

Beeldkwaliteitplan Flanken van De Eng

[Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke publicatie is op 22 september 2004 bekendgemaakt in de Soester Courant.]

1 Inleiding

Binnen de gemeente Soest is in toenemende mate belangstelling voor ruimtelijke kwaliteit, waarbij het gewenst wordt het kwalitatieve niveau van ruimtelijke ingrepen te bewaken. Dat gebeurt tegen de achtergrond van een accentverschuiving, van de mate waarin naar de wijze waarop de ruimtelijke ordening zich moet instellen op de komende periode. De nadruk zal liggen op ruimtelijke transformatie (functieverandering en/of verdichting), ruimtelijk beheer (het onderhoudsniveau) en ruimtelijke inrichting (de openbare ruimte). Om inhoud te geven aan deze accentverschuiving is het voorliggende beeldkwaliteitplan voor de zuid- en westzijde van de flanken van De Eng opgesteld, als een referentiekader voor het ambitieniveau. Bij de praktische uitwerking zal steeds een afweging dienen plaats te hebben tussen de financiële en technische randvoorwaarden en de andere doeleinden van het beleid, zoals volkshuisvesting en natuur en landschap. Het belangrijkste verschil is dat ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin als beleidsopdracht aan de betrokkenen wordt meegegeven.

In een eerder stadium is hiertoe de gemeentelijke Kadernota Welstand 2000 opgesteld. Daarin worden diverse deelnotities aangekondigd, zoals de Deelnotitie Beeldkwaliteitskaart (2001). Ook andere onderwerpen komen in deelnotities aan de orde: het reclamebeleid en vergunningvrij bouwen. Aan bepaalde gebieden binnen Soest worden eveneens notities gewijd. Zo is reeds het Beeldkwaliteitplan Centrale Lint (1999) beschikbaar. De voorliggende notitie heeft betrekking op de flanken van De Eng (zie afbeelding 1). Als onderdeel van de Kadernota Welstand 2000 dient dit beeldkwaliteitplan tevens als grondslag voor de advisering "inzake het uiterlijk van gebouwen, zowel op zichzelf als in relatie tot hun (toekomstige) omgeving" door de welstands- commissie.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan Flanken van De Eng is als volgt ingericht. Na een algemeen deel over de achtergronden en het beleid (hoofdstuk 2) wordt in hoofdstuk 3 een inventarisatie van de ruimtelijke situatie gegeven.

Vervolgens heeft een analyse plaats (hoofdstuk 4), waarbij samenhangende gebieden worden onderscheiden. Het gaat vooral om veranderingen binnen de bestaande structuur. Hiervoor komen het mogelijke programma en de stedenbouwkundige condities aan bod.

In hoofdstuk 5 wordt per deelgebied aangegeven welke aspecten van belang zijn bij het ontwerpen van nieuwe bouwwerken of verbouwingen in een bepaalde omgeving. Tevens wordt op beeldende en eenduidige wijze een suggestie gegeven voor inrichting en vormgeving.

Hoofdstuk 6 bevat de resultaten van het overleg en de besluitvorming over het beeldkwaliteitplan Flanken van de Eng. Tot slot wordt een en ander kort samengevat in hoofdstuk 7.

2 Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteit

Kwaliteit is moeilijk meetbaar als niet duidelijk wordt gemaakt wat ermee word bedoeld. Volgens de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) kunnen daaronder de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de ruimtelijke omgeving worden verstaan. Het gaat om die waarden op zich en in hun onderlinge samenhang.

De *gebruikswaarde* kan op tal van voorzieningen en condities betrekking hebben, die op zichzelf min of meer objectief te benoemen zijn zoals: privacy, bezonning, speelruimte of de nabijheid van scholen en winkels.

De *toekomstwaarde* wordt vooral bepaald door duurzaamheid van materiaal en flexibiliteit van de gebruiksmogelijkheden.

De *belevingswaarde* van bebouwing en ruimte is, praktisch gesproken, het meest weerbarstigste begrip als het erom gaat bruikbare en herkenbare criteria aan te geven.

Om die reden wordt ook door de Rijksoverheid het beeldkwaliteitplan gestimuleerd als een instrument gericht op de totstandkoming van een goede vormkwaliteit van de gebouwde omgeving. In de Nota

Architectuurbeleid (WVC, VROM) luidt de definitie: "Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor de verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en

architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. De grondslag voor de ontwikkeling van een beeldkwaliteitplan is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande gebouwde omgeving."

Bestuurlijk gezien zal een ontwikkeld referentiekader vooral betekenis hebben als een weergave van het ambitieniveau voor alle betrokkenen: raadsleden, omwonenden, projectontwikkelaars, welstandscommissie, enzovoort.

Kwaliteitsaspecten

Er wordt een schets gegeven van de potenties en de condities van verschillende situaties aan de flanken van De Eng. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- Natuur en landschap.
De grondtoon voor ruimtelijke ontwikkeling en beheer in Soest wordt onmiskenbaar gezet door de landschappelijke situatie en natuurlijke waarden. Dat moet een uitgangspunt blijven bij ruimtelijke ingrepen: een herkenbare bijdrage aan die waarden als complement van de enkele bouwopgave of openbare inrichting.
- Context.
Soest heeft een eigen ontstaansgeschiedenis, met De Eng als landschappelijk middelpunt. Die ontstaansgeschiedenis moet in de plattegrond leesbaar blijven zodat je weet waar je bent. Ook het zorgvuldig omgaan met bestaande bebouwing en het zoeken naar herbestemming vergroot de identiteitswaarde van het dorp. Het is bovendien een effectieve vorm van duurzaam bouwen.
- Continuïteit.
Het ruimtelijk beleid is een kwestie van lange adem. Het is van belang om continuïteit te geven aan de waardevolle tradities in het ruimtelijk beleid. Dat betekent niet dat er geen eigentijdse invullingen mogen plaats hebben, met de middelen, materialen en mogelijkheden van nu.
- Inrichting.
Het ontwerp, de aanleg en de inrichting van de openbare ruimte zijn doorgaans het bindende element in de stedenbouwkundige opgave. Voorkomen moet worden dat het "veel van hetzelfde" is. Het toepassen van detailleringen van eigen snit kan tegen een minimum aan inspanning het maximum aan herkenbaarheid en verzorgdheid uitstralen.
Al met al moet het voldoende stof tot nadenken en actie geven om het begrip ruimtelijke kwaliteit zijn vaste plek te geven in de doeleinden van het ruimtelijk beleid.

Kadernota Welstand 2000

Op basis van de uitgangspunten van het (landelijke) rapport "Welstand op een nieuwe leest" (1999) heeft de gemeente in 2000 de Kadernota Welstand 2000 vastgesteld. Deze nota heeft tot doel:

- het bieden van een richtinggevend kader voor het verhogen en garanderen van constante kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het leggen van een basis voor toekomstige uitwerkingen (zoals dit beeldkwaliteitplan) ten behoeve van een samenhangend welstandsbeleid;
- het beschrijven van het formele kader voor efficiënte en transparante procedures.

In de Kadernota wordt uitgesproken dat de omgeving in belangrijke mate bepalend zal zijn voor de vormgeving van een bouwplan. De gemeente wil voorkomen dat de als positief gewaardeerde kenmerkende karakteristiek van straten of buurten verloren gaat of vermindert. Bij nieuwbouw en veranderingen aan bestaande gebouwen moet een evenwicht gezocht worden tussen eenvormigheid en verscheidenheid.

In de Kadernota wordt voorts een beeldkwaliteitskaart aangekondigd. In 2001 is de bedoelde Deelnotitie Beeldkwaliteitskaart vastgesteld. Op de bijbehorende kaart zijn ruimtelijke eenheden binnen de gemeente Soest onderscheiden. Er heeft in de Deelnotitie een beknopte typering van de verschillende deelgebieden plaats, mede gebruik makend van passages uit toelichtingen van de daarop betrekking hebben de bestemmingsplannen.

Een constatering is in die notitie dat er in Soest in het algemeen van veel variatie sprake is. Bij nieuwbouw wil de gemeente daarom zoeken naar minder variatie. Een leidraad daarvoor kan zijn om nieuwbouw aan te passen aan de naastgelegen panden, aldus de Deelnotitie Beeldkwaliteitskaart.

In grote lijnen wordt in de Deelnotitie Beeldkwaliteitskaart het volgende voorgesteld:

- plaats van het gebouw en bouwmassa worden overgenomen van de oude bebouwing in de directe omgeving (geregeld in bestemmingsplan);

- kapvorm, grootte van de gevelopeningen en kleur worden eveneens aangepast aan de oude bebouwing in de directe omgeving;
- gevelindeling en materiaal kan zowel volgens oude principes als meer eigentijds;
- bouwdetails vooral eigentijds.

Verder geeft de deelnotitie nog richtlijnen voor de oriëntatie van verschillende typen woningen ten opzichte van wegen en kruisingen, waarbij de wegen geordend zijn volgens hun cultuurhistorische waarde (dus niet de verkeerskundige). Tevens wordt aandacht geschonken aan de overgangszones. In dat verband wordt er op gewezen dat de wijk Smitsveen een "ongelukkige overgang" heeft in de richting van de bebouwing aan de Nieuweweg. Voor de flanken van De Eng is in de deelnotitie aangegeven dat er een beeldkwaliteitplan voor gemaakt wordt. De voorliggende nota is daarvan het resultaat.

3 Ruimtelijke situatie

Historie

De Eng is een unieke geïsoleerde stuwwalheuvel met drie toppen tot ongeveer 20m boven NAP: de Lazarusberg, het gebied van de oude korenmolen en het Engenbergje. De flanken van De Eng liggen op 6 tot 7m boven NAP. De helling naar het westen is flauwer dan die naar de Eemvallei.

Het oudste zichtbare bewijs van bewoning in de omgeving van Soest is een grafheuvel, het zogenaamd Engenbergje. De grafheuvel stamt uit de steentijd (ongeveer 2000 voor Christus) en is beschermd archeologisch monument. Op de overgang van hoge en lage gronden hebben zich reeds voor het jaar 1300 de eerste bewoners gevestigd. In de periode tot 1800 is de moerasachtige Eemvallei ontgonnen en als weidegebied in gebruik genomen. In de vroege middeleeuwen zijn vanaf de Nieuwerhoek tot De Bunt akkers aangelegd. De boeren woonden langs de flanken van De Eng op de overgang tussen hoog en laag. De meeste woonden aan de oostzijde van De Eng, maar ook aan de westzijde stonden al vroeg boerderijtjes.

Op afbeelding 2 is de loop van de tijd afleesbaar, met stappen van een halve eeuw. Op de kaart van rond 1850 is De Eng als hoogte goed herkenbaar. De Eng ligt in een open landschap met opstrekkende verkaveling. Aan de zuidzijde (De Bunt) is een kampenlandschap te herkennen. Een ingesloten drassig hoogveengebied (Soesterveen) bevindt zich aan de westkant, hoewel een gedeelte ervan reeds was afgeturfd. Direct ten westen van De Eng is een incidenteel patroon van (agrarische) bebouwing te zien. Het Hart, aan de noordwestzijde, kent een diffuus paden- en bebouwingspatroon. Op De Eng is een padenstelsel aanwezig, met in noord-zuidrichting de "Barenwech" (de huidige Julianalaan-Soesterengweg-Molenweg-Kolonieweg) als onderdeel van een Hessenweg van Oost-Nederland naar Amsterdam. De "Heere Wech" van Amersfoort naar Amsterdam, met het Kerkpad en de huidige Burg. Grothstraat, vormt op dat moment evenwel het belangrijkste bebouwingslint van Soest. De functie van deze weg is overgenomen door de grotendeels parallel aan het Kerkpad gesitueerde weg die in 1816 als Rijksstraatweg is aangewezen. Deze is rond 1850 nog goeddeels vrij van bebouwing. Reeds in de middeleeuwen was er op De Eng een molen gesitueerd, op de hoek van de (huidige) Molenstraat en de Molenweg. Deze is in de 18e eeuw vervangen door de in 1930 gesloopte stellingkorenmolen "De Windhond". Er is een stichting actief om herbouw van "De Windhond" te bewerkstelligen. Aan de Kerkstraat bevond zich ooit de molen "De Vlijt". Deze molen is in 1951 verwijderd.

Het bebouwingsbeeld is op de kaart van rond 1900 nauwelijks gewijzigd, al zijn de linten wat verder opgevuld. De route aan de westzijde van De Eng heeft nu een wat formeler karakter gekregen. Deze "Weg achter den Engh" (de huidige Beetzlaan, Beukenlaan, Nieuweweg, Parklaan en Eikenlaan) vormde de postweg naar Hilversum. Tevens is er een weg dwars over De Eng gerealiseerd (de huidige Molenstraat). Daarnaast valt de toevoeging van de spoorlijn op. Deze volgt eveneens de flank van De Eng en is deels ingegraven. De spoorlijn voert ook op dit moment nog onopvallend langs de achterkanten van de bebouwing, waarmee sprake is van een informeel en groen karakter.

Ook de situatie van rond 1950 borduurt voort op het aanwezige patroon. Er komen steeds meer verharde wegen op De Eng, waaraan ook bebouwing wordt gerealiseerd. Het gaat daarbij, naast bebouwing aan de Molenstraat, vooral om bebouwing aan de noordkant van De Eng. Zo zijn in de jaren 20 aan de Beetzlaan woningen gebouwd door woningbouwvereniging "Goed Wonen". Daarnaast hebben ontwikkelingen in Soest-Zuid plaats.

Het kaartbeeld van nu geeft een heel ander Soest weer. Het deel van De Eng ten noordwesten van de Molenstraat is grotendeels bebouwd. Ter plaatse van de diep uitgeslepen "Kerksholleweg" is de Dalweg "door" De Eng aangelegd. Tevens is de Koningsweg, als een nieuwe westelijke randweg aangelegd, in samenhang met grootschalige uitbreidingen, zoals Smitsveen, Klaarwater, Overhees en Soesterveen. Ook ten noorden van De Eng, in Soestdijk, heeft een woonuitbreiding plaats gehad. Het zuidoostelijk deel van De Eng is grotendeels vrij van bebouwing gebleven, maar de randen ervan zijn sterk verdicht.

Een deel van de oorspronkelijke bebouwing is daarbij vervangen door nieuwe invullingen en wat roy- alere woningen.

Beschermd dorpsgezicht

De Eng is als beschermd dorpsgezicht aangewezen.

Daaraan ligt de volgende motivering ten grondslag: "Het betreft hier het belangrijkste restant van de Soester Eng. Dit nagenoeg onbebouwde gebied bezit nog het agrarische karakter en is van grote cultuurhistorische betekenis voor de identiteit van Soest. De verkaveling dateert uit de vroege middeleeuwen.

Het restant van de Soester Eng, als hoger gelegen open bouwland doorsneden door enige landelijke wegen met het Engenbergje als hoogste punt, bezit naast haar eigen cultuurhistorische waarden nog een aantal waardevolle relaties met de omgeving.

Genoemd in dit verband wordt het zicht vanaf De Eng op de kerktoren, de relatie tussen de Enggrond en Soest-Zuid en die tussen het Engenbergje en de Lazarusberg."

Monumenten

In het kader van het Monumenten-inventarisatieproject (MIP) heeft een inventarisatie van de cultuurhistorisch waardevolle elementen plaats gehad. Daarbij zijn panden aangewezen vanwege typerende en gave bouwvormen en vanwege hun waarde in de omgeving. Daarmee gaat het om panden die van waarde zijn voor de nederzettingsgeschiedenis van Soest. In het onderhavige gebied komt met name aan de Burg, Grothestraat, Koninginnelaan en Beetzlaan dergelijke bebouwing voor (zie kaart 3).

Aan de Burg, Grothestraat gaat het om een grote variëteit aan waardevolle panden: enkele villa's en herenhuizen met twee hoge bouwlagen (zoals "De buitenplaats" en "Zomerlust"), een koetshuis in châlêt-stijl, een beeldbepalend ensemble van burgerwoningen met één laag en een mansarde- of schildkap en een boerenwoonhuis, eveneens met één laag en een riet-/pannendak. Opmerkelijk is voorts de voormalige naaldvakschool, die mede door koningin Emma werd gefinancierd ("Anna Paulownahuis").

Aan de Koninginnelaan betreft het een villa en vier woon-/winkelpanden, waarvan een tweetal dubbele panden met invloeden van de Amsterdamse School.

Aan de Beetzlaan bevindt zich een markant boerenwoonhuisje en een woonhuis met een rijk gedetailleerde topgevel. Het meest in het oog springend is het woningbouwproject van woningbouwvereniging "Goed wonen", uit 1923. Aan weerszijden van de weg zijn vijf blokjes met elk vier woningen gesitueerd. Er is sprake van een verspringende rooilijn en diepe voortuinen. De panden hebben oorspronkelijk één laag en een kap. In 1987 heeft een grondige renovatie plaats gehad, door Woningbouwvereniging "Soest", waarbij de eerste bouwlaag is uitgebreid. Tevens is toen aan de straatzijde een nieuwe erfafscheiding van bielzen aangebracht. In samenhang met dit project is ook de iets noordelijk gesitueerde Willem-Alexanderschool van belang; een van de straat afgekeerd L-vormig gebouw met invloeden van de Amsterdamse School. De ruimtelijke "contramal" van deze school bevindt zich aan de noordzijde van de Beetzlaan. Op de hoek met de Mariastraat staat de voormalige Mariaschool, met een markante hoekpartij aan de straat. De beide scholen hebben één laag met een kap.





Aan de Beukenlaan en Nieuweweg betreft het een drietal voormalige boerderijen. Tevens is hier een markant vierkant herenhuis aanwezig. Aan het begin van de Parklaan is een markant dubbel woonhuis gesitueerd, op enige afstand tot de weg.

Aan de Soesterbergsestraat gaat het om een ensemble van (voormalige) winkelpanden.

Opvallend is dat de oorspronkelijke daggelderswoningen aan de Beukenlaan en Nieuweweg in dit verband niet als waardevol zijn bestempeld. Aan die straat bevindt zich tevens een landhuisje "De Klomp", met een rieten tentdak.

In de monumenteninventarisatie wordt tevens aandacht geschonken aan groenelementen. Op de opgenomen inventarisatie van waardevolle bomen door de Bomenstichting (1987) komt één monumentale boom voor in het onderhavige gebied. Het betreft een (destijds) 20 meter hoge *Fagus sylvatica* "Pendula", bij de koetsierswoning op het terrein van Burg. Grothestraat 53. De betreffende boom stamt uit 1860-1870.

Functies

De belangrijkste functie aan de flanken van De Eng is het wonen. Er zijn enkele concentraties van andere functies aanwezig. Aan de Burg. Grothestraat / Koninginnelaan en Kerkstraat / Soesterbergsestraat bevinden zich relatief veel publiekgerichte voorzieningen. Zij vormen aanloopstraten tot respectievelijk het kernwinkelgebied Van Weedestraat en het winkelcentrum Soest-Zuid. Het gaat hier om uiteenlopende vormen van detailhandel (kleding, bloemen, bakker e.d.), dienstverlening (reisbureau, makelaars, accountant) en bedrijvigheid (caravanstalling). Ook zijn er voorzieningen aanwezig die typerend zijn voor een ligging buiten het kernwinkelgebied, zoals antiekwinkels, een meubelzaakje en schoonheids- en kapsalons.

Opmerkelijk is de concentratie van vijf overwegend grootschalige autobedrijven aan de Kerkstraat. Ook aan de Burg. Grothestraat bevindt zich een tweetal garagebedrijven. Aan de Kerkstraat is enige grootschalige bedrijvigheid aanwezig, in de vorm van een bouwbedrijf en opslagruimten, met kantoren.





Aan de Koninginnelaan is sprake van een gevarieerd functiepatroon, met detailhandel (zoals enkele modezaken) en praktijkruimten. Tevens is er sprake van een kleine concentratie van horecagelegenheden: een cafébar, een bar-eetcafé en een koffiешop.

Langs de Nieuweweg en de Beukenlaan komen verspreid niet-woonfuncties voor. Het gaat veelal om bedrijven en speciaalzaken, die gericht zijn op doelbezoeken en in mindere mate op de (toevallige) passanten, zoals een tuinadviescentrum en automatiseringsbedrijf). De schaal van de functies varieert sterk, van kleinschalige voorzieningen aan huis, tot royale terreinen (zoals een bedrijfshal).

Ook hier zijn enkele garagebedrijven en een motoren/rijwielhandel gevestigd. Een opmerkelijk ruimtelijk element vormt het garagebedrijf op de hoek met de Dalweg. Diagonaal aan de andere zijde van het kruispunt bevindt zich, op ruime afstand tot de weg en verscholen achter opgaande beplanting, een sporthal.

Aan de Eikenlaan zijn slechts sporadisch andere functies aanwezig; twee kleinschalige bedrijfjes (een aannemersbedrijf en een autoschadebedrijf) en een praktijk-aan-huis. Aan de Beetzlaan betreft het kleinschalige bedrijfjes (autobedrijf, beveiligingsbedrijf), maatschappelijke voorzieningen (een basisschool en een peuterspeelzaal) en praktijk-aan-huis. De voormalige Mariaschool biedt onderdak aan diverse (medische) praktijkruimten. De Parklaan vormt een "pure" woonstraat.

Wegen en routes

De route langs de flank van De Eng heeft geen eenduidig of continu karakter. Het is vooral een samenstel van wegvakken met steeds een eigen verkeerskundige en ruimtelijke karakteristiek (zie kaart 5). Daarbij is het opmerkelijk dat de wegen van de flanken van De Eng geen logische voortzetting van elkaar vormen; de doorgaande richting wijkt veelal weg van De Eng. De Burg, Grothestraat en Kerkstraat zijn onderdelen van de doorgaande route door het dorp. Ook in de inrichting is om die reden een zekere nadruk op de verkeersfunctie gelegd, met vrijliggende fietspaden. De Soesterbergsestraat en de Koninginnelaan vormen ontsluitingswegen, op het niveau van het dorp.

Voor de Nieuweweg en de Beukenlaan geldt dat de verkeerskundige functie als westelijke noord-zuid-route (deels) is overgenomen door de Koningsweg. De onlangs uitgevoerde herinrichting van deze wegen was daar ook op gericht. Dat neemt niet weg dat de wegen nog steeds een intensief gebruik

hebben. Er is slechts één aansluiting van de Nieuweweg op de nabijgelegen wijk Smitsveen aanwezig, terwijl er ook slechts twee aansluitingen (exclusief de langzaam verkeerverbindingen) van de Beukenlaan naar Klaarwater zijn. De Dalweg vervult een belangrijke verkeersfunctie in oost-westrichting. De Beetzlaan en Eikenlaan hebben een lage verkeersintensiteit. De Parklaan is als doodlopende weg, met alleen woningen, uitgesproken rustig. Vanuit de Parklaan gaat een aantal fietspaden en onverharde wegen De Eng op. Ook de Eikenlaan kruist zo'n route naar De Eng (Kolonieweg-Verlengde Kolonieweg).



Openbaar gebied

Op diverse plaatsen is laanbeplanting aanwezig, al variëren het patroon en de grootte van de bomen sterk. Op kaart 6 is het voor het openbare groen in kaart gebracht, waarbij geen onderscheid gemaakt is naar grootte en soort.

Het zuidelijke deel van de Beetzlaan is een imposante laan, met volwassen laanbeplanting in de verharding. Ook de Burg. Grothestraat heeft laanbeplanting. Het westelijke deel heeft grote bomen in een regelmatig patroon, terwijl het oostelijke deel veelal middelgrote bomen heeft in een onregelmatig patroon. De bomen staan in de verharding, tussen en naast het parkeren. Aan de Kerkstraat en Soesterbergsestraat is sprake van middelgrote bomen in een regelmatig patroon, al is het op enkele plaatsen onderbroken. De bomen staan in de verharding, afgewisseld met parkeren. Aan de Nieuweweg komt deels tweezijdige laanbeplanting, met relatief dicht opeen staande bomen in een onverharde maar niet begroeide zone. Daarnaast zijn er delen met incidentele beplanting in een verharde zone en delen zonder beplanting. De Beukenlaan kent eveneens een deel met dubbele beplanting (in een verharde zone). De Koninginnelaan is voorzien van jonge aanplant, deels in een regelmatig patroon. De bomen staan er in de verharding; in het trottoir of naast het parkeren. Aan het westelijke deel van de Eikenlaan komt opgaande laanbeplanting voor, in een doorlopende groenstrook. Aan het oostelijke deel van de Eikenlaan komt geen beplanting voor in het openbare gebied. Dat geldt ook voor de gehele Parklaan. Vanaf de Parklaan, de Nieuweweg en de Beukenlaan kan plaatselijk de openheid en de markante hoogteverschillen van De Eng worden ervaren.





Er zijn voorts enkele bijzondere groene ruimtes aanwezig in het openbare gebied. Het betreft een aangename open ruimte (grasveld) met fruitbomen en een grote rode beuk aan het begin van de Parklaan. Een markante bomengroep is aanwezig ter plaatse van de aansluiting van de Hellingweg op de Beetzlaan. Iets zuidelijker is een tamelijk ongedifferentieerde ruimte (speelplaats) aanwezig. De doorsnijding door de Dalweg wordt ruim met groen begeleid. Het grasveld voor de appartementen ten noorden van de rotonde in de Burg. Grothestraat creëert ruimte voor dit grote complex. Voorts zijn er enkele incidentele beeldbepalende bomen aanwezig, op de drie rotondes en de rode beuk bij het busstation aan de Nieuwstraat.

Het groene karakter van het openbare gebied wordt mede bepaald door groenvoorzieningen op de aangrenzende privé-terreinen en voortuinen. Met name aan de Burg. Grothestraat zijn royale tuinen aanwezig.

Anderzijds staan in delen van de Soesterbergsestraat de panden direct aan de straat, waarmee ter plaatse een stenig beeld bestaat.

Bestemmingsplannen

De in de ter plaatse vigerende bestemmingsplan geboden mogelijkheden zijn in dit verband relevant; het vormt een belangrijk vertrekpunt voor de ruimtelijke uitwerkingen van het voorliggende beeldkwaliteitplan. Binnen het gebied van de flanken van De Eng zijn diverse bestemmingsplannen van kracht, zoals Soestdijk 1997, Parklaan, Soest-Zuid etc. Het betreft over het algemeen conserverende bestemmingsplannen. Dat kan mogelijk conflicten opleveren met gewenste ontwikkelingen uit het voorliggende beeldkwaliteitplan.

Anderzijds zijn de bestemmingsplannen Soestdijk en Soest-Zuid meer flexibel van aard, waarmee ook sprake kan zijn van te ruime mogelijkheden.

4 Analyse

De bebouwing aan de flanken van De Eng is over het algemeen gevarieerd in grootte en stijl. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat het voornamelijk gaat om individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen met een kap. De kaprichting is niet eenduidig in het gebied. Van oudsher is de kaprichting vooral haaks op de weg, terwijl de latere toevoegingen ook kappen in de langsrichting hebben. Het betreft veelal (half-) vrijstaande woningen, incidenteel zijn aaneengebouwde woningen of appartementen aanwezig. In beperkte mate is complexmatige bebouwing aanwezig, zoals het markante woningbouwproject aan de Beetzlaan. Ook aan de Eikenlaan, Parklaan, Beukenlaan en Nieuweweg komt enige seriematige bouw voor. Daarnaast zijn nog enkele oorspronkelijke villa's, voormalige boerderijen en woonhuizen aanwezig. Het oorspronkelijke patroon is weliswaar in de loop van de tijd sterk verdicht, maar het is nog goeddeels in tact (zie kaart 7).

Daarbij is het oorspronkelijke bebouwingspatroon op enkele onderdelen aangetast. In het kader van dit beeldkwaliteitplan wordt gezien waar, bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering mogelijk is van de ruimtelijke kwaliteiten. In de loop van de tijd is een aantal beeldbepalende panden verwijderd. Zo heeft enige tijd geleden het imposante Oranje-hotel aan de Burg. Grothestraat plaats gemaakt voor een viertal urban villa's ("Oranjehof"). Ook aan de noordzijde van de Burg. Grothestraat hebben enkele grootschalige nieuwbouwinitiatieven het ruimtelijke beeld veranderd. De wijk Klaarwater raakt direct aan de Beukenlaan, waarbij het oorspronkelijke bebouwingspatroon plaats heeft gemaakt voor een rafelige rand van de nieuwbouwwijk. De nieuwe invulling van het Chalonhof reikt eveneens tot de Beukenlaan. De wijk Smitsveen ten westen van de Nieuweweg is dicht op de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg geplaatst. De eenvormige en hoge bebouwing levert een wonderlijk contrast op met het gevarieerde en kleinschalige milieu van de Nieuweweg.



Dat geldt, in mindere mate, ook voor de gestapelde bebouwing aan Heetakker wat contrasteert met de bebouwing aan de Beukenlaan. Tevens heeft een grootschalige doorsnijding plaats, in de vorm van de Dalweg. Het profiel en de ruimtelijke uitstraling van die weg heeft geen relatie met het oorspronkelijke dorpsmilieu van de Nieuweweg en Beukenlaan. Dat manifesteert zich ook op het kruispunt, met de relatief grootschalige bebouwing. Voor twee van de andere hoeken zijn inmiddels plannen voor een intensivering van de bebouwing in voorbereiding.





Vooral vanaf de Nieuweweg en de Parklaan en in mindere mate vanaf de Beukenlaan zijn er incidenteel prachtige doorzichten op de openheid van De Eng mogelijk. Het zicht op De Eng is evenwel in sterke mate "geprivatiseerd": de aangrenzende woningen hebben vrij zicht op De Eng, terwijl de tussenruimten tussen bebouwing zijn dichtgezet met bijgebouwen en schuttingen waardoor vanaf het openbare gebied nauwelijks visueel contact met De Eng wordt gegund.

Uit de inventarisatie van het plangebied, zoals ook beschreven in het vorige hoofdstuk, komt naar voren dat gezocht is naar overeenkomsten, maar dat er vooral verscheidenheid is aangetroffen. Het onderzochte gebied heeft een eenduidige landschappelijke setting als flank van De Eng, maar dat heeft niet geleid tot een ruimtelijke of functionele continuïteit. Het is veeleer een verzameling van afzonderlijke deelgebieden met een eigen karakteristiek en ook een eigen dynamiek. Dat vormt het vertrekpunt voor het onderhavige beeldkwaliteitplan.

Daarbij zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden (zie kaart 8):

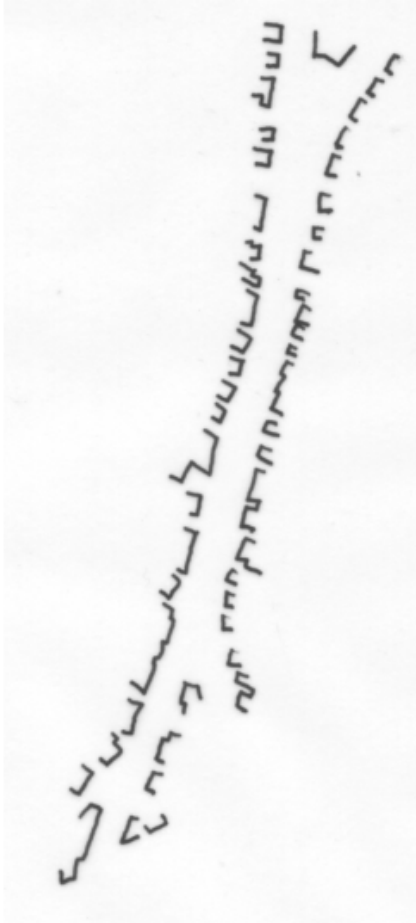
1. Kerkstraat en Soesterbergsestraat;
2. Eikenlaan;
3. Parklaan;
4. Nieuweweg;
5. Beukenlaan-zuid;
6. Beukenlaan-noord;
7. Beetzlaan en hoek Nieuwstraat;
8. Koninginnelaan;
9. Burgemeester Grothestraat.

In het volgende hoofdstuk worden deze deelgebieden kort getypeerd. Daarna worden de (te verwachten) ontwikkelingen en het ruimtelijke beleid beschreven. Vervolgens wordt de ruimtelijke opgave geformuleerd. Het betreft gebieden met een interne samenhang en met naar verwachting een eensluidende opgave voor de nabije toekomst. Deze wordt beschreven, alsmede de essentie van de bebouwingstypologie en de typologie van de openbare ruimte die bijdragen aan de instandhouding of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij hoeft het na te streven kwaliteitsniveau niet in elk deelgebied hetzelfde te zijn. Sommige delen nodigen uit tot een extra inspanning, terwijl in andere gevallen volstaan kan worden met het basiskwaliteitsniveau van zorg en aandacht. De samenhang binnen de deelgebieden wordt bepaald door de voor dat deelgebied geformuleerde stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Deze kenmerken dienen bij nieuwe invullingen of aanpassingen aan de inrichting van de openbare ruimte gerespecteerd worden.

5 Deelgebieden

5.1 Kerkstraat en Soesterbergsestraat



Beschrijving

Dit gedeelte van de ring om De Eng bestaat uit twee relatief drukke verkeerswegen, die daar ook de sporen van dragen. Het 20 tot 50 meter brede profiel is nagenoeg geheel verhard. De bomen staan in plantgaten in de wegbermen waarop ook geparkeerd wordt. De bebouwing is zeer gevarieerd. Het authentieke vrijstaande huis op smalle (15-25m) en diepe kavels komt nog veelvuldig voor maar het straatbeeld wordt toch vooral beheerst door grootschaliger ontwikkelingen met een dubbele of driedubbele perceelsbreedte en een horizontale gevelopbouw in drie bouwlagen. Kenmerkend is dat de spoorlijn tamelijk argeloos langs de achterkanten van de bebouwing loopt. Er wordt zowel gewoond als gewerkt in het gebied. Verspreid zijn er winkels, horeca, praktijkruimten en bedrijfjes te vinden. Garagebedrijven, een bouwbedrijf en kantoren drukken een duidelijk stempel op het zuidelijke gedeelte van de Kerkstraat.

Ontwikkelingen

In de toekomst zullen terreinen vrijkomen van bedrijven die beëindigd of verplaatst worden. Een recent voorbeeld betreft de nieuwbouw met 16 appartementen (villa Van Hensbroeck en villa De Amstelaer). Incidenteel zullen zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met verschuivingen in de voorzieningsstructuur, de verplaatsing van kleinere bedrijfjes of door vervanging van een of meer oude woningen. Een substantiële vermindering van de verkeersdruk is niet te verwachten.

Ruimtelijk beleid

De oorspronkelijke schaal en inrichting van dit deelgebied is nauwelijks meer herkenbaar. Dat houdt verband met het gevoerde beleid om het voormalige rijkswegtracé te transformeren tot een stedelijker omgeving, behorend bij de grootstedse plannen voor de gemeente ten tijde van de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966). Dat is ook als zodanig in de bestemmingsplannen vastgelegd. Thans bestaat de wens om nadrukkelijker dan voorheen het dorps karakter aan de hoofdweg te respecteren en de relatie met het omliggende landschap in stand te laten of te herstellen. Daarbij wordt op basis van de notitie 'De spoorzone op de rails' (mei 2003) bouwmogelijkheden aan de kant van de spoorlijn geboden. Dat is bijvoorbeeld reeds het geval met de bouw van een appartementengebouw aan de Kerkstraat. De ontwikkelingen aan het spoor dienen zich evenwel te beperken tot markante raakpunten vanuit de bestaande structuur met De Eng, aan bestaande doorgangen.



Ruimtelijke opgave

- De openbare ruimte in het gebied heeft een overheersend verkeerskundig karakter. Er is een begin gemaakt met het herstel van de laanbeplanting die vroeger het straatbeeld van de gemeente uitmaakte.
- Aan de toename van het autoverkeer en aan de wens om het fietsverkeer zo veilig en comfortabel mogelijk af te wikkelen valt in dit kader niets af te doen. Ruimte voor herinrichting kan vooral gevonden worden door de maatvoering voor het autoverkeer tot het minimale te beperken (wat ook de snelheid zal reduceren) en door bij herontwikkeling te proberen het parkeren van de straat te halen. Doorgaande onverharde plantstroken van 2 tot 3 meter breed geven de beste kans om de karakteristieke laanbeplanting (bij voorkeur met zomereiken) te herstellen.
- De aanliggende bebouwing ontleent van oorsprong zijn dorps karakter aan de perceelsgewijze individuele ontwikkeling, aan het ontbreken van een harde rooilijn en de veelvuldig voorkomende perceelsbreedte van 15 à 25m. De architectuur onderstreept dat individuele karakter door een veelkleurig palet aan bouwstijlen, materiaalgebruik en kleuren.
- Een bijzonder stedenbouwkundig kenmerk is altijd geweest dat tussen de bebouwing door een relatie voelbaar bleef tussen de weg en het spoor en De Eng aan de ene kant en het aflopende reliëf aan de andere kant. Bij verdichting en schaalvergroting gaat die relatie gemakkelijk verloren. Een herstel van het oorspronkelijke dorpsbeeld is niet meer mogelijk, daarvoor is er te veel veranderd in de omstandigheden en economische condities. Het is wel mogelijk om het contrast minder ingrijpend te maken door een andere bouwwijze en door aandacht te geven aan de landschappelijke gegevens.
- De perceelsbreedte mag maximaal het dubbele van het origineel zijn (met een maximum van 40 meter), met een ontwikkeling en oriëntatie van de bebouwing in de diepte van het kavel zodat het doorzicht naar achteren behouden blijft.
- De situering van gebouwen is evenwijdig aan de kavelrichting, met een oriëntatie op de straat. Slechts aan bestaande doorgangen naar De Eng zijn ook bouwmogelijkheden met een voorkant aan en een oriëntatie op De Eng toegelaten.
- De architectonische uitdrukking kan per kavel individueel zijn maar de afmetingen moeten wel op de belendingen zijn afgestemd.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

Aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein
hoofdvorm	geleed naar de oorspronkelijke perceelsbreedte
aan- en uitbouwen	ondergeschikt of in hoofdgebouw
dakvorm	--
gevels	straatgericht en individueel
detaillering	--
kleur	--

materiaal
open(bare) ruimte

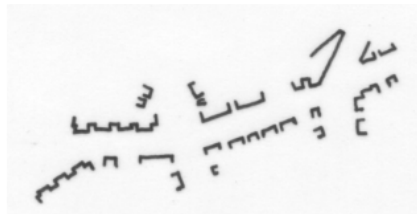
--
parkeren naar eigen terrein versterken laanprofiel

5.2 Eikenlaan

Beschrijving

De Eikenlaan is een oost-west lopende verbinding tussen de Birkstraat en station Soest-zuid. Het is vooral een woonstraat, met een praktijk-aan-huis en twee kleinschalige bedrijven. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee lagen met een kap, aaneengebouwd en geschakeld aan de noordkant van de straat en gevarieerd vrijstaand of aaneengebouwd aan de zuidzijde. De nokrichting is bij de vrijstaande bebouwing doorgaans haaks op de weg, overige woningen zijn gedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg.

Het straatbeeld wordt bepaald door voortuinen, groenstroken en gedeeltelijke laanbeplanting. Op de kruising met de Kolonieweg is er een relatie met deze oude verbindingroute over De Eng. Deze is achter bosschages verscholen, ook van de spoorbaan is weinig meer zichtbaar dan het groene talud.



Ontwikkelingen

Dit deelgebied ligt enigszins afzijdig ten opzichte van ontwikkelingen rondom het station en het winkelcentrum Soest-Zuid. Op grond daarvan zijn hier geen ingrijpende veranderingen te verwachten. Ook de (bouwkundige) kwaliteit geeft daar geen aanleiding toe. Perceelsgewijs zijn aanpassingen en uitbreidingen mogelijk, wellicht bij de aanwezige bedrijfsruimten door verplaatsing of wijziging van de functie.

Ruimtelijk beleid

De Eikenlaan maakt deel uit van het historisch wegenpatroon van Soest. Er zijn nog vooroorlogse woningen aanwezig die dat voelbaar maken. Dat is cultuurhistorisch van belang. De straat is nadien aangevuld met eengezinswoningen in een vriendelijke woonsfeer en een verzorgd straatbeeld. Die woonkwaliteit staat bij het ruimtelijke beleid voorop.



Ruimtelijke opgave

- Het groene profiel van de Eikenlaan wordt versterkt door het aanvullen van de laanbeplanting in het oostelijke gedeelte.
- Het is van belang de voortuinen open te houden en terughoudend om te gaan met erfscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn.
- Behoud van de bouwkundige kenmerken van de vooroorlogse bebouwing ondersteunt de cultuur-historische herkenbaarheid.

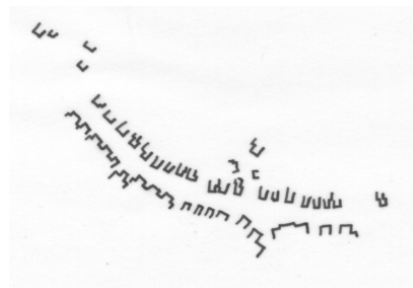
Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	--
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	behoud bouwkundige kenmerken
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	open groene tuinen aanvullen laanbeplanting

5.3 Parklaan

Beschrijving

De Parklaan was een vervolg van de Eikenlaan tot de Nieuweweg maar loopt nu aan de zuidzijde dood op het spoor. Ook overigens ligt de laan geheel los van de (doorgaande) wegenstructuur zodat sprake is van een zeer rustige woonomgeving. Het straatprofiel bestaat uit een sobere wegverharding zonder laanbomen maar maakt niettemin een groene indruk door de royale groene tuinen aan weerszijden. Aan de noordzijde loopt de laan uit in een open groene ruimte met bomen aan de Nieuweweg.



Aan de kant van De Eng bestaat de bebouwing uit overwegende oudere vrijstaande woningen met een lage dakvoet en een kap met de nok meestal haaks op de weg. Aan de zuidzijde staat ook seriematige woningbouw van recenter datum met twee bouwlagen en een zadeldak evenwijdig aan de weg. Er wordt uitsluitend gewoond. Op het huisnummer 20 zijn nog de restanten van een voormalig garagebedrijf met benzineverkoopspunt aanwezig. De vervallen staat doet afbreuk aan het straatbeeld.

Ontwikkelingen

Behalve perceelsgewijze aanpassingen en uitbreidingen zijn aan de straat geen ontwikkelingen te verwachten anders dan een opknappbeurt voor het perceel nummer 20, waar het herstel van de woonfunctie in de rede ligt.

Ruimtelijk beleid

De Parklaan zelf ligt zozeer in de luwte, dat het als openbare ruimte voor Soest nauwelijks betekenis heeft, ook niet als doorgaand fiets of wandelpad. Er zijn wel twee doorsteken naar De Eng die over een bijzonder schilderachtig pad tussen de akkers naar de Buntsholleweg leiden. De betekenis is vooral van cultuurhistorische en landschappelijke aard en verdient in dat opzicht bescherming evenals de unieke woonomgeving.

Ruimtelijke opgave

- De weg vertoont in vormgeving nog enigszins zijn herkomst als landweg over de voet van De Eng. Dit karakter kan versterkt worden door trottoirbanden te vervangen door molgoten met aangestrate voetpaden in gebakken klinkers.
- Bij de aansluiting op de Nieuweweg loopt de laan wat verloren de ruimte in. Door het toepassen van een eenvoudige haag (veldesdoorn) wordt de continuïteit van het wegprofiel verbeterd.
- De bebouwing is weliswaar sterk gevarieerd naar uiterlijk en ouderdom maar sluit door zijn kleinschaligheid en vele details goed bij zijn omgeving aan. Deze zorgvuldigheid dient bij wijzigingen zoals aan- en bijbouwen te worden vastgehouden.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

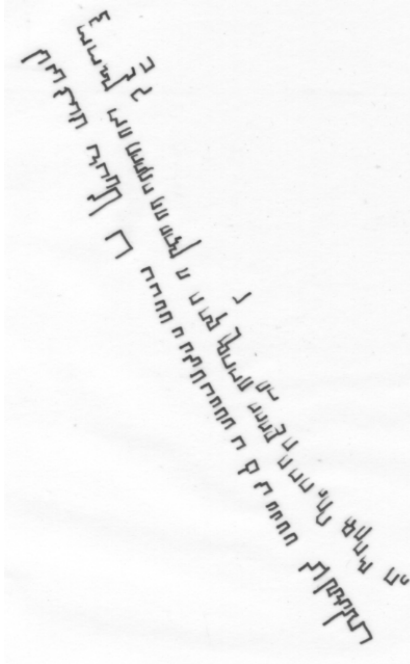
aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	kleinschalig
aan- en uitbouwen	ondersgeschikt, achter de voorgevel
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	ambachtelijk
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	herstel landwegkarakter nabij aansluiting Nieuweweg: hagen

5.4 Nieuweweg



Beschrijving

De nieuweweg is als onderdeel van de oorspronkelijke lintbebouwing rondom de Eng nog steeds prominent in het straatbeeld van Soest aanwezig. Aan de westzijde weliswaar tegen het decor van de middelhoge flats van Smitsveen maar aan de oostzijde in zijn oorspronkelijke ligging tegen De Eng. Daar zijn soms prachtige doorzichten mogelijk. Smitsveen is nagenoeg onbereikbaar vanaf de nieuwe weg.



De weg zelf is enige jaren geleden gereconstrueerd maar dat kon, gezien de verkeerskundige functie van de weg, de stenige inrichting niet wegnemen. De eveneens jaren geleden aangeplante beuken hebben het in deze plantomstandigheden zichtbaar moeilijk om goed uit te groeien.

De aanliggende bebouwing onderstreept het karakter van een dorps lint. Veel vrijstaande en halfvrijstaande huizen, al of niet met bedrijfsgebouwen, met een lage gootlijn en de kap loodrecht op de weg. De ten opzichte van elkaar verspringende topgevels leveren een karakteristiek beeld op. De geschiedenis van het lint is afleesbaar, uit alle perioden komt bebouwing voor met de nadruk op relatief kleine woningen.



De woonfunctie wordt op onregelmatige wijze onderbroken door allerlei bedrijfsactiviteiten: sinds lang ter plaatse gevestigd activiteiten, aangevuld met nieuwe kleinschalige initiatieven.

Ontwikkelingen

De bebouwing en de perceelsgrootte aan de Nieuweweg lenen zich doorgaans uitstekend voor combinaties van wonen en werken of voorzieningen. Wijzigingen in functie en veranderingen in de bebouwing zijn perceelsgewijs te verwachten.



Ruimtelijk beleid

Het behoud van de authentieke maar tegelijkertijd springlevende lintbebouwing dient bij het ruimtelijk beleid voorop te staan. Hoewel natuurlijk allereerst het bestemmingsplan de toekomstige mogelijkheden regelt is er ook in ruimtelijk visueel opzicht een eind aan de groei in zicht. Bij verdere verdichting dreigt het karakter verloren te gaan. Niet alleen wat de bebouwing betreft, ook het landschappelijk kader staat onder druk. Het doorzicht naar De Eng, doorgaans over particulier terrein, wordt gaandeweg afgesloten door bebouwing, schuttingen en hagen. Ook de verbindingen met Smitsveen worden gestimuleerd.

Ruimtelijke opgave

- De openbare ruimte moet op een beperkt oppervlak aan veel verkeerskundige functies voldoen. Laanbeplanting, hoewel gewenst, komt op het ogenblik moeizaam van de grond. Er is geen ruimte voor een doorgaande plantstrook en de huidige soortkeus redt het nauwelijks bij deze omstandigheden. Een langzame transformatie naar een andere plantwijze en soortkeus kan voor de toekomst een oplossing brengen.
- Bebouwing op de doorgaans diepe percelen, en uitbreiding daarvan dient in de diepte van het terrein te geschieden zodat de relatie met De Eng zichtbaar en voelbaar blijft. De loketcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken moeten op dit punt plaatselijk aangescherpt worden, met name aan de bestaande en nieuwe paden naar De Eng.
- Splitsing of samenvoeging van percelen ten behoeve van nieuwbouw van woningen is vanwege het karakter van de lintbebouwing en de relatie met De Eng niet gewenst.
- Een actief (grond-)beleid zal De Eng sterker op het dorp betrekken. Functioneel kan een doorzicht met een fiets- voetverbinding bijdragen aan de woonomgeving. Dat geldt ook aan de andere zijde waar de verbindingen met Smitsveen worden toegevoegd.
- Woonhuizen en andere gebouwen dragen bij aan het oorspronkelijke karakter door een eenvoudige, rechthoekige en langwerpige hoofdvorm. Daarbij wordt de kap loodrecht op de weg geplaatst of evenwijdig aan de kavelrichting, gecombineerd met een topgevel (geen wolfseinden), lichte of aardkleuren van de bouwmaterialen en een ambachtelijke detaillering.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

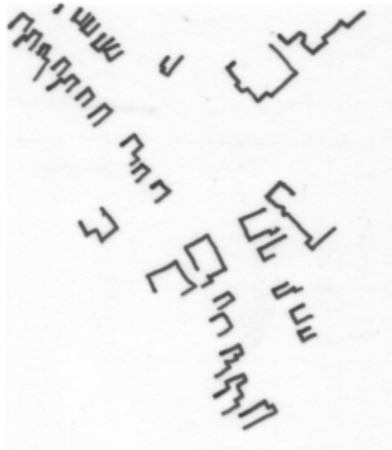
aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig geen samenvoegingen
aan- en uitbouwen	ondergeschikt en in de diepte van het perceel
dakvorm	kap haaks op de weg
gevels	topgevels aan de weg
detaillering	ambachtelijk
kleur	lichte of aardkleuren
materiaal	--
open(bare) ruimte	laanprofiel versterken behoud en herstel van de relatie met De Eng versterken relatie met Smitsveen

5.5 Beukenlaan-zuid



Beschrijving

Dit deelgebied betreft de directe omgeving van de kruising Beukenlaan-Dalweg, sinds enige tijd vormgegeven als een kloekke rotonde. Aan de rotonde zelf staat een groot garagebedrijf.



Aan de Beukenlaan-zuid staat kleinschalige bebouwing, terwijl de Dalweg wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing met meest een verzorgende of publieke functie.

Ontwikkelingen

Er zijn bouwaanvragen bekend voor twee hoekpunten van de rotonde waarbij een tendens tot schaalvergroting direct aan de rotonde zichtbaar is.

Ruimtelijk beleid

Op deze kruising van een oude en een nieuwe weg doet zich de confrontatie voor van het oude en het nieuwe Soest. Uiteraard levert deze locatie aantrekkelijke mogelijkheden op voor centrale functies. Het streven zal er op gericht zijn oud en nieuw met elkaar te verzoenen door stedenbouwkundige plannen die een goede overgang weten te bereiken.

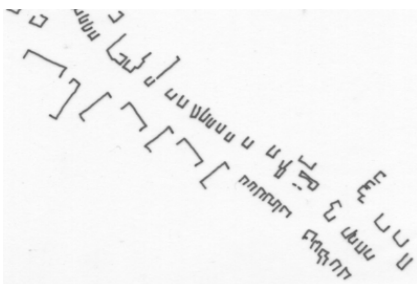
Ruimtelijke opgave

- Ruimtelijke accenten tot vier bouwlagen rondom de rotonde zijn mogelijk, met een overgang naar de kleinschaliger omgeving, door met niet meer dan twee bouwlagen te eindigen.
- Overigens is bebouwing direct aan de rotonde niet aan alle zijden vanzelfsprekend. De noordoostzijde van de rotonde wordt in het groen gehouden waardoor het ruime profiel van de Dalweg aan die kant doorloopt. Nieuwbouw aan deze zijde wordt op enige afstand tot de rotonde geplaatst.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect	aanbeveling
plaatsing	aan noordoostzijde: afstand houden aan de overige zijden: direct aan de rotonde
hoofdvorm	ruimtelijk accent aan de Dalweg overgang naar kleinschalig karakter van de Beukenlaan
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	--
gevels	--
detaillering	zorgvuldig
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	behoud groene karakteristiek aan noordoostzijde

5.6 Beukenlaan noord



beschrijving

Het noordelijk gedeelte van de Beukenlaan loopt van sporthal Beukendal tot de Laanstraat. Aan de westzijde begrensd door de wijk Klarwater, die gedeeltelijk tot aan de Beukenlaan is doorgetrokken en aan de oostzijde, bij de aansluiting op de Beetzlaan, door de frontbebouwing van de Chalonhof. Daarmee is het oorspronkelijk bebouwingslint alleen voor en na de kruising met de Verlengde Talmalaan aan twee kanten aanwezig. Tussen het benzinstation en de Chalonhof is de relatie met de Eng nog duidelijk voelbaar. De oorspronkelijke bebouwing bestaat veelal uit kleine vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één bouwlaag met een forse kap haaks op de weg. De nieuwbouw van eengezinswoningen en appartementen kent twee lagen met een kap evenwijdig aan de weg. De woonfunctie overheerst, er zijn wat kleine winkels en bedrijven, een benzinstation met wasplaats is op de hoek van de verlengde Talmalaan prominent aanwezig.

ontwikkelingen

Dit gebied lag en ligt veel sterker onder druk van de verstedelijking dan de Nieuweweg. Door de al gemaakte inbreuken zal de verleiding groot zijn om die ontwikkeling voort te zetten. Ook kunnen terreinen

vrijkomen bij bedrijfsbeëindiging. Voorts zal het gaan om gebruikelijke veranderingen en uitbreidingen bij bestaande woningen.

ruimtelijk beleid

De stedelijke ontwikkelingen aan en rond de Beukenlaan hebben een grote invloed op het ruimtelijk beeld. Klarwater, de Chalonhof maar ook de gestapelde bebouwing aan de Heetakker en het benzine-station maken het handhaven of herstellen van de karakteristieke lintbebouwing als geheel tot een illusie. Toch verdienen de nog bestaande elementen bescherming. Met name aan de oostzijde, waar het reliëf van de Eng, oplopend naar de Soesterengweg met de modelboerderij een van de schilderachtigste plekken van Soest oplevert.

ruimtelijke opgave

- Voor het handhaven en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van de oorspronkelijke lintbebouwing en de relatie met de Eng kunnen uiteraard de aanbevelingen voor de Nieuweweg overgenomen worden. Een aanvulling is echter op zijn plaats. Omdat de oorspronkelijke situatie al aanzienlijk is aangetast is het riskant uitsluitend van aanbevelingen uit te gaan.
- Een actief (grond-)beleid kan bijdragen aan het betrekken van de Eng in de belevingswereld van het dorp. Het Rinke Tolmanpad tussen de Kolonieweg en de Parklaan is daarvan een prachtig voorbeeld. Ook functioneel kan een doorzicht met fiets- voetverbinding bijdragen aan de woon-omgeving.
- Voor de bebouwing aan de oostzijde, globaal tussen de Verlengde Talmalaan en de Chalonhof (zie kaart 7) geldt in versterkte mate wat daarvoor aan de Nieuweweg is aangegeven: een eenvoudige langwerpige hoofdvorm loodrecht op de weg. Aan- en bijgebouwen in de diepte van het perceel, zodat het doorzicht behouden blijft.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig
aan- en uitbouwen	ondergeschikt en in de diepte van het perceel
dakvorm	kap haaks op de weg
gevels	topgevels aan de weg
detaillering	ambachtelijk
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	laanprofiel versterken behoud en herstel van de relatie met De Eng

5.7 Beetzlaan en hoek Nieuwstraat





beschrijving

De Beetzlaan is een informele verbinding tussen de Beukenlaan en de Koninginnelaan, die over het laatste gedeelte samenloopt met de Nieuwstraat. Het is vooral een woonstraat met enkele voorzieningen en kleinere bedrijven. Aan de kop bij de Nieuwstraat is tegenover de voormalige Mariaschool een busstation ingericht. De bebouwing bestaat voornamelijk uit bescheiden vrijstaande of dubbele woningen in een of twee lagen met een kap. Bijzonder is het volkswoningbouwcomplex tussen de Koekoekweg en de Schrikslaan, de Willem-Alexanderschool op de kruising met de Nachtegaalweg en de eerder genoemde Mariaschool. Twee woonhuizen hebben monumentale waarde. Er is geen doorgaande laanbeplanting, het zuidelijk deel is daarvan beter voorzien dan het noordelijke. Bij de kruising met de Hellingweg staan volwassen bomen, bij het busstation staat een monumentale rode beuk.

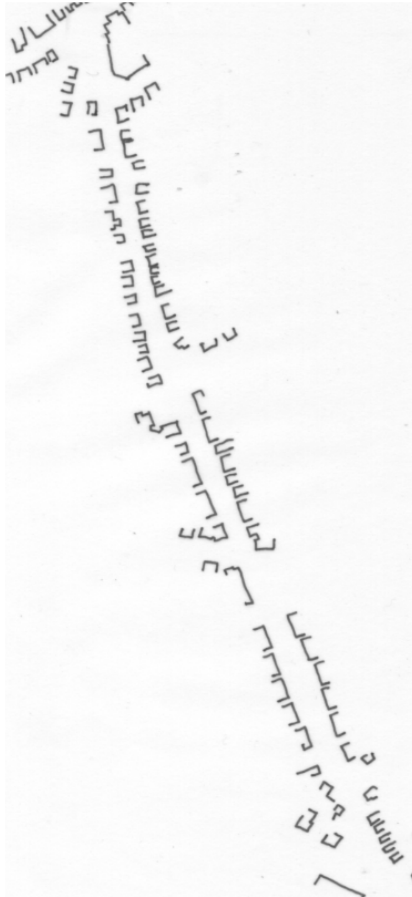
ontwikkelingen

Het is een relatief rustige woonstraat waar de veranderingen zich vooral per perceel zullen afspelen. Oudere woningen behoeven onderhoud en aanpassing, soms zal een locatie opnieuw worden ingevuld. Veranderingen die verder gaan dan het bestemmingsplan toelaat zullen zorgvuldig worden begeleid om de kwaliteit van de woonomgeving te behouden.

ruimtelijk beleid

Ook in een omgeving waar zich relatief weinig veranderingen voordoen is zorg nodig. Slijtage in de gebouwde omgeving gaat langzaam en onopgemerkt. Een voorbeeld is de op zich voorbeeldige renovatie van het volkswoningbouwcomplex van "Goed wonen". Het ophalen van de voorgevels in mangankleurige baksteen en het toepassen van oude spoorbielzen voor de erfafscheidingen past geheel in het tijdsbeeld van de jaren tachtig van de vorige eeuw maar de sfeer van de oude tuindorpverkaveling is daarmee wel voor een deel verdwenen. Ook de aanleg van het busstation is ongetwijfeld eens noodzakelijk gevonden maar de subtiele gevorkte splitsing van wegen, die kenmerkend is voor een dorpse verkaveling is daarmee geweld aangedaan.





ruimtelijke opgave

- Dorps onderhoud van bebouwing en openbare weg op plaatsen waar dat van toepassing is kan in belangrijke mate bijdragen aan het evenwicht tussen oud en nieuw in Soest. De openbare ruimte moet uiteraard gewoon onderhouden worden maar ook af en toe opnieuw onder de loep genomen om te zien of het niet al te veel een optelsom geworden is van allerlei wensen. Beplanting moet vervangen of aangevuld worden. De straatinrichting aangepast aan verkeersveilig gedrag met behoud van dorpse kenmerken.
- Ook bij verandering of vervanging van bouwwerken dient zoveel mogelijk bij de oorspronkelijke dorpse kenmerken te worden aangesloten. Met uitzondering van de planmatige woningbouw staat de bebouwing niet strak in het gelid, de subtiel verspringende rooilijn draagt bij aan een dorps straatprofiel. Vrijstaande woningen hebben een lage dakgoot aan de zijkant en een topgevel met zadeldak of mansardekap haaks op de weg. Aangebouwde woningen in één of twee bouwlagen zijn afgedekt met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Het materiaal- en kleurgebruik is ambachtelijk: metselwerk en hout. Zorgvuldige maar niet overdadige detaillering met overstekken, dakveren enzovoort

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	lage dakvoet
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	vrijstaande woningen: haaks op de weg
gevels	--
detaillering	zorgvuldig, met dorpse kenmerken
kleur	--
materiaal	metselwerk en hout
open(bare) ruimte	versterken dorps karakter aanvullen laanbeplanting

5.8 Koninginnelaan



beschrijving

Het betreft een relatief kort gedeelte van de Koninginnelaan, van de Nieuwstraat tot het Nieuwerhoekplein. Het bebouwingspatroon is gevarieerd met vrijstaande en aaneengebouwde panden. Er zijn relatief veel niet-woonfuncties gevestigd, vooral detailhandel en horeca. De weg heeft een relatief breed profiel met jonge bomen. De voortuinen zijn bij niet - woonfuncties vaak verhard.

ontwikkelingen

Onduidelijk is in hoeverre bestaande voorzieningen zich hier kunnen handhaven. In dat geval zal de vraag opkomen of vervanging door een woonfunctie mogelijk is, al of niet met verdichting van bebouwing.

ruimtelijk beleid

Als oude uitvalsweg met gemengde bebouwing vertegenwoordigt dit stuk van de Koninginnelaan een bijzonder karakter in de gemeente. Anders dan bij bijvoorbeeld het begin van de Soesterbergsestraat kan hier evenwel geen extra draagvlak voor de voorzieningen worden verwacht. De functie als buurtwinkelcentrum is marginaal geworden. Dat maakt de straat kwetsbaar



ruimtelijke opgave

- Bij functiewijzigingen dient aansluiting te worden gezocht bij de oorspronkelijke karakteristiek van de panden. De herkenbaarheid van het individuele karakter staat daarbij voorop. Dat karakter is met name verloren gegaan door aan- en uitbouwen. Bij nieuw- of verbouw dienen deze verwijderd te worden of in ondergeschikte vorm te worden teruggebracht.
- Bij het bouwen van winkelpuien en etalages dient de architectonische eenheid van het pand te worden gerespecteerd, geen van elkaar gescheiden onder- en bovenbouw.
- Voortgeborduurd wordt op het gevarieerde patroon van kaprichingen en kleuren.
- De inrichting van de openbare ruimte moet afgestemd zijn op de gevarieerde aanliggende functies, met een vanzelfsprekende maar niet dominante plek voor het parkeren. Daarnaast moet de beplanting plaatselijk aangevuld worden.

Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect

plaatsing
 hoofdvorm
 aan- en uitbouwen
 dakvorm
 gevels
 detaillering
 kleur
 materiaal
 open(bare) ruimte

aanbeveling

--
 individuele herkenbaarheid
 ondergeschikt of in hoofdgebouw
 --
 eenheid tussen onder- en bovenbouw
 zorgvuldig
 --
 --
 inpassing parkeren aanvullen beplanting

5.9 Burgemeester Grothestr



beschrijving

De straat maakt deel uit van het oude rijkswegtracé door Soest, en vervult nog steeds een belangrijke verkeersfunctie. Het royale wegprofiel heeft vrijliggende fiets- en voetpaden, en verharde bermen waarin bomen staan en waar geparkeerd wordt.

Als aanlooproute naar het centrum telt de straat, naast het wonen, veel verschillende bestemmingen: twee garagebedrijven, een caravanstalling, kantoren en dienstverlening, detailhandel en een galerie. De bebouwing is zeer divers, de oorspronkelijke individuele panden worden afgewisseld met appartementencomplexen en bedrijfsbebouwing. Met name aan de zuidkant van de straat is nog veel aanwezig van de originele bebouwing in de vorm van vrijstaande villa's, landhuizen en voorname burgerwoningen.

ontwikkelingen

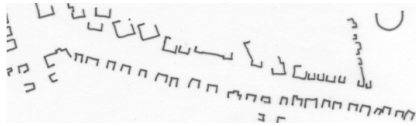
Net als aan de Kerkstraat zullen hier terreinen vrijkomen bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing. Voor echte centrumvoorzieningen is hier geen plaats zodat de vestiging van perifere voorzieningen, kantoren en wonen verwacht kan worden.

ruimtelijk beleid

Met name de zuidzijde van de straat heeft het voorname karakter van “Hoofdstraat van Soest” behouden. Aan de Noordzijde vallen enkele ingrepen danig uit de toon. Niettemin wordt voor het geheel verder behoud van de karakteristiek nagestreefd.

ruimtelijke opgave

- De openbare ruimte wordt bepaald door de imposante laanbeplanting. Onderhoud en aanvulling daar van blijven onverminderd nodig. Door de maatvoering voor het autoverkeer tot het minimale te beperken (wat ook de snelheid zal reduceren) ontstaat ruimte voor herinrichting. Daarbij wordt uitgegaan van het uitbreiden van de (onverharde) bermen.
- Bij herontwikkeling dient het parkeren op het eigen terrein te worden opgelost, zodat geen extra druk op het openbare gebied ontstaat.
- Het deelgebied wordt van oudsher gekenmerkt door een individuele invulling, zonder harde rooilijn. Bij nieuwbouw of wijziging blijft de kavelsgewijze individuele aanpak het uitgangspunt. De parcellering en de korrelgrootte van de zuidzijde zijn daarvoor richtinggevend, waarbij op hoekpunten (verticale) accenten kunnen worden gelegd. Het individuele karakter wordt voorts onderstreept door een ruime diversiteit aan bouwstijlen, materiaalgebruik en kleuren.



Karakteristiek van bebouwing en inrichting

aspect	aanbeveling
plaatsing	gevarieerd
hoofdvorm	individuele herkenbaarheid geleed naar de perceelsbreedte aan de zuidzijde van de straat verticale accenten op de hoekpunten
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	--
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	parkeren naar eigen terrein versterken laanprofiel

6 Overleg en besluitvorming

p.m.

7 Samenvatting

De flanken van De Eng vormen een markant gebied binnen Soest. Het oorspronkelijke bebouwingspatroon is in de loop van de tijd verdicht, maar de hoogteverschillen en de contrasten tussen het bebouwingspatroon aan de weg en de fraaie openheid van De Eng zijn nog deels in tact (zie kaart 7).

Er is sprake van een bebouwingspatroon met individueel herkenbare bebouwing in één tot twee bouwlagen en een kap, al is er de nodige variatie in grootte en stijl. Incidenteel zijn complexen en aaneengebouwde woningen of appartementen aanwezig. Op enkele plaatsen is dat gepaard gegaan met een aantasting van het oorspronkelijke bebouwingspatroon. Zo raakt de wijk Klarwater direct aan de Beukenlaan, met een tamelijk rafelige rand. Bovendien is de wijk Smitsveen dicht achter de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg geplaatst, wat een wonderlijk contrast oplevert. Tevens hebben bijvoorbeeld aan de noordzijde van de Burg, Grothestraat en aan de Beukenlaan (Chalonhof) enkele relatief grootschalige nieuwbouwiniciatieven het ruimtelijke beeld veranderd.



In het kader van dit beeldkwaliteitplan wordt gezien waar, bij toekomstige (bouw-)initiatieven een verbetering mogelijk is van de ruimtelijke kwaliteiten. De verrichte inventarisatie levert daarvoor de benodigde aanknopingspunten. Uit de inventarisatie komt naar voren dat weliswaar gezocht is naar overeenkomsten, maar dat er vooral verscheidenheid is aangetroffen. De eenduidige landschappelijke setting als flank van De Eng, heeft niet geleid tot een ruimtelijke of functionele continuïteit. Het is veeleer een verzameling van afzonderlijke deelgebieden met een eigen karakteristiek en ook een eigen dynamiek (zie afbeelding 9). Dat vormt de basis voor het onderhavige beeldkwaliteitplan.

Er zijn negen deelgebieden onderscheiden (zie kaart 8), waarbij voor elk deelgebied de karakteristiek van bebouwing en inrichting zijn samengevat:

Deelgebied 1 Kerkstraat en Soesterbergsestraat ;

aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein hoofdvorm geleed naar de oorspronkelijke perceelsbreedte
aan- en uitbouwen	ondergeschikt of in hoofdgebouw
dakvorm	--
gevels	straatgericht en individueel
detaillering	--
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	parkeren naar eigen terrein versterken laanprofiel

Deelgebied 2 Eikenlaan

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	--
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	behoud bouwkundige kenmerken
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	open groene tuinen aanvullen laanbeplanting

Deelgebied 3 Parklaan

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	kleinschalig
aan- en uitbouwen	ondergeschikt, achter de voorgevel
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	ambachtelijk
kleur	--

materiaal	--
open(bare) ruimte	herstel landwegkarakter nabij aansluiting Nieuweweg: hagen

Deelgebied 4 Nieuweweg

aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig geen samenvoegingen
aan- en uitbouwen	ondergeschikt, in diepte van perceel
dakvorm	kap haaks op de weg
gevels	topgevels aan de weg
detaillering	ambachtelijk
kleur	lichte of aardkleuren
materiaal	--
open(bare)	ruimte laanprofiel versterken behoud en herstel relatie met De Eng versterken relatie met Smitsveen

Deelgebied 5 Beukenlaan-zuid

aspect	aanbeveling
plaatsing	aan noordoostzijde: afstand houden aan overige zijden: direct aan rotond
hoofdvorm	ruimtelijk accent aan de Dalwegovergang naar kleinschalig karakter van de Beukenlaan
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	--
gevels	--
detaillering	zorgvuldig
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	behoud groene karakteristiek aan noordoostzijde

Deelgebied 6 Beukenlaan-noord

aspect	aanbeveling
plaatsing	in de diepte van het terrein vrije ruimte aan zijkant, in verband met de relatie met De Eng
hoofdvorm	rechthoekig en langwerpig
aan- en uitbouwen	ondergeschikt, in diepte van perceel
dakvorm	kap haaks op de weg
gevels	topgevels aan de weg
detaillering	ambachtelijk
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	laanprofiel versterken behoud en herstel relatie met De Eng

Deelgebied 7 Beetzlaan en Nieuwstraat

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	lage dakvoet
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	vrijstaande woningen: haaks op de weg
gevels	--

detaillering	zorgvuldig, met dorpse kenmerken
kleur	--
materiaal	metselwerk en hout
open(bare) ruimte	versterken dorps karakter aanvullen laanbeplanting

Deelgebied 8 Koninginnelaan

aspect	aanbeveling
plaatsing	--
hoofdvorm	individuele herkenbaarheid
aan- en uitbouwen	ondergeschikt of in hoofdgebouw
dakvorm	--
gevels	eenheid tussen onder- en bovenbouw
detaillering	zorgvuldig
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	inpassing parkeren aanvullen beplanting

Deelgebied 9 Burgemeester Grothestraat

aspect	aanbeveling
plaatsing	gevarieerd
hoofdvorm	individuele herkenbaarheid geleed naar de perceelsbreedte aan de zuidzijde van de straat verticale accenten op de hoekpunten
aan- en uitbouwen	--
dakvorm	kap
gevels	--
detaillering	--
kleur	--
materiaal	--
open(bare) ruimte	parkeren naar eigen terrein versterken laanprofiel

Hiermee is een samenhangend beleid geformuleerd, waarmee recht wordt gedaan aan de karakteristieken van de gebieden op de flank van De Eng. Dit beeldkwaliteitplan dient, als onderdeel van de Kadernota Welstand 2000 tevens als grondslag voor de advisering door de welstandscommissie.