

**CONCEPT**

**SP**

**Soesterberg  
Evenementterrein**



# Evenemententerrein, Soesterberg



*in opdracht van:*

**Gemeente Soest**

oktober 2013, Amsterdam

Kerkstraat 204 1017 GV Amsterdam Postbus 15550 1001 NB Amsterdam

**Soeters Van Eldonk architecten**

T (020) 624 29 39 F (020) 624 69 28 E arch@soetersvaneldonk.nl W www.soetersvaneldonk.nl

**Colofon:***Opdrachtgever:*

- Gemeente Soest (Raadhuisplein 1, Soest)
- LATEI (Stadsring 139, Amersfoort)
- Portaal (Brennerbaan 106, Utrecht)

*Planuitwerking:*

- Soeters Van Eldonk architecten, Amsterdam

*Amsterdam, oktober 2013*

# Inhoudsopgave

- 0** Voorwoord
- 1** Opgave
- 2** Analyse en varianten
- 3** Stedenbouwkundig plan
- 4** Verkeer
- 5** Groen en water
- 6** Openbare ruimte
- 7** Communicatie en proces
- 8** Beeldkwaliteit



## 0 Voorwoord

De gemeente Soest werkt aan de voorbereiding en realisatie van deelprojecten binnen de 'Uitwerking Masterplan Soesterberg (2010)'. Het Evenemententerrein is een van de deelprojecten binnen deze ontwikkeling. Het betreft hier het terrein gelegen op de hoek Banningstraat – Kampweg, direct grenzend aan het bestaande centrum van Soesterberg. De gemeente heeft de ambitie om met de ontwikkeling van het terrein in combinatie met de Rademakerstraat een nieuw en levendig Dorpshart te creëren voor Soesterberg.

Voor u ligt het 'Stedenbouwkundig Plan Evenemententerrein'. Het plan is te zien als een integrale stedenbouwkundige studie waarin de verschillende programmaonderdelen op het terrein zijn gepositioneerd en waarin een doorkijk wordt geboden naar de gewenste architectonische vormgeving van het gebied. Het plan vormt een bijlage van de integrale haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van het Evenemententerrein. De gemeente Soest heeft als opdrachtgever van het plan samengewerkt met Portaal Vastgoed Ontwikkeling, LATEI en De Drie Eiken om ook de concrete ontwikkeling van het terrein te verkennen. Daarnaast zijn er in deze fase ook gesprekken gevoerd met andere marktpartijen met interesse in het gebied. Het stedenbouwkundig plan is ontworpen door Soeters Van Eldonk architecten in nauwe samenwerking met de gemeente Soest en de betrokken marktpartijen.

Met het stedenbouwkundig plan voor het Evenemententerrein zet de gemeente een belangrijke stap naar de realisatie van een nieuw levendig Dorpshart voor Soesterberg.

### Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat in op de opgave voor het Evenemententerrein en de wijze waarop deze is uitgevoerd. In hoofdstuk 2 is weergegeven wat de resultaten zijn geweest van de analyse en worden verschillende schetsmodellen vergeleken. In de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 treft u het eigenlijke stedenbouwkundig plan aan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe het communicatieproces tot nu toe is ingericht en wat daarin de vervolgstappen zijn. In hoofdstuk 8 tenslotte, is een korte beschrijving opgenomen van de gewenste beeldkwaliteit.

Jos van Eldonk  
Djacco van den Bosch  
(Soeters Van Eldonk architecten, Amsterdam)



Luchtfoto (plangrens)



# 1 Opgave

Voor Soesterberg is in 2009 een Masterplan gemaakt waarin de ambitie voor het dorp is vastgelegd en de verschillende structuren in hun onderlinge verband zijn gezet. Op basis van dit masterplan is in 2010 voor verschillende deelgebieden een globale uitwerking gemaakt. In deze uitwerking zijn ook de inzichten vanuit de verschillende inspraakmomenten meegenomen. In 2011 is een distributieplanologisch onderzoek gedaan om een beeld te verkrijgen in het mogelijk te realiseren programma voor winkels en horeca binnen het dorp. Voor de ontwikkeling van het Evenemententerrein heeft de gemeente in 2012 een ontwikkelplan opgesteld waarin een globaal programma van eisen voor de ontwikkeling van de locatie is vastgesteld.

## Opgave

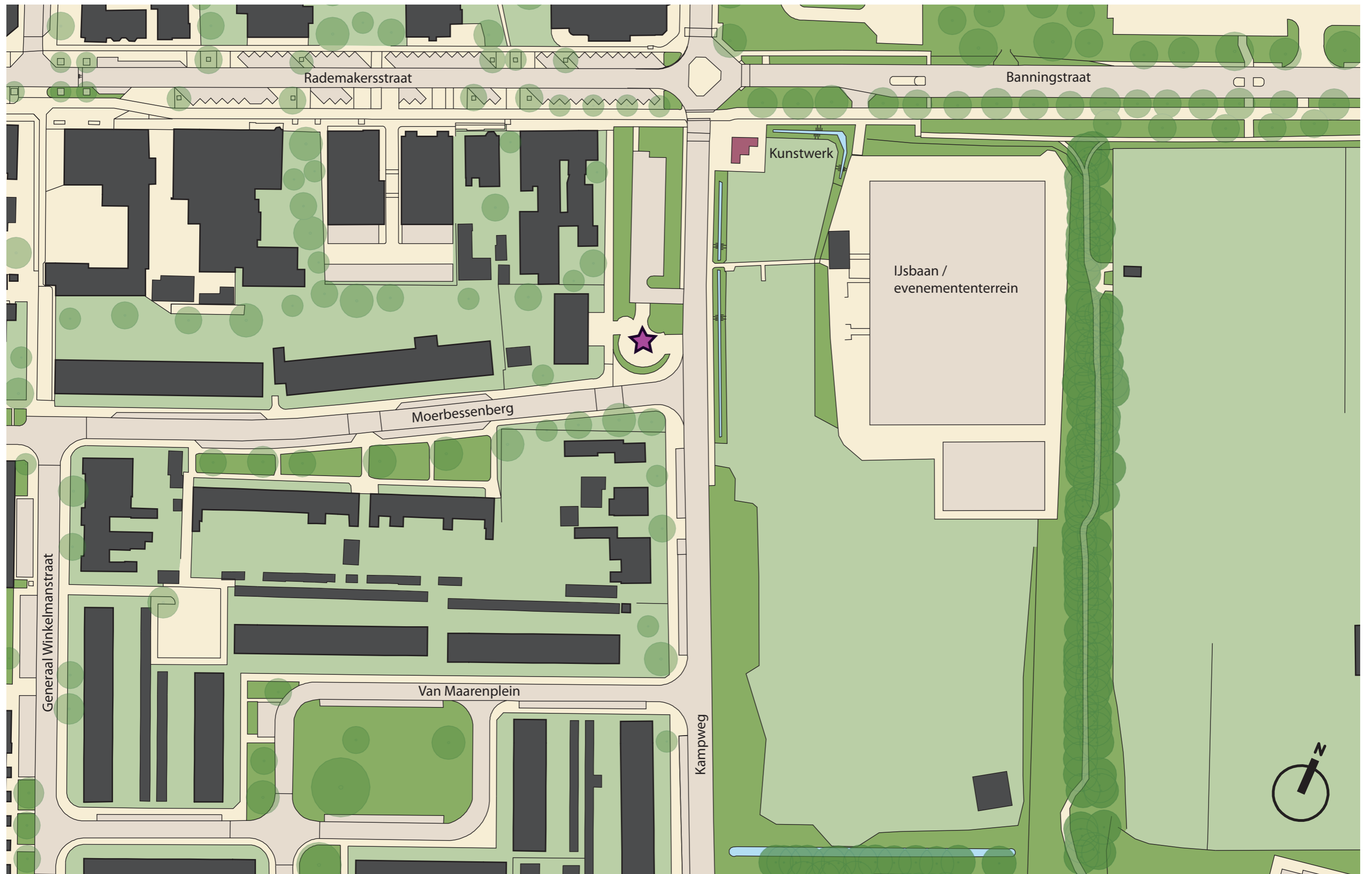
Het Evenemententerrein is gelegen op de hoek Banningstraat- Kampweg, aan de rand van het huidige centrum van Soesterberg. Het plangebied is ongeveer 4,8 ha groot (inclusief het Odijkplein) en in eigendom van de gemeente. Het terrein is gedeeltelijk in gebruik als evenemententerrein en ijsbaan. De gemeente werkt op dit moment aan de plannen om het naastgelegen Manifestatierrein herin te richten en te bestemmen voor grotere evenementen van het dorp: ijsbaan, kermis, bouwdorp etc. Het Evenemententerrein komt daarmee vrij voor ontwikkeling. Het terrein is de plek waar de gemeente samen met de Rademakerstraat een levendig Dorpshart wil creëren voor Soesterberg. Het is daarnaast een belangrijke

verdienlocatie voor de gemeente, om andere onderdelen van het Masterplan te bekostigen. Om de doelstellingen te realiseren (Dorpshart en grondopbrengst) is verkend of de volgende functies een plek kunnen krijgen bij de ontwikkeling:

- Sociaal Culturele Voorziening (SCV)
- Medisch Centrum
- Winkels en supermarkt
- Horeca
- Woningen (appartementen/grondgebonden)
- Plein met verblijfsfunctie

## Werkzaamheden

Om te komen tot dit stedenbouwkundig plan voor het Evenemententerrein is de opgave om een levendig dorps hart te realiseren verder geanalyseerd, uitgediept en besproken met de betrokken partners: gemeente, Potaal Vastgoed Ontwikkeling en LATEI. Er zijn varianten ontwikkeld, in de vorm van massastudies, om grip te krijgen op de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het terrein en de gewenste relatie met de rest van het centrum. Er is door partijen gerekend en getekend om tot een optimale ontwikkeling en grondprijs te komen. Er is overleg gevoerd met eigenaren en initiatiefnemers met interesse voor het gebied.



- Bestaande bebouwing
- Bestaand groen
- Bestaande bomen
- Bestaand water
- Stoepen en straten
- Kunstwerk
- Monument



## 2 Analyse en varianten



Winkelrouting en trekkers niet optimaal



Huidige situatie Kampweg t.p.v. locatie Evenemententerrein



Achterkanten aan Rademakersstraat



Huidige situatie monument Odijkplein

Verschillende onderzoeken zijn als vertrekpunt gehanteerd voor de verdere verdieping van het indicatieve programma. Het betreft hier de marktanalyses (Samenvatting DPO 2011- BRO en Marktanalyses Evenemententerrein – LATEI, 2013), het Ontwikkelplan Evenemententerrein Soesterberg (Metrum, 2012) en verschillende beleidskaders zoals de Nota Wonen in Soest, 2012. Het indicatieve programma is ook onderwerp van de gesprekken geweest tussen de gemeente en (potentiële) partners in en om het gebied. In dit document worden kort de resultaten van onderzoek en overleg samengevat. Daarmee is de basis gelegd voor de verschillende ruimtelijke modellen en het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

### Sociaal Culturele Voorziening (SCV)

In de afgelopen periode is meer duidelijkheid gekomen over de concrete invulling van de SCV. In de huidige planvorming voor de toekomstige Sociaal Culturele Voorziening participeren onder andere de volgende organisaties: Idea (bibliotheek), SWOS, Balans, Vrije Vogels, Popkoor, Radio Soest, Historische Vereniging, DBT, CJG, Soesterberg Live.

Door gebruikers is de sterke wens uitgesproken om het publieksgerichte programma op de begane grond te realiseren. Het meer ondersteunende programma is gedeeltelijk te realiseren op de eerste verdieping. De gemeente heeft de wens uitgesproken om de ontwikkeling als zelfstandige ontwikkeling, los van andere programmaonderdelen, te kunnen realiseren. Voor Portaal is het een randvoorwaarde dat de appartementen in een zelfstandig woongebouw gerealiseerd en beheerd worden. Een combinatiegebouw met SCV en appartementen is vanuit deze perspectieven niet wenselijk.

Een directe functionele relatie van de SCV met het nieuwe plein en het nieuwe Manifestatierrein is van groot belang. Veel van de buitenactiviteiten op het plein en het Manifestatierrein zullen vanuit het gebouw worden geïnitieerd. Op basis van gesprekken met gebruikers en de eerste financiële doorrekeningen (investering en exploitatie) is het volume van het gebouw globaal bepaald op 900 m<sup>2</sup> BVO. Vanuit de gewenste levendigheid van het nieuwe plein en de beoogde activiteiten op het Manifestatierrein is de SCV een belangrijk onderdeel in de planvorming van het Evenemententerrein.

### Medisch Centrum

In de afgelopen periode heeft de gemeente gesprekken gevoerd met Thio Pharma. Deze organisatie heeft landelijk een aantal medische centra gerealiseerd en in portefeuille en is ook eigenaar van de bestaande apotheek in Soesterberg. Thio Pharma heeft de ambitie een Medisch Centrum met apotheek te ontwikkelen op het Evenemententerrein. In dat kader heeft zij met meerdere lokale partijen in de zorgverlening principe afspraken gemaakt. Er is vanuit de initiatiefnemers (eigenaar en huurders) een sterke voorkeur uitgesproken om deze vestiging te realiseren aan het nieuwe plein, in de nabijheid van de nieuwe huisvesting van De Drie Eiken.

Het betreft hier een Medisch Centrum, te realiseren in twee bouwlagen.

Globaal gaat het om een gebouw van 900 m<sup>2</sup> BVO.

De initiatiefnemer zich uitgesproken voor een zelfstandige en onafhankelijke ontwikkeling, niet vervlochten met ander programma of andere eigenaren. De initiatiefnemer zou het Medisch Centrum op korte termijn willen realiseren.

### Winkels en supermarkt

Door het opheffen van de vliegbasis ontstaan nieuwe ruimtelijke en functionele mogelijkheden voor Soesterberg. In het Masterplan Soesterberg is de ambitie geformuleerd om uit te groeien tot een aantrekkelijk woondorp voor (op termijn) ruim negenduizend inwoners.

De rol van het centrum van Soesterberg zal ook in de toekomst primair een lokaal verzorgende functie hebben. Het streven is er op gericht om in het centrum een gevarieerd pakket aan winkels en publieksgerichte voorzieningen te bieden. De opwaardering van het huidige winkelaanbod is daarbij essentieel. Op termijn zet de gemeente in op twee supermarkten aangevuld met enkele speciaalzaken. BRO heeft in haar rapport aangegeven dat daarbij gestreefd moet worden naar een compact centrumgebied met aaneengesloten winkelfronten en evenwichtig verspreide trekkers.

Op dit moment bestaat duidelijkheid over de realisatie van een nieuwe Plussupermarkt aan de Rademakerstraat (Rademakershof). Binnen het eerder gepresenteerde, compacte, haltermodel voor het centrum van Soesterberg is ruimte om een tweede supermarkt te realiseren. Realisatie van een tweede supermarkt is op dit moment nog niet actueel.





Huidige situatie Rademakersstraat



Parkeren op Odijkplein



Huidige situatie kruising Kampweg / Rademakersstraat



Huidige Evenemententerrein

Het realiseren van winkels of een tweede supermarkt op het Evenemententerrein, over de Kampweg heen is nu én op termijn niet wenselijk. Het centrum zou in dat geval niet langer compact van opzet zijn. Dat komt de aantrekkelijkheid niet ten goede en zal het centrum verzwakken. Daarnaast wordt met het kruisen van de Kampweg een extra barrière ingevoerd in het winkelcircuit.

#### **Horeca**

In Soesterberg is (distributie planologische) ruimte om naast de plannen voor een Pleisterplaats, ongeveer 350 m<sup>2</sup> nieuwe horecavestigingen toe te staan. Het is wenselijk om aan het nieuwe plein een of meerdere horecavestigingen te realiseren. Dit zal een bijdrage leveren aan de levendigheid van het Dorpshart.

Horeca zou een prima onderdeel zijn van de SCV; niet alleen voor wat betreft de functie maar ook voor wat betreft de locatie (terras op het zuidwesten). Voorsnog blijkt er geen draagvlak voor commerciële horeca onder de toekomstige gebruikers/huurders van de SCV. Andere locaties voor horeca op het plein zijn nog in onderzoek. Het belang van horeca aan het plein is evident.

#### **Appartementen voor ouderen**

De vraag naar appartementen voor ouderen in de sociale huursector is concreet. De bestaande huisvesting van de Drie Eiken in Soesterberg voldoet niet meer voor de doelgroep. In samenwerking met Portaal is onderzocht of voor deze doelgroep appartementen zijn te realiseren op het Evenemententerrein. Bij de planvorming is uitgegaan van een wooncomplex van minimaal 65 woningen met een oppervlak van gemiddeld 80 m<sup>2</sup> GBO per woning. Het is van belang dat de medische voorzieningen en de nieuwe SCV in de nabijheid van de appartementen worden gesitueerd.

#### **Grondgebonden woningen**

Recente onderzoeken van de gemeente laten zien dat er in Soesterberg een sterke vraag is naar koopwoningen in het middeldure segment. Het Evenemententerrein biedt ruimte aan verschillende woonsegmenten met een gedifferentieerde woning- en bevolkingsopbouw. Op basis van het door LATEI uitgevoerde marktonderzoek is er bij de planvorming uitgegaan van een gemengd programma variërend van goedkope(re) grondgebonden woningen van verschillende grootte, in een rij en twee-onder-één-kap. Dit programma biedt wat meer differentiatie in woningtypen dan voorzien in de Nota Wonen van de gemeente. Het is wenselijk om in het stedenbouwkundig plan het ruimtelijk kader te definiëren waarbinnen meerdere soorten en typen (grondgebonden) woningtypen te realiseren zijn. Op die manier is het plan flexibel en kan er beter ingespeeld worden op ontwikkelingen in de woningmarkt.

#### **Plein met verblijfsfunctie**

De openbare ruimte vormt een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van het Evenemententerrein. Essentieel voor het creëren van een levendig Dorpshart is een nieuw plein. In de planvorming is uitgegaan van een plein dat enerzijds groot genoeg is voor het organiseren van activiteiten (levendig). Anderzijds zal het klein genoeg zijn om enige intimiteit te creëren. Het is uitgangspunt geweest om aan het nieuwe plein op de begane grond vooral publiekstrekkende functies met voordeuren te maken. Dit is een belangrijke voorwaarde om dynamiek op het plein te genereren. De levendigheid van het plein is te versterken als de functies eromheen divers zijn en er op de verdiepingen ook gewoond wordt aan het plein. Terrassen en bomen geven sfeer aan een plein. Een plein is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van een beeld of een monument. Het is daarnaast uitgangspunt geweest bij de planvorming om het nieuwe plein onderdeel te maken van het centrum van Soesterberg. Een goede relatie (vooral voor voetgangers) met de Rademakerstraat is daarbij essentieel.



Model A (wonen op Sociaal Culturele Voorziening)



Model B (compact gebouw Sociaal Culturele Voorziening)



Model C (supermarkt aan het plein)



Model D (maximale mix aan programma)

## Varianten

In de aanloop naar het stedenbouwkundig plan is een aantal ruimtelijke en functionele varianten ontwikkeld voor de ontwikkeling van het Evenemententerrein. Deze varianten zijn ambtelijk en met de marktpartijen besproken en geëvalueerd. Bij het optimaliseren van de modellen hebben meerdere aspecten meegewogen: de levendigheid en het functioneren van het plein, de relatie met het bestaande centrum (Rademakerstraat), de kwaliteit van het nieuwe Dorpshart als geheel, de omvang en positie van de SCV, de grondopbrengst en de kans op realisatie.

Bij partijen leeft het besef dat het hier om onvergelykbare grootheden gaat. Uiteindelijk hebben partijen, vertegenwoordigd in de stuurgroep, gekozen voor het model dat de grootste kans van realisatie op korte termijn in zich heeft, zonder dat er (grote) afbreuk wordt gedaan aan de andere aspecten. In dit hoofdstuk wordt een aantal varianten gepresenteerd die in het traject zijn ontwikkeld. De gekozen variant die is uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd in het volgende hoofdstuk.

De varianten kennen onderling een groot aantal overeenkomsten:

- In alle varianten ligt het nieuwe plein op de hoek Banningstraat/Kampweg. Alleen op deze plek is een plein van een zekere maat te realiseren met een directe relatie met het bestaande centrum.
- In alle varianten ligt de nieuwe SCV prominent aan de Banningstraat. Alleen op deze plek is, zoals gevraagd, zowel een directe relatie met het nieuwe plein als een directe relatie met het nieuwe Manifestatieterrein te leggen.
- De appartementen bevinden zich in alle modellen aan het nieuwe plein. Hier zijn, overeenkomstig de gezamenlijke wens, directe verbindingen te leggen met zowel de SCV als de medische voorzieningen.
- In alle modellen is het grondgebonden woonmilieu gerealiseerd aan de rand van het centrum in het zuidelijk deel van het plangebied.
- In alle modellen is het parkeren opgelost op maaiveld. Gebouwde parkeervoorzieningen (onder de grond of in gebouwen) zijn duur en leiden tot beduidend lagere grondopbrengsten.

### **Model A (wonen op de Sociaal Culturele Voorziening)**

In model A is het programma van de SCV gesitueerd op de begane grond van het bouwblok langs de Banningstraat. Op de SCV is een deel van het woonprogramma van Portaal gerealiseerd. Een ander deel van het woonprogramma bevindt zich in een tweede appartementengebouw aan het plein, met op de begane grond ruimte voor horeca of dienstverlening. Het Medisch Centrum is gepositioneerd op het bestaande Odijkplein. Het model heeft als voordeel dat zich veel woningen rond het plein bevinden. Dit model voldoet echter niet aan de (tijdens het proces geformuleerde) randvoorwaarde van Portaal en Thio Pharma dat het te ontwikkelen woongebouw geen afhankelijkheden mag hebben voor wat betreft ontwikkeling en exploitatie. Een voorwaarde die past bij de huidige marktontwikkelingen.

### **Model B (compacte Sociaal Culturele Voorziening)**

In model B is de SCV op dezelfde plek gerealiseerd als in model A. De SCV is in dit model een zelfstandig te ontwikkelen gebouw in twee lagen. De appartementen zijn ondergebracht in één gebouw, met ruimte voor horeca of dienstverlening op de begane grond aan het plein.

Het model heeft als voordeel dat veel gebouwen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Een belangrijk nadeel is dat de SCV volledig in twee lagen is gerealiseerd, wat niet aansluit bij de wensen van de gebruikers. Het nieuwe plein wordt in dit model ook relatief groot en wijds.

### **Model C (supermarkt aan het plein)**

In model C is de SCV voor een groot deel in een laag gerealiseerd met een dubbel hoog front in twee lagen aan het plein. Het Medisch Centrum is ook op het Evenemententerrein gepositioneerd, als vrijstaand gebouw, met een extra tussenstraatje naar de laagbouwoningen.

Het huidige Odijkplein wordt bebouwd in combinatie met Rademakerstraat 1-5 en biedt ruimte voor bijvoorbeeld een supermarkt met winkels.

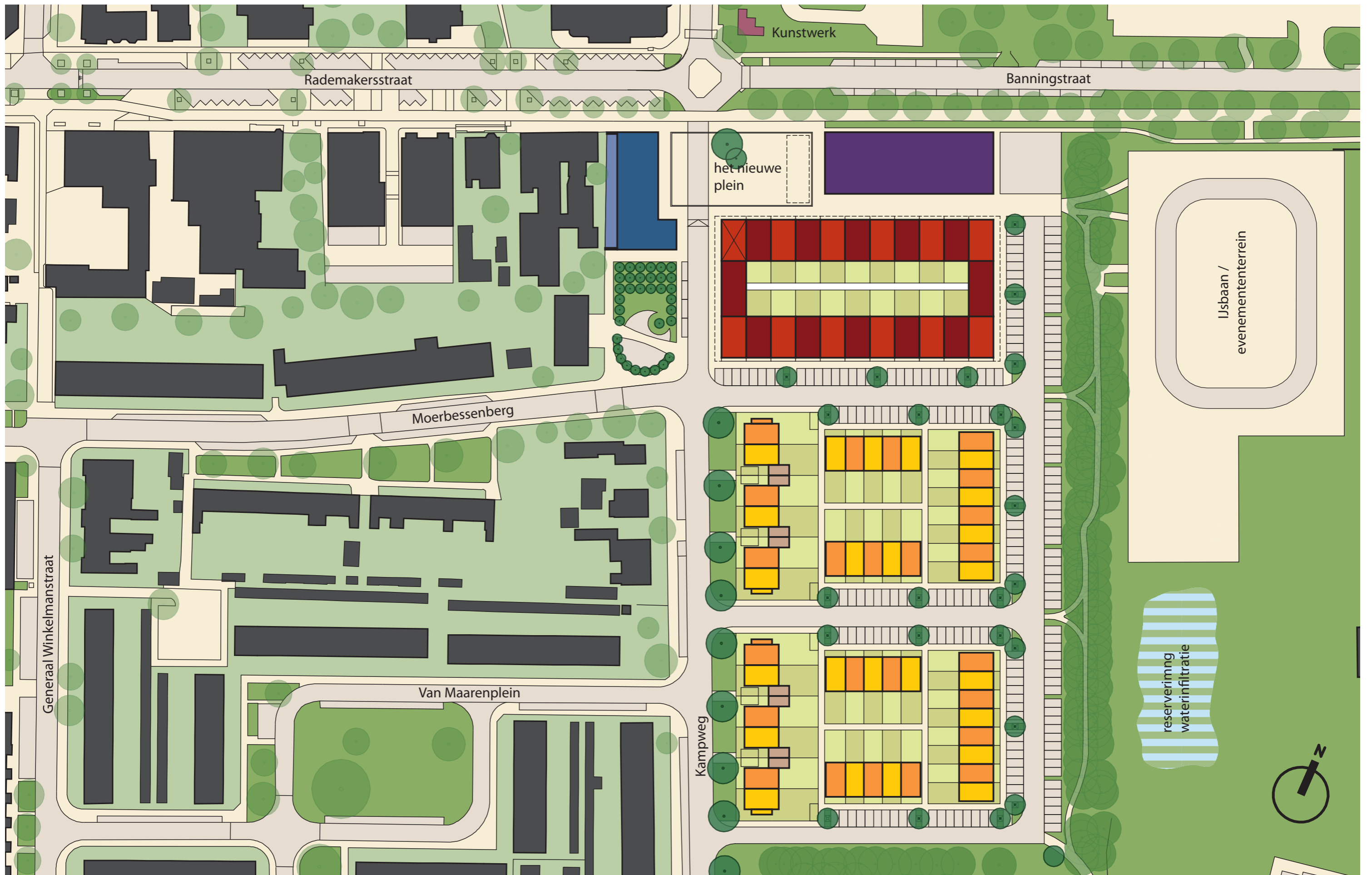
Het model heeft als voordeel dat er loop en levendigheid wordt gerealiseerd op het plein (door de entree van de supermarkt).

Aandachtspunten bij dit model zijn de kwaliteit van het extra tussenstraatje en de uitstraling van de supermarkt als pleinwand (een gevel zonder voordeuren). Het belangrijkste nadeel van dit model is echter dat de kans op een snelle realisatie van de bebouwing op het Odijkplein, ten opzichte van de andere modellen, klein is. De mogelijke realisatie van een tweede supermarkt is op dit moment (en waarschijnlijk ook de komende jaren) niet aan de orde. Daardoor bestaat het gevaar dat dit nog jaren een onbebouwd deel van het centrum blijft en er geen echt Dorpshart zal ontstaan.

### **Model D (maximale mix aan programma)**

In model D is ingezet op een maximale mix aan programma rond het nieuwe plein. De gebouwen zijn in dit model relatief zelfstandig te realiseren en voldoen redelijk aan de wensen van gebruikers. Het extra zijstraatje uit model C is verdwenen en de kwaliteit van de bebouwing op het Odijkplein is verbeterd door de toevoeging van woningen op de verdieping. Ook is de verbinding met het bestaande centrum verbeterd door het nieuwe plein als het ware over de Kampweg heen te trekken.

Toch kleven ook aan dit model nog nadelen. Door het Medisch Centrum direct tegen het appartementencomplex te realiseren is een echt onafhankelijke ontwikkeling in de tijd slecht mogelijk. Daarnaast is de relatie van de appartementen met het plein minder sterk. Het belangrijkste nadeel van dit model blijft echter, net als in model C, dat de kans op realisatie van de bebouwing op het Odijkplein voorlopig erg klein is en het nog jaren kan duren voordat de derde pleinwand gerealiseerd kan worden.





### 3 Stedenbouwkundig plan

In het vorige hoofdstuk is een aantal modellen geschetst voor de ontwikkeling van het Evenemententerrein. In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zijn de voordelen van de eerdere modellen gecombineerd. Daarnaast is gekozen voor een opzet welke in het huidige tijdsgewricht, ook op korte termijn de grootste kans op realisatie heeft. Dat heeft als voordeel dat er op relatief korte termijn een compleet en levendig Dorpshart kan worden gerealiseerd in Soesterberg.

In de aanloop naar het stedenbouwkundig plan is een aantal gesprekken gevoerd met de eigenaren van de percelen Rademakerstraat 1-5. In die gesprekken werd duidelijk dat voor hen de realisatie van een tweede supermarkt in het dorp op deze locatie voorlopig niet aan de orde is. De eigenaren zullen zich in eerste instantie concentreren op de bouw van de nieuwe Plus-supermarkt aan de Rademakershof. Ook het realiseren van extra, kleinschalige, winkelruimte op het Odijkplein is niet aan de orde. Dat past niet bij de gewenste compacte structuur van het winkelgebied.

#### Planopzet

Het nieuwe plein (45 x 28m) vormt het hart van de planontwikkeling. Het plein loopt visueel door over de Kampweg om zo een sterke verbinding met het bestaande dorp te leggen.

De nieuwe SCV krijgt een prominente plek aan het plein met voor de deur ruimte voor terrassen op de middag en avondzon. Het gebouw heeft een front van twee bouwlagen om een echte pleinwand te vormen; het programma wordt vooral op de begane grond gesitueerd met ook een sterke relatie naar het nieuwe Manifestatierrein.

De westwand van het plein wordt gevormd door het nieuwe Medisch Centrum. De ingang van de apotheek komt bij voorkeur op de hoek Rademakerstraat-Kampweg om een goede verbinding te creëren tussen het winkelgebied en

het nieuwe plein. De ingang voor bezoekers van de medische functies in het centrum krijgt een plek prominent aan het plein.

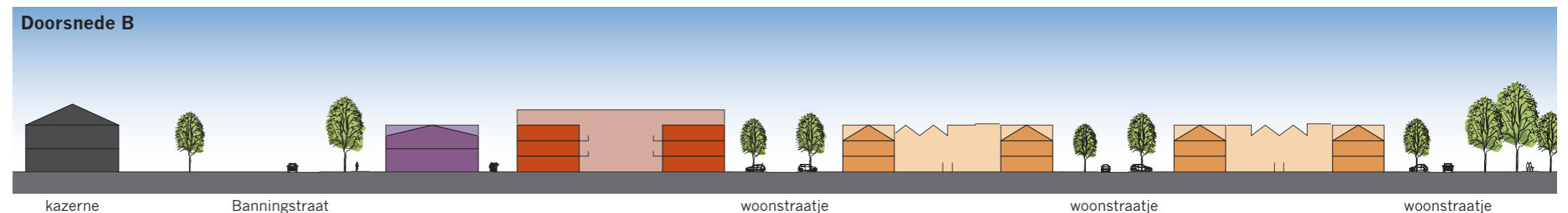
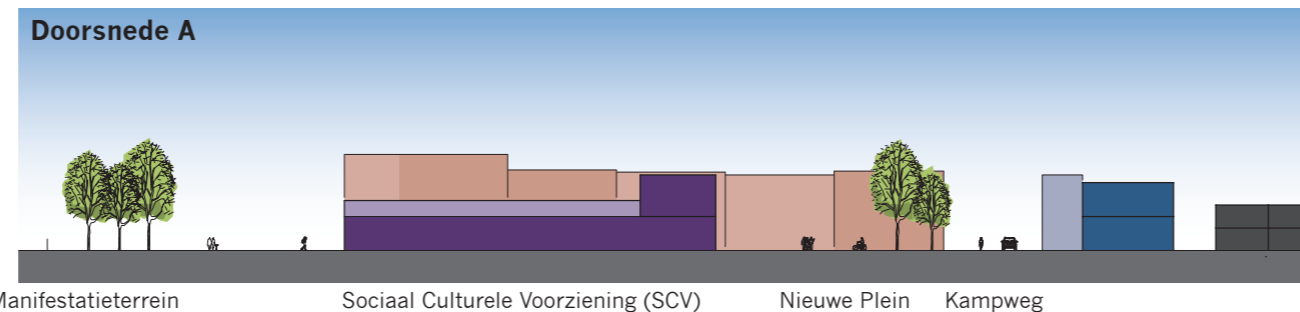
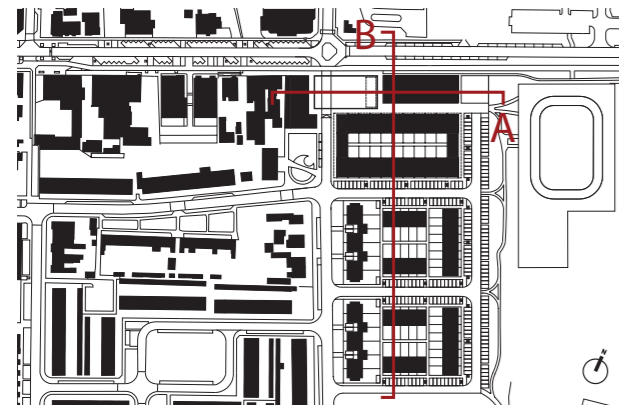
Het complex met appartementen vormt de zuidwand van het plein. Met het oog op de gewenste levendigheid wordt voor de begane grond van het gebouw de optie open gehouden om direct aan het plein ruimte te reserveren voor horeca of dienstverlening (ca 350 m<sup>2</sup> BVO), mits voor aanvang van de bouw, de investering en exploitatie van deze ruimte zijn gegarandeerd. Er kunnen in dit blok ook woningen op de begane grond aan het plein worden gerealiseerd.

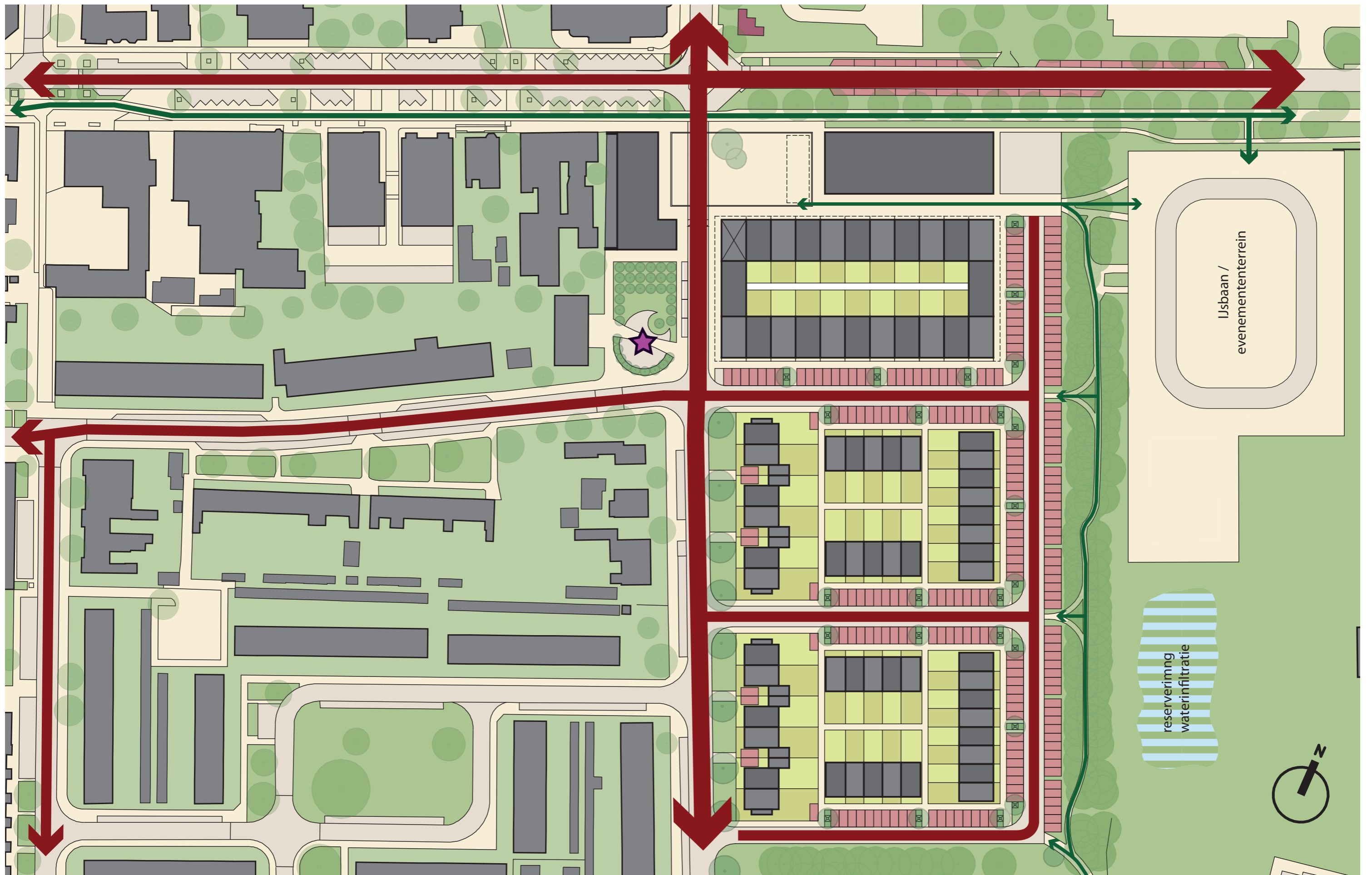
In het plandeel ten zuiden van de verlengde Moerbessenberg is een grondgebonden woonmilieu gemaakt. Dit plandeel biedt ruimte aan twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen in verschillende typen en grootte. De woninginvulling is op dit moment indicatief: woningtypologieën kunnen bij eventueel tegenvallende verkoop onderling worden uitgewisseld. In de volgende fase zal de typologie op basis van de marktontwikkelingen verder worden uitgewerkt.

#### Programma

Binnen het stedenbouwkundig plan voor het Evenemententerrein is het volgende programma gerealiseerd:

- Sociaal Culturele Voorziening (SCV) 900 m<sup>2</sup> (bvo)
- Medisch Centrum 900 m<sup>2</sup> (bvo)
- Horeca/dienstverlening (reservering) 200 m<sup>2</sup> (bvo)
- 65 appartementen (Drie Eiken/Portaal) 75 m<sup>2</sup> (gbo)
- 12 woningen (twee-onder-een-kap) 140 m<sup>2</sup> (gbo)
- 36 woningen (rijwoningen) 110 tot 125 m<sup>2</sup> (gbo)





Bestaande bebouwing  
  nieuwbouw ET  
  langzaamverkeerroutes  
  Autoverbindingen  
  Parkeerplaatsen ET  
  Monument

0 10 50

## 4 Verkeer

Bij de ontwikkeling van het Evenemententerrein gaat de gemeente uit van de herprofilering van de Kampweg en de Banningstraat. Op termijn worden deze wegen ingericht als 30 km/h zone. Om de verbinding met het bestaande centrum te versterken wordt de recent vernieuwde inrichting van de Rademakerstraat doorgezet over het nieuwe plein. Het eerste deel van de Kampweg krijgt daarmee een vergelijkbare uitstraling als de Rademakerstraat. Een afsluiting van de Kampweg ter hoogte van het plein of een inrichting als 'shared space' is niet wenselijk, omdat de gemeente nog altijd veel autoverkeer naar de winkels in de Rademakerstraat verwacht. De woonstraatjes zijn ingericht voor verkeer in twee richtingen.

### Langzaam verkeer

Langs de Banningstraat is het vrij liggende fietspad, zoals ingezet in de Rademakerstraat, als continue strook doorgezet. In de overige straten wordt er op de rijbaan gefietst. Langs de Kampweg zijn fietsstroken aangebracht. Het straatje tussen de SCV en het appartementencomplex is ingericht als voetgangersgebied. Het is beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Het is vooral bedoeld als een verbinding voor voetgangers tussen het plein en het Manifestatierrein.

Op de koppen van de nieuwe woonstraatjes zijn verbindingen voorzien tussen het plangebied en het nieuwe Manifestatierrein. Ook de verbinding met het bestaande speeltuintje wordt verbeterd.

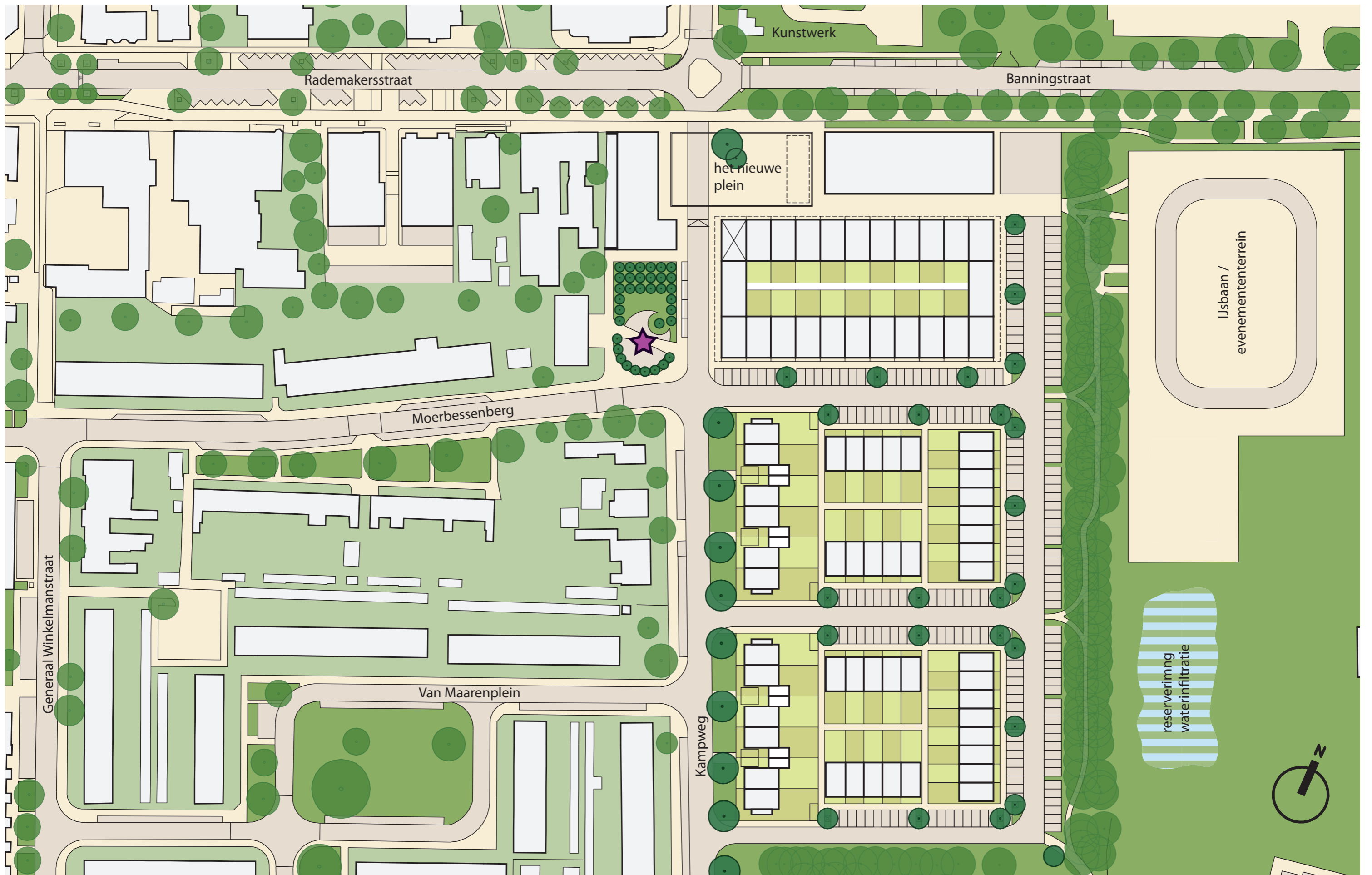
### Parkeren

In het plangebied wordt al het parkeren opgelost op maaiveld. Parkeeroplossingen in of onder de gebouwen zijn duur en hebben een sterk negatief effect op de grondexploitatie. Voor het plangebied is in deze fase uitgegaan van het vigerende parkeerbeleid met bijbehorende normen. Veel van het parkeren is haaks opgelost in de woonstraatjes en in de zone aan de oost rand van het plein, gedeeltelijk onder de sterk overhangende bomenlaan.

Bij de twee-onder-een-kap woningen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. In de directe nabijheid van het Medisch Centrum komen parkeerplaatsen voor mindervalide bezoekers.

Ook langs de Banningstraat zijn parkeerplaatsen voorzien.

Om het groene karakter van de Kampweg te accentueren zijn er aan de oostkant van de weg geen parkeerplaatsen voorzien.



## 5 Groen en Water

### Groenstructuur

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is ingezet op het behoud van bestaande waardevolle groenstructuren.

Het karakteristieke laantje met de sterk overhangende bomen vormt ook in de toekomst de westrand van het plan. De precieze afstand van de verharde parkeerhavens tot aan de bomen vormt, vanwege het kwetsbare wortelpakket, een aandachtspunt in de uitwerking. Deze groenzone vormt de overgang naar het nieuw in te richten Manifestatieterrein.

Op een aantal plaatsen zullen tussen de bestaande bomen door, met paadjes verbindingen worden gelegd tussen beide plandelen. Daarnaast zal de wandelroute door de laan worden verbeterd.

Ook de bomenlanen aan de zuidkant van het plangebied blijven behouden. Langs de Kampweg wordt de cultuurhistorische bomenlaan hersteld, als onderdeel van de sorties van de Amersfoortseweg. Er wordt ingezet op een sterke laanstructuur met grote bomen (eiken) in grasstroken. Hiermee krijgt het gebied een sterk groene uitstraling.

In het plan zijn ter versterking van het groene karakter van de woonstraten bomen opgenomen tussen de parkeervakken. Het is een wenselijk beeld maar staat vanwege de kosten op gespannen voet met het gemeentelijk beleid t.a.v. onderhoud en beheer.

De bestaande bomenrij langs het Odijkplein maakt onderdeel uit van het oorlogsmonument. Deze bomen blijven behouden, maar zullen als geheel worden herplaatst, bij voorkeur in de directe omgeving van het monument.

### Groen in woonomgeving

Om de sfeer van het nieuwe plein te vergroten wordt ingezet op de vrije plaatsing van een aantal grote bomen. In de verdere uitwerking zal daarbij een evenwicht gezocht moeten worden tussen de gebruiksmogelijkheden van het plein en de gewenste sfeer van de ruimte.

Direct achter de SCV is in het plan een groene ruimte voorzien. Deze ruimte kan functioneel worden ingericht vanuit het gewenste buitenprogramma van de SCV (fitness/jeu de boules/kinderknutselen etc).

### Waterstructuur

Het huidige Evenemententerrein is slechts gedeeltelijk verhard. Veel van het regenwater infiltreert op dit moment direct in de (zanderige) bodem. Omdat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak is het nodig om watercompensatie te realiseren in of nabij het plangebied. In de regel dient 10% van het nieuw te verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van een infiltratievoorziening.

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal deze infiltratie nader vorm moeten krijgen. In deze fase is niet binnen het plangebied, maar net daarbuiten, in de Zuidpunt van het Manifestatieterrein, ruimte gereserveerd voor deze infiltratie. Het kan op deze plek integraal onderdeel worden van de verdere planvorming.



Referentie groene laan



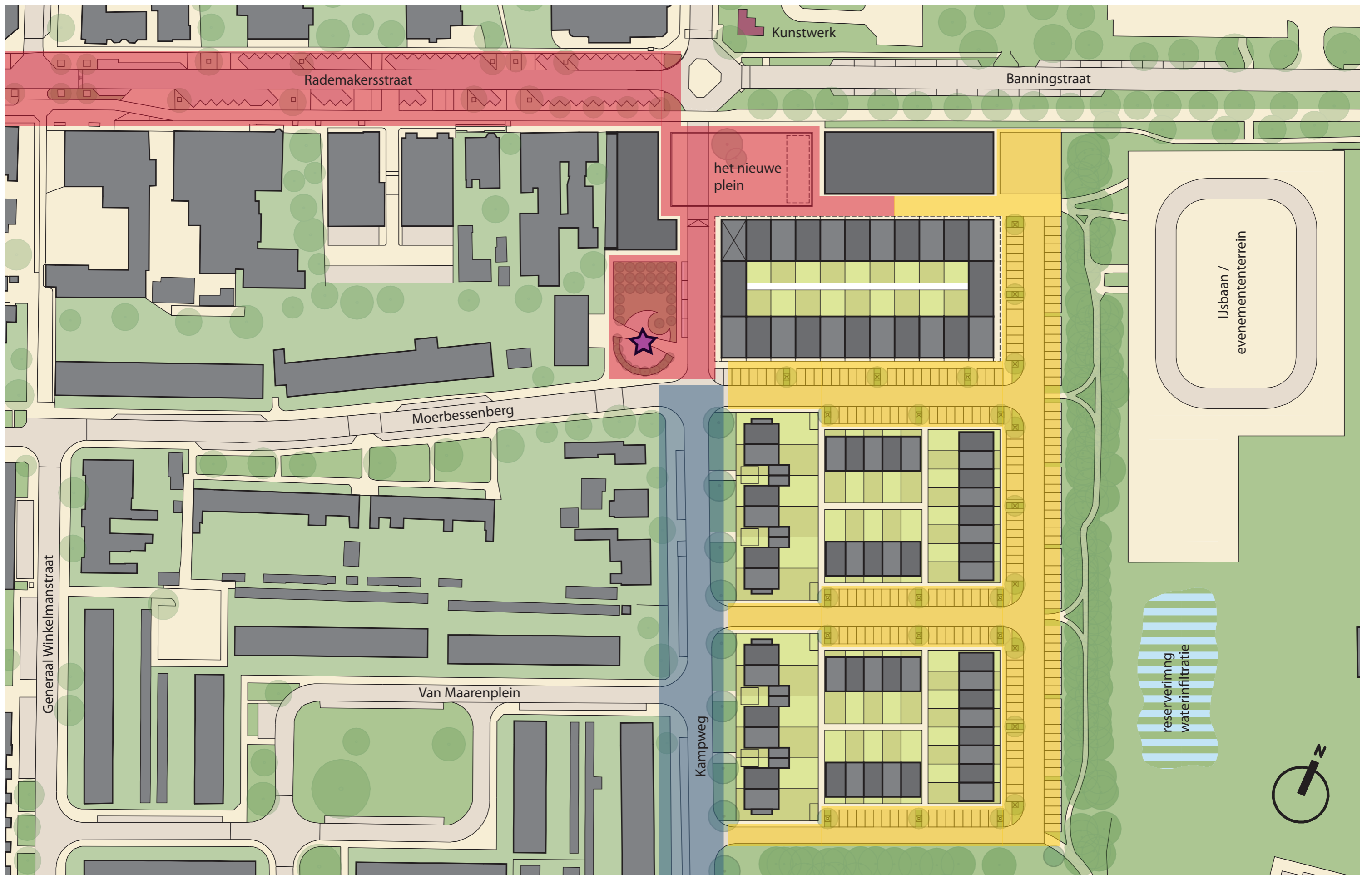
Behouden bestaande groenstructuur



Referentie bomen nieuwe plein



Referentie voortuinen Kampweg



● Bestaande bebouwing ● nieuwbouw ET

● Dorpshart

● Kampweg

● Woonstraten

★ Monument



## 6 Openbare ruimte



Rademakersstraat als referentie



Referentie inrichtingselementen



Referentie inrichting nieuwe plein



Referentie maat en schaal nieuwe plein

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een apart inrichtingsplan worden gemaakt. Het totale plangebied dient daarbij als eenheid te functioneren. Juist de continuïteit in materiaal tussen de verschillende plandelen is daarbij van belang.

Voor de straten en de pleinen in het centrumgebied (Dorpshart) gaat de gemeente uit van een relatief hoogwaardig inrichtingsniveau direct aansluitend op de onlangs heringerichte Rademakersstraat.

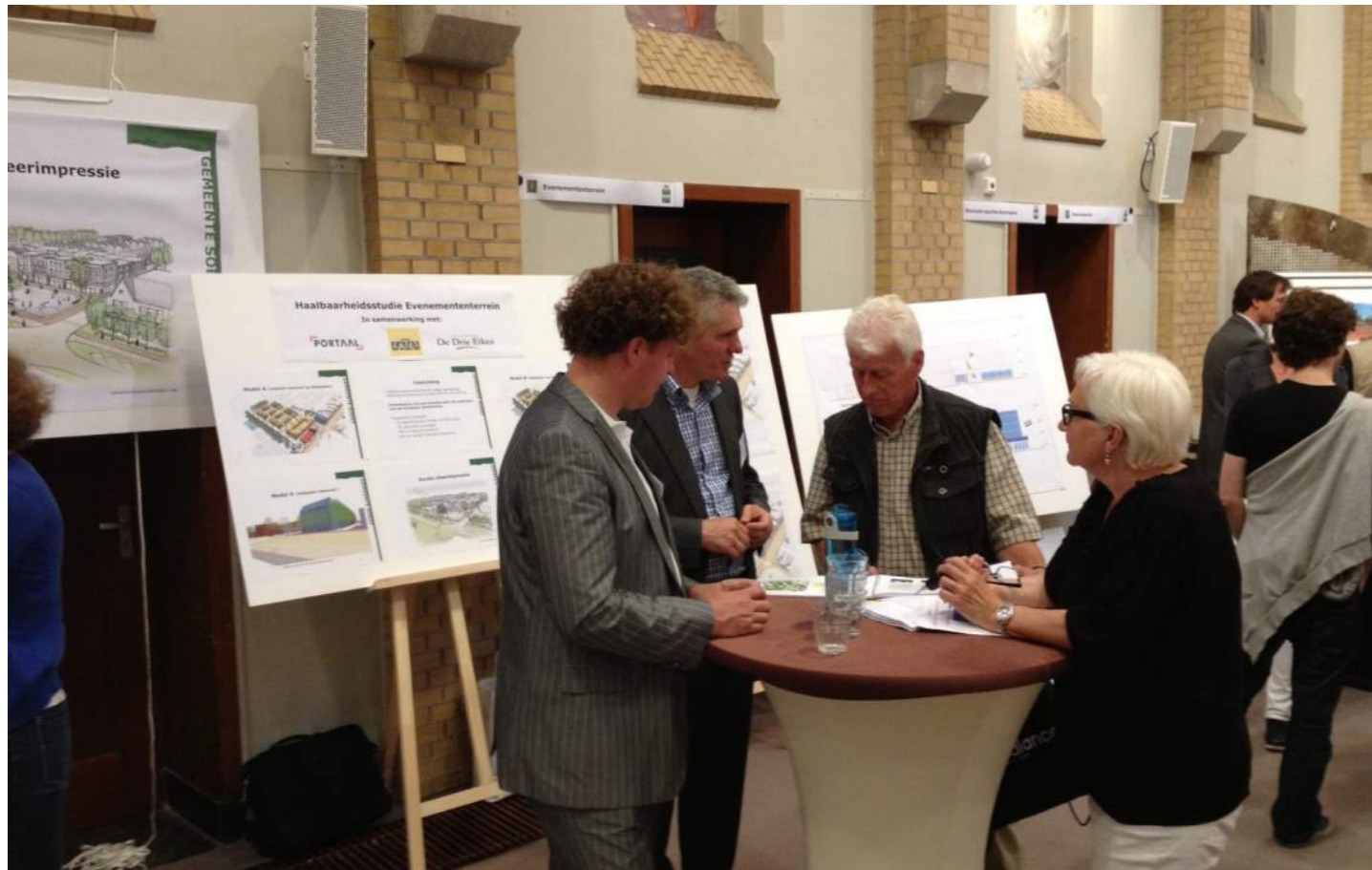
Met name het nieuwe plein en het kleine Odijkplein kennen een verbijzondering op het niveau van de inrichting. Met de toevoeging van bijzondere materialen en verlichting, aangevuld met bomen, bijzondere elementen en kunstwerken worden dit de bijzondere plekken van het dorp. Het nieuwe plein ligt op het zelfde niveau als de Rademakersstraat. De

Kampweg krijgt ter plaatse van het nieuwe plein een inrijband zodat er geen hoogte verschillen in het plein komen. De rijbaan van de Kampweg dient zich te onderscheiden van het plein, dit kan bijvoorbeeld door de kleur van de bestrating, een andere bestratingsrichting of door de rijloper te begeleiden met banden of molgoten. De globale inrichtingsprincipes zijn hieronder weergegeven en zullen in het inrichtingsplan verder uitgewerkt moeten worden. Voor de woonstraten en de Kampweg wordt ingezet op een kwalitatief basisniveau met bijvoorbeeld kleurechte betonnen klinkers voor zowel de rijbanen, de parkeervakken als de trottoirs gecombineerd met betonbanden in kleur (antraciet).

In de verdere uitwerking zal ook gekeken moeten worden in hoeverre de verplaatsing van het kunstwerk op de hoek van de Banningstraat wenselijk en mogelijk is.



Inrichtingsprincipe nieuwe plein



Foto's dorpsmarkt



## 7 Communicatie en proces

Bij het ontwikkelen van het plan is bewust gekozen voor een intensief overleg met marktpartijen en gebruikers. Juist in dit economisch tijdsraam vraagt planontwikkeling om een directe betrokkenheid van investeerders en initiatiefnemers tot haalbare plannen te komen met een relatief grote kans op daadwerkelijke realisering op korte termijn.

De planvorming is dan ook tot stand gekomen in samenspraak met LATEI en Portaal als direct betrokken ontwikkelaars voor het gebied. Tegelijkertijd zijn er gesprekken gevoerd met Thio Pharma als mogelijke ontwikkelaar en investeerder voor het Medisch Centrum en de eigenaren van de direct aangrenzende percelen Rademakerstraat 1-5.

In de aanloop naar het stedenbouwkundig plan zijn tevens De Drie Eiken, als beoogde nieuwe bewoners in het plangebied betrokken bij de planvorming.

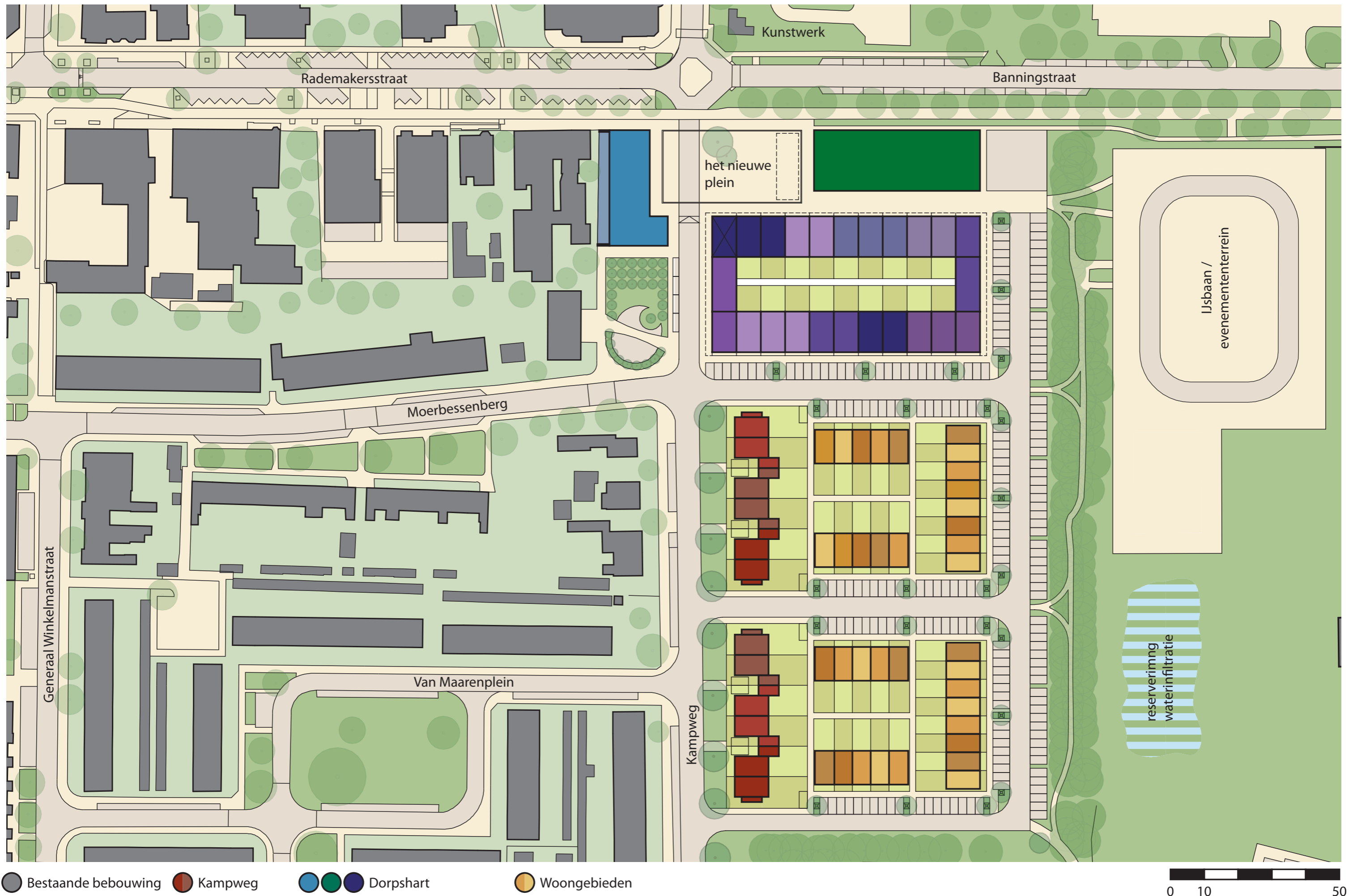
De verschillende gebruikers van de nieuwe SCV zijn binnen dat deelproject in overleg met de gemeente. Al deze input is verwerkt in de planvorming.

De plannen zijn tussentijds gepresenteerd en toegelicht aan het dorp op de Dorpsmarkt van 11 juli j.l.

Daarnaast is het plan tot stand gekomen in intensief overleg met de gemeentelijke organisatie. Van daaruit is op onderdelen input gegeven over het actuele beleid op de verschillende onderdelen en thema's ook in relatie tot het eerder gemaakte Masterplan voor Soesterberg.

### **Vervolgstappen**

Het stedenbouwkundig plan zal de basis vormen voor een bestemmingsplan voor het gebied en een verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Het bestemmingsplan en het definitieve beeldkwaliteitplan vormen samen de (juridische) basis voor de toetsing van concrete bouwplannen.



## 8 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voor het Evenemententerrein in Soesterberg is meer dan een raamwerk voor de verschillende ontwikkelingen binnen het dorp. In verschillende sessies met eigenaren, marktpartijen en gemeente is de wens uitgesproken om het gebied te transformeren tot een hoogwaardig onderdeel van het nieuwe Dorpshart van Soesterberg, dat zal bestaan uit het Evenemententerrein en het Oostelijk deel van de Rademakerstraat (de winkelstraat).

Om de gewenste ambitie te kunnen realiseren zijn afspraken nodig over de architectonische uitwerking van gebouwen en de inrichting van het openbaar gebied.

Een Beeldkwaliteitplan (BKP) is in het algemeen een instrument om de architectonische kwaliteit van het stedenbouwkundig plan te garanderen. Een Beeldkwaliteitplan gaat nader in op de beoogde sferen van de verschillende openbare ruimten en de gewenste karakters van de gebouwen. De gemeente zet het plan in als middel om de architectuur van de verschillende uitwerkingen door verschillende architecten, te garanderen, te sturen en af te stemmen.

Het definitieve BKP maakt te zijner tijd onlosmakelijk deel uit van het op te stellen bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk is nog geen definitief BKP opgenomen. Het betreft hier een eerste globale aanzet van het gewenste eindbeeld. Bij de verdere uitwerking zullen ook de regels op gebied van beeldkwaliteit verder worden uitgewerkt tot een definitief BKP.

Het is wel wenselijk om ook het uiteindelijke BKP niet te gedetailleerd te maken. Dit om te voorkomen dat het als een keurslijf gaat werken. Met een BKP op hoofdlijnen behoudt het plan flexibiliteit, is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en wordt er ruimte gecreëerd voor verschillende vormen van (al dan niet geregisseerd) particulier opdrachtgeverschap.

Deze eerste aanzet op het gebied van beeldkwaliteit streeft naar een evenwicht. Het motto is daarbij: 'vastleggen wat we vast willen leggen; vrijlaten wat we vrij kunnen laten'.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een apart inrichtingsplan worden gemaakt. Het is van belang dat daarbij voor met name het plein de aansluiting wordt gezocht bij de recente herinrichting van de Rademakerstraat. Deze plandelen zullen samen het nieuwe hart van Soesterberg vormen. Daarnaast is het van belang dat ook in de andere plandelen aansluiting wordt gezocht bij de bestaande structuren en materialen in Soesterberg. Voor de woonstraten wordt ingezet op een standaard inrichtingsniveau. Voor het nieuwe plein wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig niveau van inrichting.

In het volgende hoofdstuk is per plandeel een aanzet gedaan op gebied van beeldkwaliteit voor de gebouwen en het openbaar gebied. Er zijn op hoofdlijnen uitspraken gedaan over het gewenste beeld. Door middel van referenties en richtlijnen zijn deze globale criteria vastgelegd. Ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van het gebied.



Eerste impressie nieuwe plein



# Kampweg

De Kampweg is één van de hoofdwegen van Soesterberg. Aan de westzijde van deze straat vind je diverse klassieke vrijstaande woonhuizen maar ook rijwoningen. Deze panden hebben veelal witte dakranden, erkers en kappen met verschillende dakkapellen en topgevels. De steenkleur is daarbij overwegend bruin en rood. Dichter bij het centrum zijn de daken vooral uitgevoerd in keramische pannen. Wat verder uit het centrum komen langs de Kampweg ook rieten kappen voor. De oostkant van de Kampweg wordt vooral gestructureerd door grote, zelfstandige (kazerne)gebouwen, vrij in het groen.

Binnen het Evenemententerrein wordt met de bebouwing aan de Kampweg vooral aansluiting gezocht bij de typologie van de westzijde. De Kampweg verandert daarmee ter hoogte van het Evenemententerrein van karakter. Je rijdt hier niet langer langs het dorp maar je rijdt het centrum binnen.

De Kampweg krijgt het karakter van een klassieke laan met eikenbomen. De bebouwing langs de Kampweg zal een traditionele uitstraling hebben, met per blok een sterke onderlinge verwantschap in kleur en materiaal.



Kampweg als referentie



Kampweg als referentie



Traditionele of eigentijdse 2 onder 1 kap woningen



## BEBOUWING

### Typologie Ritme en schaal

Klassiek/traditioneel dorps wonen  
Eenheden hebben de maat en uitstraling van klassieke tweekappers

### Plastiek

Grote mate van plastiek door bijvoorbeeld erkers, dakkapellen en uitbouwen aan de zijkant.

### Materiaal

Hoofdmateriaal is metselwerk in bruin-rode kleur. Verschillen in voegwerk. Structuur met een rijke detaillering. Per tweekapper dezelfde basissteensoort toepassen.

### Kleur

Kozijnen, goten en lijsten wit. Draaiende delen in kozijnen in klassieke donkere kleur

### Gevelbeëindiging

Diverse kapvormen toegestaan (zadel-, schild-, kruiskap) met gegolfde zwarte keramische (matte) pannen. Per tweekapper eenheid in dakvorm en type dakpan.

### Plint

### Goot

Wonen/keuken naar de straat gericht. Doorgaande goot met overstek. Per tweekapper zelfde gootdetail/goothoogte toepassen.

### Rooilijn

### Erfafscheiding

Erkers toegestaan buiten de rooilijn  
Voor- en zijtuinen met groene lage hagen  
Achtertuinen grenzend aan openbaar gebied met meontworpen erfafscheiding (hoge hagen of muurtjes)

## OPENBARE RUIMTE

### Typologie

### Materiaal

### Verlichting

### Parkeren

### Groen

Klassieke laan met bomen  
Als bestaand  
Als bestaand  
Parkeren op eigen terrein en in zijstraten; niet aan de Kampweg.  
Laanstructuur met grote eiken, in grasstroken

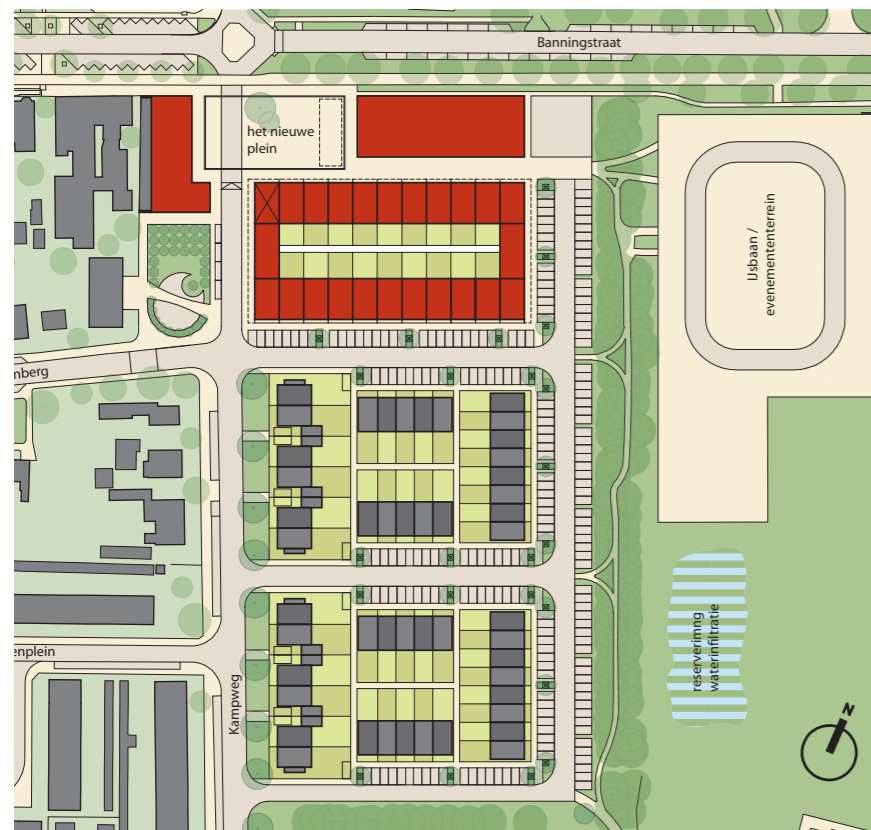


# Het nieuwe plein

De Kampweg en de Rademakerstraat kruisen elkaar in het hart van het dorp. Op deze plek komt straks het nieuwe plein van Soesterberg. Het plein is de 'huiskamer' van het dorp. De inrichting van het plein zal dusdanig zijn dat het een eenheid vormt.

Rond het plein is ruimte voor publieksgerelateerde functies zoals het SCV (Sociaal Culturele Voorziening), Medisch Centrum met apotheek en horeca/dienstverlening. Aan het plein kan op de begane grond en de verdiepingen gewoond worden. Woningen op de begane grond hebben een margestrook die voorziet in de overgang tussen openbaar en privé.

De bebouwing rond het nieuwe plein heeft de maat van grote huizen. De schaal is hier een menging van de gebouwen aan de Rademakerstraat en de losse (kazerne)gebouwen langs de Kampweg. Het SCV en het Medisch Centrum zijn verticaal gelede gebouwen en als zelfstandig gebouw herkenbaar. Het appartementengebouw wordt architectonisch opgedeeld in eenheden van twee of drie beuken (15-25m), om zo in maat en schaal aansluiting te vinden bij de overige panden van het Dorpshart. Waar het Medisch Centrum en het appartementengebouw een meer klassiek/traditionele uitstraling krijgen, kan het SCV, als nieuw baken van Soesterberg eigenzinniger zijn in de architectuur.



Grotere architectonische korrel



geleding in grotere panden



margestrook



Plein met wonen en voorzieningen

## BEBOUWING (NIEUWE PLEIN)

<b>Typologie</b>	Sfeervol plein en dorpshart met traditionele gebouwen.
<b>Ritme en schaal</b>	Eenheden met de maat van grotere villa's of kleine kazernes. Aan het plein, minimaal 2 lagen hoog. Gebouwen verticaal ritmeren.
<b>Dakvorm</b>	
<b>Plastiek</b>	Beperkt plastiek toepassen; beperkte sprongen en uitkragingen, Balkons half inpandig oplossen (uitkragingen maximaal 1,50 m buiten de gevel).
<b>Materiaal</b>	Verschillende gebouwen als eenheid en in samenhang ontwerpen en materialiseren. Basismateriaal metselwerk, voor de SCV zijn ook andere steenachtige gevelmaterialen mogelijk.
<b>Kleur</b>	natuurlijke kleuren metselwerk; kozijnen, lijsten etc. wit of grijs.
<b>Gevelbeëindiging</b>	Keuze voor gevelbeëindiging is vrij. SCV als bijzonder gebouw vormgeven
<b>Plint</b>	Levendige transparante plint aan het plein bij SCV en Medisch Centrum
<b>Rooilijn</b>	Bouwen tot de rooilijn. Dakopbouwen terugliggend toegestaan

## OPENBARE RUIMTE (NIEUWE PLEIN)

<b>Typologie</b>	Plein met ruimte voor terrassen; auto te gast.
<b>Erfafscheiding</b>	Margestrook/geveltuinjes t.p.v. woningen aan het plein (bankjes, bloempotten etc.) Voortuinen met groene hagen in de straten.
<b>Materiaal</b>	Klinkers (aansluiten bij herinrichting Rademakerstraat) met verbijzondering van het pleinvlak. Terrasruimte markeren Fietsklemmen en prullenbakken (aansluiten bij herinrichting Rademakerstraat)
<b>Beeldende Kunst</b>	Herplaatsen monument
<b>Verlichting</b>	Hoge masten met richtspots; aanlichten bomen d.m.v. grondspots
<b>Parkeren</b>	Parkeren in zijstraten, niet op het nieuwe plein
<b>Groen</b>	Losse bomen in boomroosters, vrij verspreid over plein

## OPENBARE RUIMTE (ODIJKPLEIN)

<b>Typologie</b>	Plein met bomen en monument.
<b>Materiaal</b>	Opknappen plein; aansluiten bij bestaande inrichting Odijkplein.
<b>Beeldende Kunst</b>	Herplaatsen monument met bomen op het plein
<b>Verlichting</b>	Hoogwaardig, aanlichten bomenmonument
<b>Parkeren</b>	Langs de rand, niet op het plein
<b>Groen</b>	Herplaatsen bestaande bomen.

# Woongebieden

Een groot deel van het plan bestaat uit verschillende straatjes waar vooral gewoond gaat worden. Het betreft hier een groot aantal grondgebonden woningen in meerdere typen. De woonstraatjes zijn bij uitstek geschikt om ruimte te bieden aan individuele keuzes van kopers. Voor de woningen wordt vrijheid geboden in beeld en kleurgebruik. Het basismateriaal is metselwerk in diverse natuurlijke kleuren met incidenteel gestuukte of gekeimde gevels. Om tegelijkertijd enige verwantschap tussen de panden vast te leggen worden alle panden uitgevoerd met een kap (diverse typen) uitgevoerd in antraciete of zwarte keramische (matte) pannen. De woonstraten hebben een groen karakter met voortuinen met een groene afscheidingen en mogelijk diverse straatbomen tussen de parkeerplaatsen. De te behouden karakteristieke bomenlanen aan de oost- en zuidrand versterken het groene karakter van het gebied,



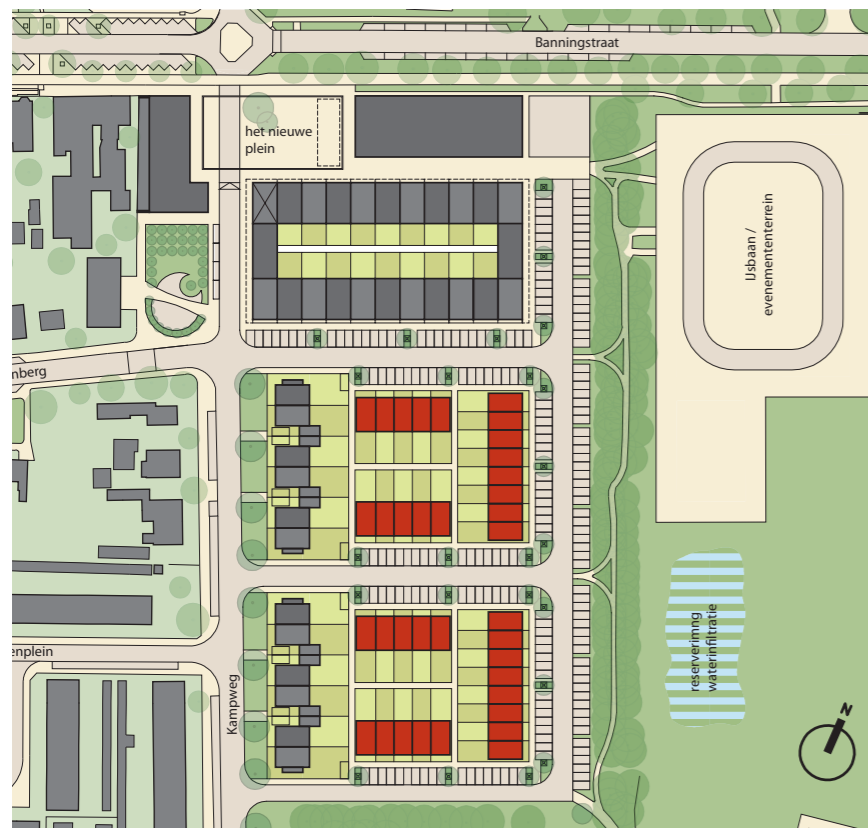
Diversiteit in architectuur



Groene voortuintjes



Diversiteit in architectuur



## BEBOUWING

### Typologie Ritme en schaal

Woonstraatje  
Verschillende kleinere eenheden (maat van woonhuis)

### Plastiek Materiaal

Beperkt plastiek toepassen, erkers toegestaan  
Basismateriaal is metselwerk in diverse natuurlijke tinten. Incidenteel keimwerk/stucwerk toegestaan (wit, lichtgrijs).  
Wisselende gootlijn toegestaan. Diverse kapvormen mogelijk (langskap, dwarskap, kruiskap). Antraciete en zwarte keramische (matte) pannen toepassen.

### Gevelbeëindiging

### Plint Rooilijn

### Erfafscheiding

Wonen/keuken naar de straat gericht  
Gebouwen staan op de rooilijn, kleine sprongen tussen gebouwen zijn mogelijk.  
Voortuinen met lage groene hagen  
Zij- en achtertuinen grenzend aan openbaar gebied met mee-ontworpen erfafscheiding (hoge hagen of muurtjes)

## OPENBARE RUIMTE

### Typologie Materiaal

### Verlichting Parkeren Groen

Woonstraatje bij voorkeur met bomen  
Klinkers (rood/bruin) in straten en voetpaden; klinkers (antraciet/bruin) Parkeervakken.  
Standaard niveau  
In parkeervakken en op eigen terrein  
Bomen bij voorkeur tussen de parkeervakken  
Behoud bestaande bomenlanen, met verbindingspaden naar Manifestatieterrein

**SP**

# Soesterbergs Evenemententerrein

