De Coulissen

Stedenbouwkundig Concept

Soest

17 november 2022

heijmans

SVP



SVP

Gerenommeerd

“Natuur is net zo goed programma”

Natuurinclusief



Leon Hietbrink

Stedenbouwkundige



Andrea Fernandez

Stedenbouwkundige

heijmans

Heijmans Vastgoed – makers van de gezonde leefomgeving



Michiel de Vries
Projectontwikkelaar



Maarten Heersema
Ontwikkelingsmanager



Verloop tot heden

- 1e helft 2020 Aankoopproces tot koopovereenkomst
- Medio 2020 Contact gemeente
- Nov 2020 WVG
- April 2021 Kennismaking voormalige wethouder, ambtelijk opdrachtgever en projectleider gemeente
- Juli 2021 Workshop co-creatie met diverse disciplines gemeente, waterschap en SVP
- Sept 2021 Kennismaking 2e wethouder
- Sept 2021 Intentieovereenkomst
- Sept 2022 Kennismaking Reinier Kalt en Karin Scholten

heijmans

Voordat SVP vertelt…



De plek



De plek



“Een verborgen parel aan het rand van Soest”

De plek

LEGENDA

- bomen
- Soester Eng
- bos en parklandschap
- veenweide landschap
- open weiland
- water
- auto-wegen, belangrijk landschappelijke as
- auto-wegen
- rijksmonumenten
- gemeentelijke monumenten



- Achterkanten richting gebied
- Houtwallen/bestaand groen
- Aanwezigheid landhuizen/monumenten
- Praamgrachtzone

Gebiedsvisie Jachthuislaan

LEGENDA JACHTHUISLAAN

2. VISUEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR

beschermen zichtlijnen, open houden ruimtes

bescherming karakteristieke lanen

3. FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR

natuur

EHS beheer en ontwikkeling EHS (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011)

recreatie

groene DORPSRAND ruimte voor groene dorpsrandfuncties (volkstuinen, sportvelden, maneges etc) met overwegend onbebouwd en groen karakter

verbinden schakel fietsroute

ommetjes/verbinden schakel wandelroute

landbouw

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw

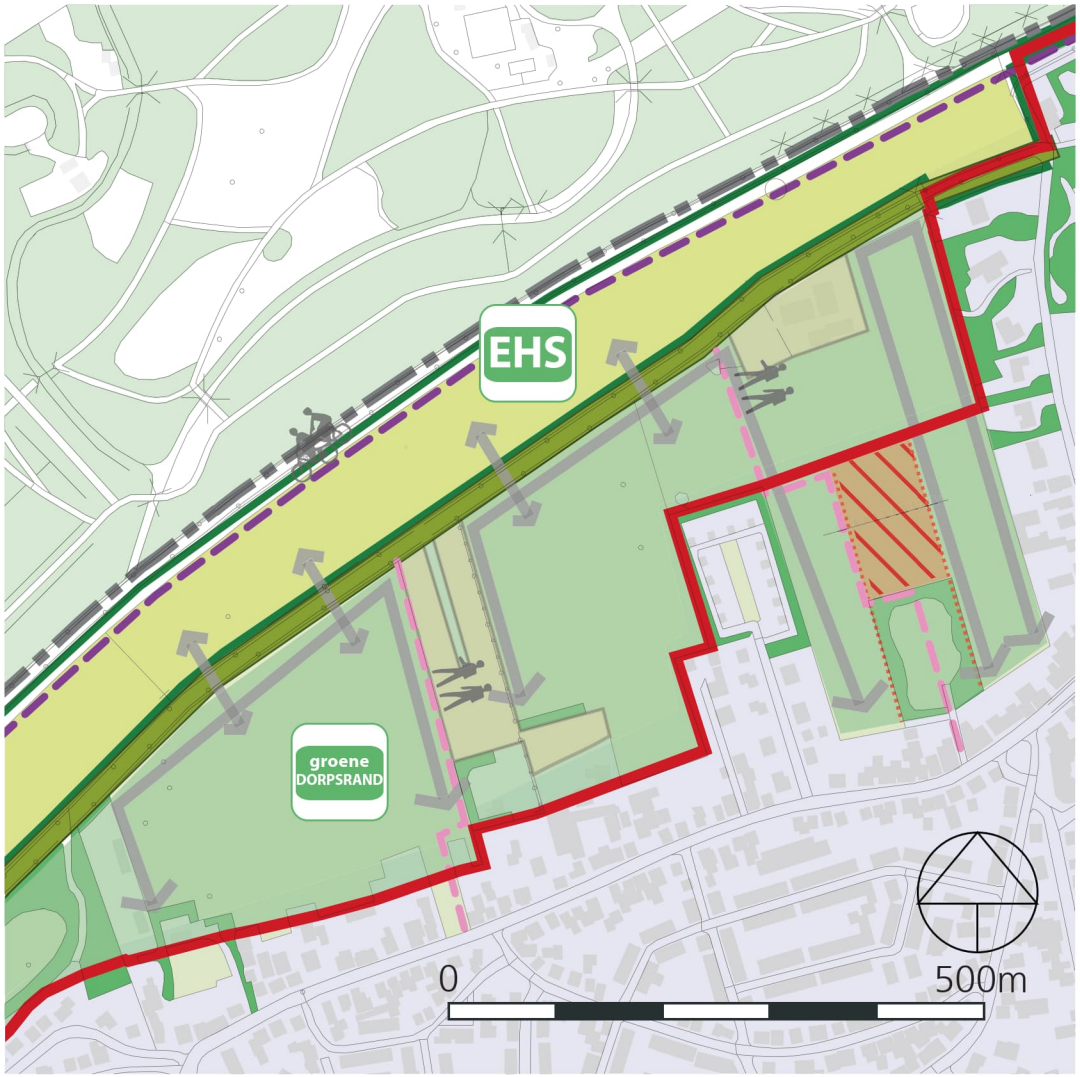
wonen

rode contour (streekplan 2004)

uitbreiding wonen, aansluitend bij omringende bebouwing

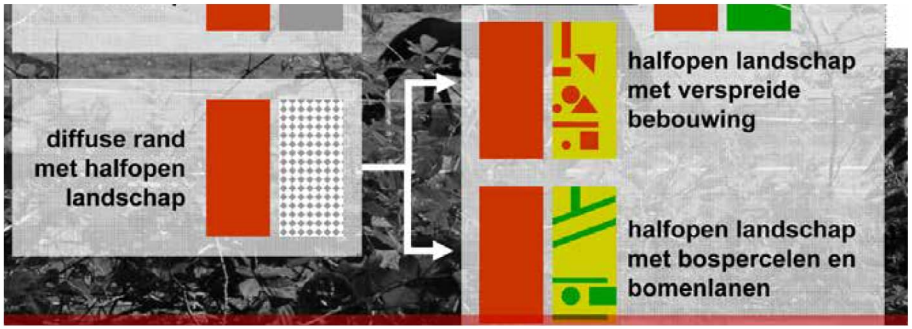
zone maximale uitbreiding lint

rooilijn voor en achter, maximale uitbreiding lint



Deeluitwerking Jachthuislaan // Bron: Gebiedsvisie landelijk gebied

Gebiedsvisie Beleid



Typologie van dorpsranden rond Soest
Bron: Gebiedsvisie landelijk gebied

Gebiedsvisie landelijk gebied

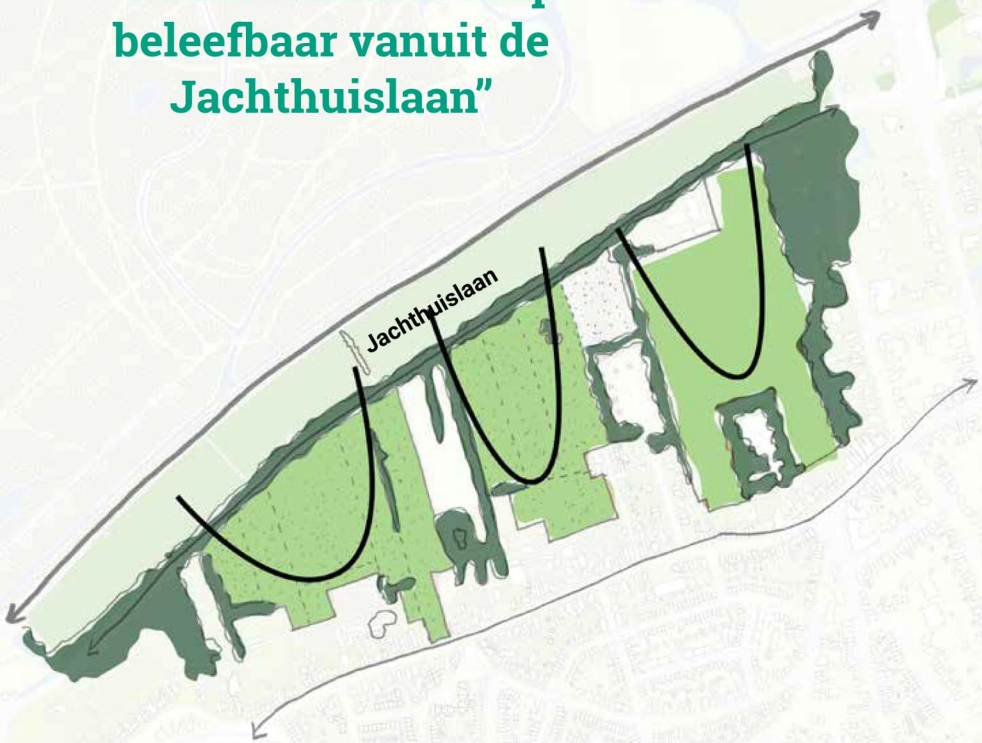
- ‘‘**Erfbeplanting** is belangrijk als schakel tussen bebouwing en het open landschap’’
- ‘‘Traditionele **boerderijen** zijn beeldbepalend en moeten worden behouden.’’
- ‘‘Dorpsranden: De dorpsranden worden gekarakteriseerd door het **halfopen karakter** en ruimtelijke druk op het gebied. Kenmerkend is de afwisseling op korte afstand van halfopen landschappen, die van oorsprong een andere landschappelijke opbouw kennen, zoals de karakteristieke **coulissen** van houtwallen en singels van de Birkt en de Praamgracht.



Indicatieve mogelijkheden voor ontwikkeling in de dorpsranden rond Soest
Bron: Gebiedsvisie landelijk gebied

Jachthuislaan-
Een historische laan met recreatieve en ecologische waarde

“Coulissenlandschap beleefbaar vanuit de Jachthuislaan”




Monument


Bosage als achtergriond (WWC)


Boskamers


Laan in het bos


dicht tegen open (villas)


Boerderij


dicht tegen open (volkstuinen)


Open velden

SVP

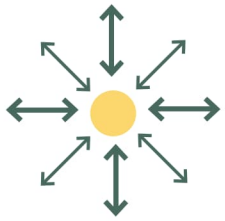
Randvoorwaarden

- Hoofdontsluiting via Jachthuislaan
- Recreatieve verbinding door het gebied
- Bestaande bomen behouden
- Water afvoeren richting noord-oosthoek
- Open groene rand langs Jacht-huislaan
- Woningen staan met achterkant naar het projectgebied.



SVP

Ambities



VERBONDEN
MET DE PLEK



SAMEN
WONEN



KLIMAAT-
BESTENDIG

Verbonden met de plek

- Paleis Soestdijk en andere landgoederen.
- Herenboeren Willemshoeve: een initiatief dat aan de kwaliteit van de locatie bijdraagt.
- Benutten aanwezige groene kwaliteiten.
- (Recreatieve) routes verbinden.

“Het verleden herkennen, de toekomst proeven”











Klimaat bestendig en natuurinclusief

- Natuur in de buurt (groene en natte verbindingen voor mens en dier).
- Natuur rond de woning (bijvoorbeeld groene erfscheidingen en groen in de tuin).
- Natuur in de woning (bijvoorbeeld nestkasten, nestelstenen en andere verblijfsplekken voor vogels, insecten en vleermuizen).
- Waterafvoer oplossen.
- Bestaande waardevolle bomenstructuren handhaven.
- Versterken biodiversiteit.

“Iedereen woont aan het groen, een afwisselende openbare ruimte met hoge gebruikskwaliteit.”











SVP

Samen wonen

- Verschillende doelgroepen samenbrengen.
- Speelplek staat centraal met evt. ontmoetings ruimte.
- Herenboeren.
- Ontmoetingsplekken in de openbare ruimte



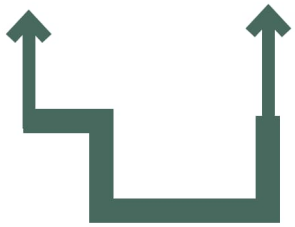






“Nieuwe waarden als levendigheid, ontmoeten, gezond en bewust leven”

Ruimtelijke uitgangspunten



VERSTERKEN
STRUCTUREN



OPENBAAR
TOEGANKELIJK



DORPSRAND
VERSTERKEN

Versterken bestaande structuren

- Er zijn mooie bomenstructuren en waterstructuren aanwezig in het gebied
- Deze structuren kunnen we benutten om ook (re-creatieve) routes door het gebied te kunnen creëren.







Dorpsrand versterken

- Hier kunnen we een nieuwe kwalitatieve dorps-rand maken met voorkant naar het landschap
- Met aandacht voor de bestaande erfscheidingen
- Een gradiënt richting kleinere korrels en meer los-se clusters in het half open landschap







Openbaar toegankelijk

- Landschappelijke openbare inrichting die een toegevoegde recreatieve waarde kan hebben met water als centraal element.
- Centrale ontmoetings- en speelplek
- Recreatieve routes door het gebied (vanuit Soest)







Concept



Landgoed in de omgeving



‘Een landgoed voegt een nieuwe laag toe aan het landschap die anders is dan dat wat er al was.’

Concept
Land**goed**

- Landgoed onderdeel van groep landgoede-ren in het gebied.
- Losse blokken/clusters in het groen, de landschapstuin
- Formelere bebouwing als landgoed
- Water als drager van activiteit, ecologie een toekomstbestendigheid
- Openbare wandelpaden



Groen behouden



Groen versterken

Gesloten zone

Half-open zone

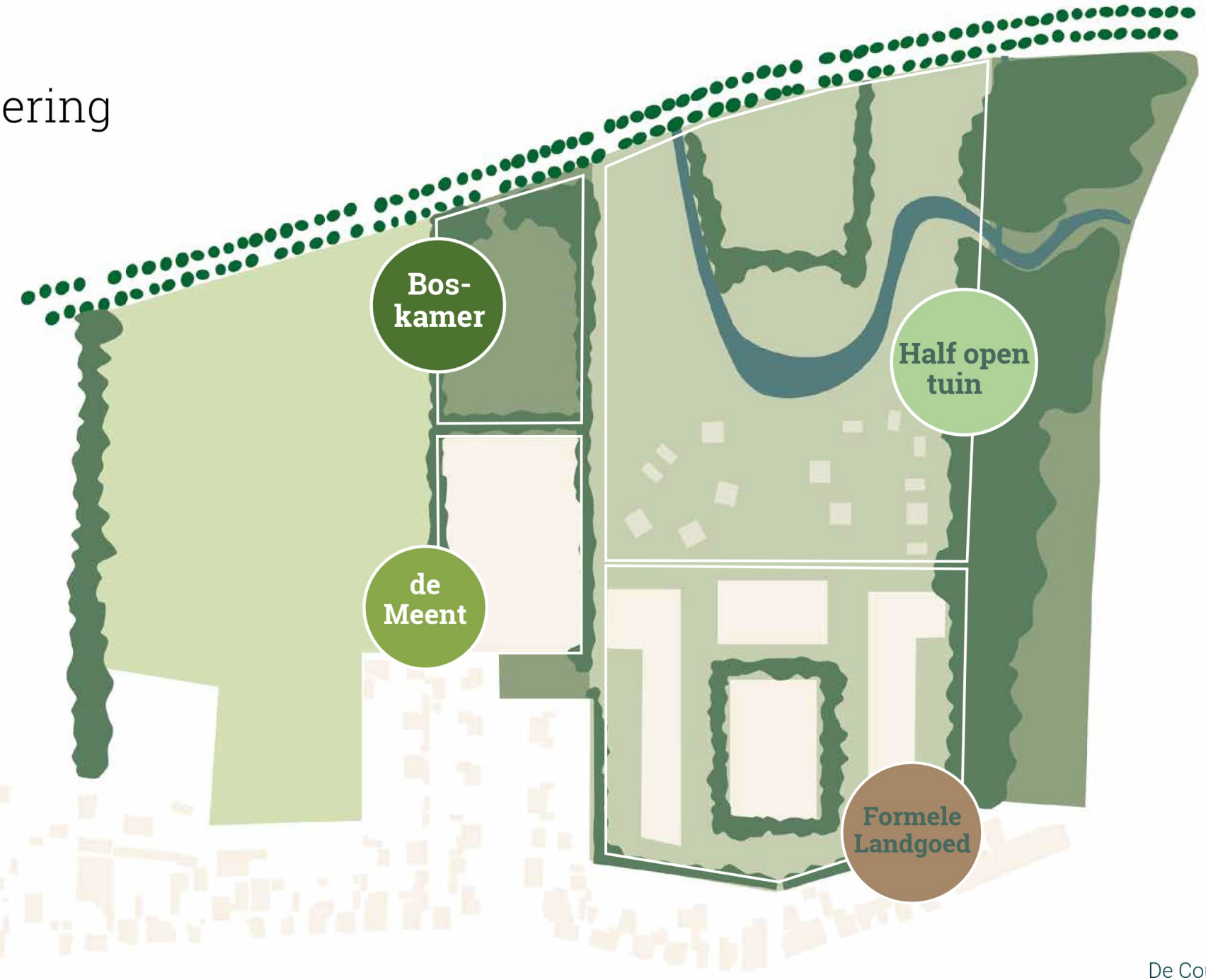


Inpassing Landgoed



SVP

Zonering



1 concept:
3 varianten

Drie varianten



ca.130 woningen

binnen rode contour



ca.175 woningen

binnen rode contour



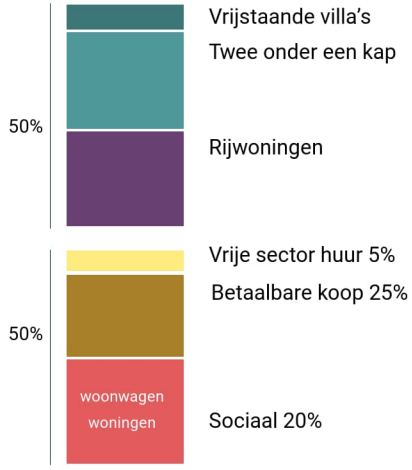
ca.200 woningen

buiten rode contour

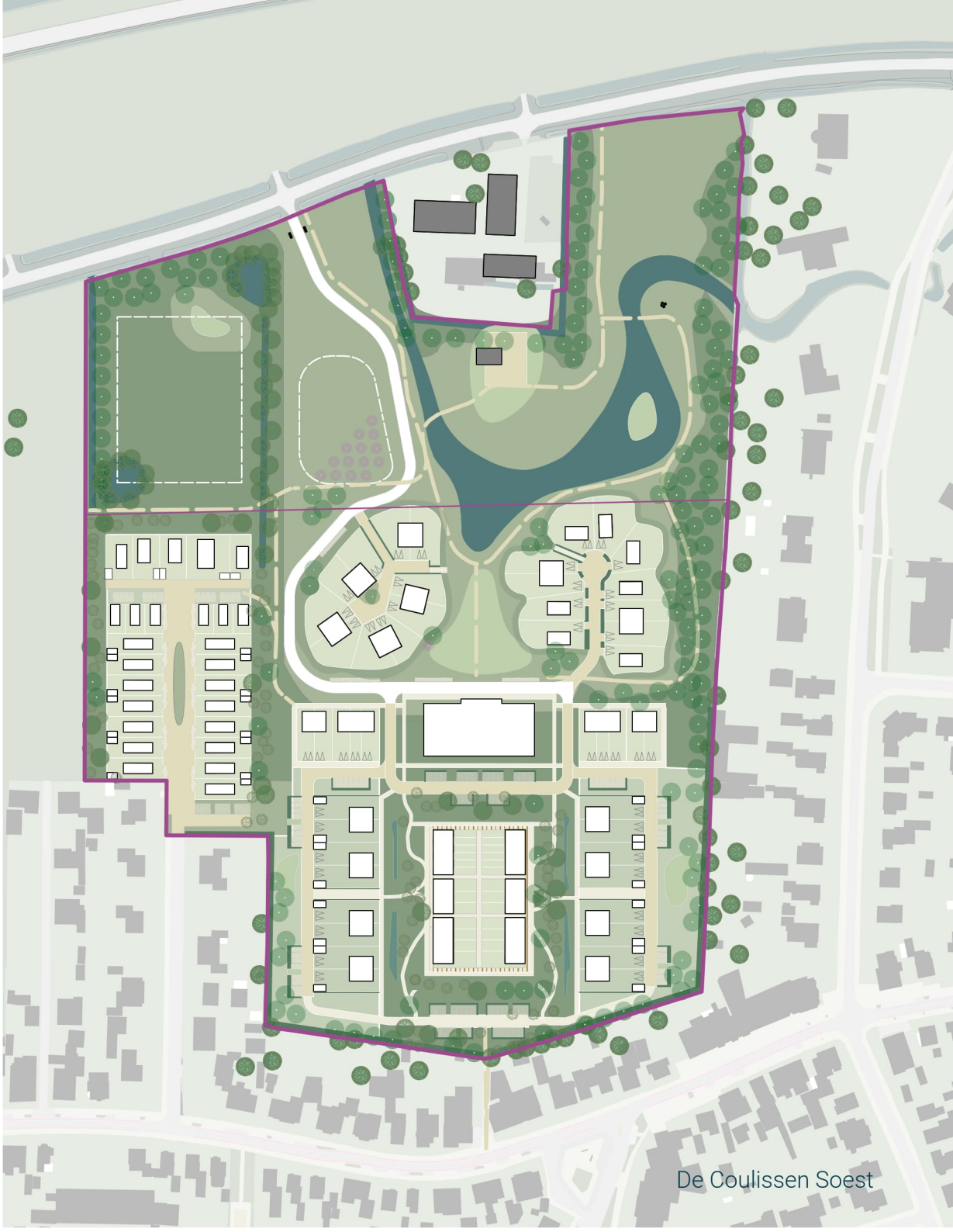
Variant 1:

130 woningen

+ Binnen rode contour
+ Ruimtelijk plan met veel groen (langs Jachthuislaan)
+ Door minimale aantallen flexibeler in opzet
- Dubbel verhuismoment WWC



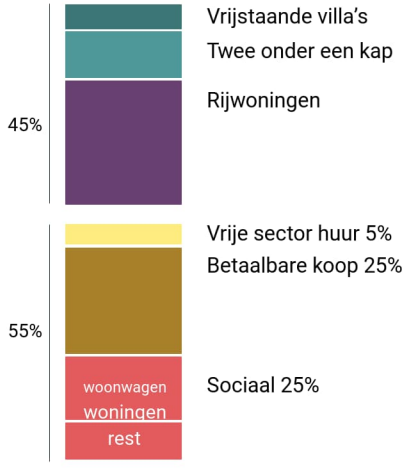
SVP

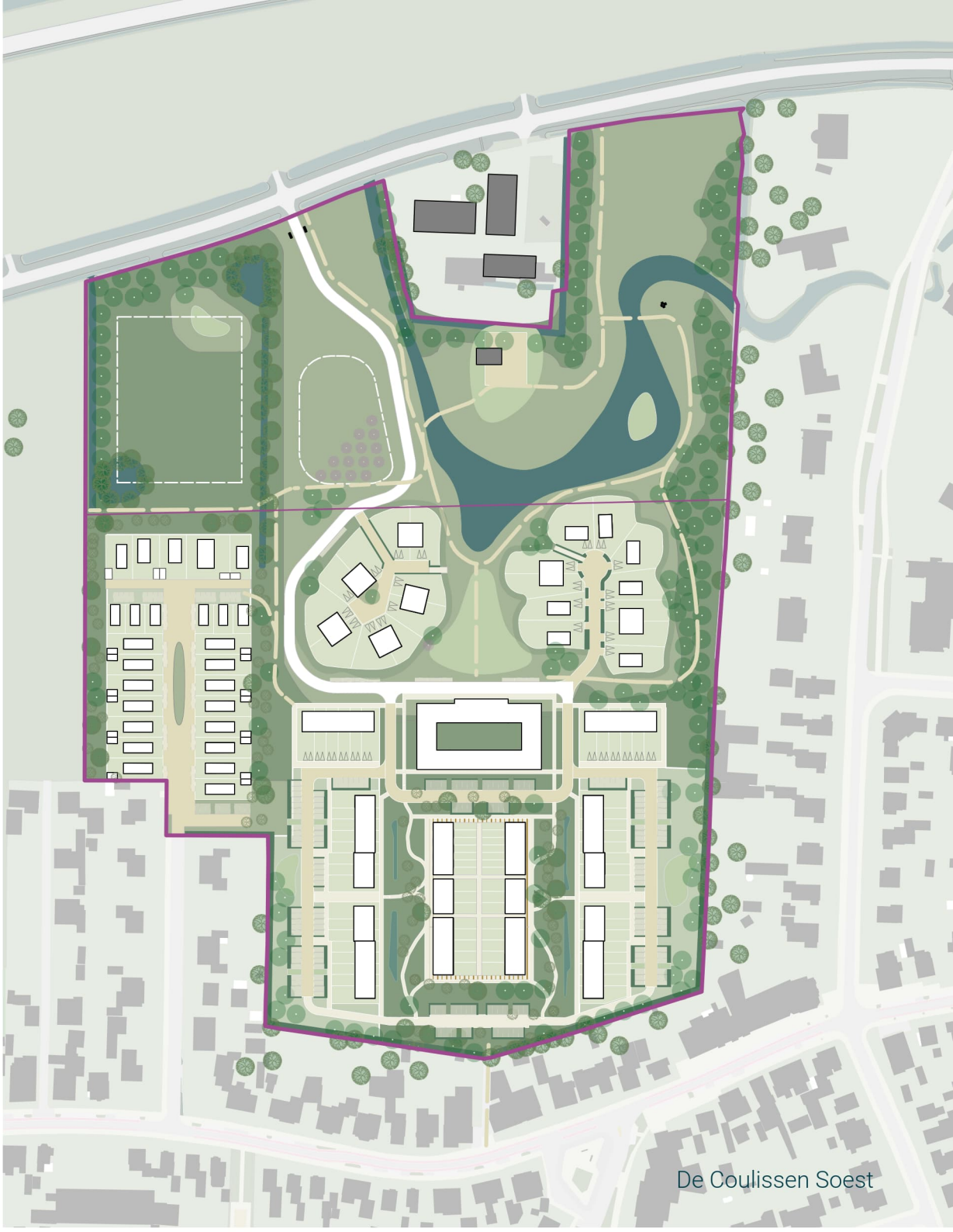


Variant 2

175 woningen

+ Binnen rode contour
+ Veel diversiteit in typologieën (doelgroepen)
+ Ruimtelijk plan met veel groen (langs Jachthuislaan)
- Minder flexibel in opzet
- Dubbel verhuismoment WWC



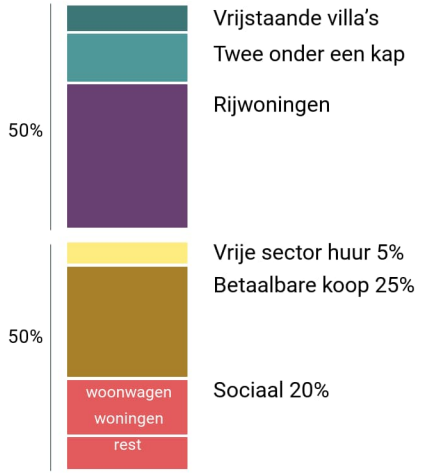


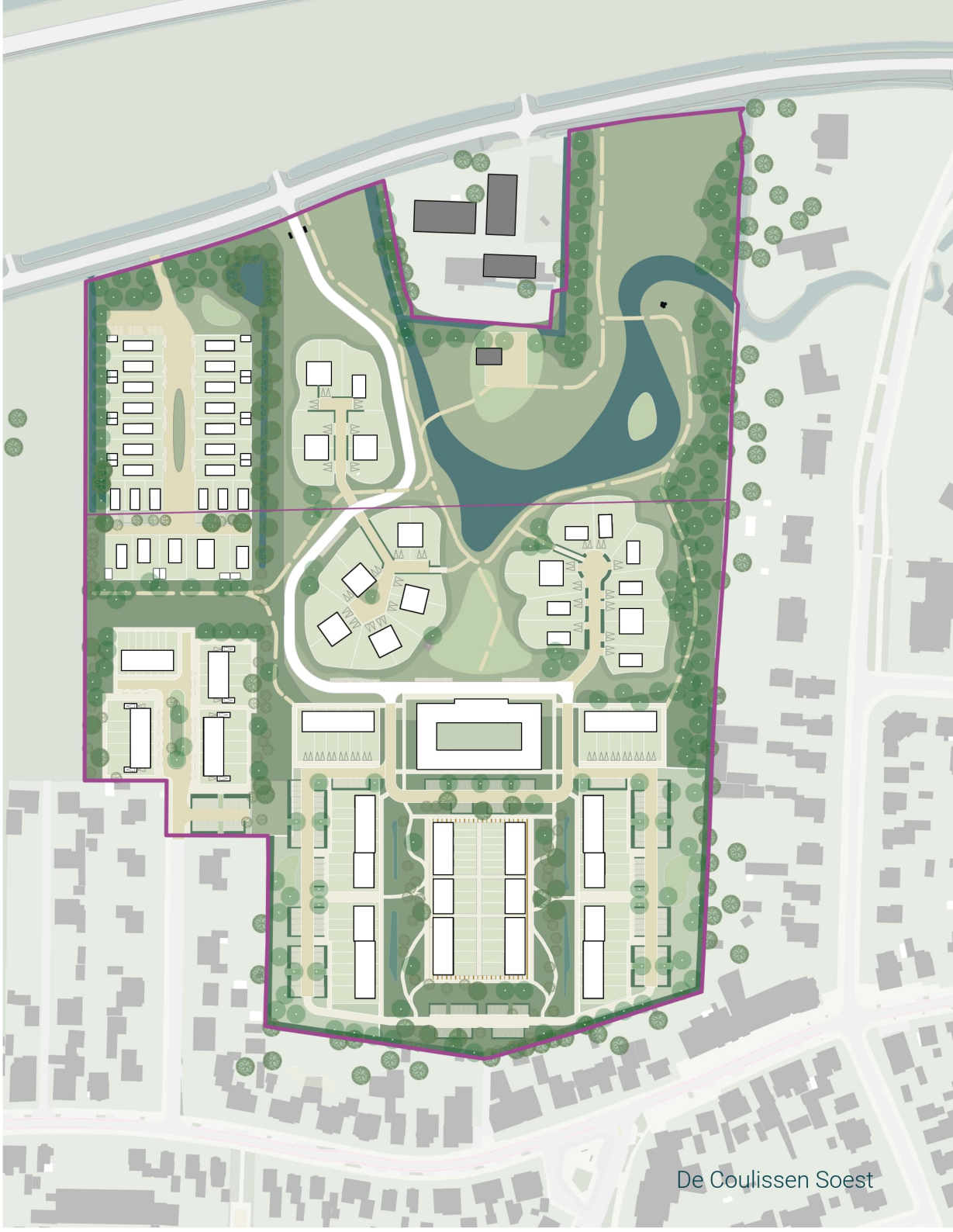
De Coulissen Soest

Variant 3

200 woningen

+ Veel diversiteit in typologieën
+ WWC krijgt eigen entree
+ WWC heeft 1 verhuismoment
- Meer woningen geeft hogere druk op ontsluiting
- Buiten rode contour





De Coulissen Soest

Varianten vergelijking



ca.130 woningen

binnen rode contour



ca.175 woningen

binnen rode contour



ca.200 woningen

buiten rode contour

heijmans SVP

