

# IN VOLLE VAART OP VLIEGHOOGTE

Soesterberg Noord, kamer 2 & 3

# Programma

- Introductie door Karin Scholten
- Project opdracht en context
- Vragen
- Stand van zaken Gebiedsvisie (Bureau Nieuwe Gracht)
- Koffiepauze
- Vragen en gesprek

# Opdracht uit de Taskforce Bouwen en Wonen

**….'het op de rails zetten van de (woningbouw) opgave Soesterberg (noord) met een potentie van 500 woningen'….**

- Draag zorg voor versnelling van de particuliere initiatieven in het gebied
- Stel een Plan van aanpak op (22 juni 2022)
- Maak een grondexploitatie voor het gebied

**Hiermee geeft de Taskforce uitvoering aan het Coalitieakkoord:**

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

'Het is nog niet duidelijke wat de financiële consequenties zijn van de ontwikkeling van kamers 2 en 3 in Soesterberg. Hierover wachten we de adviezen van de taskforce Bouwen en wonen af. Afhankelijk van de maatschappelijke opbrengsten van het plan (in brede zin) zijn wij bereid om hiervoor zo nodig en zo mogelijk aanvullende gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen.'

# Context ontwikkelstrategie

**Opdracht van TwynstraGudde**

- Het opstellen van een gebiedsexploitatie (op basis van model 1 uit de concept gebiedsvisie)
- Resultaten van verschillende ontwikkellocaties in heel Soesterberg inzichtelijk te maken
- Het opstellen en doorrekenen van verschillende scenario's
- Het zoeken naar financiële optimalisatie en praktische uitvoerbaarheid (de ontwikkel/realisatiestrategie)
- Expertadvies m.b.t. de ontwikkeling van Soesterberg

**Dit doen ze door**

- Informatievergaring
- Benoemen van knoppen waar we aan kunnen draaien:
  - Tijd
  - Subsidies
  - Schuifruimte voor bedrijven

Binnenkort worden hun bevindingen in een besloten vergadering met u besproken!

# Gebiedsvisie

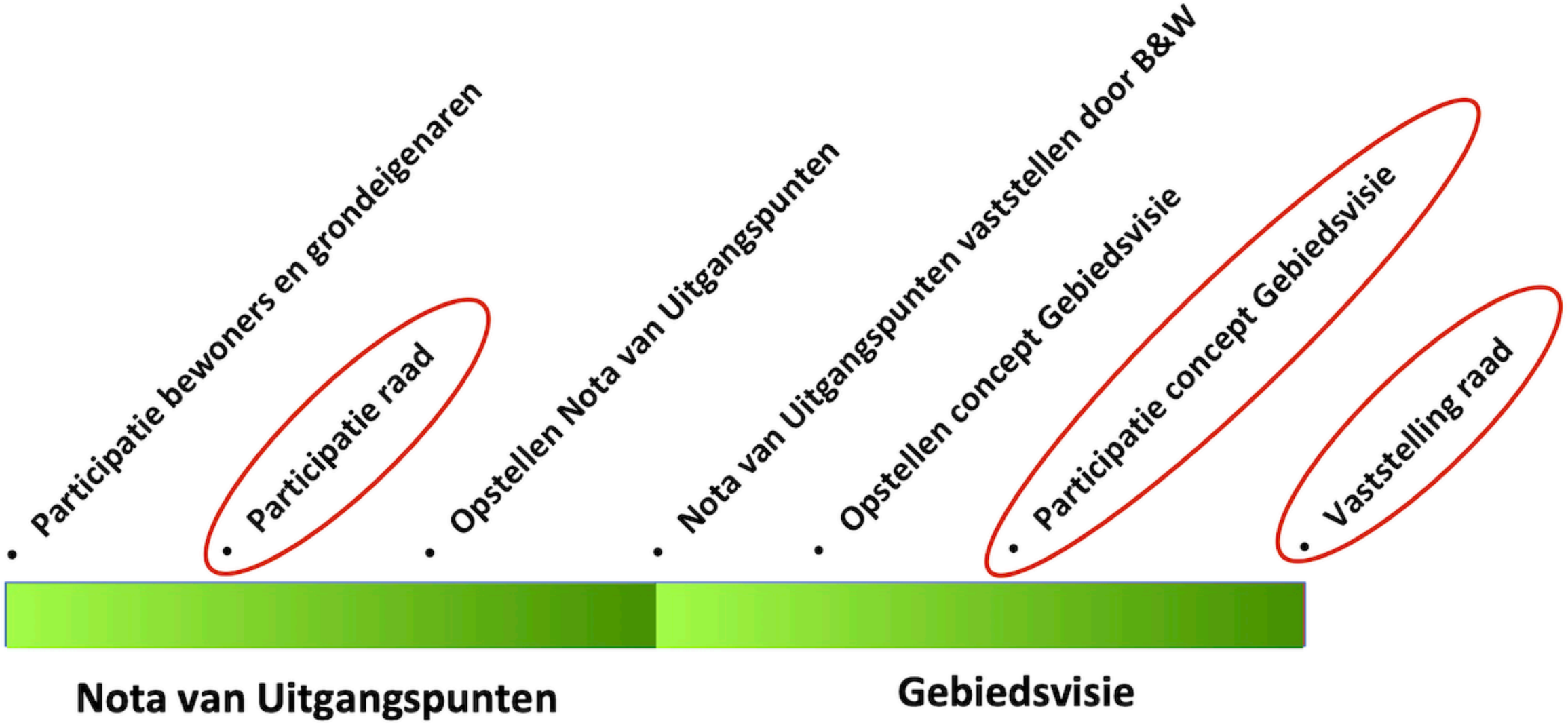
**Wat is het doel van een Gebiedsvisie?**

- Samenhang in de uitgangspunten tussen bewoners, grondeigenaren en gemeentelijk beleid
- Stip op de horizon voor alle plannen; nu en in de toekomst
- Grondslag voor vastleggen van een goed woon- en leefklimaat
- Basis voor grondexploitatie, onderzoek en mogelijk (Rijks)subsidie

**Hoe pakken we het aan?**

- Participatief; in gesprek met bewoners, grondeigenaren en de gemeenteraad
- Oog voor bestaand gebruik: ruimtelijk/functioneel afgestemd op de bestaande kwaliteiten van het gebied

# Vanavond en daarna



# GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

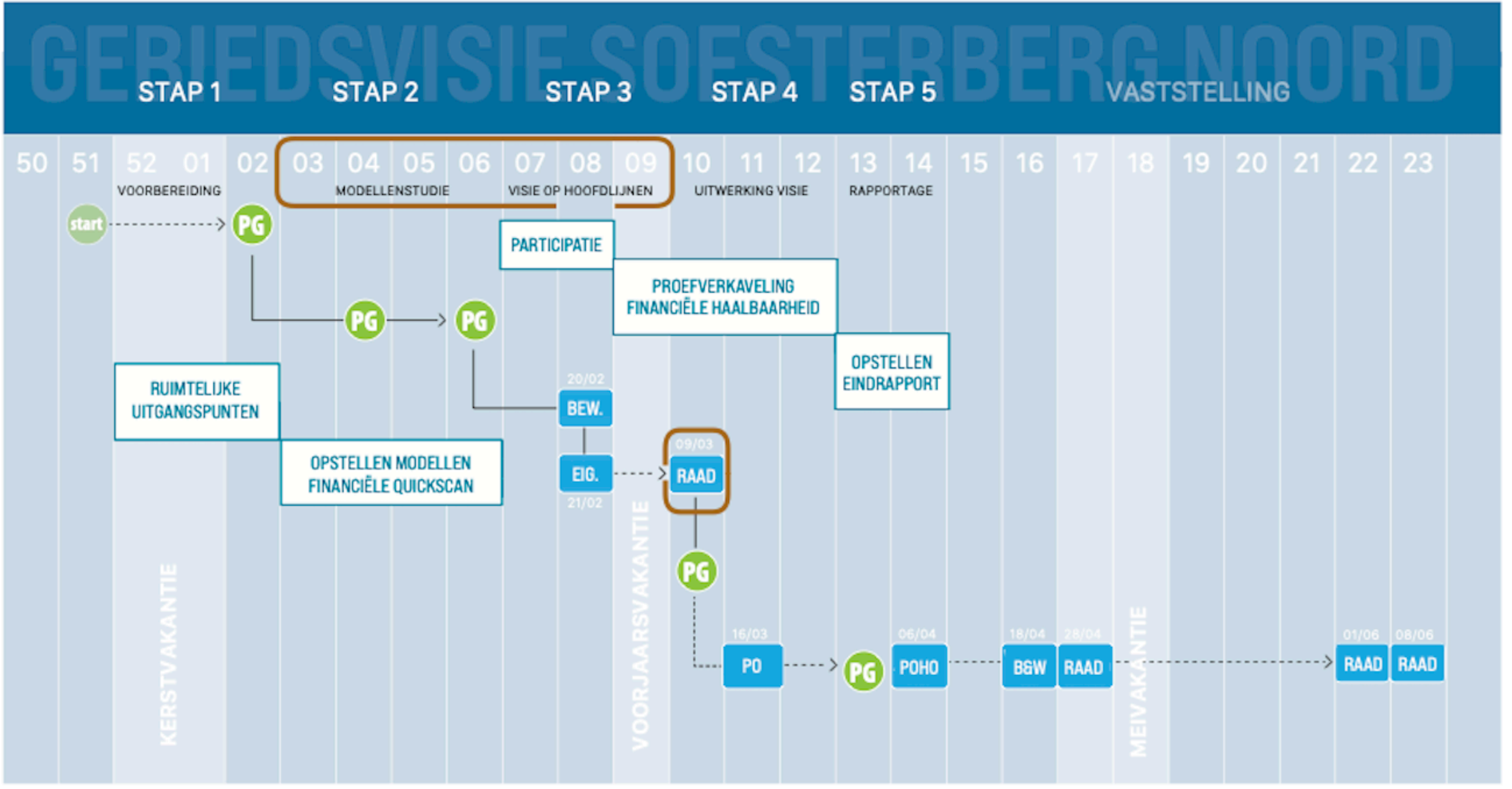
## TERUGKOPPELING VAN DE PARTICIPATIE-BIJEENKOMSTEN MET DE BEWONERS EN GRONDEIGENAREN

visie op hoofdlijnen voor de transformatie van bedrijventerrein Soesterberg Noord naar een nieuw woongebied



ROBERT ARENDS - BUREAU NIEUWE GRACHT

BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap


GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD
STAP 1
STAP 2
STAP 3
STAP 4
STAP 5
VASTSTELLING
50 51 52 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23
VOORBEREIDING
MODELLENSTUDIE
VISIE OP HOOFDLIJNEN
UITWERKING VISIE
RAPPORTAGE
start
PG
PG
PG
PARTICIPATIE
PROEFVERKAVELING FINANCIËLE HAALBAARHEID
OPSTELLEN EINDRAPPORT
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
OPSTELLEN MODELLEN FINANCIËLE QUICKSCAN
20/02
BEW.
EIG.
21/02
09/03
RAAD
PG
16/03
PO
PG
06/04
POHO
18/04
B&W
28/04
RAAD
01/06
RAAD
08/06
RAAD
KERSTVAKANTIE
VOORJAARSVAKANTIE
MEIVAKANTIE

# MODELLENSTUDIE & VISIE OP HOOFDLIJNEN

## SCHETSEN VAN MOGELIJKE INVULLINGEN VOOR KAMER 2 EN 3 IN SOESTERBERG NOORD

## MODELLENSTUDIE > VISIE OP HOOFDLIJNEN -> GEBIEDSVISIE

- VERKENNEN VAN DE 'HOEKEN VAN HET SPEELVELD' VOOR DE INVULLING VAN KAMER 2 EN 3
- OP BASIS VAN DE RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN (NOTA VAN UITGANGSPUNTEN):
    - OPENBARE RUIMTE
    - MOBILITEIT
    - WONEN
    - VOORZIENINGEN
- PARTICIPATIE-BIJEENKOMSTEN MET BEWONERS EN EIGENAREN UIT SOESTERBERG NOORD E.O.
- UITWERKEN VISIEKAART MET EEN LEGENDA (= GEEN GEDETAILLEERD STEDENBOUWKUNDIG PLAN)
- OPSTELLEN CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD
- RUIMTELIJK KADER VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN EN (PARTICULIERE) INITIATIEVEN

# INVENTARISATIE VAN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
## (BRON: NOTA VAN UITGANGSPUNTEN / OPGEHAALD UIT DE PARTICIPATIE)

## OPENBARE RUIMTE

**BELEID**

- EEN GROTE AANEENGESLOTEN GROENSTRUCTUUR (GEEN TOEVOEGING VAN SNIPPERGROEN)
- UITGANGSPUNT 75M² 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 BIO-DIVERSITEIT, INCLUSIEF GROENE GEVELS EN DAKEN
- ELKE NIEUWE WONING WORDT AFGEKOPPELD EN MOET PLAATSELIJK HET REGENWATER INFILTREREN

# INVENTARISATIE VAN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
## (BRON: NOTA VAN UITGANGSPUNTEN / OPGEHAALD UIT DE PARTICIPATIE)

## MOBILITEIT

**BELEID**

- STOMP: EERST STAPPEN (LOPEN), DAN TRAPPEN (FIETSEN), DAARNA OV, 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 WOONWIJKEN 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

# INVENTARISATIE VAN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
## (BRON: NOTA VAN UITGANGSPUNTEN / OPGEHAALD UIT DE PARTICIPATIE)

## WONEN

**BELEID EN BESTUURLIJKE AFSPRAKEN**

- MINIMAAL 450 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 MAX. 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

# INVENTARISATIE VAN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN
## (BRON: NOTA VAN UITGANGSPUNTEN / OPGEHAALD UIT DE PARTICIPATIE)

## 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)

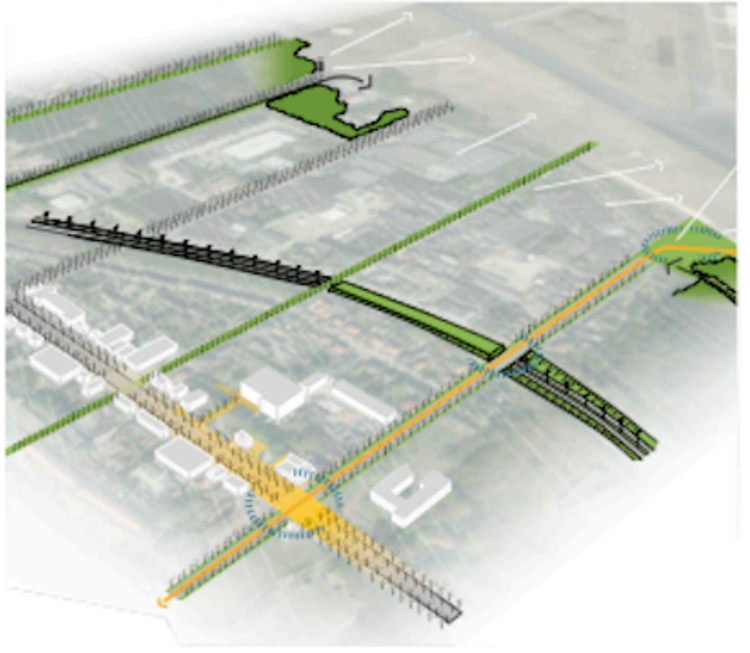
**PARTICIPATIE**

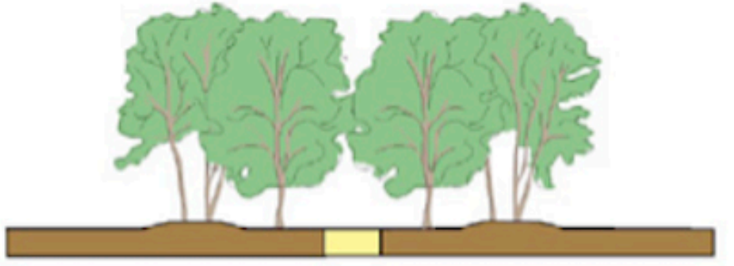
- EEN BASISSCHOOL MET KINDEROPVANG
- EEN (DERDE) SUPERMARKT IN DE NIEUWE WOONWIJK DRAAGT BIJ AAN DE LOKALE VOORZIENINGEN
- EEN CENTRALE GEZONDHEIDSPOST MET BIJVOORBEELD HUISARTS, APOTHEEK EN FYSIOTHERAPEUT

# HISTORISCHE ONDERLEGGER - WEGH DER WEEGEN

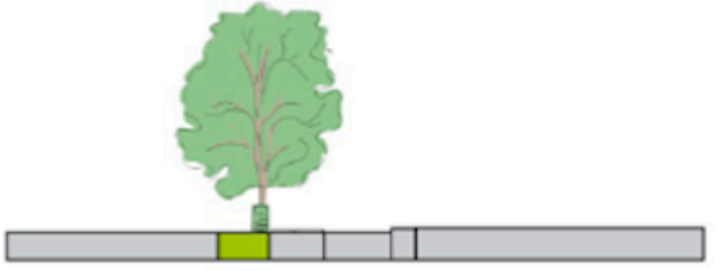
## HERSTEL VAKKENSTRUCTUUR, SORTIE 15 (STERRENBERGWEG) EN 'HALF-SORTIES'





Ontwerpprofiel Jacob van Campen



Huidige situatie (Sterrenbergweg)

# MODELLENSTUDIE (O.B.V. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN)

## RUIMTELIJKE VERKENNING VAN 'HOEKEN VAN HET SPEELVELD' VOOR KAMER 2 EN 3

MAX. GRONDGEBONDEN WONEN



**MODEL 1**



**MODEL 2**



**MODEL 3**



MAXIMAAL GESTAPELD WONEN




MODEL 1 PARKZONES












MODEL 2 BOSKAMERS












MODEL 3 DWARSWEGEN









# PARTICIPATIE MET BEWONERS EN EIGENAREN

## BENOEMEN VAN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD



# 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

## 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

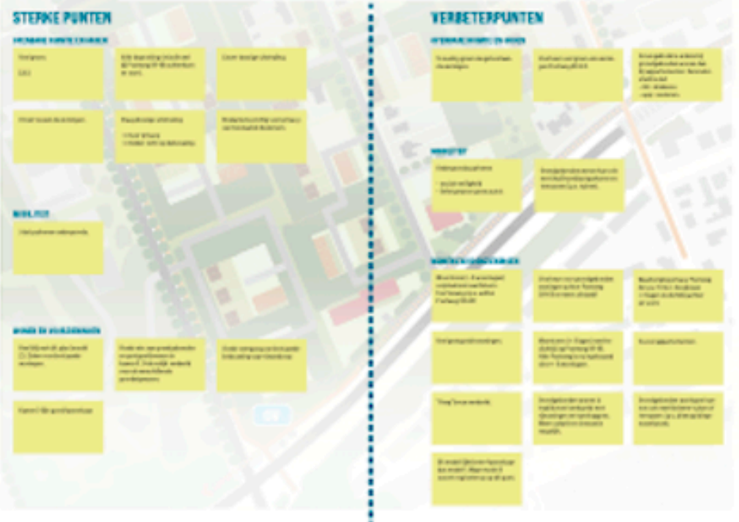
# CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

## COMBINATIE VAN AANDACHTSPUNTEN O.B.V. DE UITGEVOERDE MODELLENSTUDIE

### MODEL 1: PARKZONES




### MODEL 2: BOSKAMERS




### MODEL 3: DWARSWEGEN







### CONCEPT GEBIEDSVISIE

# CONCEPT GEBIEDSVISIE SOESTERBERG NOORD

## ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN VOOR DE CONCEPT GEBIEDSVISIE

### KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

- 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



# BEDANKT

Gemeente Soest
Taskforce Bouwen en Wonen
Projectgroep Soesterberg noord 9 maart 2023