

# Masterplan Soesterberg

Definitieve versie - april 2009



GEMEENTE SOEST

**Masterplan Soesterberg april 2009**

---

**Hoe moet Soesterberg er over 20 jaar uitzien?**

## Voorwoord

Sinds begin 2008 is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Soest en de provincie Utrecht gewerkt aan de totstandkoming van dit Masterplan voor de kern van Soesterberg.

Het vrijkomen van de vliegbasis Soesterberg betekent een unieke kans om een prachtig natuurgebied te ontwikkelen. Binnen enkele jaren zal de vliegbasis een ecologisch en recreatief schakelpunt vormen in het hart van de Utrechtse Heuvelrug. Het rijke cultuurhistorische verleden van de vliegbasis zal hierin een belangrijke plaats innemen. Op het terrein van de vliegbasis zal ook het toekomstige Nationaal Militair Museum een plaats krijgen.

De beperkingen die de vliegbasis de afgelopen jaren met zich meebracht, hebben ertoe geleid dat het dorp Soesterberg zich met de rug naar de vliegbasis ontwikkeld heeft. De afgelopen jaren is niet of slechts zeer beperkt geïnvesteerd in Soesterberg.

De gemeente Soest heeft, in samenwerking met de provincie Utrecht, dit moment en deze unieke gelegenheid aangegrepen om dit Masterplan te laten ontwikkelen om Soesterberg zich met het gezicht te laten richten op de vliegbasis. Zo krijgt het dorp Soesterberg in de toekomst een prachtig nieuw natuur- en cultuurlandschap als voortuin. Om dat te realiseren, is van belang de binding tussen de vliegbasis en het dorp Soesterberg te versterken. Daar is wat we met dit Masterplan beogen.

Het afgelopen jaar is met grote inzet gewerkt aan dit Masterplan. Het is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis. Lopende projecten en ontwikkelingen in Soesterberg hebben een logische plek in dit Masterplan gekregen. Op verschillende momenten zijn bewoners, belangstellenden en belanghebbenden aan het woord geweest. Via reactieformulieren was er de gelegenheid om inbreng te leveren. Velen maakten van deze mogelijkheid gebruik. Deze bijdragen hebben zo veel als mogelijk een plek gekregen in dit Masterplan.

We hebben met veel plezier en enthousiasme gewerkt aan het ontwikkelen van dit Masterplan. Voor de realisatie ervan is inmiddels een substantieel startbedrag beschikbaar. Wij verheugen ons er dan ook op om met een nog groter enthousiasme aan de slag te gaan met de uitvoering van dit plan.

Burgemeester en wethouders van Soest

## Inhoudsopgave

### 1. Masterplan Soesterberg

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Context en vraagstelling
- 1.3. Een Masterplan voor de kern van Soesterberg
- 1.4. Leeswijzer

### 2. Visie op Soesterberg over 20 jaar

- 2.1. Soesterberg in de regio
- 2.2. Het perspectief
- 2.3. De kansen
- 2.4. De prioriteiten

### 3. Uitwerking prioriteitenladder

- 3.1 Aanpak barrièrewerking N237
- 3.2 Herstructurering Soesterberg-Noord
- 3.3 Dorpshart-campus-kop
- 3.4 Dorpsuitbreiding
- 3.5 Inpassing lopende projecten

### 4. Organisatie, financiën en planning

- 4.1 Doorkijk naar realisatie
- 4.2 Inrichting uitvoeringsorganisatie
- 4.3 Financiën
- 4.4 Planning

# 1 Masterplan Soesterberg

## 1.1 Inleiding

Voor u ligt het Masterplan voor de kern van Soesterberg. Dit plan bevat de hoofdlijnen van de toekomstvisie op de ontwikkeling van Soesterberg. Het geeft antwoord op de vraag: *Hoe willen we dat Soesterberg er over twintig jaar uitziet?*

Het Masterplan Soesterberg is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Bewoners, bedrijven en instellingen uit Soesterberg en omgeving zijn betrokken bij de ontwikkeling van dit Masterplan.

In dit eerste hoofdstuk lichten we allereerst de aanleiding voor dit Masterplan nader toe. Vervolgens gaan we in op wat een Masterplan behelst. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk bevat de leeswijzer voor dit Masterplan.

## 1.2 Context van vraagstelling

Voor de context van dit Masterplan zijn twee ontwikkelingen relevant. Ten eerste de sluiting van de Vliegbasis Soesterberg en ten tweede het realiseren van een kwaliteitsimpuls voor het dorp Soesterberg.

### ***Sluiting Vliegbasis Soesterberg***

Per 1 januari 2009 is de vliegbasis Soesterberg gesloten. De provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist hebben in antwoord daarop gezamenlijk het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis ontwikkeld. Ambitie van dit plan is om de unieke natuurkwaliteit, die in de afgelopen jaren op de vliegbasis is ontstaan, te koesteren en

uit te bouwen tot een volwaardige en duurzame schakel in de Ecologische Hoofdstructuur. De vliegbasis wordt daarnaast de plek waar het nieuwe Nationaal Militair Museum een bestemming krijgt. De bakermat voor de Nederlandse luchtvaart ligt immers op de vliegbasis van Soesterberg.

### ***Kwaliteitsimpuls Soesterberg***

De afgelopen jaren is er niet of slechts zeer beperkt geïnvesteerd in Soesterberg. De aanwezigheid van de vliegbasis betekende “een slot” op het gebied; “een planologische bevrozing van de levende gemeenschap Soesterberg”. Nu de vliegbasis een nieuwe bestemming krijgt, breekt de tijd aan om deze achterstand in te lopen.

De uitdaging waar Soesterberg zich de komende jaren voor gesteld ziet, luidt dan ook: *Hoe kan het vrijkomen van de vliegbasis optimaal worden benut om het dorp Soesterberg een kwaliteitsimpuls te geven?*

## 1.3 Een Masterplan voor de kern van Soesterberg

Dit Masterplan is opgesteld vanuit een visie op het gebied als geheel. Dit betekent dat we de opgave voor Soesterberg beschouwen in de context van de gemeente Soest, in relatie tot ontwikkelingen in het programma Hart van de Heuvelrug en in relatie tot de herontwikkeling van de vliegbasis. Het Masterplan Soesterberg is opgesteld in nauwe samenhang met de ontwikkeling van het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis, omdat het belangrijk is dat dit Masterplan en het Ruimtelijk Plan Vliegbasis naadloos op elkaar aansluiten.

Voor het ontwikkelen van deze visie zijn bestaande bouwstenen benut, zoals de Toekomstvisie Soesterberg van enkele jaren geleden, de rapportage “Wat doen we met Soesterberg?” (een gemeenschappelijke visie van bedrijven en bewoners uit de directe omgeving van de vliegbasis Soesterberg over de aanpak van de herbestemming, juni 2007) en de resultaten van een enquête door ‘Hart voor Soesterberg’ (oktober 2008).

Het gaat bij dit Masterplan voor Soesterberg om een realistisch en realiseerbaar plan. Het markeert de overgang van ‘willen’ (visie- en planvorming) naar ‘doen’.

Dit Masterplan is bestemd voor en dient ruimte en richting te geven aan het handelen door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Soest, de provincie Utrecht, bedrijven, particulieren, bewoners en belangengroeperingen in Soesterberg. Het Masterplan beoogt ook samenhang aan te brengen tussen verschillende ontwikkelingen, zodat deze elkaar kunnen versterken.

Dit Masterplan vormt de basis voor de verdere planvorming voor het dorp Soesterberg. Een Masterplan is een plan op hoofdlijnen. Dit plan dient daarom nog nader te worden uitgewerkt in deelplannen en in deexploitaties, in bestemmingsplannen en zo nodig in een Milieueffectrapportage (MER). De uitgangspunten in dit Masterplan dienen daarvoor als kader.

### 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit Masterplan gaan we allereerst nader in op de visie op Soesterberg over 20 jaar. Het toekomstperspectief, de kansen en de prioriteiten komen

achtereenvolgens aan bod. Het derde hoofdstuk bevat een uitwerking van de prioriteitenladder. Vier prioriteiten voor het realiseren van het gewenste toekomstperspectief voor Soesterberg zijn hier nader uitgewerkt. In hoofdstuk vier bieden we een doorkijk naar de realisatie van dit plan. De uitvoeringsorganisatie, de financiën en een globale planning staan beschreven in dit hoofdstuk.

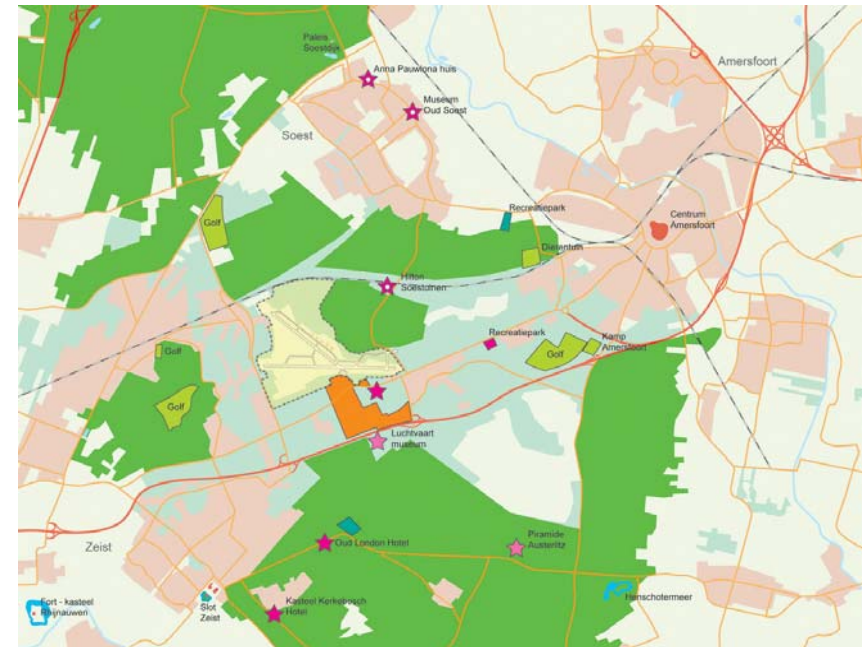
**De referentiebeelden in dit Masterplan zijn bedoeld als illustraties. Deze beelden zijn geen exacte weergave van de toekomstige situatie.**

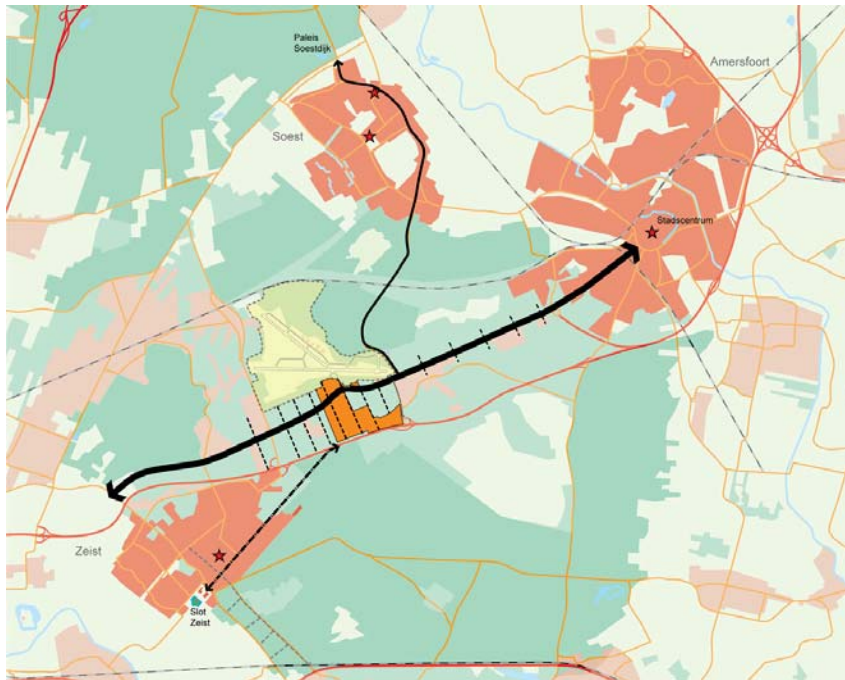
## 2 Visie op Soesterberg over 20 jaar

### 2.1 Soesterberg in de regio

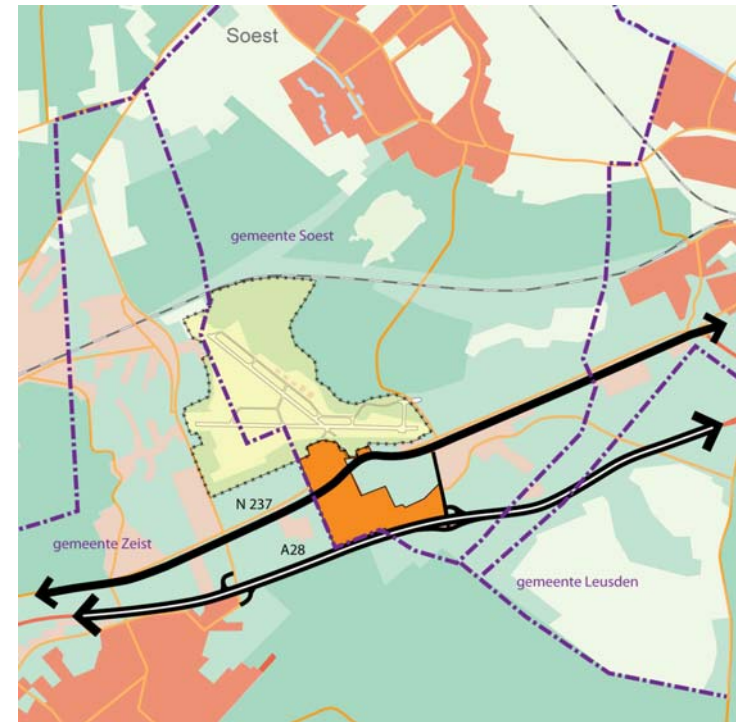
Kenmerkend aan Soesterberg is in de eerste plaats haar centrale ligging. Het dorp is gunstig gelegen in het hart van de Utrechtse Heuvelrug te midden van groengebieden en recreatieve voorzieningen. Dat maakt het tot een geliefde plek voor een bezoek van natuurliefhebbers en dagjesmensen.

Soesterberg bevindt zich bovendien in de nabijheid van diverse gemeenten. Het dorp is gelegen tussen Amersfoort, Zeist en Soest. De verbinding tussen Utrecht en Amersfoort wordt gevormd door een historische landgoederenzone langs de Amersfoortsestraat. Het dorp Soesterberg kent een herkenbaar patroon van lanen en kamers. Daarnaast sluit Soesterberg aan bij de verbindingsas tussen het slot Zeist, Soest en de Paltz.





Nadelen van haar centrale ligging ondervindt Soesterberg ook. De ligging te midden van diverse gemeentegrenzen, de snelweg A28 en provinciale weg N237, de vliegbasis Soesterberg en diverse afgesloten groengebieden in de omgeving, beperken de fysieke mogelijkheden van groei voor het dorp.



## 2.2 Het perspectief

Het vrijkomen van het terrein van de vliegbasis biedt nieuwe perspectieven als het gaat om het realiseren van binding tussen de vliegbasis en het dorp Soesterberg en om het realiseren van groei van het dorp. Dat betekent ook het kunnen bieden van verschillende woonmilieus en een stijging van de locatiewaarde. We lichten dit perspectief hierna nader toe.

### ***Versterking binding Vliegbasis en dorp***

Centraal uitgangspunt van het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis is de versterking van culturele en natuurlijke functies van de Vliegbasis. Daarmee ontstaat een uniek natuur- en cultuurlandschap; de Vliegbasis als de nieuwe voortuin van het dorp Soesterberg! In plaats van met de rug, komt Soesterberg door deze ontwikkeling nu met het gezicht naar de vliegbasis te staan.

De uitdagingen en kansen voor Soesterberg liggen in het verbinden van de kracht van cultuur en natuur met de 'rode' ontwikkeling van het dorp. De nieuwe bestemming van cultuur en natuur van de vliegbasis betekent tevens een stijging van de locatiewaarde van Soesterberg. Daarvoor is het ook van belang de cultuurhistorische waarde van de vliegbasis te benutten om zo een optimale impuls te realiseren.

De herontwikkeling van de vliegbasis biedt volop kansen voor de kern van Soesterberg. Soesterberg kan zich met de herontwikkelde vliegbasis profileren als gemeente met cultuurhistorische waarde in het groen. Belangrijk is dat Soesterberg de vruchten plukt van de herontwikkeling van de vliegbasis.

### ***Verwachte groei van Soesterberg***

Groei van het dorp Soesterberg is geen doel op zich. Wel is dorpsuitbreiding van 6.000 naar zo'n 9.000 tot 9.500 inwoners op een termijn van vijftien tot twintig jaar van belang om winkels, horecagelegenheden, scholen en andere voorzieningen in Soesterberg te behouden en te versterken. Meer inwoners in Soesterberg betekent een groter draagvlak om deze voorzieningen in stand te houden en nieuwe voorzieningen te realiseren.

De dorpsuitbreiding maakt het ook mogelijk verschillende woonmilieus te realiseren. Daarmee is het mogelijk knelpunten aan te pakken, zoals het eenzijdige aanbod van huurwoningen en het tekort aan senioren- en starterswoningen en woningen in het middensegment. Het vrijkomen van de vliegbasis betekent een unieke kans om bosvilla's te ontwikkelen in het noordelijk deel van Soesterberg. Zo ontwikkelt Soesterberg voor verschillende woonbehoeften een passend aanbod.



### 2.3 De kansen

Het gebied heeft veel potentie. Deze potentie wordt nu onvoldoende benut. Soesterberg zelf en haar nabije omgeving kennen veel groen. Tegelijkertijd geldt dat veel van dat groen niet openbaar toegankelijk is. Cultuur en natuur als nieuwe belangrijkste functies voor de vliegbasis bieden mogelijkheden voor het aantrekken van bovenregionale recreatieve voorzieningen. Bovendien ontstaat zo meer ruimte voor fysieke groei van het dorp.

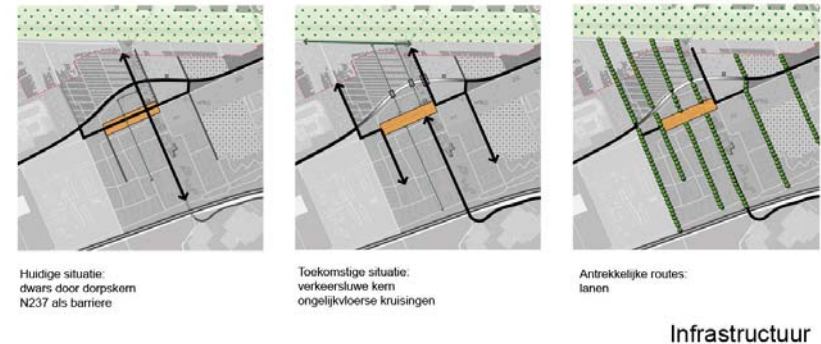
Om de kansen, die de herontwikkeling van de Vliegbasis voor het dorp Soesterberg oplevert, optimaal te benutten is het van belang enkele punten aan te pakken. Het gaat dan om het opheffen van barrières, het versterken van fysieke verbindingen, het versterken van de herkenbare identiteit van Soesterberg en het realiseren van een kwaliteitsverbetering van woon- en werkgebieden. Deze punten zijn hierna nader uitgewerkt.

#### ***Opheffen van barrières en versterken van fysieke verbindingen***

De N237 doorsnijdt nu het dorp Soesterberg en vormt een forse barrière om de binding tussen vliegbasis en dorp te realiseren. Deze barrière dient te worden aangepakt. Daarnaast vragen de ontsluiting en de bereikbaarheid van Soesterberg vanaf de flanken de aandacht. Zo kan vervolgens een verkeersluw dorpshart gerealiseerd worden.

De lanen binnen Soesterberg zijn karakteristiek en van historische waarde. Herontwikkeling van het dorp biedt kansen voor versterking van de al aanwezige kwalitatief goede en sociaal veilige fysieke verbindingen in de vorm van de lanen.

De herontwikkeling van de vliegbasis en van de kern van Soesterberg kan bovendien de positie van Soesterberg als spin in een web van recreatieve routes versterken.

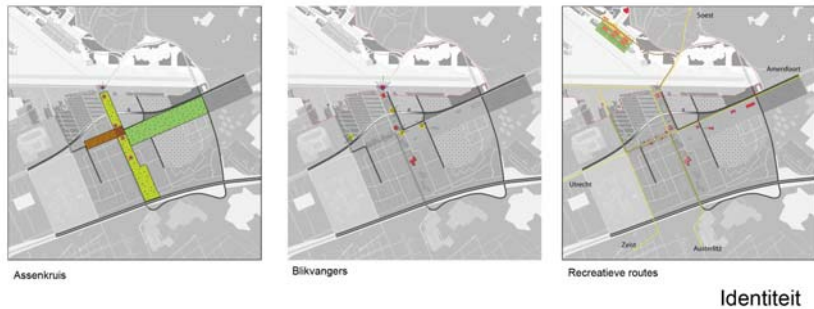


#### ***Versterken van de herkenbare identiteit***

Kenmerkend aan Soesterberg zijn de structuren die enerzijds de noordelijke en zuidelijke kant van het dorp met elkaar te verbinden, en anderzijds de west- en oostkant van het dorp. Om deze herkenbare identiteit verder te versterken is het voorstel om dit "assenkruis" nadrukkelijker zichtbaar te maken:

- Van west naar oost de Rademakerstraat, het dorpshart en de landgoederenzone op de as van Utrecht – Amersfoort.
- Van noord naar zuid kent Soesterberg een structuur van lanen en kamers. Deze structuur kan nog beter herkenbaar worden gemaakt, door deze structuur vanuit het zuiden van Soesterberg door te trekken naar Soesterberg-Noord. Deze structuur valt verder te versterken door langs één van deze lanen (de Veldmaarschalk Montgomeryweg) een bijzondere strook in te richten. Een zogenoemde campuszone, die tevens dient als entree tot de vliegbasis. In deze zone hebben ook de bijzondere gebouwen van Defensie een plek, zoals het Officierscasino en de Marechausseekazerne.

In dit Masterplan wordt deze herkenbare identiteit benadrukt en verder versterkt, bijvoorbeeld door markante (nieuwe) gebouwen te positioneren als 'blikvanger' op strategische plekken in het dorp, bijvoorbeeld aan de Banningstraat en/of de Merelhof.



### **Kwaliteitsverbetering van woon- en werkgebieden**

Groei van het dorp biedt mogelijkheden om een grotere variatie in het woningaanbod te realiseren. Zo ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving en stijgt de locatiewaarde.

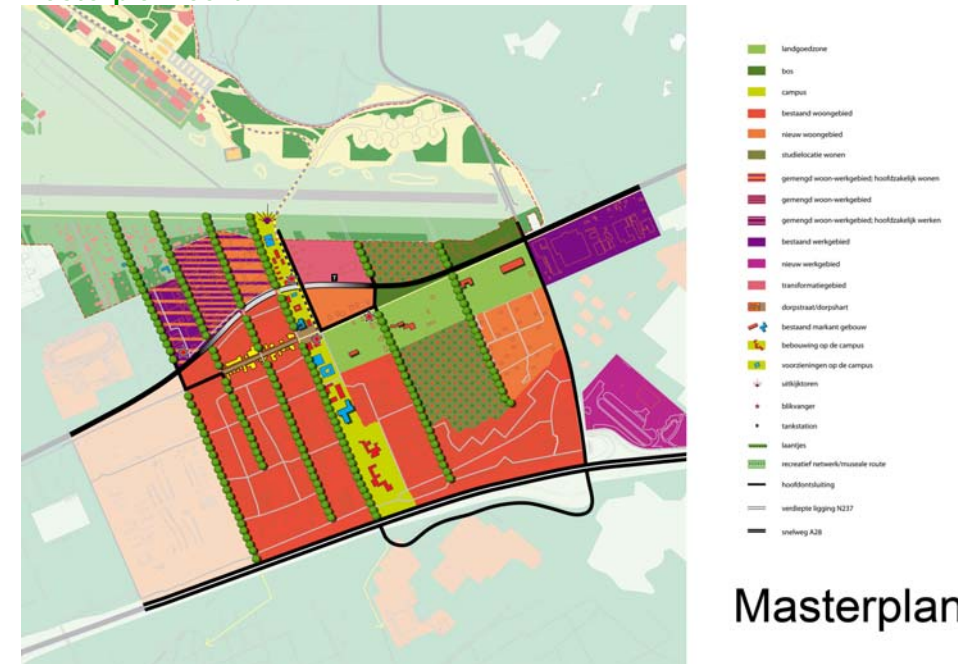
## **2.4 De prioriteiten**

Het gewenste toekomstperspectief voor Soesterberg werken we in het volgende hoofdstuk nader uit volgens een prioriteitenladder:

1. Aanpak barrièrewerking N237.
2. Herstructurering Soesterberg-Noord.
3. Realisatie Dorpshart-campus-kop.
4. Dorpsuitbreiding.

Deze prioriteiten laten zich als volgt verbeelden.

### **Masterplankaart**



### 3 Uitwerking prioriteitenladder

Dit hoofdstuk biedt een nadere uitwerking van het perspectief voor Soesterberg aan de hand van onze prioriteitenladder. In de volgende paragrafen gaan we steeds in op de urgentie van de verschillende prioriteiten. Vervolgens schetsen we per prioriteit het perspectief voor de toekomstige situatie.

#### 3.1 Aanpak barrièrewerking N237

Om de verbinding tussen het dorp Soesterberg en de vliegbasis te versterken, is het cruciaal om samenhang aan te brengen tussen het noorden en het zuiden van het dorp. De N237 doorsnijdt het dorp Soesterberg en vormt daarmee een forse barrière. Daar komt bij dat vanwege de verkeersdruk op de A28 voor de provinciale weg N237 een overloopfunctie is voorzien. Dit zorgt voor een aanvullende barrièrewerking van deze provinciale weg. Deze beide ontwikkelingen leiden tot het formuleren van de eerste prioriteit: het aanpakken van de barrièrewerking van de N237. Zowel voor de realisatie van het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis als voor het Masterplan Soesterberg is dit van groot belang. Het Ruimtelijk Plan voorziet in nieuwe woningen in het noorden van Soesterberg. Dit nieuwe woongebied dient straks ook goed bereikbaar te zijn en in verbinding te staan met het dorp Soesterberg.



De meest effectieve wijze om deze barrièrewerking aan te pakken is het verdiepen van de N237. Ter hoogte van de Veldmaarschalk Montgomeryweg komt de N237 op een diepte van 5,6 meter te liggen.



De verdiepte N237 zal drie overgangen krijgen, twee voor fietsverkeer en langzaam verkeer en één voor gemotoriseerd verkeer. Deze overgangen vormen zo de verbinding tussen het noorden en zuiden van het dorp Soesterberg en zorgen ervoor dat de beleving van de barrière van de provinciale weg zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd.

De overgangen voor fietsverkeer en langzaam verkeer worden aangelegd aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg – Van der Griendtlaan. De overgang voor gemotoriseerd verkeer krijgt een plek ten oosten van de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Hier wordt een nieuwe weg aangelegd, waardoor mogelijkheden ontstaan om de zogenoemde Dorpshart-campus-zone te ontwikkelen (zie paragraaf 3.3).



Aanpassingen van de infrastructuur bieden mogelijkheden om de verkeerssituatie voor fiets- en langzaam verkeer veiliger te maken, het dorpshart autoluw te maken, zonder dat dit ten koste gaat van een soepele verkeerscirculatie binnen het dorp Soesterberg.



Huidige situatie:  
dwars door dorpskern  
N237 als barrière



Toekomstige situatie:  
verkeerssituatie kern  
ongelijkvloerse kruisingen



Antrekkelijke routes:  
lanen

Infrastructuur

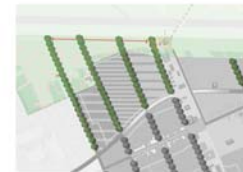
### 3.2 Herstructurering Soesterberg-Noord

Het verrommelde bedrijventerrein Soesterberg-Noord scheidt het dorp en de vliegbasis van elkaar en vormt daarmee een aanvullende barrière binnen het dorp Soesterberg.

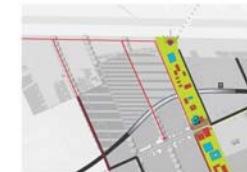
Om de barrièrewerking van Soesterberg-Noord zoveel mogelijk te verminderen, is het van belang de bebouwing in dit gebied beter te laten aansluiten op het dorp. Soesterberg-Noord zal daartoe worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar wonen en werken wordt gecombineerd. Een aantrekkelijk woon-werkgebied vormt een mooie schakelfunctie tussen het dorp en het cultuur- & natuurlandschap op de vliegbasis.

Uitgangspunt voor de herinrichting van dit gebied is het principe dat 'wat niet bijt' gehandhaafd blijft op Soesterberg-Noord.

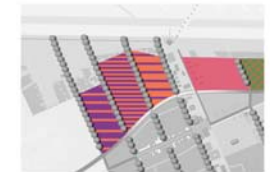
De herstructurering van Soesterberg-Noord zal gefaseerd worden aangepakt. Soesterberg-Noord is in te delen in drie 'kamers'. De eerste prioriteit ligt bij het transformeren van de meest oostelijke kamer (ten oosten van de Postweg en ten westen van de Veldmaarschalk Montgomeryweg). Dit gebied zal straks, samen met de campuszone, ook de entree naar de vliegbasis vormen (zie ook paragraaf 3.3). De lanen tussen deze kamers worden heringericht, zodat ook op dat punt samenhang ontstaat tussen het noorden en het zuiden van Soesterberg.



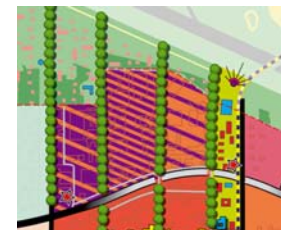
versterken lanestructuur en verbinden met vliegbasis



campuszone als drager, veilige verbindingen met dorpekern



verschillende kamers: verkleuren en transformeren



Om deze transformatie te realiseren, zal allereerst zoveel mogelijk worden aangesloten bij de wensen van de individuele bedrijven. In een intentieovereenkomst tussen gemeente en (een vertegenwoordiging van) de bedrijven op Soesterberg-Noord zullen nadere afspraken worden gemaakt over tijdpad, prioritering en fasering, over mogelijkheden tot zelfrealisatie en over nader onderzoek naar financiële haalbaarheid. Daarnaast zal deze intentieovereenkomst afspraken bevatten over cruciale randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit, infrastructuur, duurzaamheid, uitstraling en functionaliteit.

Voor bedrijven, die ruimte willen maken op Soesterberg-Noord, zullen alternatieve locaties beschikbaar zijn op de Richelleweg en op andere mogelijke locaties in de regio. De Richelleweg wordt als nieuwe locatie voor bedrijvigheid ontwikkeld in het kader van Hart van de Heuvelrug.



De intentie van dit Masterplan is om ook de locaties Tammer (Verlengde Tempellaan 1) en Vitens (Amersfoortsestraat) te betrekken bij de herstructurering van het noordelijke gedeelte van Soesterberg. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit zeer wenselijk. Vooral nog lijkt dit echter niet realiseerbaar. De komende periode zal, in samenspraak met de betrokken partijen, nader worden verkend welke ontwikkelingen mogelijk zijn rondom deze locaties en zal nader onderzoek verricht worden naar de haalbaarheid van ontwikkelingen. In het overleg van de Stuurgroep Masterplan Soesterberg is afgesproken dat de provincie Utrecht zich verplicht een uiterste inspanning te doen om ontwikkelingen op of rondom deze locaties mogelijk te maken.

### 3.3. Realisatie Dorpshart-campus-kop

Het huidige dorpshart van Soesterberg heeft te kampen met verloedering en versnippering. De kern van Soesterberg heeft geen echte centrumfunctie. Het aanbod van winkels is nu verspreid binnen het dorp. Het huidige winkelaanbod sluit onvoldoende aan bij wensen van de huidige generatie. En de openbare ruimte wordt, met een breed profiel en veel verharding, gekenmerkt als onaantrekkelijk. Bewoners bezoeken voor hun dagelijkse aankopen de winkelcentra in omliggende plaatsen als Den Dolder en Zeist. Daarnaast is er in Soesterberg, volgens de geldende parkeernormen, onvoldoende parkeerruimte.

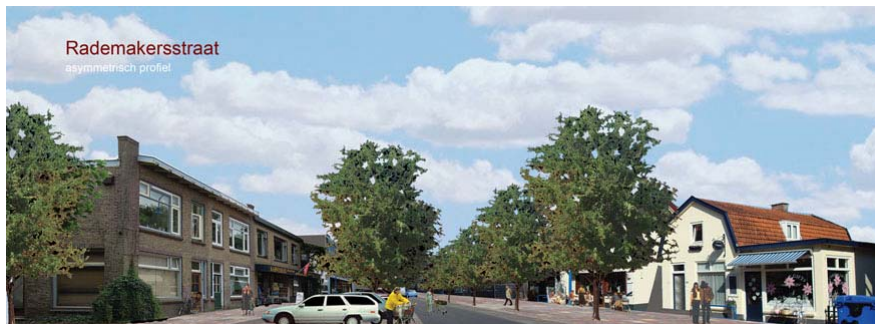
Tijdens de bewonersavonden in september 2008 is door bewoners(groepen) uitdrukkelijk de wens uitgesproken om een aantrekkelijk en levendig centrum te realiseren. Deze wens komt ook nadrukkelijk naar voren uit de enquête, zoals gehouden door 'Hart voor Soesterberg' in oktober 2008.

Dit Masterplan bevat de ambitie om de zogenoemde 'Dorpshart-campus-kop' te realiseren.

We lichten de verschillende onderdelen van het ontwikkelperspectief van de Dorpshart-campus-kop hierna nader toe.

### **Rademakerstraat**

Voorstel voor de Rademakerstraat is om deze – als onderdeel van het centrumgebied van Soesterberg – op termijn opnieuw in te richten. De Rademakerstraat heeft een breed profiel. Door in de toekomst uitsluitend aan de zuidzijde ruimte te bieden voor parkeren, ontstaat aan de noordzijde meer verblijfsruimte en ruimte voor een breder trottoir. In plaats van een vrij liggend fietspad wordt op de rijbaan ruimte gecreëerd voor fietsers. Zo komt, met meer ruimte voor voetgangers en fietsers, meer de nadruk te liggen op verblijven en minder op de doorstroming.



### **Het dorpshart**

Het dorpshart bevindt zich op het kruispunt van de Rademakerstraat, de Veldmaarschalk Montgomeryweg, de Banningstraat en de Kampweg. Van belang is dit dorpshart, in samenhang met de Rademakerstraat te herontwikkelen, zodat dit gebied een echte samenhangende centrumfunctie krijgt.

Om deze centrumfunctie te realiseren, zijn de volgende maatregelen van belang:

- Versterking van de levendigheid en de uitstraling van het dorpshart.
- Creëren van een duurzaam, aantrekkelijk, uitnodigend en toegankelijk centrumgebied waar alle voorzieningen van het dorp worden geconcentreerd, zoals winkels, horeca, bibliotheek, parkeren en andere (commerciële) voorzieningen.
- Nieuwe functies voor de gebouwen van Defensie, het Officierscasino en de Marechausseekazerne. De Marechausseekazerne is bij uitstek een locatie om in te richten als dorps- of cultuurhuis.
- Ontwikkeling rond een supermarkt in het dorpshart als centrale trekpleister.
- Het oplossen van de huidige parkeerproblematiek met een gebouwde voorziening, bij voorkeur ondergronds. Een goede parkeeroplossing is *de* sleutel voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.
- Zichtlijn Rademakerstraat – Banningstraat open houden. Dit is immers als landgoederenzone van cultuurhistorische waarde. Dus voor bebouwing in het hart van Soesterberg geldt als richtlijn dat deze zichtlijn open moet blijven.

- De (plein)ruimte op het dorpshart blijft behouden voor (kleinschalige) evenementen. Voor grotere evenementen is ruimte beschikbaar in de landgoederenzone.



### ***De campuszone***

Met de campus-zone bedoelen we het gebied ten oosten van de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Kampweg. Deze zone biedt bij uitstek mogelijkheden voor wonen en leven in het groen.



In dit gebied is voorzien de volgende functies een plek te geven.

- Voorzieningen en faciliteiten voor sporters, zoals een sporthal en sportvelden.
- (Zorg)voorzieningen voor jong en oud.
- Een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor starters, senioren (gecombineerd met zorgvoorzieningen) en het middensegment.
- Op termijn zo nodig een extra school.
- Bij het realiseren van nieuwe woningen en voorzieningen zal steeds ook aandacht zijn voor parkeermogelijkheden. Mogelijkheden voor dubbelgrondgebruik en voor concentratie van parkeerplaatsen worden optimaal benut, zodat veel groene ruimte overblijft.



### ***De kop van de campuszone***

De campuszone vormt de entree naar de vliegbasis. De kop van deze zone biedt bij uitstek de mogelijkheid voor het realiseren van een pleisterplaats. Deze plek moet dan onderdeel uitmaken van de recreatieve/museale wandeling over en rond de vliegbasis. Doelstelling van deze pleisterplaats is ook dat het een aantrekkelijke plek is voor een combinatie van een bezoek aan de vliegbasis en aan het dorp Soesterberg.

Voor de invulling van deze pleisterplaats zijn verschillende mogelijkheden denkbaar. Variërend van een kioskachtige invulling waar een hapje en een drankje genuttigd kan worden, tot een meer grootschalige accommodatie voor vergaderen en overnachten.

Naast een horecagelegenheid, bestaat de pleisterplaats uit een tweede element, te weten een toren om te kunnen uitkijken over de vliegbasis.



### **3.4. Dorpsuitbreiding**

Het huidige inwoneraantal van Soesterberg van circa 6.000 bewoners biedt onvoldoende draagvlak om voorzieningen in stand te houden. Een groei van het dorp naar 9.000 à 9.500 inwoners is een noodzakelijke voorwaarde om ook in de toekomst voldoende draagvlak voor voorzieningen te behouden en de leefbaarheid en levendigheid van Soesterberg te garanderen en te versterken. Locaties waar deze uitbreiding van Soesterberg gestalte zal krijgen, zijn Apollo-Noord, Soesterberg-Noord (meer wonen, minder werken), het Dorpshart en het Dorpsplein. Daarnaast zijn ontwikkelingen op het grondgebied van Zeist, grenzend aan Soesterberg, van betekenis als het gaat om draagvlak voor voorzieningen. Dan gaat het om de ontwikkeling van de locaties Sterrenberg en Dorrestein.

De uitdaging bij de groei van Soesterberg is het huidige dorpse en kleinschalige karakter, het bloeiende verenigingsleven en de sterke sociale samenhang te behouden en verder te versterken. De opgave luidt daarom: *groei met behoud van het eigen karakter*. Uit de enquête van 'Hart voor Soesterberg' blijkt dat dit door veel Soesterbergers wordt onderschreven.

De huidige woningmarkt in Soesterberg wordt getypeerd door een groot en relatief eenzijdig aanbod aan (sociale) huurwoningen. Een deel van deze woningen is sterk verouderd en voldoet niet meer aan eisen en wensen van deze tijd. Het eenzijdige karakter van de woningvoorraad brengt een tekort aan senioren- en starterswoningen met zich mee. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor het middensegment.

De bevolking van Soesterberg vergrijsst. Om draagvlak voor voorzieningen te behouden is het wenselijk jongeren vast te houden en aan te trekken door hen een woning op maat te bieden. Senioren wensen levensloopbestendige woningen in de buurt van voorzieningen en zorg. Dit alles vraagt om een gedifferentieerd woonmilieu. Een gevarieerd aanbod aan verschillende type woningen zal ook de doorstroming op de woningmarkt verbeteren.

Soesterberg is gelegen in een groene omgeving, waar nog te weinig gebruik van wordt gemaakt. Bewoners wensen duurzame, levensloopbestendige en innovatieve woningen passend binnen het aanwezige groen.

Eerder in dit Masterplan is al benadrukt dat groei van het dorp geen doel op zich is. Wel is dorpsuitbreiding van 6.000 naar zo'n 9.000 tot

9.500 inwoners op een termijn van vijftien tot twintig jaar van belang om winkels, horecagelegenheden, scholen en andere voorzieningen in Soesterberg te behouden en te versterken.

Als het gaat om onderscheidende woonmilieus met een eigen karakter, denken we aan:

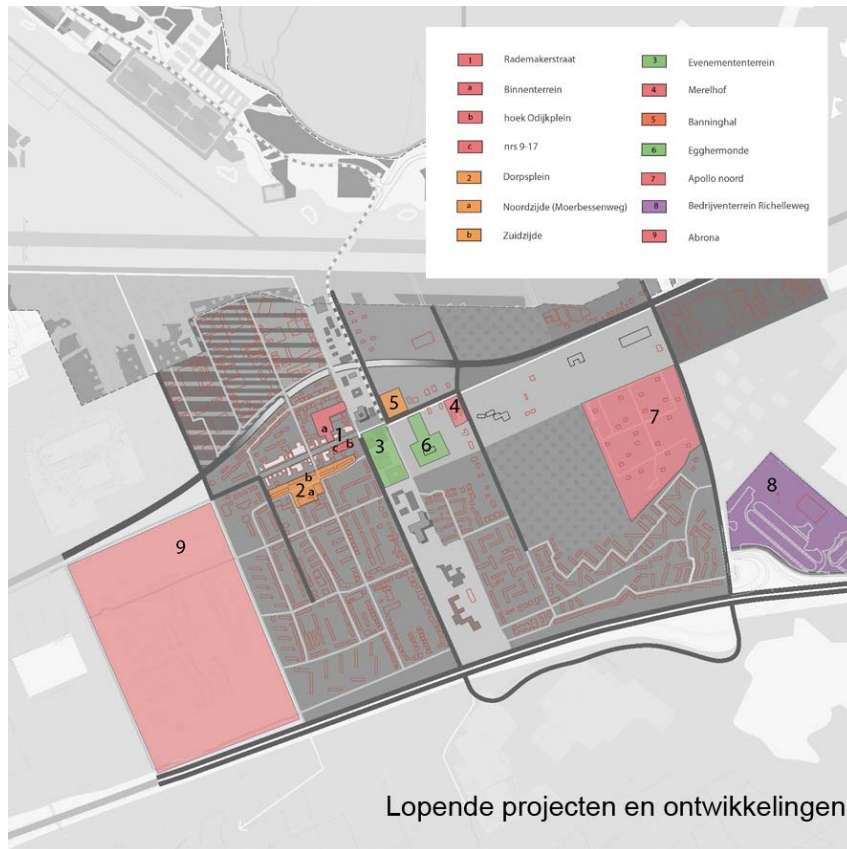
- Combinaties van voorzieningen en appartementen op de campuszone (residenties, zorg-, senioren- en starterswoningen omgeven door groen).
- Realisatie van een hoogwaardig woonmilieu.
- Een aantrekkelijk woon-werkmilieu op Soesterberg-Noord.
- Kansen voor uitlopers en 'blikvangers' vanuit dorps hart aan Banningstraat en/of de Merelhof benutten.
- Herstructurering en het opknappen van de bestaande woningvoorraad en het op gang brengen van de verhuiscarrousel (op initiatief van de woningcorporaties) om deze herstructurering te realiseren.
- Koesteren van woonmilieus rond pleintjes en plantsoenen.

Collectief opdrachtgeverschap kan helpen om betaalbare woningen te realiseren en tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Waar mogelijk en wenselijk zet de gemeente Soest dit instrument graag in.

Een bewuste keuze voor groei op bepaalde plaatsen, betekent ook een bewuste keuze om andere delen van het dorp in tact te laten en te koesteren. Zo stelt dit Masterplan voor de landgoederenzone aan de Banningstraat zoveel mogelijk groen houden, als tegenhanger voor 'rode' ontwikkelingen elders in het dorp.

### 3.5. Inpassing lopende projecten

Lopende projecten en ontwikkelingen in de kern van Soesterberg zijn weergegeven op onderstaand kaartje.



De lopende projecten en ontwikkelingen laten zich in het kort als volgt toelichten.

1. Rademakerstraat: versterking centrumfunctie, realisatie appartementen/grondgebonden woningen en herinrichting openbare ruimte (zie ook paragraaf 3.3).
2. Dorpsplein en omstreken: Zuidzijde: realisatie woningen, stap 1 van de 'verhuiscarousel', door Protaal, Dura en de Drie Eiken.
3. Evenemententerrein: dit terrein zal benut worden voor de ontwikkeling van het Dorpshart (zie paragraaf 3.3).
4. Defensiegebouwen: de gemeente Soest verkent de mogelijkheden tot aankoop van deze gebouwen en beoogt deze te herontwikkelen.
5. Banninghal: nieuwe bestemming van deze locatie wordt nader bepaald en meegenomen in de verdere uitwerking. In de toekomstige situatie zullen sportvoorzieningen een plek krijgen op de Campus-zone.
6. Egghermonde: versterken landgoederenzone, als 'groene' tegenhanger van 'rode' ontwikkelingen in het dorpshart.
7. Apollo-Noord: twee nieuwe mogelijke woningbouwlocaties. Een achter het Kontakt der Continenten. En zo mogelijk op de locatie achter de Open Ankh.
8. Richelleweg: nieuw bedrijventerrein in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug.
9. Abrona: woningbouwlocatie van de gemeente Zeist (Sterrenberg), direct grenzend aan Soesterberg.

## 4 Organisatie, financiën en planning

### 4.1 Doorkijk naar realisatie

Gemeente Soest en provincie Utrecht hebben hun commitment voor de realisatie van dit plan uitgesproken. Voor de realisatie van dit Masterplan is in het overleg van de Stuurgroep Masterplan Soesterberg het volgende afgesproken.

Voor de aanpak van de barrièrewerking van de N237 ligt het voortouw bij de provincie Utrecht, ook in financiële zin. Het aanpakken van deze barrièrewerking houdt in het verdiepen van de N237, het realiseren van drie overgangen over deze provinciale weg. Tevens is het van belang om een tweede kruispunt te realiseren voor de ontsluiting van de westkant van Soesterberg-Noord en voor de nieuw te realiseren woningen in het noorden van Soesterberg, vanuit het Ruimtelijk Plan voor de vliegbasis. Dit kruispunt is eveneens van belang voor de ontsluiting van het nieuw te realiseren woongebied 'Sterrenberg', op het terrein van Abrona, op het grondgebied van de gemeente Zeist.

De gemeente Soest heeft het voortouw als het gaat om de herstructurering van Soesterberg-Noord, de realisatie van de Dorpshart-campus-kop en de dorpsuitbreiding. De gemeente Soest verkent hiervoor de mogelijkheden van publiek-private samenwerking.

Zoals in het eerste hoofdstuk van dit Masterplan aangegeven, vragen de verschillende prioriteiten binnen dit Masterplan om nadere uitwerkingen in deelplannen. Deze deelplannen worden opgesteld, zodra dit Masterplan is vastgesteld.

### 4.2 Inrichting uitvoeringsorganisatie

Voor de ontwikkeling van dit Masterplan is een stuurgroep ingericht, waarin bestuurders van de gemeente Soest en de provincie Utrecht participeren. Afgesproken is deze Stuurgroep Masterplan Soesterberg in stand te houden voor:

- De aansturing van de uitvoeringsorganisatie.
- Het formuleren van deelprojecten en het vaststellen van de deulitwerkingen per prioriteit.
- Het borgen van de samenhang:
  - tussen de verschillende onderdelen binnen het Masterplan Soesterberg
  - met het Ruimtelijk Plan voor de Vliegbasis
  - met lopende projecten en actuele ontwikkelingen in en rond Soesterberg.
- Het bewaken van een heldere rol- en taakverdeling tussen partners. Daarvoor zal een convenant gesloten worden tussen de provincie Utrecht en de gemeente Soest waarin afspraken over samenwerking en over rollen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.
- De afstemming over financieel sluitende uitwerkingsplannen per onderdeel.
- De sturing op financiën en risico's.
- De bewaking van de kwaliteit.

De uitvoeringsorganisatie voor de realisatie van dit Masterplan staat onder leiding van een projectmanager en bestaat daarnaast uit enkele deelprojectleiders. De projectmanager is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit Masterplan. Hij of zij stuurt de deelprojectleiders aan en rapporteert aan de stuurgroep.

Daarnaast zullen marktpartijen een positie innemen binnen de uitvoeringsorganisatie. Ook met hen zullen nadere afspraken worden gemaakt over samenwerking.

### 4.3 Financiën

Op basis van de hoofdlijnen van dit Masterplan, is een globale financiële vertaalslag gemaakt. De prioriteitenladder binnen dit Masterplan vormt ook voor de financieringsstrategie de basis. Dit betekent het volgende.

- De provincie Utrecht neemt de financiële verantwoordelijkheid voor het aanpakken van de barrièrewerking van de N237. Deze opgave is geraamd op een bedrag van circa € 12 - 14 miljoen.
- Vanuit de rijksoverheid (het Ministerie van VROM) is een bijdrage toegezegd van € 10 miljoen voor de gebiedsgerichte ontwikkeling van Soesterberg (met name de herstructureringsopgave van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord).
- De gemeente Soest is bereid om binnen de eigen begroting voor de realisatie van dit Masterplan een bedrag vrij te maken van € 5 miljoen. Het realiseren van een voorziening voor sociaal-culturele activiteiten en de herstructurering van de Rademakerstraat zijn voor Soesterberg belangrijke prioriteiten, die het gemeentebestuur van Soest met deze bijdrage gerealiseerd wil zien.

Deze bijdragen betekenen dat een substantieel bedrag beschikbaar is om een start te maken met de uitvoering van dit Masterplan. Daarnaast is in de Stuurgroep Masterplan Soesterberg afgesproken

dat inspanningen van provincie Utrecht en gemeente Soest erop gericht zijn aanvullende financiering te verwerven.

De vier prioriteiten binnen dit Masterplan hangen nauw met elkaar samen en vragen dus om een aanpak in samenhang met elkaar, als integrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent ook dat sprake is van verevening tussen de verschillende prioriteiten binnen dit Masterplan. Voor de ontwikkeling van de 'Dorpshart-campus-kop' en voor de realisatie van de dorpsuitbreiding geldt als taakstelling deze ontwikkelingen budgettair neutraal te realiseren, in samenwerking met marktpartijen, uiteraard onder regie van de gemeente Soest. Wanneer deze ontwikkelingen een positief resultaat opleveren, wordt dat ingezet voor de realisatie van andere prioriteiten binnen het Masterplan, met name de versterking van het dorpshart en de herstructurering van Soesterberg-Noord. Dit betekent dat eventuele opbrengsten in Soesterberg elders in het dorp geïnvesteerd worden.

### 4.4 Planning

Voor elk van deze onderdelen binnen het Masterplan zal een deeluitwerking gemaakt worden. Deze deeluitwerkingen bevatten ook de meer gedetailleerde planningsoverzichten, onderscheiden naar de verschillende fasen per deelproject.

De te ondernemen activiteiten in de komende jaren zijn samengevat op onderstaande actiekaart.



1	Veranderen van de ontvolgingsstructuur (het verkeersbaar maken van het dorpshart)
2	Tuinstreek en viaducten
3	Versterken kaanstructuur
4	Herontwikkelen Rademakerstraat
5	Dorpshart ontsluiten openbare ruimte en landschappelijk programma
6	Parkoermeester / hotel Rademakerstraat o.o.
7	Planterijplant
8	Invoering campuzone
9	Gefixeerde defensie
10	Wisselruimte: gebouwen op strategische plekken
11	Recreatief netwerk (incl. museale route)
12	Landschapserosione koorden en veiligheidslijnen
13	Vernieuwen woonmilieu, inclusief vullen lege plekken Rademakerstraat (diverse typische oorsluitingen)
14	Invoeren Campuzone om verhuiscampus op gang te brengen
15	Transformeren 'Smeetsberg Noord'
16	Alternatieve bedrijfsplocaties via Richefleurweg
18	Locatie Apollon
19	Studeerlocatie Hydron
20	Transformatie Taminon

## Actiekaart

## Colofon

### **Dit is een uitgave van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest**

Postbus 2000  
3760 CA Soest

Projectleiding: Drs. M. (Mustafa) Hamurcu  
(Gemeente Soest)

Adviseurs, tekst en redactie: Riek Bakker Advies B.V.,  
Lysias Advies B.V.

Eindredactie, opmaak: Gemeente Soest

Illustraties: BGSV Bureau voor Stedenbouw

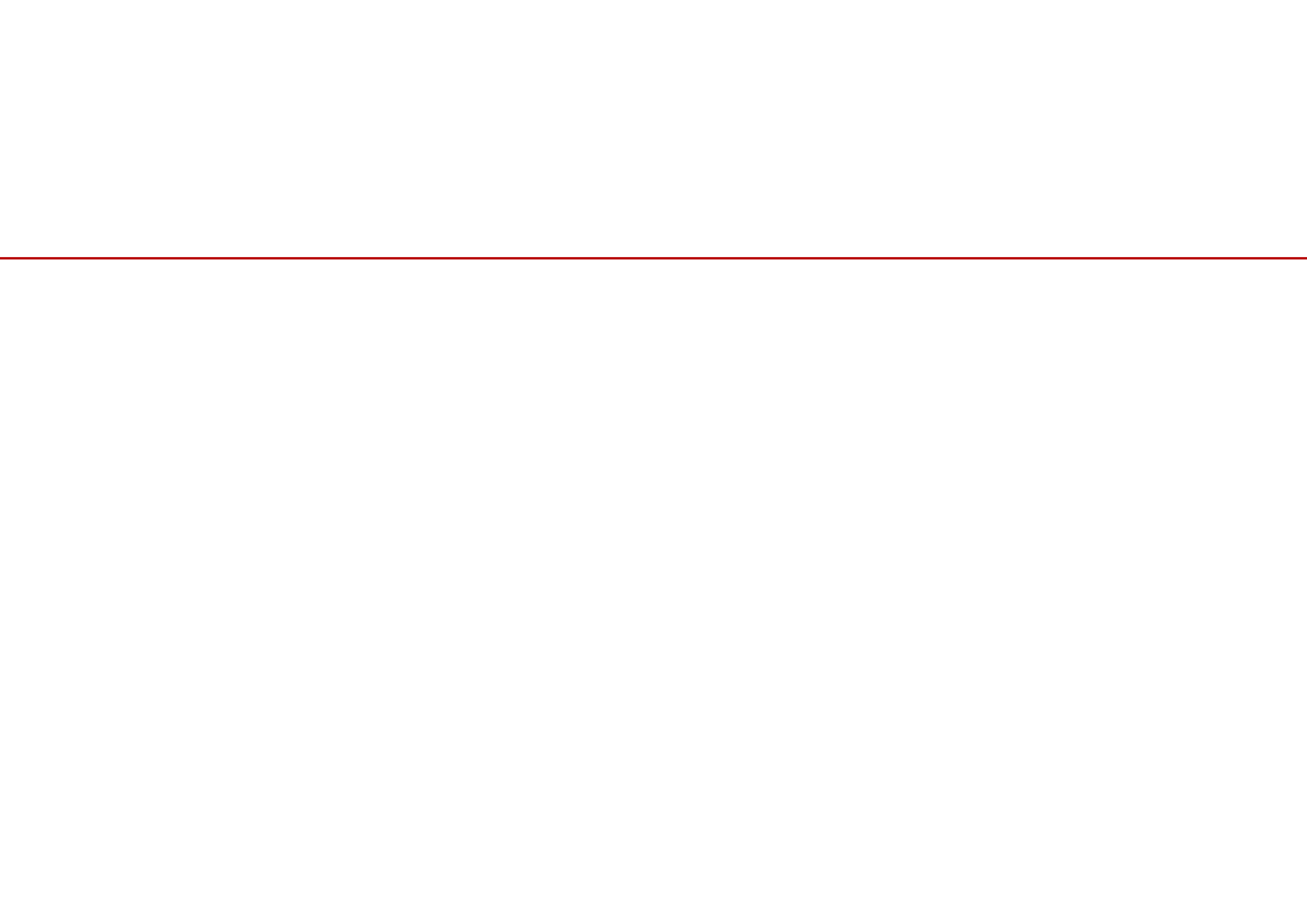
Planeconomie: PurpleBlue

Drukwerk: Practicum

*De referentiebeelden in dit Masterplan zijn bedoeld als illustraties.  
Deze beelden zijn geen exacte weergave van de toekomstige  
situatie.*

### **Voor meer informatie**

Internet: [www.soest.nl/masterplan](http://www.soest.nl/masterplan)  
E-mail: [info@soest.nl](mailto:info@soest.nl)  
(vermeld 'Masterplan' in de  
onderwerpregel van uw bericht)





GEMEENTE  
SOEST