokken een enkel bestaand bedrijfsgebouw gehandhaafd blijven, mits de milieucategorie van dat bedrijf past in de nieuwe woonwijk (milieucategorie A).

De nieuwbouw op de binnenterreinen krijgt een industriële uitstraling, geïnspireerd op de historie van het gebied als bedrijventerrein. Dit kan tot uiting komen in de architectuur en vormtaal van de bouwblokken, bijvoorbeeld door de toepassing van platte daken, flauwe dakhellingen of sheddaken, zoals die bij industriële bedrijfspanden en fabrieksgebouwen worden toegepast.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij de industriële bouwstijl van de bouwblokken op het binnenterrein. Verharding kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd met grote stelconplaten en straatklinkers. Bomen kunnen worden voorzien van een robuust boomrooster van gietijzer of corten staal. Ook het zit- en straatmeubilair dient hier bij aan te sluiten. Op deze manier krijgen de binnenterreinen een stoere en robuuste uitstraling.

De erfafscheidingen en overgangen van privé naar openbaar gebied vragen met name op de binnenterreinen om bijzondere aandacht. Dit middengebied zal stapsgewijs transformeren van een werkgebied naar een gemengd dorpsgebied met ruimte voor wonen en werken. De uitstraling van de binnenterreinen dient ook in deze (tijdelijke) overgangssituatie een aantrekkelijk straatbeeld op te leveren. Gemetselde muren van baksteen en gietijzeren spijlen hekwerken kunnen daarbij fungeren als erfafscheiding van bestaande bedrijfspercelen en tuinen van woningen. Hierdoor kan een eenduidig straatbeeld ontstaan dat past bij het industriële karakter van de rest van het terrein.



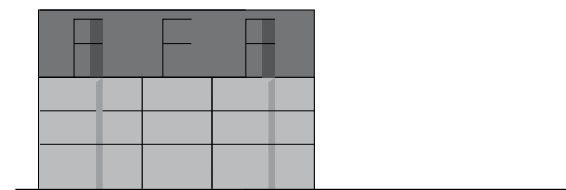
schematische weergave woonmilieu 'accenten'



referentiebeeld voor gestapelde bouwblokken met een industriële uitstraling



principeprofiel voor een gestapeld bouwblok als hoogteaccent aan de Batenburgweg



schematische weergave woonmilieu 'accenten'

4.4 Accenten

Op aantal plekken in Soesterberg Noord kan een gestapeld bouwblok worden gerealiseerd. Hiermee wordt een stedenbouwkundig hoogteaccent geplaatst om een bijzondere plek te markeren. Dergelijke bouwaccenten worden gerealiseerd bij de entree van het nieuwe woon/werkgebied (ter plaatse van de beide koppen van de verdiepte N237) en aan de parkrand. Hier kan de nieuwe woonwijk vanuit de omgeving zichtbaar worden gemaakt. Omgekeerd is vanuit deze gebouwen een fraai uitzicht mogelijk over de omgeving.

De gestapelde bouwblokken hebben een hoogte van 15 tot 18 meter langs de Amersfoortsestraat (op de koppen van het tunneldek) en maximaal 21 meter aan de parkrand langs de Batenburgweg. De bouwblokken sluiten qua vormgeving en architectuur aan bij industriële uitstraling van de binnenterreinen. Dat geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen.



referentiebeeld van een gestapeld bouwblok met een industrieel karakter



principeprofiel verdiepte N237



Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige uitwerking

5.1 Verkavelingsmodel

Op basis van de visie op hoofdlijnen en de inspiraties voor de nieuwbouw en de openbare ruimte (hoofdstuk 3 en 4) is een indicatief verkavelingsmodel uitgewerkt voor de ontwikkellocaties in kamer 1 van Soesterberg Noord. Dit model geeft een realistisch beeld van de verkavelingsmogelijkheden voor woningbouw in het meest oostelijk gelegen deelgebied van de vakkenstructuur (zie kaart hiernaast). In kamer 1 zal de beoogde verandering - van een gemengd bedrijventerrein naar een aantrekkelijk dorpsgebied met meer ruimte voor wonen - als eerste plaatsvinden. Op termijn kan deze transformatie ook in de aangrenzende deelgebieden (kamer 2 en 3) worden gerealiseerd.

5.2 Bouwen met blokken

Uitgangspunt voor de transformatie van Soesterberg Noord naar woongebied is dat de beoogde verandering van het gebied stapsgewijs wordt uitgevoerd. Nieuwbouw zal per bouwblok of per bedrijfsperceel worden gerealiseerd. Woningbouw kan pas worden uitgevoerd nadat een bedrijfskavel is vrijgekomen en de daar eventueel aanwezige milieuhinder is gesaneerd.

Deze ontwikkelstrategie noemen we “bouwen met blokken”. Door blok voor blok te bouwen aan een nieuw, aantrekkelijk dorpsgebied kan flexibel worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Op deze wijze kan er stapsgewijs worden toegewerkt naar het gewenste eindbeeld voor Soesterberg Noord.

5.3 Woningbouwprogramma

Het nevenstaande verkavelingsmodel geeft een realistische inschatting van het nieuwbouwprogramma dat op de verschillende ontwikkellocaties in kamer 1 kan worden gerealiseerd. Op basis van dit model kan voor elke ontwikkellocatie een concreet nieuwbouwplan worden uitgewerkt. Het nieuwbouwprogramma kan op basis van die uitwerkingen zo nodig ook nog worden aangepast.

Het woningbouwprogramma in Soesterberg Noord dient te worden afgestemd op de ontwikkelingen in de overige twee kamers en op de nieuwe woonwijk op het voormalige vliegbasisterrein. Hier wordt min of meer gelijktijdig een woonwijk met circa 350 woningen gebouwd. De fasering en de te realiseren nieuwbouwprogramma's moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.



Ontwikkellocatie I (noord)



*ontwikkellocatie 1 aan de noordzijde van kamer 1
in vogelvluchtperspectief (gezien vanuit het park)*

Wonen in een accent aan het park

De noordzijde van kamer 1 vormt de overgang van Soesterberg Noord naar de toekomstige woningbouwlocatie aan de rand van het park. Deze bijzondere ligging wordt gemarkeerd door een gestapeld bouwblok met uitzicht over het park. Met de hoogte van het bouwblok kan worden gevarieerd. Aan de zijde van de Postweg bedraagt de hoogte gemiddeld drie bouwlagen. Langs de Batenburgweg loopt deze hoogte op tot vijf bouwlagen. Op de noordoosthoek van het gebouw kan een rank hoogteaccent worden gerealiseerd met fraai uitzicht over het park. De hoogte van dit hoekaccent bedraagt 21 meter (7 bouwlagen).

In totaal bevat het bouwblok zo'n 70 tot 100 appartementen, variërend in afmeting van 75 tot 150 m². Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied rondom het gebouw, maar kan ook (deels) onder het gebouw of een gemeenschappelijke groene binnentuin worden gesitueerd. In dat geval dient onder het gebouw een (half)verdiepte parkeervoorziening te worden gerealiseerd.

De nieuwbouw van het gestapelde bouwblok wordt op dezelfde footprint gebouwd als de huidige bedrijfsbebouwing (Hypsos). De openbare groenstrook aan de Postweg kan hierdoor worden gehandhaafd.

Wonen aan lanen en sorties

Aan de Postweg ligt een kleine bouwlocatie die ruimte biedt aan een drie-onder-een-kap-woning met een riante voortuin. Hiermee wordt aangesloten op de historische laanstructuur van de Postweg. Deze weg wordt opnieuw ingericht als een fietsstraat met langsparkeren aan één zijde van de weg. De bestaande bomenrij blijft daarbij zo mogelijk gehandhaafd.

Als afronding van de historische sortie langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg kan ter hoogte van de aansluiting van de oostelijke ontsluitingsweg een twee-onder-een-kap-woning worden gebouwd. Op deze ruime woonkavels kunnen twee woningen worden gebouwd met achter op het perceel de mogelijkheid voor een kleinschalige werkruimte aan of bij het huis.

Wonen op het binnenterrein (Postdarsweg)

Aan de noordzijde van kamer 1 biedt het binnenterrein ruimte aan grondgebonden woningen op een vrijkomende bedrijfsperceel. Deze woningen worden in rijen geschakeld en beschikken over een voor- en achtertuin. De bewoners en bezoekers van de rijwoningen op het binnenterrein dienen hun auto in parkeervakken langs de openbare weg te parkeren.



Ontwikkellocatie 2 (midden)



Realisatie van een deel van de woningen op ontwikkellocatie 1 en 3 (noord en zuid) kan pas plaatsvinden in een latere fase, als het aangrenzende binnenterrein wordt ontwikkeld.

Wonen op de binnenterreinen

Ontwikkellocatie 2 ligt in het middengebied van kamer 1. Op de daar vrijkomende bedrijfspercelen kunnen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een voor- en achtertuin en worden bloksgewijs ontwikkeld. In totaal biedt het middengebied bij deze verkavelingsopzet ruimte aan maximaal 30 woningen. De woningen zijn aaneengeschakeld in rijen die aansluiten op de bestaande verkaveling.

De woningen op het binnenterrein worden ontsloten via twee dwarswegen die vanaf de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg het gebied in steken. Deze twee dwarswegen dienen onderling verbonden te worden om te voorkomen dat er doodlopende wegen ontstaan. Het profiel van de dwarswegen (en de verbindende woonstraat) biedt voldoende ruimte voor parkeren en groen.

De twee dwarswegen in het middengebied zijn overigens ook noodzakelijk voor de ontsluiting van een deel van de woningen op de aangrenzende ontwikkellocaties (noord en zuid). Dit betekent dus dat die woningen pas gebouwd kunnen worden nadat het middengebied is ontwikkeld. Hiermee dient dus rekening te worden gehouden bij de fasering van de nieuwbouw in het middengebied.

Wonen aan lanen en sorties

Aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg liggen twee kavels waarop een vrijstaande woning kan worden gebouwd. Hiermee wordt aangesloten bij de historische bebouwingsstructuur langs de oude sorties en lanen in het gebied. Beide kavels bieden tevens de mogelijkheid voor een werkruimte aan huis achter op de woonkavel. De woningen hebben daarom diepe achtertuinen, die aansluiten bij de aangrenzende percelen. Naast beide woonkavels steekt een dwarsweg het achterliggende woongebied in, waarmee het binnenterrein wordt ontsloten.



ontwikkellocatie 2 in het middengebied van kamer 1 in vogelvluchtperspectief (gezien vanuit het oosten)



Ontwikkellocatie 3 (zuid)



*ontwikkellocatie 3 aan de zuidzijde van kamer 1
in vogelvluchtperspectief (vanaf Amersfoortsestraat)*

Wonen in een accent langs de Amersfoortsestraat

Ontwikkellocatie 3 ligt aan de zuidrand van kamer 1 en grenst aan de overkluizing van de verdiepte N237. De huidige Amersfoortsestraat, de parallelweg van de N237, blijft daarbij gehandhaafd voor lokaal bestemmingsverkeer en OV-bussen. Langs deze straat kan op de hoek met de Postweg een gestapeld bouwblok worden gerealiseerd. Dit accent markeert de entree van Soesterberg Noord voor verkeer komend vanuit de dorpskern.

Het gestapelde bouwblok biedt ruimte aan circa 20 appartementen, die in afmeting variëren van gemiddeld 60 tot 120 m². Het appartementencomplex is vijf bouwlagen hoog (maximaal 15 meter). De bovenste twee bouwlagen zijn ondergebracht onder een kap van twee lagen met riante balkons. Hierdoor oogt het bouwcomplex minder massief en sluit het goed aan op de omliggende gebouwen in de directe omgeving. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Hiertoe is een centrale parkeerplaats voorzien op het binnenterrein en liggen er eveneens parkeervakken langs de openbare weg.

Wonen op het binnenterrein (Amersfoortsestraat)

Ook naast het accent op de hoek van de Postweg en de Amersfoortsestraat kunnen op het vrijkomende perceel woningen worden ontwikkeld.

Dit binnenterrein biedt ruimte aan maximaal 18 grondgebonden woningen in twee rijen. De zuidelijke rij wordt ontsloten vanaf de Amersfoortsestraat. De noordelijke rij kan pas op termijn worden gebouwd, nadat de ontsluitingsweg is aangelegd vanaf de Veldmaarschalk Montgomeryweg. De bewoners en bezoekers van deze woningen parkeren hun auto in parkeervakken langs de openbare weg.

Initiatief voor nieuwbouw Amersfoortsestraat

Voor ontwikkellocatie 3 is een initiatief voor nieuwbouw ingediend dat uitgaat van een integrale herontwikkeling van de gehele zuidrand van kamer 1. De gemeente is met de deze initiatiefnemer in gesprek over het voorgestelde nieuwbouwplan.

Het woningbouwprogramma per woonmilieu

Lanen en sorties

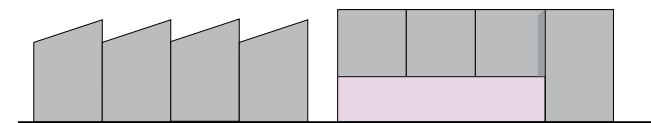
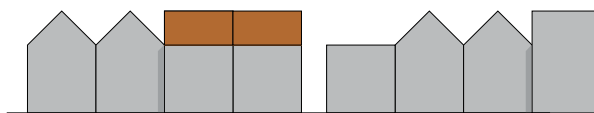
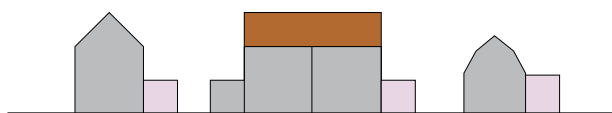
woningaantal	maximaal 7 woningen
woningtypen	vrijstaande woningen, twee- en drie-onder-een-kappers
bouwhoogte	2 bouwlagen met kap (max. 11 m) maximale goothoogte 7 meter
kavelgrootte	12 x 30-35 meter (semi-vrijstaand) 15 x 30-35 meter (vrijstaand)
voorgevellijn	min. 5 meter uit perceelgrens
dakvorm	zadeldak of mansardedak
parkeren	op eigen erf
erfafscheiding	groene hagen (voortuin) of lage gemetselde tuinmuurtjes
materialen	baksteen en dakpannen
uitstraling	traditioneel, passend bij het historische karakter van de lanen en sorties

Dwarswegen

woningaantal	-
woningtypen	geschakelde 2-kappers en kleine rijen met tuin, grondgebonden
bouwhoogte	2 bouwlagen met kap (max. 11 m) maximale goothoogte 7 meter
kavelgrootte	9 x 22-30 meter (hoekwoning) 6 x 22-30 meter (tussenwoning)
voorgevellijn	1 tot 3 meter uit perceelgrens
dakvorm	zadeldak (met kapverdraaiing)
parkeren	langs de openbare weg
erfafscheiding	groene hagen (voortuin) of lage gemetselde tuinmuurtjes
materialen	baksteen en dakpannen
uitstraling	kleinschalig dorps karakter, met aandacht voor individuele expressie van de woningen

Binnenterreinen

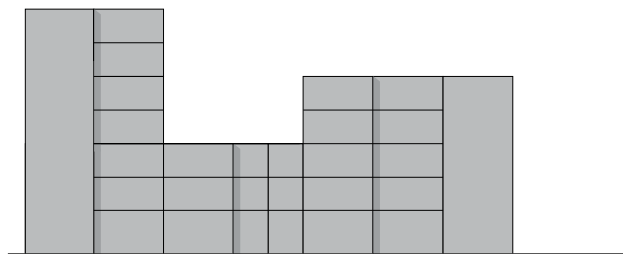
woningaantal	maximaal 60 woningen
woningtypen	rijwoningen en open bouwblokken met tuin, grondgebonden
bouwhoogte	3 bouwlagen (maximaal 10 m)
kavelgrootte	9 x 22-30 meter (hoekwoning) 12 x 22-30 meter (tussenwoning)
voorgevellijn	1 tot 3 meter uit perceelgrens
dakvorm	plat dak, lessenaardak of sheddak met flauwe helling
parkeren	langs de openbare weg
erfafscheiding	gemetselde muur of gietijzeren spijlen hekwerk
materialen	roodbruin baksteen, beton en staal met industriële uitstraling
uitstraling	industrieel, passend bij het karakter van bedrijventerrein



... in Soesterberg Noord kamer I

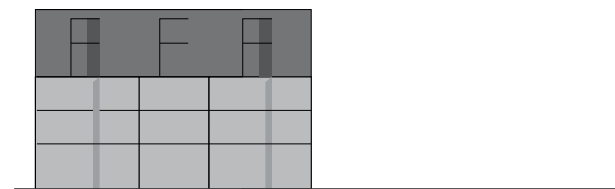
Accent (Batenburgweg)

woningaantal	70 tot 100 woningen
woningtypen	appartementen in een gestapeld bouwblok
bouwhoogte	3 tot 5 bouwlagen met hoogteaccent 7 bouwlagen (21 m)
woninggrootte	75 m ² (6 x 12,5 meter) 150 m ² (12 x 12,5 meter) 150 m ² (10 x 15 meter)
dakvorm	plat dak of zadeldak met riante kapconstructie
parkeren	langs de openbare weg of in (verdiepte) parkeervoorziening
materialen	roodbruin baksteen, beton en staal met industriële uitstraling
uitstraling	industrieel, passend bij het karakter van bedrijventerrein



Accent (Amersfoortsestraat)

woningaantal	maximaal 20 woningen
woningtypen	appartementen in een gestapeld bouwblok
bouwhoogte	5 bouwlagen (maximaal 18 meter)
woninggrootte	60 m ² (6 x 10 meter) 90 m ² (9 x 10 meter) 120 m ² (12 x 10 meter)
dakvorm	zadeldak met een riante kapconstructie (4e en 5e laag)
parkeren	langs de openbare weg en op collectieve parkeervoorziening
materialen	roodbruin baksteen, beton en staal met industriële uitstraling
uitstraling	industrieel, passend bij het karakter van bedrijventerrein









Impressie van een nieuwe woonstraat op het binnenterrein van Soesterberg Noord.



Impressie van de nieuwbouw aan de Amersfoortsestraat gezien vanaf de groene overkluizing van de verdiepte N237.



Impressie van het gestapelde bouwblok aan de rand van Soesterberg Noord met zicht op het Nationaal Militair Museum.



Impressie van het accent aan de rand van Soesterberg Noord (in de situatie waarin er nog geen nieuwe woonwijk is gerealiseerd op het voormalige vliegbasisterrein).



Het silhouet van Soesterberg Noord en Park Vliegbasis Soesterberg.

Colofon

De Stedenbouwkundige Visie Soesterberg Noord is opgesteld door Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* uit Utrecht in opdracht van de gemeente Soest. Het opstellen van de visie is begeleid door de ambtelijke projectgroep Soesterberg Noord.

Terra Incognita

Robert Arends	<i>stedenbouwkundige</i>
Kim Kool	<i>ontwerper openbare ruimte</i>
Christopher de Boer	<i>assistent ontwerper (AvB)</i>
Sylvia Schelling	<i>assistent ontwerper (AvB)</i>

projectgroep Soesterberg Noord (gemeente Soest)

Reinier Kalt	<i>projectleider</i>
Karin Harms	<i>projectassistent</i>
Mignon Bogaard	<i>stedenbouw</i>
Rozse-Marie Bolhoven	<i>planeconomie</i>
Mattijs de Jongh	<i>wonen</i>
Klaas Jelle Veenstra	<i>verkeer</i>
Raimond Mooij	<i>bestemmingsplan</i>
Marlein Smith-Bos	<i>groen</i>
Jeroen Schokking	<i>grondzaken</i>
Hans de Jong	<i>milieu</i>
Karen Groenendijk	<i>communicatie</i>

Utrecht, maart 2016

