IN DEZE BROCHURE INFORMATIE OVER: STEDENBOUWKUNDIG PLAN NIEUWE WOONWIJK INTEGRATIE VAN LANDSCHAP EN NATUUR VERKEERSONTSLUITING BEHEER EN TOEKOMSTIGE BEWONERS GASLOZE WIJK INFORMATIEMARKT 18 MEI 2017 VERVOLGSTAPPEN

WOONWIJK VLIEGBASIS SOESTERBERG

SORTIE MET ZICHT OP VERKEERSTOREN

De bouw van de nieuwe woonwijk op de voormalige Vliegbasis Soesterberg komt in zicht. “Wonen in en met de natuur” vormt het uitgangspunt voor de nieuwe woonwijk, waar woningbouw en natuurontwikkeling hand in hand gaan. Voor de woonwijk wordt momenteel een stedenbouwkundig plan opgesteld. In deze brochure wordt ingegaan op dit plan voor de nieuwe wijk.

WOONWIJK VANUIT VOGELVLUCHT

VLIEGBASIS, MET LOCATIE WOONWIJK

Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg is een tekening van de gewenste inrichting van het gebied, voor de bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Hierop zijn de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen, etc. weergegeven. Nadat het stedenbouwkundig plan bestuurlijk is vastgesteld kunnen bouwplannen voor delen van de wijk en voor kavels worden opgesteld.

WONEN IN EN MET DE NATUUR

De woonwijk moet een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonwijk worden, die past in de bijzondere omgeving van de voormalige vliegbasis: het landschap, de natuur en de culturele geschiedenis van het gebied. Het wordt een groene wijk met een parkachtige en natuurlijke uitstraling. De nieuwe woonwijk ligt aan de zuidzijde van het Park Vliegbasis Soesterberg en grenst aan Soesterberg-Noord. De nieuwe woonwijk wordt 20 hectare groot. Het plan wordt gekenmerkt door een open structuur. Dit wordt gecreëerd door laagbouw aan de parkzijde en het ontbreken van harde grenzen tussen wonen en de natuur en tussen openbaar en privaat.

Het gebied sluit aan op de eeuwenoude verkavelingsstructuur langs de Amersfoortseweg. Deze historische weg, tussen Utrecht en Amersfoort, stamt uit 1652. Langs deze weg zijn volgens een regelmatig patroon vakken uitgezet door middel van sorties. Dit zijn lijnen met een regelmatige afstand, haaks op de Amersfoortsestraat. In de ruimtelijke opzet is rekening gehouden met deze historische blokverkaveling.

RUIMTELIJKE WAARDEN

De landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied staan centraal in het stedenbouwkundig plan. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in:

- Een kleiner aantal woningen; 220-250 koopwoningen in plaats van de 440 woningen waarvan in het verleden is uitgegaan.
- Een lagere woningdichtheid die ruimte biedt aan de natuur en het wonen in een bosmilieu. Hierdoor wordt het parklandschap als het ware de wijk in 'getrokken'.
- Het behoud van open ruimten (scheggen) waardoor natuurwaarden vanuit het park tot diep in de woonwijk kunnen doordringen.
- Het bestaande bos wordt zoveel mogelijk behouden door selectief te kappen en in het bos ruimte te creëren voor vrije kavels.
- De cultuurhistorische elementen zoals de verkeerstoren, de taxibaan (rollerbaan) en de groepsschuilplaatsen vormen belangrijke elementen van het plan.
- Behoud van nestgelegenheden en toepassing van diervriendelijke voorzieningen aan de huizen (gierzwaluw, huismus, vleermuis).
- Landschappelijke inrichting van het heidegebied, dat voor een deel gezamenlijk eigendom van de bewoners wordt. Een groot deel van de buitenruimte kan als natuur gehandhaafd blijven. Voor erfafscheidingen worden natuurlijke materialen gebruikt.

Woningbouw, landschap en natuur

Na de sluiting van de militaire Vliegbasis Soesterberg, kocht de provincie Utrecht in 2009 het gebied. Met het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg is gekozen voor ontwikkeling van het gebied tot een groot natuurpark met recreatie, in combinatie met woningbouw.

De natuurontwikkeling en de realisatie van het Park Vliegbasis Soesterberg worden bekostigd uit de woningbouw. In de vastgestelde bestemmingsplannen voor de Vliegbasis is daarom voorzien in de nieuwe woningbouw aan de rand van het park.

Veel natuurmaatregelen zijn inmiddels uitgevoerd. Nu komt de bouw van de nieuwe woonwijk in zicht. Deze woningbouw draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Soesterberg en aan de regionale woningbehoefte.

NATUURWAARDEN

Sinds 2009 zijn de natuurwaarden op de vliegbasis over een brede linie toegenomen. De investeringen in inrichting, beheer en de aanwezigheid van rustgebieden voor bijzondere en beschermde soorten hebben hieraan bijgedragen.
Ook de woningbouwplannen zijn erop gericht de natuurwaarden van de vliegbasis te behouden, te benutten en zo mogelijk te versterken door ruimte te bieden voor nieuwe natuur bínnen het plangebied. Om de woningbouw mogelijk te maken is een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Op basis van diverse onderzoeken is voor de ingediende ontheffingsaanvraag een activiteitenplan geschreven, waarin tal van maatregelen en voorwaarden voor de woningbouw zijn omschreven. Deze zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk en naar de toekomstige bouwplannen.

Dit maakt de nieuwe wijk bijzonder

VELDLEEUWERIK

In het park bevindt zich een uniek en omvangrijke populatie van veldleeuweriken. Deze bijzondere vogel is benoemd tot icoonsoort in de provinciale natuurvisie. In het ontwerp wordt bij de verdere planuitwerking veel aandacht besteed aan het treffen van maatregelen die verstoring van de veldleeuwerik voorkomen of beperken.

BIJZONDERE WOONMILIEUS

In het plan zijn drie verschillende woonsferen, opgenomen: bos, heide en de rollerbaan. Hierbij wordt de architectuur gekoppeld aan de landschaptypen.

In het bosgebied komen vrijstaande en twee-onder een-kap woningen. Bomen worden zoveel mogelijk behouden om de bossfeer te behouden.

In het heidegebied woon je in een gemeenschappelijk heidelandschap. Het park wordt hier als het ware de wijk 'ingetrokken' en omsluit de één- en tweelaagse woningen. De privétuinen of terrassen van de woningen zijn compact, waardoor je midden in de natuur woont.

Wonen aan de rollerbaan betekent wonen aan een historisch element van de Vliegbasis.De woningen hebben een ruime begane grond, georganiseerd rond een interne buitenruimte met veel privacy. Een deel van de woningen heeft een tweede laag. De woningen aan de parkzijde zijn laag en terughoudend in kleurstelling en verlichting.

WOONWIJK VANUIT VOGELVLUCHT

UITLOOPZONE LANGS HET PARK

Tussen de woonwijk en het park van de voormalige vliegbasis komt een uitloopzone van 40 meter breed. Het wordt een openbaar toegankelijk overgangsgebied tussen de beschermde ecologie van het park en de woonwijk.

In deze natuurlijk ingerichte overgangszone komt een watergang om te voorkomen dat met name katten het parkgebied betreden. Dit ter bescherming van broedende vogels in de graslanden. Ook komt er een aarden wal van ca. 1 meter hoog, die broedende vogels het zicht ontneemt op beweging van mensen aan de rand van de woonwijk en die eventuele lichthinder vanuit de woningen beperkt. De uitloopzone wordt een vochtige/natte omgeving voor nieuwe natuur (zoals de ongevaarlijke ringslang, de levendbarende hagedis en dopheide), die momenteel nog slechts zeer beperkt voorkomt op de voormalige vliegbasis.

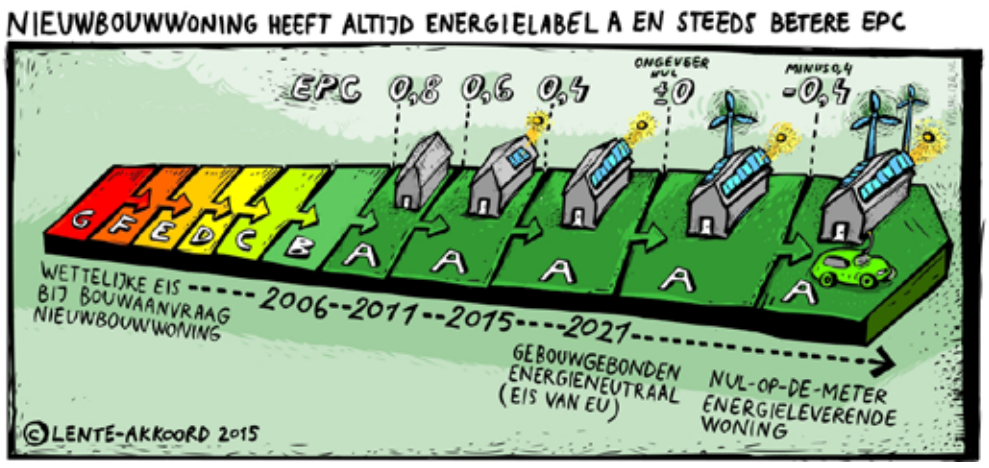
De uitloopzone vormt een waterberging en speelt in op klimaatadaptatie (houdt rekening met droogte of juist hevige regenval). De overgang van het dorp Soesterberg naar het Park krijgt een landschappelijk en natuurlijk karakter.

DUURZAAMHEID; 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. 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.
Het streven is te komen tot energieneutrale of energie-leverende woningen, waarbij ook ingezet wordt op de toepassing van zonne-energie (PV-panelen).

Naast een hoge energieprestatie wordt ook ingezet op andere duurzaamheidsambities, zoals de toepassing van groene of heide daken, het gebruik van duurzame materialen in de woningbouw en in de inrichting van de openbare ruimte.
Om de riolering te ontlasten wordt het hemelwater ontkoppeld van de riolering. Het hemelwater voedt de watergang in de uitloopzone of het wordt geïnfiltreerd in de bodem.



BEHEER DOOR BEWONERS EN UTRECHTS LANDSCHAP

Bij de uitvoering van de plannen is er ruimte voor ontwikkelaars, maar ook voor particulieren die zelf willen bouwen. Toekomstige bewoners krijgen veel zeggenschap over hun directe leefomgeving omdat ze delen van de groene openbare ruimte zelf gaan beheren.

Ecologisch waardevolle gebieden worden in het plan voor de woonwijk ingepast en afgestemd op het beheer van het Park. Zo komt de uitloopzone met heide en water als een onderdeel van het Park in eigendom en beheer van het Utrechts Landschap.

BEHEER MET SCHAPEN

Verkeer en openbare ruimte

TOEGANGSWEGEN

De woonwijk wordt richting Zeist toegankelijk door de westelijke ontsluitingsweg en richting Soest door de Verlengde Tempellaan. Camp New Amsterdam wordt voorzien van een in-/uitgang met beperkte capaciteit aan de zuidzijde. Deze wordt aangesloten op de westelijke ontsluitingsweg.

Het verkeer binnen de wijk is primair bestemmingsverkeer. Het parkeren is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en voldoet aan de gangbare normen. Er worden fiets- en wandelpaden aangelegd. In het park worden fietsroutes onderling verbonden om uiteindelijk een recreatief rondje vliegbasis te completeren.
Ook de rollerbaan in de woonwijk wordt in dit fietsrondje opgenomen. De inrichting van de openbare ruimte sluit straks aan bij het karakter van de nieuwe woonwijk. De verlichting zal richting het park terughoudend zijn.

ER IS VEEL RUIMTE VOOR (AVONTUURLIJK) SPELEN

INFORMATIEMARKT

Op 18 mei 2017 wordt een informatiemarkt gehouden over de plannen voor de nieuwe woonwijk. Iedereen die is geïnteresseerd is welkom en kan zich aanmelden bij georgina.brouwer@provincie-utrecht.nl

Tijd: 19.30 - 21.30 uur
Locatie: projectbureau voormalige brandweerkazerne Vliegbasis
Toegang: ingang hek vliegbasis op de hoek van de Batenburgweg en Sterrenbergweg in Soesterberg.

Op deze informatiemarkt worden toelichtingen gegeven over het plan en over de wijze waarop met het landschap en de ecologie wordt omgegaan. Er is informatie over de toekomstige woningbouw en de inrichting en het beheer van het gebied, over duurzaamheid en energie.

Ook kunt u informatie krijgen over de andere planinitiatieven in het park, zoals de Pleisterplaats en de vernieuwde padenstructuur. Er zijn diverse marktkramen en mogelijkheden om vragen te stellen, of suggesties te geven voor de verdere uitwerking van de plannen.

DE STAPPEN NAAR DE NIEUWE WOONWIJK

- **2013:** bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg (incl. woonwijk) onherroepelijk
- **18 mei 2017** informatiemarkt Woonwijk
- **Juni/juli 2017:** Besluitvorming stedenbouwkundig plan door Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg (provincie en gemeenten Zeist en Soest) en door Gedeputeerde Staten provincie Utrecht
- **2017 - 2018:** opstellen bouwplannen, doorlopen vergunningprocedures* en bouwrijp maken
- **2019 - 2023:** realisatie woningen
- **2024:** afronding ingerichte woonwijk

* In het bestemmingsplan is voor delen van de woonwijk de bestemming "woongebied" nog niet van toepassing vanwege geluidhinder van bedrijven in Soesterberg-Noord. Na opheffing van de geluidhinder kan de bestemming van deze delen, via toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, worden omgezet naar "woongebied".

VRAGEN EN INFORMATIE

Voor vragen over deze brochure kunt u contact opnemen met: georgina.brouwer@provincie-utrecht.nl

Meer informatie over de nieuwe wijk

Bent u geïnteresseerd en wilt u meer informatie over de plannen voor de nieuwe woonwijk dan kunt terecht op de informatiemarkt op 18 mei 2017 of een kijkje nemen op de onderstaande website.

Als u van de verdere ontwikkelingen op de hoogte gehouden wenst te worden, kunt u zich aanmelden via deze website.

NIEUWSGIERIG? KIJK OP: WWW.HARTVANDEHEUVELRUG.NL/PROJECTEN/WOONWIJK-VLIEGBASIS-SOESTERBERG