

Van: Starink, J.K. [<mailto:K.Starink@Soest.nl>]

Verzonden: donderdag 24 maart 2016 11:49

Aan: Frank Rademaker

CC: Haaften, K. van; Loon, H. van; Haagen, P.

Onderwerp: verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 23 maart Insingerstraat achter nr. 19 WABO-2015-0387

Beste meneer Rademaker,

U heeft een plan ingediend voor Insingerstraat achter nr. 19 te Soest. Dit plan is op 23 maart besproken door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De commissie heeft het volgende opgemerkt:

Het plan is gelegen in het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied". Volgens de Welstandsnota 2014 is het welstandstoezicht in deze bijzondere gebieden gericht op het voorkomen van aantasting van ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is de gemiddelde toetsing van kracht: niveau 2. Dat betekent dat de commissie toetst op hoofd- en deelaspecten zoals omschreven in de Welstandsnota.

In het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied" valt dit onder het deelgebied "Soesterveen". De visie daar luidt als volgt: 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 uitloopgebied 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.

Op 15 januari 2016 heeft de commissie het plan behandeld en het volgende advies gegeven.

Aanwezig zijn de heren Rademaker (projectontwikkelaar) en Haagen (gemeente Soest). *De heer Haagen vertelt in de introductie dat Woningbouwvereniging Portaal voornemens is achter dit perceel ook te gaan ontwikkelen. Dhr. Rademaker geeft aan in gesprek te gaan met Portaal.*

De commissie mist de context waarin zij het plan moet beoordelen. Zij kan zich vinden in de opmerkingen van de stedenbouwkundige van de gemeente Soest als verwoord in een schriftelijke notitie. De commissie is van mening dat de landschappelijke basis van het plan sterker kan zijn. De commissie heeft twee vragen. Wat gaat er met de landschappelijke omgeving gebeuren waarvan het plan deel uitmaakt? Blijft het gebied een landelijk gebied of wordt het een woonwijk? Deze vragen zijn volgens de commissie niet voldoende beantwoord maar essentieel voor het beoordelingskader.

Op 12 februari 2016 heeft de commissie het plan behandeld en het volgende advies gegeven.

Aanwezig zijn de heren Rademaker (projectontwikkelaar) en Van Haaften (stedenbouwkundige gemeente Soest) voor het geven van een toelichting.

Dhr. Van Haaften geeft een toelichting over de kernrandzone. Het is de bedoeling om woningbouw mogelijk te maken hand in hand met versterking van de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied.

De commissie is het met de stedenbouwkundige van de gemeente Soest eens dat er een voorkeur is voor minimaal een tweekapper.

De commissie adviseert om minder serie- en projectmatig te ontwerpen en meer diversiteit aan te brengen. Een beukenhaag als erfafscheiding kan. Liever geen trottoir. Het parkeren voor de bewoners wordt op eigen terrein opgelost. Voor bezoekers komen informele parkeerplaatsen in de straat.

Aanwezig zijn de heer Rademaker (projectontwikkelaar) en zijn architect voor het geven van een toelichting op het gewijzigde plan. Er is een smalle verkaveling, die leidt naar deze rechthoekige volumes. Er is meer diversiteit aangebracht in de volumes.

De commissie vindt het jammer dat er te weinig gebruik is gemaakt van de verschillende kavels. De drie laatste woningen zijn nog teveel seriematig een geheel van woning en garage. De commissie oordeelt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en geeft een positief advies.

De commissie geeft als suggestie om opnieuw na te denken om van de woning in kavel 4 een "hoekwoning" te maken. Dit versterkt het plan.

De commissie wil bij een volgende beoordeling ook bemonstering aangeleverd krijgen.

Heeft u vragen over dit advies ? Neemt u dan met mij contact op.

Met vriendelijke groet,
Karen Starink

J.K. (Karen) Starink

Coördinator Vergunningen/Secr. Cie. Ruimtelijke Kwaliteit
Afdeling Dienstverlening



Adres: Raadhuisplein 1
Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest
Telefoon: +31356093468
Fax: +31356093689
E-mail: K.Starink@Soest.nl
Internet: www.soest.nl

ma t/m vrij

GEMEENTE SOEST