Stedenbouwkundig Plan, Inrichtingsprincipes en Beeldregieplan

juni 2017

Woonwijk Vliegbasis Soesterberg

VLIEGBASIS SOESTERBERG
HET HART VAN DE HEUVELRUG

colofon

Opdrachtgever

PROVINCIE UTRECHT

Opdrachtnemer

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

wUrck BV
Sluisjesdijk 46
3087 AH Rotterdam
T 010 4290709
E info@wurck.nl
www.wurck.nl

juni 2017

inhoudsopgave

1 inleiding 5

2 ruimtelijke verkenning 7

3 concept en structuurbeeld 9

4 referentieverkaveling 11

5 openbare ruimte 13

6 beeldregieplan 37

6.1 boswonen 39

6.2 heidewonen 47

6.3 de shelters 55

7 proces 65

8 stedenbouwkundige plankaart 67

Aan de tekeningen in dit stedenbouwkundig plan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij de planuitwerking kunnen wijzigingen ontstaan in de getoonde referentieverkaveling, het structuurbeeld en de stedenbouwkundige plankaart.

Gebruik

Fietsroute netwerk over vliegbasis

Op stap met beheerder

Excursie natuurobservatie

Recreëren in cultuurrijke omgeving

Wonen in bosrijke omgeving

Cultuurhistorie

Shelters

Museum kwartier

Start- en landingsbaan

Verkeerstoren

Fauna

Heideblauwtje

Veldleeuwerik

Roodborsttapuit

Bedreiging van huiskat

Hazelworm

Buizerd

Flora

Brede orchis

Schraalgrasland

natuurrijke laagte als vee- en kattenwering

Laanvormige bosrand

Natuurlijke vegetatie in woongebied

Duurzaamheid

Zonne-energie

Groene daken

Waterberging en infiltratie

Zonne- energie

Waterdoorlaatbare verharding

1 inleiding

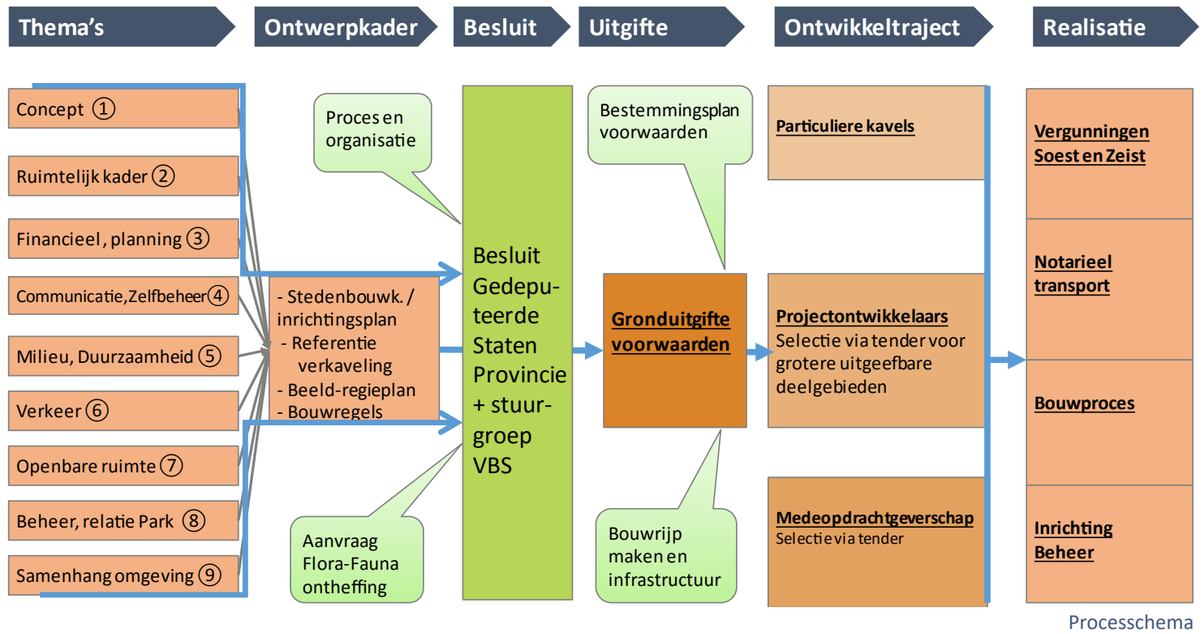
De Provincie Utrecht en haar samenwerkingspartners hebben tot doel de voormalige Vliegbasis Soesterberg te transformeren tot een natuur-, recreatie- en woongebied. Voor dit doel heeft de Provincie het terrein van de voormalige vliegbasis in 2009 aangekocht en is de Provincie de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (5-6-2015) met haar partners de gemeenten Soest en Zeist overeengekomen. Met het in 2009 vastgestelde Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg is gestart met de ontwikkeling van dit gebied. Dit heeft inmiddels geleid tot de openstelling van het Park Vliegbasis Soesterberg en tot de opstelling en vaststelling van 2 bestemmingsplannen door de gemeenten Zeist en Soest voor de Vliegbasis en het grondgebied van de woonwijk. Daarnaast is voor de woonwijk een Globaal stedenbouwkundig raamwerk opgesteld. De provincie heeft een vervolgstap in de planvorming gezet door een stedenbouwkundig plan op te stellen. Het stedenbouwkundig plan beschrijft de ruimtelijke structuur voor de woonwijk. Woningbouwplannen moeten passen binnen deze ruimtelijke structuur. Het stedenbouwkundig plan past binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Hiernaast is een schema weergegeven van de verschillende stappen die zullen worden gezet in het ontwerp-, ontwikkel- en realisatieproces. Eind 2016 hebben de Stuurgroep VBS en Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht ingestemd met het Integraal Programma van Eisen en Functioneel ontwerp (Ontwerpkader). De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vervolgens verder uitgewerkt in het voorliggende Stedenbouwkundig Plan (SP), inrichtingsplan, en beeldregieplan.

Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, in het vervolg aangeduid als Woonwijk, heeft alles in zich om een zeer bijzondere woonlocatie in de Provincie Utrecht te worden. Er spelen, naast de voorgenomen woonfunctie, veel uiteenlopende thema's zoals de cultuurhistorie, de natuur en duurzaamheid. Het is onze ambitie om die thema's in samenhang uit te werken en ze waar mogelijk elkaar te laten versterken. In het Functioneel Ontwerp zijn – mede op het oog van genoemde samenhang - belangrijke keuzes op hoofdlijnen gemaakt. Het Functioneel Ontwerp vormt de basis voor het opstellen van dit SP.

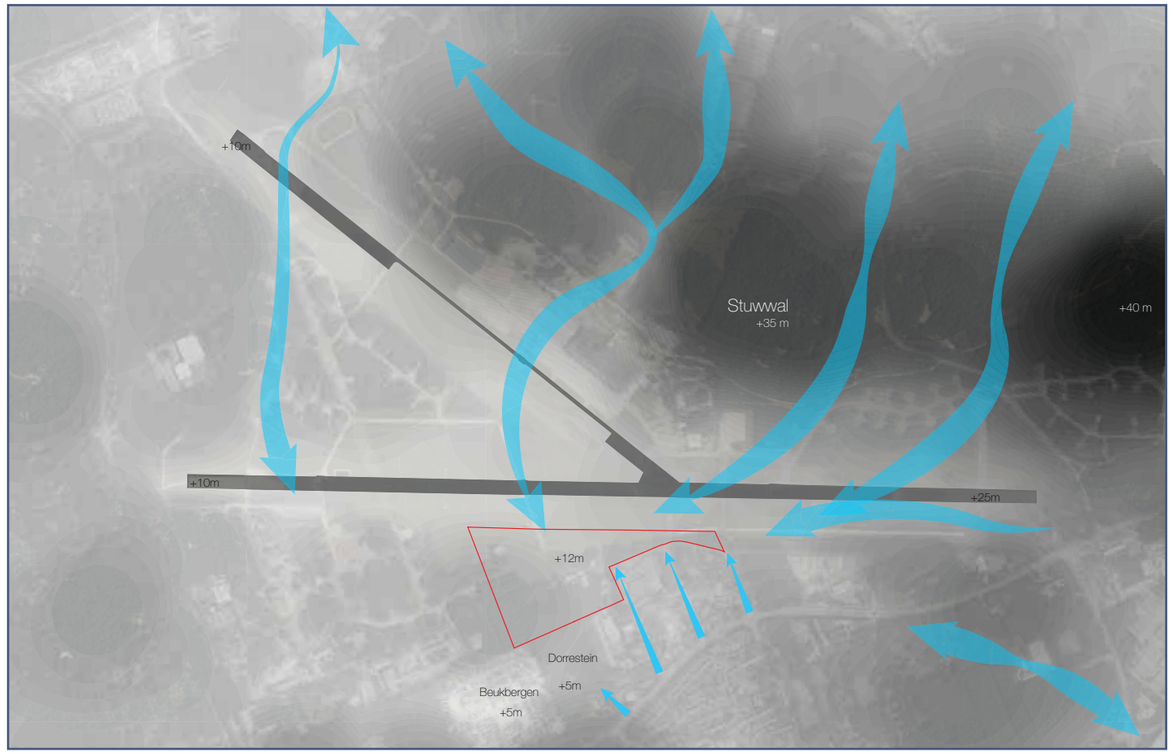
Het SP is een maatvast ontwerp waarin de structuur is vastgelegd, de beoogde woontypologieën worden beschreven alsmede de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte worden opgesteld. Door het opstellen van een proefverkaveling is het mogelijk het SP financieel te toetsen. Vanuit het Beeldregieplan kan regie worden gevoerd op de gewenste kwaliteit van de achtereenvolgende ontwikkellocaties.

Gedurende het planproces is constant de afweging gemaakt wat er vastgelegd moet worden en waar flexibiliteit nodig is om input vanuit de markt mogelijk te maken. Enerzijds is er de kwetsbaarheid van het monumentale natuurlandschap en het publieke belang van het Park Vliegbasis en het Nationaal Militair Museum. Anderzijds mag het plan geen keurslijf zijn waarbij niet flexibel in kan worden gespeeld op behoeften uit de markt. We denken dat de balans tussen verschillende belangen vooralsnog goed tot zijn recht komt in het voorliggende plan en dit een gedegen basis vormt voor verschillende ontwikkelstrategieën.

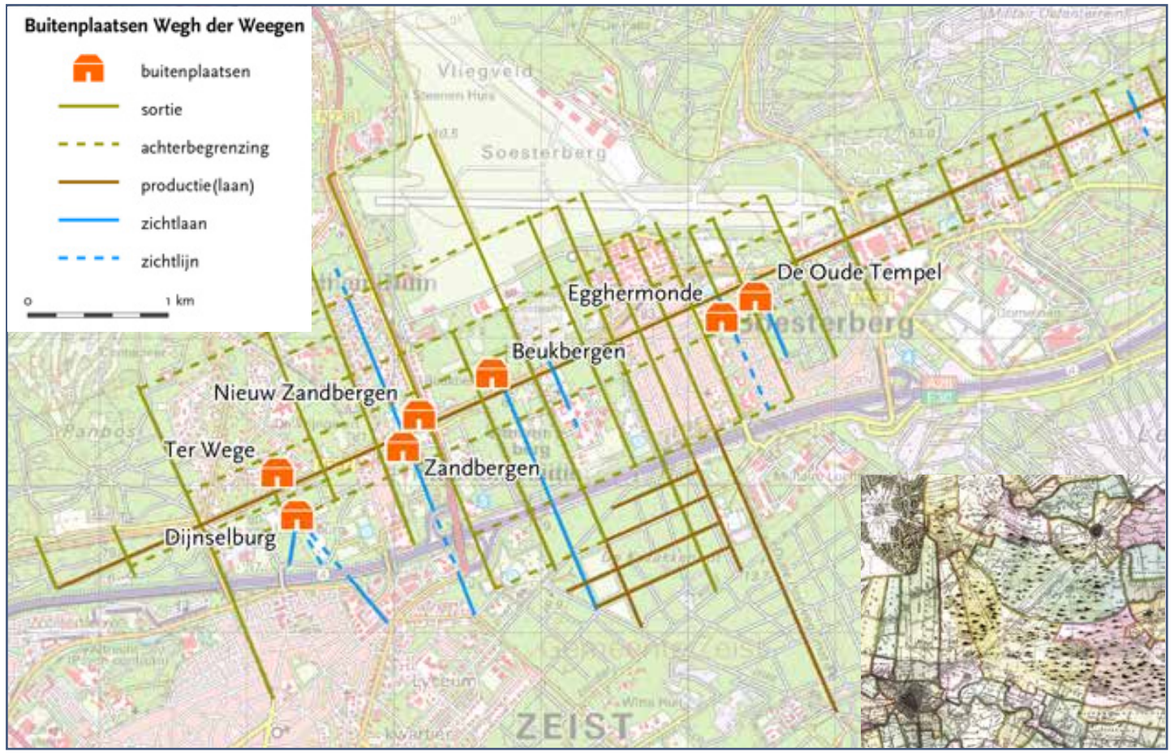


Processchema

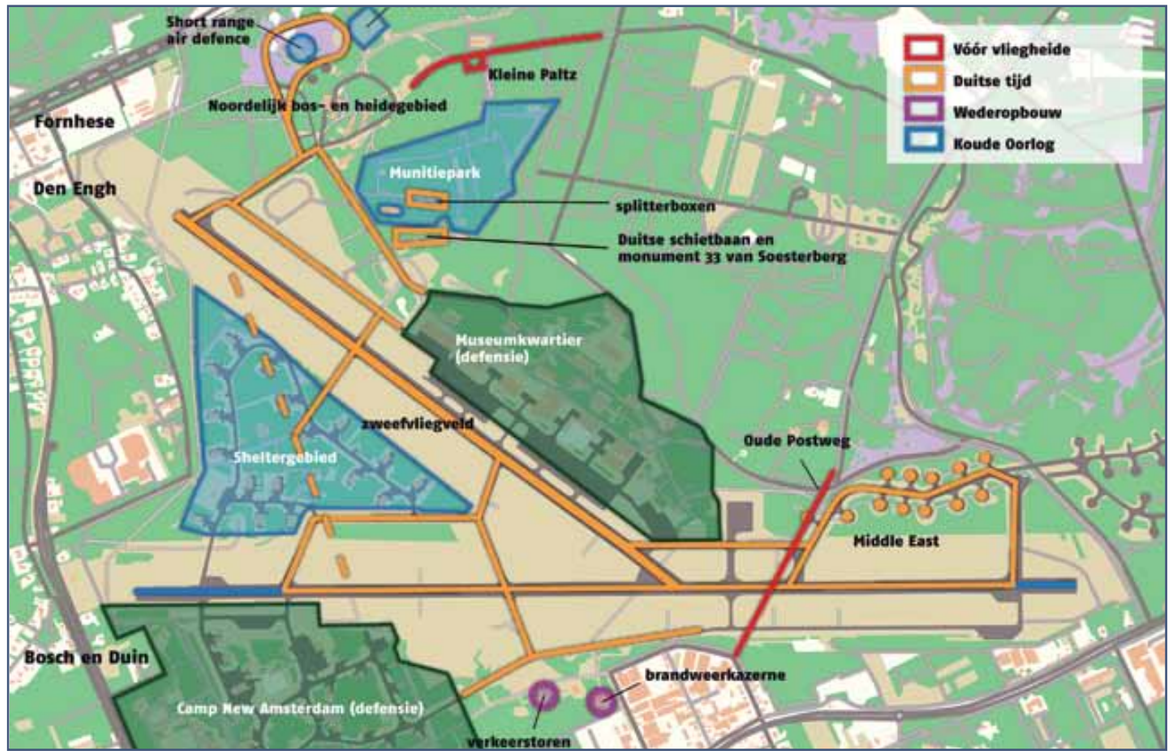
Vogelvlucht



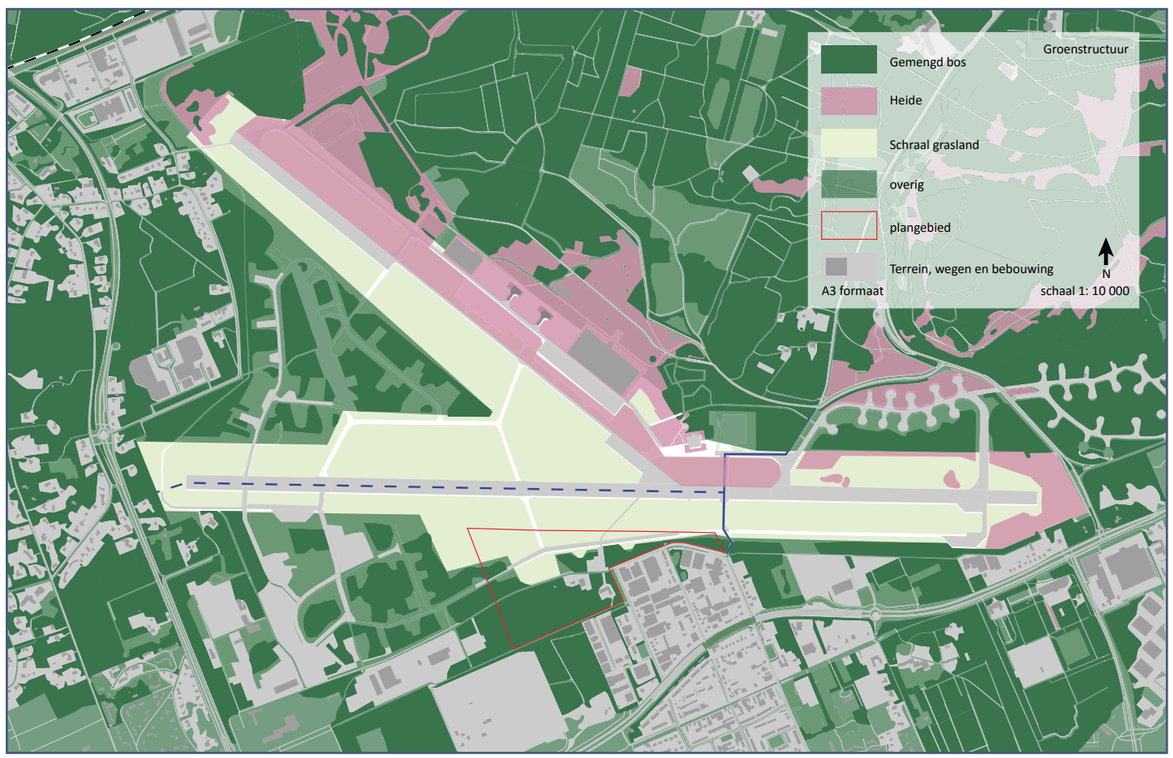
Indicatie van de huidige grondwaterstromingen



Historische verkaveling Wegh der Weegen

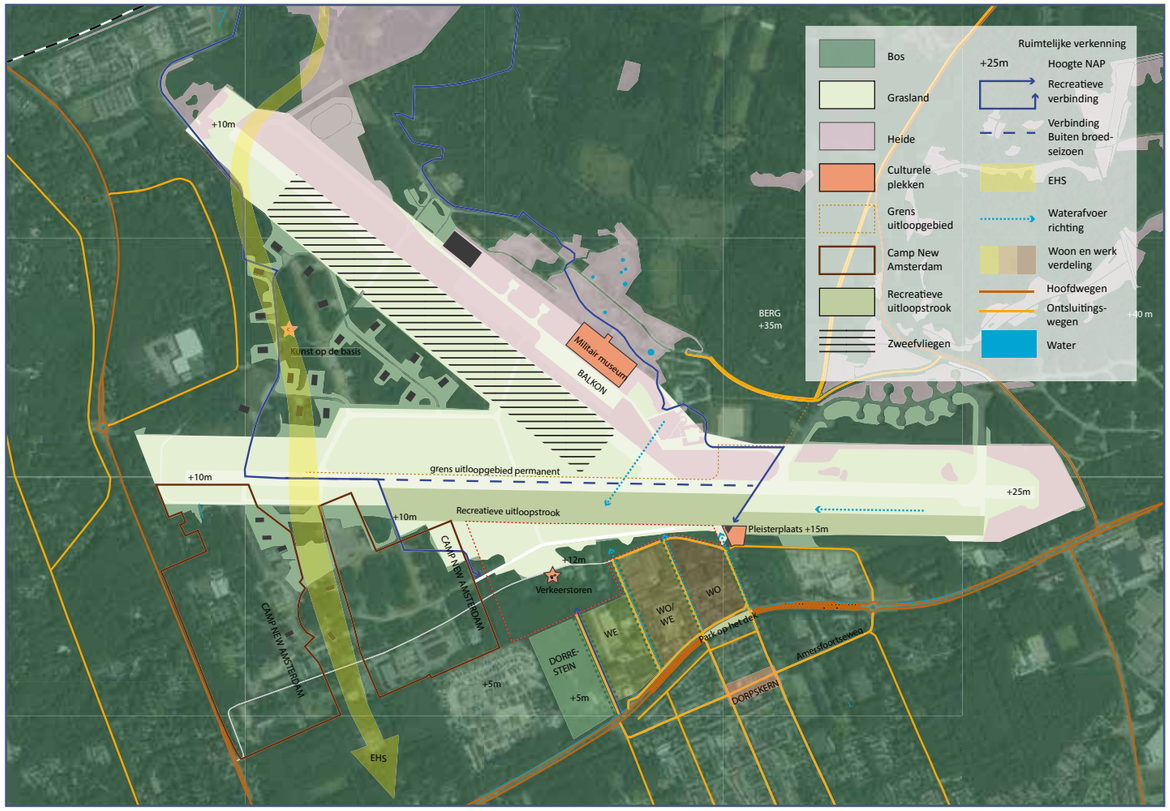


Rolbaan



3 woonmilieus

Natuurwaarderingskaart



Ruimtelijke verkenning

2 ruimtelijke verkenning

In het Integraal programma van Eisen en Functioneel Ontwerp is een Ruimtelijke Verkenning opgenomen, van waaruit zijn een paar belangrijke opgaven zijn geformuleerd die richtinggevend zijn in het opstellen van het uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan.

Ecologie versus recreatie

De relatie tussen wonen, recreatie en ecologie is kwetsbaar. Het Park en de kwaliteit van de natuurlijke omgeving hebben een belangrijke toegevoegde waarde voor huidige en toekomstige bewoners. Juist omdat de Vliegbasis decennialang ontoegankelijk was en voor omwonenden voornamelijk overlast veroorzaakte, wordt nu sterk de behoefte gevoeld om het weer toe te eigenen binnen het publieke domein.

In de Structuurvisie voor de Vliegbasis is deze wens vertaald naar een recreatieve uitloopstrook tussen Soesterberg en de startbaan. Er wordt gesteld: ‘Deze strook kan worden ingericht en gebruikt als recreatief uitloopgebied (wandelen, fietsen). De inrichting van de strook moet het betreden van het natuurgebied ontmoedigen’. En als toelichting: *‘De bewoners van de kern Soesterberg moeten in een aantrekkelijk gebied een ommetje kunnen maken. Tegelijk moet verstoring door wandelaars, honden e.d. van de schraalgraslanden worden voorkomen. De recreatieve uitloopstroken worden zo ingericht dat aan beide wensen wordt voldaan’.*

cultuurhistorie zichtbaar maken

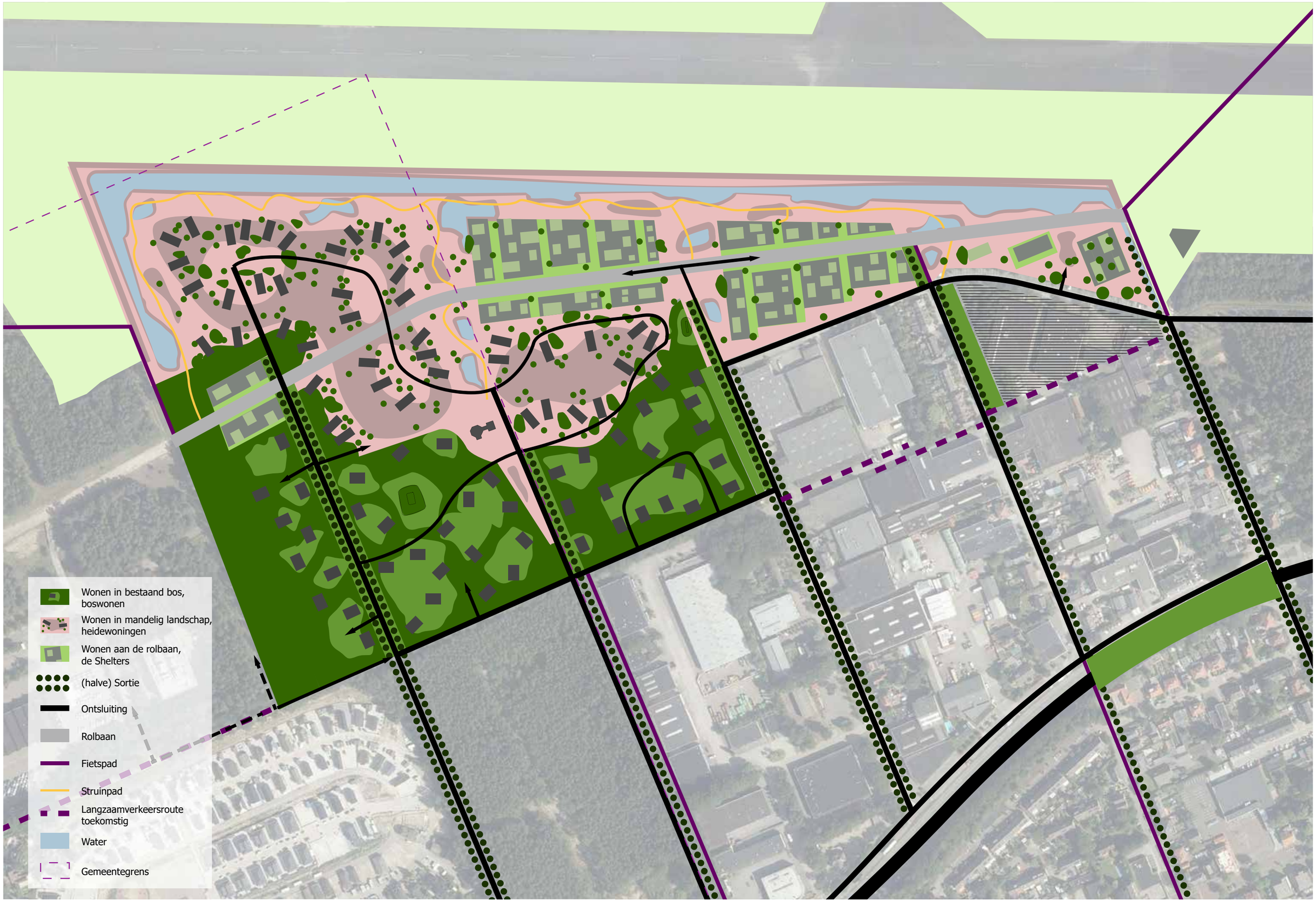
De beleving van de cultuurhistorie van de Vliegbasis ín de Woonwijk kan niet alleen afhankelijk zijn van een aantal te behouden objecten. Het landschap zal, om het bewoonbaar te maken, dermate veranderen dat deze objecten al snel visueel ‘overstemd’ zullen worden. Een antwoord hierop zou kunnen zijn om Woonwijk letterlijker aan te haken op de historische infrastructuur van de Vliegbasis. Het kan daarom van belang zijn om ook de rolbaan belangrijker te maken als cultuurhistorisch artefact dan hij tot nog toe in vigerende stukken is geweest. De opgave bestaat er dan uit te onderzoeken wat de functie van de rolbaan voor Woonwijk kan zijn.

ontsluitingsstructuur

De doorkoppeling van de westelijke en oostelijke ontsluitingsweg via de Batenburgerweg, ontstaan vanuit de behoefte aan een tijdelijke omleiding tijdens de bouw van de verdiepte ligging in de Amersfoortseweg, lijkt een tweede leven te krijgen in het Globaal Stedenbouwkundig Raamwerk. Vanuit het verkeerskundig functioneren is deze directe continuïteit echter niet nodig. Bovendien kan de routing niet vanuit de cultuurhistorische structuur van de sorties verklaard worden. Het is daarom van belang in het Stedenbouwkundig Plan een ontsluitingsstructuur te ontwerpen die zowel functioneel is, Woonwijk leefbaar houdt én zich verhoudt tot de historische structuur van de sorties.

marktsegment

In het verleden zijn proefverkavelingen gemaakt die resulteerden in de aanname dat er binnen de plangrens van Woonwijk ruim 400 grondgebonden woningen zouden kunnen worden gerealiseerd in het midden en vooral hogere segment. Inmiddels zijn we een paar jaar verder en blijkt uit een quick scan van planontwikkelingen in de regio dat de unieke kwaliteit van de locatie aan de Vliegbasis het mogelijk maakt om hier nog meer te richten op het hogere marktsegment. Binnen de regionale woonmarkt zal het woningaanbod onderscheidend zijn en daardoor minder concurreren met andere ontwikkelingslocaties. Bovendien kunnen, door de lagere dichtheden, de landschappelijke en ecologische waarden beter in het plan worden ingepast.


Wonen in bestaand bos, boswonen
Wonen in mandelig landschap, heidewoningen
Wonen aan de rolbaan, de Shelters
(halve) Sortie
Ontsluiting
Rolbaan
Fietspad
Struinpad
Langzaamverkeersroute toekomstig
Water
Gemeentegrens

3 concept en structuurbeeld

Stedenbouwkundig en landschappelijk concept

Sorties

De historische blokverkaveling is al eeuwen een structuurdrager voor de regio van Zeist tot Amersfoort. Ook in Soesterberg is deze structuur sterk ordenend en goed afleesbaar in de regelmatige opeenvolging van de lange lanen dwars op de Amersfoortseweg: de sorties. Met de verdieping van de provinciale weg zijn 2 sorties 'in ere hersteld' en verankeren Soesterberg-Noord opnieuw aan het oude centrum. De structuur blijkt resistent tegen veranderingen in de tijd. Daarom wordt deze parcelering in Woonwijk verder uitgebouwd. Woonwijk wordt zo sterk verankerd aan Soesterberg en Soesterberg zelf aan de Vliegbasis. Bovendien zien we een kans om Woonwijk met een nieuwe langzaam verkeersverbinding te koppelen aan Zeist (Huis ter Heide). Deze route ligt parallel aan de Amersfoortseweg - dwars op de sorties - en vormde vroeger een lokale dwarsverbinding tussen de verschillende landgoederen.

Parkrand

Het Park Vliegbasis Soesterberg is van iedereen, de rand van Woonwijk aan het Park blijft dus openbaar. Maar om langs de rand te wandelen en van het uitzicht te genieten is geen strook van 125 meter breed nodig. Daarom wordt voorgesteld een strook van 40 meter breed toegankelijk te maken voor publiek, gedurende het hele jaar, en in de resterende 85 meter het schrale grasland te handhaven. De Parkstrook moet zodanig ingericht worden dat zo min mogelijk verstoring van het broedgebied wordt veroorzaakt. De strook van 40 meter blijft onderdeel van Park Vliegbasis Soesterberg. Via de sorties wordt dit nieuwe parklandschap middels groene scheggen tot diep in Woonwijk en Soesterberg-Noord doorgetrokken.

Rolbaan

De Rolbaan verankert Woonwijk aan de Vliegbasis. Door het als onderdeel van de recreatieve fietsroute te handhaven wordt Woonwijk tot onderdeel van de recreatieve beleving van Park Vliegbasis. En omgekeerd wordt de Vliegbasis beeldbepalend in Woonwijk.

3 woonmilieus

De groenstructuur binnen het plangebied bestaat uit bos en grasland. Dit levert drie verschillende woonomgevingen op. Het bos is een sterke, kwalitatieve drager voor een nieuwe woonomgeving, **het boswonen**. Het open grasland daarentegen verliest zijn kwaliteit zodra er hoofdzakelijk gewoond gaat worden. Om die reden introduceren we voor de open delen een nieuwe landschapsdrager: een half open park- en natuurlandschap waarin gewoond kan worden. Indien dit landschapstype wordt gekoppeld aan de Parkrand ontstaat een eenduidig, toegankelijk landschap als overgang tussen het grote open schrale grasland en Soesterberg-Noord, **het heidewonen**. De Rolbaan genereert een eigen specifiek woonmilieu dat refereert aan de geschiedenis van de Vliegbasis en het Park dat daarop is gethematiseerd, **de shelters**.

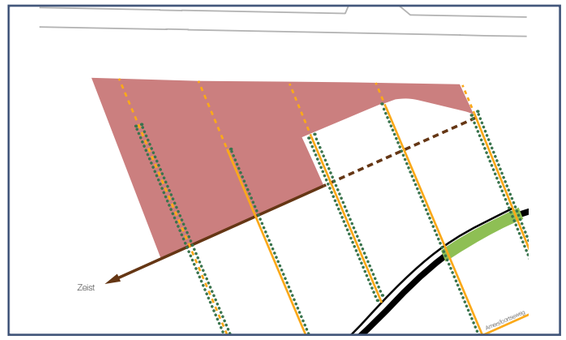
Structuurbeeld

Conform het stedenbouwkundig en landschappelijk concept wordt de compositie van de verschillende woonmilieus bepaald door de landschappelijke ondergrond. Het bosmilieu wordt dáár gesitueerd waar het, op basis van een eerste inventarisatie van maat, kwaliteit en vitaliteit van de bestaande bomen, het meest kansrijk is om met behulp van selectieve kap een woonmilieu te realiseren waarin de bestaande bomen beeld en sfeer bepalen.

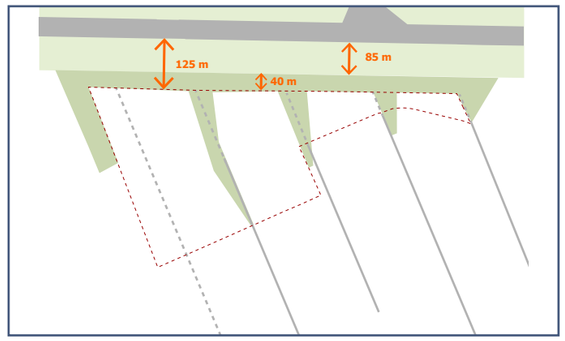
De Rolbaan wordt een structuurdrager voor een nieuw woonmilieu, met 1 of 2 laagse, ingetogen bouwstroken, waarbij de private buitenruimte binnen de contour van de woning als binnentuin, loggiaterras en/of dakterras is opgenomen. De Rolbaan maakt ook deel uit van het recreatieve fietsnetwerk en biedt steeds royale doorzichten op het omliggende landschap. Tussen de Postweg en de Veldmaarschalk Montgomeryweg is de Rolbaan op te vatten als het 'openbaar balkon' van Soesterberg aan de Vliegbasis.

Het resterende, (half)open landschap vormt samen met de overgangszone een groot aaneengeschakeld (park)landschap. Binnen de plangrens van Woonwijk kan in dit landschap worden gewoond. Naar analogie met de heidestroken op de overgang van schraal grasland naar bos aan de noordrand van de Vliegbasis, vormt droge en natte heide hier de basis van het nieuwe landschap.

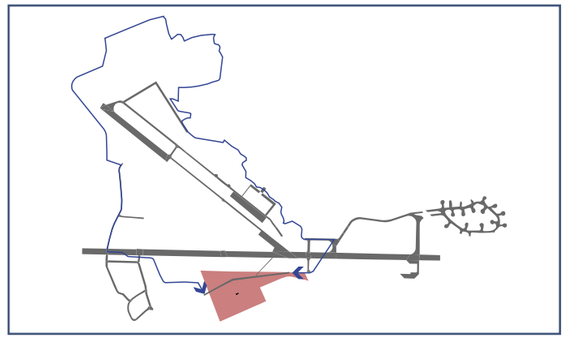
De overgangszone ten noorden van de plangrens ligt buiten de grenzen van de planlocatie voor Woonwijk. In de Structuurvisie Vliegbasis Soesterberg is de zone tussen Woonwijk en de landingsbaan beschreven als 'recreatieve uitloop strook'. De uitwerking die hier wordt voorgesteld is in samenhang met het concept een integraal voorstel vanuit het concept in woonwijk én de landschappelijke en ecologische ambities voor Park Vliegbasis Soesterberg.

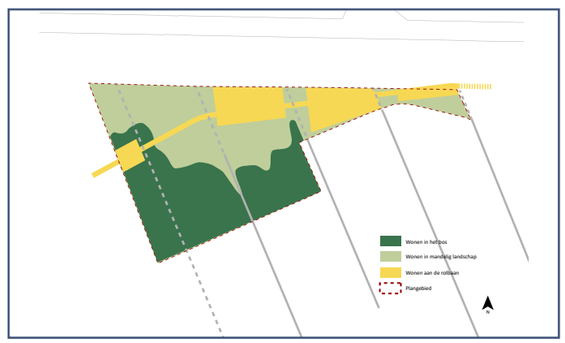


Sorties

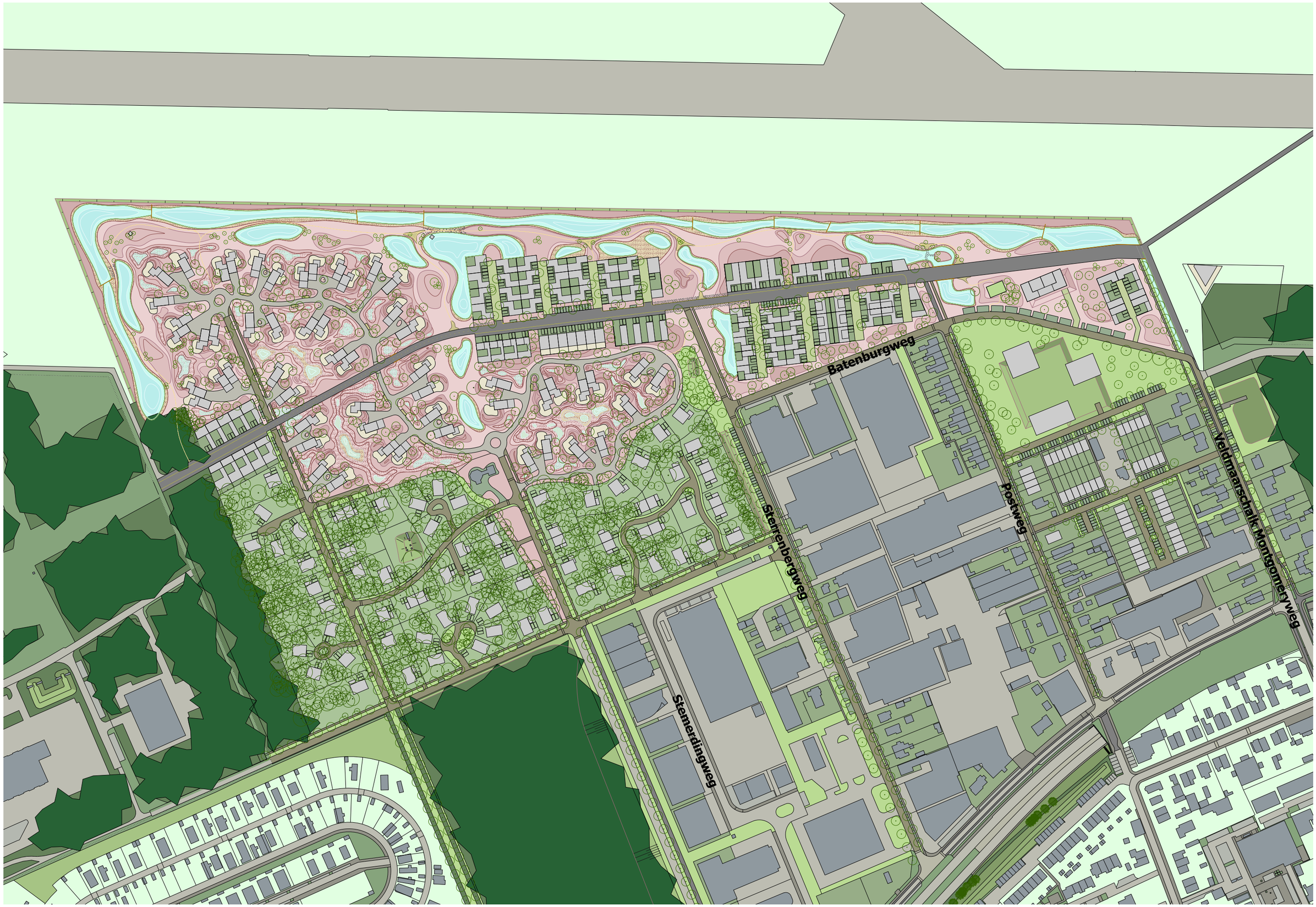


Parkrand


Rolbaan



3 Woonmilieus


Batenburgweg
Postweg
Veldmaarschalk Montgomeryweg
Sterrenbergweg
Stemerdingweg

4 referentieverkaveling

Als verdere uitwerking van het structuurbeeld is een referentieverkaveling opgesteld. Met behulp van deze verkaveling zijn de beoogde woonkwaliteiten concreter onderzocht alsmede de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte.

Boswonen:	54 vrijstaande woningen
	18 2-kapwoningen
Heidewonen	32 vrijstaande woningen
	24 2-kapwoningen
Shelters	90 geschakelde woningen
	11 appartementen
Totaal	229 woningen

Op de volgende bladzijden is deze verkaveling ‘ontleedt’ naar verschillende aspecten als:

Verkeersstructuur
Parkeren
Groenstructuur / Uitloopstrook
Waterstructuur
Ecologische maatregelen
Verharding
Spelen
Verlichting
Beheer
Nutsvoorzieningen
Afvalophaalroutes / Hulpdiensten
Verkeerstoren
Duurzaamheid

maquette - De shelters

werkmaquette

maquette - heidewonen

Verkeersstructuur

5 openbare ruimte

Verkeersstructuur

De categorisering van de verschillende wegen in het plangebied is gedaan op basis van de wijze waarop de verschillende verkeersdeelnemers een eigen ruimte hebben in het beoogde straatprofiel. Alle straten in Woonwijk zullen worden ontworpen op 30 km per uur.

De oostelijke en westelijke ontsluitingsweg zijn exclusief voor ontsluitend autoverkeer tussen Soesterberg-Noord en de N237. Langs de westelijke ontsluitingsweg ligt een vrij liggend fietspad.

De sorties en de laan dwars daarop combineren het auto- en fietsverkeer maar hebben wel een apart voetpad. Dat zorgt tevens voor een veilige route tussen de oostelijke en westelijke ontsluitingsweg; een route die feitelijk functioneert als hoofdontsluiting van Soesterberg-Noord.

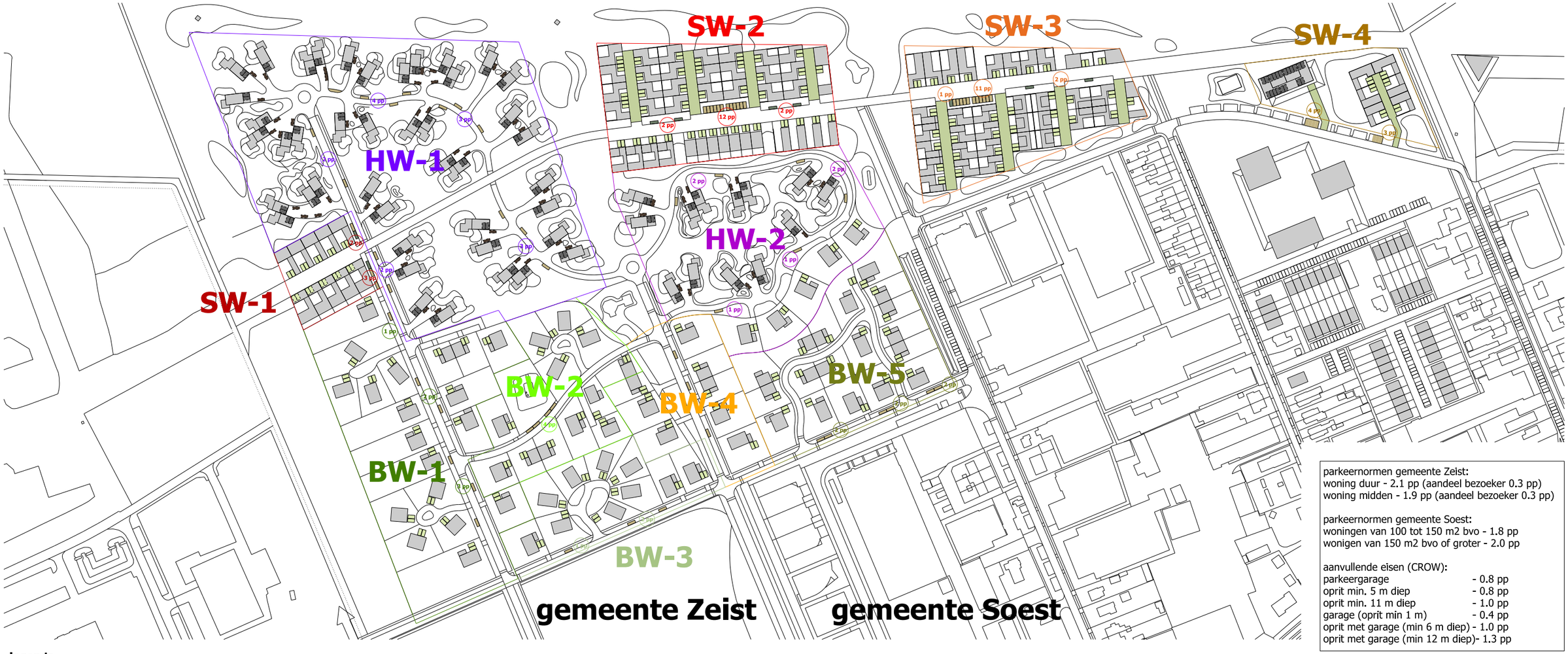
De overige straten binnen het plangebied combineren auto, fietser en voetganger in één gemeenschappelijk profiel. Het beeld van deze straten is zo ontworpen dat het ook voor automobilisten duidelijk is dat hier stapvoets gereden moet worden. De rolbaan is daarbij alleen toegankelijk voor autoverkeer bij de shelters. Verder vormt de rolbaan een fiets- en wandel verbinding vanaf waar ook het randpark toegankelijk is via verschillende struinpaden.

Sorties met laanbeplanting

Gemeenschappelijk profiel woonstraten

Struinpaden

Parkeren



parkeernormen gemeente Zeist:
woning duur - 2.1 pp (aandeel bezoeker 0.3 pp)
woning midden - 1.9 pp (aandeel bezoeker 0.3 pp)

parkeernormen gemeente Soest:
woningen van 100 tot 150 m2 bvo - 1.8 pp
wonigen van 150 m2 bvo of groter - 2.0 pp

aanvullende eisen (CROW):

parkeergarage	- 0.8 pp
oprit min. 5 m diep	- 0.8 pp
oprit min. 11 m diep	- 1.0 pp
garage (oprit min 1 m)	- 0.4 pp
oprit met garage (min 6 m diep)	- 1.0 pp
oprit met garage (min 12 m diep)	- 1.3 pp

legenda

heidewonen HW-1
vraag
43 egw (duur) * 1.8 pp -> 77 pp
43 bezoeker * 0.3 pp -> 13 pp
totaal benodigd -> 90 pp

getekend
86 pp garage * 0.4 pp -> 34 pp
op eigen erf (informeel) -> 43 pp
in OR (bezoeker) -> 14 pp
totaal getekend -> 90 pp

-> +/- 0 pp

boswonen BW-1
vraag
19 egw (duur) * 1.8 pp -> 35 pp
19 bezoeker * 0.3 pp -> 6 pp
totaal benodigd -> 41 pp

getekend
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 35 pp
in OR (bezoeker) -> 6 pp
totaal getekend -> 41 pp

-> +/- 0 pp

boswonen BW-2
vraag
12 egw (duur) * 1.8 pp -> 22 pp
12 bezoeker * 0.3 pp -> 4 pp
totaal benodigd -> 26 pp

getekend
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 22 pp
in OR (bezoeker) -> 4 pp
totaal getekend -> 26 pp

-> +/- 0 pp

shelterwonen SW-2
vraag
40 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 68 pp
40 bezoeker * 0.3 pp -> 12 pp
totaal benodigd -> 80 pp

getekend
80 pp op eigen erf * 0.8 pp -> 64 pp
in OR (bewoner) -> 4 pp
in OR (bezoeker) -> 12 pp
totaal getekend -> 80 pp

-> +/- 0 pp

shelterwonen SW-3
vraag
34 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 58 pp
34 bezoeker * 0.3 pp -> 11 pp
totaal benodigd -> 69 pp

getekend
68 pp op eigen erf * 0.8 pp -> 55 pp
in OR (bewoner) -> 3 pp
in OR (bezoeker) -> 11 pp
totaal getekend -> 69 pp

-> +/- 0 pp

shelterwonen SW-4
vraag
11 mgw (<150 m2 bvo) * 1.5 pp -> 17 pp
6 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 11 pp
17 bezoeker * 0.3 pp -> 5 pp
totaal benodigd -> 33 pp

getekend
20 pp gebouwd * 0.8 pp -> 16 pp
12 pp op eigen erf * 0.8 pp -> 10 pp
in OR (bewoner / bezoeker) -> 7 pp
totaal getekend -> 33 pp

-> +/- 0 pp

shelterwonen SW-1
vraag
10 egw (duur) * 1.8 pp -> 18 pp
10 bezoeker * 0.3 pp -> 3 pp
totaal benodigd -> 21 pp

getekend
20 pp op eigen erf * 0.8 pp -> 16 pp
in OR (bewoner) -> 2 pp
in OR (bezoeker) -> 3 pp
totaal getekend -> 21 pp

-> +/- 0 pp

boswonen BW-3
vraag
10 egw (duur) * 1.8 pp -> 18 pp
10 bezoeker * 0.3 pp -> 3 pp
totaal benodigd -> 21 pp

getekend
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 18 pp
in OR (bezoeker) -> 3 pp
totaal getekend -> 21 pp

-> +/- 0 pp

boswonen BW-4
vraag
3 egw (duur) * 1.8 pp -> 6 pp
5 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 9 pp
8 bezoeker * 0.3 pp -> 3 pp
totaal benodigd -> 18 pp

getekend
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 15 pp
in OR (bezoeker) -> 3 pp
totaal getekend -> 18 pp

-> +/- 0 pp

heidewonen HW-2
vraag
18 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 31 pp
18 bezoeker * 0.3 pp -> 6 pp
totaal benodigd -> 37 pp

getekend
26 pp garage * 0.4 pp -> 10 pp
op eigen erf (informeel) -> 13 pp
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 9 pp
in OR (bezoeker) -> 6 pp
totaal getekend -> 38 pp
-> + 1 pp

boswonen BW-5
vraag
18 egw (>150 m2 bvo) * 1.7 pp -> 31 pp
18 bezoeker * 0.3 pp -> 6 pp
totaal benodigd -> 37 pp

getekend
op eigen erf (garage / 2 opritten) -> 32 pp
in OR (bezoeker) -> 6 pp
totaal getekend -> 48 pp

-> + 1 pp

werk: woonwijk vliegbasis Soesterberg
onderwerp: parkeerbalans - totaal
prjnr.: 16428
datum: 31-05-2017
schaal: 1/1.000 (A0)

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Parkeren

Voor Woonwijk worden de parkeernormen van de gemeente Zeist en Soest aangehouden, alsmede de aanvullende eisen uit de CROW.

In de landschappelijke setting van Woonwijk mag het straatbeeld niet gedomineerd worden door geparkeerde auto's. Daarom worden de vereiste parkeerplaatsen per woning nagenoeg geheel op eigen erf opgelost. Per woonmilieu verschillen de oplossingsrichtingen:

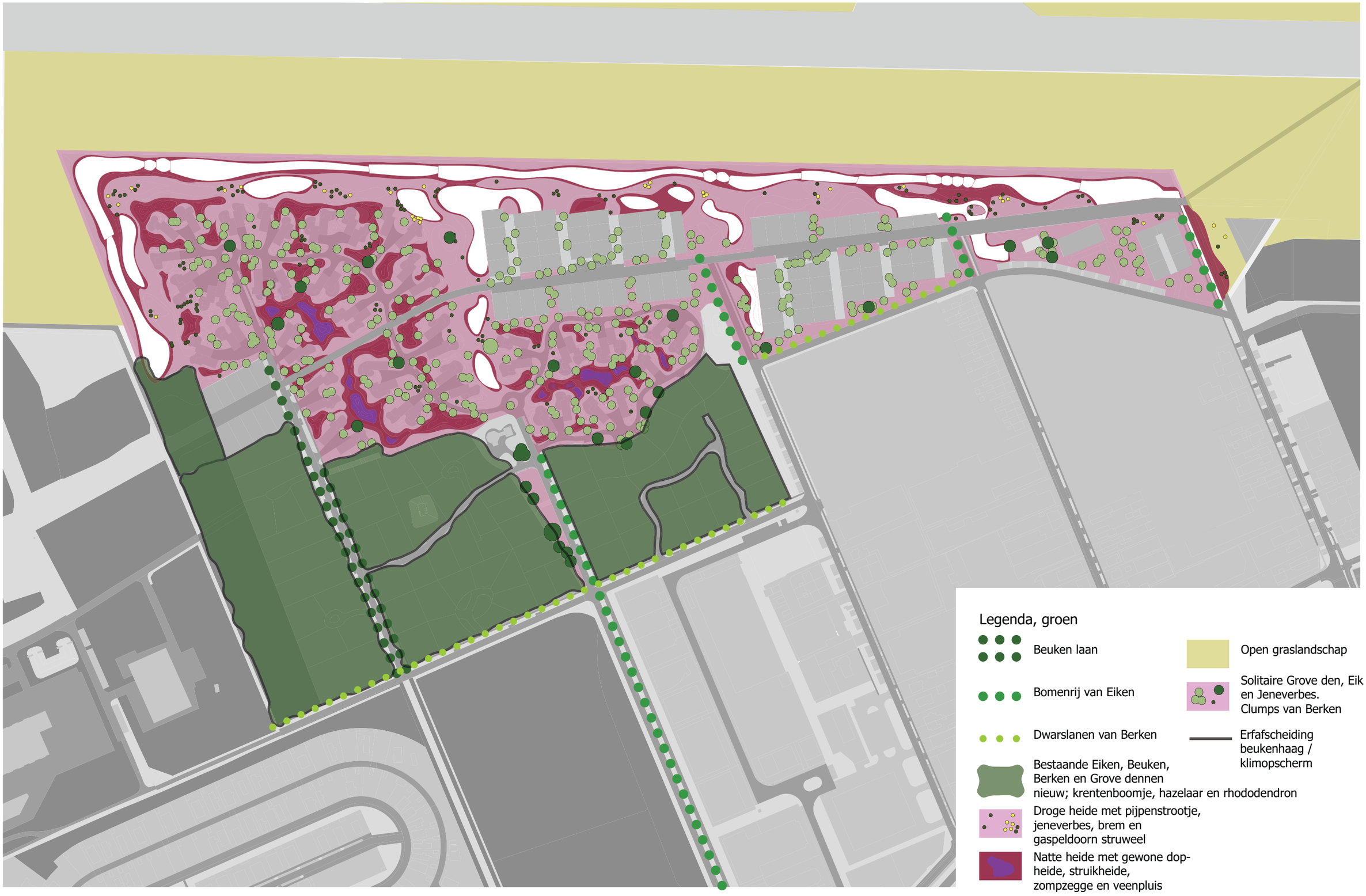
Boswonen: 2 parkeerplaatsen naast elkaar, achter de gevelrooilijn, plus een garage/ carport

Heidewonen: dubbele garage en een opstelplaats naast de woning

De shelters: 2 parkeerplaatsen naast elkaar of in geval van appartementen gebouwd en minimaal half verdiept.

Bezoekersparkeerplaatsen worden uitsluitend in de openbare ruimte gerealiseerd.

Groenstructuur



5 openbare ruimte

Groenstructuur

De groenstructuur voor Woonwijk bestaat in hoofdlijnen uit drie verschillende elementen:

De sorties worden begeleid door een enkele of dubbele laanbeplanting in eik of beuk;

In het bos wordt selectief gekapt t.b.v. het NGE-onderzoek en t.b.v. een daarna definitief op te stellen verkaveling. Eiken, Beuken, Berken en Grove Den worden gehandhaafd, uitheemse soorten worden verwijderd, Krentenboom, hazelaar en rhododendron wordt toegevoegd, deels op privékavels. Groene erfafscheidingen, beukenhaag of klimopscherm, passend bij het bosmilieu;

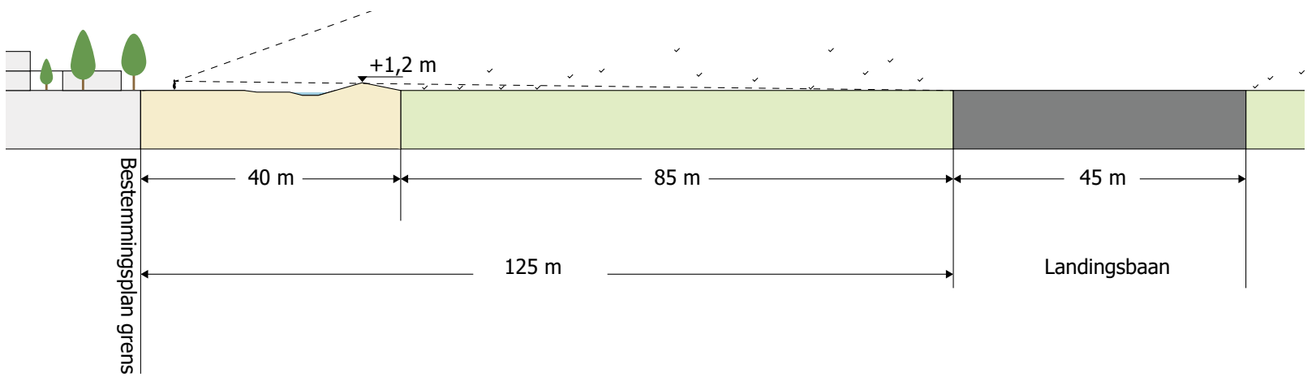
Het nieuwe heidelandschap bestaat voornamelijk uit droge heide. Natte heide ligt met name aan de oevers van de vennen of op speciaal daartoe verleemde stukken zandgrond. In de uitloopstrook wordt de heide relatief open gehouden. Hier komt wel struweel voor maar geen boomvormers. Tussen de heidewoningen – aan de ontsluitingszijde – wordt het beeld vooral bepaald door clumps van Berken en daartussen solitaire Grove Den en Jeneverbes.

Uitloopstrook

De uitloopstrook sluit aan op de groenstructuur binnen Woonwijk, maar valt feitelijk binnen de bestemming Natuur van het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg.

De aanleg van de natte strook en de zichtwal zijn bedoeld om de ter plaatse voorkomende landschappelijke en natuurwaarden in de zuidelijke rand van het Park in stand te houden en verder te ontwikkelen. Het is een overgangszone tussen de woonwijk en het Park en vormt de uitwerking van de recreatieve uitloopstrook zoals aangegeven in de Structuurvisie Park Vliegbasis Soesterberg. Deze 125 meter brede strook laten we over een breedte van 85 meter intact als schraal grasland, de resterende 40 meter wordt ingericht met vennen, heide, zichtwal en struinpaden. Met name door deze laatste functie levert deze zone een bijdrage aan de recreatieve functie van het Park voor de inwoners van Soesterberg en Zeist.

De uitloopstrook zal beheerd gaan worden door de (toekomstige) beheerder en eigenaar van het Park, waardoor er een duurzame koppeling is tussen de inrichting van deze strook en de ecologische waarden van het Park.



Openheid vliegbasis

Bos van Eiken, Beuken, Berken en Grove Den

Droge heide

Waterstructuur

Waterstructuur

In de uitloopstrook ligt langs de hele rand met het open grasland van het Park, een continue waterlijn om te voorkomen om het broedvogelgebied te beschermen tegen katten. Feitelijk bestaat deze lijn uit een aantal vennen, middels een stuw van elkaar gescheiden vanwege het op te vangen hoogteverschil. De vennen worden gemaakt door een nader te bepalen ondoordringbare laag aan te brengen (bijvoorbeeld bentoniet of folie met een zandafdekking).

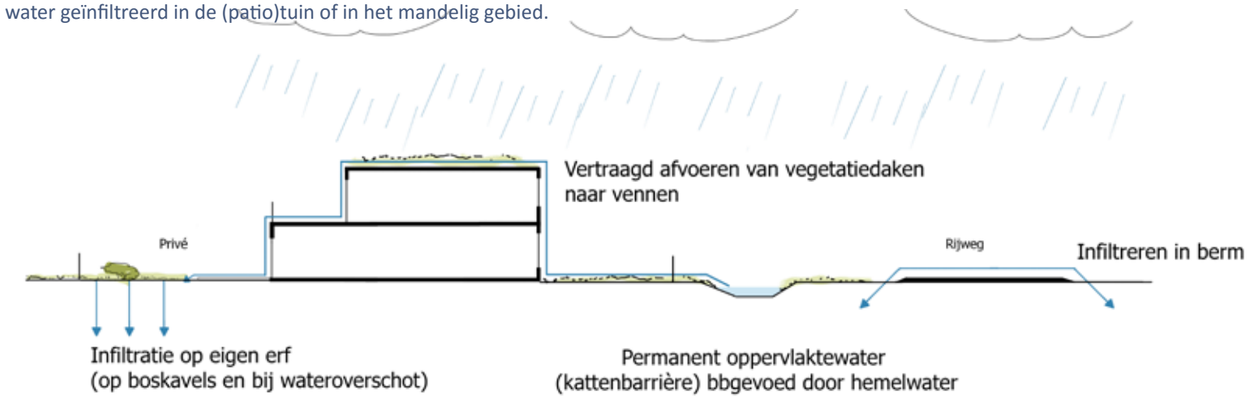
Door het hemelwateroverschot zullen de waterstanden in de vennen gedurende het grootste deel van het jaar op peil blijven. In droge periodes kan het peil 300-400 mm zakken. Een minimale diepte 600 mm in de centrale zones van de vennen moet een volledige droogval voorkomen. Een grotere diepte is wenselijk om de waterkwaliteit in die droge periodes beter te kunnen handhaven.

Om na zomerse regenbuien extra watertoevoer te krijgen in de vennen wordt er op de daken van de woningen hemelwater opgeslagen in een heidevegetatiedak, waarna het vervolgens vertraagd wordt afgevoerd naar het ven. Hierdoor kunnen we de peildynamiek door verdamping in de zomer beperken.

Door de voedselarme samenstelling van de bodem is het normaal gesproken geen probleem om een goede waterkwaliteit te realiseren. Toch worden in de stuwen tussen de vennen, 10 cm onder het laagst te verwachten waterpeil, regelbare kleppen aangebracht. Door middel van een pomp wordt het water van het laagste ven in het westen naar het hoogste ven in het oosten gepompt. De geringe stroming die zo op gang komt kan de waterkwaliteit sterk verhogen. Dit systeem wordt meteen aangelegd en kan functioneren als terugvaloptie indien de te verwachten waterkwaliteit in de praktijk niet gehaald blijkt te worden. Voor de solitaire vennen in de scheggen kunnen vergelijkbare systemen worden ingezet (bijvoorbeeld watercirculatiepompen met pv-panelen).

Hemelwater op de openbare weg wordt op de bermen gezet, waar het inzijgt of naar de plekken met natte heide wordt afgevoerd. Langs de sorties en de dwarslaan wordt het hemelwater van weg en voetpad op een greppel gezet waar het infiltreert.

Bij het boswonen en heidewonen wordt water van het dak direct geïnfiltreerd op eigen kavel. Bij de shelters worden de daken in eerste instantie gebruikt voor retentie en vertraagde afvoer, bij een te groot wateroverschot wordt via een overstort hemelwater geïnfiltreerd in de (patio)tuin of in het mandelig gebied.



Permanent water langs vliegbasis

Laagtes heidgebied

Groen dak als opslag hemelwater

Ecologische maatregelen

Ecologische maatregelen Woonwijk Soesterberg

In woonwijk Soesterberg wordt een mix van ecologische maatregelen getroffen. Deels defensief gericht op het zo min mogelijk verstoren van bestaande natuurwaarden, volgend uit de Wet natuurbescherming, maar veel meer nog gericht op ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en versterking van sommige bestaande.

Het – grotendeels gemaakte – 'natuurlandschap' van de woonwijk draagt bij aan het bijzondere woonklimaat. Natuur die elders op de vliegbasis zeldzaam is – zoals soorten van vochtige tot natte omstandigheden zoals libellen, levendbarende hagedis, misschien ook ringslang en andere soorten die horen bij vennen en natte heide (zoals bv dopheide) – zijn straks binnen de begrenzing van de woonwijk juist volop aanwezig. Terwijl soorten van droge schrale graslanden en oudere bossen weliswaar in aantallen achteruit zullen gaan, maar – op de meest kritische uitzonderingen na – niet zullen verdwijnen uit de woonwijk. En voor die soorten die mogelijk wel uit de woonwijk zullen verdwijnen - zoals das, ransuil of buizerd – is elders op de vliegbasis meer dan voldoende ruimte aanwezig.

Voor soorten die het niet zo heel veel uitmaakt of een gebied bewoond is of niet, als er maar de juiste leefomstandigheden zijn, worden juist extra maatregelen getroffen. Voor vleermuizen, boommarter en eekhoorns worden daarom bijzondere maatregelen getroffen. Sommige soorten zijn kwetsbaar, maar kunnen zich met wat extra hulp ook prima binnen de grenzen van de woonwijk handhaven. Een woonwijk inclusief bijzondere reptielensoorten, dat is mogelijk. Niet op de plekken waar gebouwd wordt. De dieren die zich daar bevinden worden zorgvuldig weggevangen en op geschikte plekken op Park Vliegbasis of elders in de omgeving teruggeplaatst. Daar is inmiddels veel ervaring mee en het wordt uitgevoerd onder deskundige begeleiding van gespecialiseerde ecologen. Binnen de uitloopzone en de groene scheggen blijft er voldoende ruimte over. Zandhagedis, levendbarende hagedis, ringslang en hazelworm zijn soorten die met wat extra hulp (beschutte zonneplekjes, maatregelen waarmee voorkomen wordt dat ze aan het (langzaam) verkeer ten slachtoffer vallen) leefgebied binnen de scheggen en de randzone van de woonwijk vinden. En al helemaal als de toekomstige bewoners beseffen hoe bijzonder dit woonklimaat wordt en er actief aan willen meewerken door de vrijheid van hun huisdieren hierop af te stemmen. Er komen losloopzones voor honden, het helpt als ze elders aan de lijn gaan.

Alternatieven bieden

Naar verwachting wordt het binnen de begrenzing van de woonwijk te druk voor buizerd, ransuil en das. Het bleek niet mogelijk om de eisen die deze soorten stellen te combineren met een zinvolle invulling van de woonwijk. Wel zijn er mogelijkheden om alternatief leefgebied aan te bieden in de boszone tussen woonwijk en CNA, maar er zijn ook voldoende uitwijkmogelijkheden elders op de vliegbasis.

- Ter vervanging van het in 2016 nog bewoonde nest van de buizerd en een mogelijk 2e territorium worden er drie kunstnesten aangebracht in bomen in de westelijke bosstrook. Mogelijk wordt besloten de bestaande horsten te verplaatsen. De nieuwe kunsthorsten of te verplaatsen bestaande horsten worden – buiten de broedperiode - aangebracht onder toezicht van een gespecialiseerde ecoloog;
- Er is veel activiteit van de das waargenomen in het gebied van de woonwijk. Op voorhand wordt niet uitgesloten dat in de verdere toekomst de das het gebied van de woonwijk weer herontdekt en in gebruik gaat nemen. Als gevolg van het staken van actieve vervolging hebben dassen elders de stad(sranden) ontdekt als geschikt leefgebied. Voor de korte termijn echter wordt dat niet verwacht. Vandaar dat voorzien is in een alternatief voor de bijburchten van de das in het (oostelijk deel van) de woonwijk. Eerst worden alternatieven gemaakt in de boszone tussen woonwijk en CNA en daarna worden de bestaande bijburchten stapsgewijs buiten gebruik gesteld.
- Voor de ransuil, die waarschijnlijk ook gebroed heeft binnen het plangebied, worden geen specifieke maatregelen getroffen. Het is de verwachting dat deze soort elders op de vliegbasis een geschikte broedgelegenheid vindt.
- Er bevinden zich naar verwachting vele hazelwormen binnen het plangebied. Deze worden in de periode voor het bouwrijp maken zorgvuldig afgevangen en naar elders verplaatst. Dat zijn locaties op de vliegbasis die nu nog niet bevolkt zijn door hazelwormen. Hiervoor wordt een speciaal plan ontwikkeld. De locatie waar de nieuw uitgezette dieren naar toe worden gebracht staat in verbinding met andere populaties van hazelworm. Uiteindelijk zullen niet alle hazelwormen worden weggevangen. Een deel zal achterblijven en de basis vormen voor een – naar verwachting kleinere – populatie die zich binnen de woonwijk kan handhaven.
- Ook de binnen het gebied aanwezige zandhagedissen worden afgevangen en verplaatst. Dat zijn er naar verwachting veel minder dan de hazelwormen en daarvoor is elders binnen de begrenzing van het Park wel voldoende alternatief leefgebied.

Behouden / versterken

Vleermuizen

Een voor de vliegbasis en het plangebied belangrijke soortengroep zijn de vleermuizen. Zowel in aantallen en de diversiteit van de soorten en het gebruik dat ze maken van het gebied. Er zijn soorten die grotendeels binnen het plangebied van de woonwijk voorkomen zoals de gewone en ruige dwergvleermuis (zomer/winterverblijf/ paarverblijf en foerageergebied) en andere soorten die hun schuilplaatsen elders in Soesterberg hebben (de gewone grootoorvleermuizen) en soorten die het gebied als onderdeel van hun grotere jachtgebied gebruiken. Met een zorgvuldige planvorming kunnen die functies grotendeels behouden blijven. Met aanvullende maatregelen aan de te bouwen huizen en de bouw van speciale voorzieningen (kan de waarde voor vleermuizen zelfs nog toenemen. Concrete maatregelen voor vleermuizen zijn:

- Het behoud en optimaliseren van de groepsschuilplaats en de voormalige olieopslag. Daarbij zijn van belang een stabiel vochtig klimaat en de aanwezigheid van voldoende aanhechtingsplaatsen aan plafond en kieren in muren en de omvang en locatie van de invliegopening, inclusief begeleidende beplanting. Bij de directe omgeving van de vliegopeningen is bij voorkeur geen verlichting aanwezig. Is dit onoverkomelijk dan dient gebruik gemaakt te worden van aangepaste armaturen en/of lichtkleur.
- De eik ten zuiden brandweerkazerne wordt behouden. Hier zijn vleermuizen aangetroffen achter de schors en in holtes.
- Verkeerstoren: bij renovatie tijdig maatregelen nemen om te voorkomen dat vleermuizen slachtoffer worden van de renovatie en het aanbieden van voldoende alternatieve verblijfplaatsen tijdens de renovatie conform het 'vleermuizenprotocol' Dat betekent oa het plaatsen van tijdelijke vleermuiskasten en in het definitief ontwerp voldoende voorzieningen treffen voor vleermuizen.
- Het op (minimaal) drie plekken aanbrengen van ondergrondse vleermuiskelders, eventueel in combinatie mat oeverzwaluwenwand, in de grondwal.
- Het in stand houden van de huidige vliegroutes voor vleermuizen. Dat betekent concreet dat de huidige grens bos/open gebied ook na realisatie van de woonwijk voor vleermuizen herkenbaar en bruikbaar is. Waar er – door kap – grote gaten in de lijn vallen is de aanplant van nieuwe (grotere) bomen nodig om de structuur intact te houden.

Veldleeuwerik

Binnen de grenzen van de woonwijk wordt er alles aan gedaan om de bewoners in staat te stellen om de natuur zoals die elders op Park Vliegbasis Soesterberg voorkomt, te beleven. Daarmee kan een belangrijke randvoorwaarde worden ingevuld: geen drukte op het Park zelf, met name in het broedseizoen. De wijze waarop het groen en de natuur van de woonwijk zijn ingericht is er geheel op gericht de meest kwetsbare en iconische soorten van het Park zelf ontzien. Bewoners kunnen van de natuur van het park genieten op hun dagelijkse rondje door het groen van de woonwijk. Door de aanwezigheid van de woonwijk zal de veldleeuwerik zich waarschijnlijk iets terugtrekken uit de directe omgeving, maar dat zal beperkt zijn, omdat we voorzien in de volgende maatregelen:

- Slechts een derde van de voor de 'uitloopzone' ter beschikking staande strook van 120 m breed wordt daadwerkelijk benut. Twee derde blijft intact als schraal grasland en daarmee als leefgebied voor alle daar bij horende soorten waaronder de veldleeuwerik. Wel is de verwachting dat de dichtheid aan veldleeuweriken ter plekke zal afnemen.
- De mate waarin die dichtheid afneemt zal beperkt worden door een goede fysieke barrière tussen de woonwijk en de rest van het Park aan te brengen in de vorm van een ca. 1,25 m hoge grondwal, in combinatie met een waterstructuur aan de binnenzijde van deze wal. De wal voorkomt dat broedende veldleeuweriken activiteit in de woonwijk kunnen waarnemen. De binnenzijde kan de wal nog extra natuurfuncties krijgen bijvoorbeeld door zwaluwen/ ijsvogel/wand te integreren en eventueel te combineren met de functie van vleermuiskelder.
- De waterstructuur aan de binnenzijde krijgt een dubbele functie. In de eerste plaats is het een fysieke barrière om katten tegen te houden. Tegelijkertijd zijn het langwerpige vennen met de bijbehorende natuurwaarden. De kopse einden van de waterstructuur verdienen speciale aandacht. Door een nauwkeurig detailontwerp wordt voorkomen dat katten via deze kopse einden alsnog de waterbarrière kunnen passeren. Daarbij wordt gedacht aan (aan- en uitschakelbare) stroomvoorzieningen die geïntegreerd zijn in het wegdek, al dan niet in combinatie met een veerooster.

Eekhoorn

Eekhoorns zullen in eerste instantie achteruitgaan doordat een deel van het bos verdwijnt. Maar in veel parkwijken kunnen ze zich goed handhaven en – doordat er meer voedsel beschikbaar is in achtertuinen – zelfs soms in aantal toenemen. Er is voorzien in speciale maatregelen:

- Het realiseren van een hop-over naar Dorrestein
- In het beplantingsplan voor het boswonen aandacht geven aan het toepassen van hazelaar.
- Oost-westverbinding door versterking boomstructuur langs Batenburgweg.

Nieuwe impulsen

Natte heide en vennen

- Realiseren van het oppervlaktewater met (ondergrondse) folie. Een dusdanige waterdiepte dan ook bij een extreem droog jaar met een verdamping van 400mm er water aanwezig blijft in de waterstructuur. Sommige individuele vennen mogen droogvallen (bevorderlijk voor amfibieën).
- Toepassing van flauwe taluds (1:10 op zuid)
- Natte zones als leefgebied voor amfibieën en libellen
- Versnelde ontwikkeling van de heide door maaisel van elders van de vliegbasis toe te passen.

Speciale soortvoorzieningen

- Het toepassen heidedaken op de woningen (waar relevant) met als dubbele functie het vasthouden/ vertragen van water en natuurontwikkeling
- Aanbrengen broeihopen ringslang
- Hergebruik oude gekapte bomen als bankjes, stobbenwallen ed,
- Groeiplaatsen paddenstoelen (ectomycorrhizavormers) langs westelijk deel Batenburgerweg integreren in plan en beschermen.
- In het ontwerp van de woningen geïntegreerde voorzieningen voor soorten als vleermuizen, huismus en gierzwaluw
- Oeverzwaluwenwand/ijsvogelwand integreren in dijklichaam

Aandachtspunten

- Verlichting (afschermen, kleur aanpassen waar nodig)
- Beplantingskeuze in uitloopzone (predatie broedvogels)
- Randzone dusdanig inrichten dat ook in de nabijheid daarvan broedgelegenheid voor bodembroeders mogelijk blijft;
- Wegvangen en herplaatsen beschermde diersoorten voorafgaand aan werkzaamheden;
- Behoud van zoveel mogelijk bomen op meer dan 5 m van bebouwing en infrastructuur, streven naar 2 m;
- Hergebruik van (waardevolle) vegetaties die ter plekke dienen te verdwijnen (plaggen, opslaan en hergebruik);
- (Nieuwe) bewoners goed informeren over de ecologische kwaliteit van hun woonomgeving en hoe daar meer om te gaan in de toekomst. Waar nodig instandhoudingseisen koppelen aan koopovereenkomsten.

Voor een compleet overzicht van de ecologische maatregelen wordt verwezen naar het Activiteitenplan, behorende bij de Ontheffingsaanvraag in het kader van de van de Wet Natuurbescherming.

Verharding

Legenda, verharding

- Beton grijs geborsteld met printafdruk
- Grasbetonstenen antraciet
- asfalt zwart
- Voetpad, gebakken klinkers; wasserstrich, waalformaat, halfsteensverband
- Rijweg, gebakken klinkers; wasserstrich; bruin, dikformaat, keperverband
- Parkeren, halfverharding stol;
- Struinpad, halfverharding stol;

Verharding

In de sorties worden zowel voor de rijweg als voor de voetpaden gebakken klinkers toegepast. Voor de rijweg in dikformaat, keperverband; voor de voetpaden in waalformaat, halfsteensverband.

De ontsluitingsstraat door het heidelandschap wordt in gebezemd beton uitgevoerd. De bezoekersparkeerplaatsen aan weerszijden worden gemaakt met een gebonden verharding (natuurlijk materiaal en bindmiddel) in een zandkleur.

De Rolbaan zal opnieuw overlaagd worden met asfalt. Asfalt dat er uit wordt gezaagd om groenzones of K&L-zones te maken zal ter plaatse hergebruikt worden als inrichtingselement (borderranden, halfverhardingen). De woonpaden en bezoekersparkeerplaatsen bij de shelters worden uitgevoerd in een donkere grasbetonsteen.

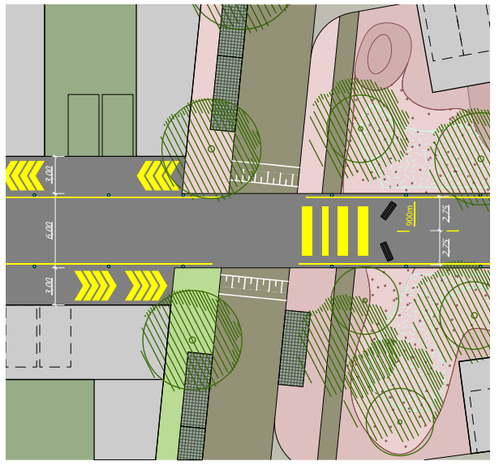
De struinpaden over de heide zijn gemaakt van stol (menggranulaat).

Rolbaan

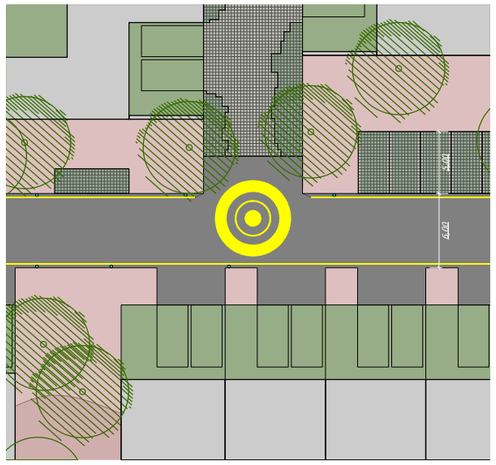
De Rolbaan dient als continue element herkenbaar te blijven. Daarnaast moet de inrichting functioneel en veilig zijn. Als basis markeren 2 gele lijnen een centrale 6 meter brede zone voor fietsers en voetgangers. Op sommige delen is er medegebruik door bestemmend autoverkeer. De 2 lijnen worden versterkt met blauwe glasbolreflectoren. Waar de rolbaan kruist met een sortie worden drempelvlakken aangelegd door een hoogteverschil in de klinkerbestrating van de sorties te maken. Door figuratieve markeringen op het asfalt (bijvoorbeeld cirkelvormige ringen) worden deze aansluitingen ook gemarkeerd voor het verkeersdeelnemers op de Rolbaan. Een regelmatige herhaling van deze geschilderde patronen dwingt ook een lage snelheid voor de automobilisten af. Betonelementen blokkeren auto's op plaatsen waar ze niet gewenst zijn. Op verschillende plekken op de Rolbaan kunnen visuele patronen op het asfalt diverse spelaanleidingen vormen.

Gebakken klinkers - Lanen

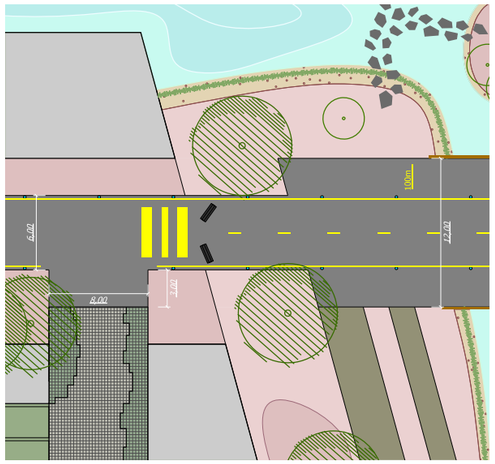
Grasbetonstenen - Woonstraat shelters



Kruising rolbaan met sortie

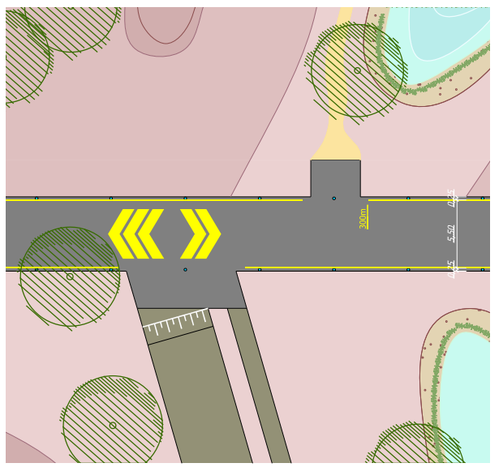


Markering op het asfalt bij kruising met woonstraat

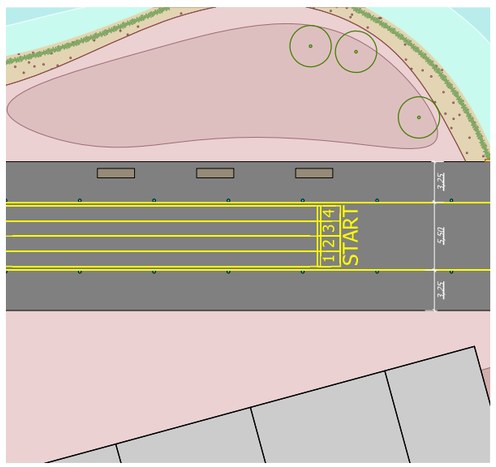


Blokkeren van doorgaand autoverkeer

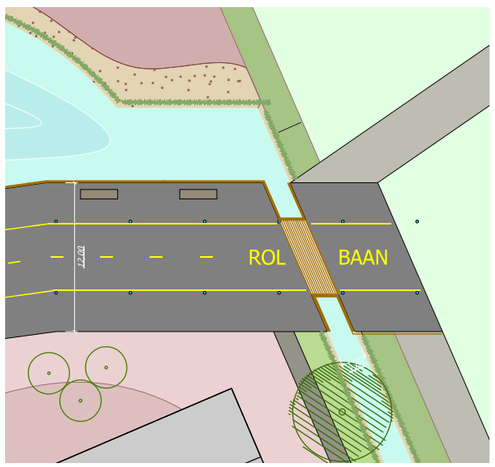
Geborsteld beton - Woonstraat Heidewonen



T-splitsing met sortie

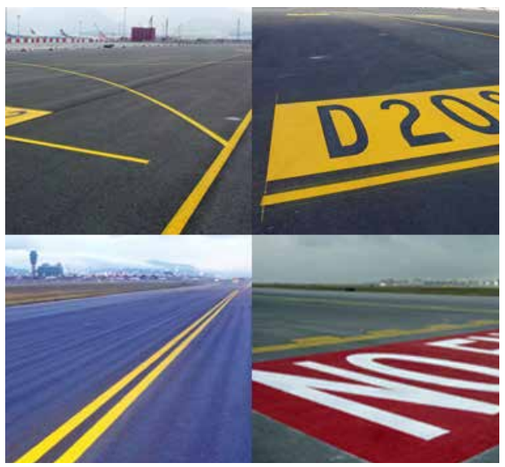


Sport - speel en recreatie op de rolbaan



Kattenweering met wildrooster

Stol - Struinpaden



Asfalt met prints - Rolbaan

Spelen

Legenda, sport en spel
Waterspeelplek (8-12 jaar)
Voetballen pannakooi (8-12 jaar)
Speelobject (8-12 jaar)
Spelen (2-8 jaar)
Honden speelplek
Sport en spel op de rolbaan

Spelen

Wonen in de natuur betekent ook spelen in de natuur. De omgeving biedt tal van aanleidingen voor een avontuurlijke woensdagmiddag.

Toch is er voor de kleintjes ook iets geregeld in de buurt, zoals bij de voormalige olieopslag en op kop van de Sterrenbergweg. Die laatste plek kan gecombineerd worden met een speelobject voor de wat oudere kinderen, zoals een speelvliegtuig. Aan een van de oevers van de vennen kan een eenvoudige waterspeelplek ingericht worden.

Langs de Rolbaan is in een pannakooi voorzien. Op de rolbaan zelf kunnen met behulp van belijningen op het asfalt verschillende spelaanleidingen worden aangebracht, zoals sprintbanen, hinkelparcours of fantasiepatronen.

Om de hoek bij de Pleisterplaats komt een grote speelplaats in de nabijheid van Woonwijk.

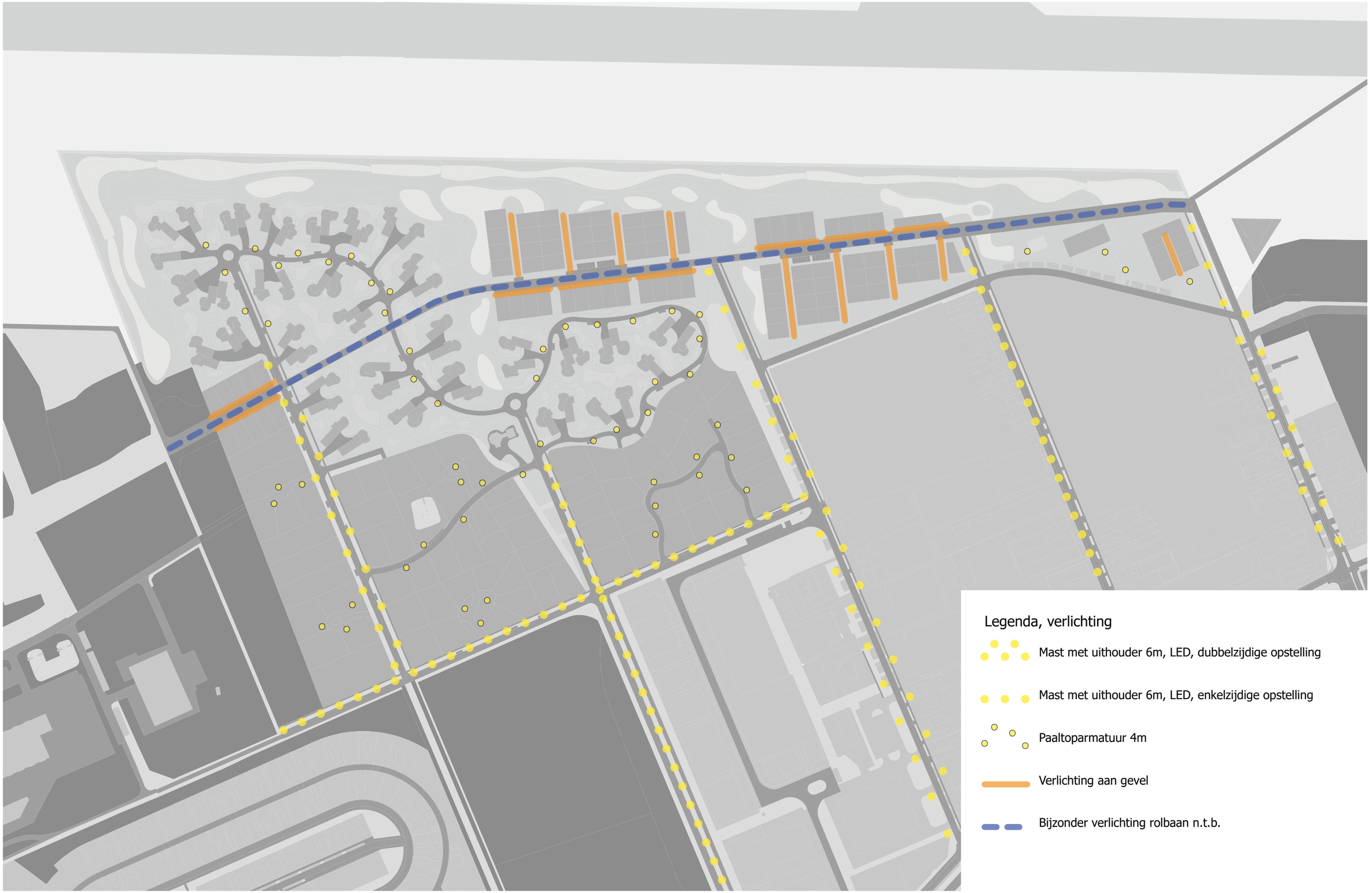
Honden lopen in principe overal aangelijnd, maar langs de infiltratiezone aan de Sterrenbergweg krijgen ze een 120 meter lange losloopzone.

Avontuurlijk spelen

Waterspeelplek

Sporten en spelen op de rolbaan

Verlichting



Verlichting

Met verlichting in de nabijheid van het natuurpark moet terughoudend worden omgegaan. Tegelijkertijd moeten bewoners zich er ook veilig voelen. Dat vraagt om maatwerk.

Op de sorties komen functionele grijs-metallic masten met uithouders op 6 meter hoogte. In de opstelling volgen ze de enkelzijdige of dubbelzijdige opstelling van de laanbeplanting.

Langs de kronkelende woonpaden in het bos en op de heide komen paaltoppers, waarbij het met name bij het Heidewonen van belang is dat er een armatuur gekozen wordt dat géén uitstraling heeft richting het park.

Langs de Rolbaan komen geen masten, maar wordt de verlichting aan de gevels bevestigd. De centrale 6 meter in het profiel worden gemarkeerd met blauwe glasbolreflectoren.

In de uitloopstrook komt geen verlichting.

Verlichting verstoort niet de omgeving

Laanverlichting en gevelverlichting een stoere familie

Markering met blauwe glasbolreflectoren

Beheer

Legenda, beheer
Utrechts Landschap
Patriculier (mandelig, VVE)
Derden n.t.b.
Gemeentelijk beheer
Gemeentelijk natuurbeheer
Paticulier (eigen kavel)

5 openbare ruimte

Beheer

Het is de intentie dat het Utrechts Landschap het beheer van de uitloopstrook op zich neemt. De heidescheggen tot aan de Rolbaan worden daarin meegenomen. De overige heidevelden zijn in beheer bij de gemeente en de VVE. Er moeten daarom goede afspraken gemaakt worden over een gemeenschappelijk beheersplan waardoor beheersgrenzen niet fysiek zichtbaar worden in het landschap. Ook is het voorstelbaar dat beheer uit efficiencyoverwegingen wordt overgedragen.

Alle wegen, met uitzondering van de route door het mandelige heidelandschap, zijn in beheer van gemeenten.

beheer afstemmen op gewenst beeld

instandhoudingsplicht vastleggen

beheer met schapen? n.t.b.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen

Het beoogde kabels- en leidingentracé komt niet onder gesloten verharding te liggen. Bij de boswoningen is er onder het voetpad (open elementen verharding) ruimte gereserveerd. In het mandelig gebied van de heidewoningen wordt het tracé naast de slingerende betonweg geplaatst. En langs de rolbaan wordt er een zone naast het asfaltpad, deels in openbaar gebied en deels over mandelig gebied vrij gehouden.

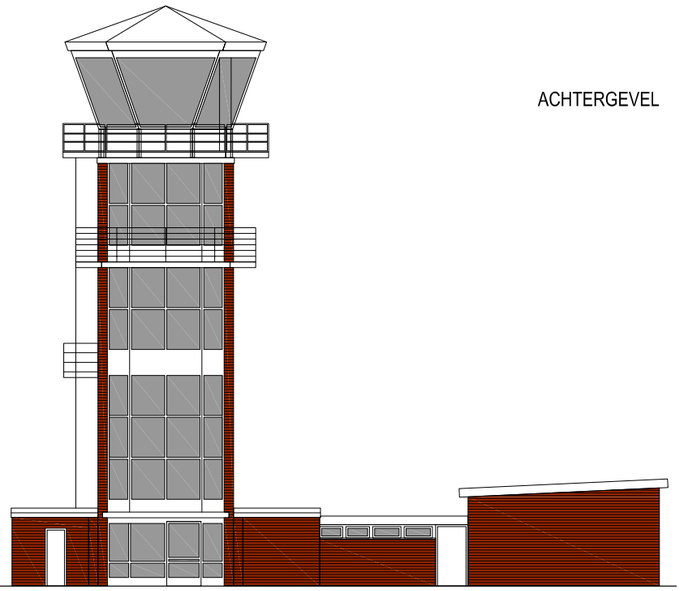
Nutsvoorzieningen zoals trafohuisjes en schakelkasten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Dat kan in eerste instantie door kleur (zwart), maar ook door beplanting tegen deze voorzieningen aan te zetten of door het inpassen in hoogteverschillen. Waar mogelijk worden nutsvoorzieningen gecombineerd met bebouwing.

Afvalophaalroutes en hulpdiensten

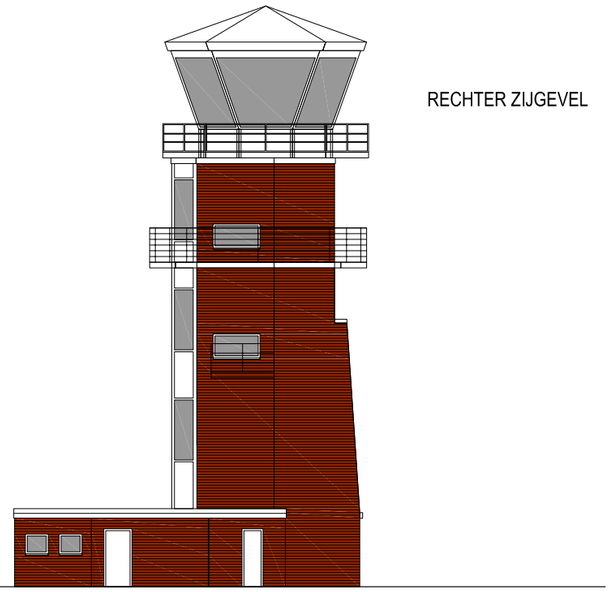
Langs de op de kaart aangegeven routes kan door de bewoners afval worden aangeboden. Voor woningen die niet direct aan deze route liggen wordt rekening gehouden met een gezamenlijke opstelplaats.

Bij de voor autoverkeer doodlopende routes op de rolbaan is er de mogelijkheid om te keren.

Verkeerstoren

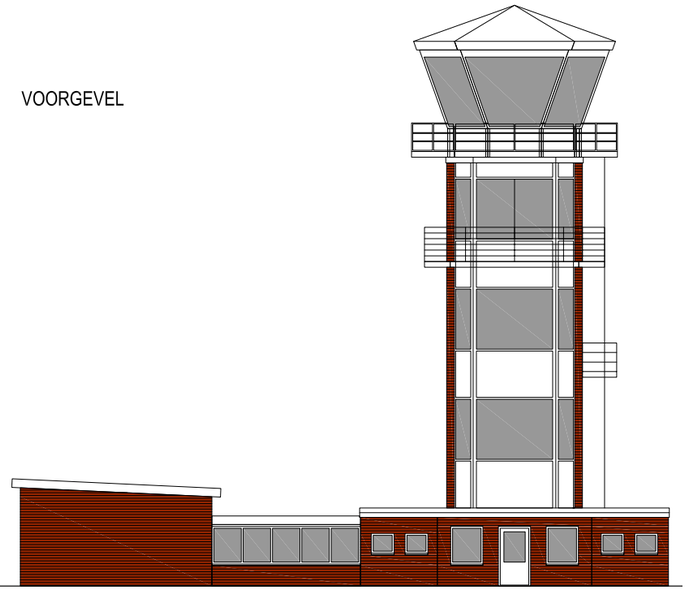


ACHTERGEVEL

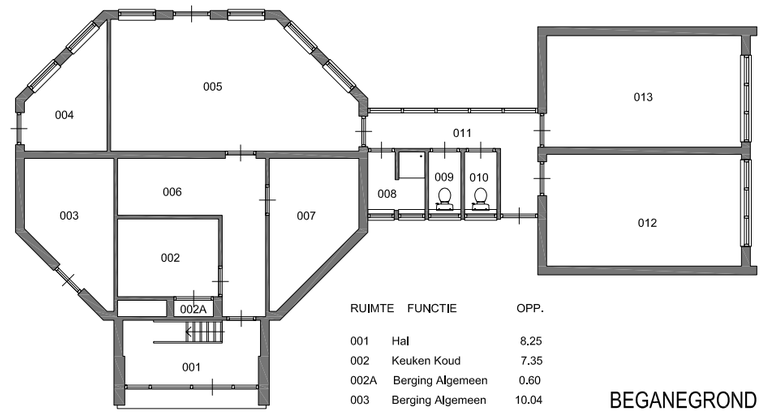


RECHTER ZIJGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

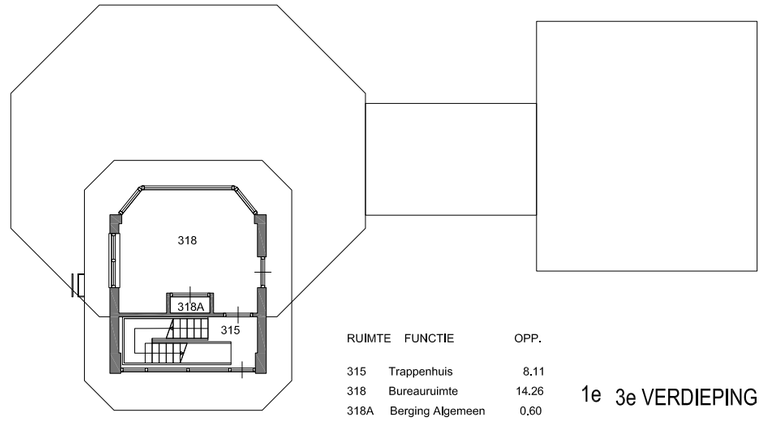


VOORGEVEL



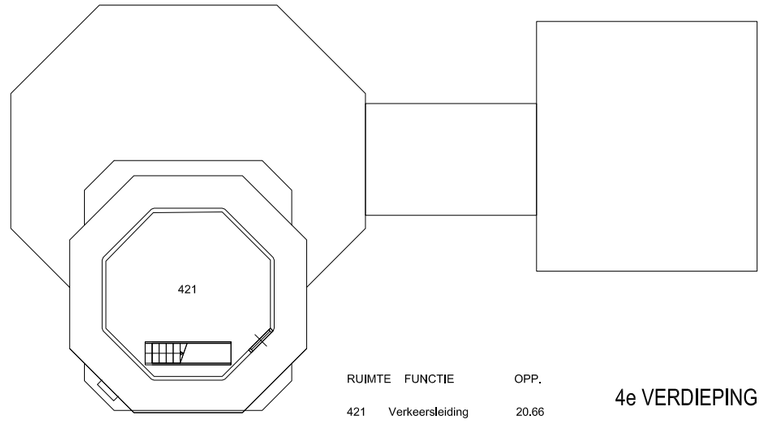
RUIMTE	FUNCTIE	OPP.
001	Hal	8.25
002	Keuken Koud	7.35
002A	Berging Algemeen	0.60
003	Berging Algemeen	10.04
004	Technische Ruimte	7.01
005	Verblijfsruimte	27.45
006	Garderoberuimte	12.00
007	Berging Algemeen	9.22
008	Doucheruimte	3.04
009	Toiletruimte	1.77

BEGANEGROND



RUIMTE	FUNCTIE	OPP.
315	Trappenhuis	8.11
318	Bureauruimte	14.26
318A	Berging Algemeen	0,60

1e 3e VERDIEPING



RUIMTE	FUNCTIE	OPP.
421	Verkeersleiding	20.66

4e VERDIEPING

5 openbare ruimte

Verkeerstoren Vliegbasis Soesterberg

De verkeerstoren van de vliegbasis Soesterberg is één van de belangrijke cultuurhistorische elementen bij de het ontwerpen van een nieuwe woonwijk in het waardevolle landschap aan de zuidrand van de vliegbasis. Naast de rollerbaan en enkele bunkers. Aanwijzing van de toren tot (gemeentelijk) monument is in voorbereiding.

De rolbaan is van betekenis als een element dat de opzet van de wijk mee bepaalt en de historie van het gebied in de wijk voelbaar maakt. De toren doet dat ook, maar, als verticaal accent, anders en ook op grotere afstand. Beide verbinden wijk en basis. De bunkers zijn meer incidenten, toevallige ontmoetingen met het verleden.

Handhaving van de verkeerstoren in het nieuw te ontwikkelen woongebied is uitgangspunt. Het is één van de identiteitsbepalers van de basis en wordt een icoon van de woonwijk. Focuspunt, vrij in de ruimte, met een aantal kortere en langere zichtlijnen vanuit en naar het omringende bestaande en nieuwe landschap.

Bij de handhaving en inpassing van de toren hanteren we het uitgangspunt dat de toren als cultuurhistorisch icoon blijft behouden en duurzaam in beheer kan worden genomen. De uitbouw is geen waarde op zichzelf. Afhankelijk van de toekomstige functie wordt de uitbouw behouden, vervangen of gesloopt.

Daarbij wordt gestreefd naar realisatie van de volgende doelstellingen:

- Een publieke functie voor de wijk of Soesterberg, waardoor een ontmoetingsplek ontstaat.
- Een functie die inspeelt op de specifieke kenmerken van de toren als cultuurhistorisch object, waarbij zo mogelijk inrichtingselementen van de verkeerstoren blijven behouden.
- De functie en aanpak van de toren past bij de kwaliteit en inrichting van de (woon)omgeving.
- Toegankelijkheid van de toren voor bezoekers.

Een verbinding in gebruik (en mogelijk ook beheer en/of eigendom) met het Nationaal Militair Museum of met de Pleisterplaats, lijkt op termijn goede kansen te bieden op het realiseren van die belangen. Deze opties dienen nader te worden verkend.

Op kortere termijn zou de toren betekenis kunnen hebben voor place making. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan zou de toren voorlopig geschikt gemaakt kunnen worden als basis voor de projectorganisatie die voor de ontwikkeling van de wijk nodig is en de plek kunnen worden van waaraf betrokkenen en geïnteresseerden het gebied verkennen en leren kennen.

kenmerkend element - verkeerstoren

Duurzaamheid

Duurzaamheid

Een duurzaam plan maak je samen; enerzijds is er de ambitie vanuit de Provincie en gemeenten om te sturen en te stimuleren, met name waar het de energieprestatie op plan- en woonniveau betreft. Anderzijds willen we toekomstige gebruikers, ontwikkelaars en initiatiefnemers de mogelijkheid bieden om kansen, mogelijkheden en initiatieven aan te dragen.

Gedurende het ontwerpproces is duurzaamheid steeds sturend geweest voor de verschillende deelaspecten en de samenhang daartussen. In deze paragraaf wordt nog een keer specifiek benoemd waar we per thema op inzetten.

Energie: een gasloze wijk

In het Klimaatakkoord van Parijs is op Europees niveau afgesproken fors in te zetten op het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Ook de provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest willen hieraan actief bijdragen. In de uitgiftevoorwaarden zal voor de energieprestatie van de bouwplannen een hoge ambitie voor de EPC-norm worden meegegeven (EPC 0, of Nul op de meter) en een afsprakenkader hoe hieraan te voldoen.

Mede vanuit dit uitgangspunt is de gezamenlijke ambitie om te komen tot een gasloze en duurzame woonwijk. De ondergrond van de Vliegbasis blijkt zeer geschikt voor toepassing van bodemenergie. Kopers van individuele kavels en ontwikkelaars wordt meegegeven dat er geen gasvoorziening in de wijk wordt aangelegd en dat zij gebruik kunnen maken van een individueel gesloten bodemenergiesysteem, of van andere mogelijke alternatieve verwarmingsbronnen, zoals luchtwarmtepompen. Daarnaast kunnen ontwikkelaars bij projectbouw - op eigen initiatief - overgaan tot de aanleg en exploitatie van een collectief open bodemenergiesysteem. Eventueel gebruik makend van het marktinitiatief ‘Solar Runway’. Het streven is te komen tot energieneutrale of energieleverende woningen, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van zonne-energie (PV-panelen).

Water

Hemelwater wordt volledig afgekoppeld waardoor in principe dezelfde hoeveelheid water in de bodem kan infiltreren als in de onbebouwde situatie. Een deel van het water wordt gebruikt om in de vorm van oppervlaktewater de ecologische kwaliteit van de locatie te vergroten. Het oppervlaktewater vormt enerzijds een bescherming van het vogelbroedgebied; anderzijds vormt het een aantrekkelijke habitat van nieuwe soorten (flora en fauna) en vergroot het de biodiversiteit.

Op een belangrijk deel van de daken houden we hemelwater vast in robuuste heidevegetatiedaken. Deze houden de woningen koel in de zomer en leveren extra hemelwater aan de vennen in drogere periodes.

Er wordt dus duidelijk gekozen om hemelwater niet in te zetten voor een duurzaam grijs-water systeem in de woning, maar voor de instandhouding van de natuurlijke conditie van het landschap. Uiteraard kunnen op woonniveau door de marktpartijen duurzame systemen geïmplementeerd worden die de waterconsumptie sterk beperken.

Verkeer

Op stedenbouwkundig niveau is veel aandacht voor de fietsstructuur en een nieuwe langzaamverkeersverbinding met Zeist. Bij de verdere uitwerking van deelgebieden zal vanuit de Provincie aandacht uitgaan naar de mogelijkheden van elektrisch laden voor auto’s en fiets, zowel op kavelniveau als in de openbare ruimte. In de uitwerking van de plannen zal dit geconcretiseerd danwel - richting particulieren – gestimuleerd worden. Ook zal er ingespeeld worden op de trend van gedeeld autobezit door daar in de openbare ruimte goede en voldoende voorzieningen voor te reserveren.

Verlichting

De hoeveelheid stroom die nodig is voor de verlichting van Woonwijk wordt maximaal gereduceerd. Enerzijds vanuit het motto: ‘donker waar het kan, licht waar het moet’, anderzijds door het toepassen van state-of-the-art Led-armaturen, waarbij we onderzoeken of deze nog dynamisch kan reageren op de aanwezigheid van voorbijgangers of de tijd van de nacht (dimmen in de nachtelijke uren).

Bovendien zal de Provincie zich, op het moment van het opstellen van een verlichtingsplan, informeren bij lopende onderzoeken met betrekking tot de consequenties van lichtkleur op fauna en vanuit een evaluatie of voorlopige conclusies van deze onderzoeken, keuzes maken voor het verlichtingsplan van Woonwijk.

Materialisering

Aan de woningen zullen eisen worden gesteld met betrekking tot duurzaam materiaalgebruik. De openbare ruimte wordt eveneens ingericht volgens duurzame principes; er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en er wordt aangesloten bij de bestaande natuurlijke inrichting. De uitwerkingsplannen voor de inrichting zullen worden gericht op duurzaam beheer van de locatie.

Architectonische eenheden

6 beeldregieplan

Architectonische eenheden

Er wordt een architectonische samenhang gevraaagd tussen de woningen per woonmilieu. Dit betekent dat er drie architectuurbeelden zijn, gekoppeld aan landschapstype of -element: bos, heide en rolbaan.

Voor de Heide en de Rolbaan zet het eerste project dat binnen dat milieu gerealiseerd wordt de toon voor de volgende fases. Dat hoeft dus niet dezelfde architect te zijn, maar in de volgende fases worden de regels uit het beeldregieplan aangevuld met het beeld van de eerder gebouwde fase die dus functioneert als 'gebouwde beelkwaliteitsreferentie'. De volgende fases moeten daar goed bij aansluiten om te voorkomen dat de landschappelijke eenheden uit elkaar vallen in architectonische anekdoten.

De samenhang voor het boswonen is voornamelijk afhankelijk van het bos, hier geldt dus relatief veel ontwerpvrijheid en volstaat een toets op de beeldregieregels. Daarnaast kan een supervisor nog toetsen aan een evenwichtige relatie met reeds gebouwde (of in planvorming verkerende) buurwoningen.

Supervisie

Toetsing van bouwplannen zal plaatsvinden onder leiding van een supervisor, al dan niet in combinatie met een kwaliteitsteam. Belangrijk is, dat de ingediende plannen integraal op de vakgebieden, stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur beoordeeld en geadviseerd worden. De plannen dienen niet alleen zelfstandig, maar ook binnen de context van de omgeving beschouwd te worden.

Boswonen

6.1 boswonen

Doelgroep

De aantrekkingskracht van wonen in een bestaand bos is enerzijds het relatieve isolement, de woning ‘verscholen’ tussen de bomen, anderzijds zorgen de bomen juist voor een landschappelijke samenhang tussen de verschillende woonhuizen. De bomen toornen immers vanaf het begin boven de woningen uit. Als woontypologie is het boswonen daarom bij uitstek geschikt voor woonconsumenten die veel vrijheid willen in het vormgeven van hun woning en die een grotere variatie tussen verschillende verschijningsvormen voor de woningen toelaat.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit steunt met name op de aanwezigheid van bestaande, volwassen bomen. Om het bos het bos te laten is het daarom van belang terughoudend te zijn met de kap van bomen. Een lagere dichtheid, te weten vrijstaande woningen of tweekappers op grote kavels, maakt dat mogelijk. Het handhaven van bestaande bomen zal per kavel bekeken moeten worden. Van belang is om te zorgen dat toekomstige bewoners van tevoren goed geïnformeerd worden over het type kavel dat ze van zins zijn te kopen teneinde teveel kap in latere fasen zoveel mogelijk te voorkomen.

De spelregels voor bebouwing liggen vast in het kavelpaspoort De private buitenruimte, met volwassen groen om relatief eenvoudig privacy te organiseren, is een sterk punt van deze woningen.

Flexibiliteit

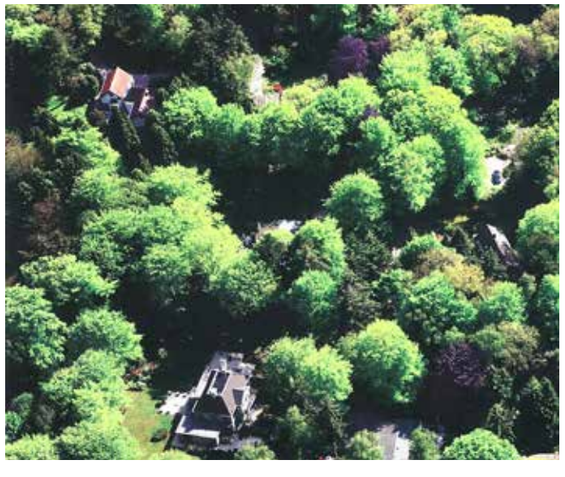
Binnen de grenzen van de hierboven beschreven groenkwaliteit mikken we hier vooral op vrijstaande woningen en tweekappers. De kavels voor de tweekappers zijn zo ruim vormgegeven, dat deze bij tegenvallende animo vanuit de markt, relatief eenvoudig door vrijstaande woningen vervangen kunnen worden. De kavels voor het boswonen kunnen zowel door particulieren (eigenbouwers) als projectgebonden ontwikkeld worden. De clusters rond een klein hof zijn bovendien geschikt voor collectief opdrachtgeverschap.

Openbaar-privé

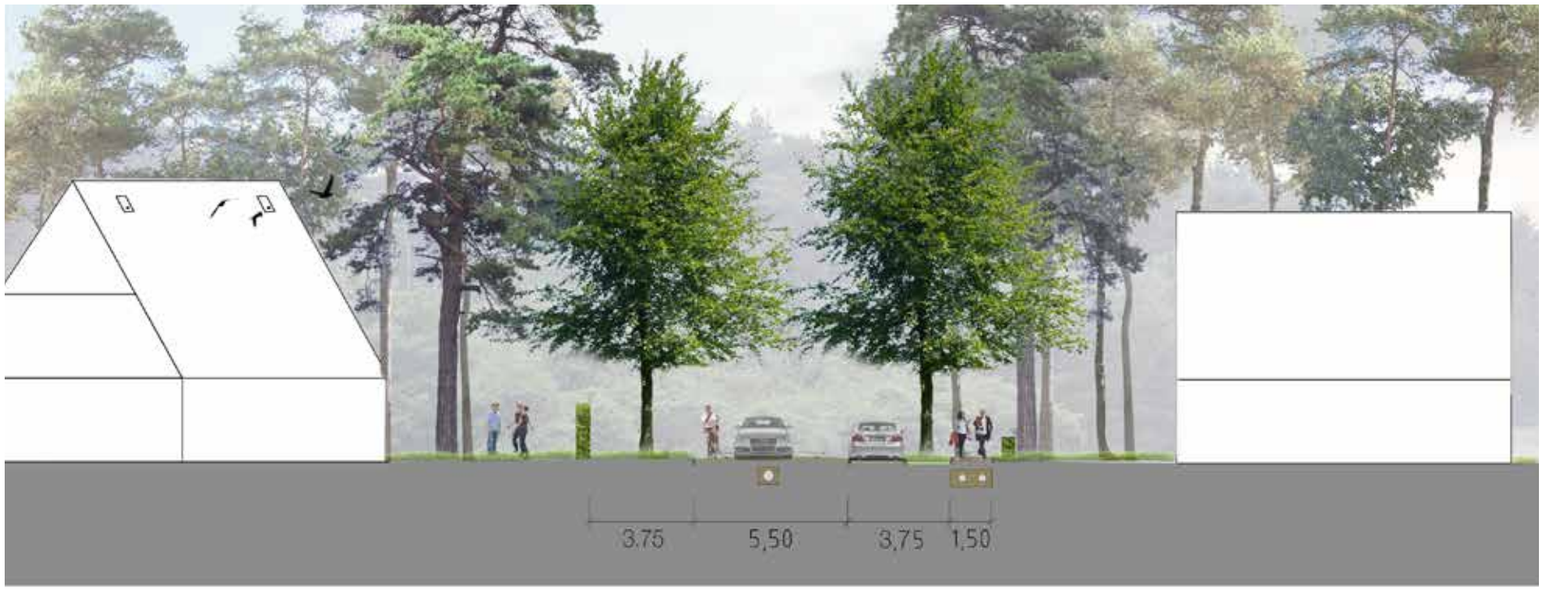
De bestaande bomen zullen helpen in het creëren van natuurlijke erfafscheidingen, met name op de zij- en achtererfgrenzen. Aan de voorzijde van de woning is het wenselijk zijn om een gemeenschappelijk ‘bosbeeld’ te realiseren met behulp van een specifiek plantenassortiment in de voortuin. Het kavelpaspoort legt hiervoor de speelregels vast.

Beeldkwaliteit

Doordat het bos al een sterk bindend middel is om stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang te realiseren is het minder nodig om dat ook op woningniveau vast te willen leggen. Hier kan dus veel vrijheid worden geboden voor het realiseren van een eigen woning. Maar die vrijheid houdt vaak op waar die van een buur begint. Met een paar eenvoudige regels is te voorkomen dat een ontwerp ‘uit de bocht vliegt’, terwijl er toch voldoende ruimte is naar eigen inzicht een huis te bouwen.



Boswonen - Inrichtingsprincipes

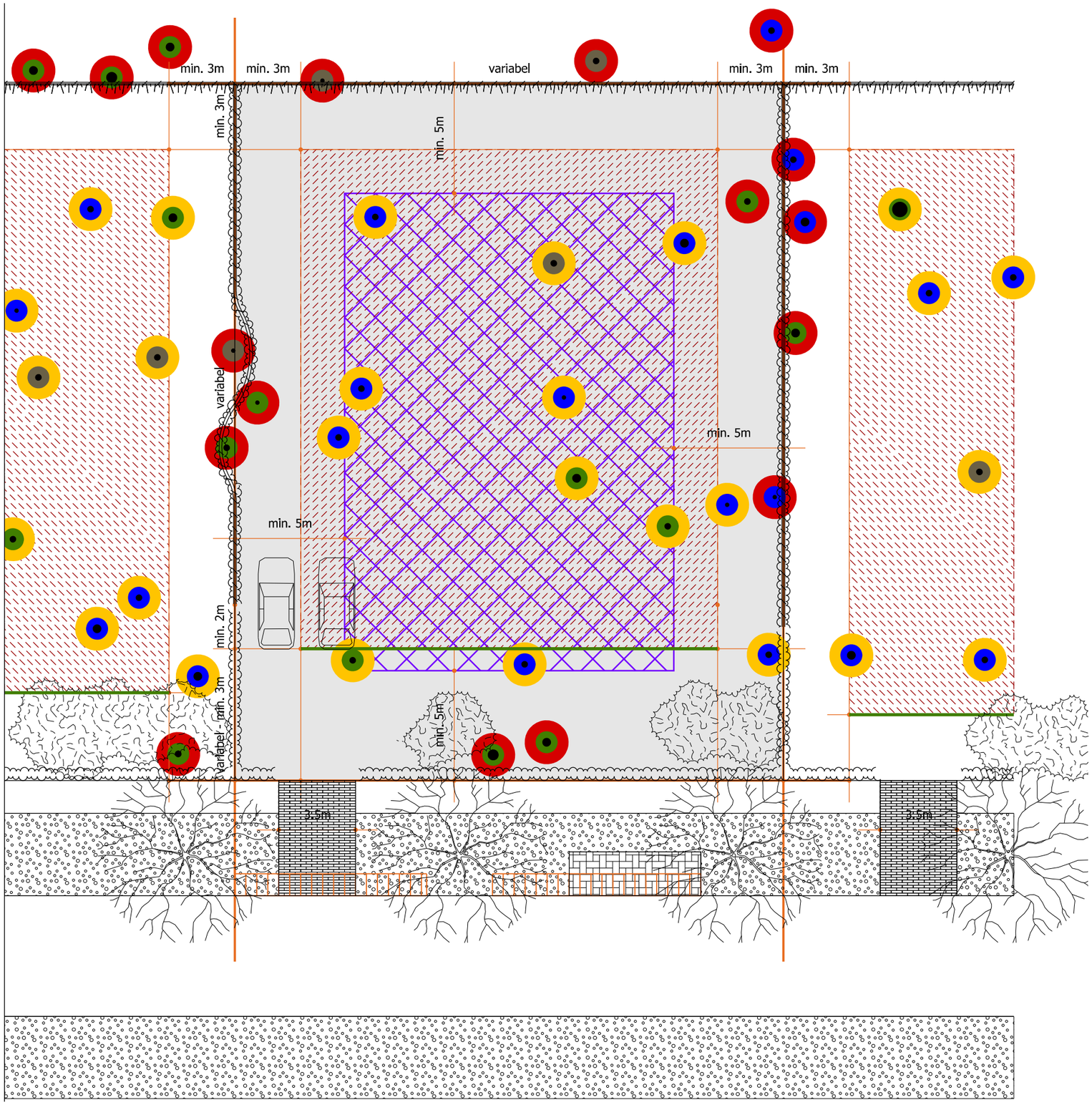


6.1 boswonen

Boswonen - Inrichtingsprincipes

6.1 boswonen

Boswonen - Principe Kavelpaspoort



bebouwing

- bebouwingsvlak - hoofdbebouwing en bijgebouw;
- grens bebouwingsvlak / verschillend per kavel i.v.m. bestaande bomen
- kavel
- zoekgebied bodemlus tbv bodemenergie; let op! min. afstand tot bodemlus buurkavel(s) 20m

erfafscheiding

- beukenhaag 0.6m hoog
- beukenhaag 1.8m hoog / kastanjehout met gegalvaniseerd betongaas
- klimopscherm 1.8m hoog / kastanjehout met gegalvaniseerd betongaas

beplanting

- rododendron / krentenboom aanplanten
- laanbeplanting (sortie / halve sortie) / hemelwaterinfiltratie

verharding

- zoekgebied entree; tussen laanbeplanting en bestaande bomen
- entree / gebakken klinkers (positie indicatief)
- parkeren / grasbetonsteen (positie indicatief)
- twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein; achter voorgevellijn

bomen informatie die per passpoort wordt aangegeven

- rood - kappen niet toegestaan
- oranje - kapvergunning op aanvraag (mits afstand tot bebouwing kleiner dan 5m; afstand tot verharding kleiner dan 3m!)

- stamdiameter 20 cm (dbh)
- stamdiameter 20-30 cm (dbh)
- stamdiameter 30-40 cm (dbh)
- stamdiameter 40-50 cm (dbh)
- stamdiameter 50-70 cm (dbh)

- Betula pendula (ruwe berk)
- Fagus sylvatica (gewone beuk)
- Pinus sylvestris (Denneboom)
- Quercus robur (Zomereik)

6.1 boswonen

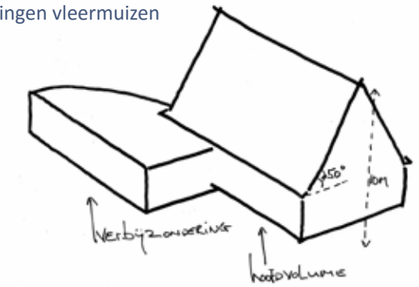
Beeldregie

woningtype

- Overwegend vrijstaande woningen
- Maximaal 2 woningen te schakelen (tweekapper)
- Minimale kavelmaat 550 m2 per woning voor tweekappers, 750 m2 voor vrijstaand.

volume

- Hoge kappen, nok op 10 meter, dakhelling min 50 graden
- Goten ter hoogte van 1ste verdiepingsvloer
- Duidelijk verticaal hoofdvolume met kap, aanbouw op begane grond is verbijzondering
- Plat dak ook mogelijk
- inspanningsverplichting integratie bestaand groen in architectonisch ontwerp
- In geval van projectgebonden ontwikkeling: geen zichtbare herhaling van één ontwerp.
- Woning per kavel uniek.
- geïntegreerde voorzieningen vleermuizen

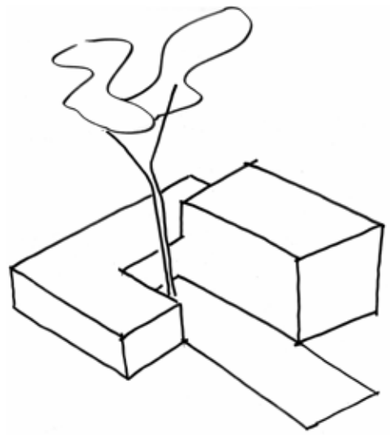


materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdvolume één dominant gevelmateriaal; ingetogen, natuurlijk kleurpalet, géén lichte kleuren
- Kappen donkergrijs/zwart
- Zonnepanelen goed geïntegreerd in (donker) dakvlak (ontwerp en detaillering)

overgang openbaar privé

- Beukenhaag op voor- en zijerfafscheidingen: 0,6m hoog aan voorzijde; overig 1,8m hoog
- Klimophekken op achtererfgrens, 1,8 m hoog
- zorgvuldige inpassing ontwerp rond bestaande bomen



heidewonen

6.2 heidewonen

Doelgroep

Wonen in een directe relatie met de grote natuur van de Utrechtse Heuvelrug en aan het unieke landschap van de vliegbasis; dat is de kwaliteit die mandelig wonen op de heide kan bieden. De bewoners houden van de natuur in de regio, meer dan van een eigen tuin. Ze besteden het onderhoud van ‘hun landschap’ graag uit aan derden en vinden het leuker om dat proces te organiseren dan het onderhoud zelf uit te voeren.

Woonkwaliteit

Mensen kiezen hier voor een ruime en comfortabele woning met een dubbele inpandige garage. Vanuit de woning zijn de zichtlijnen op het landschap zorgvuldig geregisseerd. Op de begane grond hebben de woningen een duidelijke oriëntatie op het landschap aan de ‘achterzijde’ van de woning. De heide, met vennen en vochtige zones, sluit direct aan op de gevels van de woning. Aan de ontsluitingszijde kunnen clumps van berken wat beschutting geven en zorgen voor samenhang tussen de woningen.

Flexibiliteit

Binnen dit woonmilieu zijn verschillende woningtypen voorstelbaar: vrijstaand (in 1 of 2 lagen), 2 onder een kap en wellicht incidenteel korte rijtjes geschakelde woningen.

Beeldkwaliteit

Vanwege de relatieve openheid van het landschap zijn steeds meerdere woningen tegelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Dat maakt het noodzakelijk de woningen in eerste instantie projectgebonden te ontwikkelen. Uitgangspunt daarbij zou moeten zijn dat het beeld van het mandelige landschap prioriteit heeft over dat van de individuele woning. Dat vraagt om een zekere terughoudendheid in materialisering en kleurgebruik; en een eenvoudige massaopbouw van de woning zelf. Specifieke woonwensen van particulieren zouden door middel van een uitgebreid optiepakket gerealiseerd moeten kunnen worden.

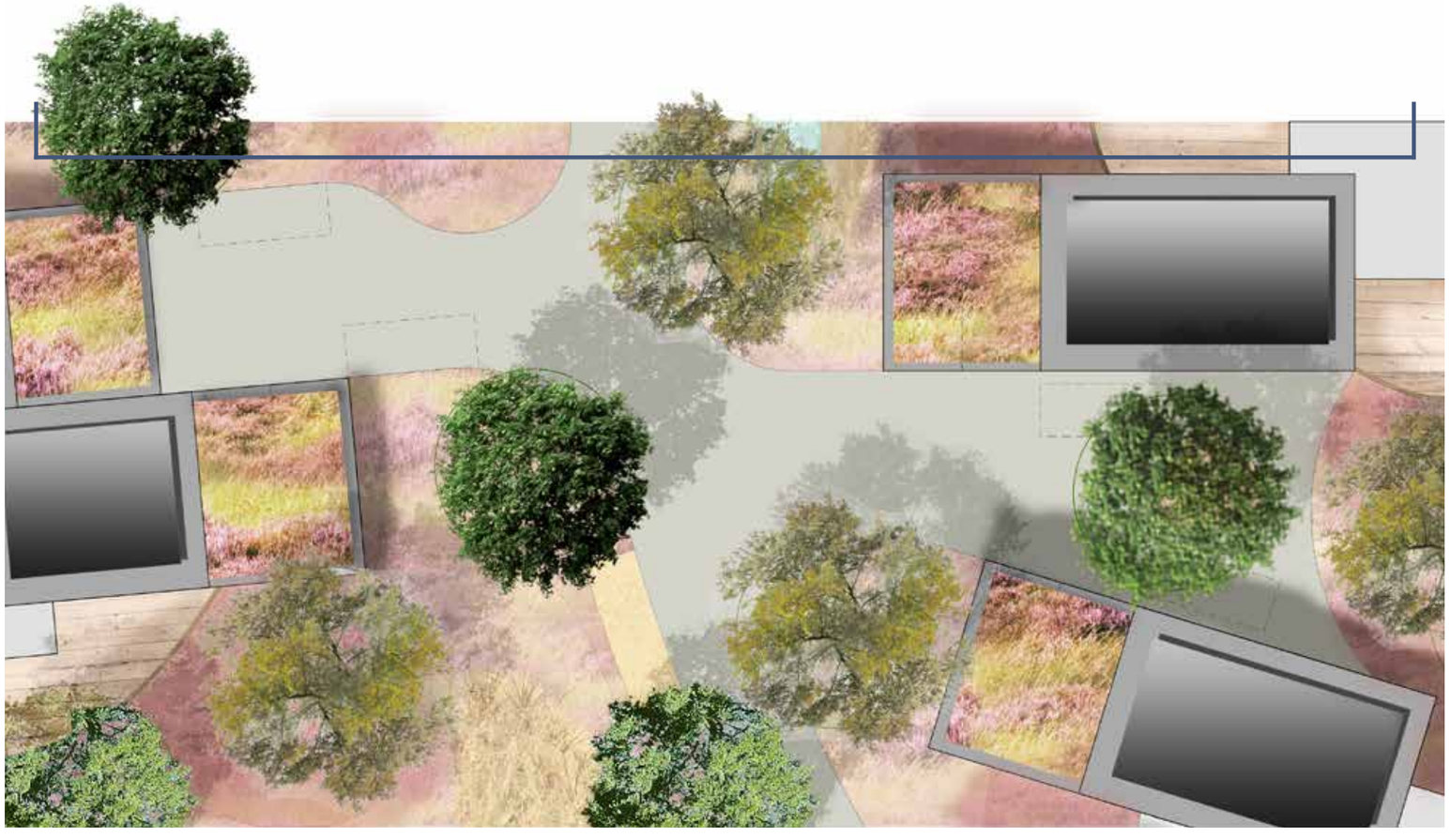
Het architectuurbeeld dat in de eerste fase gerealiseerd wordt bepaald tevens het beeld voor de volgende fasen. Hierdoor blijft de eenheid van het Heidewonen gehandhaafd en wordt versnippering voorkomen, ook als in latere fases wordt gekozen voor andere woniningtypen.

Openbaar-privé

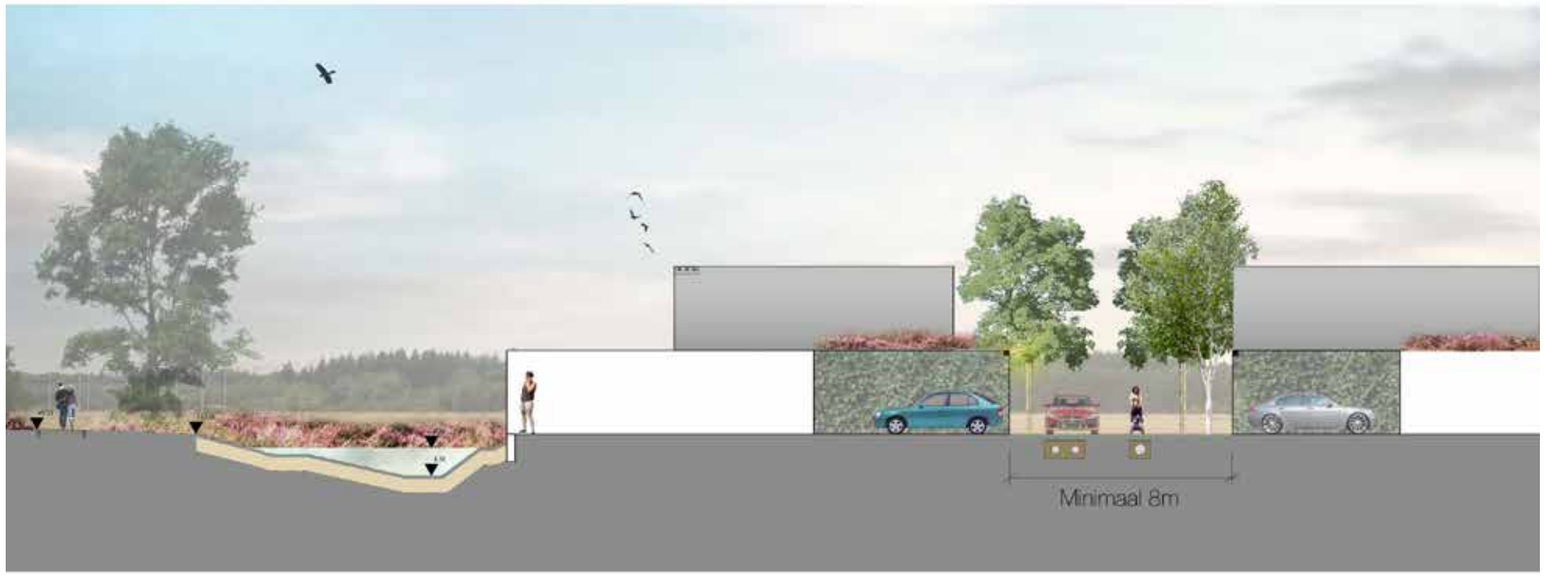
De private buitenruimte bestaat uit een terras, of een vlonder tussen de heide, direct aansluitend aan de woning. Ook logias en dakterassen zijn hier goed voorstelbaar.
De essentie van dit woonmilieu is een relatief kleine private footprint in een groot, gemeenschappelijk landschap, een gemeenschappelijke tuin. Om die reden kan er ook geen sprake zijn van erfafscheidingen. Privacy in de woning moet op architectonisch niveau geregeld worden. De lage grondwaterstand maakt het relatief eenvoudig private buitenruimten en parkeerplaatsen half te verdiepen, en/of de open ruimte tussen de woningen licht op te laten bollen. Zo ontstaat een micro-reliëf dat zowel beschutting kan bieden aan de woning en tegelijk het geaccidenteerde landschap van de Heuvelrug recht doet.

heidewonen - Inrichtingsprincipes

6.2 heidewonen



heidewonen - Inrichtingsprincipes



6.2 heidewonen

heidewonen

6.2 heidewonen

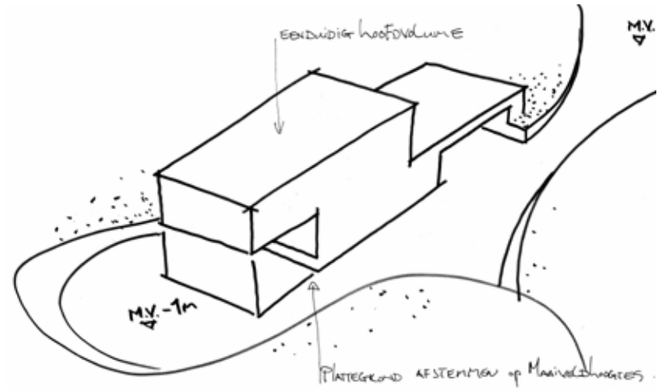
Beeldregie

woningtype

- Hoofdzakelijk vrijstaande villa’s in heidelandschap
- Schakeling naar tweekappers mogelijk
- specifieke oplossingen met korte rijen incidenteel mogelijk
- Indicatie dichtheid: minimaal 1000 m2 kavel per woning (footprint + privé-buitenruimte + mandelig terrein)

volume

- Eenduidig hoofdvolume, maximaal 2 lagen, plat dak
- Tuinkamer als volume te verbijzonderen, dubbele garage is onderdeel van hoofdvolume
- Hoogteverschillen integreren in plattegrondontwikkeling
- geïntegreerde voorzieningen voor soorten als huismus en gierzwaluw

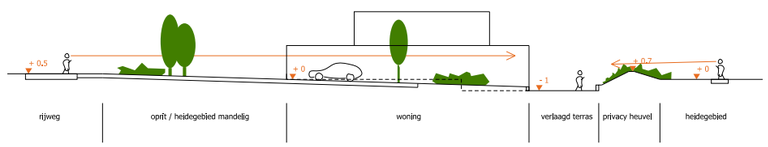


materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdvolume één dominant gevelmateriaal; hout-, leem-, of zandkleur
- Terughoudend met (kleur)accenten

overgang openbaar privé

- Gevels staan direct in het heidelandschap
- Privé-buitenruimte minimaal 1 meter verdiept ten opzichte van het entreeniveau (is ongeveer gelijk -aan peilhoogte ontsluitende route), grondkering hout, is tevens maximale hoogte erfafscheiding
- Privé-buitenruimte maximaal 80m2
- Privacy door extra hoogten in omliggend heidelandschap



De shelters

6.3 de shelters

Doelgroep

Wonen aan de Rolbaan betekent wonen ín de Vliegbasis. Bewoners kiezen in eerste instantie voor het weidse landschap en de sterke relatie met Park Vliegbasis Soesterberg, maar stellen ook prijs op privacy, binnen in hun woning én in hun buitenruimte. Ze appreciëren de rust en de autoluwe situatie. Dat maakt dit milieu zowel geschikt voor gezinnen met kinderen als voor empty nesters.

Woonkwaliteit

De woningen aan de noordzijde van de Rolbaan bestaan uit een ruime eenlaagse woning waarin het complete woonprogramma is georganiseerd rond een interne buitenruimte. Aan de zuidzijde van de Rolbaan kunnen een compacte tweede laag extra (slaap)kamers gerealiseerd worden. De woning is op te vatten als een casco dat naar behoefte indeelbaar is. Dit type is daarom ook zeer levensloopbestendig.

Flexibiliteit

Het type leent zich goed om, door variaties in beukmaten, een grote bandbreedte aan woonoppervlak en financieringscategorieën te realiseren zonder dat dit aan het bouwvolume of gevel afleesbaar hoeft te zijn. Dit maakt het mogelijk flexibel te reageren op vragen uit de markt terwijl het beeld vanaf de openbare ruimte niet wezenlijk verandert. Binnen deze woontypologie zijn woningen te realiseren met een vloeroppervlak vanaf 120 vierkante meter.

Beeldkwaliteit

De woningen staan zeer prominent op de rand van Woonwijk en Park Vliegbasis Soesterberg. Dat vraagt om een grote mate van terughoudendheid als het gaat om de architectonische uitstraling. De bebouwde stroken zijn laag en ingetogen. De massaopbouw is eenduidig en rustig. Kleuren mogen niet de aandacht trekken; het zijn donkere tinten die weinig aandacht vragen in het totaalbeeld van de zuidelijke bosrand langs de landingsbaan.

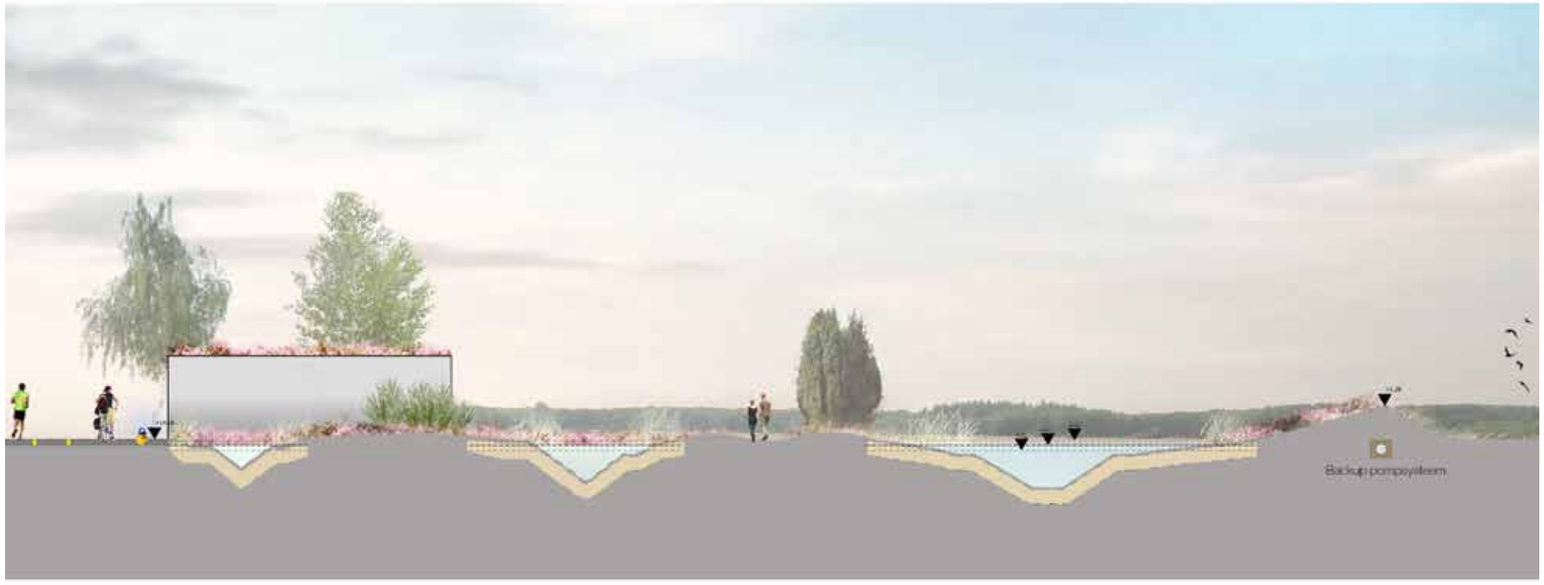
Omdat de woningen grotendeels maar uit één laag bestaan wordt het beeld van het dakvlak belangrijk. Het dient opgevat te worden als ’gevel’.

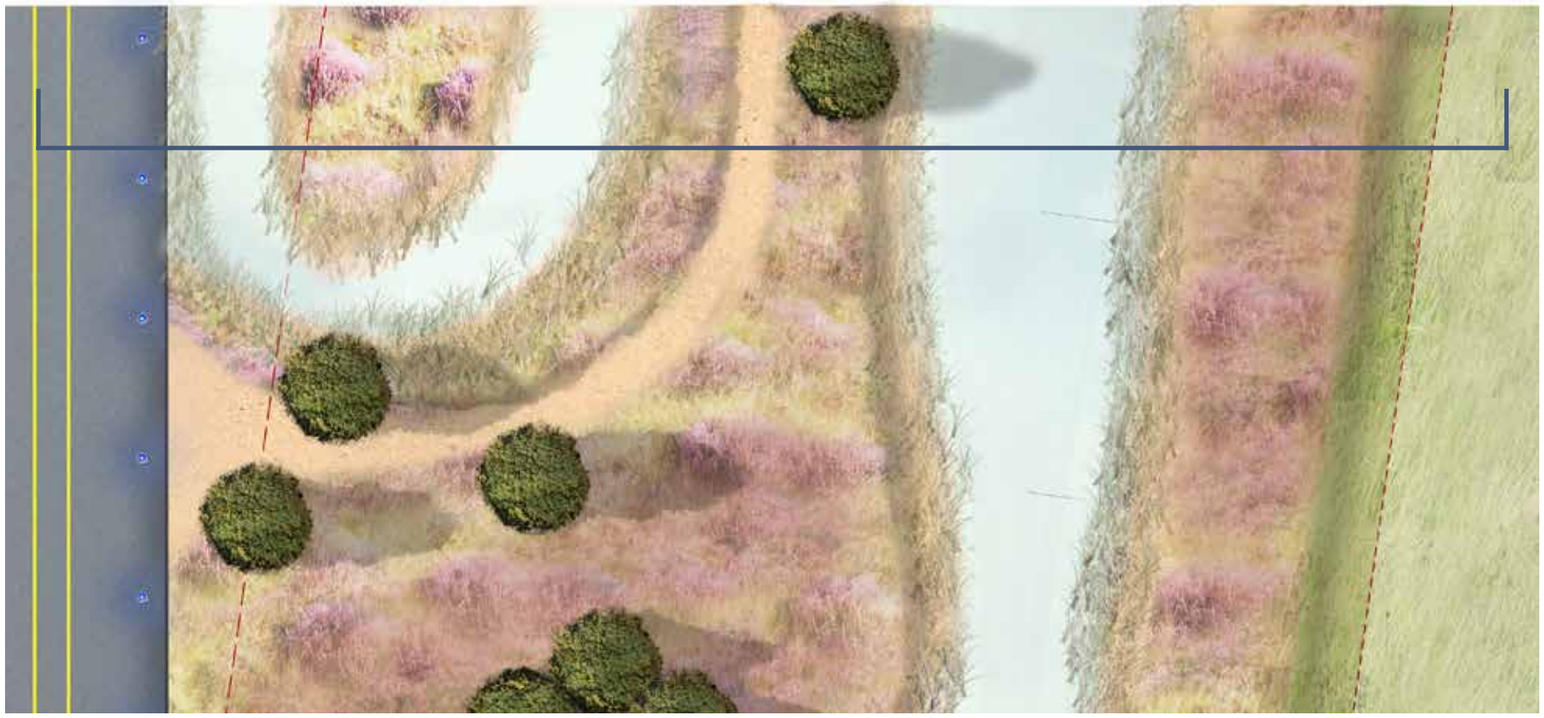
Openbaar-privé

De woningen grenzen met hun gevels direct aan de openbare ruimte, zijnde straat of openbaar groen. Ook de voortuin en de parkeerplaatsen op eigen erf worden ingekaderd door het bouwvolume. Private buitenruimte bestaat uit patio’s, inpandige terrassen en/of dakterrassen. De zichtrelaties met het landschap zijn evident, maar de woning zal ook zó georganiseerd moeten worden dat er zichtrelaties tussen woning en straatruimte gerealiseerd kunnen worden. Bezoekersparkeren wordt ondergebracht in kleine clusters langs de rolbaan, goed ingekaderd door de aangrenzende bebouwing.

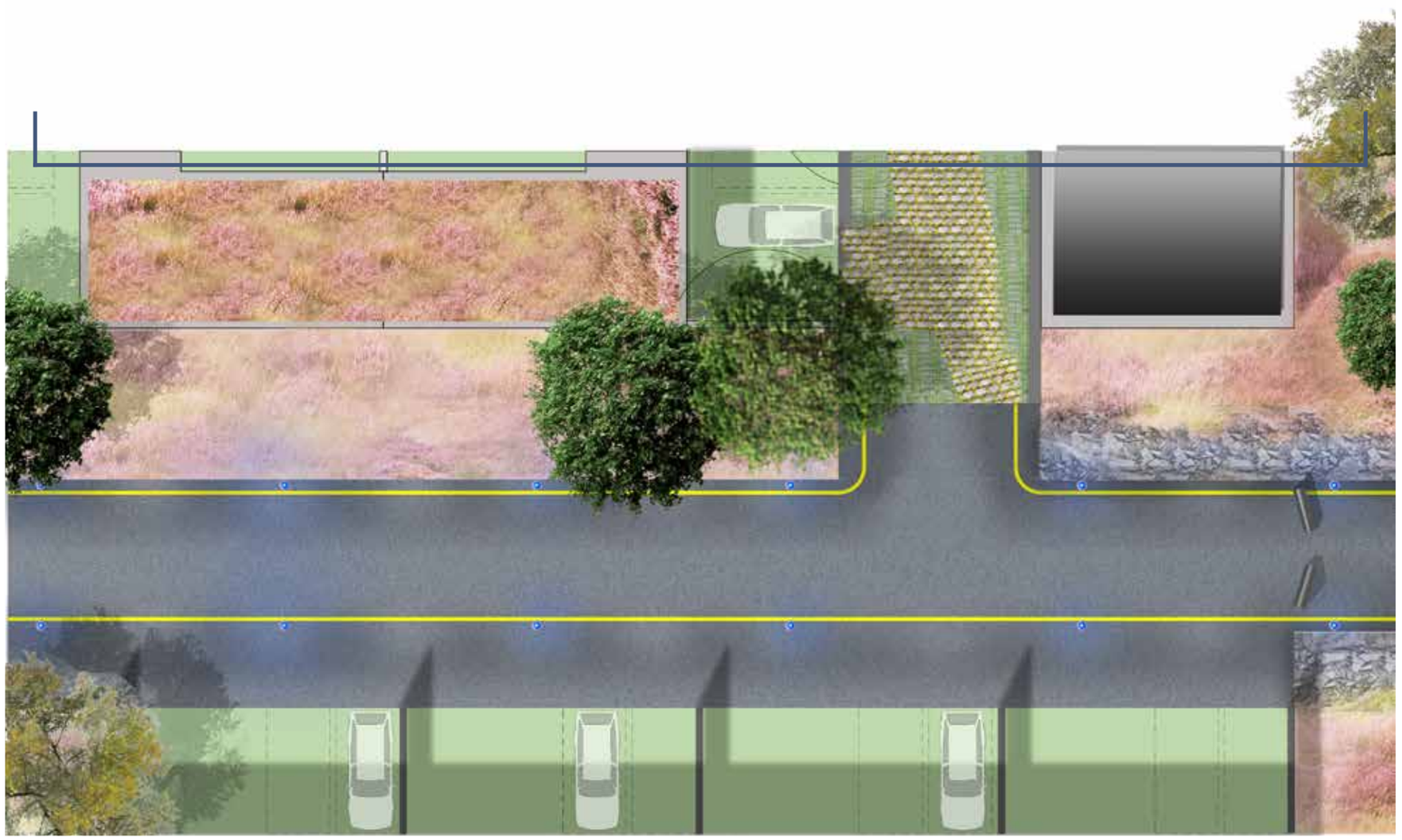
De shelters - Inrichtingsprincipes

6.3 de shelters

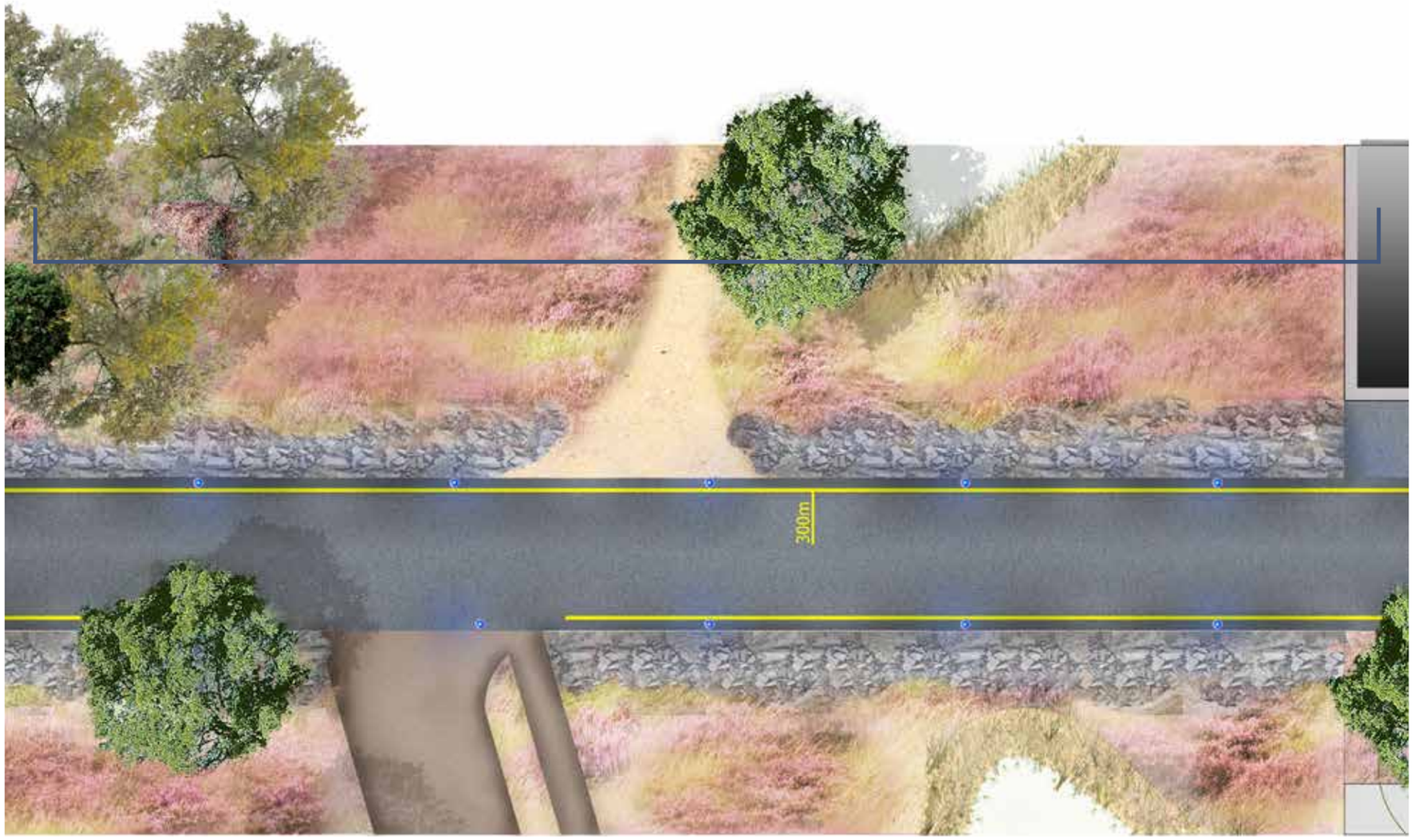




De shelters - Inrichtingsprincipes



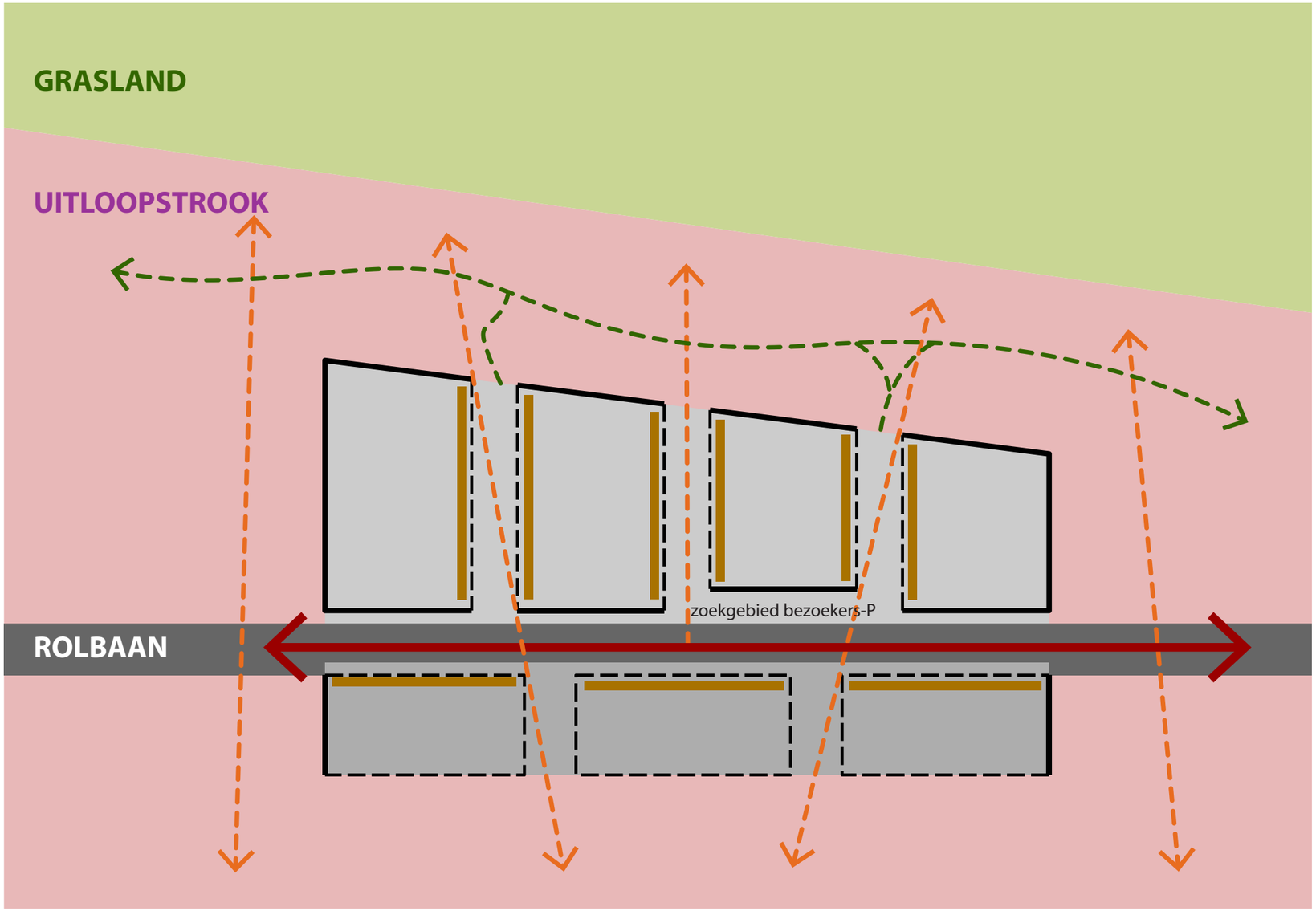
6.3 de shelters



De shelters - Inrichtingsprincipes

6.3 de shelters

De shelters - clusterpaspoort



ten noorden van rolbaan:
- prive / mandelig
- max. 1 bouwlaag

ten zuiden van rolbaan:
- prive / mandelig
- max. 2 bouwlagen (40% van begane grond)

harde lijn: markering van de contour

zachte lijn: bouwgrens flexibel

voorkant / entree

zichtrelaties / openheid

rolbaan: openbaar / mandelig

6.3 de shelters

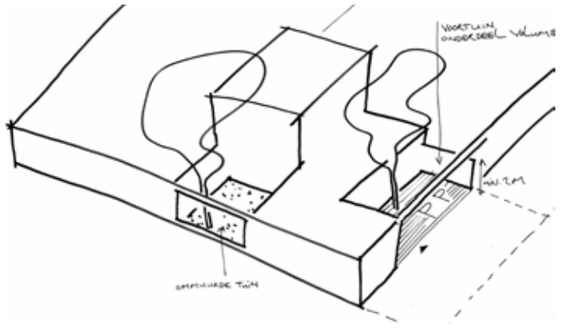
Beeldregie

woningtype

- overwegend geschakelde woningen (Rijwoning, patiowoning, 2-kappers)
- private buitenruimte binnen gebouwde erfgrens

Volume

- ten noorden van rolbaan maximaal 1 laag, plat dak (met uitzondering van meest westelijke cluster)
- ten zuiden rolbaan 2de laag mogelijk over maximaal 40% van begane grond, plat dak
- twee parkeerplaatsen per kavel in een, in het volume opgenomen, voorhof aan de straat.
- in geval van appartementen ten zuiden van Rolbaan maximale bouwhoogte 10 meter
- geïntegreerde voorzieningen voor soorten als huismus en gierzwaluw



materiaal- en kleurgebruik

- Hoofdvolume één dominant gevelmateriaal; kleur donkergrijs
- Geen contrasterende accenten, kleur kozijnen vergelijkbaar met gevel
- Zonnepanelen (of PV folie) bij voorkeur horizontaal toepassen. Bij schuinstand paneel dakrand verhogen tot hoogste punt paneel.
- Resterend dakoppervlak van begane grondlaag is (heide)vegetatiedak

overgang openbaar privé

- alle erfgrenzen zijn bebouwd; doorlopende dakrand op hoogte eerste verdiepingsvloer
- erfafscheiding privétuin: hoogte tot verdiepingsvloer, semi-transparant of dicht met ‘vensters’
- ingetogen uitstraling op openbare ruimte richting uitloopstrook
- private buitenruimtes zoals tuin, terras of loggia, aan alle zijden mogelijk, mits goed ingekaderd door materiaal van het hoofdvolume.
- erfafscheiding ontsluitingszijde (voortuin en parkeren eigen erf): pergola of luchtbalk (boven kavelgrens) op hoogte verdiepingsvloer. Erfscheiding tussen kavels aan ontsluitingszijde: gebouwd, minimaal 2 m hoog
- straatverlichting aan gevel bevestigd.

Fasering

Fase 0 uitloopstrook
Fase 1
Fase 2
Fase 3
Fase 4a
Fase 4b
Fase 1
Fase 2
Fase 3
Fase 1
Fase 2
Fase 3
Kamer 1
2018
Legenda, fasering
Fase 0 uitloopstrook
Fase 1
Fase 2
Fase 3
Fase 4a / Fase 4b

7 proces

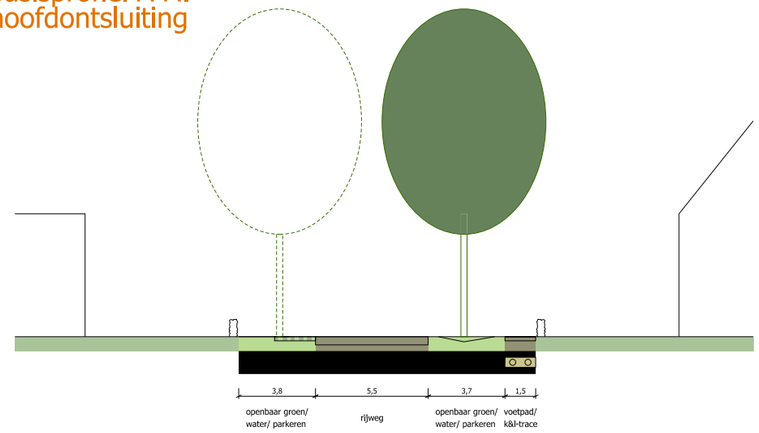
Het voorliggende “ontwerpkader” zal ter besluitvorming aan de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg en aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht worden voorgelegd. Op basis van deze besluitvorming zal de Provincie als grondeigenaar overgaan tot de uitgifte van de voor wonen bestemde gebieden.

Na onderzoek en verwijdering van eventuele niet gesprongen explosieven en na verlening van de ontheffing Wet Natuurbescherming kan, na benodigde planvoorbereidingen, de ontwikkeling van de woningbouw in een groot deel van het gebied van de Woonwijk starten. De kans op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven is het gevolg van het militaire verleden van de vliegbasis en van de Tweede Wereldoorlog.

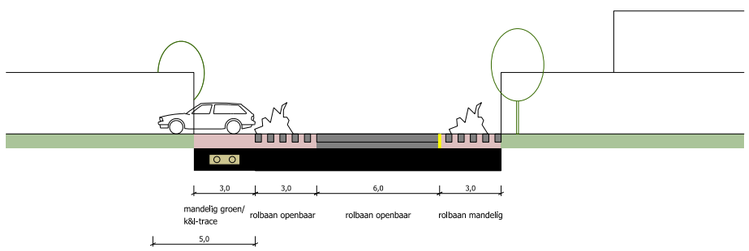
Op een deel van het grondgebied van de Woonwijk is in het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in verband met geluidhinder van bedrijven uit het aangrenzende Soesterberg-Noord. Via fasering wordt rekening gehouden met de door de colleges van B&W van de gemeenten Zeist en Soest toe te passen wijzigingsbevoegdheid om de gronden met de aanduiding “wijzigingsgebied” naar de bestemming “woongebied” te wijzigen. B&W van Zeist en Soest mogen deze bevoegdheid toepassen als vaststaat dat de aangrenzende bedrijfsactiviteiten van bedrijven in Soesterberg Noord niet leiden tot hinder voor de woonfunctie in deze gebieden. De procedure hiervoor zal starten na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan Soesterberg-Noord. De woningbouw in het gebied met de aanduiding “wijzigingsgebied” zal later starten.

8 stedenbouwkundige plankaart

basisprofiel A-A:
hoofdontsluiting



principeprofiel B-B:
rolbaan - "de shelters"



nieuw

- woonmilieu - boswonen
- woonmilieu - heidewonen
- woonmilieu - de shelters (max. 1 bouwlaag)
- woonmilieu - de shelters (max. 2 bouwlagen)
- woonmilieu - de shelters (objectmatig)
- groen

ontsluiting

- hoofdontsluiting vast
- (hoofd-)ontsluiting/inritten flexibel
- fietspad

te handhaven

- 1 - verkeerstoren
- 2 - rolbaan
- 3 - olieopslag
- 4 - groepsschuilplaats
- bos

- kattenbescherming / oppervlakkig water
- plangrens

werk	woonwijk vliegbasis Soesterberg
onderwerp	stedenbouwkundig plan
provtr.	16428
datum	31-05-2017
schaal	1/1.000 (A0)

wUrck
architectuur stedenbouw landschap