

Visie Bosstraat en omgeving

[Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke publicatie is op 19 augustus 2009 bekendgemaakt in de Soester Courant.]

1 INLEIDING & AANLEIDING

Er zijn plekken die vragen om een ingreep, een ontwikkeling met een groot gebaar om de kwaliteit en uitstraling van het gebied een impuls te geven. Plekken die samenhang missen, of een uitgesproken identiteit. 'Rommelzones' aan de rand van stad of dorp, verzamelplaatsen voor functies die men ergens anders niet goed kwijt kan. Het zijn gebieden waar een rigoureuus nieuw idee op zijn plaats is. Er zijn ook plekken die zoveel kwaliteiten bezitten dat veranderingen en nieuwe ontwikkelingen juist moeten worden betoegeld. Waar harde randvoorwaarden en een strikte sturing moeten voorkomen dat de kwetsbare kwaliteit verloren gaat. Waar je zeer selectief moet zijn welke functies daar een plek krijgen. Kwetsbare open landschappen, monumentale kleinschalige binnensteden of bijzondere architectonische eenheden die beschermd moeten worden.

De omgeving van de Bosstraat is geen van beide, of misschien wel van beide iets. Deze bosrijke plek aan de zuidrand van Soest is een gebied met een uitgesproken en 'robuust groen' karakter, dat allerlei functies en ontwikkelingen mogelijk maakt zonder dat dit de kwaliteit van het gebied hoeft aan te tasten. Een gebied waar een groot gebaar, een stedenbouwkundige ingreep overbodig is. Hier moet je de bestaande kwaliteit omarmen, 'heilig' verklaren en vervolgens is er heel veel mogelijk.

De Bosstraat ligt min of meer opgespannen tussen de Wieksloterweg en de Koningsweg en doorsnijdt een uitgesproken groen en afwisselend gebied. Ingeklemd tussen de Koningsweg, de Klein Engendaalweg, de spoorlijn en het sportpark Bosstraat-West liggen in een bosrijke omgeving onder andere een aantal woningen en woonclusters, een manege, een tennisvereniging, de scouting, een jeugdherberg en verschillende andere functies. Dit is een prominente plek in Soest, op de overgang van dorp naar bos, in de bocht van de Koningsweg en naast het station Soest-Zuid. De locatie vormt bovendien min of meer een groene verbinding tussen de Eng en het bosrijke buitengebied aan de westzijde van Soest. In de afgelopen periode zijn er voor dit gebied verschillende (particuliere) initiatieven binnengekomen bij de gemeente voor uitbreidingen en nieuwbouw van onder andere woningen en een dagcentrum. Een aantal verzoeken is reeds akkoord bevonden of afgewezen, maar verschillende verzoeken lopen nog. Er is vanuit de gemeente behoefte om hier op korte termijn een gefundeerd en goed onderbouwde reactie op te geven. Om op een weloverwogen manier te kunnen reageren op de verschillende verzoeken, om inzicht te krijgen op welke manier het gebied verder zou kunnen ontwikkelen en om meer regie te krijgen in deze (toekomstige) ontwikkeling, heeft de gemeente Soest behoefte aan een integrale stedenbouwkundige visie voor het gebied.

Op basis van een grondige verkenning is voorliggende visie voor de omgeving van de Bosstraat opgesteld. Het beschrijft de potenties en gewenste ontwikkelingsrichting van de plek en verwoordt de belangrijkste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. De stedenbouwkundige visie heeft vooral betrekking op het gebied binnen de rode contour en is geen gedetailleerd uitwerkings-/verkavelingsplan, maar een ruimtelijk en functioneel plan op hoofdlijnen, een raamwerk op basis waarvan overleg met de verschillende initiatiefnemers kan plaatsvinden en de toekomstige ontwikkeling van het gebied kan worden gestuurd. Daarnaast vormt het een basis voor het opstellen van een bestemmingsplan. Het is helder in de hoofdzaken, maar biedt tevens de nodige flexibiliteit om in te spelen op toekomstige vragen en veranderende omstandigheden.

De visie sluit daarmee aan bij de aard van het gebied zelf.



2 DE BOSSTRAAT DOET DE NAAM EER AAN

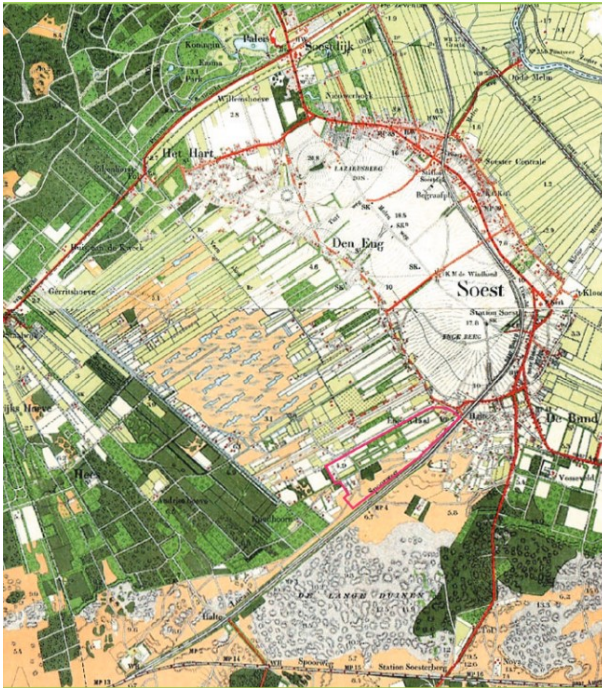
2.1 De Bosstraat in Soest

Het gebied rond de Bosstraat bevindt zich landschappelijk gezien op een zeer interessant punt; op de overgang tussen het dorp Soest en het bos van Pijnenburg en tussen de Lange Duinen en de veen-afgravingen langs de Wieksloot.

Het is een uitgesproken bosrijk gebied, onderdeel van een brede landschappelijke overgangszone tussen de buitenwijken van Soest en de Wieksloterweg. Deze overgangszone tussen dorp en bos kenmerkt zich door een zeer kleinschalig landschap, een afwisseling van open velden, sloten, bosstroken, bomenlanen, paardenweitjes, sportvelden, tuinen en lintbebouwing.

Het gebied rond de Bosstraat ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Baarn-Den Dolder en de Koningsweg, de belangrijkste ontsluitingsweg voor de naoorlogse woonwijken van Soest en het bedrijventerrein De Grachten. Een prominente plek in Soest derhalve, het station Soest Zuid ligt naast de deur en drie van de vier winkelcentra in Soest liggen hemelsbreed binnen een straal van een kilometer. Het wigvormige gebied wordt aan de noordwestzijde en zuidoostzijde ingeklemd door de uitbreidingswijken van Soest.

In tegenstelling tot een groot gedeelte van de landschappelijke overgangszone rondom Soest ligt het visiegebied grotendeels binnen de rode contour. De wigvormige locatie rond de Bosstraat vormt in feite een groene verbinding tussen twee gebieden die buiten deze contour liggen; de open Eng en het tussen de bomen verscholen sportvelden-complex Bosstraat.



De omgeving van de Bosstraat



Wonen in het bos



Scouting



De Hazelaar Art Supplies



Jeugdherberg Stay-o-kee



2.2 Hoe ziet het gebied er uit?

De Bosstraat¹ doet de naam eer aan. Het gebied heeft een zeer herkenbare landschappelijke kwaliteit; een bos waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het groen van bomen en bossages domineert het beeld langs de Koningsweg, Bosstraat en Den Blietlaan. Min of meer verscholen in dit bos ligt een breed scala aan functies, variërend van kleine woonbuurtjes tot een jeugdherberg, tennisvelden, een kinderdagcentrum, een manege, scouting en een steenhandel. Al deze functies liggen in een soort 'boskamers', omringd door brede groenstroken met het hoge opgaande groen van het hier kenmerkende gemengde bos. Op een aantal plekken langs de Bosstraat en Den Blietlaan ligt een bescheiden lintbebouwing met grote voortuinen en veelal vrijstaande bebouwing. Door de royale opzet en de relatief beperkte straatlengte is dit ondergeschikt aan het bosrijke beeld. Komende vanaf de Koningsweg lijkt het dorp op te houden en het bos te beginnen.

Toch is het gebied zeker niet leeg. Het wordt relatief intensief gebruikt en heeft naast een woonfunctie ook een duidelijke (recreatieve) functie voor het dorp Soest. Hier gaat men paardrijden of tennissen en hier strijken bezoekers neer in de jeugdherberg. Je zou het gebied rond de Bosstraat de 'speeltuin van Soest' kunnen noemen. Door de enorme diversiteit aan functies, de geleidelijke 'organische' ontwikkeling van het gebied en de vele vrije kavels is er in de architectuur weinig samenhang. Ondanks dat gegeven oogt het gebied niet rommelig of chaotisch. Het bos vormt een groen raamwerk, waarbinnen de verschillende functies en gebouwen een plek hebben gekregen. Het bos garandeert de samenhang en bepaalt het unieke karakter, niet de architectuur.

Waar het dorp ophoudt en het bos begint

1) de Bosstraat is vernoemd naar predikant J.J.Bos



Manege Nieuw Eldorado



Kinderdagverblijf De Blauwe Vogel



Bestaande functies en ontsluiting



2.3 Hoe zit het gebied in elkaar?

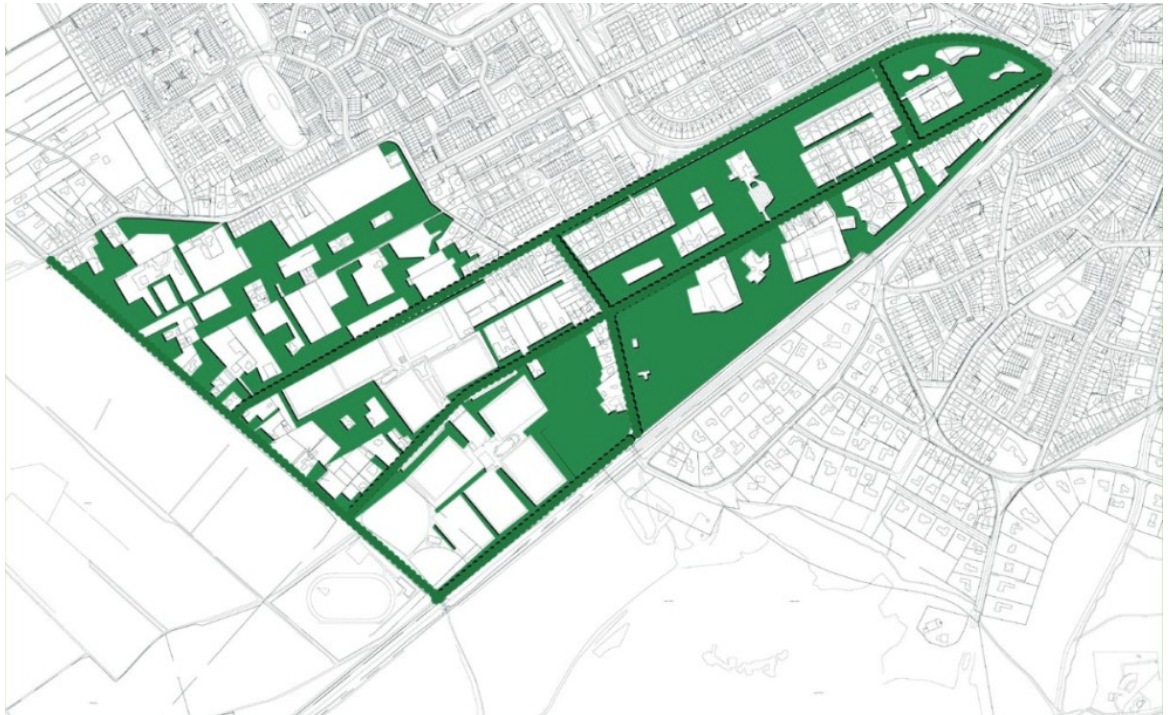
De Bosstraat start bij de kruising tussen Koningsweg en spoorlijn, min of meer bij het station Soest Zuid en loopt vervolgens in een nagenoeg rechte lijn naar de Wieksloot. Aan de zuidwestzijde loopt

het gebied 'vloeiend' over in sportpark Bosstraat en loop je verderop zo het bos van Pijnenburg in. De Bosstraat vormt (van oudsher) de ruggengraat van het gebied, de meeste functies hebben hun adres langs deze lijn.

Het gebied is introvert. Dit komt door het besloten en bosrijke karakter, maar ook doordat het voor een deel wordt 'ingesloten' door belangrijke ontsluitingen als de spoorlijn en Koningsweg. Om die reden is het gebied goed bereikbaar met trein en auto, maar ligt het voor voetgangers en fietsers gevoelsmatig enigszins geïsoleerd in het dorp. Weliswaar is er één spoorovergang, is er één (enigszins verborgen) onderdoorgang onder het spoor en een royaal fietspad langs de Koningsweg, toch vormen de drukke Koningsweg met hoge geluidswal en de spoorlijn een duidelijke grens. Daarbij speelt mee dat de Bosstraat aan de zijde van het station niet echt een heldere en duidelijk zichtbare aansluiting heeft op de rest van het dorp. De Den Blietlaan en Pimpelmees vormen waarschijnlijk de meest gebruikte entrees van het gebied.

Het belang van de Bosstraat als centrale openbare ruimte in het gebied en als belangrijke ontsluitingsroute wordt door de gemeente onderkend. Bij de op handen zijnde herinrichting krijgen fietsers en voetgangers in het profiel een meer prominente plek. De door kinderen drukbezochte plekken als de manege, en de scouting en de verderop liggende sportvelden worden daarmee beter en veiliger bereikbaar met de fiets. Ook wordt hiermee het parkeren langs de weg niet meer mogelijk, maar ligt de nadruk op het oplossen van parkeren binnen de boskamer.

Het groene raamwerk van boskamers



3 DE TOEKOMST VAN DE BOSSTRAAT

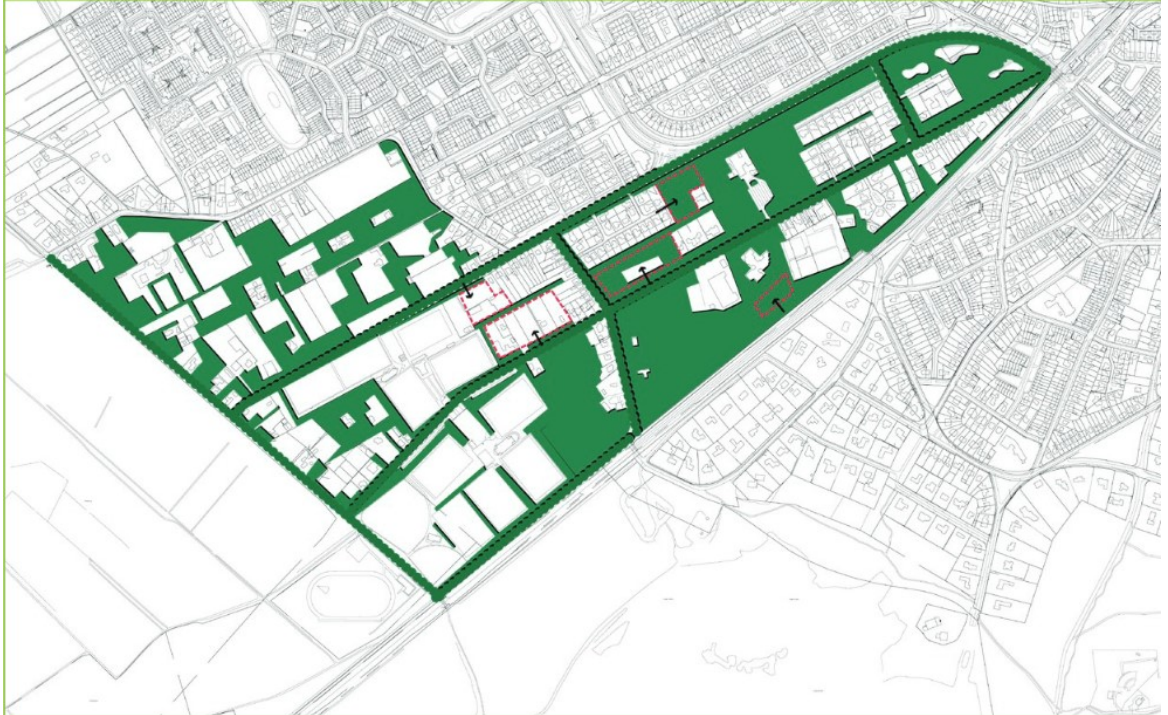
3.1 Koesteren van de recreatieve functie en het bosrijke karakter

Het gebied rond de Bosstraat heeft een duidelijke landschappelijke kwaliteit als groen uitloopgebied voor Soest; de 'speeltuin van het dorp'. Een ontspannen bosgebied waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Ingrijpende ruimtelijke ingrepen zijn niet nodig, het gebied functioneert grotendeels zonder problemen en de recreatieve waarde die het gebied met zijn functies heeft voor Soest moet gekoesterd worden. Het belang van deze recreatieve functie moet niet onderschat worden. De aanwezige voorzieningen in het gebied liggen op loop- en fietsafstand van het dorp en de woonwijken, al zou de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers iets verbeterd kunnen worden. De centrale ligging ten opzichte van woonwijken, voorzieningen en station en de goede autobereikbaarheid maken dat het gebied een belangrijke maatschappelijke functie vervult.

De insteek van de gemeente is dan ook nadrukkelijk om de bestaande functies zoveel mogelijk te handhaven op de huidige locatie en indien noodzakelijk en ruimtelijk inpasbaar ruimte te geven aan de verdere ontwikkeling van deze voorzieningen op deze plek.

Ook de bosrijke uitstraling en groene identiteit moet worden gekoesterd. Het gebied heeft binnen Soest een uniek eigen karakter en het robuuste raamwerk van boskamers creëert een sterke samenhang tussen de verder zeer uiteenlopende functies en architectuur in het gebied. Het behouden en waar mogelijk versterken van het raamwerk van bos-kamers en het bosrijke karakter van het gebied is daarom een tweede belangrijk uitgangspunt.

Mogelijke nieuwe boskamers



3.2 Binnen het raamwerk van boskamers ruimte voor ontwikkeling

Het feit dat het bosrijke karakter gekoesterd moet worden wil overigens niet zeggen dat het gebied rond de Bosstraat op slot moet. Juist het feit dat het raamwerk van boskamers zo'n enorme diversiteit mogelijk maakt, betekent ook dat zeer flexibel kan worden ingespeeld op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Het raamwerk van boskamers vormt als het ware de leidraad voor deze ontwikkelingen. Langs belangrijke openbare ruimten als de Bosstraat en Koningsweg wordt het beeld gedomineerd door bomen en opgaand groen, terwijl binnen de bos-kamers ruimte is voor vernieuwing van de bestaande functies of nieuwe initiatieven.

Binnen het gebied is tevens (beperkte) ruimte voor een aantal kleinschalige nieuwe kamers. Gezien de ligging nabij station en voorzieningen zou het gebied rond de Bosstraat zeer geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld (senioren)woningen, maar ook voor uitbreiding van het aantal sport- en recreatievoorzieningen. Op een aantal plekken wordt daarom ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Kansen liggen er bijvoorbeeld op de hoek van de Bosstraat en de Den Blietlaan en ten noorden van de Bosstraat, in aansluiting op de voetbalvelden. Ook voor deze nieuwe ontwikkelingen geldt het groene raamwerk van de boskamers als uitgangspunt.

Mocht in de toekomst de locatie van één van de bestaande (recreatieve) voorzieningen beschikbaar komen voor herontwikkeling dan is een nieuwe recreatieve functie een optie, maar kan ook een intensivering met bijvoorbeeld woningen overwogen worden. De ruimtelijke opzet met de boskamers maakt een breed scala aan functies en programma's mogelijk, zij aan zij, variërend van sport en recreatie tot wonen en zelfs in beperkte mate zeer lichte bedrijvigheid en kantoor aan huis. Dit biedt de mogelijkheid om steeds flexibel in te spelen op de 'vraag van de dag'.

Concluderend kan gesteld worden dat het uitgangspunt voor de Bosstraat is om bestaande recreatieve functies te handhaven en waar mogelijk ruimte te bieden aan intensivering, binnen het landschappelijke kader van de boskamers.

Een robuust groen raamwerk (kaarten zijn abstracte weergave van de werkelijkheid)



4 HET RAAMWERK

4.1 De boskamers

Het groene raamwerk van boskamers, de leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied van de Bosstraat ligt er al. De bosstroken langs de Bosstraat en Koningsweg, tussen de verschillende woonbuurten en recreatieve functies in en de boskavels van de jeugdherberg en scouting. Gezamenlijk vormen deze een krachtig raamwerk van hoog opgaand bos en een groene 'sluier' over het gebied.

Er is één plek waar het raamwerk van boskamers enige versterking behoeft, dat is bij de manege aan de Bosstraat. De manege ligt nu prominent in het zicht langs de Bosstraat en vormt in die zin een dissonant in het verder kleinschalige en groene beeld. Een robuuste bosstrook van minimaal 12 meter aan de zijde van de Bosstraat zou hier de continuïteit van het bos kunnen herstellen.

Uitgangspunt is het waar mogelijk handhaven van het bestaande bos en de bosstroken. Om echter tevens ruimte te kunnen bieden aan de uitbreiding van bestaande functies in het gebied en eventuele (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen is het denkbaar om op een aantal gerichte plekken de bestaande boskamers uit te breiden en eventueel zelfs een beperkt aantal nieuwe boskamers toe te voegen. Op de naastgelegen kaart staan de betreffende plekken aangegeven. Leidraad bij de opzet en positionering van de boskamers vormt het bestaande karakteristieke onderscheid tussen het gebied ten noorden van de Bosstraat en het gebied tussen Bosstraat en spoor. In het gebied ten noorden van de Bosstraat zijn de boskamers meer open en langgerechter van vorm en domineert wonen het beeld. In de visie wordt hier (in het verlengde van de bestaande initiatieven) op aangesloten door de bestaande kamers in de lengte op sommige plekken iets uit te breiden en de open boskamers een heldere groene begrenzing te geven.

In het gebied ten zuiden van de Bosstraat zijn de boskamers juist compacter en liggen verschillende functies zelfs ingebed in het bos. Met name rond manege, scouting en Blauwe Vogel bepaalt het doorgaande bladerdek het beeld en staat de bebouwing min of meer tussen de boomstammen en onder de kruinen. Hier heeft het systeem van open boskamers plaatsgemaakt voor een continue bos. Dit beeld is ook rond de bestaande jeugdherberg dominant. Uitgangspunt in deze gebieden is dat het continue bos gehandhaafd blijft en dat nieuwe ontwikkelingen ingepast worden in het bos, tussen de bomen en onder het bladerdek. De voorkeur gaat er naar uit om op de locatie van de jeugdherberg de huidige bosrijke en semiopenbare invulling te behouden cq te ontwikkelen. Deze biedt een tegengewicht aan de omliggende vrij grote open boskamers en vormt door zijn openbare karakter en centrale ligging in het gebied bij uitstek potentieel een functie als uitloop- en speelgebied voor de omgeving. Mocht een nieuwe ontwikkeling op deze plek noodzakelijk blijken, dan dienen deze zo compact mogelijk te blijven en het openbare karakter te ontwikkelen.

In beide gebieden is echter het algemene uitgangspunt dat het bestaande beeld van een continue bos gehandhaafd blijft. Dat betekent dat er langs de belangrijke openbare ruimten tenminste een royale

bosstrook gehandhaafd dient te worden (bij voorkeur minimaal 18 meter, maar afhankelijk van de situatie minimaal 12 meter), met voldoende volwassen bomen en bossages.



4.2 De ontsluiting

Ook de ontsluitingsstructuur is onderdeel van het raamwerk. De bestaande opzet voldoet met name voor de auto-ontsluiting prima, de Koningsweg heeft voldoende restcapaciteit om ook een eventueel intensiever gebruik van het gebied in de toekomst op te vangen. Wel kan de aansluiting op de Koningsweg worden verbeterd. Er is nu sprake van een voorrangskruispunt. Binnen de kaders van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan zouden een rotonde of verkeerslichten op de Koningsweg beter passen om dit gebied op de hoofdwegenstructuur aan te sluiten.

Verbeterpunten betreffen verder de ontsluiting voor langzaamverkeer, gezien de vele sportvoorzieningen een belangrijk punt.

De Bosstraat vormt niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor langzaam verkeer de belangrijkste spil in het plangebied. Met de geplande herinrichting wordt de verkeersveiligheid voor langzaamverkeer in het gebied al beter geregeld. Langs de Bosstraat komen fietsstroken en trottoirs. Op de kop van de Bosstraat, ter plaatse van de aansluiting op de Koningsweg/Nieuweweg is nog een beter zichtbare aansluiting voor langzaamverkeer gewenst. Op die manier gaat de Bosstraat een logische route vormen tussen station, sportvoorzieningen en buitengebied.

Ter plaatse van de jeugdherberg ligt een doorsteek voor langzaam verkeer voor de hand, vanaf de Bosstraat naar de Koningsweg. Op die manier ontstaat er een betere verknoping van het gebied met de rest van het dorp. De doorsteek ligt bovendien min of meer in het verlengde van het Hertenaantje en de onderdoorgang naar de Kastanjelaan, aan de overzijde van het spoor, zodat in potentie een doorgaande langzaamverkeerroute ontstaat. Daarbij zal goed onderzocht moeten worden op welke manier de Koningsweg verkeersveilig overgestoken kan worden.

Tenslotte wordt voorgesteld het pad dat parallel aan de Bosstraat loopt, langs het spoor, tussen Den Bliklaan en tennisvereniging op te waarden tot volwaardig fietspad. Dit maakt een betere ontsluiting mogelijk van deze zijde van het gebied en verbindt de onderdoorgang van het spoor.



5 DE INVULLING

Binnen de omkadering van de boskamers is zoals gezegd een breed scala aan invullingen mogelijk, mits deze geen belemmering vormen voor de directe omgeving. In die zin zou je kunnen spreken van een mozaïek aan functies en verschijningsvormen, bij elkaar gehouden door een robuust groen raamwerk. De bestaande invulling van de kamers vormt in principe het uitgangspunt, maar kan naar verloop van tijd aangevuld of uitgebreid worden, of zelfs van kleur verschieten.

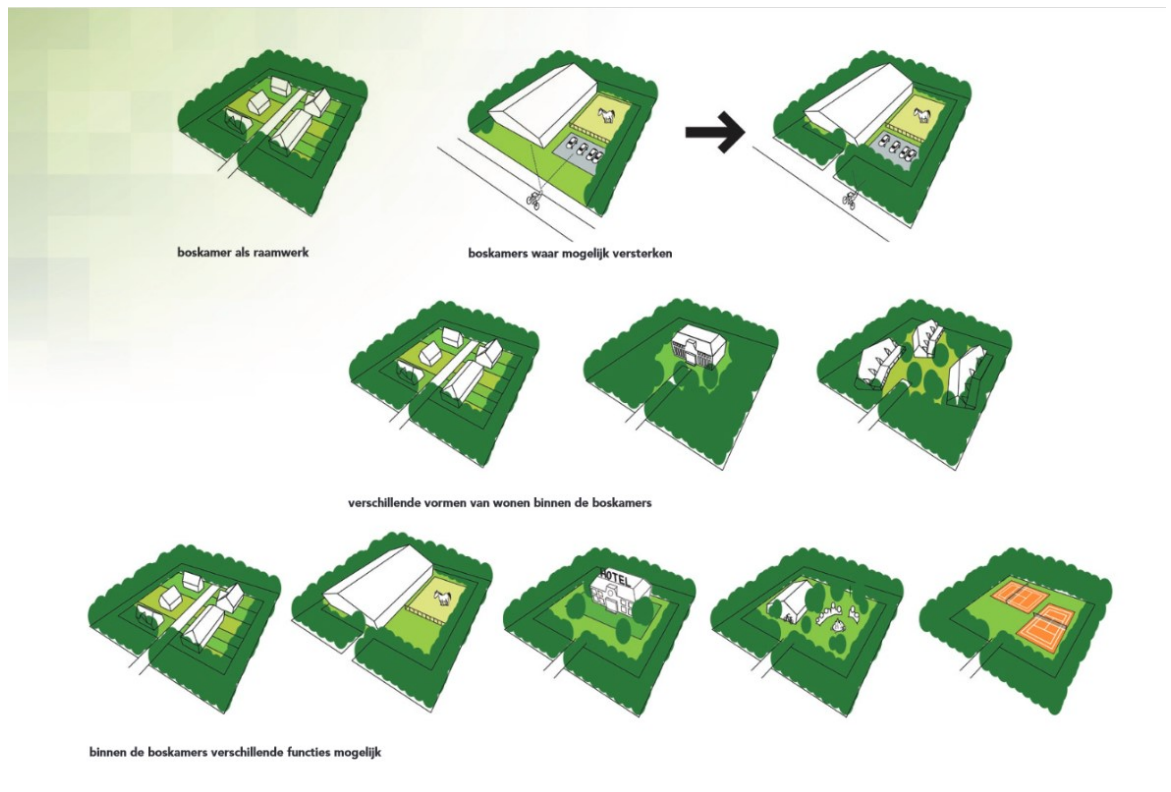
Daarnaast zijn er zoals aangegeven een aantal locaties waar nieuwe (kleinschalige) boskamers mogelijk zijn. Een aantal van deze locaties valt samen met bestaande initiatieven, anderen zijn nieuw en bieden kansen voor woningen of de uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Kijkend naar de huidige opzet en de bestaande initiatieven is globaal een onderscheid te maken tussen het gebied ten noorden van de Bosstraat, waar het accent op woningbouw ligt en het gebied ten zuiden, waar de nadruk ligt op recreatie- en sportvoorzieningen.

Nieuwe boskamers en mogelijke invulling:

1. Bos en Duin, in de overgang naar de sportvelden; in aansluiting op het bestaande initiatief wordt hier binnen de rode contour vooralsnog gedacht aan een punt voor horeca en een aantal woningen. Wat mist in de opzet van het huidige initiatief is de groene omlijsting door de boskamer.
2. Hoek Bosstraat Den Blietlaan; ook hier ligt een initiatief voor woningbouw en ook in dit initiatief blijft te weinig ruimte over langs de Bosstraat en Den Blietlaan voor de groene wanden van de boskamer.
3. Ten aanzien van de manege wordt geconstateerd dat de stankcirkel van invloed is op de ontwikkeling van boskamers in de omgeving. In verband met deze stankhinder sluit de visie verdere uitbreiding van de manege-activiteiten die van invloed zijn op de stankcirkel uit.
4. De locatie ten zuidoosten van kinderdagcentrum De Blauwe Vogel – De Blauwe Vogel heeft de intentie op de bestaande locatie te gaan vernieuwen en uitbreiden. De huidige voorstellen gaan uit van een uitbreiding richting de Bosstraat, waardoor het groene raamwerk van de bestaande boskamer wordt aangetast. Uitbreiding aan de achterzijde, ingepast in het aanwezige bos, heeft daarom de voorkeur. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan parkeergelegenheid tussen de bomen. Overigens ligt hier ook een initiatief voor een telefoonmast voor KPN. Mits deze geen belemmering vormt voor een uitbreiding van het kinderdagcentrum zouden deze gecombineerd kunnen worden.
5. Locatie ten noordoosten van de Houtsnip – Door het verlengen van de Houtsnip tot aan de locatie van de jeugdherberg kan ruimte geboden worden aan een aantal nieuwe woningen.

De ruimtelijke invulling van de bestaande en verschillende nieuwe bos-kamers is relatief vrij, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden en richtlijnen zoals beschreven in hoofdstuk 6.



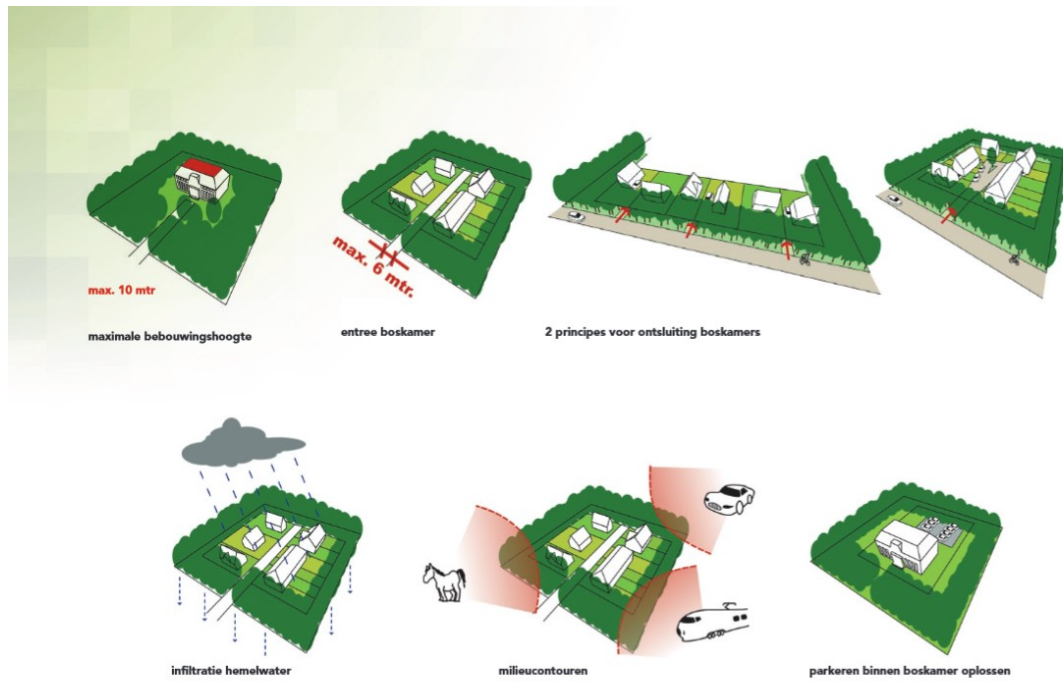
6 RANDVOORWAARDEN EN HANDVATEN

Er kan veel in het gebied rond de Bosstraat. Binnen het raamwerk van de boskamers is er buitengewoon veel vrijheid ten aanzien van functies en architectuur. Er zijn echter enkele harde randvoorwaarden en handvaten/richtlijnen opgesteld die de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied in goede banen moeten leiden.

- * De belangrijkste randvoorwaarde bij alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen (recreatie / wonen / werken) vormt het groene raamwerk van de boskamers, zoals gedeut in de visiekaart. Het bosrijke karakter van het gebied dient gekoesterd te worden. Binnen de kamers is de invulling en

opzet relatief vrij, maar de robuuste groene bosranden rondom de kamers zijn 'heilig'. Deze robuuste bosranden zijn bij voorkeur minimaal 18 meter breed, maar in specifieke gevallen kan afhankelijk van de invulling ook volstaan worden met 12 meter. De bosranden bevinden zich langs de belangrijke openbare ruimten (bijvoorbeeld Bosstraat, Koningsweg en het spoor) en tevens tussen de verschillende kamers onderling en bestaan in principe uit een eikenhakhoutwal met daarachter een greppel. De boomvormer in deze eikenhakhoutwal is de zomereik. Verder kan er een onderbeplanting van inheemse soorten zoals meidoorn, sleedoorn, vlier en hulst worden aangeplant. De houtwallen tussen de boskamers bestaan uit inheemse loofhoutsoorten en hebben tevens de zomereik als boomvormer.

- * De bosranden van de bestaande kamers worden waar mogelijk hersteld of versterkt, bijvoorbeeld ter plaatse van de manege en de Bosstraat om het groene karakter van het gebied te vergroten. Mogelijke uitbreidingen van bestaande functies ten zuiden van de Bosstraat, zoals de Blauwe Vogel en de scouting, kunnen ook een plek krijgen in het gebied, maar ingepast in het bos, onder een bladerdek en tussen de boomstammen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen ten noorden van de Bosstraat krijgen een plek in de visiekaart vastgelegde boskamers. Rond de jeugdherberg worden deze echter ook ingepast tussen de bomen. Op die manier blijft het beeld van het bos het gebied rond de Bosstraat domineren.
- * De programmatische invulling van het gebied is relatief vrij, er is ruimte voor wonen, recreatieve functies en zelfs zeer lichte bedrijvigheid en kantoor-aan-huis'. Randvoorwaarde is wel dat de functie geen belemmering of overlast vormt voor de directe omgeving. Ten aanzien van eventuele nieuwe woningbouw zijn er binnen de nieuwe boskamers verschillende programma's denkbaar, variërend van kleinschalige appartementen tot vrije kavels. Een gemengd woonprogramma, met tevens ruimte voor betaalbare woningen voor senioren en starters heeft echter nadrukkelijk de voorkeur.
- * Om de dominantie van het bos niet te doorbreken wordt de maximale bouwhoogte binnen de boskamers en het bos beperkt tot maximaal 10 meter nokhoogte, onder de bestaande boomtoppen. In het bestemmingsplan zal per plek de exacte bouwhoogte vastgelegd worden, deze is immers tevens afhankelijk van bijvoorbeeld de context en beoogde functie.
- * Iedere boskamer krijgt een eigen ontsluiting. De ingang van de boskamer doorbreekt de bosrand zo min mogelijk en heeft derhalve een bescheiden breedte, waarbij afhankelijk van de functie rekening moet worden gehouden met feitelijk gebruik en eisen vanuit brandweer. Er zijn twee principes te onderscheiden:
 1. De woningen liggen binnen een ondiepe kamer direct langs de hoofdroutes, zoals de Bosstraat. De ontsluiting van de woningen vindt derhalve plaats door de bosrand heen. Om de openbare ruimte te ontzien van parkeren wordt in deze situaties gekozen voor parkeren op eigen terrein en derhalve vooral voor vrijstaande woningen en tweekappers. Om de bosrand zo min mogelijk te doorbreken hebben twee naast elkaar gelegen woningen steeds één inrit, van maximaal 3,5 a 4 meter breed. De inrichting van deze inritten gebeurt bij voorkeur met grastegels, aansluitend bij het groene karakter.
 2. Bij boskamers met meer diepte is het mogelijk de woningen te oriënteren op een zijstraat of cul-de-sac. De boskamer behoeft dan maximaal 1 a 2 inritten, van maximaal 6 meter breed, waarmee de continuïteit van de bosrand gegarandeerd kan blijven. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, of langs de insteekweg. Daarmee ontstaan ook mogelijkheden voor (korte) rijtjes en (kleinschalige) appartementen.
- * De robuuste bosranden rondom de verschillende boskamers kunnen tevens een bijdrage leveren aan de benodigde hemelwaterafvoer in het gebied (infiltratie in de vorm van infiltratiegreppels).
- * Parkeren dient te worden opgelost binnen de eigen boskamer, ingepast in het groen en onzichtbaar vanaf de ontsluitingswegen/openbare ruimte.
- * Bij iedere nieuwe ontwikkeling in het gebied dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor de geluidscontouren rond Koningsweg en spoorbaan en voor de stankcirkel rond de manege.



7 EEN TOEKOMSTBEELD

De visie voor de omgeving van de Bosstraat schrijft geen hard eindbeeld voor. Het schetst een verleidelijk beeld van een robuust bos waarin wordt gewoond, gerecreëerd en gewerkt. De invulling van dit bosgebied ontwikkelt, transformeert en stelt zich in op nieuwe omstandigheden. Flexibiliteit is daarmee de grote kracht van deze plek, maar wel binnen de bandbreedte van de visie en bijbehorende randvoorwaarden. Daarbij zal uiteraard bij iedere individuele ontwikkeling maatwerk moeten worden geleverd en naar de meest optimale oplossing gezocht moeten worden. De visie laat om die reden bewust nog enige vrijheid en legt zich voornamelijk toe op de hoofdlijnen en principes. Per plek is binnen de randvoorwaarden nog de ruimte om te boetseren en in te spelen op de vraag van het moment.

Voor de korte termijn is echter wel een mogelijk toekomstbeeld te schetsen, in het verlengde van deze visie. Belangrijke aspecten in dit mogelijk toekomstbeeld vormen:

1. Het handhaven van de bestaande (recreatieve) functies
2. Het verbeteren van het raamwerk, de boskamers en ontsluitingsstructuur
3. Het inpassen van de bestaande initiatieven, binnen de randvoorwaarden van de visie

In aanvulling daarop zouden we nog twee gedachten willen meegeven:

- * De bestaande recreatieve functies in het gebied (manege, tennisbaan, scouting, jeugdherberg) hebben in principe een besloten karakter en zijn feitelijk niet openbaar. Een inspirerende gedachte is te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om een openbare ruimte van enig formaat te creëren, een 'speelbos' of 'bospark' voor de omliggende woonwijken. De bosrijke locatie van de jeugdherberg zou daarvoor een zeer geschikte plek kunnen zijn, zeker als een nieuwe langzaam verkeersverbinding kan worden gecreëerd tussen Kastanjelaan, Bosstraat en Koningsweg.
- * Duurzaamheid is een breed begrip tegenwoordig en kent vele gedaanten, maar dient naar onze overtuiging in al deze gedaanten integraal terug te komen in iedere stedelijke of landschappelijke ontwikkeling. Alleen op die manier bereik je dat over 50 of 100 jaar nog steeds iedereen graag woont, werkt en recreëert rond de Bosstraat. In feite is dat natuurlijk de belangrijkste duurzaamheid.

De volgende thema's verdienen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied de aandacht:

- Sociaal/maatschappelijk duurzaamheid; zorg voor een gedifferentieerd aanbod in woningen, voorzieningen en openbare ruimte, dat kansen en mogelijkheden biedt voor iedereen.
- Materiële duurzaamheid; kies in de uitwerking voor materialen die lang mee gaan, mooi verouderen en recyclebaar zijn.
- Ecologische duurzaamheid; juist een groen en bosrijk gebied als dit biedt uitgelezen mogelijkheden om 'verstedelijking' en ecologie naast elkaar een plek te geven en elkaar te laten versterken. Welke flora en fauna zou hier onder welke omstandigheden een thuis kunnen vinden?
- Energetische duurzaamheid; hoe kunnen we het verbruik van energie verminderen en eventueel zelf energie opwekken?
- Uitstoot en afval; welke mogelijkheden liggen er om bijvoorbeeld het verbruik van schoon water te verminderen en de hoeveelheid afval te beperken?



