GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

Gebiedsvisie voor de transformatie van het woon/werkgebied Soesterberg Noord naar een nieuw woongebied



Uitgevoerd door Bureau Nieuwe Gracht in opdracht van de gemeente Soest | ONTWERP | 31 maart 2023

BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap

COLOFON

De Gebiedsvisie Soesterberg Noord is in opdracht van de gemeente Soest opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht in samenwerking met het projectteam van de gemeente. Dit eindrapport betreft de Ontwerp Gebiedsvisie. De definitieve Gebiedsvisie Soesterberg Noord wordt in mei 2023 aangeboden aan het College van B&W en in juni ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Projectteam gemeente Soest

Odile de Man
Wient Mulder
Jarno Brouwer
Charlotte van der Hulst
Anna Fallon
Jantine Reijers
Albert Barelds
Nancy Mulder

Bureau Nieuwe Gracht

Robert Arends
Veerle Merk
Nadèche Westrus

ONTWERP | 31 maart 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE 11

3. VISIE OP HOOFDLIJNEN 25

4. STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDUITWERKING 27

5. UITVOERING EN VERVOLG 35

BIJLAGEN:

- RESULTATEN PARTICIPATIE
- NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
- VERSLAGEN VAN DE PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN



1. INLEIDING

Achtergrond

Het gemengde woon/werkgebied Soesterberg Noord ligt ingeklemd tussen de Amersfoortsestraat (N237) en de toekomstige woningbouwlocatie aan de rand van Park Vliegbasis Soesterberg. Na de verdiepte aanleg van de N237 in 2016 is de transformatie van het gebied aanvankelijk ingezet in het meest oostelijk gelegen deelgebied (kamer 1). Hier zijn in de afgelopen jaren al diverse (woningbouw) initiatieven van grondeigenaren en marktpartijen van de grond gekomen. Hierdoor verandert Soesterberg Noord geleidelijk aan van kleur: van een gemengd woon- en werkgebied aan de rand van het dorp naar een woonwijk.

Masterplan Soesterberg

De transformatie van werken naar wonen in Soesterberg Noord is in eerste instantie ingezet in kamer 1. Het Masterplan Soesterberg (2009) vormde hiervoor de basis. Dit Masterplan legde het fundament voor de ontwikkeling van heel Soesterberg naar een aantrekkelijke woonomgeving sinds het vertrek van de militaire vliegbasis. Het Masterplan zette nog in op een gemengde ontwikkeling voor Soesterberg Noord, waarbij de toekomstige ontwikkeling voor kamer 1 was gericht op wonen, voor kamer 2 op wonen en werken en voor kamer 3 op werken (bedrijven). Het beoogde woonprogramma voor kamer 1 en 2 bestond in het Masterplan nog uit zo'n 250 grondgebonden woningen.

Stedenbouwkundige Visie Soesterberg Noord

In de Stedenbouwkundige Visie Soesterberg Noord (2016) zijn de gemeentelijke ambities en uitgangspunten voor de transformatie van het gebied verder uitgewerkt. Met de realisatie van enkele initiatieven is de gebiedsontwikkeling van kamer 1 enkele jaren geleden van start gegaan. Dat heeft inmiddels tastbare resultaten opgeleverd.

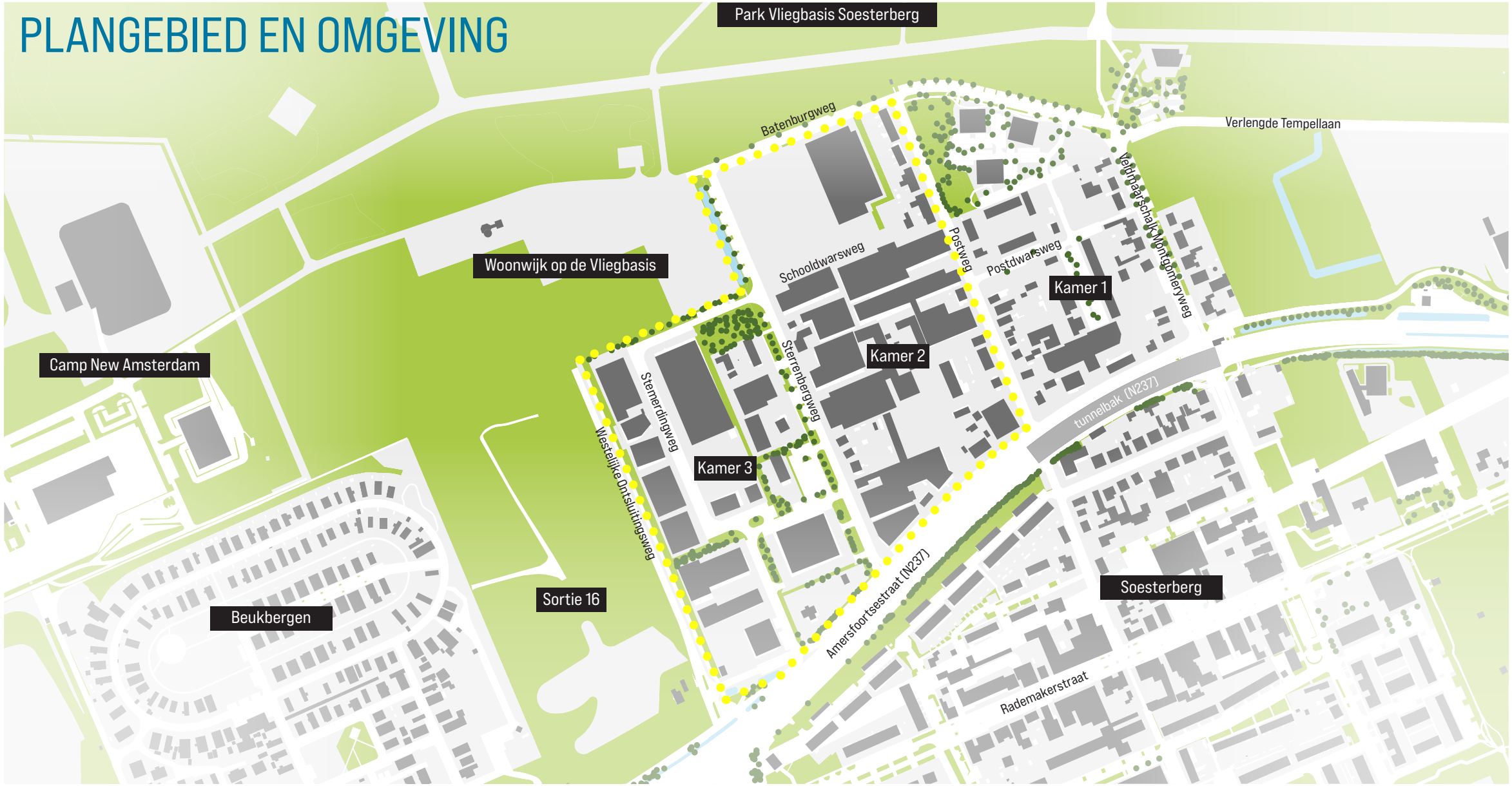
Woondeal Regio Amersfoort

De wijze waarop Soesterberg Noord zal verkleuren is in de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd, zowel kwantitatief als kwalitatief. De focus is verschoven van een gemengd woon/werkgebied naar enkel wonen. Hiervoor is in de Woondeal Regio Amersfoort (maart 2023) de bestuurlijke afspraak gemaakt om minimaal 500 woningen in Soesterberg Noord (kamer 2 en 3) te realiseren. Hiermee wordt het Masterplan Soesterberg uit 2009 losgelaten.

Omliggende woningbouwplannen

De laatste jaren is er meer aandacht gekomen voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling. De gemeente Soest zet daarom ook in Soesterberg Noord in op een duurzame, groene woon- en leefomgeving. Daarbij dient te worden aangesloten op de nieuwbouwplannen die op dit moment worden ontwikkeld voor de woonwijk op de vliegbasis en Sortie 16 (grondgebied van gemeente Zeist).

PLANGEBIED EN OMGEVING



Gebiedsvisie Soesterberg Noord

Om de bouw van tenminste 500 woningen en de wens naar een meer groene inrichting van de wijk integraal op te pakken, is een nieuwe visie voor het gebied noodzakelijk. Om die reden is in de zomer van 2022 gestart met het opstellen van een Gebiedsvisie voor Soesterberg Noord. Dat heeft geresulteerd in de voorliggende visie.

Nota van Uitgangspunten

De actuele ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en ambities voor de beoogde (door)ontwikkeling van kamer 2 en 3 in Soesterberg Noord zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (gemeente Soest, december 2022). Die nota bevat tevens het van toepassing zijnde bestaande gemeentelijk beleid en de bestuurlijke afspraken over de toekomstige ontwikkeling van Soesterberg Noord.

In de voorliggende rapportage is een beknopte samenvatting opgenomen van de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en ambities. Die uitgangspunten hebben betrekking op de thema's openbare ruimte, mobiliteit, wonen en voorzieningen. De volledige Nota van Uitgangspunten is een bijlage van deze Gebiedsvisie.

Plangebied

De Gebiedsvisie Soestberg Noord heeft betrekking op de kamers 2 en 3 van het woon/werkgebied. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Batenburgweg. Aan de oostzijde vormt de Postweg de grens. De Amersfoortsestraat (parallelweg langs de N237) is de zuidelijke grens. De ontsluitingsweg vanaf de Amersfoortsestraat (N237) vormt de westelijke grens. Op pagina 6 is een kaart opgenomen met de begrenzing van het plangebied.

De opdracht

Het projectteam Soesterberg Noord van de gemeente Soest heeft binnen de Taskforce Wonen en Bouwen de volgende opdracht gekregen:

"Het op de rails zetten van de (woningbouw) opgave Soesterberg (Noord) met een potentie van minimaal 500 woningen en het waar nodig op de rails houden van lopende grotere woningbouwprojecten in Soesterberg."

Specifiek voor Soesterberg Noord luidt de opdracht:

- stel een Plan van Aanpak op;
- stel een grondexploitatie op;
- draag zorg voor versnelling van de particuliere initiatieven in het gebied.

Het Plan van Aanpak Soesterberg Noord is vastgesteld door het Management Team op 22 juni 2022. Het opstellen van de grondexploitatie is gelijktijdig uitgevoerd met het opstellen van de voorliggende Gebiedsvisie voor Soesterberg Noord (rekenen en tekenen).

Met het opstellen van deze Gebiedsvisie geeft de Taskforce Wonen en Bouwen tevens uitvoering aan het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan de toekomst, samen aan de slag!'. Daarin staat voor Soesterberg Noord de volgende opgave beschreven:

"Ontwikkeling van kamers 2 en 3 in Soesterberg Noord (uitplaatsing van bedrijven om woningbouw mogelijk te maken) in samenhang met de aankoop van Defensieterrein, zodat de bedrijven voor Soest behouden blijven."

Wat is het doel van de Gebiedsvisie?

Met het opstellen van de Gebiedsvisie Soesterberg Noord worden de volgende doelen beoogd:

- samenhang aanbrengen tussen de uitgangspunten van bewoners, grondeigenaren en gemeentelijk beleid;
- een 'stip op de horizon' voor alle initiatieven en plannen in het gebied, nu en in de toekomst;
- grondslag voor een goed woon- en leefklimaat;
- basis voor grondexploitatie, onderzoek en mogelijk (Rijks)subsidie.

Een participatief planproces

De Gebiedsvisie Soesterberg Noord is tot stand gekomen in een participatief planproces binnen de periode van een jaar. Het participatieve planproces bestond uit twee delen.

Participatie in 2022 (deel 1)

Het eerste deel van het participatieproces vond plaats in de nazomer van 2022. De uitkomsten van die eerste participatiebijeenkomsten met de bewoners en eigenaren van gronden in Soesterberg Noord zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Daarin staat te lezen wat volgens de participanten behouden moet blijven, wat kan worden toegevoegd en welke wensen er zijn geformuleerd over hoe de nieuwe wijk er volgens hen uit moeten komen te zien.





Participatie in 2023 (deel 2)

Tijdens het tweede deel van de participatie (2023) konden bewoners, ondernemers en eigenaren hun mening geven over verschillende ruimtelijke modellen voor de invulling van de kamers 2 en 3. Hiertoe zijn door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht en het projectteam van de gemeente twee participatiebijeenkomsten georganiseerd in Kontakt der Kontinenten (20 en 21 februari 2023). De uitkomsten van deze participatiebijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage van deze Gebiedsvisie.

Naast actieve deelname tijdens de georganiseerde participatiebijeenkomsten (deel 1 en 2), konden inwoners van Soesterberg (Noord) en andere belangstellenden ook reageren via de website www.denkmeeover.nl. Ook die input is meegenomen bij het opstellen van deze visie. Die brede aanpak heeft er toe geleid dat een integrale Gebiedsvisie is ontstaan met een zo breed mogelijk draagvlak.

Bestuurlijke betrokkenheid

De gemeenteraad van Soest is betrokken via een tweetal thema-bijeenkomsten met de raad. De eerste raadsbijeenkomst vond plaats op 15 september 2022 en was vooral gericht op het ophalen van wensen vanuit de raad voor de nieuwe woonwijk Soesterberg Noord. Op 9 maart 2023 vond een tweede informatieve themasessie plaats, waarin de uitkomsten van de participatie met bewoners en eigenaren zijn teruggekoppeld aan de raadsleden.

Na deze tweede consultatie van de gemeenteraad is de voorliggende Ontwerp Gebiedsvisie Soesterberg Noord opgesteld. De definitieve Gebiedsvisie wordt in mei 2023 aangeboden aan het college en in juni ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten voor de Gebiedsvisie per thema uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat de visie op hoofdlijnen. Deze visie is vertaald naar een integrale visiekaart met een legenda. Samen met de uitgangspunten in hoofdstuk 2 vormt dit het ruimtelijk kader voor initiatieven en toekomstige ontwikkelingen in kamer 2 en 3 van Soesterberg Noord. In hoofdstuk 4 is een indicatieve voorbeelduitwerking gemaakt voor de stedenbouwkundige invulling van beide kamers. Deze voorbeelduitwerking is bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers en ontwikkelende partijen. In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven naar de vervolgstappen richting de uitvoering van de Gebiedsvisie.

In de bijlage zijn de resultaten van de participatiebijeenkomsten met bewoners en eigenaren op 20 en 21 februari 2023 samengevat. Daarnaast zijn de Nota van Uitgangspunten (december 2022) en de verslagen van de overige participatiebijeenkomsten als bijlagen toegevoegd.

OPENBARE RUIMTE

BELEID

- een grote aaneengesloten groenstructuur (geen toevoeging van 'snippergroen');
- uitgangspunt is 75m^2 per nieuwe woning en 0,5 boom per inwoner;
- 3% van de beschikbare openbare ruimte moet gebruikt worden om te kunnen spelen;
- uitgangspunt is dat het opvangen en ophalen van al het huishoudelijk afval plaatsvindt via collectieve ondergrondse containers voor alle type woningen in de nieuwe wijk.

PARTICIPATIE

- een aaneengesloten collectief park, centraal gelegen in het gebied, dat sociaal veilig is;
- bestaande bomenlanen en structuren behouden, herstellen en versterken;
- informeel openbaar groen met focus op toename van biodiversiteit, inclusief groene gevels en daken;
- elke nieuwe woning wordt afgekoppeld en moet plaatselijk het regenwater infiltreren.

MOBILITEIT

BELEID

- STOMP-principe: eerst stappen (lopen), dan trappen (fietsen), daarna OV, dan slimme mobiliteitsconcepten en tot slot de privé auto;
- voldoende parkeerplaatsen voor bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit;
- routes voor voetgangers en fietsers van en naar de bushaltes vanuit de diverse woonbuurten in Soesterberg Noord moeten kort, comfortabel, en veilig zijn om OV als volwaardige modaliteit te kunnen gebruiken;
- de in de parkeernota opgenomen fietsparkeernorm niet meer als keuze aanbieden, maar als voorwaarde.

PARTICIPATIE

- duidelijke en veilige ruimte voor de fiets in de woonwijk en op de omliggende ontsluitingswegen;
- bij gestapelde woningen bij voorkeur ondergrondse parkeeroplossingen;
- parkeren bij grondgebonden woningen zo veel mogelijk op (centrale) parkeervoorzieningen en openbaar toegankelijk;
- blijvend aandacht voor de bevoorrading van bestaande bedrijven.

WONEN

BELEID EN BESTUURLIJKE AFSPRAKEN

- minimaal 500 woningen (Woondeal);
- 50% van de woningen is betaalbaar (voorwaarde uit subsidie kruising Amersfoortsestraat);
- duurzame, natuur inclusieve, klimaatbestendige woningen (Convenant Duurzaam Bouwen);
- levensloopbestendige huurappartementen en betaalbare koopwoningen voor starters en senioren (Masterplan Wonen).

PARTICIPATIE

- mix van grondgebonden woningen en appartementsgebouwen;
- maximale hoogte van de bebouwing van 3 bouwlagen met af en toe een wat hoger gebouw van maximaal 5 bouwlagen;
- aandacht voor onderlinge afstand van grondgebonden woningen en hogere bebouwing i.v.m. privacy en zonlicht;
- grondgebonden woningen met tuinen hebben de voorkeur met parkeren op eigen terrein.

VOORZIENINGEN

BELEID

- de basisscholen zijn 'buurtknooppunten';
- het aantal winkelmeters breiden we niet uit (hier is geen marktruimte voor, in ieder geval tot 2030);
- huidige bestemmingsplan van het voormalig ELMA-terrein kent de mogelijkheid voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen (deze locatie is gelegen naast de locatie van de school).

PARTICIPATIE

- een basisschool met kinderopvang;
- een (derde) supermarkt in de nieuwe woonwijk draagt bij aan de lokale voorzieningen;
- een centrale gezondheidspost met bijvoorbeeld huisarts, apotheek en fysiotherapeut.

INVENTARISATIE VAN UITGANGSPUNTEN
(BRON: NOTA VAN UITGANGSPUNTEN, GEMEENTE SOEST, DECEMBER 2022)

2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE

Inventarisatie van uitgangspunten

De inventarisatie van uitgangspunten is uitgevoerd in de nazomer van 2022 en bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste is er een beleidsinventarisatie uitgevoerd op alle relevante beleidsthema's. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Soest is nagelopen op specifieke beleidsuitgangspunten die van toepassing zijn op de nieuwe woonwijk Soesterberg Noord. Ten tweede zijn de bestuurlijke afspraken op regionaal, provinciaal en landelijk niveau op een rij gezet, die van toepassing zijn op Soesterberg Noord. Tot slot zijn alle opmerkingen, wensen en suggesties van zowel de inwoners, omwonenden, belanghebbenden, grondeigenaren, ontwikkelaars en de gemeenteraad verzameld tijdens drie participatiebijeenkomsten, die in augustus en september 2022 hebben plaatsgevonden. Alle uitgangspunten zijn samengevoegd in de Nota van Uitgangspunten.

In het schema op pagina 10 zijn de belangrijkste uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten op een rij gezet, die input vormen voor deze Gebiedsvisie. De uitgangspunten zijn gecategoriseerd per thema (openbare ruimte, mobiliteit, wonen en voorzieningen). Er is bovendien een onderscheid aangebracht tussen beleidsmatige uitgangspunten (of bestuurlijke afspraken) en punten die zijn opgehaald tijdens de participatie. In dit hoofdstuk beschrijven we (per thema) hoe deze uitgangspunten zijn doorvertaald in de Gebiedsvisie Soesterberg Noord.

Nader onderzoek en/of uitwerking

De in de Nota van Uitgangspunten geïnventariseerde uitgangspunten bestaan voor een deel uit 'harde' uitgangspunten, die vanuit wettelijke eisen en/of het ruimtelijk overheidsbeleid worden gesteld aan de beoogde gebiedsontwikkeling. In de Nota van Uitgangspunten zijn echter ook uitgangspunten geformuleerd, die in deze fase van ruimtelijke visievorming (nog) niet aan de orde zijn. Ook zijn er enkele punten, waarvan de inpasbaarheid, de haalbaarheid en/of betaalbaarheid nog dient te worden aangetoond. Die uitgangspunten vereisen dus nog nader onderzoek en/of een verdere uitwerking. Daar waar dat aan de orde is, wordt duidelijk aangegeven dat een uitgangspunt nog nader onderzoek of een verdere uitwerking behoeft.

Ruimtelijk en programmatisch kader

De uitgangspunten die in dit hoofdstuk zijn geformuleerd, vormen samen met de visiekaart (zie hoofdstuk 3) het ruimtelijk en programmatisch kader voor toekomstige ontwikkelingen en (particuliere) initiatieven in Soesterberg Noord. De uitgangspunten en de visiekaart (woord en beeld) moeten dus bij de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie in samenhang worden beschouwd. Bij het opstellen van stedenbouwkundige (deel)plannen en de realisatie van concrete nieuwbouwplannen in kamer 2 en 3 zijn beide dus van kracht.



(HISTORISCHE) GROENSTRUCTUUR

- (HALF) SORTIES EN VAKKENSTRUCTUUR: HERSTEL HISTORISCH KARAKTER
- MIDDENGEBIED: AANEENGESLOTEN GROEN, CENTRAAL GELEGEN IN KAMER 2 EN 3
- GROENE DWARSVERBINDINGEN: GROEN DICHTBIJ DE WONING, MAKKELIJK BEREIKBAAR

LEGENDA

sortie en half-sorties
aaneengesloten groen middengebied (minimale breedte 30 meter)
groene dwarsverbindingen

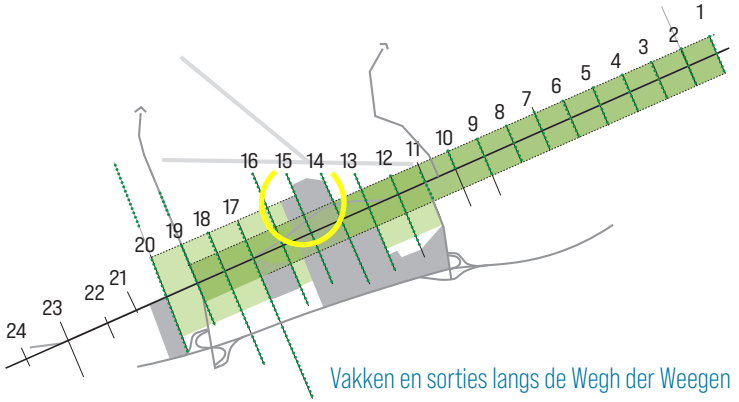
Historische groenstructuur

Om de aanleg en het onderhoud van de Wegh der Weegen, de huidige Amersfoortsestraat, op de Utrechtse Heuvelrug te kunnen bekostigen, zijn in 1652 langs de weg 24 vakken uitgezet. Die vakken werden van elkaar gescheiden door 'sorties'. Deze sorties dienden als ruimtelijke begrenzing van de vakken. De sorties bestonden oorspronkelijk uit eiken(hak)hout of eikenlanen op aarden wallen. Halverwege de sorties lagen de entrees tot de vakken, die veelal in gebruik waren als landgoed of buitenplaats. Deze zogenaamde 'half-sorties' werden vaak beplant met laanbomen.

Herstel (half) sorties langs de Wegh der Weegen

De historische groenstructuur van de Wegh der Weegen is nog altijd goed herkenbaar in Soesterberg Noord. Kamer 1 en 2 vormen samen vak nummer 14 Noord. Kamer 3 vormt samen met de nieuwe woonwijk Sortie 16 (gelegen op grondgebied van de gemeente Zeist) vak nummer 15 Noord. De Sterrenbergweg is een voormalige sortie, gelegen op de overgang van vak 14 en 15. De Postweg en de Westelijke Ontsluitingsweg naar het nieuwe woongebied zijn half-sorties. Het historische karakter van deze wegen wordt waar mogelijk versterkt. De wegen worden opnieuw ingericht met een aantrekkelijk, groen profiel.

De Sterrenbergweg wordt weer ingericht als een sortie met karakteristieke laanbeplanting en groene bermen. De Westelijke Ontsluitingsweg, op de overgang van Soesterberg Noord naar de woonwijk Sortie 16, wordt ingericht als een groene toegangsweg naar het nieuwe woongebied met een bomenrij in de groene berm.



Vakken en sorties langs de Wegh der Weegen

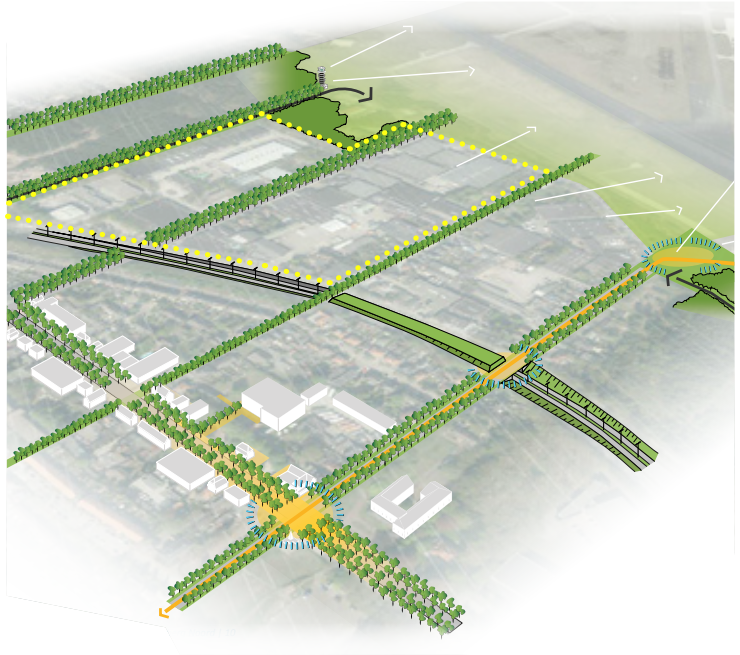
Groene dwarsverbindingen

Tussen de sortie en half-sorties in kamer 2 en 3 worden enkele groene dwarsverbindingen aangelegd met voldoende ruimte voor bomen, fiets- en wandelroutes. Hierdoor wordt het openbaar groen in de wijk goed bereikbaar, zowel voor de huidige bewoners als voor de toekomstige inwoners en gebruikers van Soesterberg Noord. Deze groene dwarsverbindingen kunnen ook worden gebruikt als toegangsweg naar de woonvelden (zie hoofdstuk 4). Voor een deel kunnen hiervoor de historische dwarswegen binnen de vakkenstructuur worden benut (Schooldwarsweg).

Tussen de sortie en half-sorties worden groene dwarsverbindingen aangelegd. Deze groene verbindingen zijn breed genoeg voor de aanleg van een wandel- en fietsroute en de aanplant van bomen. Zij fungeren ook als toegangsweg naar de woonvelden.

Vakkenstructuur in Soesterberg Noord

Alle vakken langs de historische Wegh der Weegen hebben eenzelfde standaardbreedte van 100 roede (376 meter) en een diepte van 50 roede (188 meter). De karakteristieke vakkenstructuur - met sorties en half-sorties - is nog grotendeels bewaard gebleven. In Soesterberg Noord liggen sortie 15 (Sterrenbergweg) en sortie 14 (Veldmaarschalk Montgomeryweg), op de overgangen van vak 14, 15 en 16. Vak 14 en 15 zijn in Soesterberg Noord in de loop der eeuwen geheel of gedeeltelijk bebouwd geraakt. De (half) sorties zijn omgevormd tot gewone woon- of bedrijfsstraten met afwisselend woningen en bedrijfsbebouwing. Herstel van het historische karakter van deze wegen, met een breed en groen profiel, staat voorop in deze visie.



Vakken en sorties in Soesterberg Noord



OPENBARE RUIMTE

- VEEL GROEN: UITGANGSPUNT 75 M² PER NIEUWE WONING
- VEEL BOMEN ('BOSSIGHEID'): UITGANGSPUNT 0,5 BOOM PER INWONER
- BESTAANDE BOMENLANEN EN STRUCTUREN BEHOUDEN, HERSTELLEN EN VERSTERKEN
- 3% VAN BESCHIKBARE OPENBARE RUIMTE MOET GEBRUIKT WORDEN OM TE KUNNEN SPELEN
- INFORMEEL OPENBAAR GROEN MET FOCUS OP TOENAME VAN BIODIVERSITEIT
- NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

LEGENDA

parkzones met bomen en boomgroepen ('bossigheid')
bomen en boomgroepen binnen contour voormalige stortplaats (zie pag. 23)
(half) sorties met laanbeplanting en groene bermen
groene woonstraten

Openbare ruimte

Het openbaar groen in Soesterberg Noord wordt voor een belangrijk deel geconcentreerd in het middengebied van kamer 2 en 3. Die openbare ruimte wordt grotendeels groen ingericht met zo veel mogelijk bomen. De groene uitstraling van het gebied kan verder worden versterkt met bosschages, struikgewas, groene gevels en daken, etc. Dit groen draagt ook bij aan de klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling van het gebied.

Aaneengesloten openbaar groen

De aanleg van de groene openbare ruimte in Soesterberg Noord kent als uitgangspunt 75 m^2 per nieuwe woning. Om dit voor een nieuwe woonwijk met 500 woningen te kunnen realiseren, moet dus tenminste 37.500 m^2 openbaar groen worden aangelegd. De 500 nieuwe woningen zullen niet in één keer worden gebouwd. Om aan het gewenste oppervlak openbaar groen te komen is het uitgangspunt dus dat het groen meegroeit met de gefaseerde gebiedsontwikkelingen in kamer 2 en 3.

Groen middengebied als gezonde ontmoetingsplek

Het overgrote deel van het openbaar groen in kamer 2 en 3 wordt geconcentreerd in een minimaal 30 meter breed middengebied (tussen de perceelsgrenzen). Deze aaneengesloten groenstructuur biedt volop ruimte voor (avontuurlijk) spelen, ontmoeting, verkoeling, wandelen, honden uitlaten en actief bewegen. Daarmee worden de groene middengebieden van kamer 2 en 3 gezonde ontmoetingsplekken voor heel Soesterberg Noord. Zo ontstaat een groen woon- en verblijfsgebied met uiteenlopende speel- en recreatiemogelijkheden voor bewoners en bezoekers.

In deze Gebiedsvisie is rekening gehouden met de minimale hoeveelheid openbare ruimte van 75 m^2 per woning, uitgaande van 500 woningen. Dit openbaar groen ligt grotendeels aaneengesloten in het minimaal 30 meter brede middengebied van kamer 2 en 3.

Veel bomen en 'bossig' groen

Bij de inrichting van het openbaar groen in Soesterberg Noord wordt gestreefd naar zo veel mogelijk bomen. Als uitgangspunt geldt 0,5 boom per inwoner. Monumentale en bestaande waardevolle, toekomstbestendige bomen moeten daarbij ingepast worden. Door daarnaast nieuwe bomen, meerstammige struiken en bosschages aan te planten kan een bijdrage worden geleverd aan de klimaatopgave (verkoeling), kunnen de natuurwaarden in het gebied verder toenemen (biodiversiteit) en verbetert de groene uitstraling van Soesterberg Noord als geheel.

Er wordt door bewoners veel waarde gehecht aan behoud van de bestaande laanstructuren en bomen in het gebied. Door het behoud van de bestaande bomen en de aanplant van nieuwe bomen, struiken en bosschages, ontstaat een groen woongebied met een 'bossig' karakter. Daarnaast zorgt 'bossig' groen voor beschutting en privacy (geen inkijk) voor de huidige en toekomstige bewoners.

In deze Gebiedsvisie wordt op hoofdlijnen rekening gehouden met 0,5 boom per inwoner. De mogelijke inpassing van deze hoeveelheid behoeft nadere uitwerking in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en beplantingsvoorstellen bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen in het gebied.

Solitaire bomen en boomgroepen

Volgroeide bomen dienen voldoende ruimte te krijgen, zowel bovengronds als ondergronds. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bomen van de eerste orde (gemiddelde kroondiameter van 10 meter, boomhoogte meer dan 12-15 meter), bomen van de tweede orde (hoogte van 8 tot 12 meter) en kleinere bomen (derde orde).

Bij het aanbrengen van nieuwe boombeplanting in Soesterberg Noord dient rekening te worden gehouden met de volgende onderlinge (h.o.h.) afstand van de bomen:

- bomen van de 1e grootte: 12,00 -15,00 meter
- bomen van de 2e grootte: 8,00 -10,00 meter
- bomen van de 3e grootte: 6,00 - 8,00 meter

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een 'takkenvrije' afstand van tenminste 4 meter tot aan de gevels van gebouwen.

De Gebiedsvisie Soesterberg Noord is een visie op hoofdlijnen. De Gebiedsvisie bevat derhalve nog geen gedetailleerde inrichtingsvoorstellen voor het groen en ook geen beplantingsplannen voor de bomen in de openbare ruimte. Er is wel alvast rekening gehouden met de onderlinge afstand die moet worden aangehouden tussen volgroeide bomen en met een 'takkenvrije' afstand tot aan de gevels van gebouwen.



MOBILITEIT

- FIETSERS EN VOETGANGERS STAAN CENTRAAL (‘STOMP’-PRINCIPE)
- RUSTIG EN AUTOVRIJ MIDDENGEBIED (ALLEEN VOOR LANGZAAM VERKEER)
- AUTOVERKEER RIJDT ‘BUITENLANGS’ (GEEN DWARSSTRATEN DOOR MIDDENGEBIED)
- GEEN DOODLOPENDE WEGENSTRUCTUUR (VERKEERSVEILIGHEID)
- ZO MIN MOGELIJK AUTO’S / AUTO’S UIT HET ZICHT
- VOLDOENDE PARKEERPLAATSEN, OPENBAAR TOEGANKELIJK
- BIJ VOORKEUR ONDERGRONDS PARKEREN (GESTAPELD WONEN)
- CENTRALE PARKEERVOORZIENINGEN, EVENTUEEL OP AFSTAND (GRONDGEBONDEN WONEN)

LEGENDA

- autovrij middengebied (alleen voor langzaam verkeer)
- wegenstructuur ‘buitenlangs’
- woonstraten (t.b.v. ontsluiting en parkeren woongebied)
- hoofdfietsroutes
- overige fiets- en wandelverbindingen (indicatief)
- buslijn (met OV-halte)

Mobiliteit

STOMP-principe

Bij de ontwikkeling van de kamers 2 en 3 tot een aantrekkelijk nieuw woongebied gaan we uit van het zogenaamde 'STOMP-principe'. Dit ontwerpprincipe vormt een belangrijk uitgangspunt, waarin de mens centraal staat bij gebiedsontwikkelingen en dat concreet invulling geeft aan leefbaarheid en duurzame mobiliteit in het gebied. Bij het STOMP-principe gaan we eerst uit van de voetganger (stappen) en vervolgens de fietser (trappen), dan openbaar vervoer (OV) en slimme mobiliteitsconcepten. Als laatste wordt de privé-auto meegenomen in de inrichting.

In de Gebiedsvisie Soesterberg Noord is het STOMP-principe vertaald in een 100% autovrij middengebied voor zowel kamer 2 als kamer 3. In dit groene middengebied liggen aantrekkelijke wandel- en fietspaden, die via de groene dwarsverbindingen aansluiten op de fietsroutes richting Park Vliegbasis Soesterberg, de dorpskern en verder naar Utrecht en Amersfoort. Zodoende wordt Soesterberg Noord goed aangesloten op het omliggende fietsroutenetwerk.

In de Gebiedsvisie Soesterberg Noord staan de fietser en voetganger centraal in een autovrij middengebied. De auto's rijden 'buitenlangs' om het middengebied heen. De voet- en fietspaden in het middengebied sluiten via groene dwarsverbindingen aan op de (half) sorties. De historische wegen krijgen een aantrekkelijk, groen wegprofiel dat tevens geschikt is voor recreatief gebruik. De inrichting dwingt zo veel mogelijk langzaam rijden af.

Rustige woonstraten

De nieuwe woonvelden in kamer 2 en 3 worden voor voetgangers, fietsers en autoverkeer bereikbaar gemaakt door de aanleg van woonstraten. De weginrichting van deze woonstraten dwingt zo veel mogelijk langzaam rijden af, waarbij de (verkeers)ruimte veilig wordt ingericht voor kwetsbare verkeersdeelnemers. Er zijn geen doodlopende wegen zodat groter verkeer (bezorgers, installatiebedrijven, verhuiswagens, etc.) niet achteruit hoeft te rijden.

Alle wegen in Soesterberg Noord hebben een verblijfsfunctie. De doorstroming voor gemotoriseerd verkeer is sterk ondergeschikt. De wegen worden voorzien van brede trottoirs (minimaal 2 meter breed), de wegen zijn relatief smal en worden voorzien van elementenverhardingen. Kruispunten zijn gelijkwaardig en om de 50-75 meter zijn voldoende snelheidsremmende maatregelen aanwezig (plateus, drempels) die zorgen voor lage snelheden bij het gemotoriseerd verkeer. In de woonvelden is de wegbreedte en inrichting (smal en korte rechtstanden) afgestemd op nog lagere rijsnelheden (zie afbeelding op pagina 18). Gemotoriseerd verkeer heeft daar dezelfde snelheid als het fietsverkeer. Voetgangers kunnen overal veilig oversteken.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer is te voet en per fiets bereikbaar vanuit de woonwijk. De voorzieningen voor voetgangers en fietsers moeten vanuit alle hoeken van het gebied naar de OV-halte (Amersfoortsestraat) toe leiden. Deze wandel- en fietsroutes moeten aantrekkelijk worden ingepast en logisch aansluiten om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Ter plaatse van de OV-halte moeten aantrekkelijke fietsenstallingen (ruim en voldoende) en goede, beschutte wachtmogelijkheden aanwezig zijn. De plekken rond de OV-haltes moeten aantrekkelijk en sociaal veilig worden ingericht (toezicht, openheid, verlichting).

Voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

Het uitgangspunt is dat er in kamer 2 en 3 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen. Daarmee wordt voorkomen dat er voertuigen op ongewenste plekken (zoals in het groen) worden geparkeerd vanwege een te hoge parkeerdruk.

Omdat op dit moment nog geen zicht is op de precieze invulling van het woonprogramma, kan de exacte parkeernorm (per bouwplan of initiatief) nog niet worden bepaald. In de Gebiedsvisie is derhalve een gemiddelde parkeernorm gehanteerd voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in kamer 2 en 3. Voor auto's is hierbij uitgegaan van een gewogen gemiddelde van 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning en 2,0 parkeerplaatsen bij grondgebonden woningen. De fietsparkeernorm is geen keuze, maar een voorwaarde.

Het parkeren in Soesterberg Noord dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij de realisatie van stedenbouwkundige (deel)plannen en concrete bouwplannen dient verder invulling te worden gegeven aan een sluitende parkeerbalans op basis van de specifieke parkeernormen per woningtype. Dit vraagt om een nadere uitwerking.



Ondergronds parkeren bij gestapeld wonen

In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat bij voldoende gestapelde woningen de gekozen parkeeroplossing ondergronds of in ieder geval gedeeltelijk ondergronds dient te worden aangelegd. In deze Gebiedsvisie is dit uitgangspunt aangescherpt.

Bij gestapeld wonen dienen alle auto's ten behoeve van bewoners en bezoekers ondergronds te worden geparkeerd in een verdiepte parkeerkelder onder het appartementengebouw.* Deze gebouwde parkeervoorzieningen zijn openbaar toegankelijk.

Hiermee wordt voorkomen dat (geparkeerde) auto's het straatbeeld domineren en ontstaat de gewenste ruimtelijke (groene) kwaliteit in het nieuwe woongebied van Soesterberg Noord.

Bovengronds parkeren uit het zicht

Parkeren bij grondgebonden woningen vindt in principe bovengronds plaats, zo veel mogelijk op centrale parkeervoorzieningen. Dit parkeren vindt altijd plaats binnen de woonvelden en is ook altijd toegankelijk vanaf de openbare weg. Het parkeren kan op het eigen terrein worden opgelost, maar kan eventueel ook op enige afstand van de woning worden gerealiseerd. Door te parkeren op afstand wordt bovendien de keuze voor het gebruik van duurzame vervoersmiddelen (lopen en fietsen) gestimuleerd.

Geparkeerde auto's moeten zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Als parkeervoorzieningen in het openbaar gebied worden aangelegd, dan dienen zij dus zorgvuldig te worden ingepast. Dat betekent dat er in het wegprofiel van de woonstraten en bij (centrale) parkeerplaatsen voldoende ruimte moet zijn voor (opgaand) groen. Grenzend aan de parkzones mag niet worden geparkeerd, ook niet als deze parkeerplaatsen met groen worden ingepast.

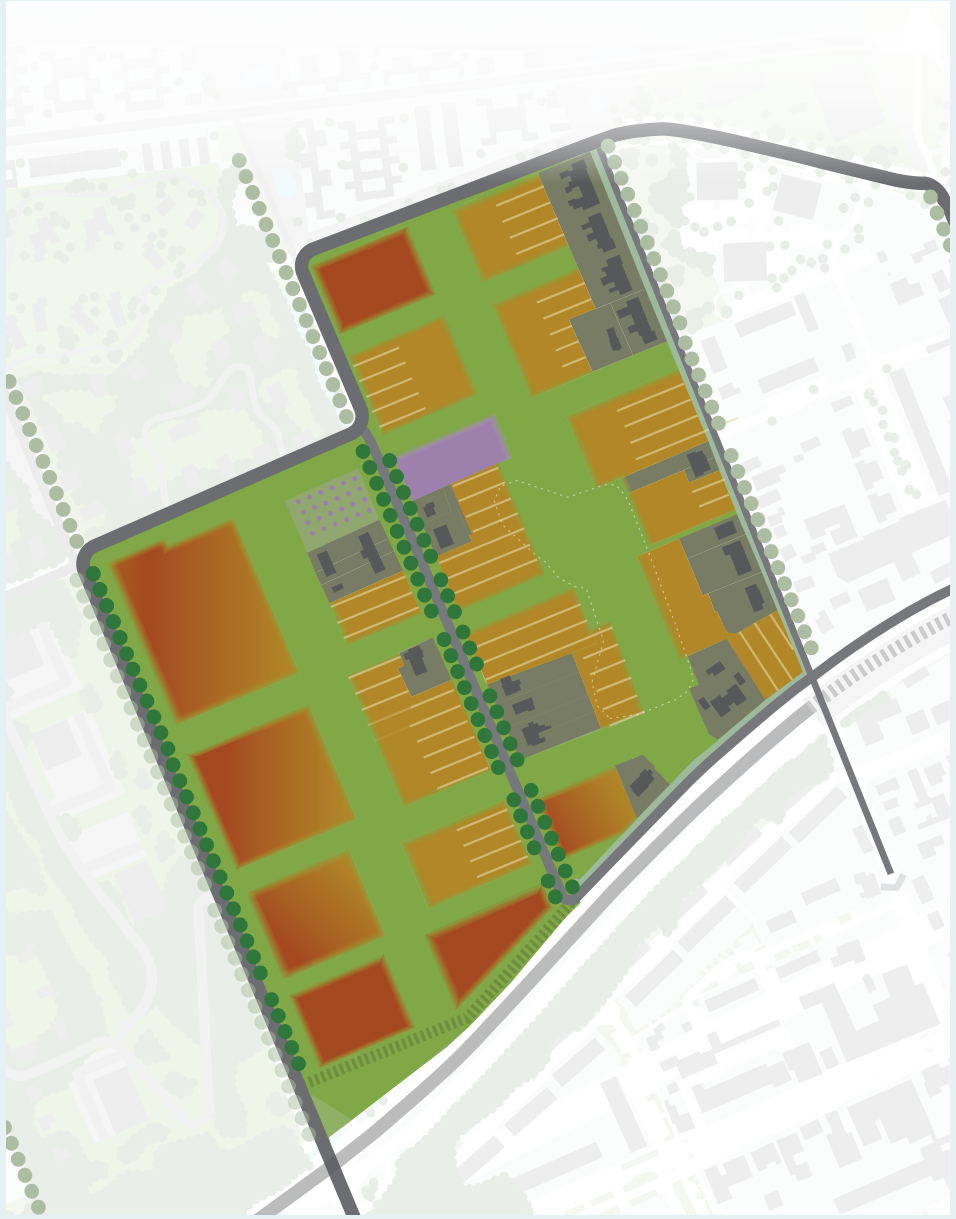
Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van bovengrondse (centrale) parkeervoorzieningen. Die parkeerplaatsen liggen zo veel mogelijk uit het zicht en dienen zorgvuldig, landschappelijk te worden ingepast. Bovengrondse parkeerplaatsen grenzen in geen enkel geval aan het autovrije, groene middengebied.

Langs de parkzones en de Sterrenbergweg mogen geen parkeerplaatsen, parkeervelden of parkeerkoffers worden aangelegd. Rechtstreekse inritten zijn op de Westelijke Ontsluitingsweg niet gewenst, o.a. vanwege de hogere verkeersintensiteiten en een vrijliggend fietspad. Langs deze ontsluitingsweg wordt daarom een ventweg aangelegd, die deels wordt gecombineerd met een fietsroute. Ook langs deze ventweg/fietsroute mogen geen individuele inritten naar parkeerplaatsen op het eigen erf worden gesitueerd. Al het parkeren voor de grondgebonden woningen (bewoners en bezoekers) vindt dus plaats uit het zicht, binnen de woonvelden.

Woonstraat

Op pagina 18 is een indicatief voorbeeld geschetst voor de weginrichting van een woonstraat in een woonveld. In hoofdstuk 4 wordt de opbouw van dit standaardprofiel verder uitgewerkt.

* Er is sprake van vermeende onveiligheid van het laden en stallen van elektrische auto's in parkeergarages. Hierdoor bestaat soms weerstand tegen het parkeren en opladen van elektrische auto's in (openbare) parkeergarages. Uit internationale onderzoeken en praktijktesten die op dit vlak zijn gedaan, blijkt echter dat elektrische auto's niet brandgevaarlijker zijn dan voertuigen met een brandstofmotor. Om te zorgen dat nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen en laadpunten veilig worden aangelegd, wordt de wetgeving vanaf 1 juli 2023 wel aangepast (Besluit Bouwwerken Leefomgeving). Nieuwe laadpunten in parkeergarages moeten vanaf die datum aan deze nieuwe voorwaarden voldoen.



WONEN EN VOORZIENINGEN

- MINIMAAL 500 WONINGEN, WAARVAN 50% BETAALBAAR
- GOEDE MIX VAN GRONDGEBONDEN EN GESTAPELD WONEN
- HOOGTE VAN DE BEBOUWING 3 BOUWLAGEN, MET AF EN TOE WAT HOGER (MAX. 5 LAGEN)
- GESTAPELD WONEN AAN DE BUITENRANDEN / GEEN 'HOOGBOUW' IN MIDDENGEBIED
- AANDACHT VOOR PRIVACY (INKIJK) / AFSTAND TUSSEN DE WONINGEN
- RUIMTE VOOR BASISSCHOOL EN KINDEROPVANG ('BUURTKNOOPPUNT')
- TOT 2030 GEEN EXTRA WINKELS OF SUPERMARKT IN SOESTERBERG NOORD

LEGENDA

- bestaande woningen (met privé tuin)
- woonveld met grondgebonden woningen (met tuin of terras)
- woonveld met grondgebonden en/of gestapeld wonen (max. 3 bouwlagen)
- woonveld met gestapeld wonen (4 of 5 bouwlagen)
- ontwikkellocatie nieuwe basisschool ('buurtknooppunt')
- buitenruimte / ontwikkellocatie school
- contour voormalige stortplaats (voor toelichting zie pagina 23)

Wonen

Woningaantal

In de Nota van Uitgangspunten worden verschillende woningaantallen genoemd voor Soesterberg Noord. De bouw van tenminste 450 woningen (prioritaire versnellingslocatie) wordt als uitgangspunt genoemd. Vanuit de Taskforce Wonen en Bouwen en de Woondeal (maart 2023) wordt echter een (woningbouw)opgave voor Soesterberg Noord gehanteerd met een potentie van 500 woningen.

In deze Gebiedsvisie wordt uitgegaan van de realisatie van tenminste 500 woningen in kamer 2 en 3 tezamen. De visiekaart en indicatieve voorbeeldverkavelingen die in deze rapportage zijn opgenomen, zijn daarom gebaseerd op een totaal aantal van 500 woningen.

Percentage betaalbare woningen

In de Nota van Uitgangspunten worden verschillende percentages genoemd voor het aandeel betaalbare woningen in Soesterberg Noord. Zo geldt vanuit provinciaal beleid dat 50% van de toe te voegen woningen tot het goedkope of middeldure segment behoort. In de geldende 'Doelgroepenverordening Gemeente Soest 2021' wordt voor Soesterberg Noord uitgegaan van een programma dat bestaat uit 20% betaalbaar (met de keuze voor sociale huur, middenhuur en/of sociale koop). In juli 2023 wordt een nieuwe 'Doelgroepenverordening Gemeente Soest 2023' vastgesteld door de raad. De landelijke tendens in de woningbouwmarkt zal hierin worden verwerkt. Wat de gevolgen voor Soesterberg Noord zijn, is nog onbekend.

In deze Gebiedsvisie is uitgegaan van 50% betaalbare woningen als een gemiddelde uitkomst over het gehele gebied (kamer 2 en 3).

Goede mix van gestapeld en grondgebonden wonen

Het woonprogramma in Soesterberg Noord bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en gestapeld wonen. Gestapeld wonen richt zich voornamelijk op betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een huur- of (betaalbaar) koopappartement zoeken. Deze doelgroepen bestaan met name uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Hun woningbehoefte bestaat grotendeels uit relatief kleine 2- en 3-kamer appartementen, zonder tuin (maar met een balkon). Appartementen op de begane grond kunnen eventueel zijn voorzien van een (kleine) tuin en/of terras. De aansluiting van het privé terrein naar het openbaar gebied verdient dan bijzondere aandacht (zie hoofdstuk 4).

Grondgebonden woningen zijn vooral gericht op gezinnen, maar kunnen ook deels voorzien in de woonvraag van starters en ouderen. De Gebiedsvisie biedt daarom ruimte aan diverse (grondgebonden) woningtypen, variërend van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers met een tuin, tot compacte rug-aan-rug-woningen, kwadrantwoningen of rijwoningen met een tuin, terras of veranda. De indicatieve voorbeeldverkaveling in hoofdstuk 4 geeft een impressie van de uiteenlopende woningtypen die in kamer 2 en 3 kunnen worden gerealiseerd. Deze voorbeeldverkaveling dient slechts ter inspiratie, en is geen blauwdruk voor de beoogde ontwikkeling.

De Gebiedsvisie biedt ruimte aan een mix van gestapeld wonen en uiteenlopende grondgebonden woningtypen met een tuin, terras of veranda. De mix van grondgebonden en gestapeld wonen dient per bouwplan nader te worden bepaald. Dit wordt verder uitgewerkt door de betreffende ontwikkelende partij(en) of (particuliere) initiatiefnemer.

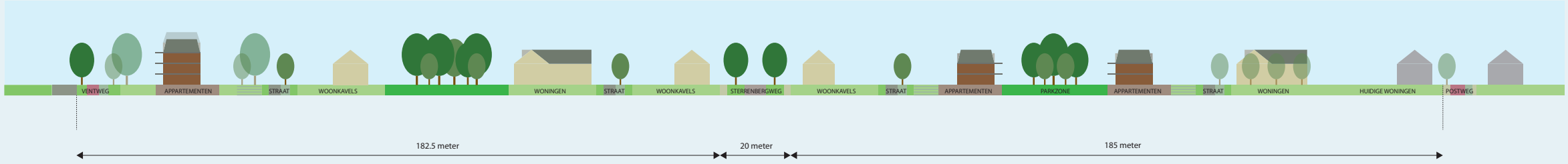
Bouwhoogte: 3 bouwlagen, met af en toe wat hoger

De hoogte van de bebouwing bedraagt in het middengebied van kamer 2 en 3 maximaal drie bouwlagen. Dat geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor de appartementengebouwen die aan de parkzone zijn gelegen. Daarmee wordt zorgvuldig aangesloten op de huidige stedenbouwkundige structuur van Soesterberg Noord.

Aan de 'bossige' buitenranden van het gebied (aan de west- en noordzijde van kamer 3) kunnen eventueel wat hogere appartementengebouwen worden gebouwd. Omdat hier op termijn volgroeide bomen zullen staan van de eerste en tweede orde, blijft een bouwhoogte van af en toe 4 of 5 bouwlagen nog altijd onder de boomhoogte (zie principeprofielen op pagina 22).

In deze Gebiedsvisie is vastgelegd waar welke bouwhoogte mag worden gerealiseerd. De hoogte van de bebouwing bedraagt in het middengebied maximaal 3 bouwlagen. Aan de 'bossige' buitenranden kan af en toe wat hoger worden gebouwd, tot maximaal 4 of 5 bouwlagen.

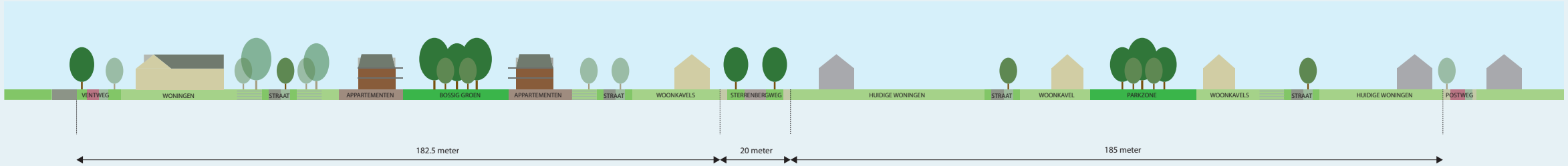
PRINCIPEPROFIELEN VOOR DE BOUWHOOGTES IN SOESTERBERG NOORD (KAMER 2 EN 3)



kamer 3

kamer 2

principeprofiel voor de bouwhoogtes in kamer 2 en 3 (noordzijde)



kamer 3

kamer 2

principeprofiel voor de bouwhoogtes in kamer 2 en 3 (zuidzijde)

Wonen langs de Amersfoortsestraat (kamer 2 en 3)

Langs de Amersfoortsestraat sluit de nieuwe woonwijk in Soesterberg Noord in de toekomst aan op de bestaande dorpskern. Hier is voor de korte termijn een afwisselend beeld voorzien met een mix van (bestaande) grondgebonden woningen en compacte, gestapelde woonbebouwing in een groene setting (de parkzones van het middengebied).

In kamer 3 kan aan de rand van het nieuwe woongebied langs de Amersfoortsestraat gestapeld wonen met een bouwhoogte van 4 of 5 bouwlagen worden gerealiseerd. In kamer 2 blijft de bouwhoogte langs de Amersfoortsestraat op enkele plekken beperkt tot 3 bouwlagen, vanwege de daar nog aanwezige (en te handhaven) bestaande woonbebouwing. Mochten die woningen in de toekomst verdwijnen, dan kan hier op termijn ook gestapeld wonen worden gerealiseerd met een nader te bepalen bouwhoogte.

Handhaving bestaande woningen

In algemene zin wordt ervan uitgegaan dat de bestaande woonbebouwing in Soesterberg Noord gehandhaafd blijft. Alle bestaande woningen (en privé tuinen) zijn daarom als te handhaven opgenomen in deze Gebiedsvisie.

In deze Gebiedsvisie is uitgegaan van handhaving van alle bestaande woningen in kamer 2 en 3. Mochten er in de toekomst woonkavels vrijkomen, dan kan voor die vrijkomende percelen een nieuwe invulling worden geschetst, uitgaande van deze Gebiedsvisie.

Utilitaire bouwwerken en ondergrondse containers

Kleine (utilitaire) bouwwerken en technische voorzieningen die geen woonbestemming hebben, zoals transformatorhuisjes, schakelkasten, etc. moeten in principe geïntegreerd worden in de nieuwbouw. Grotere utilitaire bouwwerken, zoals fietsenbergingen, mogen geen extra ruimteclaim leggen op de openbare ruimte. Zij dienen dus zorgvuldig te worden ingepast binnen een woonveld.

Het opvangen en ophalen van al het huishoudelijk afval gaat in Soesterberg Noord plaatsvinden via collectieve ondergrondse containers voor alle type woningen in de nieuwe woonwijk. Deze ondergrondse vuilcontainers moeten zo goed mogelijk worden ingepast binnen een woonveld.

Voormalige stortplaats (kamer 2)

In het middengebied van kamer 2 is sprake van een ‘beschikte stortlocatie NAVOS’ (Nazorg Voormalige Stortplaatsen). De contour van dit gebied is aangeduid op kaart (zie pagina 20 en 24). Onderzoek naar de aard van deze stortplaats en de te nemen maatregelen is onderwerp van gesprek tussen de provincie en de gemeente. Gezien de onzekerheid over de gevolgen (ruimtelijk en financieel) van dit onderzoek houdt deze Gebiedsvisie rekening met het zo weinig mogelijk bebouwen van de stortlocatie. Ook het aanplanten van bomen is onzeker op deze locatie.

In de Gebiedsvisie is rekening gehouden met de aanwezigheid van een voormalige stortlocatie in kamer 2. De (on)mogelijkheden voor woningbouw en/of het aanplanten van bomen op deze locatie vergt nader onderzoek.

Voorzieningen

School en kindvoorzieningen

Langs de Sterrenbergweg is een ontwikkellocatie gereserveerd voor de nieuwbouw van een basisschool (met eventueel aanvullende kindvoorzieningen). Dit ‘buurtknooppunt’ grenst direct aan het groene middengebied, waardoor in het groen een veilige buiten(speel)ruimte kan worden gecreëerd.

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen zijn in elk geval tot 2030 niet voorzien in Soesterberg Noord. Als er voldoende woningen zijn gerealiseerd (na 2030), ontstaat er eventueel wel draagvlak voor nieuwe voorzieningen in de wijk. Dat vraagt dan om nader onderzoek.

In de Gebiedsvisie is rekening gehouden met nieuwbouw van een basisschool. Daar kunnen eventueel ook nog kindvoorzieningen, zoals een kinderdagverblijf, aan worden toegevoegd (‘buurtknooppunt’). Overige voorzieningen zijn tot 2030 niet voorzien in Soesterberg Noord.

VISIEKAART OP HOOFDLIJNEN - GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

LEGENDA

WONEN EN VOORZIENINGEN

- bestaande woningen (met privé tuin)
- woonveld met grondgebonden woningen (met tuin of terras)
- woonveld met grondgebonden en/of gestapeld wonen (max. 3 bouwlagen)
- woonveld met gestapeld wonen (4 of 5 bouwlagen)
- ontwikkellocatie voor een nieuwe basisschool (‘buurtknooppunt’)

OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- parkzone (minimale breedte 30 meter) met bomen en boomgroepen
- sortie en half-sorties met laanbeplanting
- buitenruimte / ontwikkellocatie school
- contour voormalige stortplaats

MOBILITEIT

- wegenstructuur ‘buitenlangs’
- woonstraten (t.b.v. ontsluiting en parkeren in de woonvelden)
- hoofdfietsroutes
- overige fiets- en wandelverbindingen (indicatief)
- buslijn (met OV-halte)



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap

3. VISIE OP HOOFDLIJNEN

Integrale visie

In het vorige hoofdstuk zijn alle uitgangspunten voor de Gebiedsvisie Soesterberg Noord op een rij gezet en per thema in kaart gebracht. Wanneer die thematische kaarten over elkaar heen worden gelegd, ontstaat een integrale visiekaart (zie pagina 24). Op die visiekaart zijn de ambities van de gemeente Soest in samenhang gebracht met de uitkomsten van de participatie met bewoners en eigenaren uit het gebied (zie bijlage 'resultaten participatie').

Groen raamwerk

Het toekomstbeeld voor Soesterberg Noord (kamer 2 en 3) toont een groene woonwijk op de overgang van de huidige dorpskern naar Park Vliegbasis Soesterberg. Het woongebied wordt door enkele robuuste, groene verbindingen (met recreatief gebruik) aangesloten op de omgeving. Dit groene raamwerk is opgebouwd uit historische sorties en half-sorties met laanbeplanting en parkzones in het middengebied van kamer 2 en 3. De parkzones hebben een minimale breedte van 30 meter. Op enkele plekken zijn verspringingen en/of verbredingen aangebracht, waardoor de totale breedte kan oplopen tot 40-50 meter. De parkzones zijn 100% autovrij (auto's rijden buitenlangs). Het openbaar groen in de wijk biedt volop ruimte om te spelen, wandelen, fietsen en ontmoeten. Tussen de (half) sorties en parkzones liggen groene dwarsverbindingen, waardoor het groen voor iedereen in de wijk goed bereikbaar en dichtbij is.

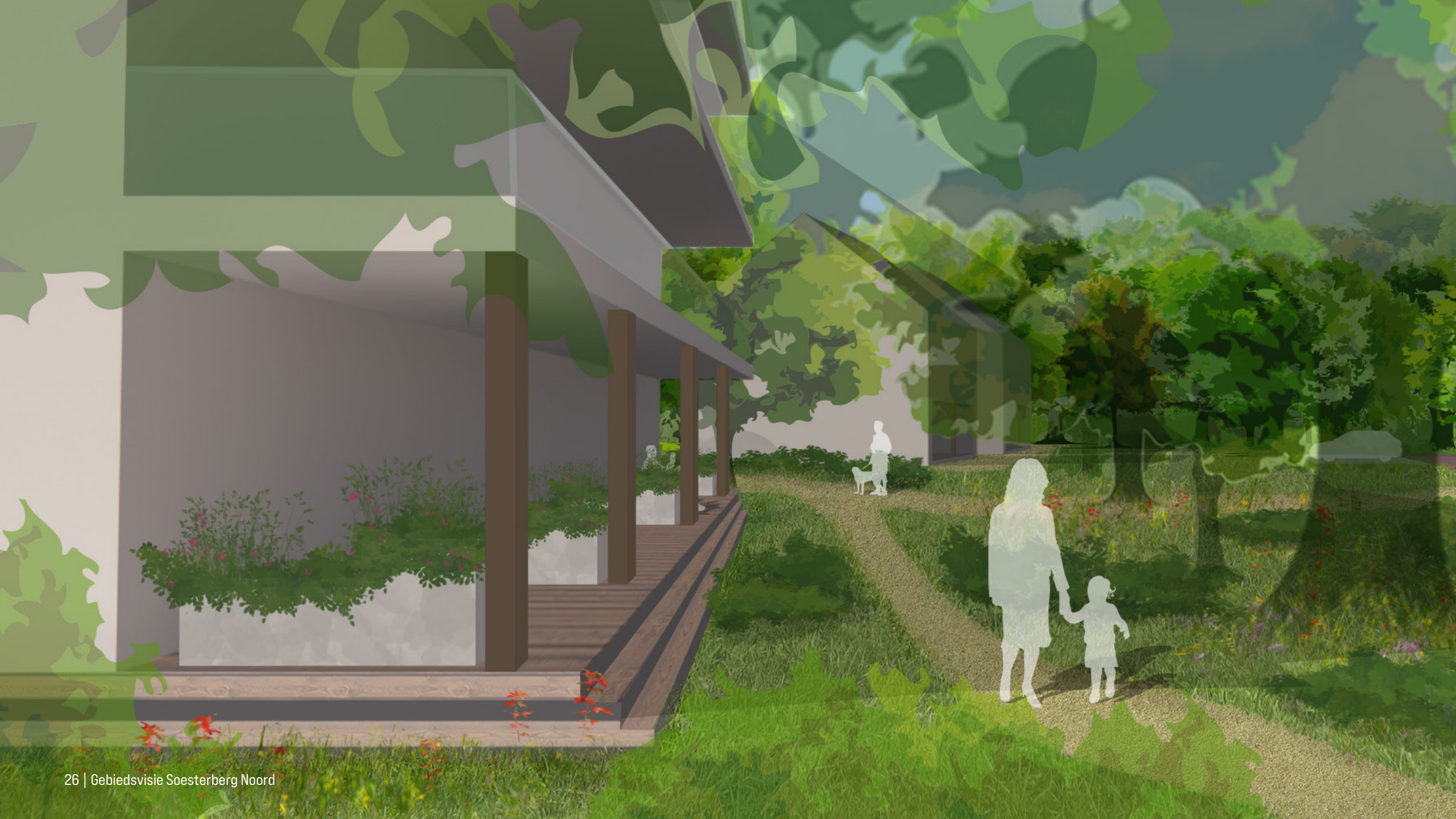
Veel bomen en 'bossig' groen

Het openbaar groen in de wijk wordt ingericht met zo veel mogelijk bomen, bosschages en struikgewas. Hierdoor ontstaan bomenrijke parkzones en groengebieden met een 'bossig' karakter. Dit 'bossige' groen draagt bij aan een natuurinclusieve en klimaatadaptatieve ontwikkeling van Soesterberg Noord. Daarnaast vormt het een belangrijke, groene drager van de woonkwaliteit in kamer 2 en 3.

Bebouwing langs parkzones en in 'bossig' groen

Langs de brede parkzones en in het 'bossige' groen liggen woonvelden, waarin uiteenlopende woningtypen kunnen worden gebouwd. Deze woningen grenzen altijd aan het groen. Het kan gaan om grondgebonden woningen met een groene voortuin, grenzend aan een (half) sortie met laanbeplanting. Of grondgebonden woningen met veranda's die grenzen aan de parkzone of een bosrand. Aan de parkzones kunnen ook gestapelde woningen liggen van maximaal 3 bouwlagen. Wat hogere appartementengebouwen (4 tot 5 bouwlagen) liggen aan de 'bossige' buitenrand van het gebied. Zodoende wordt zorgvuldig aangesloten bij de huidige bebouwing in Soesterberg Noord en bij de geplande nieuwbouw in de woonwijk op de vliegbasis en Sortie 16.

Midden in het nieuwe woongebied is een ontwikkellocatie opgenomen voor een 'buurtknooppunt' (basisschool met kindvoorzieningen), grenzend aan het openbaar groen.



4. STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDUITWERKING

Voorbeelduitwerking van de visie op hoofdlijnen

Op de integrale visiekaart (hoofdstuk 3) zijn alle ruimtelijke uitgangspunten gecombineerd op het gebied van openbare ruimte, mobiliteit, wonen en voorzieningen, die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd. Daarmee ligt op hoofdlijnen vast hoe de kamers 2 en 3 in de toekomst kunnen transformeren van een gemengd woon/werkgebied naar een aantrekkelijke, groene woonwijk. In dit hoofdstuk is een indicatieve voorbeeldverkaveling uitgewerkt, die aangeeft hoe op basis van de Gebiedsvisie Soesterberg Noord in totaal 500 woningen kunnen worden gebouwd in kamer 2 en 3.

De stedenbouwkundige uitwerking toont aan op welke manier de nieuwbouw van 500 woningen in het gebied kan worden gerealiseerd. En welke bijdrage daarmee kan worden geleverd aan versterking van de de (groene) woon- en leefkwaliteit in Soesterberg Noord. De stedenbouwkundige voorbeelduitwerking vormt nadrukkelijk geen blauwdruk van hoe het nieuwe woongebied er in de toekomst uit moet komen te zien. Dat kan ook niet, want er is geen sprake van een integrale gebiedsontwikkeling waarmee in één keer alle woningbouw wordt gerealiseerd. Veel eerder zal sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling, waarbij stap voor stap (per perceel) wordt toegewerkt naar het beoogde eindbeeld. De Gebiedsvisie Soesterberg Noord plaatst hiervoor een ‘stip aan de horizon’, waarbij het gewenste toekomstbeeld voor de lange termijn wordt vastgelegd.

Indicatieve voorbeeldverkaveling

Op de pagina’s hierna is een indicatieve voorbeelduitwerking gemaakt voor kamer 2 en 3, waarbij een beeld is geschetst van het nieuwe woongebied met in totaal 500 nieuwe woningen. Ook zijn enkele referentiebeelden opgenomen voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de aansluiting op de (groene) openbare ruimte.

Deze uitwerkingen zijn slechts bedoeld ter inspiratie van (markt)partijen en (particuliere) initiatiefnemers die nu en in de toekomst plannen gaan ontwikkelen voor het gebied. Het is aan deze partijen om hier verder invulling aan te geven in concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor hun terreinen, binnen de kaders die in deze Gebiedsvisie zijn vastgelegd.



INDICATIEF WOONPROGRAMMA

kamer 2:

- grondgebonden wonen: 80
- appartementen: 150 +
- totaal (kamer 2): 230

kamer 3:

- grondgebonden wonen: 70
- appartementen: 200 +
- totaal (kamer 3): 270

totaal kamer 2 en 3:

- grondgebonden wonen: 150
- appartementen: 350 +
- totaal (kamer 2 en 3): 500 *

* waarvan 50% betaalbaar

LEGENDA

- bestaande woningen met privé tuin
- grondgebonden woningen
- gestapeld wonen (maximaal 3 lagen)
- gestapeld wonen (4 of 5 lagen)

Voorbeeldverkaveling voor kamer 2 en 3 (500 woningen)

De voorbeeldverkaveling hiernaast is gebaseerd op de uitgangspunten die in deze Gebiedsvisie uiteen zijn gezet. Binnen die ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden is een woonprogramma gerealiseerd met in totaal 500 nieuwe woningen. Deze indicatieve uitwerking bevat 30% grondgebonden woningen (150 woningen) en 70% gestapeld wonen (350 woningen).

Langs de Postweg en de Sterrenbergweg zijn grondgebonden woningen met hun representatieve voorgevel en een groene voortuin naar de straatzijde gesitueerd. In deze voorbeeldverkaveling is uitgegaan van twee-onder-een-kappers en kleine rijtjes van maximaal 4 woningen. Daarmee wordt aangesloten bij het gewenste groene karakter van de (half) sorties en bij de kleinschalige bebouwingsopzet langs de huidige woonstraten in het gebied.

Aan de minimaal 30 meter brede parkzones in het groene middengebied van kamer 2 en 3 zijn in deze voorbeeldverkaveling zowel gestapelde als grondgebonden woningen gesitueerd. Deze woongebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog en zijn allemaal met hun representatieve voorzijde naar het openbare groengebied geörienteerd.

In kamer 3 heeft het openbaar groen een ‘bossig’ karakter, met zo veel mogelijk bomen van de eerste en tweede orde, inclusief groene dwarsverbindingen tussen de woonvelden. Daarom kan de woonbebouwing aan deze groene buitenrand af en toe wat hoger worden gebouwd (maximaal 4 of 5 bouwlagen).



LEGENDA

- bestaande woningen met privé tuin
- grondgebonden woningen
- gestapeld wonen (maximaal 3 lagen)
- gestapeld wonen (4 of 5 lagen)

Alternatieve invulling voor de zuidzijde van kamer 2

Voor het zuidelijk gedeelte van kamer 2 is ook een alternatieve invulling geschetst. Deze invulling schetst een mogelijk eindbeeld, in het geval dat de bestaande woningen langs de Amersfoortsestraat in de toekomst zouden komen te vervallen. Dat biedt dan de mogelijkheid om op de vrijkomende percelen appartementengebouwen te realiseren in een parkachtige, groene setting. De bouwhoogte langs de Amersfoortsestraat loopt in dat geval op van drie bouwlagen aan de oostzijde van kamer 2 tot vier à vijf bouwlagen aan de westzijde.

Bij deze alternatieve invulling komen enkele grondgebonden woningen in kamer 2 te vervallen. Daarvoor in de plaats kunnen dan appartementen worden teruggebouwd. Het totale woonprogramma van Soesterberg Noord kan in dat geval met zo'n 50 woningen (appartementen) toenemen.

Uiteraard dient de parkeerbalans bij 50 extra woningen wel weer op orde te worden gebracht. Voor de appartementengebouwen vraagt dat om aanvullende (ondergrondse) parkeervoorzieningen, die dan ontsloten kunnen worden vanaf de Postweg of de Amersfoortsestraat.

De alternatieve invulling voor de zuidrand van kamer 2 is op de nevenstaande kaart indicatief uitgewerkt.

KAMER 2

Alle woningen langs de parkzones worden met hun representatieve voorzijde geörienteerd naar het openbaar groen. Op de grens van de woonvelden naar het groen is een overgangsstrook van minstens 2 meter aangehouden, waardoor een goede overgang kan worden gecreëerd van het privé terrein naar het openbaar gebied. Deze overgang kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Bijvoorbeeld met een veranda, een terras, een kleine voortuin of een groene haag.

Het parkeren voor bewoners en bezoekers dient volledig binnen het woonveld te worden opgelost. De appartementencomplexen bevatten altijd een verdiepte parkeerkelder onder het gebouw. Grondgebonden woningen parkeren in principe bovengronds. Grenzend aan de parkzones mag niet worden geparkeerd, ook niet als deze parkeerplaatsen met groen worden ingepast.



REFERENTIEBEELDEN VOOR HET WONEN AAN DE PARKZONE (KAMER 2)










KAMER 3

De woonvelden in kamer 3 worden omgeven door ‘bossig’ groen. In het openbaar groen langs en tussen deze woonvelden worden (op termijn) zo veel mogelijk bomen geplant. Deze ‘bossige’ groenstructuur vormt een aantrekkelijke woonkwaliteit en biedt uiteenlopende kansen voor bijzondere, bosrijke woonmilieus.

De woonvelden bevatten een mix van grondgebonden en gestapeld wonen. Het parkeren voor bewoners en bezoekers dient volledig binnen het woonveld te worden opgelost. Alle auto’s bij gestapeld wonen worden verdiept onder het eigen appartementengebouw gerealiseerd. Bij grondgebonden woningen kunnen de auto’s ook bovengronds worden geparkeerd. Dat vraagt dan wel om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, die aansluit bij het bosrijke karakter van de woonvelden in kamer 3.

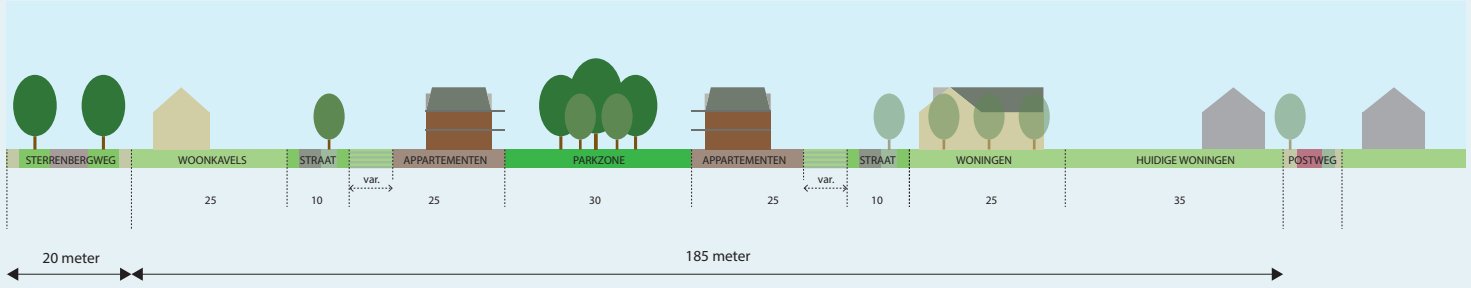
REFERENTIEBEELDEN VOOR HET WONEN IN ‘BOSSIG’ GROEN (KAMER 3)



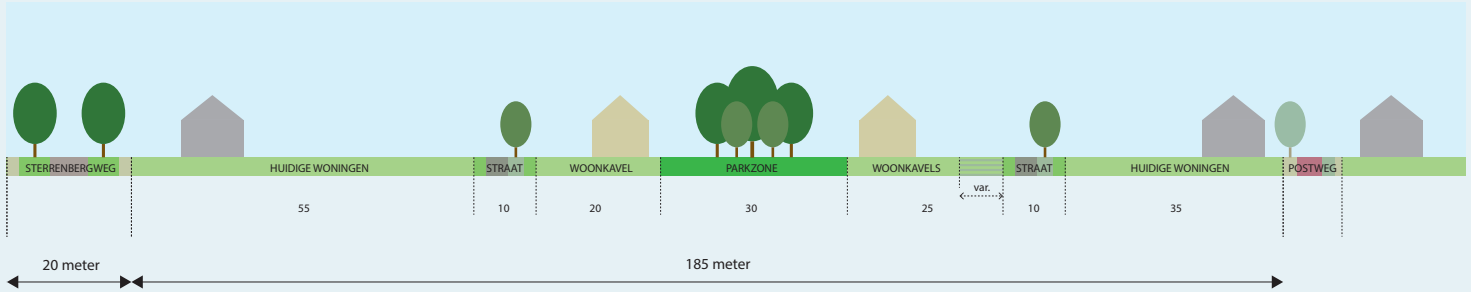





PRINCIPEPROFIELEN VOOR WOONVELDEN IN KAMER 2



principeprofiel A voor kamer 2 noordzijde (ter hoogte van Postweg nr. 69-75, zie pagina 30)

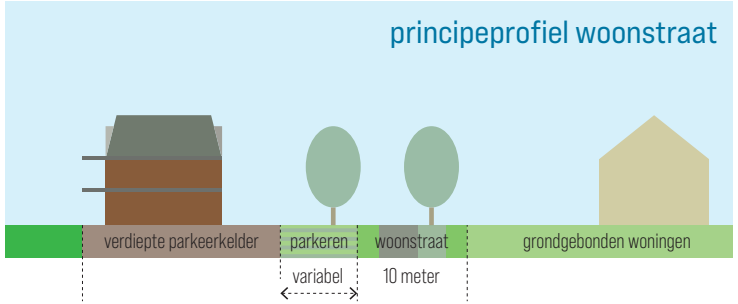


principeprofiel B voor kamer 2 zuidzijde (ter hoogte van Postweg nr. 27 en Sterrenbergweg nr. 36, zie pagina 30)

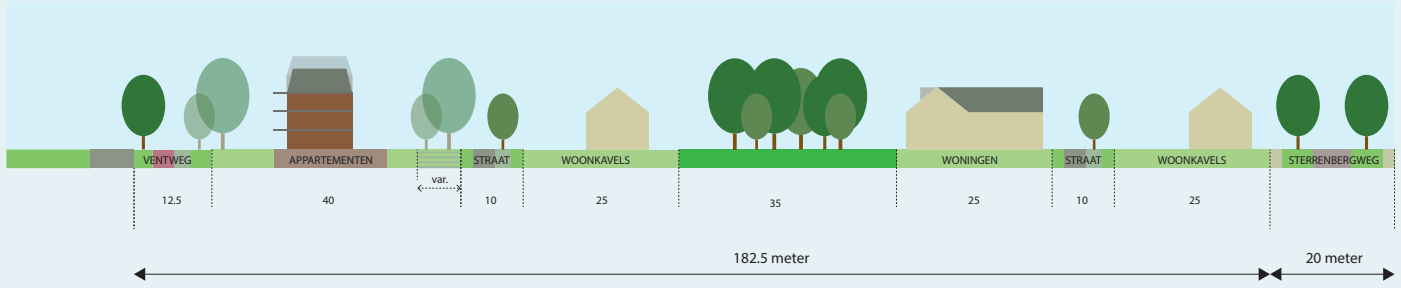
Ontwerpprincipes voor de inrichting van de woonvelden

De ontwerpprincipes voor de inrichting van de woonvelden zijn vastgelegd in een aantal prinicipeprofielen. Uitgangspunt is dat alle woonvelden worden ontsloten met een woonstraat, die centraal in het woonveld wordt aangelegd. Hierdoor grenzen er geen straten (en geparkeerde auto's) aan het minimaal 30 meter brede, groene middengebied of aan de (half) sorties.

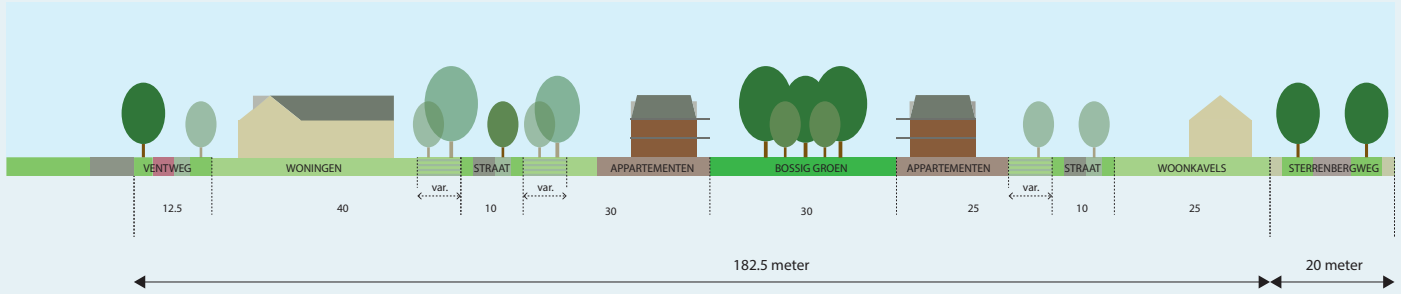
De woonstraten hebben een minimaal 10 meter breed wegprofiel, waarvan 6 meter verharding (3,5 m rijweg en 2,5 m trottoir) en 4 meter voor een groene berm aan beide zijden van de weg. Dit standaardprofiel biedt nog geen ruimte voor parkeren. Als parkeren langs de weg nodig is, dan zal het totale profiel van de woonstraat dus breder moeten worden. Deze (variabele) parkeerruimte gaat dan ten koste van uitgeefbaar terrein, of het parkeren ligt op eigen terrein. Op basis van bovenstaande maatvoering is een standaardprofiel opgesteld voor de woonstraten (zie onder). Dit profiel dient per woonveld nader te worden uitgewerkt, op basis van het aantal benodigde parkeerplaatsen dat in het betreffende woonveld gerealiseerd moet worden.



PRINCIPEPROFIELEN VOOR WOONVELDEN IN KAMER 3

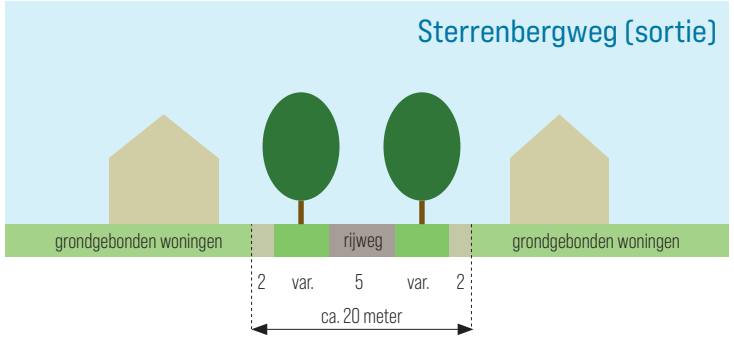


principeprofiel C voor kamer 3 noordzijde (ter hoogte van Sterrenbergweg nr. 29, zie pagina 31)

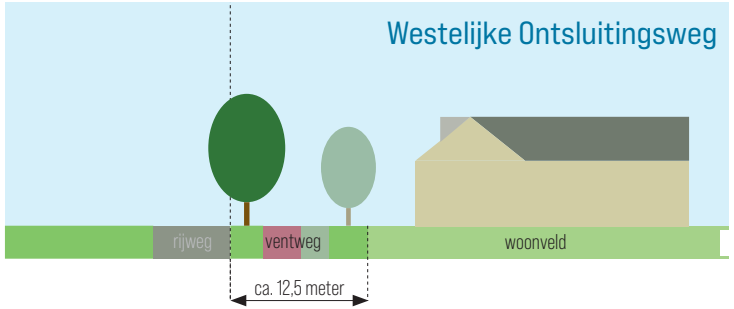


principeprofiel D voor kamer 3 zuidzijde (ter hoogte van Sterrenbergweg nr. 7-23, zie pagina 31)

Voor de herinrichting van de Sterrenbergweg bestaat het wegprofiel uit een 5 meter brede rijweg met aan weerszijde 2 meter brede trottoirs. De resterende ruimte wordt benut voor de aanleg van brede groene bermen met bomenrijen aan beide zijden van de rijweg. Hierdoor wordt het historische karakter van de sortie met laanbeplanting hersteld.



Langs de Westelijke Ontsluitingsweg (half-sortie) wordt een 12,5 meter brede strook aangehouden voor de aanleg van een gecombineerd fietspad/ventweg en trottoir. In de berm van de ventweg wordt een bomenrij aangebracht. De Westelijke Ontsluitingsweg zelf ligt buiten het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Zeist.





5. UITVOERING EN VERVOLG

Ontwikkelstrategie

Voor de realisatie van de Gebiedsvisie is het ten eerste van belang dat een ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt voor de gefaseerde ontwikkeling van kamer 2 en 3. Hiertoe is parallel aan deze Gebiedsvisie een ontwikkelstrategie opgesteld door adviesbureau TwynstraGudde. Deze ontwikkelstrategie is vastgelegd in een separate eindrapportage.

Stapsgewijze ontwikkeling

De transformatie van het huidige bedrijventerrein naar een aantrekkelijk, groen woongebied is een proces van lange adem. De bestaande bedrijven zullen eerst moeten worden verplaatst naar andere (bedrijfs)locaties, zodat er (milieu)ruimte kan worden vrijgemaakt voor woningbouw. Dit proces neemt naar verwachting vele jaren in beslag en kan bovendien alleen per perceel of kadastraal eigendom worden uitgevoerd. Dit betekent dat de Gebiedsvisie stap voor stap tot ontwikkeling zal worden gebracht.

Kadastrale eigendommen

De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden die in deze Gebiedsvisie zijn geformuleerd, gelden voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in kamer 2 en 3. Zij geven houvast aan bewoners, initiatiefnemers en eigenaren in het gebied. Op de volgende pagina zijn de kadastrale eigendommen aangegeven op een indicatieve kaart met het beoogde grondgebruik.

Flexibiliteit bij de uitvoering

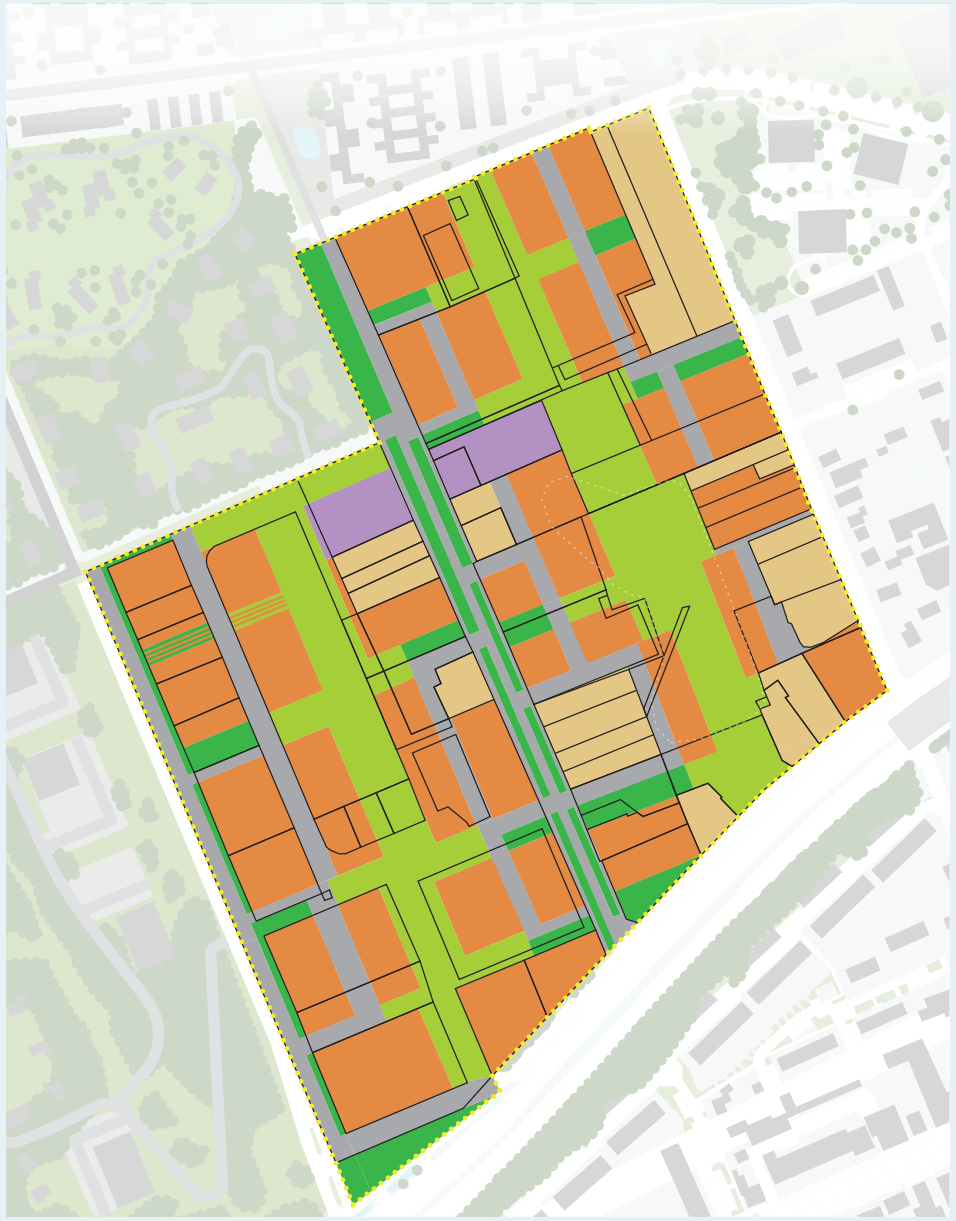
Het ontwikkeltraject van Soesterberg Noord gaat zoals gezegd vele jaren in beslag nemen. Gezien de lange doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling - en de onzekerheid ten aanzien van maatschappelijke ontwikkelingen in die lange periode - wil de gemeente Soest de nodige flexibiliteit aanhouden bij de verdere uitwerking en realisatie van de visie. Daarmee wil de gemeente ruimte (blijven) bieden aan innovaties, veranderingen in woonbehoeften, doelgroepen, etc. De Gebiedsvisie Soesterberg Noord vormt derhalve het wensbeeld voor de lange termijn, een ‘stip aan de horizon’, dat mogelijk in de toekomst nog kan worden bijgesteld of aangepast.

Nader onderzoek en uitwerking

De Gebiedsvisie bevat diverse onderdelen, die verder onderzoek vragen of een nadere uitwerking behoeven. Daarnaast zullen er stedenbouwkundig (deel)plannen en inrichtingsplannen moeten worden uitgewerkt voor verschillende onderdelen van het gebied.

Aan de slag!

Zodra de Gebiedsvisie Soesterberg Noord is vastgesteld, vormt de visie het ruimtelijk kader voor bouwplannen en initiatieven, nu en in de toekomst. Voor sommige percelen zijn al concrete bouwplannen in ontwikkeling. Aan de slag!



GRONDGEBRUIK EN KADASTRALE EIGENDOMMEN

De kaart hiernaast geeft een (indicatief) beeld van het toekomstig grondgebruik in kamer 2 en 3 (totaal afgerond 147.000 m^2), gebaseerd op de visiekaart en de voorbeelduitwerkingen die in deze Gebiedsvisie zijn opgenomen. Daarover heen zijn de perceelsgrenzen van de kadastrale eigendommen geprojecteerd.

Op slechts een enkel perceel na (gelegen in het groene middengebied van kamer 2 en 3) kan op elk eigendom een mix van wonen, groen en verkeersruimte (t.b.v. woonstraten en parkeren) worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Een perceelsgewijze (gefaseerde) ontwikkeling vraagt wel om zorvuldige afstemming tussen de verschillende initiatiefnemers en eigenaren in het gebied. Want sommige percelen kunnen alleen worden ontsloten als het aangrenzende perceel gelijktijdig wordt ontwikkeld. Zo kan bovendien worden voorkomen dat er doodlopende wegen ontstaan.

Met de totale hoeveelheid openbaar groen in kamer 2 en 3 tezamen (44.500 m^2) wordt ruimschoots voldaan aan het uitgangspunt van 75 m^2/woning (500 x 75 = 37.500 m^2). Daarnaast zullen de woonvelden ook nog aanvullend (openbaar) groen bevatten.

BRUTO OPPERVLAKTE (M^2)	
huidige woonpercelen	17.400 m^2
woonvelden (incl. groen en parkeren)	57.600 m^2
ontwikkellocatie school	3.800 m^2
groen middengebied	31.700 m^2
overig (openbaar) groen	12.800 m^2
verkeer (woonstraten, parkeren en groen)	23.700 m^2



BIJLAGE RESULTATEN PARTICIPATIE

BIJEENKOMSTEN VOOR BEWONERS EN EIGENAREN IN SOESTERBERG NOORD

20 EN 21 FEBRUARI 2023

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

BENOEMEN VAN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

MAX. GRONDGEBONDEN WONEN

MODEL 1



MODEL 2



MODEL 3



MAXIMAAL GESTAPELD WONEN

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

Een participatief planproces

Bureau Nieuwe Gracht is gevraagd om samen met het ambtelijke projectteam van de gemeente Soest twee participatiebijeenkomsten met bewoners en grondeigenaren te organiseren en begeleiden. Beide bijeenkomsten vonden plaats in Kontakt der Kontinenten in Soesterberg, respectievelijk op 20 en 21 februari 2023.

Modellenstudie

In voorbereiding op de participatie is een modellenstudie uitgevoerd. Er zijn diverse modellen opgesteld die op verschillende manieren een invulling schetsen voor het gebied, met een proefverkaveling voor kamer 2 en 3. Met behulp van deze 3 modellen zijn de ruimtelijke en programmatische (on)mogelijkheden verkend voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied. De opgestelde modellen voldoen op hoofdlijnen aan de Nota van Uitgangspunten. Zo bevatten ze allemaal 500 woningen (waarvan 50% betaalbaar) en 75 m^2 openbaar groen per woning.

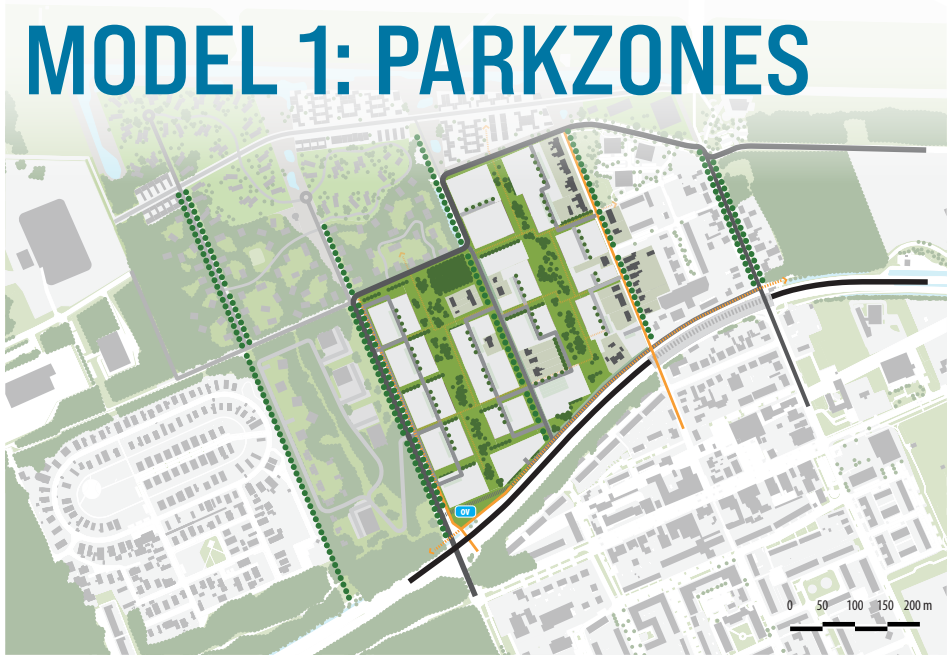
Participatiebijeenkomsten met bewoners en eigenaren

De 3 modellen (zie pagina 40 t/m 42) zijn gepresenteerd aan bewoners en eigenaren uit het gebied en samen met hen aangescherpt in kleine werkgroepjes. De participanten konden tot slot aangeven wat zij de sterke punten en/of verbeterpunten vonden van deze drie modellen.

Terugkoppeling uitkomsten van de participatie aan de raad

De uitkomsten van de participatie zijn samengevat in deze bijlage. De resultaten zijn op 9 maart 2023 teruggekoppeld aan de gemeenteraad, in een themasessie over Soesterberg Noord. Hiervan is een verslag opgesteld door de gemeente Soest.

MODEL 1: PARKZONES



VOORBEELD VERKAVELING MODEL 1



LEGENDA

WONEN EN VOORZIENINGEN
- appartementen (3 of 4 bouwlagen)
- appartementen (4 of 5 bouwlagen)
- grondgebonden woningen (met privé tuin)
- basisschool

OPENBARE RUIMTE EN GROEN
- (semi) openbaar groen rond gebouwen
- park: spelen, bewegen en ontmoeten in het groen
- bomen en bosplantsoen: verkoeling en biodiversiteit
- sortie en half-sorties

MOBILITEIT
- wegenstructuur
- overige wegen en woonstraten (incl. parkeren)
- hoofdfietsroute
- overige fiets- en wandelverbindingen (indicatief)
- bussluis (met OV-halte)

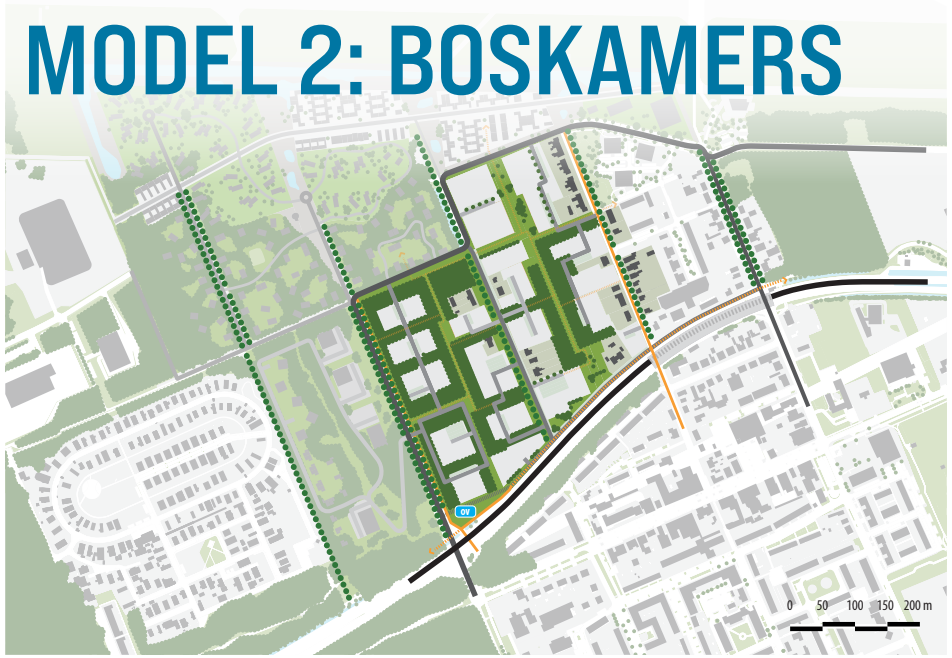
INDICATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA

woningtypen	percentage
GRONDGEBONDEN WONINGEN (>100 M²)	10%
GESTAPELDE WONINGEN (70-100 M²)	40%
GESTAPELDE WONINGEN (50-70 M² / BETAALBAAR)	50%
TOTAAL	**100%**

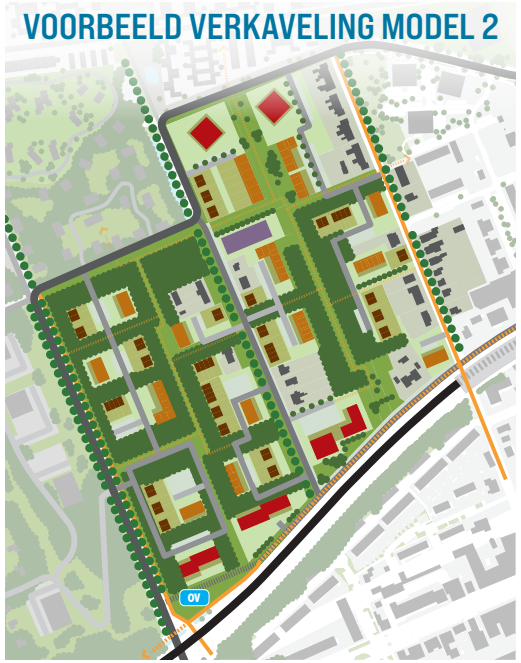




MODEL 2: BOSKAMERS



VOORBEELD VERKAVELING MODEL 2



LEGENDA

WONEN EN VOORZIENINGEN
- appartementen (3 of 4 bouwlagen)
- appartementen (4 of 5 bouwlagen)
- grondgebonden woningen (met privé tuin)
- basisschool

OPENBARE RUIMTE EN GROEN
- (semi) openbaar groen rond gebouwen
- park: spelen, bewegen en ontmoeten in het groen
- bomen en bosplantsoen: verkoeling en biodiversiteit
- sortie en half-sorties

MOBILITEIT
- wegenstructuur
- overige wegen en woonstraten (incl. parkeren)
- hoofdfietsroute
- overige fiets- en wandelverbindingen (indicatief)
- bussluis (met OV-halte)

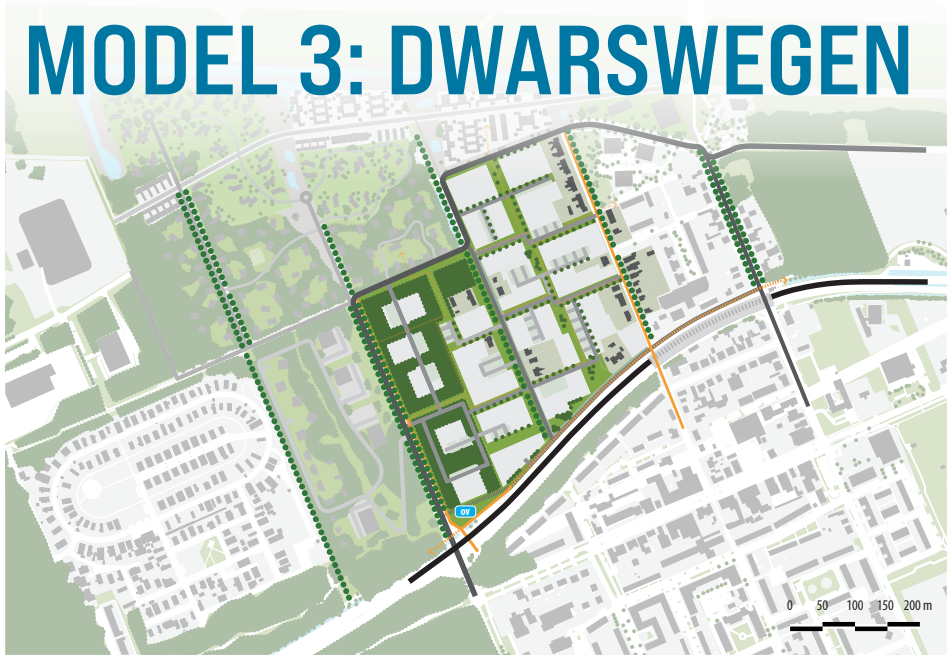
INDICATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA

woningtypen	percentage
GRONDGEBONDEN WONINGEN (>100 M²)	15%
GESTAPELDE WONINGEN (70-100 M²)	35%
GESTAPELDE WONINGEN (50-70 M² / BETAALBAAR)	50%
TOTAAL	**100%**





MODEL 3: DWARSWEGEN



VOORBEELD VERKAVELING MODEL 3



LEGENDA

WONEN EN VOORZIENINGEN
- appartementen (4 of 5 bouwlagen)
- grondgebonden woningen (met privé tuin)
- basisschool

OPENBARE RUIMTE EN GROEN
- (semi) openbaar groen rond gebouwen
- park: spelen, bewegen en ontmoeten in het groen
- bomen en bosplantsoen: verkoeling en biodiversiteit
- sortie en half-sorties

MOBILITEIT
- wegenstructuur
- overige wegen en woonstraten (incl. parkeren)
- hoofdfietsroute
- overige fiets- en wandelverbindingen (indicatief)
- bussluis (met OV-halte)

INDICATIEF WONINGBOUWPROGRAMMA

woningtypen	percentage
GRONDGEBONDEN WONINGEN (>100 M²)	35%
GESTAPELDE WONINGEN (70-100 M²)	15%
GESTAPELDE WONINGEN (50-70 M² / BETAALBAAR)	50%
TOTAAL	**100%**





PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

GENOEMDE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

KWALITEITEN VAN DE LEEFOMGEVING

GROEN EN OPENBARE RUIMTE

- VEEL GROEN
- BOSSIGHEID
- AANEENGESLOTEN, GROEN INGERICHTE RUIMTEN
- GEEN DOORSNIJDING VAN GROENE RUIMTEN
- VEEL BOMEN (VERKOELING & INKIJK)
- GROEN DICHTBIJ DE WONING, MAKKELIJK BEREIKBAAR

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

GENOEMDE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

KWALITEITEN VAN DE LEEFOMGEVING

MOBILITEIT

- ONDERGRONDS PARKEREN
- VOLDOENDE PARKEERPLEKKEN
- ZO MIN MOGELIJKE AUTO'S
    - AUTO'S UIT HET ZICHT
    - GOED EN VEILIG GEPARKEERD
    - SOCIAAL VEILIG
- AUTOVERKEER RIJDT 'BUITENLANGS' (GEEN DWARSSTRATEN)
- VOORKOM EXTRA VERKEEROVERLAST OP BESTAANDE WEGEN
- AFSTAND TOT OPENBAAR VERVOER

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

GENOEMDE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

KWALITEITEN VAN DE LEEFOMGEVING

WONEN

- DORPS KARAKTER
- PASSEND BIJ SOESTERBERG
- VEEL GRONDGEBONDEN WONINGEN
- GESTAPELD WONEN AAN DE BUITENRANDEN
- GOEDE MIX VAN GRONDGEBONDEN EN GESTAPELDE WONINGEN
- BEWAAK PRIVACY (INKIJK) / AFSTAND TUSSEN WONINGEN
- GEEN ‘HOOGBOUW’ (MAXIMAAL 4 À 5 BOUWLAGEN)
- OPNEMEN VAN ‘BEJAARDENWONINGEN’

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

GENOEMDE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

KWALITEITEN VAN DE LEEFOMGEVING

VOORZIENINGEN

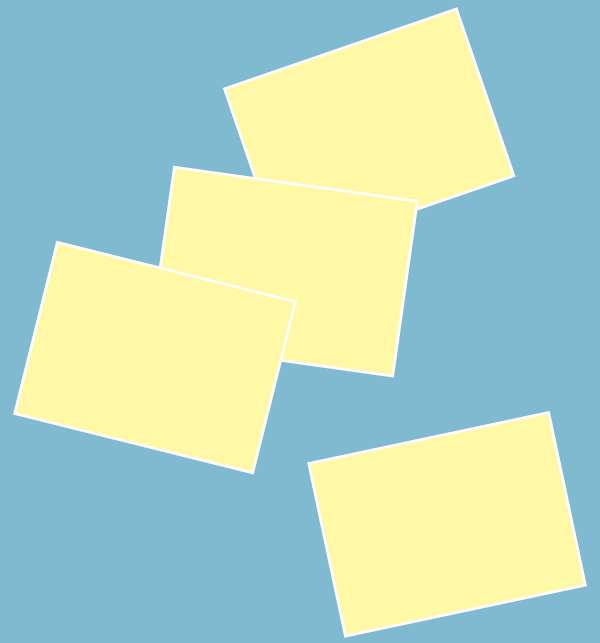
- BASISSCHOOL (EN KINDEROPVANG)
- GEEN VOORZIENINGEN IN KAMERS 2 EN 3 (VERSTERKING VOORZIENINGEN IN RADEMAKERSSTRAAT)
- PAS ALS ER VOLDOENDE WONINGEN ZIJN GEREALISEERD (NA 2030), ONTSTAAT ER EVT. DRAAGVLAK VOOR NIEUWE VOORZIENINGEN

PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

GENOEMDE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

ALGEMEEN

- GROEN ONDERHOUD VRAAGT AANDACHT
- AANSLUITEN MET 3 BOUWLAGEN AAN ZUIDRAND VAN KAMER 2 (I.V.M. BESTAANDE WONINGEN)
- WONEN I.P.V. BEHOUD BOSJE (NOORDRAND KAMER 3)?
- VOORKEUR VOOR ONDERGRONDS PARKEREN
- BOVENGRONDS PARKEREN KAN OOK MET KWALITEIT WORDEN ONTWIKKELD
- RETAIL BIJ ELKAAR HOUDEN / CLUSTEREN (RADEMAKERSSTRAAT)



PROCES

- EERST GEBIEDSVISIE OPSTELLEN, DAARNA BOUWPLANNEN VASTSTELLEN O.B.V. DE VISIE
- ELK KADASTRAAL EIGENDOM MOET WONEN, GROEN EN PARKEREN BEVATTEN,

  ZODAT HET PROGRAMMA EERLIJK VERDEELD WORDT EN DE ONTWIKKELING HAALBAAR IS VOOR ELKE EIGENAAR



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap