



Gemeente Soest

Woon-werkgebied Soesterberg-Noord

beeldkwaliteitplan

mei 2006

SVP Architectuur en Stedenbouw



Gemeente Soest

Woon-werkgebied Soesterberg-Noord

beeldkwaliteitplan

mei 2006

Kenmerk 2160/R2005-01/kv

Projectnummer 2160

SVP

architectuur en stedenbouw



Inhoudsopgave

1. Inleiding

Aanleiding

Ligging plangebied

Beeldkwaliteitplan

Interactief planproces

Vervolgproces

Leeswijzer

2. Ontstaansgeschiedenis

Ontstaansgeschiedenis van het landschap

Een terrein met historie

3. Ruimtelijke analyse

Beleid

Kenmerken en beleving

Ontsluiting en parkeren

Ruimtelijke opbouw en zonering

Bebouwing en kavels

Uitstraling wanden

Openbare ruimte en profielen

Conclusie

4. Toekomstvisie

Het woon-werkgebied in de omgeving

Ontsluiting en parkeren

Uitstraling Amersfoortsestraat

Ruimtelijke opbouw en zonering

Zichtzone

Binnenzone

Randzone

BIJLAGE

overzicht profielen

25

25

27

29

31

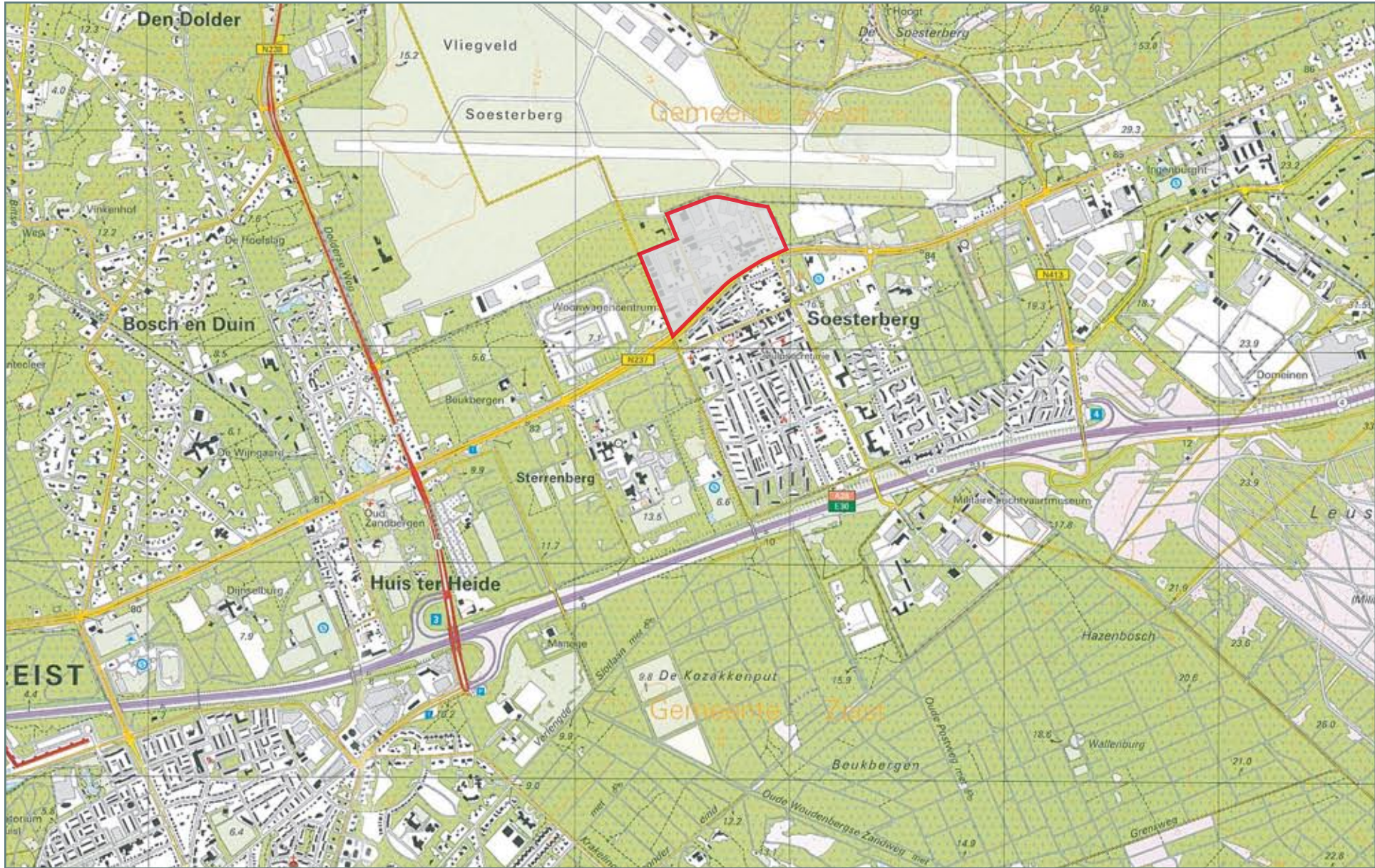
35

39

43

47

49



1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Soest heeft in het kader van stedelijke vernieuwing subsidie gekregen voor het vitaliseren van woon-werkgebied Soesterberg-Noord. De combinatie van werken met wonen is benoemd tot het speerpunt van stedelijke vernieuwing. Het woon-werkgebied Soesterberg-Noord is toe aan herstructurering. Het terrein is verouderd en de ruimtelijke kwaliteit voldoet niet meer aan de huidige eisen die aan een woon-werkgebied worden gesteld. De herstructurering van het gebied is reeds in gang gezet met een ontwikkelingsvisie die is opgesteld in 2001. Hierin worden speerpunten aangegeven voor de herstructurering. Inmiddels is de Veldmaarschalk Montgomeryweg op basis hiervan geherprofileerd en opnieuw ingericht. Een ander belangrijk punt is het meer herkenbaar maken van de entree van het gebied. Een belangrijk aspect van de herstructurering van het woon-werkgebied is nog niet uitgewerkt. Dit betreft de beeldkwaliteitsaspecten van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het voorliggende plan gaat hierop in. Aan de hand van een ruimtelijke visie op het schaalniveau van de Amersfoortsestraat en een ontwikkelingsbeeld voor het gebied wordt een instrumentarium aangereikt waarmee het gewenste ontwikkelingsbeeld tot stand kan komen.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Amersfoortsestraat ter hoogte van Soesterberg. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de Amersfoortsestraat. In het westen vormt de

gemeentegrens met Zeist de begrenzing. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de vliegbasis Soesterberg en in het oosten door het multifunctionele bos.

Beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan is een plan waarin de ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt vastgelegd. Het gaat in op de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Dat wil zeggen dat er uitspraken worden gedaan over de openbare ruimte, de bebouwing die grenst aan de openbare ruimte en de overgangen tussen het openbaar gebied en de privéterreinen. Een belangrijk onderdeel is de verhouding massa-ruimte. Hierbij wordt gekeken naar hoe een prettige ruimte ontstaat waarbij de gebruiker zich op zijn gemak voelt (de menselijke maat). Het geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch ontwerp en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan wordt het toetsingskader van welstand en wordt door de gemeenteraad vastgesteld, waardoor het de status krijgt van vastgesteld beleidsdocument. Nieuwe bouwvoorstellen worden allereerst getoetst aan het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast dient het beeldkwaliteitplan als hulpmiddel voor de welstandscmissie. Het beeldkwaliteitplan kan tevens als hulpmiddel voor bedrijven worden gebruikt, waarmee de indieners van een bouwvoorstellen vooraf kennis hebben van de gestelde richtlijnen.

Omdat we hier te maken hebben met een bestaande situatie kan het gewenste ambitieniveau pas verkregen worden als nieuwe ontwikkelingen plaats gaan vinden. Op korte termijn betekent dit dat voornamelijk ingrepen in de openbare ruimte mogelijk zijn. Bij nieuwe initiatieven van particulieren op de kavels zal het bouwplan getoetst moeten worden aan de beeldkwaliteitseisen uit het voorliggende plan.

Interactief planproces

Omdat Soesterberg-Noord een bestaand woon-werkgebied is met veel bewoners en ondernemers is gekozen voor een interactief planproces. Dat houdt in dat er tijdens het proces verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden hebben waarbij ondernemers en bewoners waren uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten is de stand van zaken gepresenteerd waarop iedereen heeft kunnen reageren. Op deze manier werd het mogelijk gemaakt om mee te denken over de toekomstige visie en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Vervolgproces

Wanneer het voorliggende beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de raad, is het wenselijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin de uitgangspunten uit het voorliggende plan worden opgenomen en juridisch worden vastgelegd. Omdat de vliegbasis Soesterberg in 2007 wordt opgeheven, zijn hiervoor nieuwe plannen in ontwikkeling. Hierbij wordt gedacht aan een zo groen mogelijke herinrichting met aan de randen enige woningbouw en bedrijfsmatige ontwikkelingen om het geheel financieel haalbaar te maken. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In

aansluiting op deze ontwikkelingen kan vervolgens een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor woon-werkgebied Soesterberg-Noord.

Leeswijzer

Een beeldkwaliteitplan wordt vaak gebruikt door initiatiefnemers om te kijken aan welke voorwaarden nieuwe plannen moeten voldoen. Wie dit plan om die reden raadpleegt kan de beeldkwaliteitseisen per zone terugvinden in hoofdstuk 5. Hierin staat per zone beschreven aan welke voorwaarden de nieuwe bebouwing moet voldoen. Ook de gemeente zal deze regels gebruiken om nieuwe bouw aanvragen te toetsen in het kader van welstand.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is als volgt opgebouwd: aan de hand van een historische analyse wordt beschreven hoe het landschap rond Soesterberg zich heeft gevormd en hoe Soesterberg en het woon-werkgebied zijn gegroeid in de loop der jaren. Vervolgens wordt aan de hand van de ruimtelijke analyse ingegaan op de huidige situatie van de bebouwing, de openbare ruimte en de ontsluiting van het terrein. In de ‘toekomstvisie’ wordt toegelicht wat het beeld is dat ons voor ogen staat voor de toekomst van het gebied. Hierbij wordt zowel ingegaan op de ligging van het terrein in de omgeving als het woon-werkgebied zelf. Tenslotte worden in het laatste hoofdstuk de beeldkwaliteitseisen per zone gegeven en de randvoorwaarden gegeven waaraan bij de inrichting van een kavel voldaan moet worden. Op deze manier worden de kwaliteitseisen, het ambitieniveau en het gewenste toekomstbeeld voor het woon-werkgebied vastgelegd.



2. Ontstaansgeschiedenis

Ontstaansgeschiedenis van het landschap

Het woon-werkgebied is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Tot in de 16^e eeuw werd dit landschap gekenmerkt door uitgestrekte heidevelden en stuifzanden. In de Gouden Eeuw werden landgoederen en buitenplaatsen aangelegd door welgestelden die uit de stad naar deze gebieden trokken. Na 1850 werd de bebossing op grote schaal doorgezet. Diverse instellingen vestigden zich in de bosgebieden. Zo is uit het oorspronkelijk heidelandschap het bos- en landgoederenlandschap ontstaan. Kenmerkend zijn de vele bossen, afgewisseld met open plekken, resterende heidevelden en stuifduinen, tuinen en uitgebreide parken.

Het landschap kent overwegend een verspreide bebouwing en heeft haar oorsprong grotendeels in de Gouden Eeuw of daarna. Daarvoor was de heide vrijwel onbewoond. Soesterberg is ontstaan rond de kruising van de Veldmaarschalk Montgomeryweg, vroeger de Soesterbergsestraat met de Amersfoortsestraat. Vroeger was de Soesterbergsestraat de rechtstreekse verbinding met het station Soestduinen, dat toen ook Soesterberg heette. Na de aanleg van de vliegbasis is deze route komen te vervallen evenals het zwaartepunt van Soesterberg. De ruimtelijke opbouw van Soesterberg is in de loop der jaren sterk veranderd. Soesterberg ligt nu ingeklemd tussen de vliegbasis en de A28. Het gebied hier-tussen wordt doorsneden door de Amersfoortsestraat. Binnen het orthogonale verkavelingspatroon vormt de slinger van de Amersfoortsestraat een vreemd element die de noordrand van Soesterberg

afsnijdt van de rest. Soesterberg is met name gegroeid na de komst van de militaire basis in de 20^{ste} eeuw. Het landschap wordt gekenmerkt door bos, voornamelijk naaldbos of gecombineerd naald- en loofbos. Door het gebied lopen diverse oude stijlvolle lanen. De Amersfoortsestraat is hiervan een voorbeeld.

Aan weerszijden van de Amersfoortsestraat ligt grotendeels een langgerekte blokverkavelde strook. De woeste gronden langs de Amersfoortsestraat werden in de 17^e eeuw in rechthoekige percelen verdeeld (100 roe lang en 50 roe breed (376x188 meter)) en in eigendom gegeven als tegenprestatie om de weg tussen Amersfoort en Utrecht te onderhouden. Een huis op het perceel betekende een verdubbeling van het grondbezit. De rechthoekige percelen zijn nog goed op de kaart te zien. Ter plaatse van Soesterberg zijn deze percelen niet zichtbaar doordat hier de weg is verlegd. Wel is de maatvoering terug te vinden in de verkaveling. Deze maatvoering kan als leidraad dienen bij een eventuele uitbreiding van het woon-werkgebied of bij de keuze van een nieuwe ontsluitingsstructuur. Het oorspronkelijke laankarakter van de Amersfoortsestraat is hier niet zichtbaar door de omlegging van deze weg.



ca. 1850



ca. 1927



ca. 1950



ca. 1970



ca. 1985

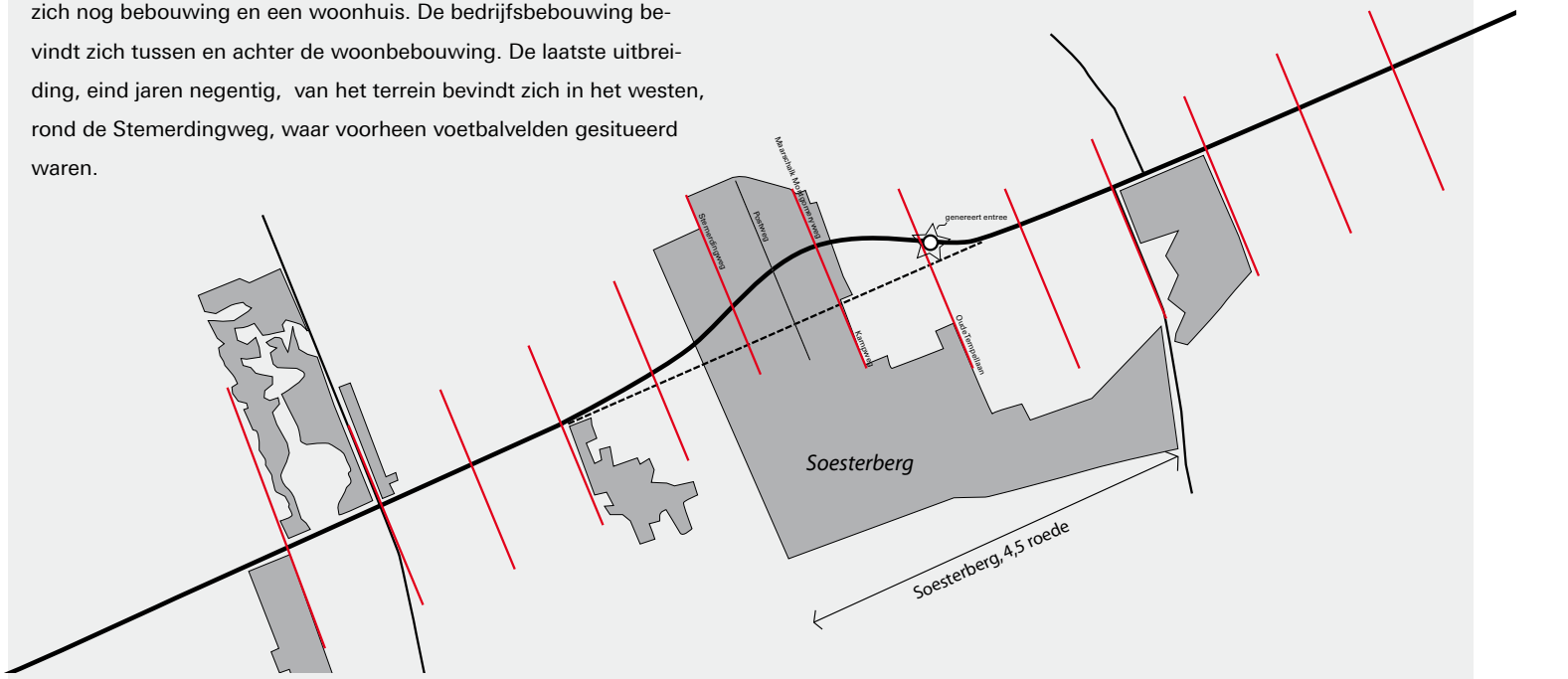


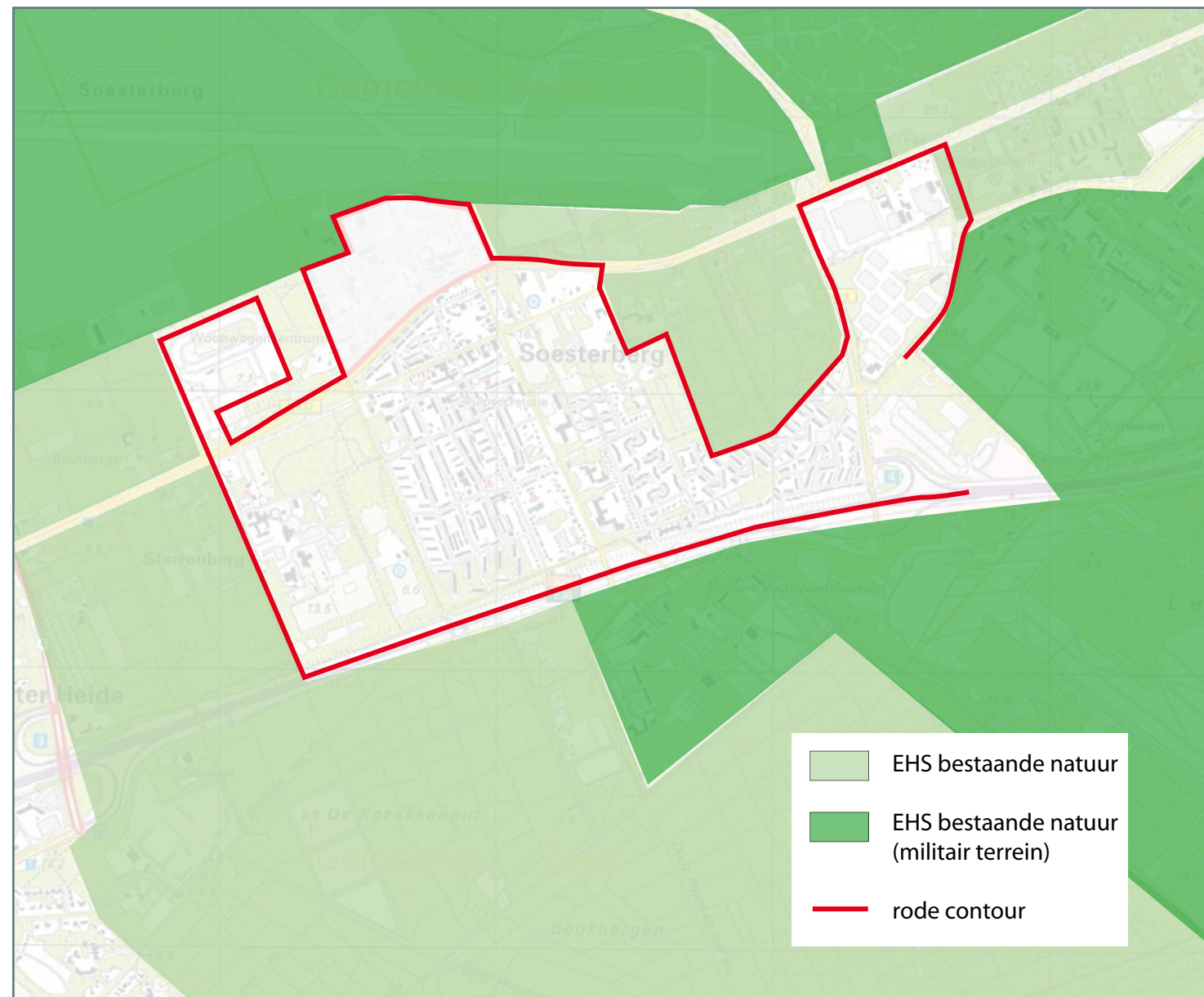
ca. 2000

Een terrein met historie

Het woon-werkgebied 'Soesterberg-Noord' dateert uit eind vijftiger – begin zestiger jaren. Op het terrein zijn circa 60 bedrijven gevestigd. Het heeft een bruto oppervlakte van 18 hectare, en is gelegen aan de rand van de gemeente Soest. Het is hiermee het derde grootste en een na oudste bedrijventerrein van de gemeente. Het terrein grenst aan de noordkant aan de vliegbasis Soesterberg.

Het woon-werkgebied is ontstaan langs en tussen drie voormalige woonstraten: de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de Sterrenbergweg. In deze straten bevindt zich nog verschillende oorspronkelijke woonbebouwing. Ook aan de nu doodlopende dwarsstraten, de Schooldwarsweg en de Postdwarsweg, bevinden zich nog bebouwing en een woonhuis. De bedrijfsbebouwing bevindt zich tussen en achter de woonbebouwing. De laatste uitbreiding, eind jaren negentig, van het terrein bevindt zich in het westen, rond de Stemerdingweg, waar voorheen voetbalvelden gesitueerd waren.





3. Ruimtelijke analyse

Beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

De gronden gelegen rond het woon-werkgebied zijn in het Streekplan Utrecht 2005-2015 (vastgesteld op 13 december 2004) aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur, waarvan deels militair terrein is. Het gebied, direct ten oosten van het woon-werkgebied is 'EHS, bestaande natuur'. In het bestemmingsplan is dit gebied bestemd als "Multifunctioneel bos". Deze gronden zijn primair bestemd voor natuurbehoud, natuur- en landschapsbeheer alsmede secundair voor extensieve dagrecreatie

Het gebied ten noorden van het gebied is aangeduid als 'EHS, bestaande natuur-militair terrein'. Het gebied ten westen van het woon-werkgebied heeft tot en met het woonwagencentrum geen functie binnen de ecologische hoofdstructuur.

Het gehele gebied rond Soesterberg, direct grenzend aan het woon-werkgebied, is aangeduid als kerngebied recreatie. De gebieden rond Soesterberg zijn aangeduid als landelijk gebied 3. Hier wordt de agrarische en ecologische functie in toenemende mate gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen en met rood voor groen. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteit van natuur en landschap versterken.

De rode contouren liggen strak rond het woon-werkgebied Soesterberg-Noord. De groenzone tussen Soesterberg-Noord en het woon-wagencentrum vallen buiten de rode contour. Dit betekent dat volgens het Streekplan in noordelijke en westelijke richting geen ruimte is om het woon-werkgebied uit te breiden.

Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen is er binnen de gemeente Soest nog ruimte voor 8 ha (bruto) nieuw bedrijventerrein dat nog moet worden toegedeeld. (De overige 10 ha bedrijventerrein is toegedeeld aan de locatie Richelleweg). Dit is afhankelijk van het project Hart van de Heuvelrug, waarbij moet worden bepaald in welke verhouding dit aantal staat tot het realiseren of reconstrueren van groene structuren in het centrale deel van de Utrechtse Heuvelrug.

De verkeerskundige consequenties aan de westkant van Soesterberg (op het grondgebied van Zeist) ten gevolge van de stedelijke ontwikkelingen (Abrona/ Beukbergen en in de kern van Soesterberg) heeft de aandacht. De provincie geeft aan samen met de betrokken gemeenten een ontsluitingsplan uit te werken.

Voor Abrona en de vliegbasis wordt in het streekplan het volgende vermeld:

Abrona: In de huidige zorgvisie staat integratie in de maatschappij centraal. Dit heeft tot gevolg dat gebouwen vrijkomen. Ook willen sommige zorginstellingen woonfuncties op hun terrein realiseren die niet aan de zorg zijn gekoppeld. Voor Abrona betekent dit dat woningbouw mogelijk gemaakt wordt, ter bevordering van de integratiemogelijkheden. De winst op het gebied van zorg zal hand in hand gaan met de winst voor natuur.

Vliegbasis Soesterberg: De gehele vliegbasis is onderdeel van de EHS. In de EHS mogen alleen ontwikkelingen plaatsvinden die belangrijke natuurwaarden niet schaden en per saldo een positief effect hebben op de kwaliteit van de natuur. Voor de vliegbasis wordt het



karakterisering Amersfoortsestraat



accent gelegd op een groene ontwikkeling van het gebied, maar ook rode ontwikkelingen (bebouwing) zijn, binnen randvoorwaarden, mogelijk. Op dit moment is van de 500 ha circa 50 bebouwd en nog eens 100 ha verhard. In 2007 wordt de vliegbasis gesloten. Platform Hart van de Heuvelrug is bezig een toekomstvisie op te stellen waarbij wordt uitgegaan van een zo groen mogelijke herinrichting van het gebied met rode ontwikkelingen (wonen en/of bedrijven) om het geheel financieel haalbaar te maken.

Kenmerken en beleving

Amersfoortsestraat

De Amersfoortsestraat is een drukke verkeersader (provinciale weg N237), parallel aan de A28, die oorspronkelijk de hoofdontsluiting vormde tussen Amersfoort en Utrecht. Tussen Amersfoort en Soesterberg (ter hoogte van de aansluiting op de A28) wordt de Amersfoortsestraat gekenmerkt door een besloten en groen karakter met bebouwing in het groen. Dit komt deels door het smalle profiel (2 maal 1 rijbaan) met vrijliggende fietspaden en deels door de aanwezige oude bomenrijen.

Vanaf dit punt, richting Utrecht, verandert het profiel in 2 x 2 rijbanen. Ter plaatse van Soesterberg is de Amersfoortsestraat verlegd, waardoor het karakter ook anders is dan op andere plekken. Het gehele stuk ter plaatse van Soesterberg oogt 'kaal' door het ontbreken van de oude bomenrijen en het ontbreken van duidelijke wanden (bebouwingswand die de ruimte begeleid, te vergelijken met een rij woningen die ook een wand van de straat vormt). De zuidzijde wordt gekenmerkt door veel groen in de vorm van een talud en struiken (achterzijden van woningen en geluidswering). Doordat de noordzijde van de weg rommelig is vormgegeven en een duidelijke

wand hier ontbreekt, ontbreekt de kwaliteit. Dit is jammer omdat dit de plek is waar Soesterberg zich aan de Amersfoortsestraat kan presenteren.

Vanaf Soesterberg naar het westen wordt de Amersfoortsestraat gekenmerkt door een profiel van 2 x 2 rijbanen met een groen karakter. Hier ligt een brede middenberm met bomen.

De Amersfoortsestraat heeft een groen karakter met aan weerszijde oude historische panden in het groen, waaronder voor een deel zorginstellingen (Zon en Schild, Abrona). Deze bebouwing ligt ver terug vanuit de Amersfoortsestraat en de kavels worden gekenmerkt door een erg groene inrichting die bijdraagt aan het groene karakter van de Amersfoortsestraat.

Op enkele plekken presenteert zich een kern of bedrijventerrein aan de Amersfoortsestraat. Dit is het geval ten noordoosten van Soesterberg ter plaatse van de aansluiting (N413) met de A28 en ter plaatse van woon-werkgebied Soesterberg-Noord. Op beide plekken hebben de bedrijventerreinen een rommelig karakter richting de Amersfoortsestraat. Hier ontbreekt de groene inrichting van de kavels en staat de bebouwing dicht op de weg.

De rotonde direct ten oosten van Soesterberg suggereert een entree of overgang in het ruimtelijke raamwerk, temeer ook doordat dit momenteel de enige rotonde op de Amersfoortsestraat is. Ter plaatse van deze rotonde zou Soesterberg de entree (vanuit de richting Amersfoort) van het dorp en daarmee ook het woon-werkgebied kunnen vormgeven.



bestaande functies

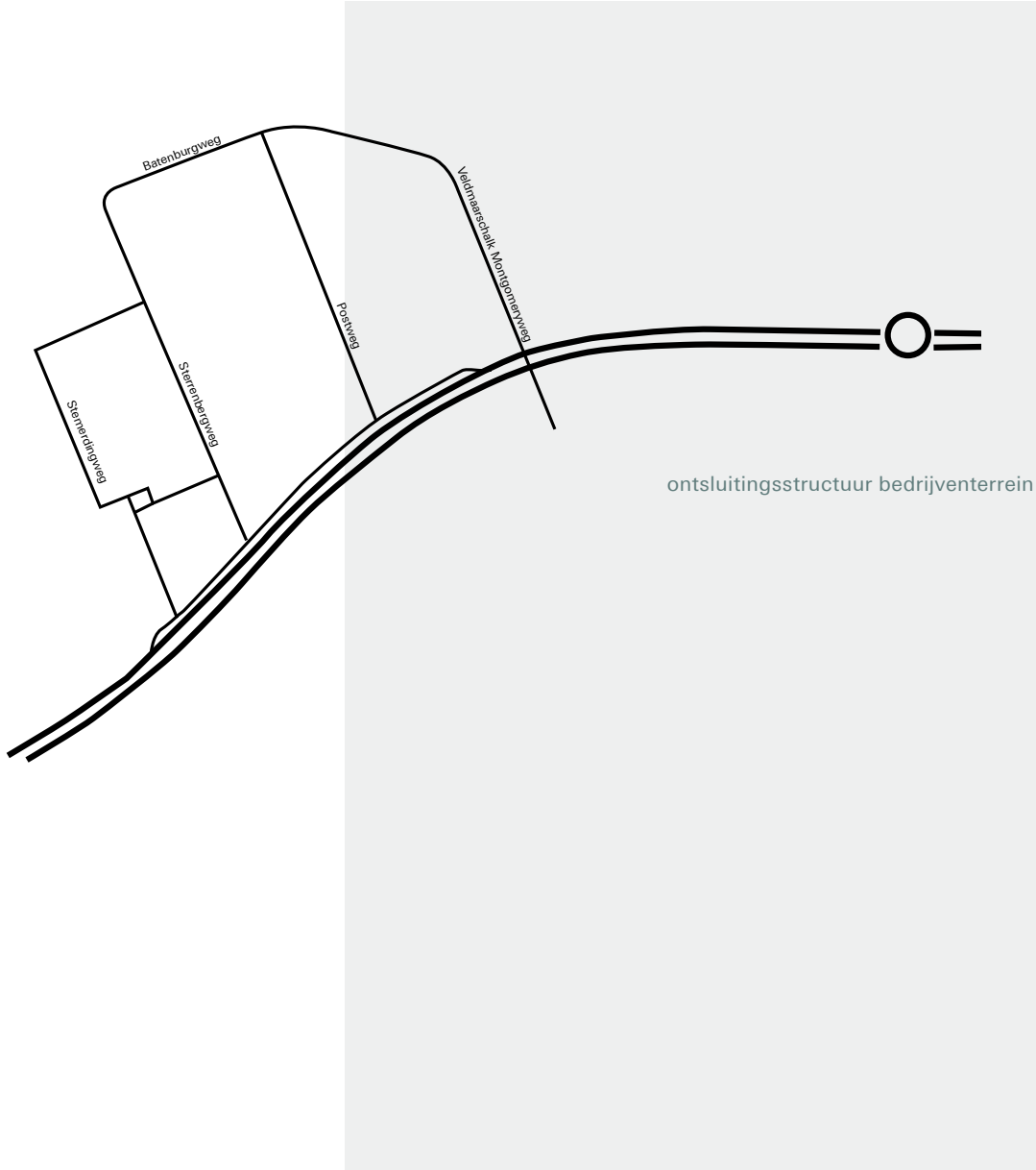


Woon-werkgebied Soesterberg-Noord

Opvallend op het terrein is de aanwezigheid van 70 verspreide (bedrijfs)woningen; er is dus sprake van een woon- werkgebied. De huidige samenstelling van het terrein is gevarieerd waardoor kan worden gesproken van een gemengd woon-werkgebied. De volgende bedrijfstypen zijn te onderscheiden: garagebedrijven, metaalproductie, handelsondernemingen, transportbedrijven, grootschalige detailhandel en overige bedrijvigheid. Door de verscheidenheid aan functies ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld. Met name in het middengebied is deze afwisseling groot doordat hier de woningen en bedrijven elkaar afwisselen, waardoor een variatie van kleinschalige en grootschalige bebouwing het beeld bepaalt.



huidige parkeeroplossingen

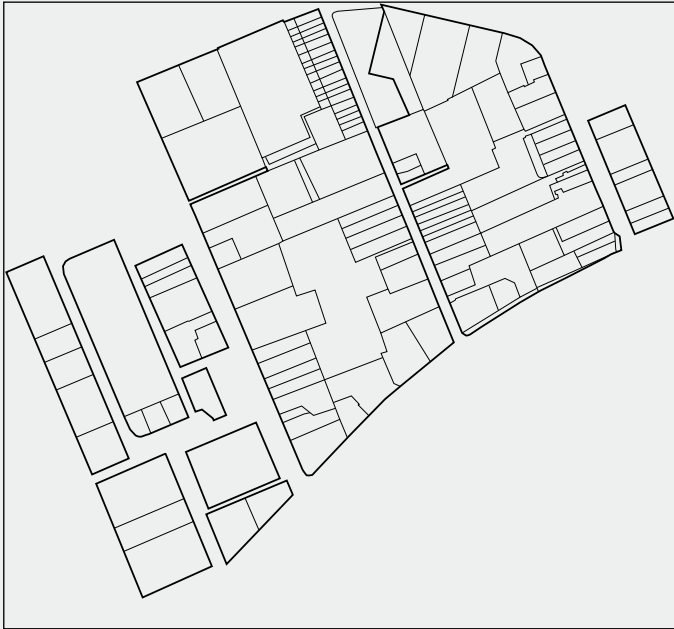


Ontsluiting en parkeren

De Amersfoortsestraat vormt, na de A28, de belangrijkste hoofdontsluiting van het hele gebied. De belangrijkste aantakkingen op de Amersfoortsestraat liggen loodrecht op de weg en liggen hoofdzakelijk op de oorspronkelijke roedes. De ontsluiting kent dus, evenals de verkaveling, een rationele opzet.

De ontsluiting van het woon-werkgebied heeft de vorm van een kamstructuur. Het gebied wordt ontsloten door de Veldmaarschalk Montgomeryweg en een parallelrijbaan die via de Amersfoortsestraat kan worden opgereden. De toegangen zijn momenteel onduidelijk en slecht vormgegeven. Door deze ontsluitingsstructuur is er in de woonstraten, met name de Veldmaarschalk Montgomeryweg, veel overlast van verkeer dat het woon-werkgebied bezoekt. Daarnaast is op de Postweg veel overlast door het smalle profiel: laden en lossen, vaak in combinatie met parkeren, zorgen hier voor problemen.

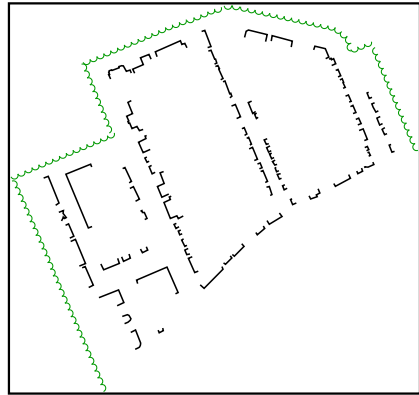
Het parkeren is op het woon-werkgebied ruimtelijk gezien niet eenduidig opgelost. Op een aantal plekken is het mogelijk om haaks op de ontsluiting te parkeren in het openbaar gebied. Op andere plekken wordt er juist tegen de gevel aan geparkeerd, tussen de gebouwen of langs de straat. Omdat deze oplossingen niet alleen per straat maar ook per straatdeel of zelfs per kavel verschillen levert het ruimtelijk een rommelig beeld op. Verkeerstechnisch gezien zijn de parkeeroplossingen goed.



verkavelingsstructuur



bebouwingsstructuur



randen

Ruimtelijke opbouw en zonering

In de verkaveling vallen de lange rechte lijnen, haaks op de Amersfoortsestraat, op. Deze lijnen kennen momenteel verschillende verschijningsvormen, variërend van hoofdonthutingswegen tot zandpaden of overgangen tussen open en dicht. Deze lijnen/ verkavelingsrichtingen liggen steeds op een gelijke afstand van elkaar en komen voor een belangrijk deel overeen met de roedes (376 meter) uit het exploitatielandschap uit de 17^e eeuw. Soesterberg presenteert zich momenteel over de lengte van 1,5 roede aan de Amersfoortsestraat ter plaatse van woon-werkgebied Soesterberg-Noord.

Het woon-werkgebied wordt eveneens gekenmerkt door een rationele verkaveling. Het wegenpatroon volgt hoofdzakelijk het roedesysteem uit de 17^e eeuw, waarbij soms ook wegen in het midden van de roedes liggen. De ontsluiting van de laatste uitbreiding in het westen, de Stermerdingweg, vormt hierop een vreemde uitzondering en doet eigenlijk niets met de onderliggende landschappelijke structuur. Ook lijkt hier een hoek te ontbreken in de ruimtelijke opbouw. Dit is het gevolg van de ligging van de vliegbasis (grondgebied behorende bij de vliegbasis).

Hoewel de ruimtelijke structuur heel rationeel is, oogt de uitstraling van het terrein juist erg rommelig. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de gemengde opbouw van het terrein, maar ook door een gebrek aan uniforme inrichting van het terrein. Er is geen eenduidige inrichting van de ontsluitingswegen en van de voorterreinen.

Het woon-werkgebied kent momenteel geen herkenbare zonering. Wel valt op dat de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg worden gekenmerkt door veel woningen en daardoor ook een karakter hebben van woonstraat. De Stermerdingweg daarentegen wordt juist gekenmerkt door een typische bedrijfsuitstraling. Hier bevinden zich enkel bedrijven en kantoren en er is weinig groen. De bebouwing langs de Amersfoortsestraat oogt rommelig door de menging van functies, het ontbreken van een duidelijke wand en een rommelige inrichting van de voorterreinen en de openbare ruimte.

Randen

De randen van het woon-werkgebied hebben, met uitzondering van de Amersfoortsestraat een erg groen karakter. Aan de oost- en westzijde worden deze randen gevormd door een besloten bosrand. Aan de noordzijde wordt deze rand grotendeels gevormd door een hek waarachter een groene wal ligt, die als afscherming fungeert naar de vliegbasis Soesterberg.



architectonische uitstraling woningen

Bebouwing en kavels

De variatie in functies op het woon-werkgebied uit zich in de verschijningsvorm van de bebouwing. Hierbij is onderscheid gemaakt in woningen en bedrijven. Omdat de Amersfoortsestraat een aparte, prominente rol speelt binnen het woon-werkgebied wordt deze zichtlocatie apart behandeld in de analyse.

Architectonische uitstraling woningen

De woonbebouwing wordt gekenmerkt door een kleine korrel (in relatie tot bedrijfsbebouwing een klein oppervlak bebouwing per kavel en een beperkte breedte en hoogte van de bebouwing) en lage bebouwing met een kap. Deze bebouwing, voornamelijk op de westzijde van het terrein, is terug te vinden langs de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg. Het betreft bebouwing van één of twee lagen met een kap (evenwijdig of parallel aan de weg). Voor de gevels is hoofdzakelijk baksteen gebruikt in combinatie met een rood of zwart pannendak. Over het algemeen staat de bebouwing in één rooilijn op 5 tot 7 meter uit de weg. De voorterreinen van de woonbebouwing zijn over het algemeen groen ingericht.



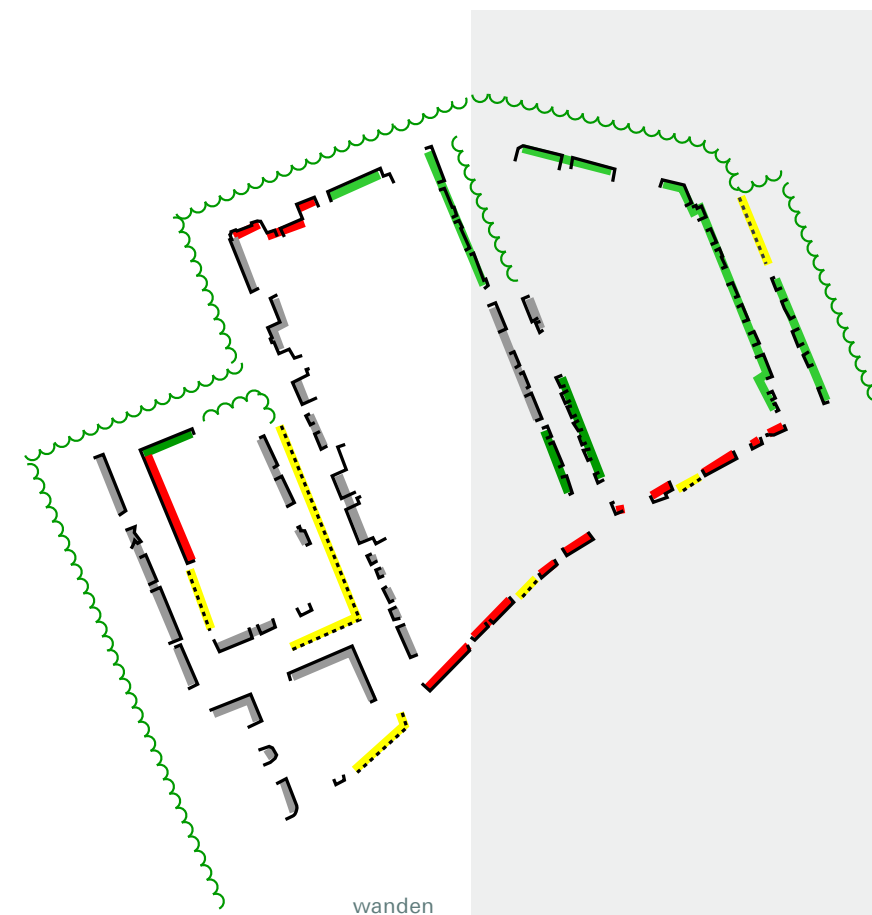
architectonische uitstraling bedrijven

Architectonische uitstraling bedrijven

De bedrijfsbebouwing kenmerkt zich door een grotere korrel en bestaat vaak uit één of twee bouvlagen met een plat dak. Voor de gevels is veel gebruik gemaakt van een lichte kleur baksteen of golfplaten met glas en vaak is een brede daklijst zichtbaar. In de inrichting van de voorterreinen van de bedrijfsbebouwing bestaat differentiatie. Sommige terreinen hebben een groene inrichting van het voorterrein (voornamelijk de nieuwere bebouwing) en andere juist een kale stenige inrichting met parkeermogelijkheden. Met name ter plaatse van de bedrijfsbebouwing vallen soms gaten in het gevelbeeld doordat een deel van de bebouwing niet in de rooilijn is gebouwd maar verder terugligt. Ook dit draagt bij aan een rommelig beeld.



architectonische uitstraling
Amersfoortsestraat



waardering wanden

- goede kwaliteit
- neutraal
- slechte kwaliteit
- - - wand ontbreekt

Architectonische uitstraling Amersfoortsestraat

De bebouwing langs de Amersfoortsestraat wordt gekenmerkt door een rommelige en soms gedateerde architectuur. Aan de ene kant komt dit door de gedateerde architectuur en het materiaalgebruik, maar ook de diversiteit in het gebruik van reclame-uitingen levert hieraan een belangrijke bijdrage. De bebouwing bestaat uit een of twee bouwlagen. De korrel van de bebouwing wisselt elkaar af. Soms staat er grootschalige, lage bebouwing, soms kleinschalige woonbebouwing en dan weer kleinschalige hogere bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontbreekt een samenhangende uitstraling. Ook de inrichting van de voorterreinen kent geen éénduidige inrichting.

Uitstraling wanden

De straten op het terrein worden gekenmerkt door wanden gevormd door zowel woonbebouwing als bedrijfsbebouwing, maar ook door boomstructuren ter plaatse van een parkje of aan de randen. Over het algemeen is de uitstraling van de wanden goed, met name in de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg. In de Sterrenbergweg en de Stemerdingweg hebben de wanden een redelijk neutrale uitstraling, die past bij een woon-werkgebied. Langs de Amersfoortsestraat heeft de bebouwingswand een slechte uitstraling en ontbreekt een wand op veel plekken.



- Sterrenbergweg**
- breed profiel
 - parkeren goed ingepast
 - groen karakter
 - terugliggende rooilijn westzijde
 - lage bebouwing
 - afwisseling bouwvolumes
 - variatie in functies



- Stemerdingweg**
- stenig karakter
 - rommelige uitstraling
 - slecht onderscheid openbaar/privé
 - veel tegen gevel parkeren



- Batenburgweg**
- rustig profiel
 - duidelijk onderscheid rijbaan en overige functies
 - vrijliggend trottoir
 - duidelijke plek parkeren
 - deels parkeren tegen gevel
 - bebouwing heeft redelijke uitstraling



- Montgomeryweg**
- besloten, groen karakter
 - woonstraat
 - mooi bomenprofiel
 - parkeren goed ingepast
 - bebouwing veelal in rooilijn
 - veel woningen



- Postweg**
- karakter woonstraat
 - 1 zijde langsparkeren
 - 2 zijden trottoirs
 - smal en soms kaal profiel
 - parkeerprobleem



- Amersfoortsestraat**
- breed profiel
 - lage bebouwing
 - rommelig karakter
 - overzijde is groen
 - parkeerprobleem
 - armoedige uitstraling bebouwing
 - veel gaten in gevelwand



Openbare ruimte en profielen

Op dit moment is er geen sprake van een eenduidige en herkenbare inrichting van de openbare ruimte op het woon-werkgebied. Daarnaast kunnen geen bijzondere plekken of gebieden worden onderscheiden doordat over het hele terrein eenzelfde bouwhoogte is toegestaan.

Hoewel het terrein momenteel een rommelig karakter heeft, is het mogelijk per straat een aantal kenmerken te formuleren, welke op de afbeelding op de naastgelegen pagina in woord en beeld te zien zijn.

Conclusie

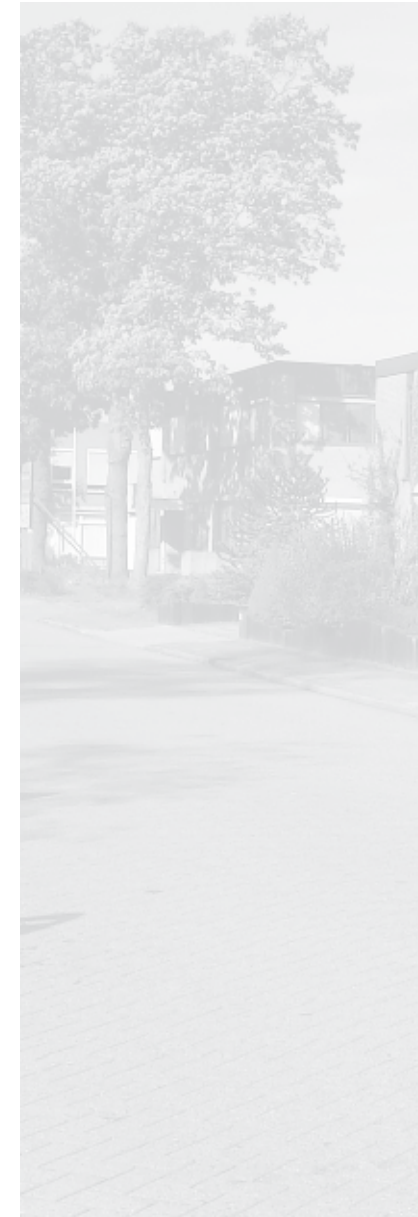
Naar aanleiding van de analyse kunnen er een aantal sterke en zwakte punten worden genoemd die voor het woon-werkgebied gelden:

Sterke punten:

- Het groene karakter van het woon-werkgebied. Doordat veel woningen een groen voorterrein hebben, heeft het gebied een erg groene uitstraling. Daarnaast is er in een aantal straten veel groen in de openbare ruimte aanwezig.
- De mix van bedrijven en wonen. De aanwezigheid van zowel woningen als bedrijven wordt door zowel de bewoners als ondernemers als positief ervaren. Buiten het feit dat het leven-digheid geeft, verhoogt het ook de sociale controle.
- Gunstige ligging aan Amersfoortsestraat. Door de ligging aan de Amersfoortsestraat is het woon-werkgebied goed bereikbaar. Daarnaast ligt het terrein ook gunstig ten opzichte van de A28.

Zwakke punten:

- Rommelige uitstraling en inrichting van bebouwing en voorterreinen. Door de grote diversiteit van het terrein en de menging van functies ontstaat een heel wisselend beeld. De vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de voorterreinen is sterk afhankelijk van de tijd waarin een gebouw is gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een onsamenhangend en rommelig beeld.
- Slechte ontsluiting, zowel extern als intern. Hoewel het woon-werkgebied gunstig aan de Amersfoortsestraat ligt, is de toegang van het gebied slecht vormgegeven en moeilijk te vinden. Daarnaast is de interne ontsluiting niet optimaal doordat de belangrijkste toegangsweg door een woonstraat leidt.
- Ontbreken representatieve zijde aan Amersfoortsestraat. Door de onsamenhangende bebouwing aan de Amersfoortsestraat, de grote gaten in de gevelwand en de gebrekkige inrichting van de openbare ruimte heeft de Amersfoortsestraat ter plaatse van het woon-werkgebied geen representatieve uitstraling.
- Parkeerproblemen Amersfoortsestraat en Postweg. Door het smalle profiel van zowel de parallelrijbaan van de Amersfoortsestraat als de Postweg is hier onvoldoende ruimte beschikbaar om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren.
- Gaten in gevelwanden. Op veel plaatsen ligt de bebouwing terug ten opzichte van de meest gangbare rooilijn of is slechts een beperkt deel van een kavel bebouwd. Hierdoor ontstaan gaten in de gevelwand die een onrustig beeld opleveren.
- Overlast op trottoirs van geparkeerde auto's en vrachtwagens doordat trottoirs niet of nauwelijks aanwezig en/ of zichtbaar zijn.



4. Toekomstvisie

Het woon-werkgebied in de omgeving

Het woon-werkgebied is nu een groot gebied waarbinnen weinig tot geen variatie aanwezig is. De kwaliteiten en kenmerken van de omgeving en het woon-werkgebied zelf hebben geleid tot een visie waarbij deze kenmerken als basis hebben gediend. Zo is gekeken naar de karakteristieken van de verschillende plekken binnen het totale gebied, maar ook naar de situering van het gebied in de omgeving.

In deze toekomstvisie komt een aantal voorstellen naar voren die samenhangen met de ontwikkelingen op de vliegbasis van Soesterberg. Die plannen zijn nog in ontwikkeling. De voorstellen in dit beeldkwaliteitplan die hierop inspelen hebben betrekking op een eventueel nieuw aan te leggen rondweg rond het woon-werkgebied en mogelijke uitbreidingen in westelijke en oostelijke richting. Hierbij is het uitgangspunt dat de bestaande functies (menging van wonen en werken) gehandhaafd blijven.

In aansluiting op deze visie en om de ruimtelijke structuur van het terrein en de kwaliteiten meer te benadrukken, hebben wij gekozen voor een opdeling in drie zones:

- de zone langs de Amersfoortsestraat
- de randzone
- het middengebied

Concreet betekent deze driedeling dat er naar de toekomst toe verschillende sferen zichtbaar worden. Het terrein zal hierdoor beter aansluiten op zijn omgeving.

Met deze visie wordt een basis gelegd voor een goede ruimtelijke kwaliteit van het woon-werkgebied. Hiervoor is gekeken naar de

verhoudingen tussen de openbare ruimte en de bebouwing (verhouding ruimte en massa). Er wordt dan ook geen voorkeur uitgesproken over het toestaan van functies. De functies zijn wel gebruikt als uitgangspunt voor de beeldvorming.

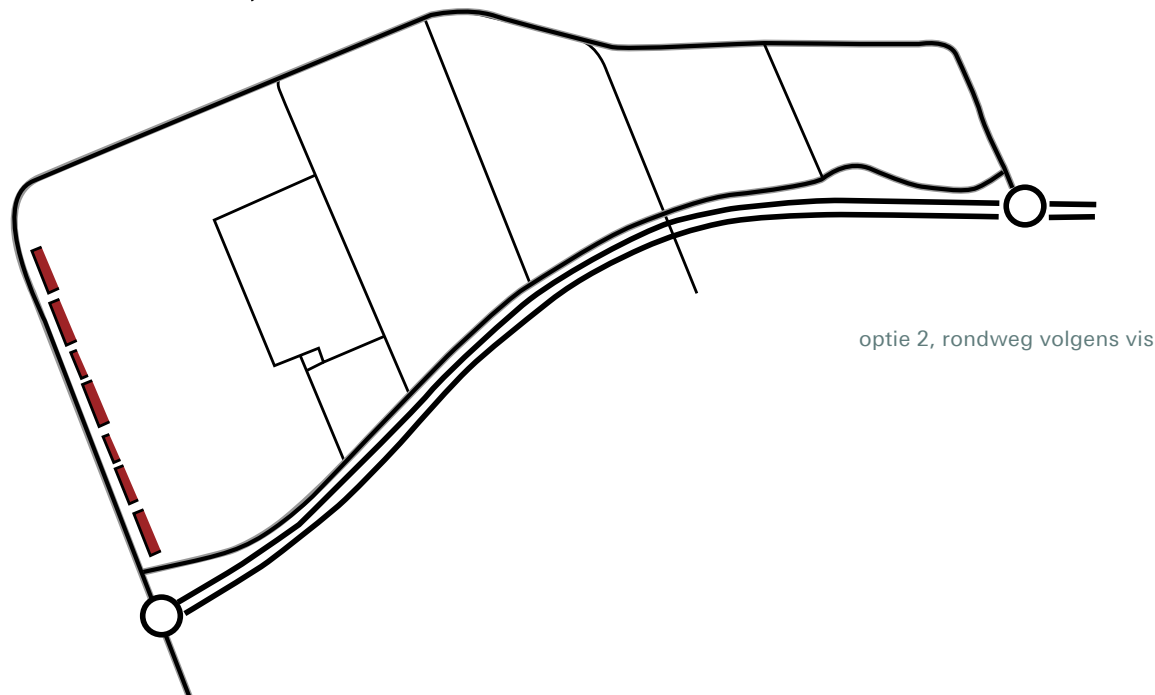
Vanuit de landschappelijke structuur en het schaalniveau van de Amersfoortsestraat is er een aantal dingen dat opvalt en als uitgangspunt kan dienen voor de presentatie van het woon-werkgebied Soesterberg-Noord aan de Amersfoortsestraat, de mogelijke uitbreidingsrichting en de toekomstige ontsluiting.

Ter plaatse van Soesterberg is er aan één zijde van de Amersfoortsestraat bebouwing die zich presenteert aan de weg. Dit komt door de geluidshinder van de Amersfoortsestraat waardoor de woonbebouwing ten zuiden van de weg zich afkeert van de weg. Hier ligt deels een geluidstalud. Deze oriëntatie is lastig om te buigen gezien de belangrijke verkeersfunctie van de Amersfoortsestraat. Om Soesterberg toch een gezicht te geven is het daarom extra belangrijk om het woon-werkgebied hier een goede en kwalitatief hoge uitstraling te geven, waardoor Soesterberg herkenbaar wordt.

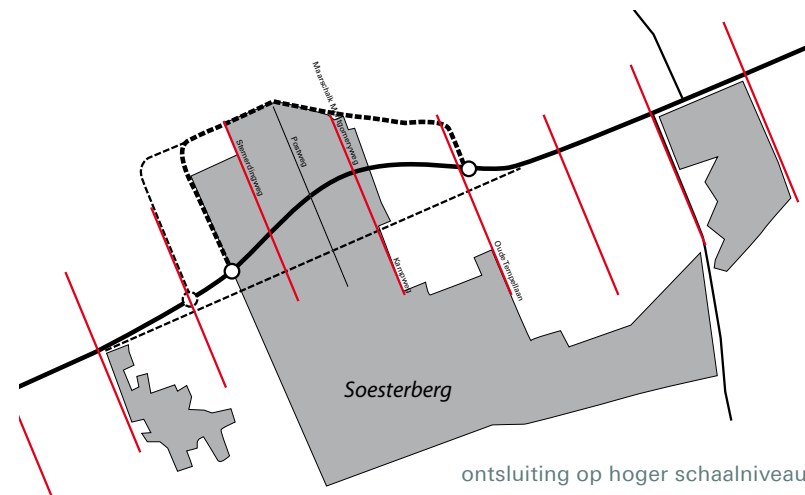
Aangezien de Amersfoortsestraat ter plaatse van Soesterberg niet het oorspronkelijke verloop van de weg volgt maar om de kern is heen gelegd kan de inrichting van de weg hier afwijken van de Amersfoortsestraat op andere plaatsen (waar de vaak oude dubbele bomenrij aan weerszijden van de weg karakteristiek is). Hierdoor kan aan de passant duidelijk gemaakt worden dat de Amersfoortsestraat hier een 'rondweg' is. Voor de presentatie van het woon-werkgebied



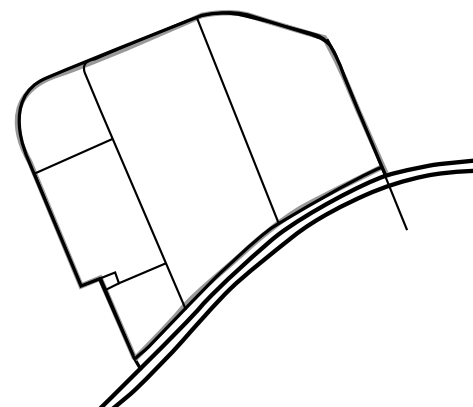
optie 1, rondweg volgens visie



optie 2, rondweg volgens visie



ontsluiting op hoger schaalniveau



minimale ontsluitingsvariant, zoveel mogelijk aansluiten op bestaande situatie

aan de Amersfoortsestraat ontstaan daardoor twee mogelijkheden:

- De groenstructuur benadrukt het oorspronkelijke verloop van de Amersfoortsestraat waardoor het woon-werkgebied zich door middel van een bebouwingswand aan de weg presenteert. Van belang voor deze wand is dat deze bestaat uit voornamelijk aaneengesloten representatieve bebouwing waar geen grote gaten invallen. Dit kan door nieuwe, hogere representatieve bebouwing.
- De omgelegde Amersfoortsestraat wordt benadrukt door een groenstructuur. Door de aanleg van deze groenstructuur in de vorm van een bomenlaan krijgt het woon-werkgebied een groene setting en een groene uitstraling. De bebouwing verdwijnt hierdoor deels achter de bomen.

In de verdere uitwerking wordt gekozen voor de eerste optie, waarbij de nadruk ligt op het oorspronkelijke verloop van de Amersfoortsestraat door de kern van Soesterberg heen. Ter plaatse van het woon-werkgebied wijkt dit profiel af en ontbreekt de dubbele bomenrij. De richting van de bebouwing zal de oorspronkelijke verkavelingsrichting echter wel benadrukken door deze te volgen. Op die manier wordt de oorspronkelijke verkaveling zichtbaar evenals de ronde vorm van de Amersfoortsestraat die dan ten opzichte van de bebouwing afwijkt.

Ontsluiting en parkeren

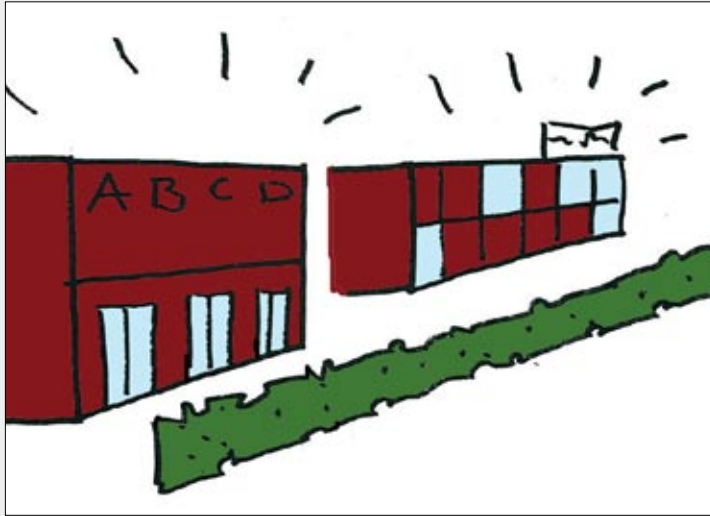
Gezien de huidige ontsluiting, die onduidelijk en slecht zichtbaar is en tot overlast zorgt in de straten waar veel wordt gewoond, is het wenselijk te kiezen voor een heldere ontsluitingsvorm die de woonstraten niet belast. In de visie wordt voorgesteld zowel aan de oost-

als aan de westzijde van het woon-werkgebied een nieuwe toegang te maken naar het woon-werkgebied. Aan de oostzijde is het voorstel om dit ter plaatse van de bestaande rotonde te doen. Deze rotonde biedt goede aanknopingspunten om een nieuwe aansluiting te maken voor het woon-werkgebied en biedt daarmee mogelijkheden om het gebied in oostelijke richting uit te breiden (om het multifunctionele bos heen). Dit punt valt tevens samen met het verkavelingsstramien (een roede) uit het oude exploitatie landschap.

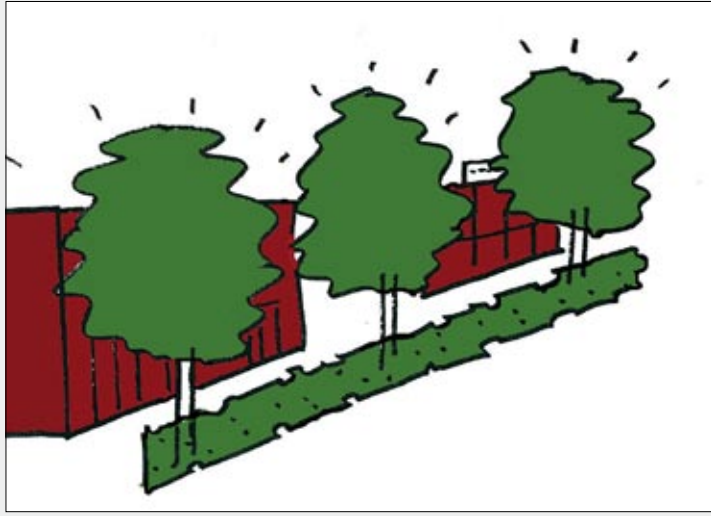
In de beleving van de Amersfoortsestraat is dit een duidelijk herkenningspunt waar Soesterberg wordt binnen gereden, dan wel verlaten. Via een nieuwe route, gelegen op het verkavelingsstramien langs de Amersfoortsestraat kan achter het bestaande bedrijf van Tammer langs een rondweg worden aangelegd die aansluit op de Batenburgweg.

Aan de westzijde van het terrein kan een nieuwe aansluiting worden gerealiseerd waarmee ook het zuidelijk gelegen Abrona ontsloten kan worden. Voor de situering van deze aansluiting zijn twee mogelijkheden:

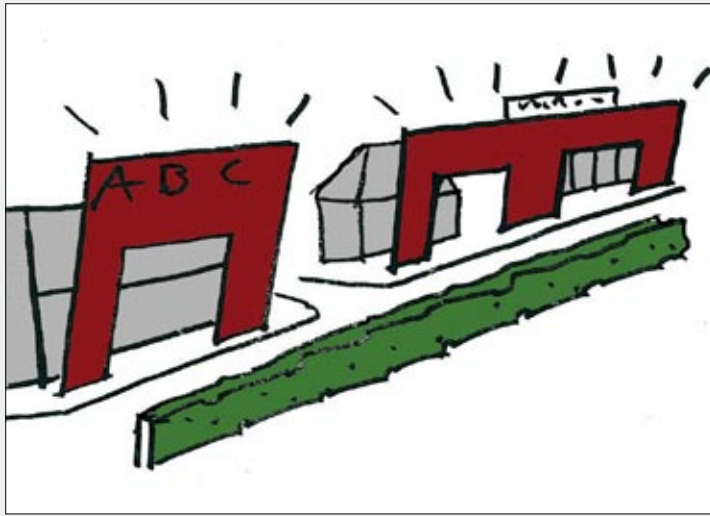
- Aansluiting direct ten westen van het terrein, op de huidige overgang tussen het bos en het woon-werkgebied. Wanneer voor deze oplossing gekozen wordt, moet extra aandacht besteed worden aan de inpassing van de achterzijden van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Aansluiting direct ten oosten van het woonwagenveld, op een roede. Op die manier kan het woon-werkgebied in westelijke richting uitbreiden. Deze oplossing heeft de voorkeur omdat daarmee een nieuwe voorzijde gerealiseerd kan worden aan de rondweg en niet weer een achterkantsituatie ontstaat langs een belangrijke ontsluitingsweg.



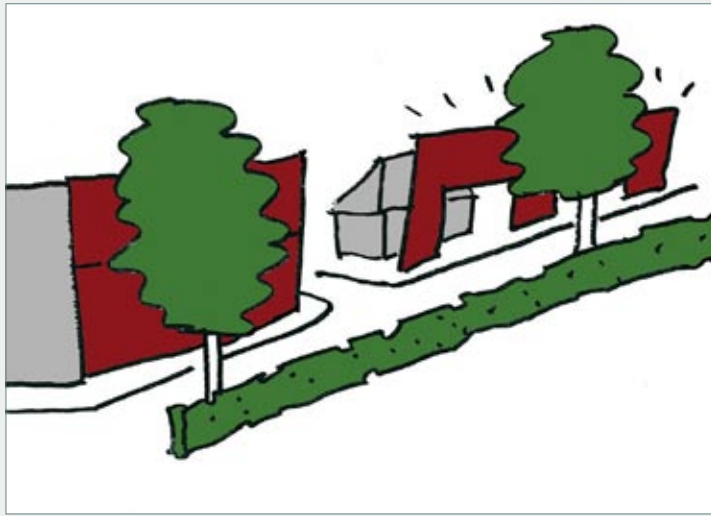
bebouwing gaat beeld bepalen



groenstructuur gaat beeld bepalen



tweede gevel gaat beeld bepalen



combinatie groen en tweede gevel gaan beeld bepalen

Via deze rondweg kan in de toekomst ook de ontwikkeling (woningen en/of bedrijven) op de vliegbasis Soesterberg worden ontsloten. Deze nieuwe rondweg is niet noodzakelijk voor de beeldkwaliteit van het bestaande woon-werkgebied maar hierdoor ontstaat wel de mogelijkheid de woon- en verblijfskwaliteit in het gebied te verbeteren. Om deze reden wordt deze rondweg voorgesteld.

Voor het parkeren wordt voorgesteld een helder en rustig beeld te creëren. De gekozen parkeeroplossing dient daarom aan te sluiten bij het karakter van de straat. De parkeeroplossingen per straat worden bij de beeldkwaliteitseisen nader toegelicht.

Uitstraling Amersfoortsestraat

Om te komen tot een representatieve bebouwingswand aan de Amersfoortsestraat zijn verschillende modellen denkbaar voor de bebouwingszone langs de Amersfoortsestraat. De modellen onderscheiden zich van elkaar in uitstraling:

- **Bebouwing gaat het beeld bepalen.**
In dit model zal een meer aaneengesloten en representatieve bebouwingswand het beeld langs de Amersfoortsestraat gaan bepalen.
- **Groenstructuur gaat het beeld bepalen.**
Wanneer gekozen wordt voor een groenstructuur die het huidige verloop van de Amersfoortsestraat benadrukt, zal de bebouwing schuil gaan achter een bomenlaan. Het groen, in de vorm van een bomenlaan, zoals dat langs de oorspronkelijke Amersfoortsestraat ook gebeurt, gaat het beeld bepalen. De bebouwing gaat dan schuil achter het groen.

- **Tweede gevel gaat het beeld bepalen.**
Door een tweede gevel voor de bestaande bebouwing te plaatsen, krijgt het woon-werkgebied een nieuwe uitstraling zonder dat de bestaande bebouwing aangepast of vervangen moet worden. Het voordeel van een dergelijke oplossing is dat op vrij korte termijn het gebied een betere uitstraling kan krijgen.
- **Een combinatie van een tweede gevel en een bomenrij.**
De groenstructuur zal in dit model minder stevig zijn aangezet als in het tweede model waarbij het groen echt het beeld gaat bepalen. Door een combinatie van het tweede en derde model te maken krijgt het terrein enerzijds een groene uitstraling en ontstaat door de bomen ook een groen karakter dat aansluit op de oorspronkelijke uitstraling van de Amersfoortsestraat.

Deze modellen zijn voorgelegd aan de ondernemersvereniging en de bewoners van de Amersfoortsestraat. Hierbij kwam naar voren dat de eigenaren van de bebouwing langs de Amersfoortsestraat niet bereid zijn te investeren in een tweede gevel. Zij investeren liever in nieuwe representatieve bebouwing. Daarnaast bleek dat het niet wenselijk is als de bebouwing schuil gaat achter een groenstructuur waardoor de bedrijven zich niet meer kunnen presenteren aan de Amersfoortsestraat. Gekozen is voor de eerste optie waarbij de bebouwing het beeld gaat bepalen.



gewenste zonering

- zichtzone Amersfoortsestraat (bestaand/ voorstel)
- zone voorgevel (bestaand/ voorstel)
- binnenzone (bestaand/ voorstel)
- binnenzone met wonen (bestaand/ voorstel)
- randzone (bestaand/ voorstel)

Ruimtelijke opbouw en zonering

Het gemengde karakter van Soesterberg-Noord zien wij met name op het schaalniveau van het hele gebied en niet op het niveau van elke afzonderlijke straat. Het is daarom wenselijk op het schaalniveau van het woon-werkgebied het karakter van gemengd woon-werkgebied te handhaven. In het hele gebied mag gewoon worden, maar in het middengebied is dit het uitgangspunt voor het ruimtelijk beeld. In de randzone en zichtzone zijn andere uitgangspunten voor de beeldvorming gekozen, namelijk begeleidend wandwerk langs de Amersfoortsestraat en groen voor de randzone.

Deze zonering wordt kenbaar door onderscheidende beeldkwaliteitseisen die per zone worden meegegeven. Zo zullen aan bepaalde zones hogere kwaliteitseisen worden gesteld en bepaalt de woningbouw niet in alle zones het beeld. Er kunnen drie zones worden onderscheiden:

- De zichtzone
Hier krijgt het gebied een gezicht aan de Amersfoortsestraat, waarbij extra aandacht moet worden besteed aan de uitstraling en architectuur van de gebouwen en de inrichting van de bedrijfsperven. Omdat het profiel van de Amersfoortsestraat hier erg breed is en er slechts aan één zijde bebouwing mogelijk is, wordt hier hogere bebouwing toegestaan zodat een duidelijke wand kan worden gecreëerd. Omdat het bredere panden zijn, is het belangrijk hogere bebouwing toe te staan zodat de verhouding 'klopt' en geen platte dozen verschijnen langs de Amersfoortsestraat. De hogere bebouwing heeft daarnaast te maken met het parkeerprobleem aan deze zijde van het gebied. Door de kleine ondiepe kavels is het niet mogelijk het parkeren

op eigen terrein op te lossen op maaiveld. Door een maximale bouwhoogte van 14 meter te hanteren, wordt de mogelijkheid geboden om het parkeren half verdiept op te lossen met daarboven drie bouwlagen. Nadere randvoorwaarden worden gegeven in de beeldkwaliteitseisen.

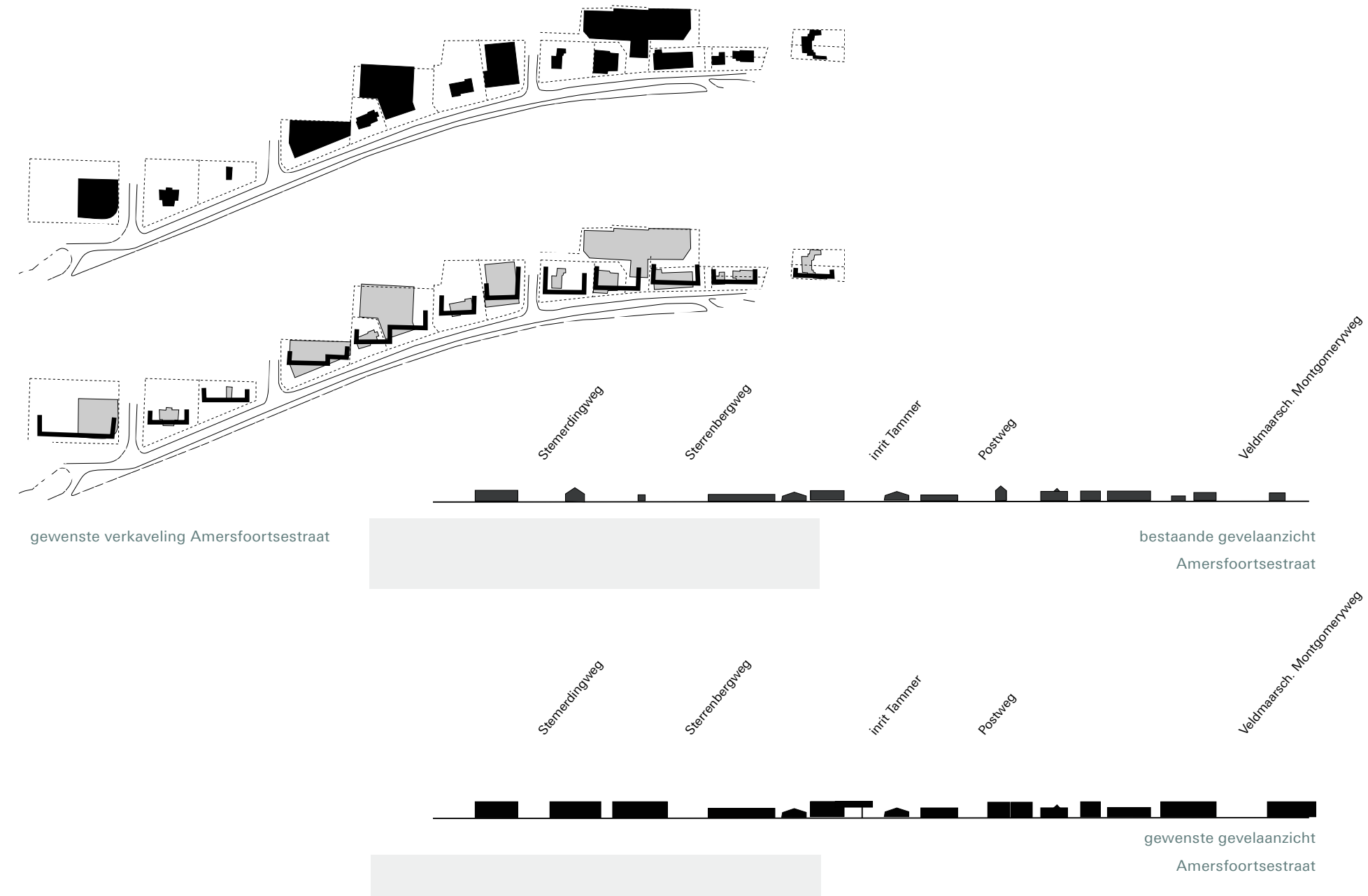
- De binnenzone
Omdat met name in de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Postweg en de Sterrenbergweg van oudsher woonbebouwing aanwezig is en deze straatjes tot de oudste straten van Soesterberg horen, vormen de woonstraatjes met af en toe bedrijven daar het toekomstbeeld. In deze woonstraatjes is kleinschalige variatie het uitgangspunt voor de beeldvorming. De continuïteit wordt verkregen door de eenduidige inrichting van de openbare ruimte die over de hele lengte van een straat gelijk moet zijn. Binnen deze zone zijn gebieden aangegeven waar woningen het beeld bepalen. Op de binnenterreinen is bedrijvigheid toegestaan en zullen eisen gesteld worden aan de bedrijfs-categorieën (zie ook bestemmingsplan) die hier zijn toegestaan om de woonkwaliteit te kunnen waarborgen.
- De randzone
De randzone ligt voor een belangrijk deel langs de Batenburgerweg (en eventueel deels langs de nieuw aan te leggen rondweg). Hier wordt het karakter nu bepaald door groen. Voorgesteld wordt, overeenkomstig de visie, dit beeld in de toekomst te benadrukken door in het hele profiel een groenzone op te nemen en een groene inrichting van de voorterreinen te realiseren. Bij een nieuwe rondweg rond het woon-werkgebied zullen de kavels gelegen aan de rondweg extra kwaliteitseisen



meekrijgen om de uitstraling van het terrein voor de bezoekers te waarborgen. De bebouwing wordt gekenmerkt door heldere bouwvolumes (rechthoekige eenheden zonder al te veel geleiding in de gevel).

Randen

De randen van het woon-werkgebied Soesterberg-Noord verschuiven door de aanleg van de nieuwe rondweg, zoals die wordt voorgesteld in de visie. In het oosten zal de rand niet verschuiven omdat dit gebied zich binnen de ecologische hoofdstructuur bevindt waardoor een uitbreiding van het gebied in deze richting op korte termijn niet ter sprake zal zijn. De noordelijke rand kan bij de herontwikkeling van de vliegbasis verschuiven. De westelijke rand kan verschuiven door de realisatie van de nieuwe rondweg. Afhankelijk van de gekozen optie zal ofwel de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Stermerdingweg op een goede manier moeten worden ingepast of een nieuw inrichtingsvoorstel worden gemaakt voor de uitbreiding in westelijke richting.

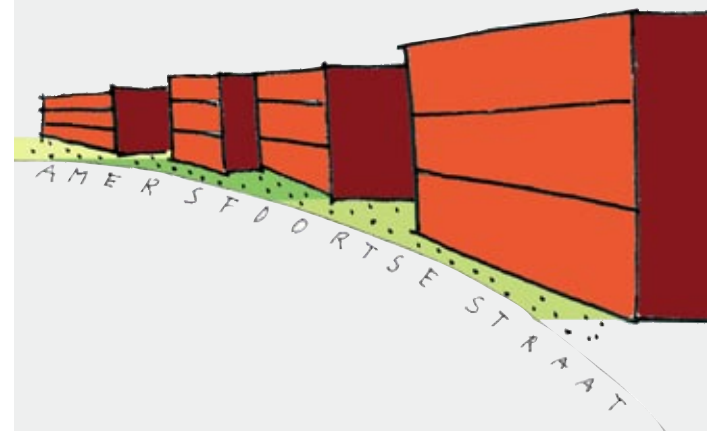


5. Beeldkwaliteitseisen

Om iets te kunnen doen aan de rommelige uitstraling van het woon-werkgebied worden per zone beeldkwaliteitseisen gegeven. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen getoetst worden om de ruimtelijke kwaliteit die ons voor ogen staat en het ambitieniveau te kunnen waarborgen. Daarom worden per zone regels meegegeven en worden per zone de verschillende beeldkwaliteitseisen besproken aan de hand van:

- het ruimtelijke beeld per deelgebied, waarbij per zone de regels in beeld gebracht worden
- de inrichting van de openbare ruimte.

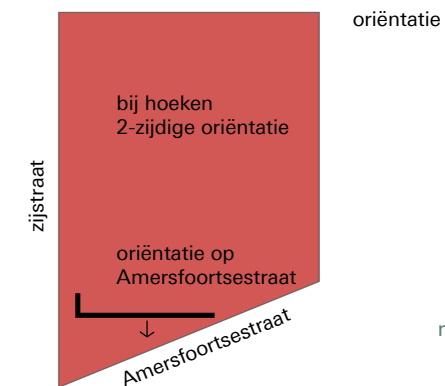
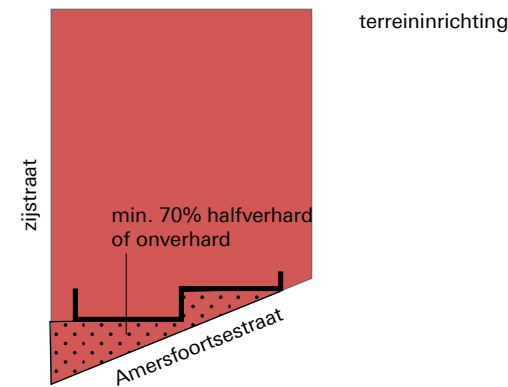
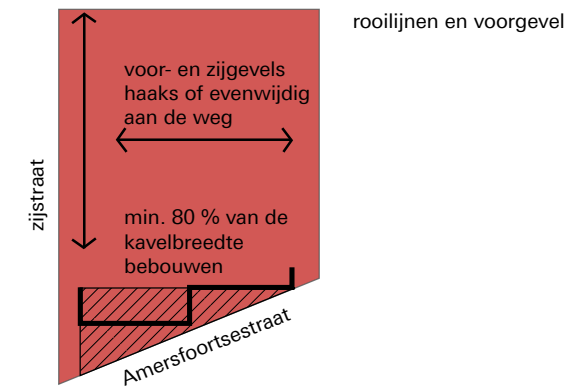
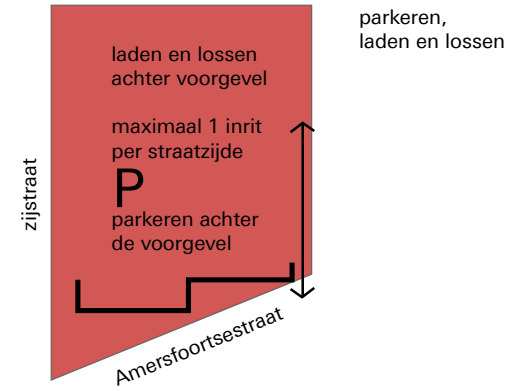
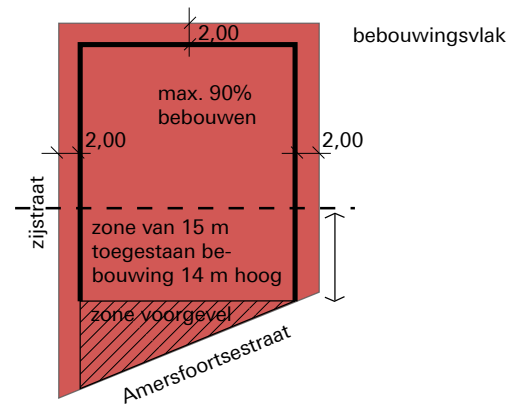
Om het gewenste ruimtelijke beeld en de nieuwe ontsluitingsstructuur te kunnen realiseren, is het van belang de profielen van de verschillende wegen aan te passen.



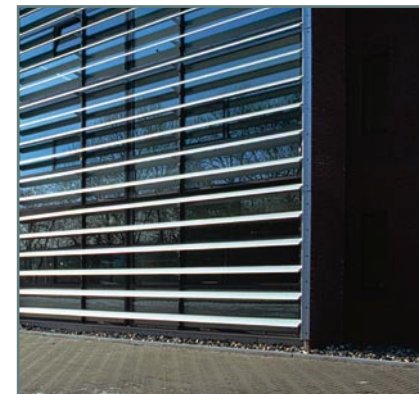
Zichtzone

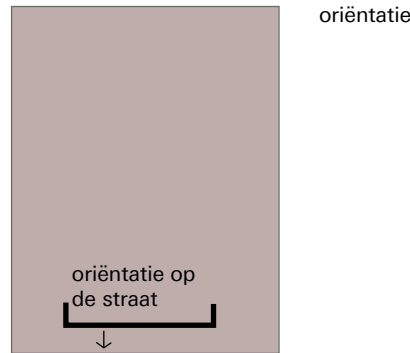
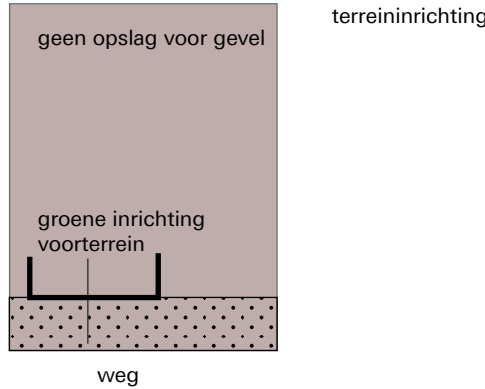
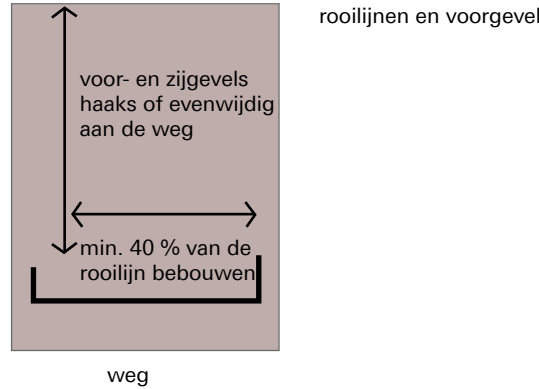
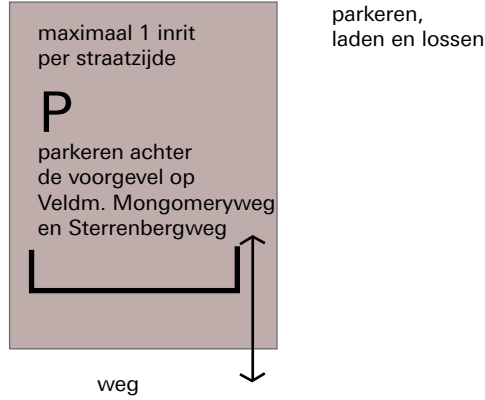
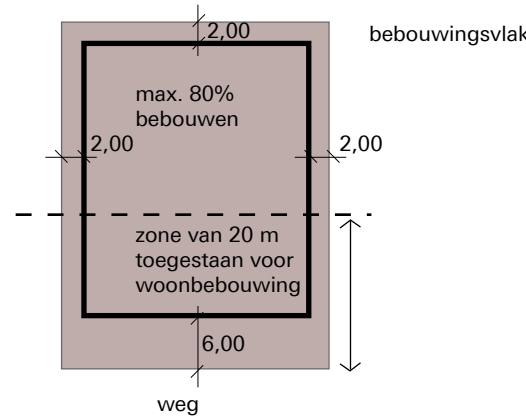
Ruimtelijk beeld

Naast de 'zichtfunctie' van deze zone hebben we hier te maken met een breed profiel van de Amersfoortsestraat met aan slechts een kant een bebouwde wand (ter plaatse van het bedrijventerrein). Op dit moment vertoont deze bebouwde wand veel gaten en mist deze wand de begeleidende werking door de vaak lage bebouwing. Daarom stellen we hier hogere bebouwing voor zodat het profiel beter wordt begeleid (doorsnede 1). In de zone direct grenzend aan de Amersfoortsestraat (van 15 meter diep) wordt een maximale bouwhoogte van 14,00 meter voorgesteld (zodat drie bouwlagen met een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd kunnen worden). Voor de achterliggende zone, die meer dan 15,00 meter uit de weg ligt, geldt een maximale bouwhoogte van 8,00 meter zodat de bezonning van de achtergelegen woningen niet wordt weggenomen. Door een hogere bouwhoogte en een minimale bouwbreedte van het kavel (80%) ontstaat een duidelijke wand langs de Amersfoortsestraat. De verkaveling staat grotendeels haaks of evenwijdig op de zijstraten, overeenkomstig het oorspronkelijke verkavelingspatroon (dus niet evenwijdig aan de ronding van de weg, zoals nu op veel plaatsen gebeurt. Dit geldt ook voor de richting van de voor- en zijgevels. Omdat de Amersfoortsestraat in een bocht loopt ontstaan driehoekige voorterreinen waarbinnen de voorgevel geplaatst moet worden. Hierdoor ontstaat een gestaffeld beeld langs de Amersfoortsestraat waardoor de voorterreinen groen (minimaal 70% half- of onverhard) kunnen worden ingericht en de oorspronkelijke verkavelingsrichting zichtbaar wordt. Parkeren dient achter de voorgevel (of op of onder het gebouw) te worden opgelost. Per straatzijde is 1 inrit toegestaan. De oriëntatie dient zich op de Amersfoortsestraat te richten.

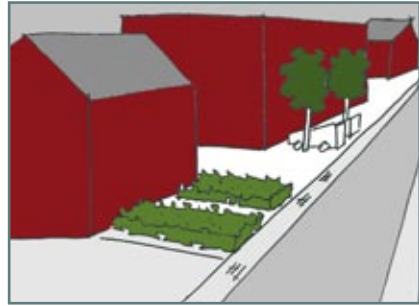


bouwmassa:	maximaal 14,00 meter hoog platte afdekking
gevelvlak:	representatieve zijde naar straat relatief open gevels
materiaalgebruik:	natuurlijke en industriële materialen geen gespiegeld glas
kleurgebruik:	geen schreeuwerige kleuren
reclame:	binnen gevelvlak geen lichtbakken losse belettering op gevel





- bouwmassa:** goothoogte maximaal 6,00 meter
bouwhoogte maximaal 8,00 meter
woningen: schuine kap, haaks of evenwijdig straat
bedrijven: platte afdekking
- gevelvlak:** representatieve zijde naar straat
- materiaalgebruik:** geen regels
- kleurgebruik:** geen schreeuwerige kleuren
- reclame:** binnen gevelvlak
geen lichtbakken

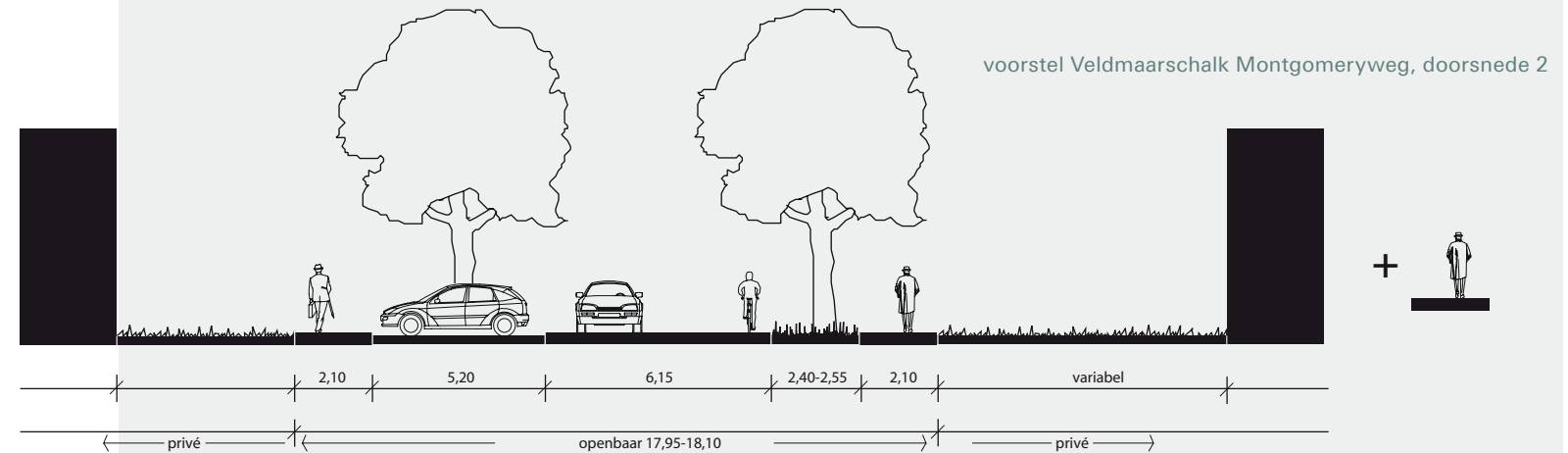


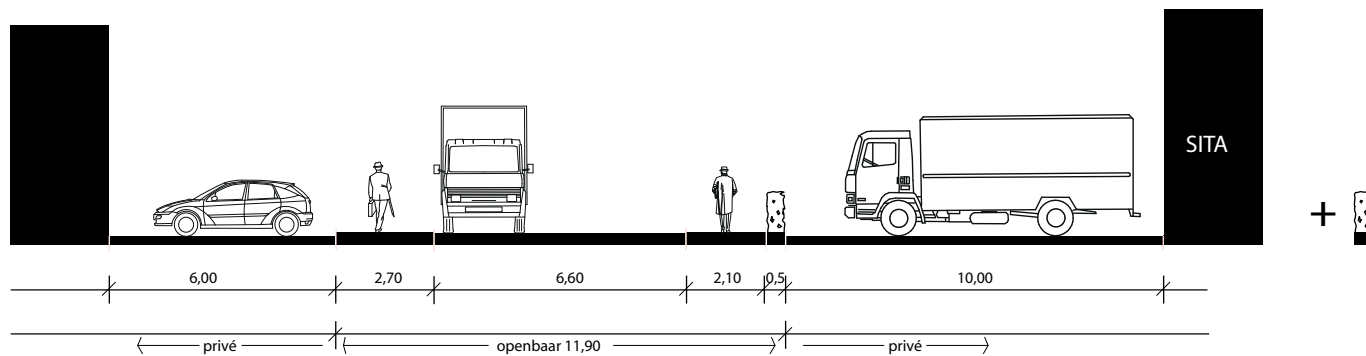
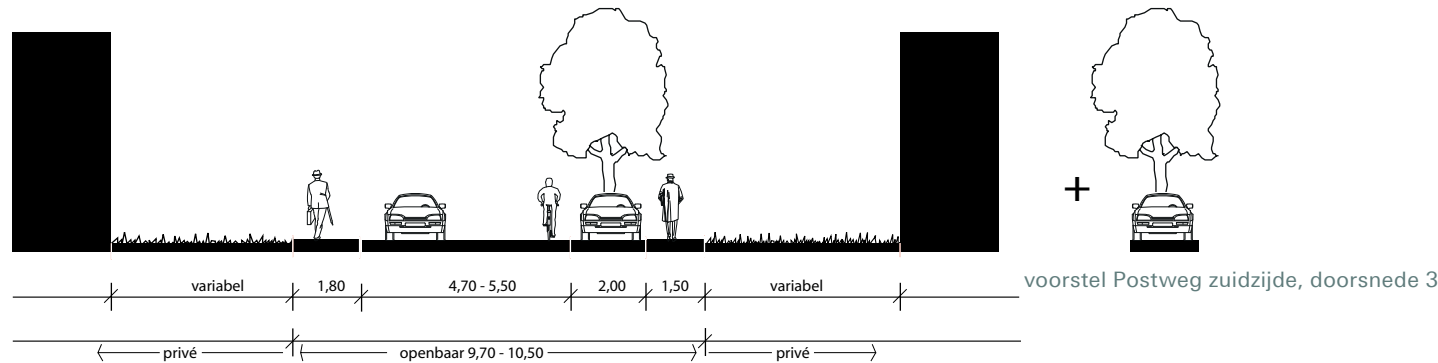
Binnenzone

Ruimtelijk beeld

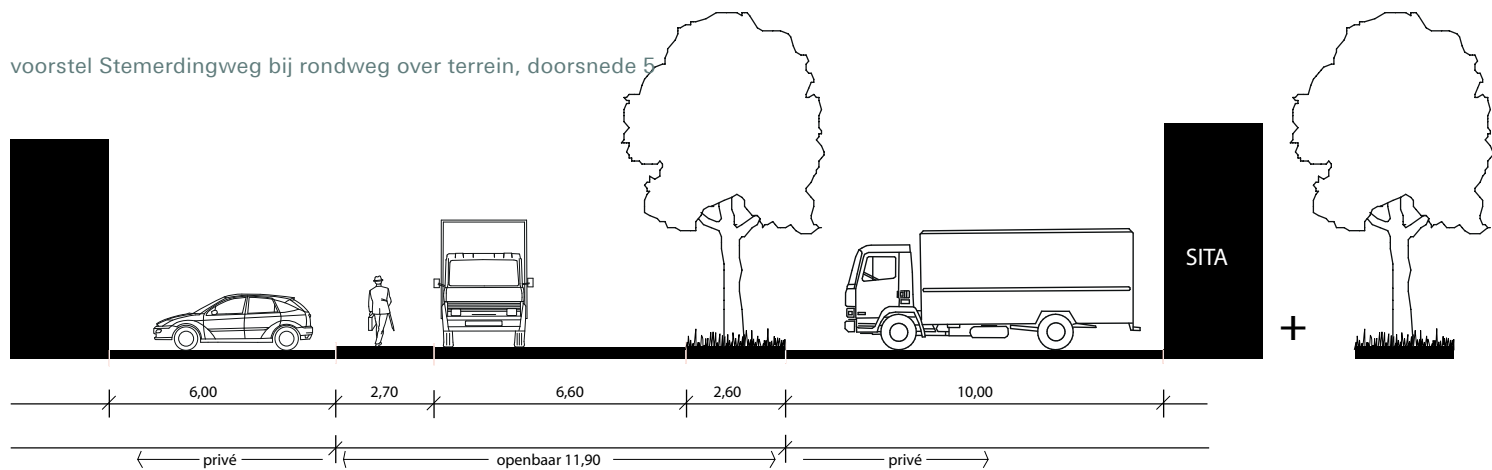
De nadruk in deze straten komt te liggen op variatie. Er zal sprake zijn van een gevarieerd bebouwingsbeeld door de afwisseling van woningen en bedrijfsgebouwen, die gekenmerkt worden door een kleine korrel (de breedte en hoogte van deze bebouwing is beperkt en sluit aan bij de schaal van de woningbouw). De samenhang is terug te vinden in het profiel. In de eerste 20,00 meter van een kavel bepaalt de woonbebouwing het beeld. De rooilijn van alle bebouwing ligt op 6,00 meter uit de rand van het perceel. De maximale goothoogte voor woningen bedraagt 6,00 meter en de maximale bouwhoogte voor bedrijven 8,00 meter. De bebouwing dient even-

wijdig of haaks op de weg te worden geplaatst waarbij tenminste 40% van de kavelbreedte in de rooilijn wordt bebouwd. De voortereinen worden in principe groen ingericht en het parkeren dient achter de voorgevel plaats te vinden in de Veldmaarschalk Montgomeryweg (doorsnede 2) en de Sterrenbergweg (doorsnede 4). In de Postweg (doorsnede 3) en de Stermerdingweg (doorsnede 5) mag voor de voorgevel geparkeerd worden omdat hier onvoldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte. Opslag voor de voorgevel is niet toegestaan.





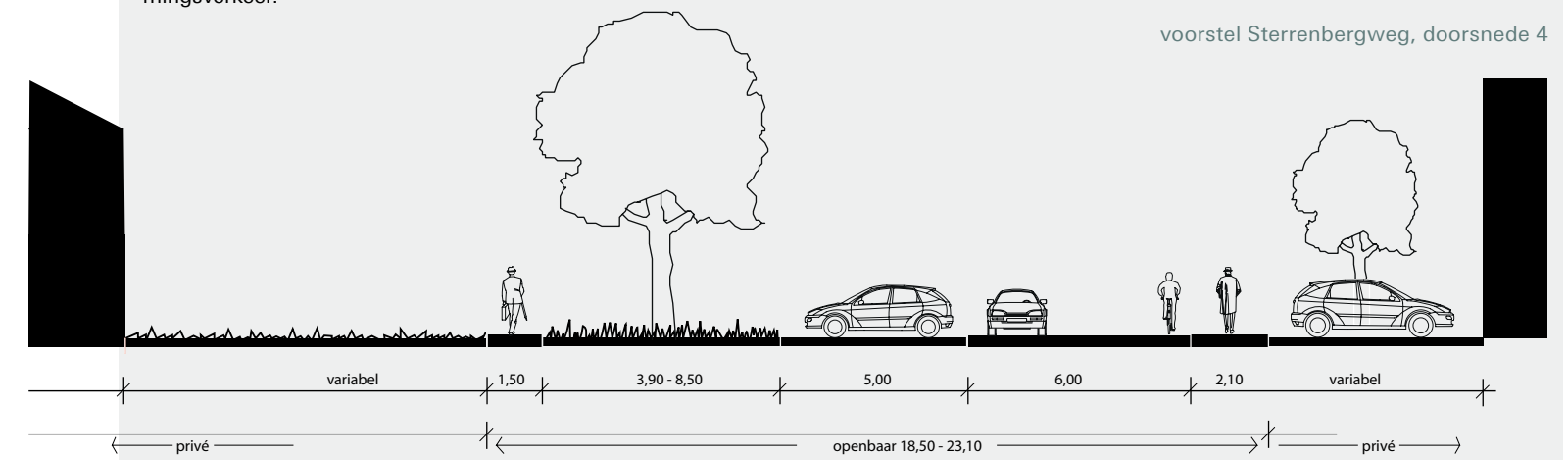
voorstel Stermerdingweg, doorsnede 5



Inrichting openbare ruimte

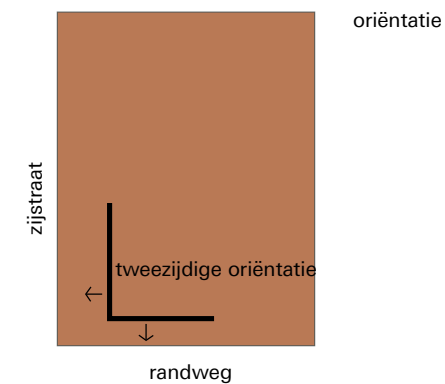
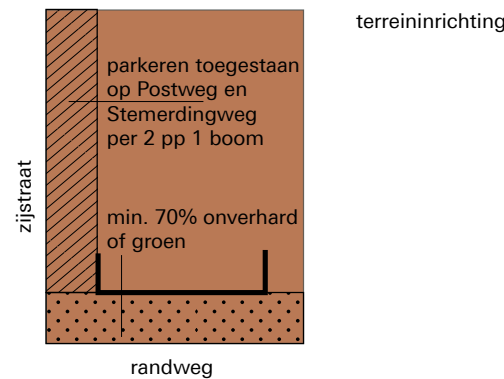
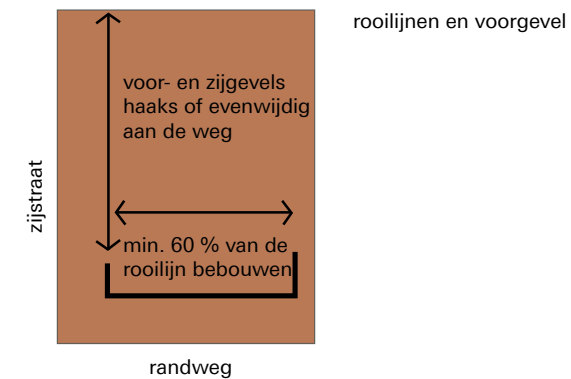
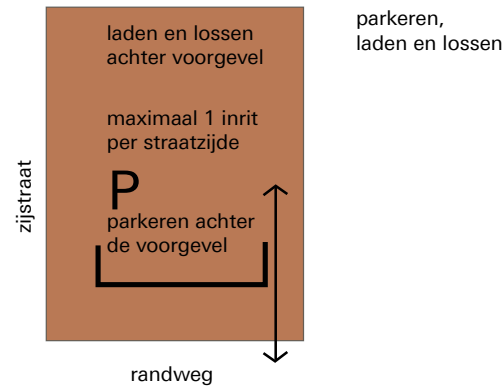
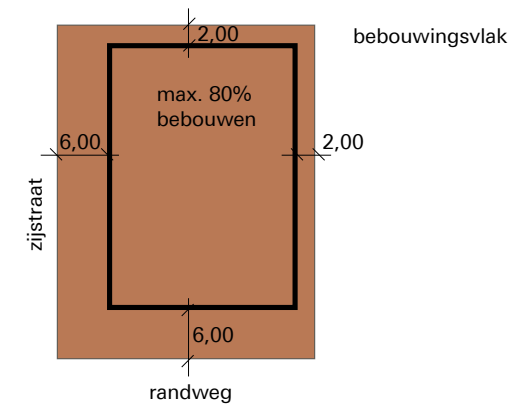
Voor de woon-werkstraten in de binnenzone is het van belang dat een prettige en rustige sfeer wordt gecreëerd waarbij een groene voorruimte, aan twee zijden trottoirs en goede parkeeroplossingen het beeld zullen bepalen.

De Veldmaarschalk Montgomeryweg (doorsnede 2) en de Postweg (doorsnede 3) hebben het karakter van een woonstraat. Deze straten dienen een rustig en groen karakter te krijgen met aan weerszijden trottoirs. Voor een deel komt dit karakter voort uit het profiel van de openbare ruimte waarin ruimte geboden wordt aan bomenrijen en duidelijke parkeeroplossingen (zie doorsneden). Voor de Veldmaarschalk Montgomeryweg betekent dit dat aan de oostzijde een trottoir wordt toegevoegd. Voor de Postweg zal aan de oostzijde een langspaarkeerstrook worden gemarkeerd waarin op enkele plaatsen bomen gesitueerd zullen worden. Verkeer dat op het woon-werkgebied moet zijn wordt hier geweerd door middel van de inrichting en bewegwijzering. In principe zijn deze straten bedoeld voor bestemmingsverkeer.



De Sterrenbergweg (doorsnede 4) wordt gekenmerkt door een brede groenstrook waarin op enkele plaatsen haaks geparkeerd wordt. Deze parkeeroplossing zal over de hele lengte worden gerealiseerd zodat een rustig en eenduidig beeld ontstaat.

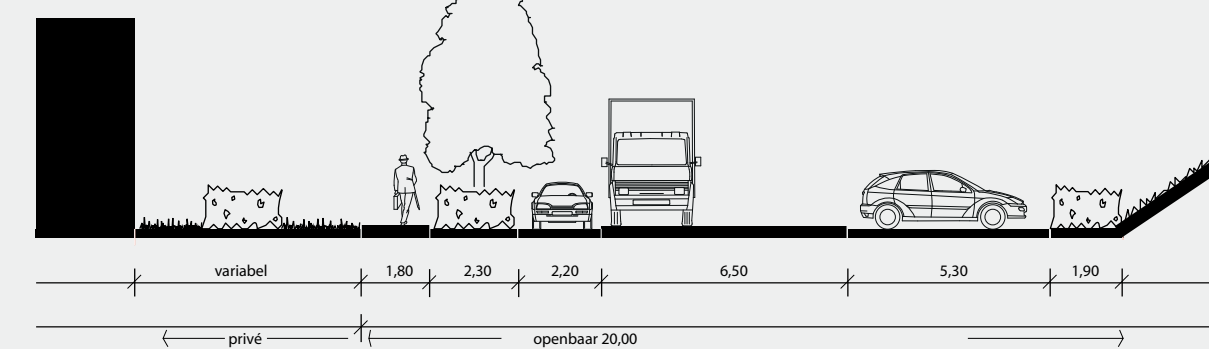
De Stermerdingweg (doorsnede 5) heeft een stenig en kaal profiel. Doordat over vrijwel de gehele lengte aan de westzijde voor de gevel wordt geparkeerd kan hier geen groen worden toegevoegd in het profiel. Aan de zijde van Sita kan een groene blokhaag van 1,00 meter hoog in het profiel worden opgenomen. Wanneer de rondweg van het terrein niet gerealiseerd wordt en het verkeer over de Stermerdingweg zal worden geleid is het van belang in dit profiel groen op te nemen om het woon-werkgebied meer uitstraling te geven. Daartoe zal het trottoir aan de oostzijde worden ingericht als groenstrook met bomen.



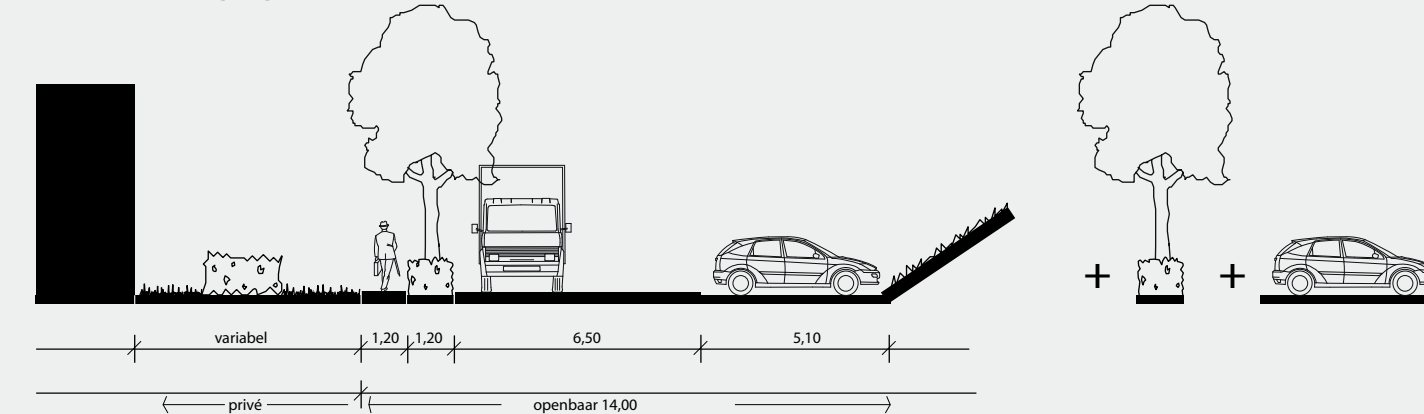
Inrichting openbare ruimte

Het profiel kent een eenduidige inrichting over de hele lengte waarbij de groenzone en het haaks parkeren over de hele lengte terugkomen. Omdat het profiel niet overal even breed is, betekent dit dat de breedte van de groenzone varieert. Aan de westzijde van het terrein zullen parkeervoorzieningen haaks op de weg worden toegevoegd.

voorstel Batenburgweg, doorsnede 6a

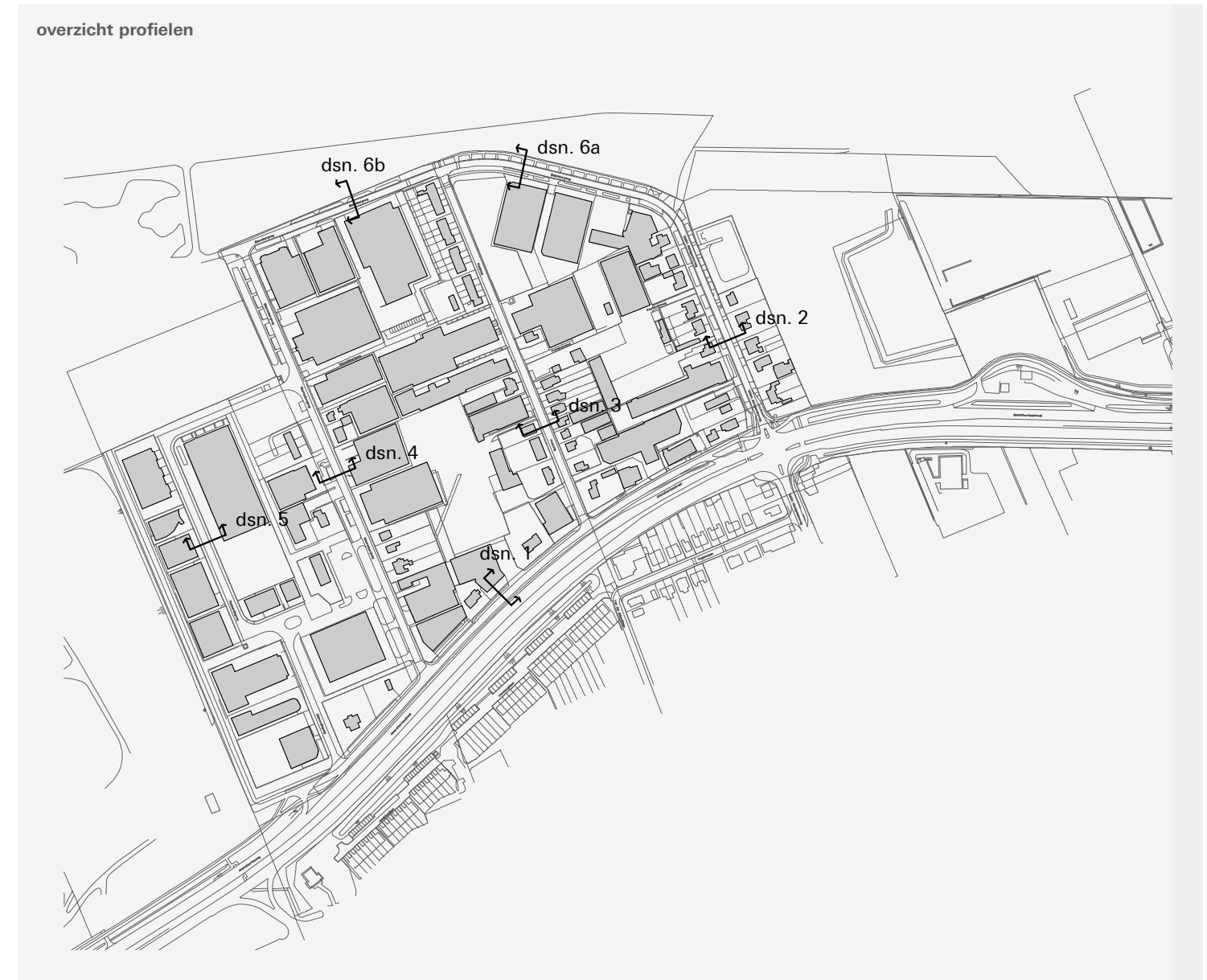


voorstel Batenburgweg westzijde, doorsnede 6b





BIJLAGE



Colofon

mei 2006

Kenmerk 2160/R2005-01/kv

Projectnummer 2160

Ontwerp Annemieke van Doorn
 Karlijn Verwers

Opdrachtgever OSSN/ gemeente Soest

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

fax: **033 470 06 11**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**

SVP

architectuur en stedenbouw