



# beeldkwaliteit

## Dorpshart Soesterberg



616.118.80



GEMEENTE  
SOEST

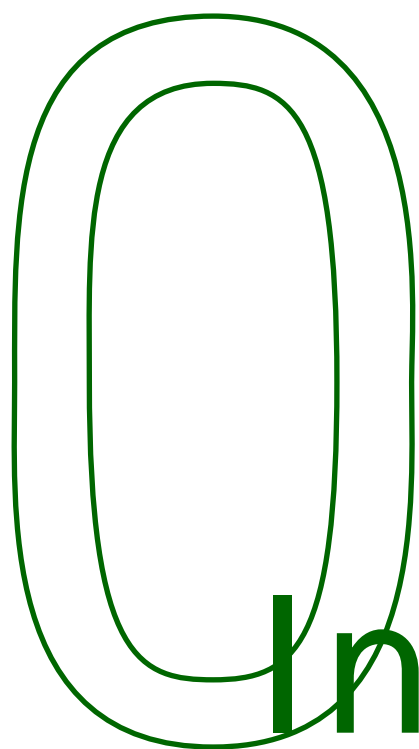


opgesteld door KuiperCompagnons  
in opdracht van gemeente Soest

13 januari 2017

**beeldkwaliteit**

**Dorpshart Soesterberg**



Inhoud

<b>0.</b>	<b>Inhoud</b>	
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Voorgeschiedenis en aanleiding	7
1.2	Waarom een beeldkwaliteitplan	7
1.3	Het doel van het beeldkwaliteitplan	9
1.4	Leeswijzer	9
<b>2.</b>	<b>Context</b>	<b>11</b>
2.1	Context	11
2.2	Ligging	13
2.3	Visie Dorpshart Soesterberg	15
<b>3.</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Beeldkwaliteit bebouwing</b>	<b>19</b>
3.1.1	Situering bebouwing op het plein	20
3.1.2	Oriëntatie en accenten	21
3.1.3	Vorm, massa en schaal	22
3.1.4	Gevel en dak	24
3.1.5	Plint	25
3.1.6	Entree en ontsluiting	26
3.1.7	Bergingen en parkeervoorziening	27
3.1.8	Materiaal en kleurenpalet	28
<b>3.2</b>	<b>Beeldkwaliteit openbare ruimte</b>	<b>30</b>
3.2.1	Groenstructuur	32
3.2.2	Pleinvloer	34
3.2.3	Inrichtingselementen	35
3.2.4	Verkeer en parkeren	37
<b>4.</b>	<b>Toetsingscriteria</b>	<b>39</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis en aanleiding

In 2016 heeft de gemeente Soest, voor de invulling van het dorpshart in Soesterberg, drie integrale varianten laten ontwerpen die ieder op hun eigen manier aansluiten bij het karakter van Soesterberg. Op basis van visualisaties, die een integraal beeld van de invulling en de sfeer van de openbare ruimte met daarbij passende stijl voor de omliggende bebouwing toonden, konden de inwoners van Soesterberg stemmen. De bevolking heeft gekozen voor het concept 'De Groene Campus', dat gebaseerd is op de campuszone met kazernesgebouwen langs de Kampweg. De opgestelde stedenbouwkundige concept 'De Groene Campus' vormt de gewenste identiteit en inspiratie voor verdere uitwerking van het gebied.

## 1.2 Waarom een beeldkwaliteitplan

De komende periode zal het plan verder worden uitgewerkt met de betrokken ontwikkelaars en de woningcorporatie Portaal.

De gemeentewenstnaast het opgestelde bestemmingsplan (vastgesteld 29 september 2016) ook over een duidelijk kwaliteitsraamwerk te beschikken die voldoende ruimtelijke randvoorwaarden en kaders biedt voor de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur.

Het gewenste eindbeeld van het dorpshart vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een centrumplein met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren.



Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan.

Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de bebouwing én de inrichting van de openbare ruimte van het Dorpshart Soesterberg.





### 1.3 Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte op het dorpsplein. Het is in die zin een aanvulling op het bestemmingsplan voor deze locatie en een verfijning van de stedenbouwkundige visie.

Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de fasegewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot nieuwe initiatieven en het leveren van een grotere, op kwaliteit gerichte inspanning.

Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging aan de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen.

De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

### 1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk van dit beeldkwaliteitplan is ingegaan op de voorgeschiedenis en het doel van het plan. Hoofdstuk 2 beschrijft de context van het gebied en is grotendeels een samenvatting van de stedenbouwkundige visie (variant De Groene Campus) voor het dorpshart Soesterberg.

In hoofdstuk 3 wordt de architectonische uitstraling van de bebouwing en de uitstraling van de openbare ruimte beschreven. In dit boekwerk worden bebouwing en buitenruimte als losse thema's behandeld. Ondanks dat de bebouwing en inrichting van de buitenruimte veel invloed op elkaar hebben worden de uitgangspunten en richtlijnen afzonderlijk van elkaar beschreven.

In hoofdstuk 4 worden de concrete en toetsbare beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing benoemd. De criteria die toezien op architectuur worden door welstand als toetsingskader voor latere bouwaanvragen gebruikt. Inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden niet door welstand getoetst, maar door de gemeente Soest.

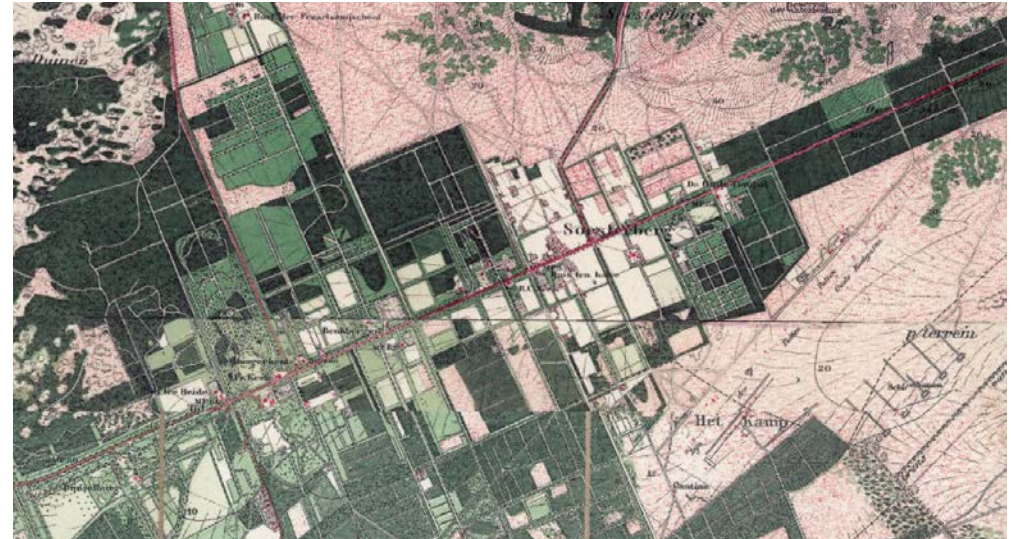
# 2 Context

## 2.1 Context

Soesterberg is gelegen in het hart van de Utrechtse heuvelrug tussen de steden Amersfoort, Zeist en Soest. Tussen Utrecht en Amersfoort loopt van oudsher de historische landgoederenzone langs de Amersfoortsestraat, de Wegh der Weegen. Op de kruising met de Kampweg is Soesterberg ontstaan. Tegenwoordig is de Amersfoortsestraat ter hoogte van Soesterberg om het centrum heen gebogen. De oude orthogonale structuur van sorties (lanen) en kamers is tegenwoordig nog steeds goed zichtbaar.

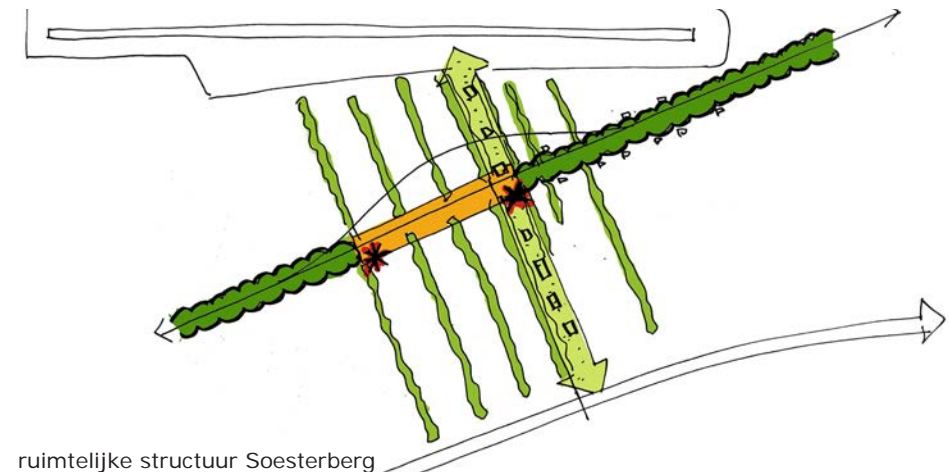
Haaks op de landgoederenzone (Banningstraat-Rademakersstraat) ligt in Soesterberg de campuszone (Kampweg-Veldmaarschalk Montgomeryweg). De campuszone wordt aan de westzijde begrenst door een rechte lange verbinding, de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Kampweg, waaraan veel groen en karakteristieke gebouwen staan, zoals de Marechausseekazerne en het Officierscasino. De campuszone verbindt de voormalige vliegbasis Soesterberg met het centrum.

Het centrum van Soesterberg wordt grotendeels gevormd door de winkelstraat Rademakerstraat en ligt opgespannen tussen de Kerklaan en de Kampweg. De westelijke entree wordt gemarkeerd door de kerk. Aan de oostzijde zal het dorpsplein deze entree gaan markeren.

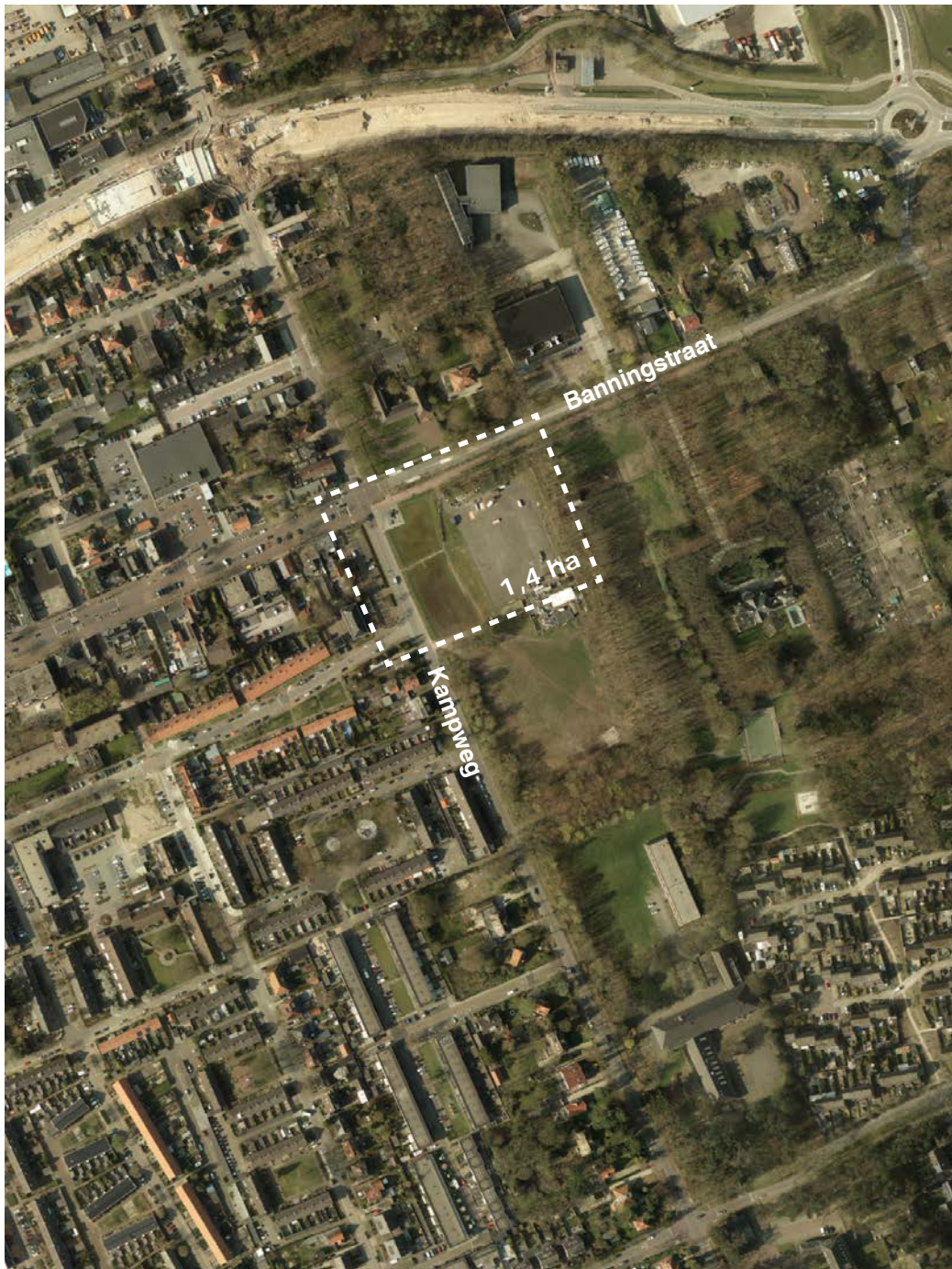


Marechausseekazerne

Nationaal Militair Museum



ruimtelijke structuur Soesterberg



## 2.2 Ligging

Het plangebied wordt begrensd door de Banningstraat aan de noordzijde, de Kampweg aan de westzijde, de karakteristieke bomenlaan aan de oostzijde en het nieuwbouwproject aan de zuidzijde. De aanwezige bebouwing aan deze straten, zoals de Marechausseekazerne, vormt de ruimtelijke begrenzing van het dorps hart. De omliggende bebouwing is dorps, kleinschalig en divers. Op de kruising Kampweg- Rademakersstraat zijn diverse voorzieningen en parkeerplaatsen gesitueerd.

Het plangebied wordt gemarkeerd door het imposante vrijheidsbeeld in de noord-westelijke hoek van het gebied. Dit beeld zal bij de toekomstige ontwikkeling van het terrein zorgvuldig ingepast worden.

Het studiegebied (vanaf de bestaande bomenlaan tot aan de bebouwing aan het Odijkplein en de Marechausseekazerne) is ca. 1,4 hectare groot. Met een totale breedte van ca. 135 meter en diepte van ca. 100 meter.



foto's omgeving dorps hart



illustratie vogelvlucht Dorpshart

## 2.3 Visie Dorpshart Soesterberg

Het concept van het nieuwe dorps hart gaat uit van 'dorpsplein als onderdeel van de groene campus'. Het nieuwe plein ligt in een zone langs de Kampweg met veel groen en prominente gebouwen, zoals de Marechausseekazerne en het Officierscasino. Het dorpsplein vormt de schakel tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de campuszone. Door het plein over de Banningstraat heen te trekken, als een tapijt waarop de twee prominente nieuwe gebouwen als objecten staan, wordt de noord-zuid richting geaccentueerd. De Banningstraat wordt op deze wijze onderdeel van het dorpsplein, als gebruiker ben je te gast.

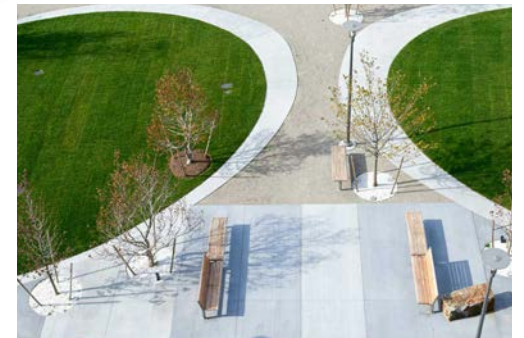
Het groene karakter van de campuszone wordt met groene eilanden doorgetrokken op het dorpsplein. Dit groene raamwerk van groene eilanden en bomen verankert het plein in de omgeving en zorgt voor een aangename atmosfeer die het groene karakter van Soesterberg versterkt. In deze campusachtige setting staan twee iconische en onderscheidende gebouwen in het groen die een zekere samenhang vertonen maar geen kopieën van elkaar zijn.

De organische vormen van het groen vloeien rondom de bebouwing. Tezamen met de groene eilanden krijgt het plein een informeel karakter, met verschillende grotere en kleinere ruimtes. Deze ruimtes maken een divers gebruik mogelijk. Er is voldoende ruimte voor terrassen, evenementen, een ijsbaantje en een deel van de kermis met een uitloop op de Banningstraat. Een waterelement centraal op het plein zorgt voor levendigheid en aantrekkingskracht. Horeca is opgenomen in de plint van het appartementengebouw en krijgt een terras op het plein dat zorgt voor levendigheid.

Op diverse plekken worden de groene eilanden aan het plein met robuuste randen omsloten, die bijvoorbeeld als zitranden kunnen worden gebruikt en als 'tribune' bij festiviteiten en evenementen. De uitstraling van het dorps hart is gezellig met een dorps sfeer, de groene eilanden zorgen er tevens voor dat als er geen activiteiten of evenementen zijn het dorpsplein ook een aantrekkelijke ontmoetingsplek en verblijfsplein is voor het dorp.



illustratie Dorps hart



*schets inrichting Dorpsplein als Groene Campus*



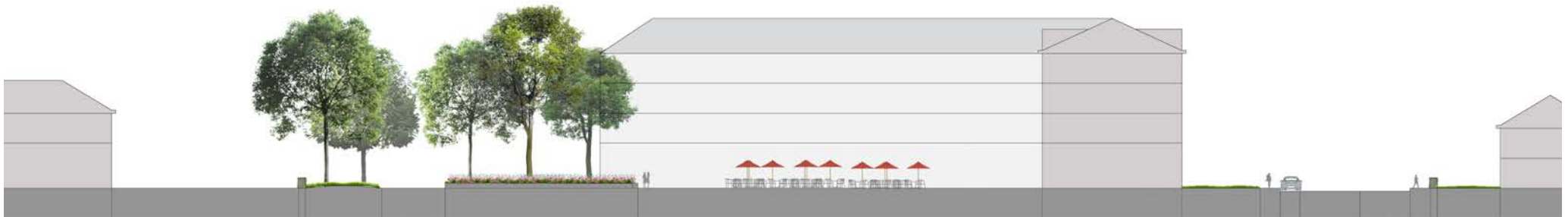
De belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor het dorpsplein zijn:

- een rijke groene en hoogwaardige inrichting van het plein; een multifunctionele pleinvloer tussen de Marechausseekazerne en zuidrand plangebied;
- grotendeels autovrij gebied, met parkeren langs de randen gesitueerd;
- een ontspannen fiets- en wandelroute in de oost-westrichting door de groene eilanden;

- twee iconische en onderscheidende gebouwen op het plein;
- twee gebouwen die een zekere samenhang vertonen maar geen kopieën van elkaar zijn;
- bebouwing met een volwaardig en representatief gezicht naar het plein;
- een levendige plint in de bebouwing, vooral aan de pleinzijde;
- bestaande bomenlaan aan de oostzijde vormt een groen decor.



doorsnede: bomenlaan-plein-Kampweg



doorsnede: Kazernegebouw-Banningstraat-plein

3

Beeldkwaliteit

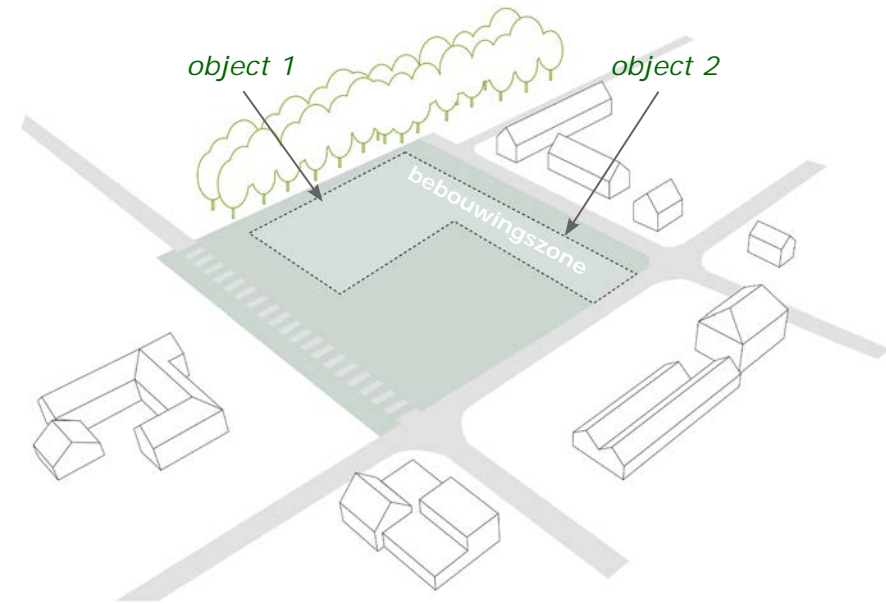
### 3.1 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing op het plein bestaat uit twee bouwblokken. Elk gebouw is anders en presenteert zich zowel naar het plein als naar de omgeving. De gebouwen zullen ieder op een eigen manier worden vormgegeven en gematerialiseerd.

De kwaliteit en uitstraling van de architectuur van de bebouwing is van groot belang voor de totale sfeer en beleving van het plein.

Enkele speerpunten uit de visie:

- \* door de ligging aan de Banningstraat en Kampweg vormt het gebied een belangrijk onderdeel van het 'gezicht van Soesterberg';
- \* de architectuur zal op deze locatie een meer dan gemiddelde bijdrage moeten leveren aan de uitstraling en het imago van de nieuwe dorpshart/dorpsplein;
- \* de architectuur kan en moet een bijdrage leveren aan samenhang van de campus zone;
- \* alzijdige kloeke appartementengebouwen staan op het plein;
- \* de bebouwing onderscheidt zich in schaal van omliggende bebouwing;
- \* hoe groter de voetprint van het gebouw is, hoe lager het gebouw dient te zijn;
- \* de gebouwen vormen geen aaneengesloten wand; ze onderscheiden zich als twee verschillende gebouwen maar wel met een bepaalde samenhang;
- \* het parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening en aan de achterzijde/zuidzijde van het plein.



### 3.1.1 Situering bebouwing op het plein

#### **Positionering**

De twee objecten staan los van elkaar op het plein en zijn ten opzichte van elkaar licht verdraaid. De brede gevels aan de pleinzijde vormen de pleinwanden van het dorpsplein. Object 1 (noordoostelijke blok) vormt ook een wand aan de Banninstraat. Terwijl Object 2 (zuidwestelijke blok) aan de Kampweg staat. De positionering is zodanig dat tussen de bouwvolumes de ruimte vloeit. De maximale voetprint van object 1 kan 1.910 m<sup>2</sup> zijn en van object 2 kan dat 1.150 m<sup>2</sup> bedragen.

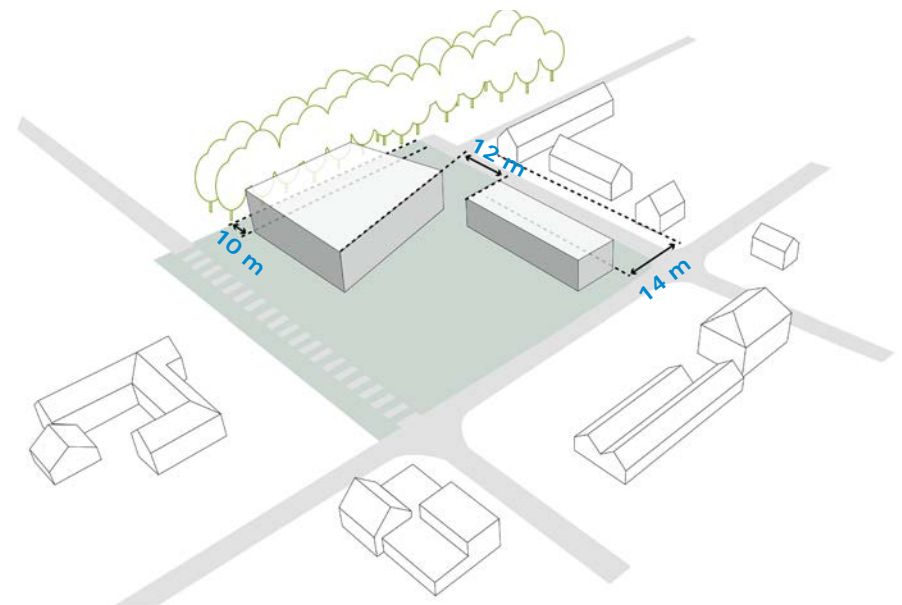
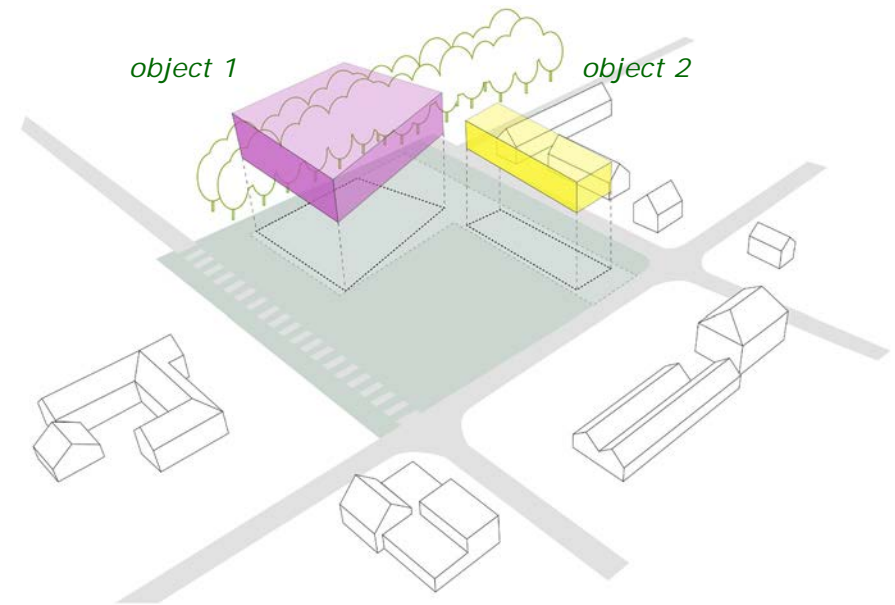
#### **Rooilijn**

De rooilijnen van de objecten worden niet bepaald. De uiteindelijke vorm en type ontsluiting zullen bepalend zijn voor de positionering. Beide objecten dienen binnen de aangegeven bebouwingszone gesitueerd te worden.

#### **Zijdelingse afstand**

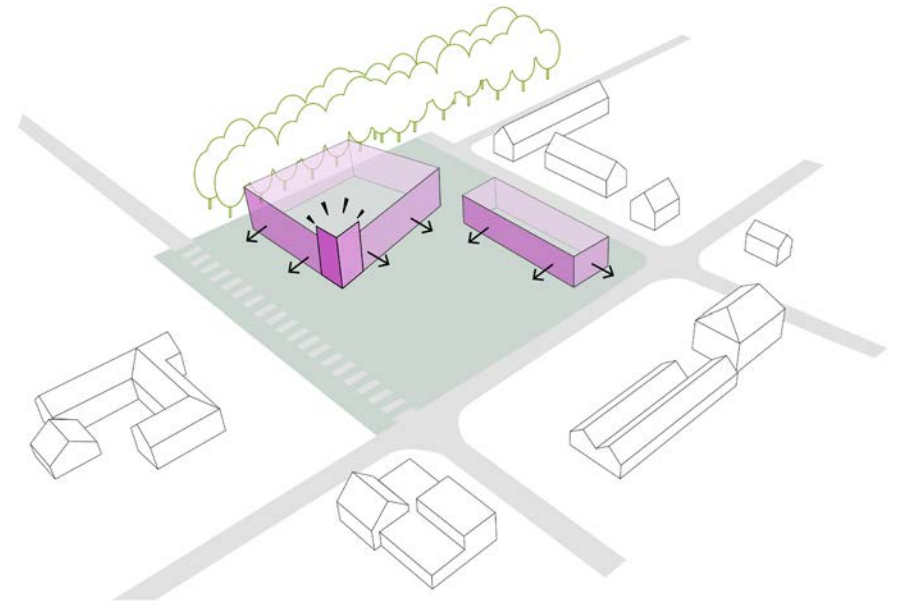
Tussen de bouwblokken zal de afstand minimaal 12 meter bedragen. Hierdoor is er voldoende ruimte om tussen de bebouwing door te kijken en blijven de objecten vrij op het plein staan. De gevel van object 1 dient daarnaast op een minimale afstand van 10 meter vanuit de stam van de (nieuwe) bomen van de bomenlaan aan de oostzijde te worden gesitueerd in verband met de verwachte kroon diameter. Hierbij mag in de zone van 6 meter vanuit de stam van de (nieuwe) bomen de grond niet geroerd worden vanwege de boomwortels.

Object 2 dient minimaal 14 meter vanaf de woningen aan de zuidzijde van de straat te staan.



### 3.1.2 Oriëntatie en accenten

De bouwblokken hebben hun hoofdoriëntatie op het plein. Voornamelijk de plint zal er uitnodigend en transparant uitzien. De bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie, dat betekent dat de objecten en de appartementen zich zowel op het plein als op de andere zijden oriënteren. Aan alle zijden van het bouwblok zitten gevelopeningen en er zijn geen achterkantsituaties. Alle zijden zijn aantrekkelijk, overal is groen en een aantrekkelijk uitzicht. De objecten hebben een solide eenduidige vorm, waardoor het gehele object als accent kan worden beschouwd. Objecten kunnen zich van elkaar onderscheiden door toepassing van verticale of horizontale geleding van de gevel, waarbij de eenduidige hoofdmassa uitgangspunt is. Een eventueel hoogteaccent is denkbaar aan de noordzijde van het plein aan de Banningstraat.



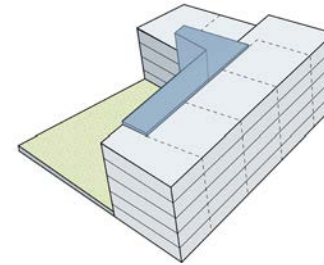
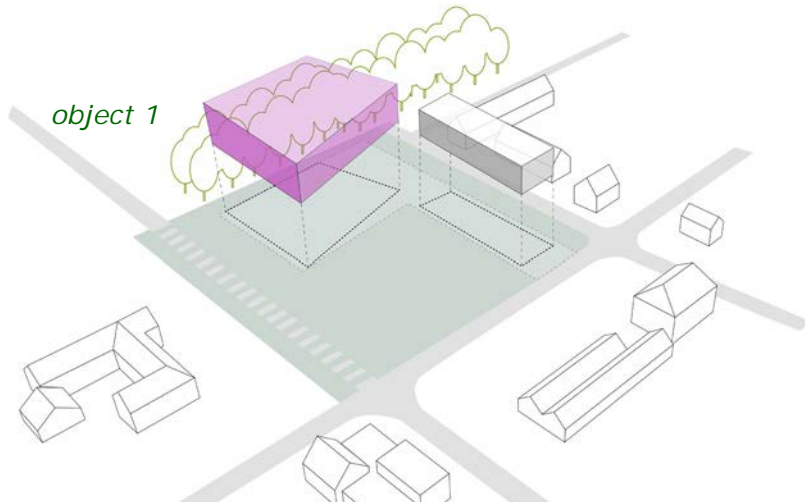
*inspiratiebeelden: alzijdige uitstraling en levendige plint*

### 3.1.3 Vorm, massa en schaal

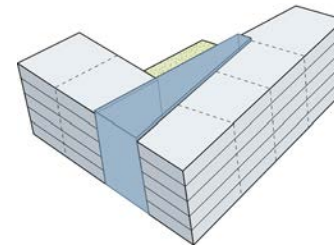
De twee objecten op het plein zijn kloelke gebouwen met iconische en onderscheidende uitstraling, maar wel met een bepaalde samenhang en afstemming op elkaar. De massa van de gebouwen zal afwijken van de kleinschaligheid in de dorpse hoofdstraat. Ook de bebouwingstijl kan afwijken van de elegante landgoederenzone. Het dienen markante objecten te zijn met een krachtige uitstraling. Om de diversiteit van de objecten goed tot zijn recht te laten komen, is het raadzaam om ze door verschillende architecten te laten ontwerpen. De maximale hoogte van de objecten is 17 meter, inclusief halfverdiept parkeren.

#### Object 1

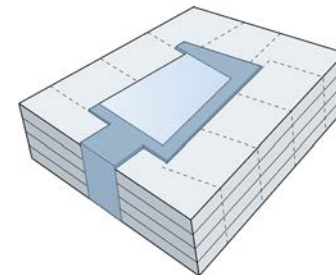
Gebouw aan de Banningstraat wordt ontwikkeld in de vrije sector. Binnen het bouwvlak zijn diverse typologieën denkbaar met alzijdige uitstraling. De vorm en massa mogen afwijken van de omgeving. Een compact gebouw in een bijzondere en markante vorm heeft de voorkeur. Daarnaast is ook een traditionele uitstraling denkbaar waar de kap als belangrijk accent op het gebouw de identiteit bepaalt.



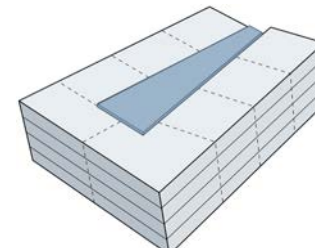
samengesteld object



object met portiek/corridor



object met binnenhof



atriumgebouw



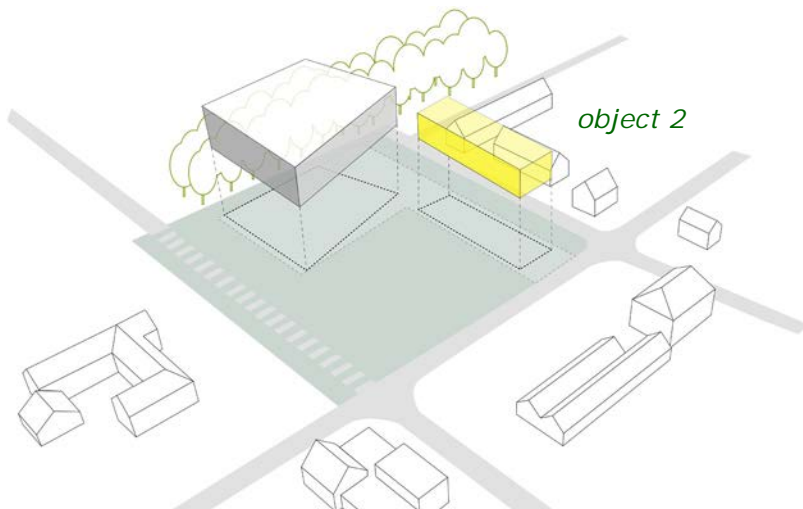
inspiratiebeelden

## Object 2

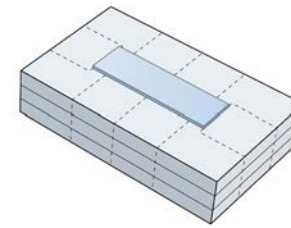
Het gebouw aan de Kampweg wordt in de sociale sector ontwikkeld. Het betreft een kleiner volume op een kleinere voetprint dan object 1. Ook voor dit blok geldt dat diverse typologieën denkbaar zijn die een alzijdige uitstraling mogelijk maken. De vorm en massa wijken af van zowel de omgeving als van object 1.

Object 2 zal een compact gebouw zijn met een eenvoudige vorm en uitstraling. Daarom is een uitgesproken architectuur voor dit gebouw van groot belang. Het mag geen standaard galerijflat worden of een blok met repetities in de gevel. De uitwerking van het object met bijvoorbeeld een atrium of een centrale hal kan de alzijdigheid vergroten en zorgen voor variatie in de gevelopbouw.

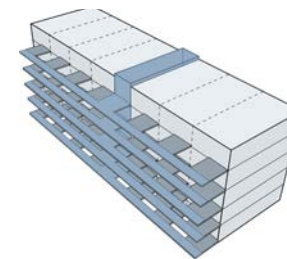
Een galerij aan de pleinzijde is in principe niet toegestaan tenzij het architectonisch geïntegreerd is in het ontwerp van het gebouw.



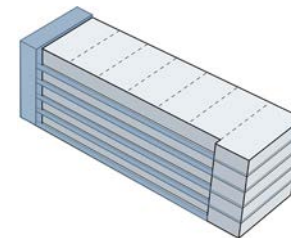
*ongewenste gevel aan het plein*



*object met centrale hal*



*galerij en balkons geïntegreerd*



*galerij onderdeel van gevelarchitectuur*



*inspiratiebeelden*

### 3.1.4 Gevel en dak

#### **Plasticiteit gevel**

De twee objecten hebben een uitgesproken architectuur en gevels met zorgvuldige detaillering en aandacht voor materialisatie.

De objecten kunnen zich onderscheiden door de plint, het middendeel en/of het dak. De plint vormt de sokkel en het dak benadrukt het markante karakter van het gebouw. De architectuur van de gevel heeft een hoogwaardige uitstraling, is duurzaam en niet modegevoelig.

#### **Balkons**

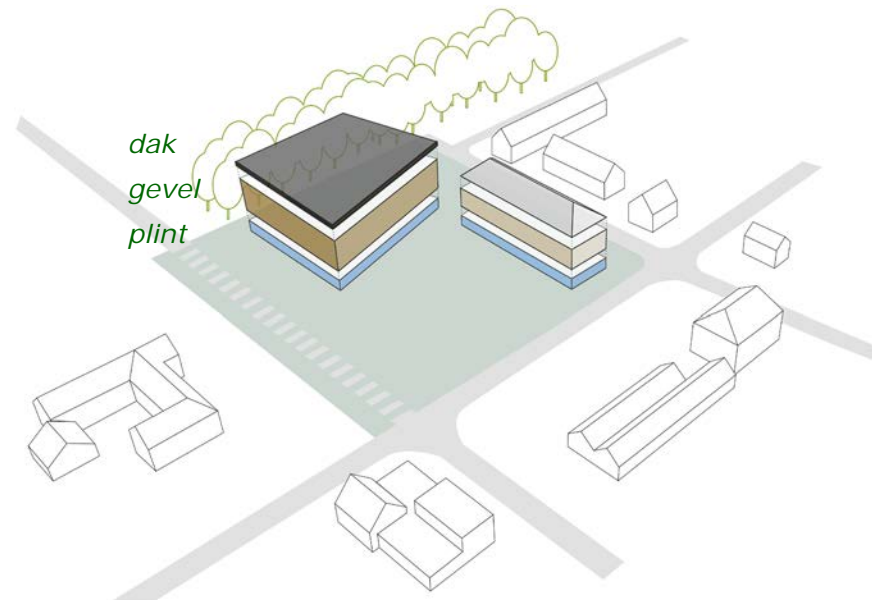
Alle appartementen hebben een buitenruimte met gunstige bezonning.

De buitenruimte kan bestaan uit een loggia of een uitkragend balkon. De oriëntatie en situering van de gevel zal bepalend zijn voor deze keuze. Aan de pleinzijde zullen de balkons opgenomen worden in de gevel (inpandige buitenruimte). Een uitkragend balkon kan als accent toegepast worden. Aan de zuidzijde mogen de balkons een royale maat aannemen en eventueel uitkragen. De vormgeving zal in de stijl zijn van het hoofdgebouw.

#### **Dak**

Het dak vormt de afronding van het gebouw. Het dak kan een kap zijn, maar kan ook een bijzonder en opvallend vormgegeven dak zijn. De toepassing van een plat dak vraagt om mooie afronding in de vorm van een daklijst, dakoverstek, en dergelijke. De hoogte van de bebouwing is in relatie met de dakvorm. Bij drie woonlagen is de vierde laag bijzonder vormgegeven. Bij vier woonlagen mag een plat dak met mooie afronding of een kap komen. De vijfde laag is dus altijd een kap.

De lagere bebouwingsdelen, zoals het parkeerdek, die in het zicht van de woningen liggen, bij voorkeur voorzien van een groen dak.



inspiratiebeelden: dak als afronding van het gebouw



### 3.1.5 Plint

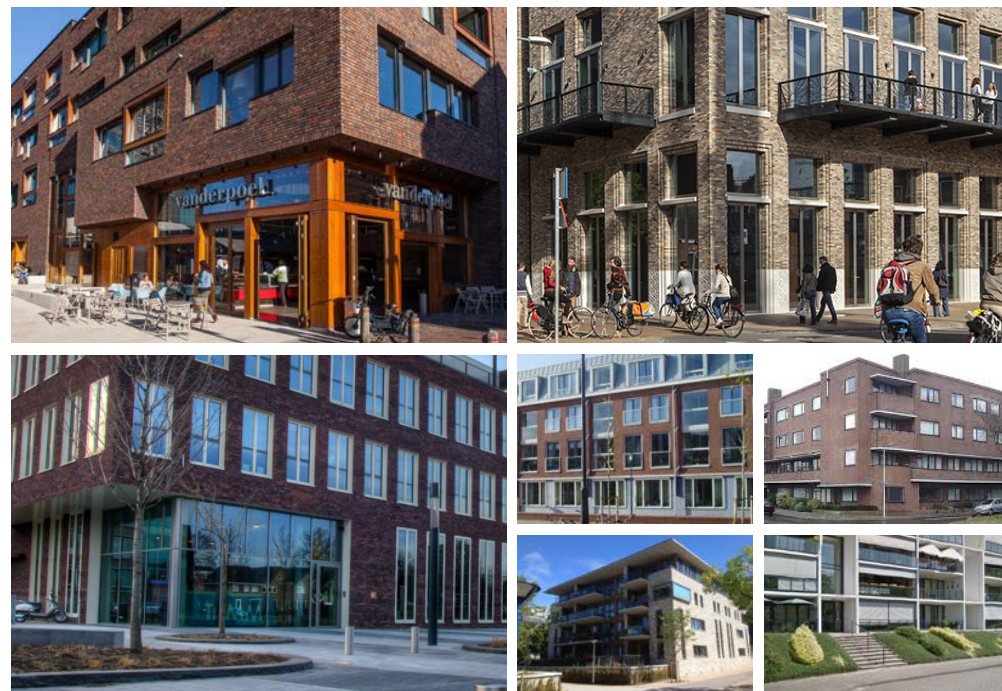
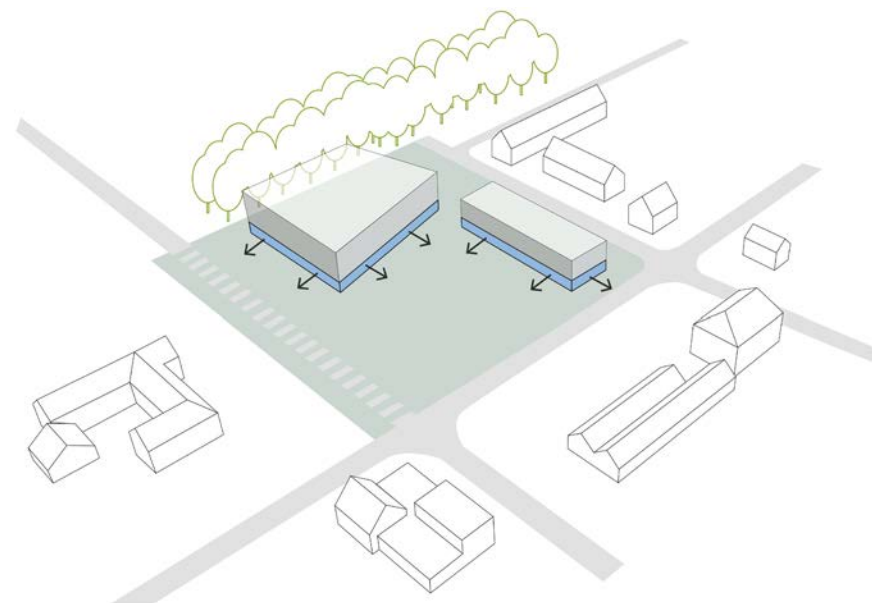
De plint vormt een belangrijk onderdeel van de bebouwing, het verankert de gebouwen aan het plein en zorgt voor reuring op het plein.

Aan de pleinzijde zal de plint een open en aantrekkelijke uitstraling krijgen. De plint aan de pleinzijde zal minimaal 70% open zijn. De verdiepingshoogte van de plint zal hierdoor extra hoog zijn (ca. 4,5 meter).

Object 1 ligt goed op de zon en daarmee leent de plint aan het plein zich voor een horecavoorziening met een terras op het plein.

Object 2 is ook geschikt voor publieksgerichte voorzieningen (bv. maatschappelijke voorziening) die de levendigheid van het plein versterken. Eventuele horeca zou goed in de plint nabij de Kampweg passen.

Mocht er geen voorziening in object 2 komen, dan zal de plint toch een bijzondere uitstraling en hogere hoogte moeten krijgen, zodat het in de toekomst alsnog naar een publieksgerichte voorziening kan transformeren.



inspiratiebeelden: actieve plint

inspiratiebeelden: plinten woongebouw

### 3.1.5 Entree en ontsluiting

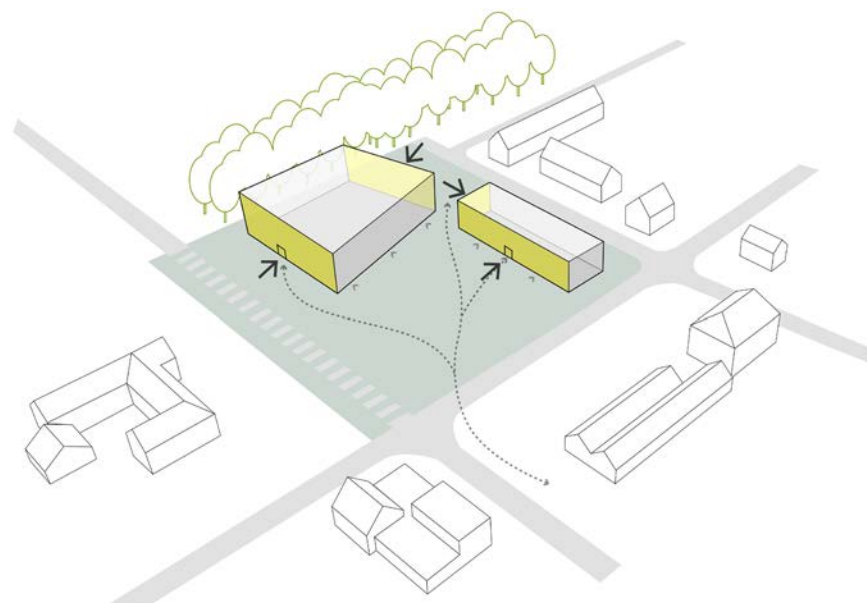
De ontsluiting van de appartementen en de voorzieningen (in de plint) is van elkaar gescheiden. De verschillende functies in de plint zullen via het plein bereikbaar zijn.

De entrees van object 1 bij voorkeur situeren nabij de parkeerplaatsen (in de zuidoost hoek) en/of aan de hoofdstructuren (Banningstraat), zodat aan de pleinzijde maximale ruimte voor een actieve plint gerealiseerd kan worden. De entrees van object 2 bij voorkeur aan de pleinzijde of nabij de parkeerplaatsen (in de zuidoost hoek), zodat de levendigheid van het plein wordt vergroot.

De gebouwen hebben bij voorkeur een inpandige centrale ontsluiting voor de woningen, zoals een portiek, een centrale hal, binnenhof, atrium, etc. Hiermee kunnen alle gevels een gelijkwaardige uitstraling krijgen. Bij toepassing van een galerij-ontsluiting dient de galerij een integraal onderdeel van de architectuur van de gevel te vormen. Galerijen aan de pleinzijde zijn niet gewenst. Bij object 2 (sociale appartementen) zal een galerij aan de zuidzijde geïntegreerd kunnen worden met de buitenruimte/balkons.

#### Overgang privé- openbaar

De gebouwen staan met de voet op het plein. De commerciële plint en de (half)verdiepte parkeervoorziening zorgen voor de nodige afstand tussen de woning en het maaiveld. De structuur van de groene eilanden vloeit om de bebouwing heen (met name aan de achterzijde) en verankert het met de campuszone. De eventuele woningen aan het plein kunnen met deze groene eilanden omzoomd worden, om de privacy van de bewoners te waarborgen en een zachte overgang naar het plein te creëren.



inspiratiebeelden groene omzoming

inspiratiebeelden entree

### 3.1.7 Bergingen en parkeervoorziening

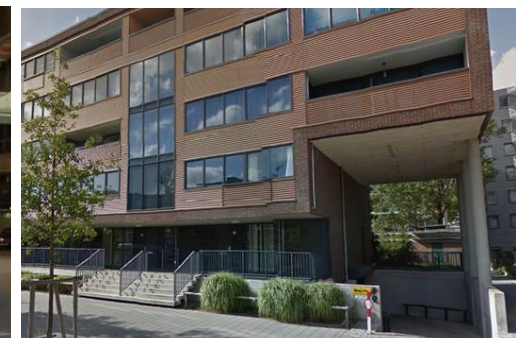
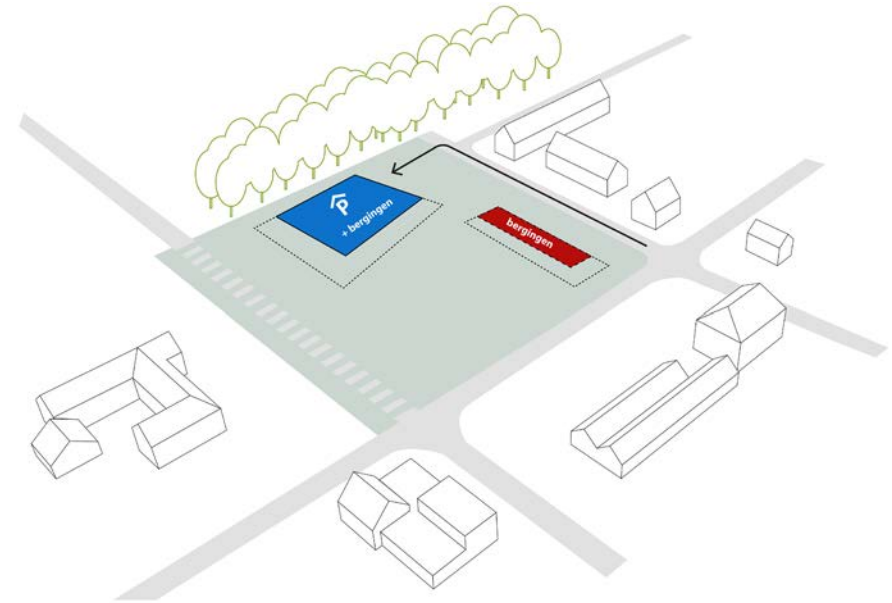
#### Bergingen

De bergingen liggen inpandig en zijn niet zichtbaar aan de buitenkant. Bij realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening dienen de bergingen integraal opgelost te worden. Indien de bergingen op maaiveldniveau gesitueerd worden dan mogen deze niet aan de pleinzijde staan. Bij blok 1 worden bergingen ondergronds of aan de oost- en zuidzijde van het blok geïntegreerd. Bij blok 2 (sociale woningen) worden bergingen compact aan de zuidzijde en/of oostzijde van de blok geïntegreerd.

#### Parkeervoorziening

Voor blok 1 (vrije sector appartementen) zal minimaal 1 parkeerplaats per woning in een gebouwde voorziening worden gerealiseerd. De entree van deze parkeervoorziening ligt aan de zuidzijde van het plangebied en is via de korte zijstraat bereikbaar. Er mogen geen inritten aan de Banningstraat gesitueerd worden. De inrit naar de parkeergarage dient inpandig te liggen.

Parkeren op maaiveld wordt in paragraaf 3.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte behandeld.

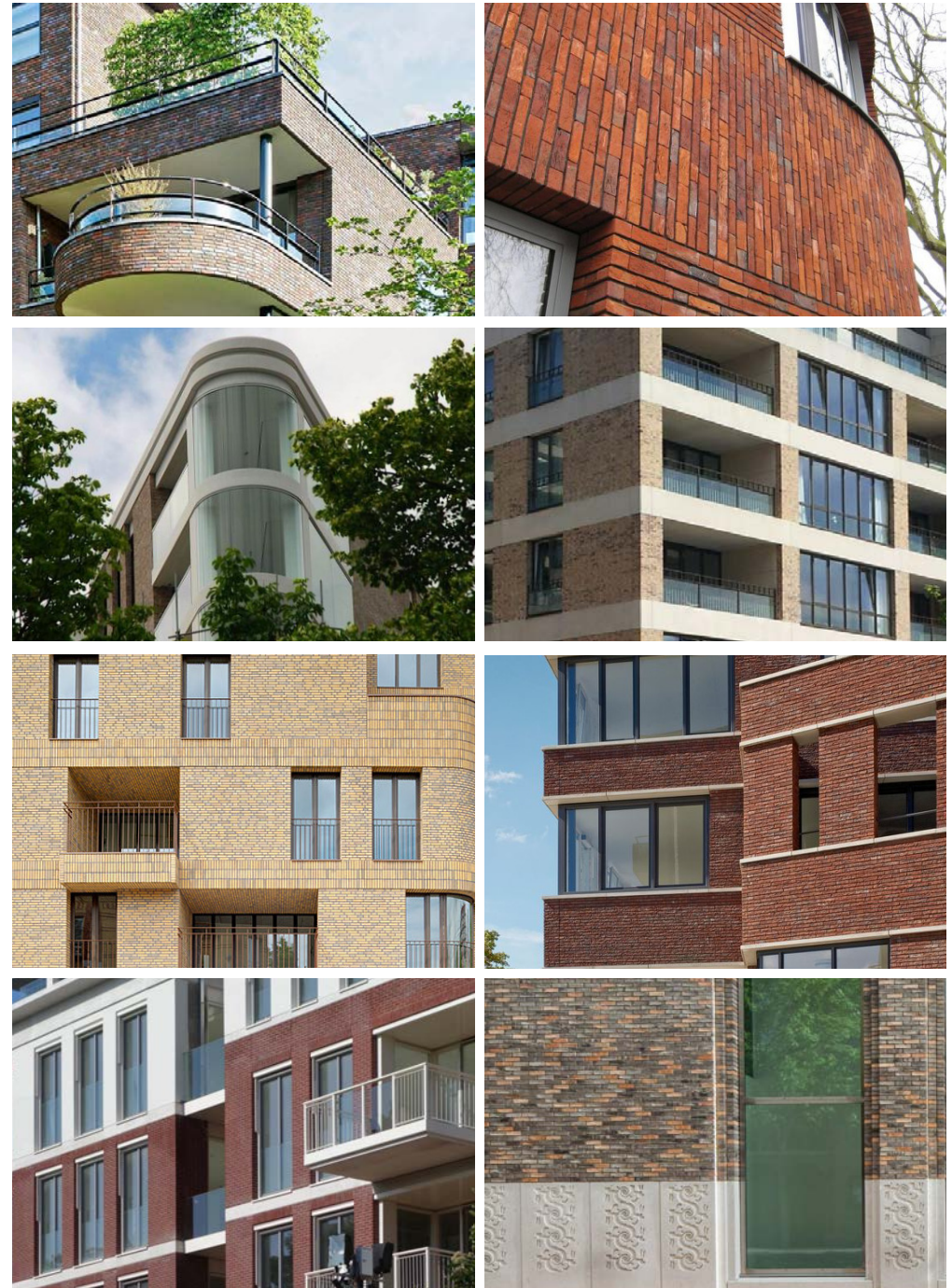


inspiratiebeelden: inrit en parkeervoorziening

### 3.1.8 Materiaal en kleurenpalet

De twee kloeke markante gebouwen op het dorpsplein dienen uit te gaan van duurzame en kwalitatieve materialen. Het materiaalgebruik zal overwegend bestaan uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, natuursteen en hout. Binnen een object mogen verschillende materialen toegepast worden. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing zorgvuldig gedetailleerd is. Het kleurgebruik is divers, van licht tot donker met alle warme aardetinten die daartussen liggen. Extreme kleuren worden afgeraden.

Gewenst is om ieder object een eigen uitstraling te geven. Tegelijk is onderlinge samenhang ook een uitgangspunt. Bij de keuzes voor materiaal en kleur van de gevels dient afstemming te zijn tussen verschillende partijen.



*inspiratiebeelden: gevel detaillering*



### 3.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij worden de handvaten uitgereikt voor de kwaliteit van de inrichting van het gebied. Daarbij wordt gekeken naar het programma wat er gerealiseerd dient te worden en de sfeer die het plein gaat uitademen.

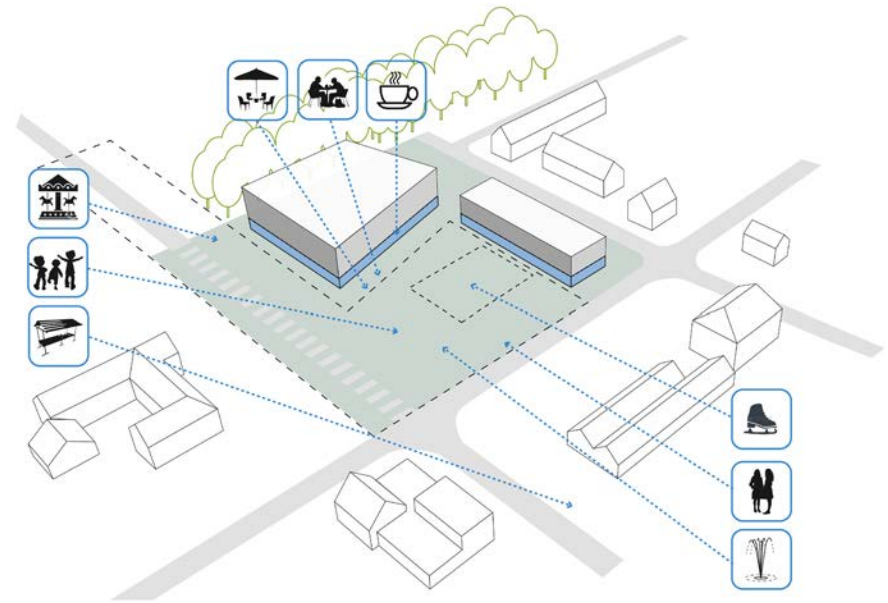
Een groen verblijfsplein als centrale ontmoetingsplek in de groene campuszone. Het dorpsplein ligt op het kruispunt van de campuszone langs de Kampweg met de Wegh der Weegen. Het gelijkvloerse plein zal de schakel vormen in het noordelijke en zuidelijke deel van de campuszone. Het plein heeft een informele en groene sfeer door de organische vormen en de combinatie van verharding en groen.

De informele campussfeer met grote groene eilanden als parkelementen verdelen het plein in meerdere ruimtes met diverse afmetingen. Deze ruimtes maken een divers gebruik mogelijk. Er is voldoende ruimte voor terrassen, evenementen, zoals Koningsdag, de Sinterklaasintocht en paaseieren zoeken. Ook de kermis blijft in het dorpshart, maar gaat naast het plein ook een stukje van de Banningstraat en het voorterrein van de Banninghal gebruiken. Op het plein is ook ruimte voor een (kunst)ijsbaantje in de winter. Het plein krijgt een multifunctioneel karakter dat flexibel is in gebruik en ruimte biedt aan diverse dorps activiteiten. De inrichting dient rekening te houden met de oppervlakten die nodig zijn voor de jaarlijkse activiteiten.



Het plein fungeert als ontmoetingsplek voor het dorp en heeft verscheidene aantrekkelijke verblijfsplekken. Een waterelement centraal op het plein zorgt voor speelplezier, kijkplezier en ook voor verkoeling in de zomermaanden. Op het plein komen zitranden als omkadering van de groene eilanden en keien. Hierop kan gezeten worden, maar dit kan ook gezien worden als speelaanleiding. Naast de plint in de oostelijke nieuwbouw komt horeca met een permanent terras centraal op het plein dat de levendigheid van het plein vergroot.

Op het nieuwe plein behouden we het monument met de vleugel op de hoek van de Kampweg/Banningstraat en het oorlogsmonument met de 33 bomen (die symbool staan voor 'de gevallen van Soesterberg') op het Odijkplein. Dit hoort bij het Soesterberg en dat willen we graag zo houden.



referenties diverse activiteiten

### 3.2.1 Groenstructuur

De groenstructuur van de groene campuszone en de Wegh der Weegen kruist elkaar ter hoogte van het dorpsplein. De continue boomstructuur van de Wegh der Weegen opent zicht hier om het groene karakter van de campuszone door te zetten met een ensemble van groene eilanden op het dorpsplein. De ruimte beperkt zich niet tot het dorpshart maar loopt ongedwongen door in de campuszone. De organische vormen van het groen vloeien rondom de nieuwe bebouwing heen. Hier geniet je van het contrast tussen de formele laanstructuur van de Wegh der Weegen en het rustige, aangename en weelderige groen van het dorpsplein als onderdeel van de campuszone. Deze groene loper strekt zich vanuit het dorp uit richting de vliegbasis en verbindt het dorpshart met het landschap en de rijke cultuurhistorie van het dorp.

De eilanden zijn beplant met gras en een diversiteit aan boomsoorten. De kracht van de groene eilanden wordt versterkt door bijvoorbeeld aan de randen een kleurrijk tapijt van vaste planten en bollen toe te passen. De groene eilanden zijn deels licht geaccidenteerd en nodigen hierdoor uit om te zonnen of te spelen. Door de lage beplanting en de boomstammen is het beeld op ooghoogte transparant. De golvende groene eilanden en het bladerdak geven echter een intiem en lommerrijk karakter aan het plein. De toepassing van verschillende boom- en beplantingssoorten geven het dorpsplein een onderscheidende groene uitstraling die er gevarieerd en in de verschillende seizoenen aantrekkelijk uitziet.

De bestaande bomenlaan aan de oostzijde vormt een groen decor voor het dorpsplein. Deze robuuste bomenlaan wordt teruggebracht naar twee bomenrijen met een smal voetpad daartussen.



*inspiratiebeelden groen*

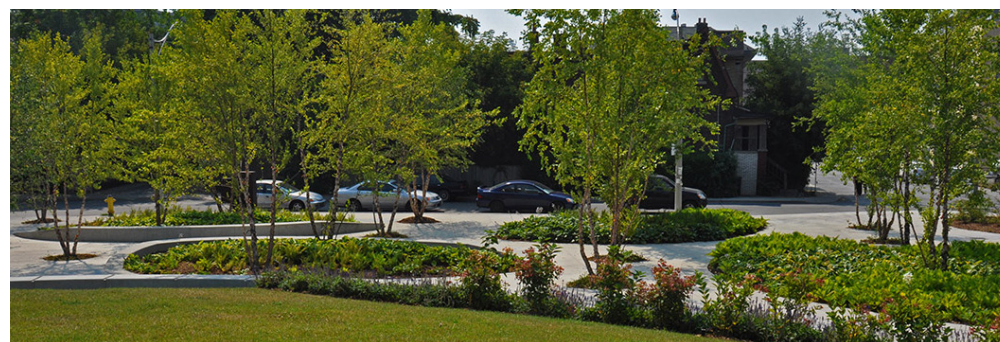


De bomen zullen op termijn geleidelijk verjongd en vernieuwd worden hoofdzakelijk met eiken. Uiteindelijk worden het weer grote bomen, vergelijkbaar met de huidige bomenlaan. De gevel van het gebouw moet dan ook minimaal 10 meter uit de stam van de (nieuwe) bomenrij gesitueerd worden om te voorkomen dat takken tegen de gevels aan komen in de toekomst. Daarnaast mag 6 meter vanuit de stam van de (nieuwe) bomen de grond niet geroerd worden vanwege de boomwortels.

De parkeerkamer achter de nieuwe appartementengebouwen wordt omzoomd met hagen en voorzien van een lommerrijk bomendak. het oorlogsmonument met de 33 bomen (die symbool staan voor 'de gevallen van Soesterberg') op het Odijkplein wordt gehandhaafd. Het Odijkplein wordt verder met een haag omzoomd waardoor de parkeerplaatsen minder opvallen in het straatbeeld.

### **Groene eilanden**

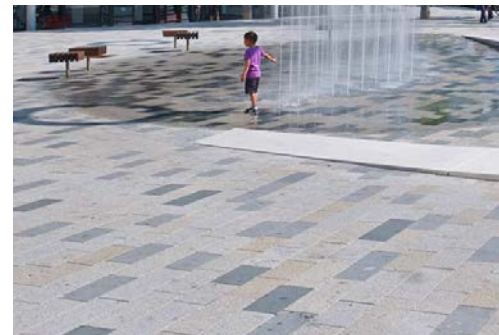
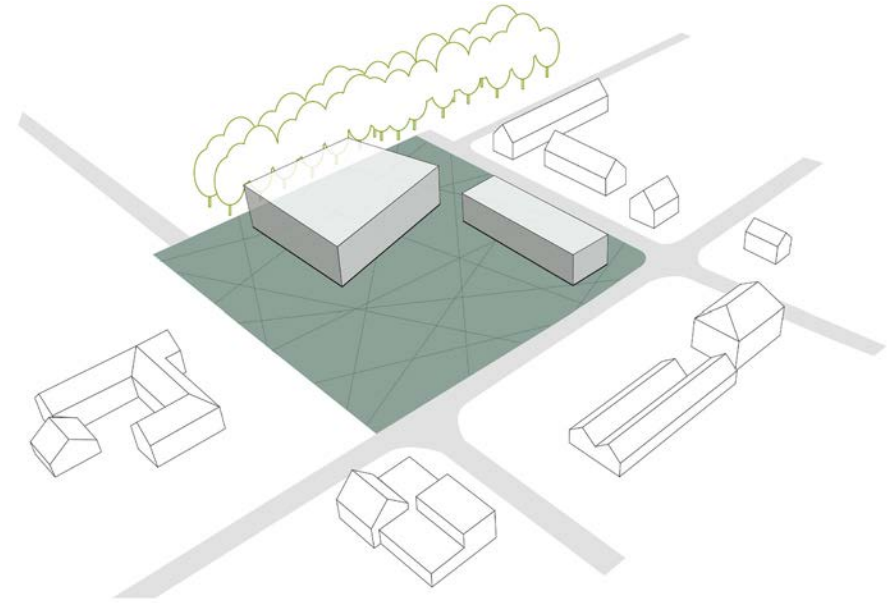
De groene eilanden zullen vormgegeven worden met robuuste randen die tevens gedeeltelijk als zitranden kunnen worden gebruikt. De organische vormen begeleiden de bezoeker op subtiële wijze over het plein. De randen van de groene eilanden worden uitgevoerd in stoere, robuuste materialen zoals natuursteen, beton of cortenstaal in combinatie met hout.



*inspiratiebeelden: groene eilanden*

### 3.2.2 Pleinvloer

Het plein vormt een groen plein en is ingericht voor voetgangers met verschillende verblijfsruimtes en routes. De ruimtes vloeien door middel van de groene eilanden in elkaar over, waarbij de randen gebruikt kunnen worden als zitelementen. Auto's zijn te gast op het plein. We stellen voor om de gehele pleinruimte te bestraten met een tapijt van één basismateriaal, zodat een rustig en samenhangend herkenbaar dorpshart ontstaat. Deze basisvloer bestaat uit een duurzaam materiaal dat comfortabel is om over te lopen. Het type verharding refereert naar de campuszone en kan daarmee zich juist onderscheiden van bijvoorbeeld de Rademakerstraat door een afwijkend kleur- en materiaalgebruik. De definitieve materiaalkeuze en kleurstelling dient in afstemming met de architectuur gemaakt te worden.



*inspiratiebeelden pleinvloer*

### 3.2.3 Inrichtingselementen

Inrichtingselementen zoals het straatmeubilair en verlichting vormen een geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte. Voor alle materialen van de inrichtingselementen geldt dat een hoge beeldkwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid essentieel zijn. De uitstraling van de inrichtingselementen moet de identiteit van Soesterberg ondersteunen: puur, groen, krachtig (robuust) en vernieuwend/eigentijds.

#### Zitelementen

Op of aan de randen rondom de groene eilanden kunnen zitelementen worden geïntegreerd. Dit kan zijn van hetzelfde materiaal maar kan ook juist van contrasterend materiaalgebruik. Daarnaast is het denkbaar om andere zitelementen toe te voegen, dit kunnen bijvoorbeeld losse banken zijn gekoppeld aan de groene eilanden, of losse stoeltjes die in een bijzondere compositie op het plein staan. Het meubilair dient comfortabel en duurzaam in onderhoud en beheer te zijn.

#### Speelaanleidingen

Op het plein zetten we in op informele speelaanleidingen voor kinderen om zich te vermaken, zoals de randen van de groene eilanden. Grote keien en een waterkunstwerk bieden speelplezier.



inspiratiebeelden: zitelementen en speelaanleidingen

## Verlichting

Het plein is het hart van Soesterberg en het zal er zowel overdags, 's avonds als 's nachts aangenaam vertoeven zijn. De verlichting zal daarop afgestemd worden en ervoor zorgen dat het een overzichtelijke en veilige plek is. Functionele verlichting zorgt ervoor dat de fietsroutes en andere veel gebruikte routes goed verlicht zijn.

Naast functionele verlichting, is het ook denkbaar bijzondere pleinverlichting toe te passen, bijvoorbeeld in de vorm van één of meerdere hoge masten met lichtspots. Deze lichtmasten kunnen bijvoorbeeld ten tijde van evenementen het plein extra bijlichten of met een lichtfilter bijzondere lichtpatronen en feeëriek sfeer aan het plein geven.

Om de sfeer te verhogen kunnen enkele bomen worden aangelicht met spots en de fonteintjes van het waterelement van een bijzondere verlichting worden voorzien. De plint zal als een etalage verlicht blijven, ook na sluitingstijd van de horecavoorziening. Daarnaast zullen de gevels voor verlichting aan het plein kunnen zorgen.

## Terras

Op het plein komt naast de horecavoorziening een groot terras. Het terrasmeubilair dient van een hoogwaardige kwaliteit te zijn met een uitstraling die het karakter van het plein versterkt. Terrasschermen rondom zijn hierbij niet gewenst. Het terras dient een uitnodigend karakter te krijgen.



*Inspiratiebeelden terrassen, spelen,*

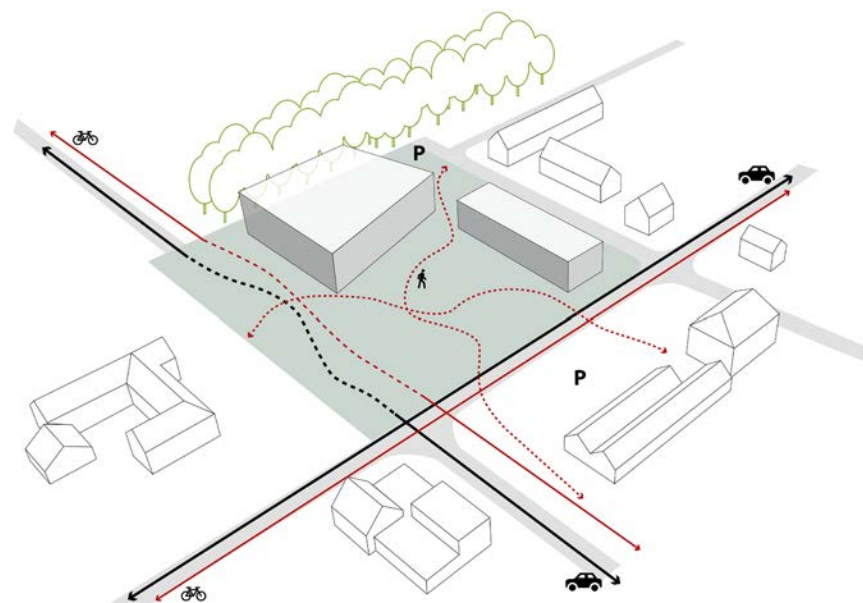
### 3.2.4 Verkeer en Parkeren

De verschillende verkeersstromen worden subtiel begeleid door de groene eilanden die deels ook opgetild zijn. Door het gelijkvloerse profiel is het plein voor iedereen toegankelijk en verbindt het de noord- en zuidkant en de winkelstraat met elkaar.

De Banningstraat zal ter hoogte van het plein van profiel en materialisatie veranderen en daarmee onderdeel worden van het dorpsplein. Het dorpsplein wordt hierdoor tevens de symbolische toegangspoort/entree naar het dorp. De continue fietsroute in oost-westrichting gaat ook over het plein en vormt de overgang tussen de autoluwe zone en de voetgangerszone.

De Kampweg – Veldmaarschalk Montgomeryweg wordt een belangrijke noord-zuid fietsverbinding tussen het dorp en de vliegbasis en wordt heringericht als fietsstraat die de verschillende stepping stones met elkaar verbindt.

Het plein is grotendeels autovrij, er komen geen parkeerplaatsen op het dorpsplein. Het parkeren bevindt zich geclusterd in de zuidoostelijke hoek van de locatie achter de bebouwing. Onder het appartementengebouw komt een halfverdiepte parkeervoorziening die wordt ontsloten vanaf de nieuwe woonstraat. Bij de nieuwe inrichting wordt ook het Odijkplein meegenomen en efficiënter ingedeeld met bijna twee keer zoveel parkeerplekken. De openbare parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld in groene parkeerkamers. De hoven worden door de omzoming van hagen opgenomen in het groen. Bomen zorgen voor een mooi en lommerrijk bladerdak.

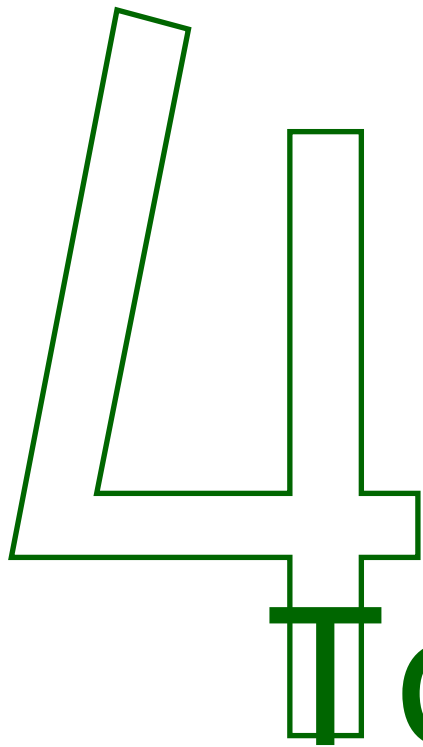


### Fietsenstalling

De toekomstige fietsenstallingen worden heel direct aan de belangrijke fietsroutes gekoppeld. De fietsen worden op daarvoor aangewezen plekken op het plein geclusterd en ingepast. Fietsnietjes zullen op zo'n manier gesitueerd worden dat ze de functie van het plein niet in de weg staan en goed bereikbaar zijn.



inspiratiebeelden parkeren, fietsvoorzieningen



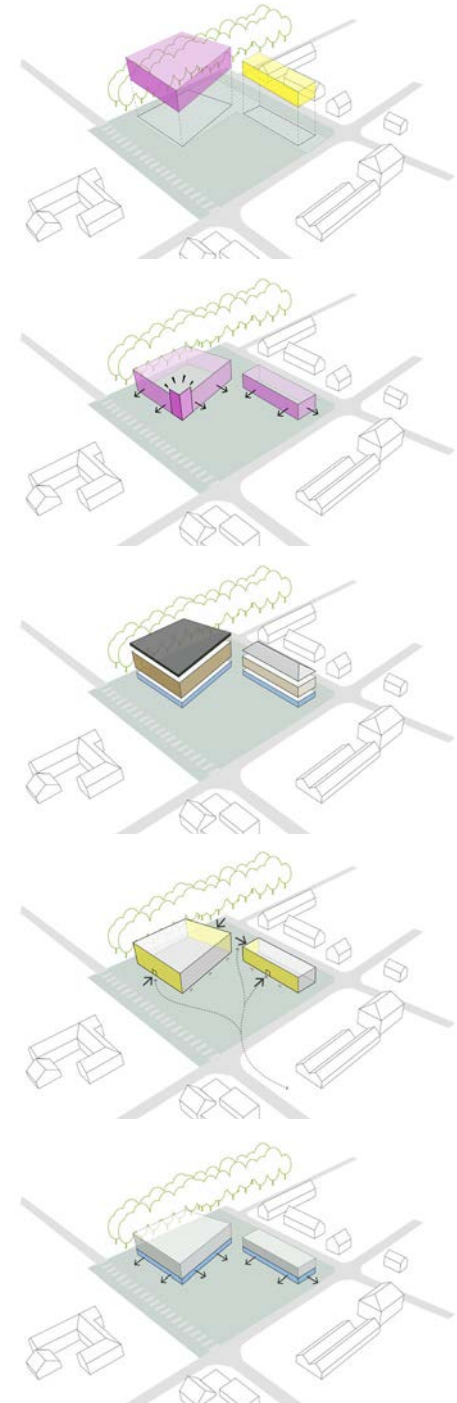
# Toetsing criteria

In het vorige hoofdstuk is de sfeer van het plein en de uitstraling van de bebouwing in algemene zin beschreven en de beeldkwaliteit op hoofdlijnen aangegeven. In dit hoofdstuk worden concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing op het dorpsplein en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de gewenste diversiteit in bouwvormen. Daarnaast wordt ook nadrukkelijk een vorm van samenhang nagestreefd; het dorpshart is in die zin dan ook altijd te herkennen als onderdeel van de campuszone en het hart van Soesterberg.

In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, steeds onderverdeeld in vier categorieën:

- Situering van het bouwblok
- Hoofdvorm van bebouwing
- Architectonische uitwerking
- Materialisering en detaillering



## SITUERING VAN HET BOUWVLAK

### **Rooilijn:**

- Object is binnen de aangegeven bebouwingszone gesitueerd
- Rooilijn van de noordgevel volgt de lijn van de Banningstraat
- Rooilijn object 1 minimaal 10 meter van af de bomenlaan aan de oostzijde
- Rooilijn object 2 minimaal 14 meter vanaf de bebouwing ten zuiden van het plein

### **Bebouwing en zijdelingse afstand:**

- Bebouwingsobject met gelijkwaardige uitstraling van alle gevels
- Objecten staan los van elkaar en zijn ten opzichte van elkaar licht verdraaid
- Tussen de objecten is een minimale afstand van 12 meter

### **Oriëntatie:**

- Alzijdige oriëntatie: naar het plein, Banningstraat, Kampweg, bomenlaan
- Hoofdoriëntatie is op het dorpsplein
- Er zijn geen achterkanten of gevels met gesloten en onaantrekkelijke uitstraling

### **Overgang privé-openbaar:**

- Objecten staan met hun plint (voet) op het plein
- Bij woningen op begane grond passende overgang naar openbare ruimte maken (groene omzoming of geïntegreerde bouwkundige oplossing in samenhang met de architectuur van de bebouwing (stoepje, muurtje, e.d.)

## HOOFDVORM VAN BEBOUWING

### **Bouwmassa:**

- Kloek gebouw, iconische en onderscheidende uitstraling
- Solide eenduidige vorm met een plint, gevel en dakopbouw(kap)
- Afwijkende bebouwingsmassa (in hoogte, vorm, schaal)
- De bergingen liggen inpandig en zijn niet zichtbaar aan de buitenkant
- De inrit naar de parkeergarage dient inpandig te liggen. Geen inritten aan de Banningstraat situeren
- Plint aan de pleinzijde met een open en aantrekkelijke uitstraling
- Pleinzijde heeft minimaal 70% een open plint (met andere functies dan wonen)
- De verdiepingshoogte van de plint is extra hoog (ca. 4,5 meter)



### **Bouwhoogte:**

- 4 lagen met kap
  - maximale hoogte van de objecten is 17 meter, inclusief halfverdiept parkeren.
  - Bij drie woonlagen is de vierde laag bijzonder vormgegeven. Bij vier woonlagen mag een plat dak met mooie afronding of een kap komen. De vijfde laag is dus altijd een kap.
- 

### **Dakvorm:**

- Dak als afronding van het gebouw: een kap of een bijzonder en opvallend vormgegeven dak
  - Plat dak heeft een mooie afronding in vorm van een daklijst, dakoverstek, en dergelijke
  - De vijfde laag/verdieping is een kap
- 

### **Entree:**

- Entree object 1 nabij de parkeerplaatsen (in de zuidoost hoek) en/of aan de Banningstraat
  - Entree object 2 nabij de parkeerplaatsen (in de zuidoost hoek) en/of aan het plein
  - Inpandige centrale ontsluiting (portiek, een centrale hal, binnenhof, atrium, etc)
  - Eventuele galerij is een integraal onderdeel van de architectuur van de gevel
  - Galerijen aan de pleinzijde zijn ongewenst
- 

### **Accenten:**

- Accenten zitten in detaillering van het gebouw
- Een hoogteaccent is denkbaar aan de noordzijde van het plein aan de Banningstraat

## ARCHITECTONISCHE UITWERKING

### **Gevel opbouw en geleding:**

- Hoogwaardige uitstraling gevel, duurzaam en niet modegevoelig
- Zorgvuldige detaillering (metselwerkverbanden, openingen, erkers,...)
- Gevel bestaat uit de plint, het middendeel en het dak

### **Plasticiteit:**

- De buitenruimte in vorm van een loggia of een/of uitkragend balkon
  - Balkons aan de pleinzijde opnemen in de gevel (inpandige buitenruimte)
  - Dakkapellen geïntegreerd in dakvorm/kap
-

### **Materiaalgebruik:**

- Duurzame en kwalitatieve materialen (baksteen, natuursteen, hout)
  - Voorkeur voor baksteen (rood, donkerbruin, zandkleurig)
  - Objecten met onderscheidend materiaal- en kleurgebruik
  - Kozijnen van hout
- 

### **Detaillering:**

- Voorkeur voor baksteen (rood, donkerbruin, zandkleurig)
  - Objecten met onderscheidend materiaal- en kleurgebruik
  - Kozijnen van hout
- 

### **Kleur:**

- Het kleurgebruik is divers, van licht tot donker met alle warme aardetinten daartussen
  - Extreme kleuren worden afgeraden
-

