




Gebiedsvisie Sortie 16

Hart van de Heuvelrug





Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van: de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente Zeist en de gemeente Soest.

1 september 2020

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



Inhoud

1. Inleiding 7

- Opgave
- Ambitie provincie Utrecht en gemeenten Zeist en Soest: vier Pijlers
- Relevant beleid en uitgangspunten
- Draagvlak en uitvoerbaarheid

2. Analyse en onderzoeken 11

- Huidige situatie
- Cultuurhistorie: lagen in het landschap
- Natuurwaarden
- Milieuaspecten

Visie 4 pijlers

3. Een sterke identiteit..... 25

- Ambitie
- Randvoorwaarden

4. Gezond en verbonden..... 29

- Ambitie
- Randvoorwaarden

5. Aanvullend woningbouwprogramma..... 33

- Ambitie
- Randvoorwaarden

6. Natuurinclusief wonen en duurzaamheid 37

- Ambitie
- Randvoorwaarden

Ruimtelijk raamwerk

7. Ruimtelijk raamwerk 45









8. Proces en regievoering 53

Bijlage

- Proefverkaveling
- Bomenoverzicht
- Mogelijkheden waterberging
- Aanpak en reactie participatie



ruimtelijk raamwerk

- | | | |
|---|---|-------------------|
|  |  | bomen sortie |
|  |  | bomen bosranden |
|  |  | woonvelden |
|  |  | overdekt parkeren |

Samenvatting

Opgave

Sortie 16 is een nieuwe woningbouwlocatie in de gemeente Zeist grenzend aan de kern Soesterberg. De provincie Utrecht is eigenaar van het terrein. De komende jaren zullen er ongeveer 150-200 woningen worden gerealiseerd met verschillende woningtypen. Door het specifieke, bosachtige karakter en de ligging op de Heuvelrug heeft de locatie Sortie 16 de potentie om een aantrekkelijke en onderscheidende woningbouwlocatie te worden met toegevoegde waarde voor zowel de gemeente Zeist als Soest. In deze gebiedsvisie worden de kaders voor de ontwikkeling van Sortie 16 vastgelegd.

Ambitie Provincie Utrecht en gemeentes Zeist en Soest

De provincie Utrecht en gemeenten Soest en Zeist hebben, door de ligging van Sortie 16 in een gebied met een hoge natuurwaarde en de grote druk op de woningmarkt, een hoog ambitieniveau neergelegd voor de ontwikkeling van deze locatie. De provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist hebben gezamenlijk vier pijlers benoemd voor de ontwikkeling van het gebied:

1) Een sterke identiteit

De woningbouw van Sortie 16 wordt gebouwd in de groene kamers met een sterke samenhang van architectuur en landschap; de woningen zijn te gast in het landschap. De verschillende tijdslagen van het gebied zijn de basis voor het verhaal van de plek.

2) Gezond en verbonden

Voor Sortie 16 worden voorwaarden gecreëerd om te ontmoeten en te bewegen, en door slimme fiets- en wandelverbindingen is het omliggende landschap binnen handbereik. Zo kan een gemeenschap tot bloei komen die goed verbonden is met de omgeving.

3) Aanvullend woningbouwprogramma

Bij Sortie 16 wordt ingezet op het toevoegen van een substantieel aantal woningen in een mix van diverse categorieën, woningtypen en doelgroepen. Naast de realisatie van 25% sociale huur is er veel ruimte gecreëerd voor de versterking van het middensegment.

4) Natuurinclusief wonen en duurzaamheid

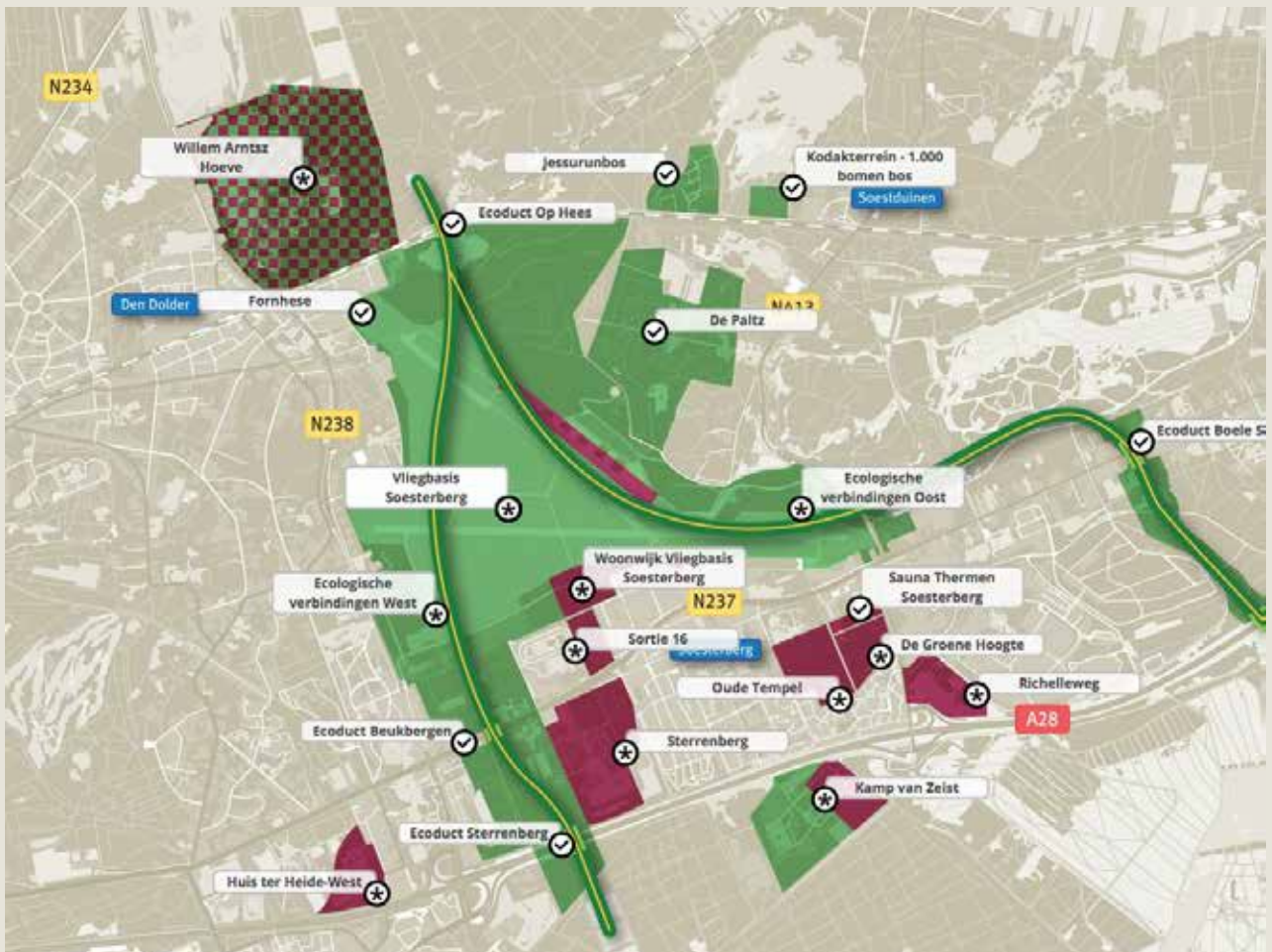
De woningen zijn te gast in het landschap. Om die reden zijn naast duurzame maatregelen in de woningen thema's als ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie sterk verankerd in de gebiedsvisie.

Ruimtelijk Raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk is de hoofdstructuur van de openbare ruimte. Deze structuur is straks beeldbepalend voor de sfeer van het plan. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen de bouwvelden. Deze zijn nog op verschillende manieren in te vullen tijdens de uitwerking door de ontwikkelaar/architect.

De bestaande structuur van het gebied wordt gekenmerkt door de afgraving (circa acht meter diep) en bosvlakken met daartussen een open ruimte waar een aantal goede bomen staan en een hoge ecologische waarde aanwezig is. Deze ruimte noemen we het natuurlijk hart en die blijft behouden. Elk bouwveld wordt omringd door een bosstrook van circa vijftien meter breed.

De sortie 16 en de halfsortie zijn de cultuurhistorische lijnen aan de randen van het gebied. Vanaf de halfsortie (Westelijke Ontsluitingsweg) komt men met een ruime bocht het gebied binnenrijden om het hoogteverschil van acht meter te overbruggen. Binnenin het gebied bevindt zich een lus die alle woonvelden ontsluit. Parkeren gebeurt voor de appartementen op grotere (overdekte) parkeerplaatsen en voor bezoekers en grondgebonden woningen langs de weg of op eigen terrein. De overdekte parkeerplaatsen bestaan uit groene dakconstructies die het landschap van de steilrand door laten lopen. De appartementen geven het gebied een gezicht aan de halfsortie Westelijke Ontsluitingsweg.



Projectenkaart Hart van de Heuvelrug



1. Inleiding

Sortie 16 is een nieuwe woningbouwlocatie in de gemeente Zeist grenzend aan de kern Soesterberg. De provincie Utrecht is eigenaar van het terrein. De komende jaren zullen er ongeveer 150-200 woningen worden gerealiseerd met verschillende woningtypen. Door het specifieke, bosachtige karakter en de ligging op de Heuvelrug heeft de locatie Sortie 16 de potentie om een aantrekkelijke en onderscheidende woningbouwlocatie te worden met toegevoegde waarde voor zowel de gemeente Zeist als Soest. In deze gebiedsvisie worden de kaders voor de ontwikkeling van Sortie 16 vastgelegd.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk zijn de opgave en analyse van het gebied beschreven. Daarna worden de vier pijlers toegelicht waarop de ambities van de provincie Utrecht en de gemeentes Soest en Zeist zijn gestoeld. Naast de ambities worden bij elke pijler ook de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling beschreven. In hoofdstuk zeven wordt het ruimtelijk raamwerk toegelicht. Dit is het landschappelijk raamwerk dat de basis vormt voor de gebiedsontwikkeling en de basis voor de indeling van de bouwvelden. Dit raamwerk is een hard kader. Daarbinnen kunnen de bouwvelden nog flexibel ingevuld worden door een ontwikkelende partij. Tot slot wordt in hoofdstuk acht het vervolgproces en de regievoering toegelicht.

Programma Hart van de Heuvelrug

De ontwikkeling van Sortie 16 maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken (zie kaart projecten pagina 6). Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd. De woningbouwontwikkelingen vinden met name in en rondom Soesterberg plaats. Bij de ontwikkeling van Sortie 16 zal nadrukkelijk worden aangesloten bij de andere woningbouwplannen in de directe omgeving. In totaal zullen er in de kern Soesterberg meer dan 1000 woningen bijkomen. Uiteraard heeft dat invloed op de inwoners van het voormalige Vliegddorp. Uiteindelijk zorgt de integrale aanpak vanuit het programma Hart van de Heuvelrug en de transformatie van Vliegbasis Soesterberg, in combinatie met de inspanningen die de gemeente Soest voor het dorp doet vanuit het Masterplan Soesterberg, dat Soesterberg een levendig en toekomstbestendig dorp blijft. Sortie 16 vormt hierin een belangrijke schakel.

Relevant beleid

De locatie ligt op het grondgebied van Zeist, maar heeft geografisch gezien een zeer sterke relatie met de kern Soesterberg. Daarom is de planvorming ook in nauw overleg met de gemeente Soest tot stand gekomen. Bij de totstandkoming van deze gebiedsvisie is onder meer rekening gehouden met de volgende beleidsthema's:

- **Woonvisie:** bij het opstellen van de gebiedsvisie is de woonvisie van de gemeente Zeist (2016-2020) als uitgangspunt genomen waarin als belangrijke ambities o.a. zijn opgenomen: diversiteit, betaalbaarheid, voldoende woningen, kwaliteit en duurzaamheid. De woonvisie wordt in 2020 geactualiseerd. Op basis van recent uitgevoerd woningmarktonderzoek is in deze gebiedsvisie gemotiveerd afgeweken van de in de woonvisie gehanteerde prijscategorieën. Het definitieve woningbouwprogramma zal worden getoetst aan de dan geldende woonvisie.
- **Verkeer:** Het plan is afgestemd met de gemeente Zeist. De conclusie is dat het hele gebied 30-km gebied kan worden.

- Het parkeerbeleid van de gemeente Zeist is een van de kaders geweest bij het uitwerken van de proefverkaveling van Sortie 16. Momenteel wordt de parkeerverordening van de gemeente Zeist herzien, waarbij trends als deelauto-mobiliteit een prominentere plek krijgen. Deze herziening sluit goed aan op de ambities voor Sortie 16 en biedt mogelijk ruimte voor meer openbaar groen in het gebied, dan waar in de proefverkaveling rekening mee is gehouden.

Uitgangspunten voor vervolg

Om ontwikkeling van Sortie 16 mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit zal opgesteld worden aan de hand van de gebiedsvisie. In het kader van de gebiedsontwikkeling moeten voor verschillende aspecten regelingen worden getroffen:

- Geluid: omdat er woningen worden gebouwd die een geluidsbelasting op de gevel hebben, waarschijnlijk een te hoge geluidsbelasting, moet er voor deze woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. In het hoofdstuk analyse en onderzoeken/milieuaspecten wordt hier nader op ingegaan.
- Fauna: het gebied kent een hoge natuurwaarde, met veel bijzondere/beschermde diersoorten. In het hoofdstuk Analyse en onderzoeken/Natuurwaarden wordt hier nader op ingegaan.
- Bomen: het plan is zo vormgegeven dat er zo min mogelijk waardevolle bomen gekapt hoeven te worden. De (waardevolle) bomen die wel gekapt moeten worden, worden zoveel mogelijk in het gebied gecompenseerd. Het overige deel wordt meegenomen in de programmabrede rood groen balans. Er wordt een bomenbalans bijgehouden tijdens de planvorming en uitvoering van het project, zodat op elk moment in het proces zichtbaar wordt hoe de bomen gecompenseerd worden. In het hoofdstuk Analyse en onderzoeken/Natuurwaarden wordt hier nader op ingegaan.
- Naast de genoemde aspecten, is ook onderzoek gedaan naar de archeologische waarden, de bodemgesteldheid, NGE, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Deze aspecten lijken geen onoverkomelijke belemmeringen met zich mee te brengen voor de beoogde ontwikkeling van Sortie 16.

Draagvlak en uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is zo goed mogelijk rekening gehouden met verschillende belangen. De gebiedsvisie is tot stand komen in een participatief planproces, waarbij diverse partijen vanaf een vroeg stadium zijn betrokken. Daartoe zijn verschillende overlegstructuren en participatiemomenten georganiseerd:

Samenwerking provincie Utrecht, gemeenten Soest en Zeist

De projectgroep bestond uit medewerkers van twee verschillende gemeentes en de provincie. Gezamenlijk zijn de ambities en uitgangspunten geformuleerd en is de proefverkaveling besproken. In het coördinatieoverleg en de stuurgroep van Hart van de Heuvelrug zijn de plannen toegelicht en commentariseerd.

Participatie

Belangenorganisaties en (semi)overheden

De gebiedsvisie is in een participatief proces tot stand gekomen. Diverse belangenorganisaties en (semi)overheden hebben – vanuit hun expertise en kennisdomein – een inhoudelijke bijdrage geleverd en meegelezen met de concept versie van de gebiedsvisie. De overleggen hebben deels online plaatsgevonden vanwege de coronacrisis. De volgende partijen zijn geconsulteerd:

- Stichting Milieuzorg Zeist
- Stichting Wegh der Weegen
- Bewonerscommissie Beukbergen
- Stichting Het Utrechts Landschap
- Stichting Beter Zeist
- Ondernemers Netwerk Soesterberg
- Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
- Vitens

Bewoners en ondernemers

Daarnaast konden individuele bewoners en ondernemers ook reageren op de plannen.

De direct omwonenden van Beukbergen zijn tijdens drie corona-proof informatieavonden in juli 2020 geïnformeerd en geconsulteerd over de plannen. Tijdens deze avonden werd duidelijk dat de meeste bewoners tegen de woningbouwplannen zijn. Toch zijn er inhoudelijk constructieve gesprekken gevoerd die duidelijke wensen, zorgen en ideeën hebben opgeleverd. Het uitgebreide verslag is in de bijlage te vinden. De meest gehoorde reacties waren:

- Bewoners zijn bang voor het verlies aan privacy en voor de aantasting van de specifieke leefstijl op het woonwagencentrum.
- Met name de bewoners bij de grens met Sortie 16 voelen zich onprettig bij het idee dat er zicht komt op hun tuinen.
- Het terrein van Beukbergen is toegankelijk met slechts één toegangsweg. Bewoners willen dat graag zo houden met het oog op spelende kinderen en hun 'open-deuren-cultuur'.

Door de bewoners van Beukbergen is gepleit voor een afscheiding die zowel het geluid als het zicht tussen de twee woonwijken afschermt. Bij de verdere ontwikkeling van Sortie 16 zal zo goed mogelijk gehoor worden gegeven aan deze zorgen en wensen. In de verdere uitwerking van de plannen (inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan) onderzoeken we samen met de bewoners van Beukbergen hoe de afscheiding tussen Beukbergen en Sortie 16 zo kan worden vormgegeven dat er zo min mogelijk kans is op geluidsoverlast en inkijk. Ook wordt nagegaan of een eventuele calamiteitenroute zo vormgegeven kan worden dat er geen directe toegang tot Beukbergen is. Daarnaast wordt onderzocht of/hoe de afstand tussen de nieuwe appartementen en de woningen op Beukbergen vergroot kan worden.

Inwoners van Zeist en Soest en andere geïnteresseerden konden van 22 juni t/m 17 juli 2020 kennisnemen van en reageren op de concept gebiedsvisie via de interactieve website www.omzeist.nl. Via de social media kanalen van de gemeenten Zeist en Soest en de provincie Utrecht en via berichtgeving in de lokale kranten (Nieuwsbode en Soester Courant) is deze participatieperiode aangekondigd. Er zijn 14 reacties ontvangen die benut worden in de verdere planontwikkeling. Deze staan in de bijlage.

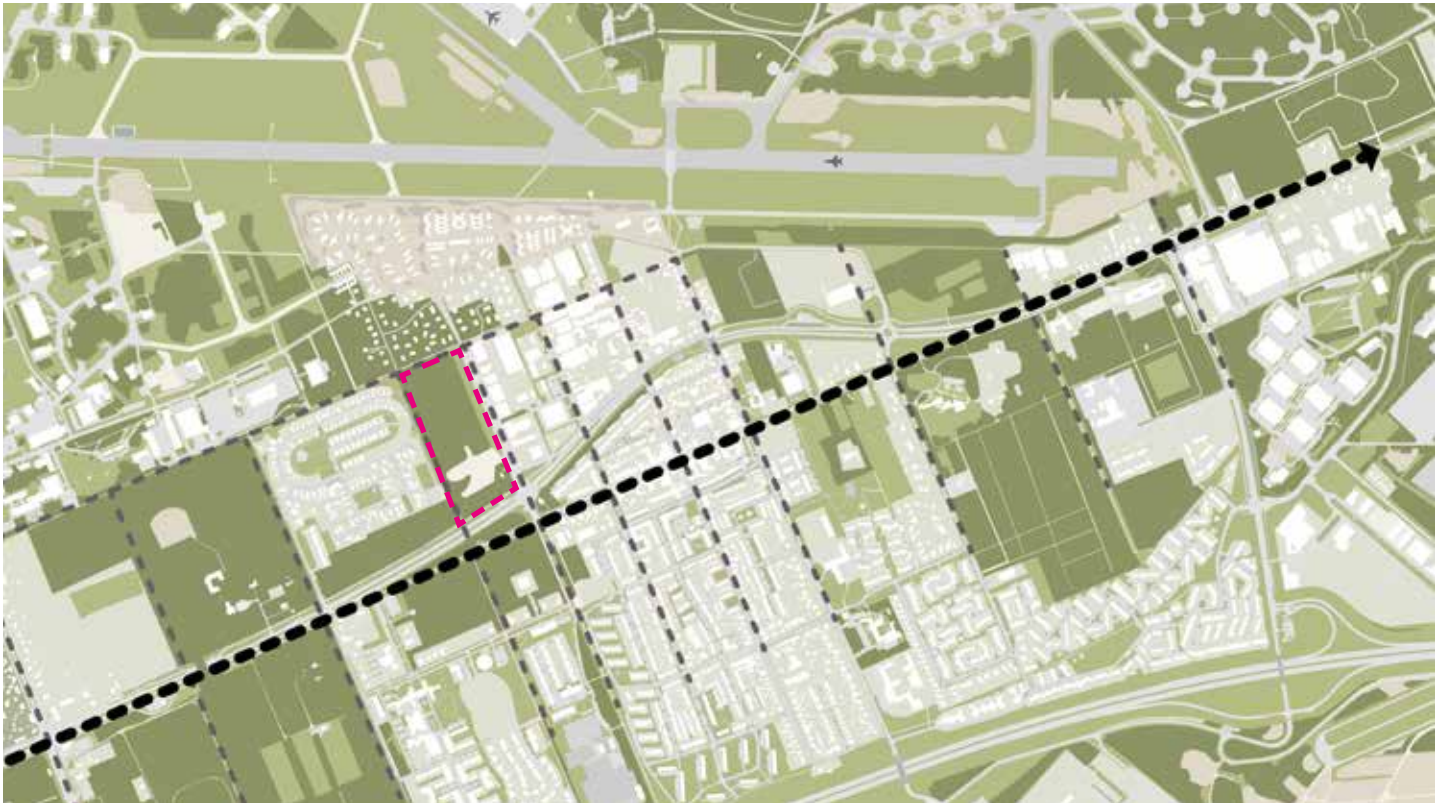
De bedrijven op Soesterberg-Noord worden uitvoeriger betrokken in de fase van het voorontwerp bestemmingsplan. Hun belang ligt met name in het behoud van voldoende milieuruimte om hun werkzaamheden uit te kunnen voeren, ook als er een woonwijk wordt gerealiseerd bij Sortie 16. In de vertaling van de gebiedsvisie naar het voorontwerp bestemmingsplan wordt concreet hoe dat gebeurt. Dat is dan ook het moment dat de bedrijven actief benaderd worden. In de gebiedsvisie-fase is het contact met bedrijven via ONS verlopen.

Marktconsultatie

In een marktconsultatie zijn enkele marktpartijen en een woningcorporatie gevraagd te reflecteren op de visie voor Sortie 16. Dit om het realiteitsgehalte en de haalbaarheid van de gebiedsvisie tegen het licht te houden. Met hun aandachtspunten is de gebiedsvisie aangescherpt. Zij gaven aan dat de gebiedsvisie een goede basis vormt voor de ontwikkeling.

Haalbaarheid

De proefverkaveling die de onderlegger vormt van deze gebiedsvisie, is financieel haalbaar en biedt nog voldoende ruimte voor creativiteit en innovatie uit de markt. De financiering voor de herinrichting van de Westelijke Ontsluitingsweg is vooralsnog geen onderdeel van dit project. Maar omdat de Westelijke Ontsluitingsweg ruimtelijk gezien veel relatie heeft met Sortie 16, is het ontwerp voor deze weg in deze gebiedsvisie meegenomen.



Context



Intimiteit van de kom



Weidse blik van boven naar beneden

2. Analyse en onderzoeken

Huidige situatie

Het gebied Sortie 16 is zeven hectare groot en ligt ten noorden van de Amersfoortseweg en ten zuiden van ontwikkelgebied Vliegbasis Soesterberg, met het prachtige Nationaal Militair Museum aan de weidse vlakte in het hart van de Utrechtse Heuvelrug. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door woonwagencentrum Beukbergen en ten oosten door de nieuwe Westelijke Ontsluitingsweg van de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Het woonwagencentrum is onlangs opgeknapt en is een van de mooiste woonwagencentra van Nederland geworden. Samen met de locatie Sortie 16 ligt het in een kom die ontstaan is door de zandafgraving (tussen 1960 en 1989) ten behoeve van de ophoging van de A12. Het plangebied ligt daardoor deels in een diepe ontgraving met aanzienlijke hoogteverschillen van circa acht meter. In de loop van de tijd heeft het verwaarloosde productiebos de zandafgraving in bezit genomen en er is, ondanks het jonge bomenbestand, met name in het open middengebied een ecologisch waardevol gebied ontstaan. Ten oosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Soesterberg-Noord, dat vanuit het oosten transformeert naar gemengd woon/werk-gebied. De unieke landschappelijke kwaliteit van groene lanen met daartussen een open vlakte en bosschages bepalen het karakter van het gebied.

1) De structuur van de Wegh der Weegen, de sorties en de vakken:

In 1652/1653 werd de Wegh der Weegen aangelegd, de huidige Amersfoortseweg. Deze kaarsrechte weg van 11 kilometer loopt vanaf de Galgenberg in Amersfoort tot de Buitenplaats Vollenhoven. De weg is ontworpen door de Amersfoorter Jacob van Campen. Deze beroemde architect en kunstenaar (ook bekend van het paleis op de Dam) wilde met één grote ingreep het toen nog woeste heidelandschap herscheppen in een brede rechte laan met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite.

Om de weg te financieren werden aan weerszijden van de 60 meter brede weg kavels van 100 bij 50 roeden (376 bij 188 meter) uitgegeven. De afgifte van deze kavels was gratis, maar de eigenaar werd wel belast met de aanleg en het onderhoud van zijn deel van de weg. Ieder vak is gescheiden door een zogenaamde sortie, het Franse woord voor uitgang. De sorties werden van wallen met beplanting voorzien, om verzanding tegen te gaan, en diende als toegang naar de erachter gelegen gemene heidevelden voor de schaapherders met hun kudden en de plaggenstekers. In het midden van elk vak loopt een zichtlijn naar de overtuin aan de andere zijde van de weg. In totaal was er plek voor 24 landgoederen

Op het Soester gedeelte aan de Amersfoortsestraat ontstonden vier buitenplaatsen: Sterrenberg, Moerbessenberg, Bloemheuvel en de Oude Tempel. Aan de Zeister kant werden vijf buitenplaatsen gerealiseerd: Dijnselburg, tapstede Huys ter Heijde, Zandbergen, Heybergen en Beukbergen. Richting Amersfoort bleven de kavels leeg.

De huizen liggen op relatief grote afstand van de weg. In geval van Zandbergen, Beukbergen, Sterrenberg en De Oude Tempel zijn aan weerszijden van de weg tevens vakken gelegen die in samenhang met de buitenplaats zijn ontwikkeld, waardoor een ritme ontstond met vakken bestaand uit landerijen en bossen en vakken met daarop de buitenplaats.

Belangrijke kenmerken zijn de vakkenstructuur met de situering van de bebouwing, de sorties en de halfsorties.

De vakken

De vakkenstructuur vormt de ruggengraat van het gebied langs de Wegh der Weegen. De vakken zijn omkaderd door bossen en lanen, en hebben daardoor de groene (bos)sfeer behouden. Daardoor is er geen stedelijk karakter ontstaan. Beplanting is divers (niet alleen eik, ook den) en afgestemd op de landschappelijke situatie en met ecologische betekenis.

Langs de Wegh geldt de regel: zichtbaar (men mag gezien worden) maar niet dominant (niet alle aandacht opeisen). Binnen de vakken is de historische bebouwing centraal gelegen en op enige afstand van de weg. De andere bouwvolumes zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

De sorties

De sorties scheiden de vakken van elkaar en dit vormt een orthogonaal lijnenspel langs de Wegh der Weegen. De sorties vormen de onbebouwde zichtlijnen naar het achterland en niet naar bebouwing. Ze zijn herkenbaar als ritmische opening in de gesloten boswand van de weg. Voor het contrast kennen de eerste meters van de sortie geen laanbeplanting. De sorties zijn voorzien van doorgaande paden en laanbeplanting. In sommige sorties zijn de historische beplante grenswallen nog zichtbaar. De sorties zijn gericht op langzaam (dwars) verkeer en niet op de ontsluiting van de vakken.

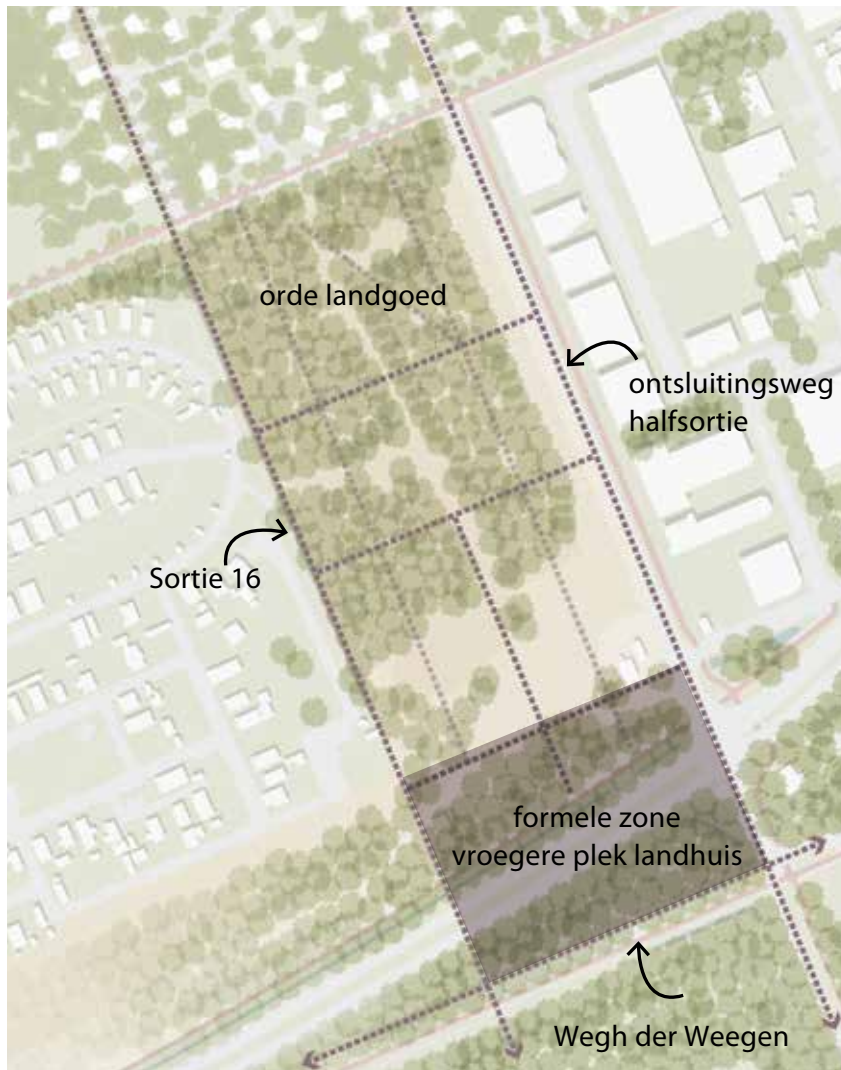
De halfsortie, de oprijlaan

De halfsorties vormen de centrale ontsluiting van de vakken. Het is vaak de oprijlaan van de buitenplaats en de ontsluiting van de vakken op de Wegh der Weegen. Waar de sorties een vast stramien en vormgeving hadden, waren de oprijlanen vrijer in hun uitstraling. Vaak werden zij voorzien van laanbeplanting en formele poorten met hekwerken.



Cultuurhistorie: lagen in het landschap

Het gebied kent een bijzondere geschiedenis. De 17e eeuwse gebiedsontwikkeling langs de Wegh der Weegen, die een kortere verbinding van Amersfoort richting het westen vormde, is ontstaan in een samenwerkingsverband tussen de gemeenten en de Staten van Utrecht. Investeerders konden langs de weg gelegen buitenplaatsen ontwikkelen in het maatsysteem van de sorties en halfsorties. Zo zijn er langs de Amersfoortseweg verschillende buitenplaatsen ontstaan, maar ook zorginstellingen en scholengemeenschappen. Het gebied zelf behoort tot de buitenplaats Sterrenberg. Soesterberg ligt als een van de dorpen langs de weg. Later is het gebied rondom Sortie 16 afgegraven, samen met de locatie Beukbergen. Door een nauwkeurige studie van de lagen in de tijd kan de locatie bij ontwikkeling iets van deze rijke geschiedenis tonen.



2) Ontwikkeling Sterrenberg

In een kort tijdsschema wordt de ontwikkeling en teloorgang van de buitenplaats Sterrenberg weergegeven. Dit vormt de tijdslaag van het plangebied en daarmee het aanknopingspunt voor de identiteit van het gebied en de openbare ruimte.

Gouden eeuw tot 1850

- Aanleg Wegh der Weegen (Van Campen) in 1652 / 1653 volgens het vaste stramien van vakken en de sorties.
- Het huis Sterrenberg komen we tegen op de "Nieuwe kaart van den lande van Utrecht" uit 1696
- Ontwikkeling van de buitenplaats met bossen, landerijen in een militaire context.
- Door de goede ontsluiting en de centrale ligging in het land werd dit gebied snel ontdekt voor militaire doeleinden. De eerste kampen werden hier gebouwd tijdens het einde van de tachtigjarige oorlog. Ook Napoleon en Willem I hadden hier hun militaire kampen.
- Sterrenberg was 200 roeden diep naar het noorden en bezat landerijen aan de overzijden van ook 200 roeden diep.
- Op het assenkruis van de oprijlanen en de Wegh der Weegen werd de Rooms Katholieke kerk gebouwd met de begraafplaats.
- De buitenplaats vormde samen met de buitenplaatsen Zandbergen en Beukbergen een ritme langs de Wegh der Weegen; van gesloten boskamers en open landerijen daarbinnen, gescheiden door de grenswallen met laanbeplanting van de sorties.

1850 – 1940

- Ontwikkeling van de buitenplaats met formele tuinen langs het huis en zichtlijnen naar de Wegh der Weegen.
- Orthogonaal opdelen van de landerijen en het kleinschalig toelaten van bebouwing langs de oprijlaan.
- Begin 20e eeuw wordt er een huis gebouwd aan de westzijde van de oprijlaan. Vanaf dat moment wordt er gesproken van 'Groot Sterrenberg' en 'Klein Sterrenberg'.
- Op de kaart van 1910 is de ganzenvoet aangelegd aan de overkant van de weg, de overtuin.
- Later wordt het landgoed gesplitst en worden er vijf woningen voor het bedienend personeel bijgebouwd.
- Johannesstichting werd in 1928 gebouwd tegenover Groot Sterrenberg, binnen het vak gelegen tussen buitenplaats Sterrenberg en Beukbergen.

1940-1955

- In de oorlog wordt het huis door de Duitsers onder meer als paardenstal gebruikt. Het gebouw is aan het eind van de oorlog zodanig uitgewoond, dat aan opknappen niet meer te denken valt. De vrijwillige brandweer van Soesterberg laat in 1948 ter gelegenheid van haar 25-jarig bestaan de vergane glorie in vlammen opgaan om er een grootse brandblusdemonstratie van te maken.

3) Afgraving

1955 - 1973

- Buitenplaatsen met landerijen raken in verval. Er ontstaan weer heidegronden.
- Aanleg van N237 waardoor de restanten van de buitenplaats verwijderd worden. Tevens worden andere woning gesloopt (exclusief Klein Sterrenberg). Klein Sterrenberg wordt bewoond door verschillende commandanten van de Vliegbasis Soesterberg.
- Aanleg van de A28 waardoor er grote delen van Sterrenberg zijn afgegraven. Dit gebeurde zowel aan de noordzijde van de Wegh der Weegen als aan de zuidzijde. Ook op het grondgebied van Beukbergen zijn delen afgegraven voor zandwinning.

1973 – heden

- Stapsgewijs worden de vakken gevuld met bebouwing, zowel woningbouw als industrie.
- Johannesstichting breidt uit.
- Ontwikkeling van het Hart van de Utrechtse Heuvelrug en het omvormen van Vliegbasis Soesterberg tot militair museum, recreatie, natuurontwikkeling en woningbouw.





1890



1910



1970



Eekhoorn



Ringslang



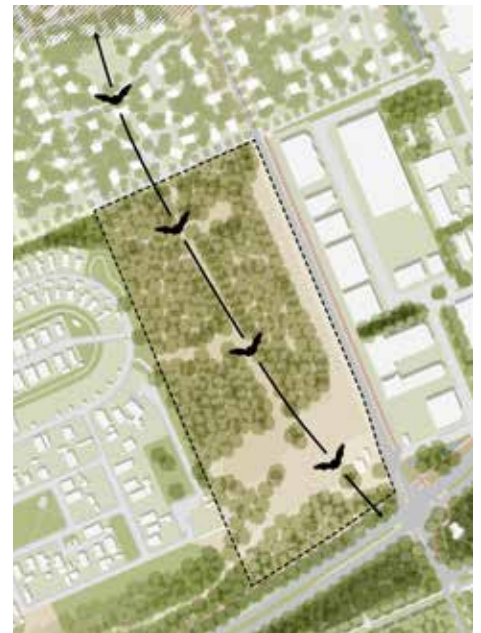
Veenmol



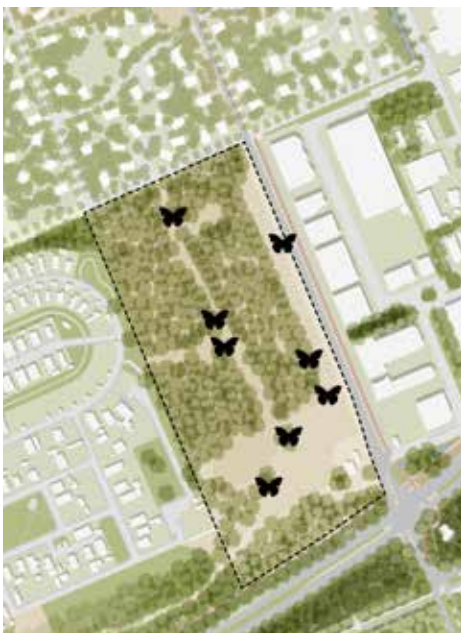
Roofvogels



Levendbarende hagedis



Laatvlieger



Kommavlinder



Hazelworm



Das: locatie sporen en burcht

Natuurwaarden

Rondom Sortie 16 lag een militair gebied als enclave op de heuvelrug: de Vliegbasis Soesterberg. Dit gebied was ontoegankelijk. Hierdoor en in combinatie met gerichte inrichtingsmaatregelen en het beheer van de afgelopen jaren is een zeer hoge natuurwaarde en een soortenrijkdom ontstaan. Sinds een paar jaar is dit gebied openbaar. Dit biedt kansen om Soesterberg een gezicht te geven aan het park Vliegbasis Soesterberg. Om dit mogelijk te maken is een deel van de Amersfoortseweg ondertunneld. Samen met de nieuwe woonwijk op de Vliegbasis, de transformatie van het bedrijventerrein en Sortie 16 wordt dat 'gezicht' gestalte gegeven. In het kader van de gebiedsvisie Sortie 16 zijn enkele belangrijke onderzoeken gedaan naar de natuurwaarden en het bomenbestand. Deze worden kort toegelicht.

Flora en fauna

De Utrechtse Heuvelrug is ontstaan op een stuwwal uit de voorlaatste ijstijd met schrale zandgrond, stuifzand, bos en heide. Het is een droog gebied met een heel eigen flora en fauna. Ook ter plaatse van de zandafgraving is het droog en schraal. Deze schraalheid leidt tot een hoge biodiversiteit. Ook ter plaatse van de poelen zijn gradiënten aanwezig die voor bijzondere dier- en plantensoorten kansen bieden, zoals het pijpriet en de levendbarende hagedis. Er is onder anderen een dassenburcht aanwezig, een vleermuisroute, goede omstandigheden voor levendbarende hagedissen en hazelwormen. Door Van den Bijtel ecologisch onderzoek (Zeist, februari 2020) is een natuurwaarde meting gemaakt voor het gebied. Dit rapport beschrijft de ecologische kwaliteiten en kansen voor dit gebied.

Het onderzoek is samen met de boomstructuur leidend voor de hoofdopzet van het ruimtelijk raamwerk. Enkele bijzondere soorten zijn ingepast en worden gefaciliteerd met maatregelen. Deze soorten zijn onder anderen de das, de buizerd en diverse vleermuissoorten. Andere soorten kunnen zonder bijzondere maatregelen goed gedijen in een bewoonde omgeving (bijvoorbeeld de eekhoorn).

Ook zijn er veel kenmerkende plantensoorten geïnventariseerd, zoals Bosaardbei, Grondster, Hondsviooltje, Klein warkruid en Kruidbrem. In het gebied bevinden zich ook veel paddestoelen en blad- en levermossen, zoals Bezemkoraaltje, Bleekgele vezelkop, Bleekgrijs trechtertje, Bleeksteelvezelkop, Dennenslijmkop, Gewone schelpjesmolenaar, Oranje mosbosgordijnzwam en Pagemantel.

Zodra het stedenbouwkundig plan gereed is, dient een mitigatieplan opgesteld te worden. In dit plan worden, naast de te treffen mitigerende maatregelen per soort, ook alle inrichtings- en beheermaatregelen beschreven. Deze moeten de nadelige effecten beperken van de geplande ontwikkelingen op (beschermde) soorten en zoveel als mogelijk bijdragen aan het behoud van de natuurwaarden van het plangebied.

levendbarende hagedis



buizerd



hazelworm



laatvlieger

kommavlinder



grove den



das

Bomen

Het bomenbestand is geïnventariseerd door PiusFloris, Boomverzorging (d.d. 6 maart 2020). In het rapport wordt de huidige kwaliteit van het Sortie 16-terrein beschreven en een waardering aan de bomen/boomvlakken gegeven. De lager gelegen bosdelen zijn van matige kwaliteit. Het bos is ooit aangeplant voor houtproductie nadat het terrein gebruikt is als zandafgraving. Echter door een gebrek aan onderhoud, is het bos van matige tot slechte kwaliteit. Dunnen is geen optie om het achterstallige onderhoud weg te werken. Daarnaast heeft het bos door de grote monocultuur van vliegdennen zeer beperkte ecologische waarden. Ook de onderbegroeiing bestaat voornamelijk uit (invasieve) exoten welke zeer weinig ecologische waarden bieden. Wanneer het Sortie 16-terrein in de huidige staat behouden blijft, zal de kwaliteit van de beplanting verder afnemen. Door de zeer kleine plantafstand van de bomen is de concurrentiestrijd onderling erg groot. De bomen kunnen geen goede kronen vormen en steeds meer bomen zullen de concurrentiestrijd verliezen en afsterven. Een aantal bomen is echter wel goed van kwaliteit. Deze bomen staan aan de randen waar meer licht en wind voor betere groeimogelijkheden hebben gezorgd. Ook de bomen op het hoger gelegen deel aan de Amersfoortseweg zijn ouder en van betere kwaliteit. Momenteel bevinden zich 4000 bomen op het terrein, waarvan circa 815 bomen dood, gebroken of scheef gewaaid zijn.

Om de bomen die behouden kunnen worden daadwerkelijk te behouden, wordt geadviseerd deze bomen in bosstroken te laten staan. Deze bosstroken moeten tussen de 10 en 15 meter breed zijn, zodat ze voldoende body hebben om de wind op te vangen. Als er te weinig bos wordt overgelaten, is de kans dat bomen bij een flinke windvlaag omwaaien veel groter. Door variatie in de breedte aan te brengen ontstaat een minder strak patroon en blijft de bosuitstraling behouden.



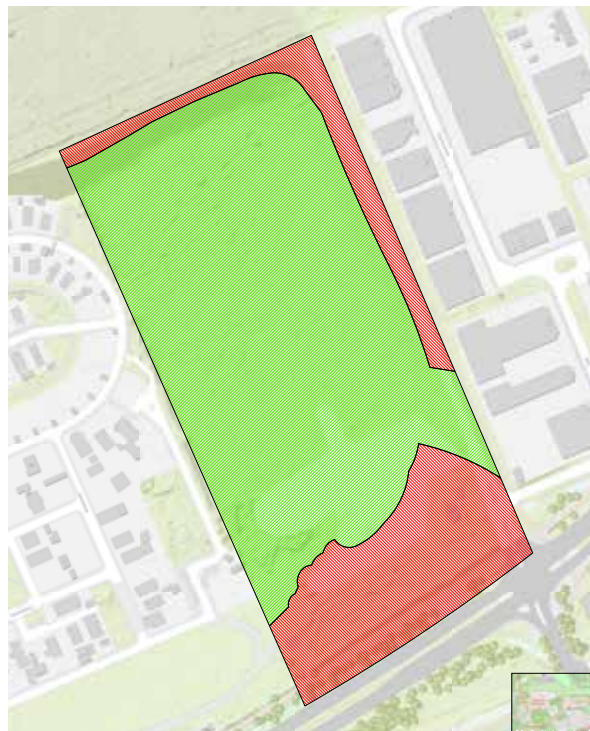
Bestaande bomen: in geel aangegeven de behoudenswaardige bomen

Archeologie

Er is een quickscan uitgevoerd om de verwachting op het aantreffen van archeologische resten in beeld te brengen. Daaruit blijkt dat alleen voor de zuidoostelijke hoek van het plangebied (het niet ontgraven deel) nog een middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. Voor het noordwestelijke deel geldt geen verwachting meer. Het advies is om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren, als er in de zuidoostelijke hoek van het plangebied werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Niet Gesprongen Explosieven

In het kader van niet gesprongen explosieven is de locatie onderzocht. Die onderdelen van het plangebied die niet de afgraving betreffen, zijn daarin aangemerkt als verdacht gebied (de noordelijke en oostelijke rand en een bredere strook langs de Amersfoortseweg). Wanneer in een latere fase in de risico-gebieden ingrepen zullen plaatsvinden (bouwen, grondwerkzaamheden, aanleg van wegen, rooien van bomen etc) moet voor het plangebied nader onderzocht worden wat eventuele risico's zijn en of maatregelen getroffen moeten worden.



LEGENDA

-  Onverdacht
-  Verdacht

Binnen het verdachte gebied kan mogelijk vliegtuigboordwapenmunitie van 20 mm boordwapengeschet worden aangetroffen, alsmede afwerpmunitie van 250, 500, of 1000 lbs.

Bodem

Op de locatie was in het verleden een container-bedrijf gevestigd. Na vertrek daarvan heeft bodemsanering plaatsgevonden. Plaatselijk komt langs het middenpad in het lage bosperceel nog puin voor dat zonder de bomen te verwijderen niet kon worden weggehaald. Bij de ontwikkeling van het terrein is er geen noodzaak om het puin te verwijderen aangezien de bomen op deze plek in stand gehouden worden. Behoudens deze resterende puinlagen, voldoet de bodem aan de kwaliteitsklasse Wonen of beter. Onderzoek naar PFAS moet nog plaatsvinden maar er is geen verdenking voor dit perceel.

Milieu aspecten

Een aantal milieu-aspecten is onderzocht: extreme veiligheid, luchtkwaliteit en geluid. Met name geluid levert hindercontouren op waar bij de uitwerking rekening mee zal moeten worden gehouden.

Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Luchtkwaliteit

Er is onderzoek verricht naar de te verwachten emissies van de voor luchtkwaliteit relevante en maatgevende stoffen (stikstofoxiden en fijnstof), de verspreiding ervan naar de omgeving en de toetsing van de optredende emissieniveaus aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het maximale jaargemiddelde onder de grenswaarde blijft. Dat geldt ook voor de etmaalnorm voor fijnstof. De beoogde planvorming draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Stikstofdepositie

De eerste depositieberekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het aangewezen rekeninstrument AERIUS Calculator van de Rijksoverheid. Deze berekeningen zijn gebaseerd op schattingen en geven geen definitief en compleet beeld. Ze geven in deze fase enkel een indicatie en moeten opnieuw worden uitgevoerd als de bouwplannen concreter en definitief zijn. Uit de rekenresultaten blijkt dat de bijdrage van zowel de bouwfase als de gebruiksfase van het plan Sortie 16 aan de stikstofdepositie op geen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden hoger is dan de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Geluid

Voor geluid is onderzoek gedaan door LBP Sight. De wet geluidhinder gaat ten aanzien van wegverkeerslawaai en industrielawaai in op zones. De gemeente Zeist heeft een eigen geluidsnota met de volgende uitgangspunten waaraan voldaan moet worden bij een gebiedsontwikkeling:

- Het (toekomstige) karakter van het gebied is leidend voor de mate waarin de aanwezigheid van geluid aanvaardbaar wordt geacht.
- De milieukwaliteitsprofielen van de provincie worden als referentiekader gebruikt voor het vaststellen van het gewenste geluidsniveau in een gebied.
- Verhoging van het geluidsniveau ten opzichte van het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.
- Gebieden waar het geluidsniveau momenteel overeenkomt met het karakter van het gebied mogen in principe niet in geluidskwaliteit achteruit gaan.

Industrielawaai

Met betrekking tot industrielawaai en richtafstanden moet er bij de ontwikkeling van Sortie 16 rekening gehouden worden met de bedrijven op Soesterberg-Noord. Woningbouw op Sortie 16 is mogelijk, maar vraagt waarschijnlijk wel om maatregelen zoals het plaatsen van een geluidscherm langs een deel van de Westelijke Ontsluitingsweg en maatwerkvoorschriften zoals het vaststellen van hogere waarden. Bij voorkeur worden geen dove gevels toegepast bij de woningen op Sortie 16, omdat het bedrijventerrein Soesterberg-Noord gaat transformeren naar een gemengd woongebied.

Wegverkeerslawaai

De Westelijke Ontsluitingsweg en de interne wegstructuur vallen (in de toekomst) onder het 30 km-gebied. 30 km/h wegen hebben geen geluidcontour. Voor de Amersfoortseweg (N237) is de geluidsbelasting gemeten op verschillende hoogtes. Er moeten hogere waarden worden vastgesteld voor wegverkeerslawaai, als de geluidsbelasting tussen de 55dB(A) en 63 dB(A) ligt. Deze hogere waarden moeten waarschijnlijk voor vrijwel alle woningen in het plangebied worden aangevraagd. Daarmee is mogelijke geluidsbelasting van de 30 km/h wegen ook geborgd.

Per woning moet ten minste één geluidsluwe gevel aanwezig zijn. Een geluidsluwe gevel is een gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. Per weg geldt een voorkeurswaarde van meestal 48 dB.



wegverkeerslawaai gemeten op 16,5m hoogte

de vier pijlers





3. Een sterke identiteit

Ambitie

Wanneer je door het gebied loopt, is de kwaliteit van het landschap alom aanwezig. Ondanks dat Sortie 16 een recente zandafgraving is, bepaalt het bos met voornamelijk grove dennen, douglassparren en zand de sfeer. In de gebiedsvisie wordt deze sfeer verankerd.

Het landschap is leidend

Het is de ambitie deze landschappelijke kwaliteit leidend te laten zijn bij de uitwerking. Die kwaliteiten zitten in de aanwezige flora en fauna, de schrale ondergrond, de bosranden en het open middengebied.

Bebouwing te gast in het landschap

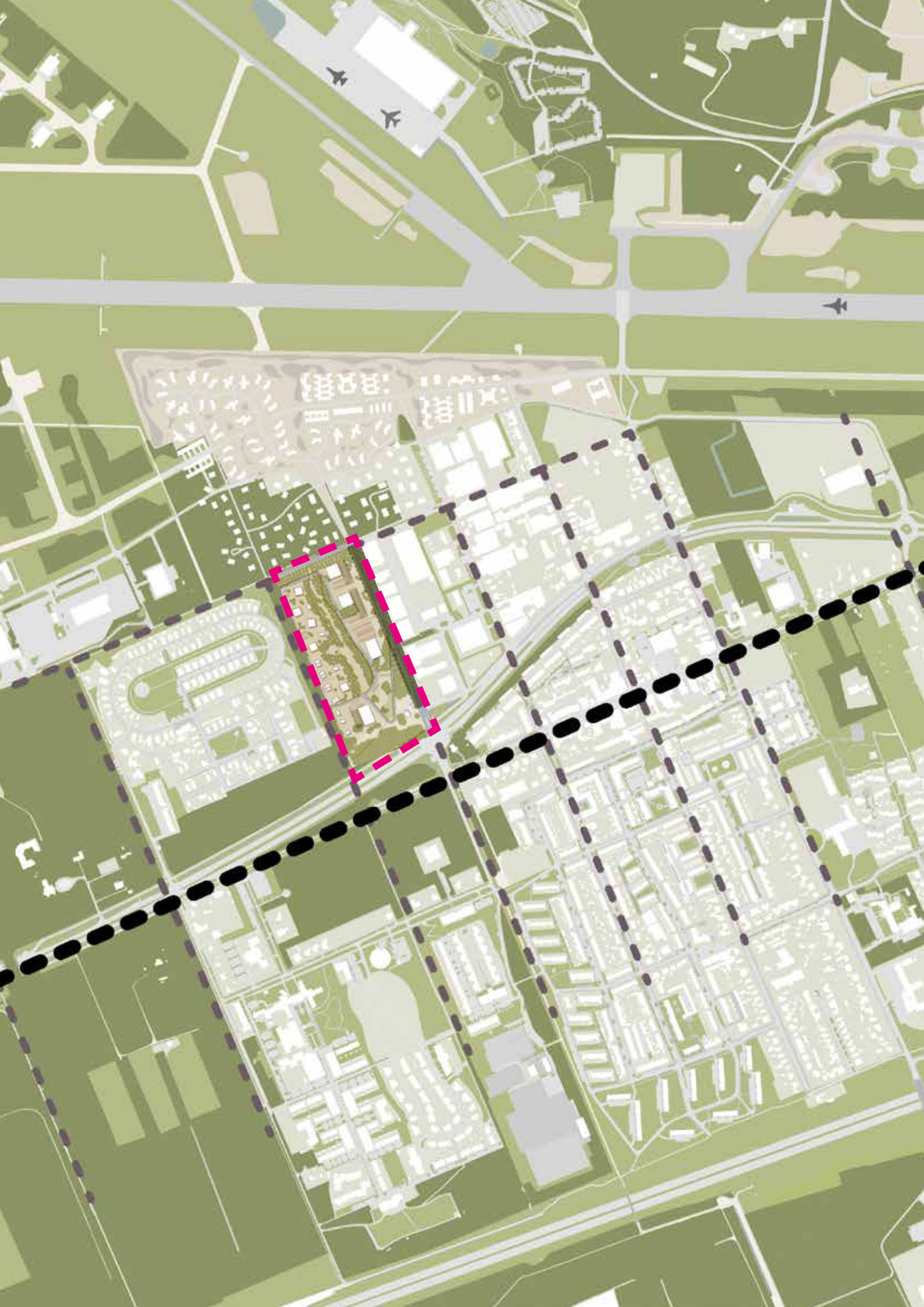
De bebouwing en alles wat daarbij hoort, zoals een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen, is te gast in het landschap. Bij de woningbouwplannen voor Sortie 16 is gekeken welke inrichting kan leiden tot het optimaal beleven van de natuur. In Sortie 16 wordt gebouwd in groene kamers omringd door bosranden met een sterke samenhang van architectuur en landschap; de woningen zijn te gast in het landschap. De cultuurhistorie van het gebied is de basis voor de ontwikkeling. De ontwikkeling maakt de verschillende lagen in het landschap zichtbaar: de lange lijnen van de sorties, de strakke lijnen van het landgoed en de hoogteverschillen van de afgraving met boskarakter. Het bos, met zanderige schrale bodem en karakteristieke vegetatie draagt bij aan het bijzondere karakter van het gebied.

Hoogteverschillen koesteren

Hoogteverschillen komen veel voor op de Utrechtse Heuvelrug. De onnederlandse dramatiek die hierdoor ontstaat trekt veel bezoekers naar dit prachtige gebied. Op kleine schaal is dit hoogteverschil ook aanwezig op de locatie, al was dit niet door de ijstijd, maar door menselijk ingrijpen. Het hoogteverschil is een onderdeel van de bijzondere ervaring in het gebied. Vanuit de Westelijke Ontsluitingsweg kijk je van bovenaf het gebied in, waardoor het een intieme sfeer krijgt en het gevoel van de enclave versterkt. Door uit te gaan van de bestaande taluds kan de ontstane beplanting zoveel mogelijk behouden blijven. Een filmische route leidt, met een flauwe helling voor auto's en fietsers, naar het lager gelegen gebied op de bodem van de afgraving. Tegelijkertijd willen we het hoogteverschil niet uitpoetsen, maar laten zien. Dit kan door voor voetgangers trappen te maken naar beneden.

Cultuurhistorische lagen

De verschillende tijdslagen van het gebied zijn de basis voor het verhaal van de plek. Aansluiten op het cultuurhistorische landschap kan door de Westelijke Ontsluitingsweg een sterke identiteit te geven die bij het karakter van een halfsortie past. De sorties vormden onverharde wegen die dienden ter ontsluiting van het gemeenschappelijk gebruik van de heide. Het profiel van de sorties was 5 roeden breed (circa 17,5 meter) en bestond uit een onverharde weg met aarden wallen met daarop een rij eiken. De hele sortie 16 bevindt zich tussen Beukbergen en de locatie. Hier dient extra aandacht besteed te worden aan een goede afscheiding tussen Beukbergen en Sortie 16. De precieze vormgeving van deze afscheiding wordt samen met de bewoners van Beukbergen uitgewerkt. De Westelijke Ontsluitingsweg ligt op een halfsortie. Deze weg mist nu nog sfeer door het deels ontbreken van een landschappelijke inrichting. De weg zou een formele inrichting kunnen krijgen met deels eiken/beuken beplanting, waardoor een groene afscherming richting het bedrijventerrein ontstaat. We vinden het belangrijk dat de locatie een voorkant krijgt naar de weg, omdat het de entree van de woonwijk Vliegbasis Soesterberg is. Bovendien gaat op termijn het bedrijventerrein verkleuren naar meer woningbouw.





Randvoorwaarden

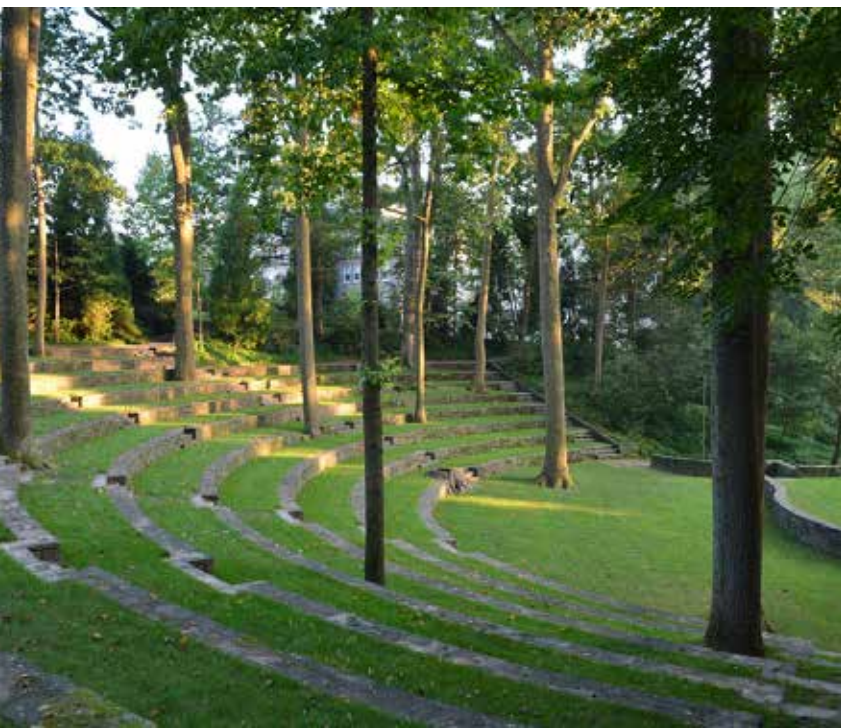
- Versterken van de lange zichtlijnen sortie 16 en de halfsortie vanaf de Wegh der Weegen met een breedtemaat van ten minste 17,5m, waarbij de afscheiding tussen Beukbergen en Sortie 16 samen met de bewoners van Beukbergen wordt vormgegeven.
- Zichtbaar maken hoogteverschillen. En groene daken toepassen om het groene zicht van bovenaf te versterken.
- Behoud bosranden van ca. 10-15m als omlijsting voor de groene kamers.
- Een integraal concept wordt ontwikkeld waarin de woningen te gast zijn. Dit houdt in: bij de meeste woningen/woongebouwen worden geen privétuinen uitgegeven, wel krijgt elke woning een 'zwevend' privéterras. Hagen en heggen zijn maximaal 1.20m hoog. Vanuit de woningen wordt optimaal zicht op de natuur geboden: rust, lucht en ruimte.
- Samenhang in beeldkwaliteit van de bebouwing, passend bij de bossfeer: samenhangend kleurenpalet in baksteen/natuurlijk gevormde steen, hout en groene daken.
- Bebouwing krijgt een representatieve uitstraling naar de Westelijke Ontsluitingsweg.
- De bebouwing heeft een representatieve, open uitstraling op de begane grondverdiepingen, zodat het gebied sociaal veilig aanvoelt.
- De doorlopende groene middenzone heeft zowel een functioneel (ecologisch) als sterk ruimtelijk karakter, wat in belangrijke mate identiteit aan de woonwijk geeft.
- De groene kamers kunnen op verschillende manieren ingevuld worden met woningen (zie hoofdstuk 7).



profiel sortie 16



profiel halfsortie Westelijke Ontsluitingsweg





4. Gezond en verbonden

In Sortie 16 worden voorwaarden gecreëerd voor ontmoeten en bewegen. Door mooie fiets- en wandelverbindingen is het omliggende landschap en de natuur binnen handbereik. Zo kan een gemeenschap tot bloei komen die goed verbonden is met de omgeving. Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond dat een natuurlijke omgeving op verschillende manieren kan bijdragen aan de gezondheid van de mens, van kinderen tot ouderen. Natuur kan bijdragen aan herstel van stress, het kan aanzetten tot sociaal contact, het kan bijdragen aan een optimale ontwikkeling van kinderen, het kan persoonlijke ontwikkeling en zingeving bevorderen en het kan stimuleren tot bewegen.

Het hele gebied wordt 30-km-gebied, inclusief de Westelijke Ontsluitingsweg. Het natuurlijke hart wordt, met respect voor de aanwezige flora en fauna, toegankelijk en is met een trap verbonden met de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg. In het vervolgtraject moet onderzocht worden hoe in het middegebied ruimte gemaakt kan worden voor spelen en ontmoeten zonder dat dit ten koste gaat van de natuurwaarden. En er moet duidelijk worden hoe deze functies in de gebruiksfase gezamenlijk in stand gehouden kunnen worden. Fietsers nemen de ontsluitingsroute naar boven. Deze heeft een dusdanige flauwe helling dat die goed toegankelijk is per fiets en ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Via de Westelijke Ontsluitingsweg zijn snelle fietsroutes naar de natuurgebieden in de omgeving.

landingsbaan in
broedseizoen gesloten

Park Vliegbasis Soesterberg

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

Legenda

- huidig fietsnetwerk
- - - toekomstig fietsnetwerk



Randvoorwaarden

- Een vrijliggend fietspad wordt gerealiseerd langs de Westelijke Ontsluitingsweg. Hier komt ook een wandelroute te liggen.
- De Westelijke Ontsluitingsweg en de wegen binnen Sortie 16 worden 30km-gebied.
- Wandelpaden liggen vrij in de bosstroken en door het natuurlijke hart van het gebied.
- Met trappen wordt het natuurlijke hart verbonden met de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg en de Westelijke Ontsluitingsweg.
- Hoogteverschillen worden ingezet als spelaanleiding en als uitdaging tot bewegen.
- Het natuurlijke middengebied wordt naast belangrijk gebied voor natuurwaarde ook toegankelijk voor recreatief medegebruik.
- Bij de ontwikkeling wordt een integraal mobiliteitsconcept ontwikkeld, rekening houdend met de parkeernota van de gemeente Zeist.
- Bij het ontwerp van de entreeroute worden de randvoorwaarden met betrekking tot de hellingshoek uit de CROW gehanteerd.
- Parkeervoorzieningen zijn voorbereid op elektrische voertuigen (EV-ready).





5. Aanvullend woningbouwprogramma

Ambitie

In Sortie 16 is ingezet op het toevoegen van een substantieel aantal woningen in een mix van diverse categorieën, woningtypen en doelgroepen. Vanwege de ligging van Sortie 16 aan de rand van Soesterberg is bij het woningbouwprogramma ook rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen in Soesterberg. In het kader van het Masterplan Soesterberg zijn er in de afgelopen jaren in deze kern een groot aantal woningbouwprojecten ontwikkeld.

De locatie kan door de ligging tussen Amersfoort en Zeist, de OV- en fietsverbinding richting Utrecht en het gedifferentieerde woningaanbod, een goede bijdrage leveren aan de versterking van de regionale woningmarkt voor starters en doorstromers. Uit onderzoek van Companen voor de gemeenten Soest en Zeist (2019 en 2020) komt naar voren dat behoefte bestaat aan toevoeging van goedkopere en middeldure woningen. Vooral het middensegment staat in beide gemeenten onder druk. Juist deze middengroepen, waaronder veel jonge gezinnen, hebben vaak onvoldoende financiële mogelijkheid om in de huidige overspannen woningmarkt binnen het huidige aanbod een geschikte woning te vinden. De ligging van Sortie 16 (afstand tot dorpscentrum Soesterberg) en de grote hoogteverschillen op de locatie maakt deze locatie niet direct geschikt voor specifieke woon-zorg initiatieven.

Door realisatie van kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of kleine eengezinswoningen, kan in Sortie 16 veel ruimte gecreëerd worden voor woningen in het betaalbare segment (sociaal en middenduur). Appartementen hebben bovendien een minimale footprint zodat voldoende ruimte overblijft voor natuurwaarden. Binnen het koopsegment wordt vooral ingezet op woningen tot 450.000 euro. In de aangrenzende woonwijk Vliegbasis Soesterberg wordt ingezet op een zeer duur segment. Op deze manier vullen beide plannen elkaar aan.

240-400 vrije sector woningen
Woonwijk Vliegbasis Soesterberg

transformatie bedrijventerrein Soesteberg-Noord

170 woningen Sortie 16

188 wo Groene Hoogte

230-300 wo Oude Tempel

39 wo Dorpshart

Legenda

★ centrum

Ⓜ basisschool



Randvoorwaarden

Gedifferentieerd woningaanbod

- Gezien de druk op lokale en regionale woningmarkt wordt een substantieel aantal woningen toegevoegd op deze locatie met een relatief hoge dichtheid (ca. 170 woningen; 60/80 % meergezinswoningen).
- Er is sprake van een gedifferentieerd programma waarin zowel sociale huur, middeldure huur/koop en dure koop is opgenomen.
- Er wordt gestreefd naar een structurele versterking van het middensegment. Dat betekent dat afspraken worden gemaakt om goedkope/middeldure woningen langjarig voor dit segment te behouden.
- Als streefrichting voor de woningbouwprogrammering geldt de volgende verdeling over de verschillende segmenten, waarbij in het koop segment vooral ingezet wordt op woningen met een prijs tot €450.000.

Segment	Prijsniveau (prijsspeil 2020)	Percentage
<i>Sociaal</i>	<i>Sociale huur tot € 737</i>	<i>20-30%</i>
<i>Laag</i>	<i>Middeldure huur tot € 950 Middeldure koop tot € 325.000</i>	<i>20-30%</i>
<i>Midden</i>	<i>Hoog Middeldure huur boven € 950 Middeldure koop tot € 450.000</i>	<i>20-30%</i>
<i>Duur</i>	<i>Koop tot € 600.000</i>	<i>Max 25%</i>

Ecologische corridor
Camp New Amsterdam




Park Vliegbasis Soesterberg

ecoduct Beukbergen

ecoduct Huis ter Heide

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

Legenda

-  vleermuis
-  das
-  burcht



6. Natuurinclusief wonen en duurzaamheid

Ambitie

Naast duurzame maatregelen in de woningen is ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie sterk verankerd in de gebiedsvisie.

Behoud goede bomen en biodiversiteit versterken

Het bosrijke ruimtelijk raamwerk in combinatie met groene kamers waarin bebouwing mogelijk is, vormt een goede basis voor een grote biodiversiteit en een samenhangend ecosysteem in het gebied, waar de verschillende plekken door een robuuste groenstructuur met elkaar en met de omliggende landschapsstructuren verbonden zijn. De behoudenswaardige bomen worden in het ruimtelijk raamwerk zoveel mogelijk behouden. Nieuwe bomen, opgaand groen en struweel binnen het gebied worden met name ingezet om de biodiversiteit in soorten te vergroten. Uitheemse invasieve soorten worden hierbij vermeden.

De bosrijke sfeer is een belangrijke drager van de identiteit. Bij behoud van bomen moet er met respect opgehoogd, gefundeerd, gebouwd en gekapt worden. Om het landschap continue te laten lijken zijn lage, groene hagen gewenst en het kan zijn dat er bestaande bomen ook in privétuinen behouden moeten blijven. Door smalle wegen te maken en efficiënte parkeervoorzieningen, wordt de hoeveelheid verharding beperkt.

Bijzondere flora en fauna integreren

In het open middengebied komen mens en dier samen. In dit middengebied bevindt zich het typische landschap van de schrale zandgronden en dit vormt de natuurlijke habitat van onder anderen paddenstoelen, vaatplanten, eekhoorns en hazelwormen. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt vol ingezet op het toepassen van het gebiedseigen assortiment. Ook wordt ingezet op landschapselementen en beplantingen die passen binnen het leefgebied van deze dieren, waarbij de mens geen belemmering mag vormen. Verschillende diersoorten worden gefaciliteerd in het plan, zoals vleermuizen, dassen, vogels, reptielen, kleine dieren en insecten. Op grotere schaal zijn de wandel- en vliegroutes naar de fourageergebieden van belang. Die vallen buiten de scope van de gebiedsontwikkeling Sortie 16, maar ze zijn cruciaal om de soorten te kunnen handhaven in het gebied. Binnen het programma Hart van de Heuvelrug wordt toegezien op een goede samenhang en integraliteit van de verschillende gebiedsontwikkelingen rondom Sortie 16.

In het ruimtelijk raamwerk (in het volgende hoofdstuk) zijn al veel huidige natuurwaarden geïntegreerd. Daarbij is het met name wenselijk om voorzieningen te treffen rond de bebouwing voor specifieke diersoorten, zoals vleermuizen (Laatvlieger en de Gewone Dwergvleermuis), de boommarter, reptielen en amfibieën (ringslang, de levendbarende hagedis, hazelworm), eekhoorns en roofvogels (Buizerd en Sperwer). Binnen het ruimtelijk raamwerk is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van deze diersoorten, waaronder ook de das.

Ook zijn er veel plantensoorten die geïnventariseerd zijn en die binnen de openbare ruimte een plek kunnen krijgen. In de vormgeving van de buitenruimte is het een uitgangspunt om een leefomgeving te maken waarin deze plantensoorten terug komen. Op deze manier zal de woningbouwontwikkeling een bijdrage leveren aan de ecologische waarden.

Natuurinclusief bouwen

Op alle fronten speelt natuurinclusief bouwen een rol: in de aansluiting op de omgeving (bijvoorbeeld het begeleiden van de vleermuisroute die door het natuurlijke middengebied loopt), in de openbare ruimte van het gebied zelf (o.a. verlichting, verhardingstypen), overgangen openbaar-privé (brede natuurlijke hagen) en in de woning (natuurinclusief bouwen; groene daken, insectenstenen, nestplaatsen). Sortie 16 biedt een gemengde biotoop. Openbaar groen, waaronder groenstroken, maar ook solitaire bomen en bomenrijen, vormen geschikt leefgebied voor verschillende soorten fauna en insecten. Daarnaast hebben de woningen een functie voor gebouwbewonende soorten, mits voldoende mogelijkheden/openingen aanwezig zijn.

Realisatie van gevelgroen, aanplant van groen, het bergen en infiltreren van regenwater en het plaatsen van nestkasten/verblijfplaatsen aan gebouwen draagt bij aan diverse doelstellingen:

- de belevingswaarde van de woonwijk
- geluidsdemping en ruimtelijke scheiding van wonen en verkeer.
- de wateropgave: bijdrage aan waterhuishouding in plaats van verharding
- medegebruik van groen en water binnen de woonwijk door kleine fauna en insecten
- medegebruik van woonwijk door typische fauna van woonwijken, uitbreiding van leefgebied

Onder natuurinclusief bouwen in Sortie 16 verstaan wij het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van de gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Dit betekent in het geval van Sortie 16 groene daken en zo min mogelijk privétuinen, en vooral mandelig gebied. Hiervoor is een set maatregelen geformuleerd geïnspireerd door de Greenpoint lijst uit Malmo, (Bron: Kruuse, A., 2011).

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in het gebied en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Water vasthouden

Er wordt een waterconcept ontwikkeld dat gradiënten in natheid toelaat om de biodiversiteit te bevorderen. Hierbij wordt het hoogteverloop van het terrein gebruikt. Daar waar mogelijk wordt de afvoer van water zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld met open kolken en greppels. Dit verhoogt de belevingswaarde van het water in het gebied. Het waterconcept is zo uitgewerkt dat het bijdraagt aan de biodiversiteit en zware pieken in regen en droogte kan opvangen. Gebiedseigen water wordt vertraagd afgevoerd (door groene daken) en in het gebied geïnfiltrerd. De bodemopbouw is zeer geschikt voor infiltratie. Het beperken van verharding en het toepassen van waterpasserende verharding worden meegenomen in de uitwerking van de gebiedsvisie voor Sortie 16 en het beeldkwaliteitsplan. Ook moet onderzocht worden hoe water gebufferd kan worden voor tijden van droogte. Gezien de lage grondwaterstand, het hoogteverschil en een optimale biodiversiteit is dit een belangrijke opgave. Door de verdiepte ligging zijn de daken van de bebouwing goed zichtbaar. Veel aandacht aan de vormgeving van daken is daarom belangrijk. Groene daken leveren niet alleen een bijdrage aan het vasthouden van water maar gaan hittestress tegen en bieden kansen voor vogels en insecten. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de kwaliteit van het grondwater omdat Sortie 16 in een 100-jaarsaandachtsgebied (grondwaterbeschermingsgebied) ligt. Enkele aandachtspunten hiervoor zijn het afgekoppelde water via een bodempassage laten stromen in plaats van het afwateren op een sloot en geen gebruik maken van zinken dakgoten omdat deze kunnen uitlogen (bron: reactie Vitens).

Verder valt het gebied onder het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, op de grens met het Waterschap Vallei en Veluwe. Er vallen steeds meer piekbuien in Nederland. Het gebied moet deze pieken kunnen verwerken (ca. 70mm) waarbij woningen niet onder water mogen komen te staan. De norm die Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden stelt is een waterberging van 45mm voor het toegenomen aantal vierkante meters verharding. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan (onderdeel watertoets).

Er zal bij regenval water lopen vanaf de hoger gelegen Westelijke Ontsluitingsweg naar het acht meter lager gelegen ontwikkelgebied. Hiervoor is een greppel opgenomen in het profiel van de weg. Ook moet worden voorkomen dat het regenwater de aangrenzende overdekte parkeervoorzieningen inloopt. In het natuurlijke hart is ruimte voor opvang van water, door dit iets uit te graven.

Energie

Samen Duurzaam Zeist heeft begin 2019 het Energieplan afgerond. De ambitie van dit plan is een gezond leefklimaat in Zeist, dat bijdraagt aan een leefbare aarde voor toekomstige generaties. Zeist sluit hiermee aan bij nationale en internationale afspraken die hierover zijn gemaakt. De gemeenteraad van Zeist neemt zijn verantwoordelijkheid en heeft de ambitie uitgesproken dat Zeist in 2050 klimaatneutraal moet zijn. Dat betekent, dat alle energie die we in 2050 in Zeist gebruiken, op een duurzame wijze wordt opgewekt zoals met wind, zon en aardwarmte. De ontwikkeling van het plangebied Sortie 16 kan een bijdrage leveren aan deze doelstelling en het beperken van de opwarming van de aarde.

Warmte en electriciteit

Zeist heeft een hoog ambitieniveau op het gebied van energie. Daarom is het wenselijk dat de ontwikkeling Sortie 16 een stapje verder gaat dan de wettelijke norm BENG (bijna energie neutrale gebouwen) en aardgasvrij. De ambitie is dat de woningen nul-op-de-meter gerealiseerd worden.

Omdat het moeilijk is in een bosachtige, laaggelegen omgeving met zonnepanelen te werken, moet voor een slimme oplossing gekozen worden. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt opgesteld moet dit concreet zijn uitgewerkt.

Wat betreft de bodemenergie (warmte uit de bodem) gelden er specifieke eisen ten aanzien van het 100-jaarsaandachtsgebied. Hierover moet afstemming plaatsvinden met Vitens en de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht.

Vervoer

Bij het lokaal vervoer is het belangrijk mensen te verleiden tot andere manieren van vervoer, zoals OV- en fietsgebruik. Er wordt onderzocht op welke manier een bushalte (toekomstige HOV-halte) op de lijn Amersfoort-Utrecht voor de deur van het gebied een plek kan krijgen. Zo ben je binnen een kwartier op de Uithof. Ook kan gedacht worden aan het delen van auto's.







Randvoorwaarden

Biodiversiteit

1. Biodiversiteit versterken en aansluiten op grotere structuren in de omgeving is uitgangspunt.
2. Behouden van zoveel mogelijk behoudenswaardige bomen.
3. Toe te voegen beplanting binnen de ontwikkeling wordt ingezet om de diversiteit in soorten te vergroten.
4. Uitheemse, invasieve beplantingssoorten vermijden.

Natuurinclusief bouwen: gebouw en eigen terrein

5. Bouwwerken en inrichting van de omgeving worden zo vormgegeven dat ze bijdragen aan de natuurwaarde.
6. Bebouwing is te gast, er zijn zo min mogelijk individuele tuinen aanwezig, zodat de natuurlijke omgeving maximaal doorloopt.
7. Alle gebouwen hebben groene daken met bloemrijk gras voor insecten en vogels.
8. Iedere woning heeft een nestkast voor vogels of insecten en schuilmogelijkheden voor amfibieën. Er zijn voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw.
9. De constructies boven de parkeerterreinen hebben groene daken (per middeldure en dure woning moet minimaal één parkeerplek overdekt zijn, de rest mag op maaiveld worden opgelost). Voor overige parkeerplaatsen waar mogelijk pergola's die begroeid zijn met inheemse klimplanten (rosa rubiginosa, kamperfoelie e.d).
10. Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapels, houtwallen en insectenhôtels.
11. De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts en landschapsarchitecten.
12. Afscheidingen worden als lage takkenril (van de gerooide bomen van het terrein) of hagen (bestaande uit minimaal vier inheemse soorten) uitgevoerd. Maximaal 1,20m hoog.

Natuurinclusief bouwen: openbaar gebied

13. De biotopen op het uitgegeven terrein zijn ontworpen als natte natuur voor amfibieën, ringslangen en hazelwormen (De habitat bestaat uit vochtige, begroeide omgevingen met een strooisellaag waarin dieren kunnen overwinteren, schuilen en jagen). Of de biotopen zijn ontworpen als droge natuur met stooisellaag en bosmantelzoom-vegetatie voor reptielen.
14. De biotopen op het uitgegeven en openbare terrein zijn ontworpen als semi-natuurlijk (eekhoorn en vogels).
15. Bij de bouw en bouw-/woonrijp maken wordt rekening gehouden met de inpassing/ bescherming van bestaande bomen (zie poster PiusFloris, Boomverzorging (d.d. 6 maart 2020 voor 'werken rond bomen)).
16. Behoud van zoveel mogelijk bestaande leeflagen (strooisellaag en humuslaag) van de bodem.
17. De vegetatie is ontworpen voor de vastgestelde beschermde vaatplanten, paddenstoelen en mossen en korstmossen.
18. De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel en heeft een rijke variatie aan voedsel (waardplanten) voor rupsen.

19. Alle nieuwe te planten bomen en struiken op het terrein dragen vruchten (dennenappel, noten) en zijn regionale inheemse planten.

Natuurinclusief bouwen: verlichting

20. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het aanbrengen van verlichting en voor de verlichting die wordt aangebracht worden armaturen gebruikt waarmee de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Ook kan gedacht worden aan het gebruik van lampen waar vleermuizen en nachtactieve insecten weinig tot geen hinder van ondervinden.
21. Geen verstralers toepassen.

Waterberging

22. Verharding zoveel mogelijk beperken. Waterdoorlaatbare verharde oppervlaktes worden zoveel mogelijk toegepast.
23. Voorzieningen voor (tijdelijke) berging van regenwater.
24. Al het hemelwater is van het riool afgekoppeld (wettelijk vastgesteld).
25. Al het hemelwater dat binnen het plangebied valt, moet ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd kunnen worden.

Duurzaamheid en energie

26. Alle bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin bij laagbouw wordt zo veel mogelijk gecomposteerd en afgestemd op het gemeentelijk afval systeem.
27. Het snoei- en kaphout van de bomen blijft op het terrein, b.v. in een takkenril.
28. Nul op de meter is de ambitie.

Voor inspiratie: www.samenduurzaamzeist.nl en www.mijngroenehuis.nu.

Vleermuis

29. Lijnelement bomen in het natuurlijke hart handhaven als begeleiding van de vliegroute.

Das

30. In overleg met ecologen nagaan of en hoe we het leefgebied van de das kunnen behouden/versterken bijvoorbeeld door 50m zone rondom de burcht garanderen, dit gebied afsluiten voor honden, of de das te verplaatsen.
31. Mogelijkheden nagaan of een looproute langs de Amersfoortseweg kan dienen als begeleiding.

Buizerd

32. Wenselijk is met de ecologen te onderzoeken of en hoe het leefgebied van de buizerd kan worden ingepast.

ruimtelijk raamwerk



ruimtelijk raamwerk



natuurlijke hart in huidige situatie



boomgroepen in huidige situatie

7. Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk is de contramal van de bebouwingsvelden, dus de hoofdstructuur van de openbare ruimte. Deze structuur is straks beeldbepalend voor de sfeer van het plan. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen de bouwvelden. Deze zijn nog op verschillende manieren in te vullen tijdens de uitwerking door de ontwikkelaar/architect.

Structuur

De bosranden en de schrale zandgrond zijn beeldbepalend. In de gebiedsvisie wordt deze structuur ingezet om de identiteit van het gebied vorm te geven. De bestaande structuur van het gebied wordt gekenmerkt door de afgraving (circa acht meter diep) en bosvlakken met daartussen een open ruimte waar een aantal goede bomen staan en een hoge ecologische waarde aanwezig is. Deze ruimte noemen we het natuurlijk hart. Uit het bomenrapport blijkt dat de bomen geen hoge kwaliteit kennen op de lager gelegen delen, maar dat stroken van 10-15m breedte overlevingskansen hebben. Daarom zijn de bosvlakken als het ware 'uitgehoud' om bouwvelden, de boskamers, te realiseren. Elke boskamer wordt omringd door een bosstrook van circa 15m breed, zodat de toekomstige bewoners het gevoel hebben omringd te zijn door bos. De bomen krijgen hierdoor meer wind en zon, waardoor ze op termijn sterker worden. De vroegere brandgang wordt het natuurlijke, autovrije en recreatieve hart van het plan. Deze zone is 30-40 meter breed.

De goede bomen op het hoger gelegen gedeelte aan de Amersfoortseweg blijven gehandhaafd. Hier ligt ook de dassenburcht. Onderzoek moet uitwijzen of de das hier te handhaven is. Als dat kan is een rustige leefomgeving noodzakelijk en maatregelen om te zorgen dat de das op een veilige manier zijn fouragegebied kan bereiken. Dit kan door middel van dassengeleidingshekken. Ook zit hier een nest van de buizerd, dat mogelijk gehandhaafd kan blijven.

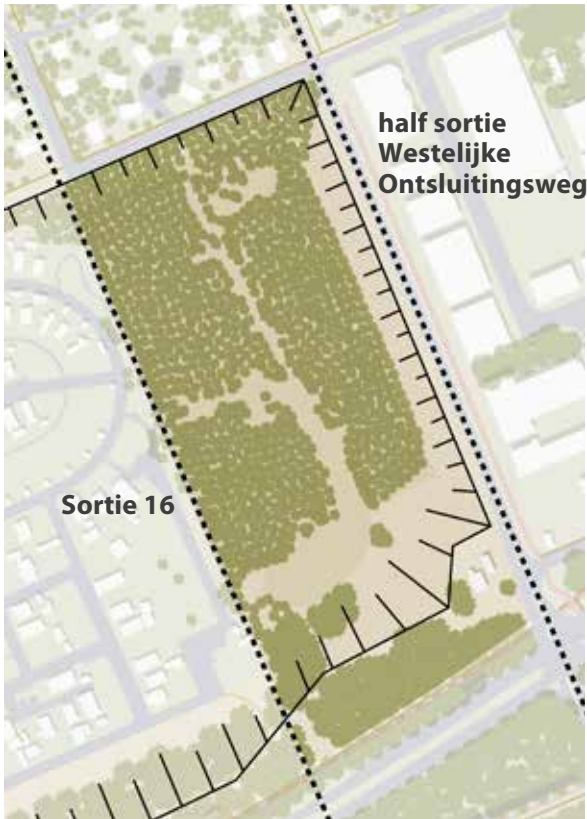
De sortie aan de zijde van Beukbergen geven we vorm samen met de bewoners van Beukbergen, zodat hun privacy zo goed mogelijk is geborgd en de bestaande gemeenschap in z'n waarde laat.



Sortie 16: overgang naar Beukbergen



het natuurlijk hart



sorties + stijlrand



natuurlijke hart



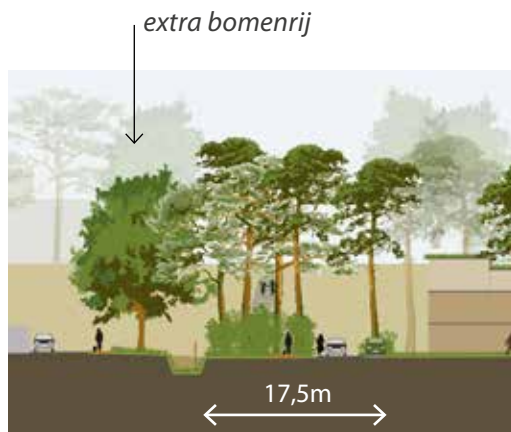
verkeersstructuur en paden



woonvelden + bijzondere elementen

Sortie 16 en de halfsortie

Het gebied is afgegraven met de zandwinning waardoor er een hoog en een laag gedeelte ontstaan is. Op het hoge gedeelte is de sortie niet meer aanwezig. In het lage gedeelte is op de plek van sortie 16 een greppel gegraven. Op het lage gedeelte is een waardevolle bosrand ontstaan met goede bomen die behouden zullen worden. In het ruimtelijk raamwerk is de lange zichtlijn vanaf de Wegh der Weegen versterkt door gebruik te maken van de greppel en behoud van de bosrand. De bosrand heeft met een breedte van 17,5 meter de originele sortiemaat. De cultuurhistorie van het gebied is af te lezen aan de vormgeving van de sorties. In het ontwerp is sortie 16 teruggekomen als sterke bomenlijn op de rand van Beukbergen en de ontwikkellocatie. Hier wordt een rij nieuwe eiken geplant. Dit is tevens een wens van de bewoners van Beukbergen, omdat een extra bomenrij voor meer privacy en afscherming zorgt. Met de bewoners van Beukbergen wordt bij de uitwerking van het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan bekeken hoe de afscherming nog steviger kan worden, bijvoorbeeld door plaatsing van een hek of (groene) muur. Op het hoge gedeelte, aan de Amersfoortseweg en aan de noordzijde van sortie 16, wordt een doorzicht gemaakt in de beplanting naar deze historische lijn en worden lage walletjes aangelegd. De halfsortie ligt op de Westelijke Ontsluitingsweg. Dit was vroeger de oprijlaan naar het landgoed Sterrenberg. Nu is het de oprijlaan naar de ontwikkellocatie Sortie 16, de woonwijk Vliegbasis Soesterberg en de transformatiegebieden in Soesterberg-Noord. Deze oprijlaan wordt ingeplant met vier rijen eiken of beuken om een statige entree vorm te geven en de bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken. De oprijlaan krijgt een vrijliggend fietspad en een wandelpad. Ook kunnen hier circa 20 parkeerplekken worden gesitueerd. Ter plaatse van de woonwijk gaat het profiel over in een met heide ingeplant vizier, begeleidt door een rij eiken of beuken.



profiel sortie 16 (nader uit te werken met de bewoners van Beukbergen)



profiel halfsortie Westelijke Ontsluitingsweg



Maximale hoogtes gebouwen

- 
 vleermuisroute
 autovrij speelgebied
- 
 duurzaam
 bouwen
- 
 spelen op
 de heuvel



doorsnede Sortie / half sortie



doorsnede toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg naar Amersfoortsweg

Bouwvelden en hoogtes

De kwaliteit in dit gebied wordt bepaald door de ligging in de intieme luwte van de kom en het gevoel van het bos dat aan de randen oprijst. Binnen de bouwvelden zijn de woningen te gast. Bijzondere woningtypes zijn mogelijk zonder tuinen, met iets opgetilde terrassen waardoor het lijkt of het landschap er onder doorloopt. Privacy ontlent de woningen aan de slimme plaatsing, versprongen ten opzichte van elkaar en een collectieve beplanting op het mandelig gebied. Er is een grote mix aan types aanwezig, van appartementengebouwen tot kwadrantwoningen en tweekappers.

In het stedenbouwkundig concept wordt uitgegaan van een aflopende hoogte richting Beukbergen en de woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Aan de oprijlaan is hoogte gewenst. Omdat het gebied al circa acht meter lager ligt en een gezicht aan de entree van de wijk wenselijk is, is hier voor appartementen gekozen. Belangrijk is dat de ramen, balkons, eventuele dakterrassen van appartementen niet te ver boven de boomtoppen uitkomen, zodat inkijk op Beukbergen wordt voorkomen.

Door de bestaande beplantingsstructuur zoveel mogelijk aan te houden ontstaat een open entreegebied, waar de formele assen vanuit de cultuurhistorie terugkomen in de plaatsing van de bebouwing. Binnen de boskamers kan lossere bebouwing gerealiseerd worden. De bebouwing van 18-21m hoog is gelijk aan de hoogte van de bestaande bomen in het gebied (op basis van de hoogtegegevens van Actueel Hoogtebestand Nederland, ahn.nl).



principes parkeren:

- middelduur en duur 1 parkeerplaats onder een dek, de rest op maaveld
- 1 zijde langsparkeren langs de ontsluitingslus
- parkeren op eigen (mandelig) terrein
- circa 20 parkeerplekken langs de Westelijke Ontsluitingsweg, deze zijn bereikbaar met trappen

Ontsluiting

De Westelijke Ontsluitingsweg is de entree van alle ontwikkelingen in het gebied, waaronder Sortie 16. De statige laan met vier rijen bomen heeft een vrijliggend fietspad en een voetpad daarlangs liggen. Ter plaatse van de aansluiting op Sortie 16 loopt de ontsluitingsweg in een filmische beweging naar het lager gelegen maaiveld. Door middel van een eenvoudige verkeerslus wordt de nieuwe buurt ontsloten. Deze loopt langs sortie 16 en langs het natuurlijk hart (middengebied). Hierdoor kan het overdekte gedeelte van het parkeren voor de appartementen aan de oostzijde half in het talud geschoven worden. Het is met een groen dak minder zichtbaar. Bezoekers parkeren langs de lus en op de parkeerplaats aan het begin van de route.

De fiets volgt dezelfde route en is via het vrijliggende fietspad langs de Westelijke Ontsluitingsweg verbonden met Park Vliegbasis Soesterberg. Aan de zuidzijde ligt een oversteek over de Amersfoorsteweg richting de zuidelijk gelegen natuurgebieden. Hier start ook de route naar de dichtbijzijnde supermarkt in het voorzieningencentrum van Soesterberg en de basisscholen.

De wandelpaden liggen los van de wegstructuur, maar volgen deze verkeerslus wel. Ze zijn op verschillende plekken door middel van trappen verbonden met het hoger gelegen gebied. Een eventuele calamiteitenroute wordt zo vormgegeven dat per auto, fiets en te voet er geen directe toegang tot Beukbergen is.



profiel wegstructuur en natuurlijk hart



inpassing parkeerdek en Westelijke Ontsluitingsweg

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op basis van vier principes:

- Langs de Westelijke Ontsluitingsweg is eenzijdig parkeren langs de weg mogelijk.
- Langs de lus die de hoofdontsluiting vormt is eenzijdig parkeren langs de weg mogelijk (niet aan de kant van het natuurlijke hart) en bij de entree kan een parkeerplaats gesitueerd worden voor het bezoekersparkeren.
- In de laagbouwvelden wordt parkeren op eigen terrein toegepast met 0,8 parkeerplaats per woning (uitgangspunt gemeente Zeist).
- Voor de appartementen is parkeren op parkeervelden mogelijk. Per middeldure en dure woning moet minimaal één parkeerplek overdekt zijn met een groen dak. De resterende parkeerplaatsen mogen onoverdekt op maaiveld worden opgelost.

Bijzondere elementen

Met bijzondere elementen wordt het hoogteverschil beaccentueerd. Dit is een kwaliteit die je niet moet uitvlakken. Richting de oprijlaan zijn twee trappen voorzien.

In de bocht van de filmische entree is plaats voor een amfitheater met groene treden. Op het einde van het natuurlijke hart is ook een trap aanwezig, dit zou gecombineerd kunnen worden met een glijbaan die gebruik maakt van het natuurlijke hoogteverschil.



8. Proces en regievoering

Het ontwikkelproces van Sortie 16 wordt in een aantal producten verder vormgegeven:

- Met de gebiedsvisie is de ambitie voor Sortie 16 neergelegd.
- In het bestemmingsplan worden de harde randvoorwaarden voor de ontwikkeling juridisch geborgd.
- Met het beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit van het gebied. Het vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw en wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- In het inrichtingsplan vertalen we de ambities voor natuurinclusiviteit naar concrete inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte van Sortie 16.
- Tenslotte wordt in de ontwikkelstrategie bepaald op welke manier Sortie 16 gerealiseerd gaat worden.

De provincie Utrecht draagt net als bij de gebiedsvisie zorg voor de totstandkoming van deze producten. De gemeente Zeist zal als bevoegd gezag het bestemmingsplan vaststellen en de vergunningaanvragen voor de bouw van de woningen toetsen aan onder meer dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De provincie Utrecht voert de regie over de ontwikkelstrategie van Sortie 16. Deze wordt wel samen met de partners van het programma Hart van de vormgegeven. Bij het bepalen van de ontwikkelstrategie, wordt de koppeling gezocht met de ontwikkeling van de aangrenzende woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Het uitgangspunt bij de ontwikkelstrategie is dat Sortie 16 door één marktpartij ontwikkeld wordt, om de samenhang te borgen en ook te zorgen voor een integraal passend mobiliteitsconcept.



Bijlagen

- **Proefverkaveling**
- **Bomenoverzicht**
- **Concept waterbalans**
- **Aanpak en reacties participatie**



Bijlage 1: Proefverkaveling

-----> 72 appartementen (middelduur)

-----> 20 kwadrant(duur)

-----> 45 appartementen (goedkoop)

-----> 8 twee-onder-een-kap (duur)

-----> 25 appartementen (duur)


-----> 7 vrijstaand (duur)





aantal	type woning	categorie	parkeernorm	parkeervraag	eigen terrein	openbare ruimte
45	appartement	sociaal	1,7 pp/wo	77	63	14
72	appartement	middelduur	1,9 pp/wo	137	115	22
25	appartement	duur	2,1 pp/wo	53	45	8
142	appartementen			266	223	43
0	rijwoningen	middelduur	1,9 pp/wo	0	0	0
20	kwadrant	duur	2,1 pp/wo	42	36	6
8	2^kap	duur	2,1 pp/wo	17	16	1
6	vrijstaand	duur	2,1 pp/wo	13	12	1
1	vrijstaand bestaand	duur	2,1 pp/wo	2	2	0
35	grondgebonden woningen			71	64	7
Totaal	177 woningen			337 pp		

Bijlage 2: Bomenoverzicht




 behouden overig


 behouden behoudenswaardig


 rooien overig

 rooien behoudenswaardig

 rooien slechte kwaliteit

 nieuwe bomen langs sortie en halfsortie

 nieuwe bomen in woonvelden

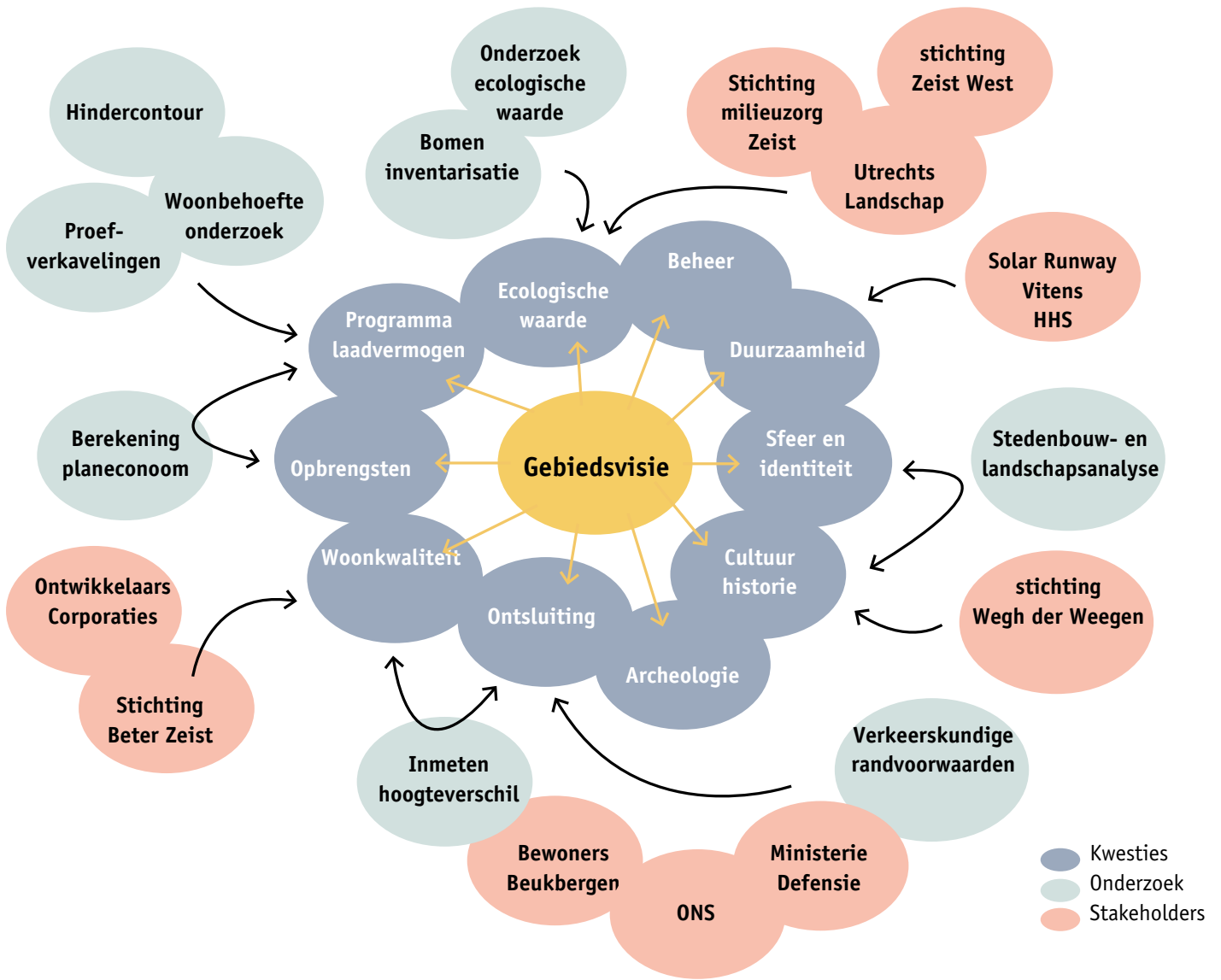
 beplanting in talud

Bijlage 3: Mogelijkheden waterberging



Waterbergingscapaciteit natuurlijk hart

Bovenstaande kaart laat zien wat er nodig is aan waterbergingsoppervlak. Dit gebied ligt dan 30cm lager dan de omgeving. Dit kan ook op een andere manier ingepast worden. Dit wordt in een volgende fase in het inrichtingsplan nader onderzocht.



Bijlage 4: Aanpak en reactie participatie

De aanpak

De gebiedsvisie voor de woningbouwontwikkeling op Sortie 16 is opgesteld in afstemming met (semi)overheden, belangenvertegenwoordigers, bewoners en andere geïnteresseerden uit Zeist en Soesterberg. In de participatieaanpak is een onderscheid gemaakt in drie typen stakeholders, die vanwege hun belang bij de ontwikkeling elk op een andere manier zijn betrokken bij de planontwikkeling:

1. **Direct omwonenden/bedrijven:** bewoners Beukbergen en de bedrijven op Soesterberg-Noord gelegen aan de Westelijke Ontsluitingsweg ondervinden het meest direct de gevolgen van de ontwikkeling van Sortie 16.
2. **Belangvertegenwoordigers:** belangen omtrent natuur, milieu, ecologie, klimaatadaptatie, water, cultuurhistorie worden behartigd door belangenvertegenwoordigers en (semi)overheden. Concreet gaat het om Stichting Milieuzorg Zeist, Stichting Wegh der Wegen, Stichting Utrechts Landschap (al betrokken via programma Hart van de Heuvelrug), Stichting Beter Zeist, Stichting Zeist West, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Vitens en Ondernemers Netwerk Soest (ONS).
3. **Inwoners gemeenten Zeist en Soest:** inwoners en andere geïnteresseerden uit Zeist en Soesterberg hebben gezien de geïsoleerde ligging van Sortie 16 een minder direct belang bij de exacte invulling van het plangebied.

Vanuit deze driedeling is er in de participatieaanpak voor gekozen om de stakeholders via verschillende kanalen en werkwijzen te betrekken:

1. **De direct omwonenden** van Beukbergen zijn tijdens drie Corona-proof informatieavonden in juli 2020 geïnformeerd en geconsulteerd over de plannen. Tijdens deze avonden werd duidelijk dat de bewoners tegen de plannen op Sortie 16 zijn. Toch zijn er inhoudelijk constructieve gesprekken gevoerd die duidelijke wensen, zorgen en ideeën hebben opgeleverd. Een uitgebreid verslag van de bewonersavonden is verder op in dit memo te vinden.
De bedrijven op Soesterberg-Noord worden uitvoeriger betrokken in de fase van het voorontwerp bestemmingsplan. Hun belang ligt met name in het behoud van voldoende milieuruimte om hun werkzaamheden uit te kunnen voeren, ook als er een woonwijk wordt gerealiseerd bij Sortie 16. In de vertaling van de gebiedsvisie naar het voorontwerp bestemmingsplan wordt concreet hoe dat gebeurt. Dat is dan ook het moment dat de bedrijven actief benaderd worden. In de gebiedsvisie fase is het contact met bedrijven via ONS verlopen.
2. **De belangenvertegenwoordigers** hebben allemaal in het 1e kwartaal van 2020 in individuele gesprekken input kunnen leveren voor de gebiedsvisie, die zo goed mogelijk is verwerkt. ONS is tijdens een ledenvergadering in juli bijgepraat over de plannen voor Sortie 16. Hun reactie is overwegend positief. Een uitgebreid verslag is als bijlage aan dit memo toegevoegd.
3. **Inwoners van Zeist en Soest** en andere geïnteresseerden konden van 22 juni t/m 17 juli 2020 kennis nemen van en reageren op de concept gebiedsvisie via de interactieve website www.omzeist.nl. Via de social media kanalen van de gemeenten Zeist en Soest en de provincie Utrecht en via berichtgeving in de lokale kranten (Nieuwsbode en Soester Courant) is deze participatieperiode aangekondigd. Er zijn in totaal 14 reacties ontvangen. Er zijn in totaal 14 reacties ontvangen. Deze zijn aan dit memo toegevoegd als bijlage.

Hoofdpijnen opbrengst participatie

Bewoners van Beukbergen maken zich zorgen over een inbreuk in hun leefstijl. De nieuwe burelen zouden ervoor kunnen zorgen dat ze worden beperkt in hun vrijheid. De meest gehoorde reacties:

- Bewoners zijn bang voor het verlies aan privacy en voor de aantasting van de specifieke leefstijl op het woonwagencentrum .
- Met name de bewoners aan de bosrand voelen zich onprettig bij het idee dat er zicht komt op hun tuinen.
- Het terrein van Beukbergen is toegankelijk met slechts één toegangsweg. Bewoners willen dat graag zo houden met het oog op spelende kinderen en hun 'open deuren cultuur'.

Door de bewoners van Beukbergen is gepleit voor een afscheiding die zowel het geluid als het zicht tussen de twee woonwijken afschermt. Bij de verdere ontwikkeling van Sortie 16 zal zo goed mogelijk gehoor worden gegeven aan deze zorgen en wensen. In de verdere uitwerking van de plannen (inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan) onderzoeken we samen met de bewoners van Beukbergen hoe de afscheiding tussen Beukbergen en Sortie 16 zo kan worden vormgegeven dat er zo min mogelijk kans is op geluidsoverlast en inkijk. Ook wordt nagegaan of een eventuele calamiteitenroute zo vormgegeven dat er geen directe toegang tot Beukbergen is. Daarnaast wordt onderzocht of/hoe de afstand tussen de nieuwe appartementen en de woningen op Beukbergen vergroot kan worden.

De hoofdlijn van de reacties op website:

- Behoud de flora & fauna op het terrein door niet te bouwen en het productiebos te 'vernatuurlijken'. Kortom; liever helemaal geen woningbouw. Kies dan liever voor transformatie van het nabijgelegen bedrijventerrein Soesterberg-Noord.

Bewonersavonden Beukbergen



1. Informatie over het proces

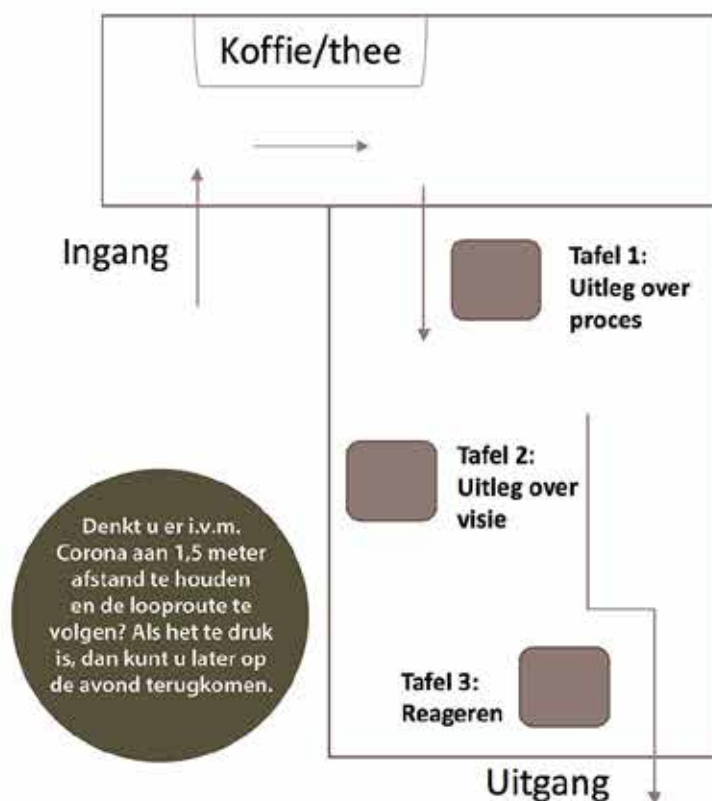


Welkom!

De woningnood is groot in Nederland. Daarom moeten we de komende 10 jaar 100.000 woningen bouwen in de provincie Utrecht. Sortie 16 is één van de locaties waar we dat doen. Er komen 150 tot 200 dure, middeldure en goedkope woningen. Het duurt nog zeker 2 jaar voordat er gebouwd kan worden. We zijn nu nog met de plannen bezig en horen graag wat u daarvan vindt.

Na vanavond:

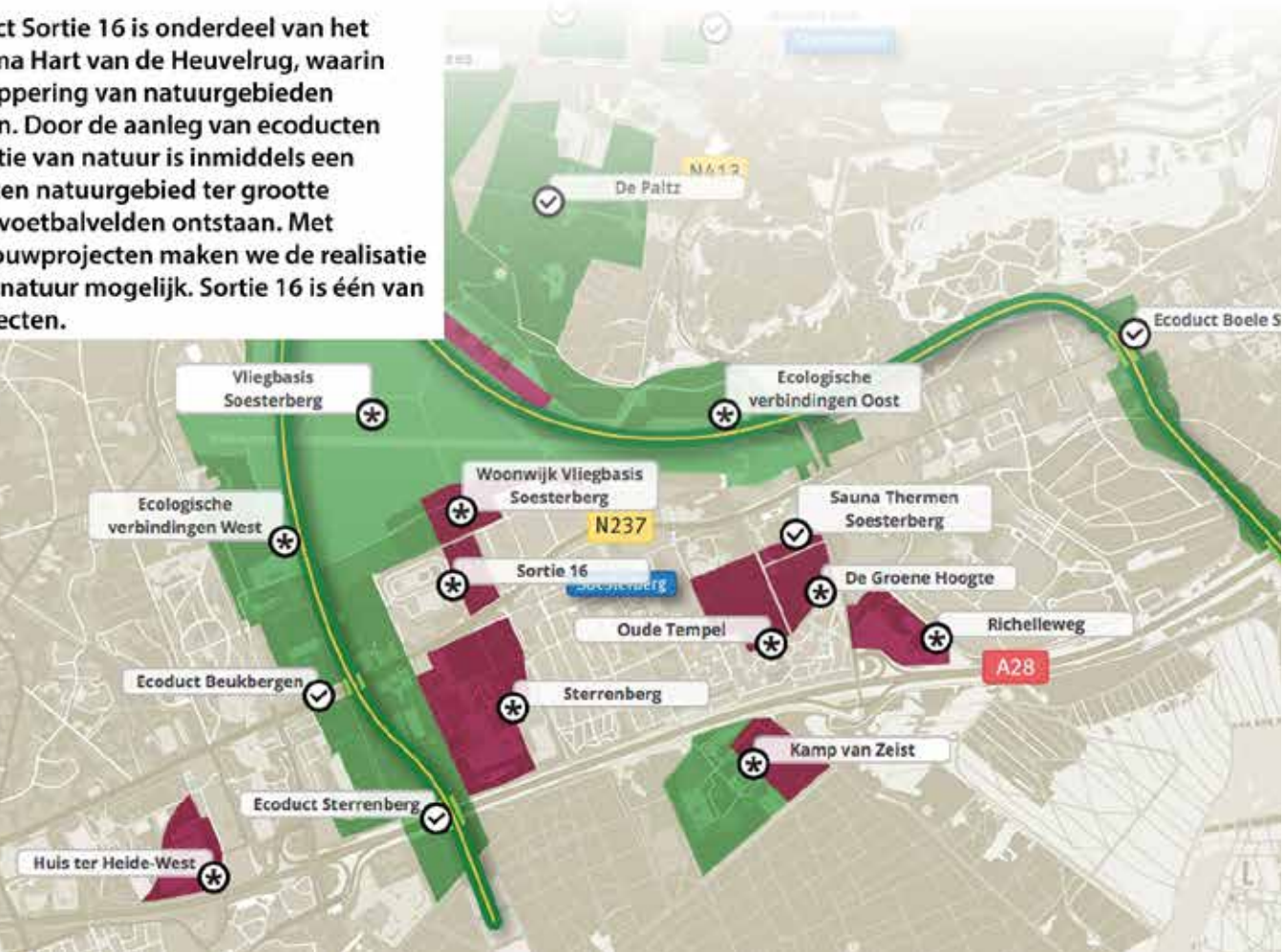
- Bent u geïnformeerd over de plannen voor Sortie 16
- Weet u hoe we er voor willen zorgen dat Beukbergen zo min mogelijk van de nieuwe woonwijk merkt
- Heeft u uw wensen, zorgen en ideeën aan ons meegegeven, zodat we de plannen daarmee kunnen verbeteren
- Weet u wanneer u formeel kunt reageren op de plannen (zienswijzen, bezwaar, in beroep)



Hart van de Heuvelrug



Het project Sortie 16 is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug, waarin we versnippering van natuurgebieden tegengaan. Door de aanleg van ecoducten en realisatie van natuur is inmiddels een aangesloten natuurgebied ter grootte van 1000 voetbalvelden ontstaan. Met woningbouwprojecten maken we de realisatie van meer natuur mogelijk. Sortie 16 is één van deze projecten.



Inspraak en planning

We staan nog aan het begin van de ontwikkeling van Sortie 16. We zijn bezig met het maken van plannen. Er moeten nog veel stappen gezet worden voordat er gestart kan worden met bouwen. Op verschillende momenten in dit proces kunt u reageren op de plannen en bezwaar maken. In dit schema geven we aan wanneer en hoe dat kan. Deze planning kan wijzigen.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden, starten we met de voorbereidingen van de bouwwerkzaamheden. We starten waarschijnlijk niet eerder dan begin 2023 met bouwen.

	Wanneer	Wat	Hoe
1	t/m 17 juli	Bewonersparticipatie concept gebiedsvisie Sortie 16	<ul style="list-style-type: none">• Informatieavonden Beukbergen• www.omzeist.nl/sortie16
2	December	Gemeenteraad Zeist besluit over definitieve gebiedsvisie	U kunt inspreken tijdens de raadsvergadering, voordat de raad besluit
3	Begin 2021	Voorontwerp bestemmingsplan 6 wkn ter inzage	Formeel reageren. Hoe precies leest u in de aankondiging die tzt wordt gepubliceerd
4	Voorjaar 2021	Ontwerp bestemmingsplan 6 wkn ter inzage	Formeel reageren (zienswijze). Hoe precies leest u in de aankondiging die tzt wordt gepubliceerd
5	Tweede helft 2021	Gemeenteraad Zeist besluit over definitief bestemmingsplan	U kunt inspreken tijdens de raadsvergadering, voordat de raad besluit
6	Najaar 2021	Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	In beroep bij de rechter als u een zienswijze had ingediend bij stap 4. Hoe precies leest u tzt in de publicatie.
7	Najaar	Bestemmingsplan treedt (gewijzigd) in werking of niet	

2. Gebiedsvisie Sortie16



Gebiedsvisie Sortie 16

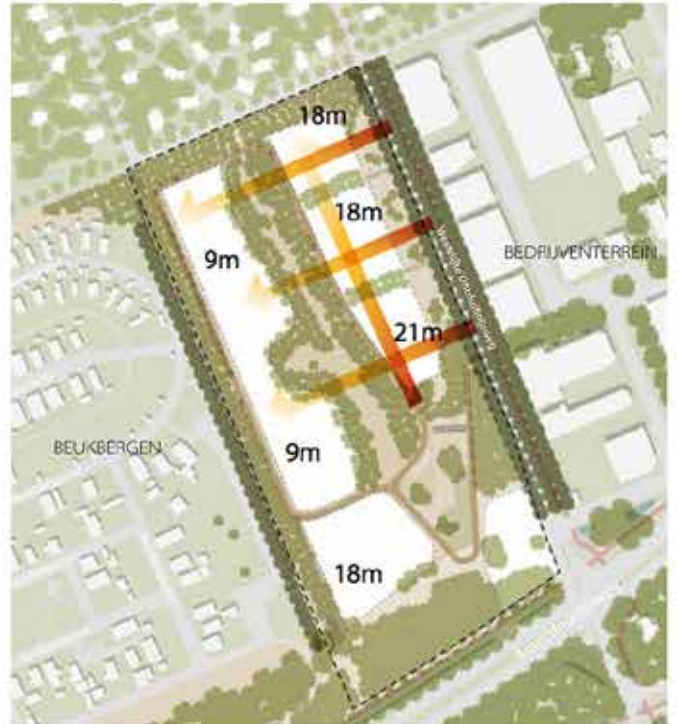
Natuur

Bestaande bosranden laten staan met daartussen bouwvelden.



Aansluiten op de omgeving

Hoger bouwen aan de Westelijke ontsluitingsweg en de Amersfoortseweg, lager aan de kant van Beukbergen



Verkeer



Gemengd woningbouwprogramma

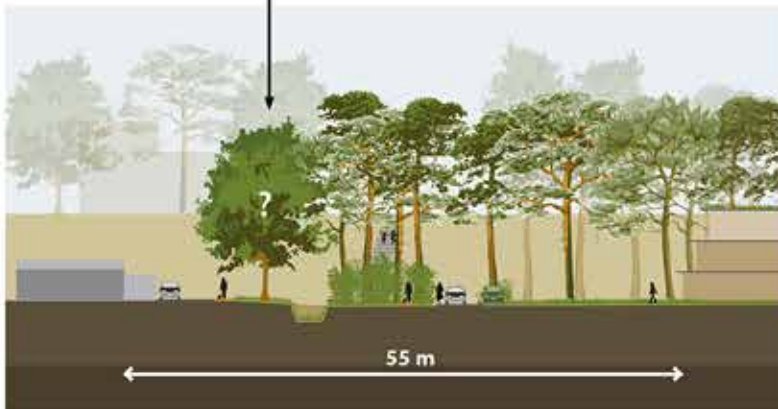
Duur, middelduur en sociaal gemengd door het hele gebied



Zo ziet de rand eruit



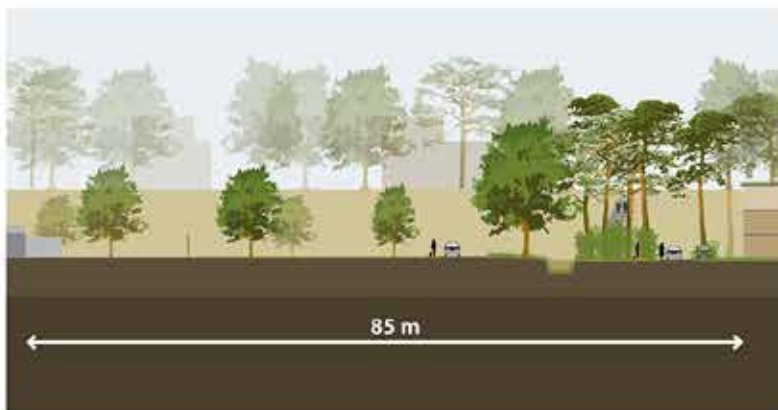
Nieuwe bomenrij?



Doorsnede Beukbergenhof



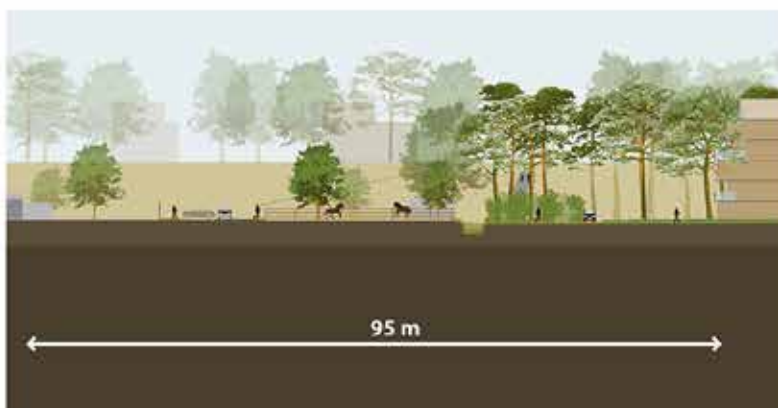
Zicht vanaf Beukbergenhof



Doorsnede van het veldje



Zicht vanaf het veldje



Doorsnede van de paardenbak



Zicht vanaf de paardenbak

Twee gemeenschappen naast elkaar

Beukbergen

Hechte gemeenschap met een lange geschiedenis



Sortie 16

De bestaande bosrand blijft en wordt dikker



Sortie 16

170 nieuwe woningen, van goedkoop tot duur en van laagbouw tot appartement



Doorsnede van het gebied



Beuk-
bergen

Bosrand
Sortie 16

Laagbouw

Natuurlijk
hart

Hoogbouw

Westelijke
Ontsluitingsweg

3. Luisteren naar bewoners





Doelstellingen

Bewoners van Beukbergen maken zich zorgen over een inbreuk in hun leefstijl. De nieuwe burens zouden ervoor kunnen zorgen dat ze worden beperkt in hun vrijheid.



Geluid

Bewoners zijn bang dat de nieuwe burens overlast gaan ondervinden van hun muziek en feestjes waardoor zij hiermee moeten stoppen.



Zicht

Met name de bewoners aan de bosrand voelen zich onprettig bij het idee dat er zicht komt op hun tuinen.



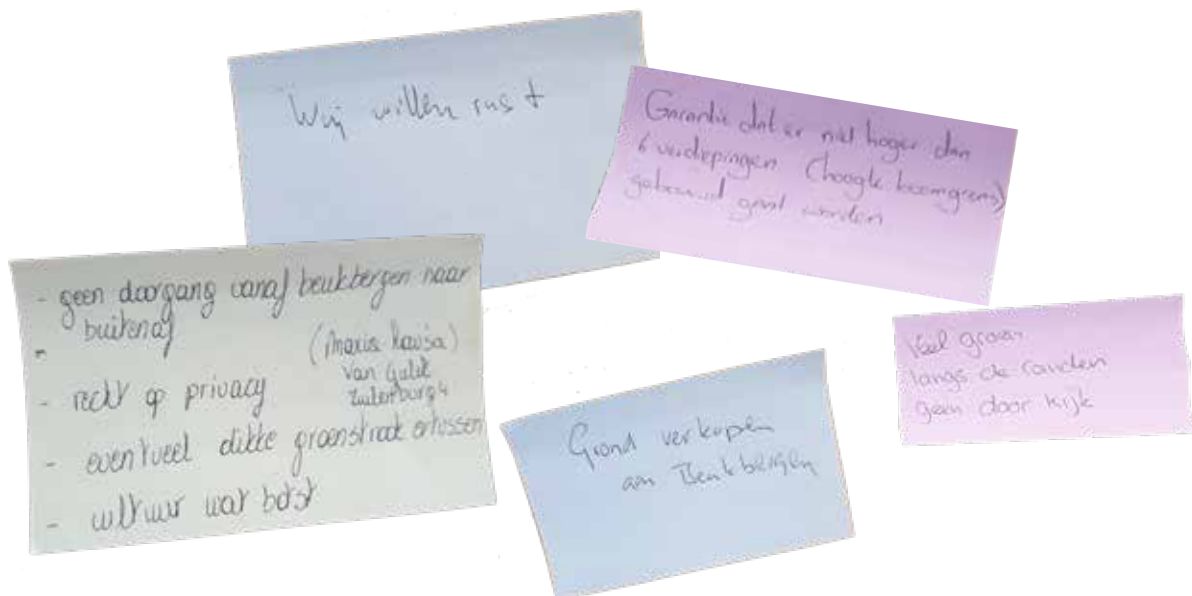
Doorgang

Het terrein van Beukbergen is toegankelijk met slechts één toegangsweg. Bewoners willen dat graag zo houden met het oog op spelende kinderen en hun open deuren cultuur.

4. Het vastleggen van wensen, zorgen en ideeën



Wensen



- Een bewoner zou graag een kavel kopen op sortie 16; voor zijn/haar vader. Is er een mogelijkheid om je hiervoor in te schrijven t.z.t.? Het liefst wordt dit gedaan zonder tussenkomst van een ontwikkelaar.
- Wij willen de grond kopen en Beukbergen uitbreiden.
- Apart beleid/'privileges' voor Beukbergen; bv geluidsoverlast, geen handhaving etc. Mensen weten waar ze naast gaan wonen....
- Calamiteiten route via de kopse kant van Sortie 16. Géén directe link met Beukbergen
- Liever geen woningen of anders geluidshoge muur. Afsluiten.
- Wij willen absoluut geen zich op de nieuwe woonwijk!
- Voldoende groen behouden
- Geen woningen; moet groen blijven en meer natuur
- Supermarkt
- Bedrijventerrein transformeren naar woningen
- Bos moet blijven
- Wij vinden dat er een bos tussen moet blijven
- Grond verkopen aan Beukbergen
- Bebouwing zo ver mogelijk van Beukbergen
- Geen calamiteitenroute vanuit nieuwe woonwijk
- Geen fietspas/fietsers vanuit nieuwe woonwijk in Beukbergen
- Wij willen rust
- Veel groen langs de randen, geen doorkijk
- Een zo hoog mogelijke geluidswal
- Inschrijving niet per gemeente, maar op 'afstand tot centrum Soesterberg'. Zowel sociale huur, huur en koopwoningen.
- Geluidswal; veel groen wat niet uitvalt
- Dus geen looppad, geen fietspad, geen auto's. Gewoon écht geen doorgang!
- Geen doorgang vanaf Beukbergen naar buitenaf
- Recht op privacy
- Eventueel dikke groenstrook ertussen
- Cultuur wat botst
- Grote en hoge geluidswal
- Geen doorgang
- Hoogbouw zo ver mogelijk van Beukbergen grens

Zorgen



- Onze kinderen zijn hier nu veilig; iedereen zorgt hier voor elkaar
- Wonen in het bos?
- Angst dat de rust van ons wordt afgepakt
- Een breder pad en bredere ingang voor de ambulance en brandweer
- Garantie dat er niet hoger dan 6 verdiepingen (hoogte boomgrens) gebouwd gaat worden.
- Botsen van 2 culturen
- Er is een zorg dat de belofte van de 14 meter brede bosstrook, dat die wordt gebroken. Het kan nu wel beloofd worden maar bestuurders besluiten toch anders.
- Contrast in leefstijlen natuurype vs woonwagentyper.
- Aantasting cultuur/conflict feest/buuroverlast wat we nu niet kennen op beukbergen
- Is er nagedacht over brandveiligheid? Flats naast een woonwijk waar alle woningen van hout zijn gemaakt? Daarnaast in geval van brand krijgt flat natuurlijk prioriteit... en wij?
- Geluidsoverlast van ons naar de nieuwe burens
- Bang dat er problemen komen wegens geluidsoverlast en inbreuk op onze cultuur
- Het gebied moet bos blijven
- Weer een stukje nostalgie weg van ons mooie Beukbergen, erg jammer!
- Culturen gaan botsen
- Cultuur botsen, overlast over en weer
- Als wij weg moeten is er voor ons geen plek, maar nu moeten wij het wel accepteren. En zoek je de problemen weer op. Beschermend over onze kinderen, ze kunnen nu nog veilig door de wijk.
- Vreemde op het terrein!
- Liever geen huizen; botsen van culturen
- Wielrenners komen heel hard aanrijden en komen op ons terrein. Er loopt een fiets route langs/over Beukbergen (google maps o.i.d.).
- Na bosrand nog meer ruimte tot de woningen
- Vanaf waar wordt 18m gemeten?

Ideeën



- Er is een tekort aan woonwagens; bouw die hier!
- Tussen Beukbergen en sortie 16 geen muur maar een hek o.i.d. Als het maar lekker groen is!
- I.p.v. een muur, zoals in Sterrenberg; een geluidswal met opgestapelde bloembakken.
- Kan er een 'voorkeurs' lijst komen voor mensen uit Beukbergen
- Betrek Sortie 16 bij Beukbergen, voor woningen voor kinderen van Beukbergers. Deze mensen staan al jaren op een wachtlijst (te weinig plek in beukbergen).
- Grote wal/muur die is beplant tegen inkijk en tegen geluidsoverlast.
- Betrek ontwikkelaars/ bouwers uit Beukbergen bij realisatie.
- Maak het appartementencomplex bij Beukbergen lager, en zet een extra laag op de appartementen aan de 'bedrijven' kant.
- Zo laag mogelijk bouwen. Misschien in de lus van de weg nog een appartementengebouw extra neerzetten, zodat de andere gebouwen lager kunnen.
- Ontwikkel de vliegbasis, bouw de woningen daar, niet hier

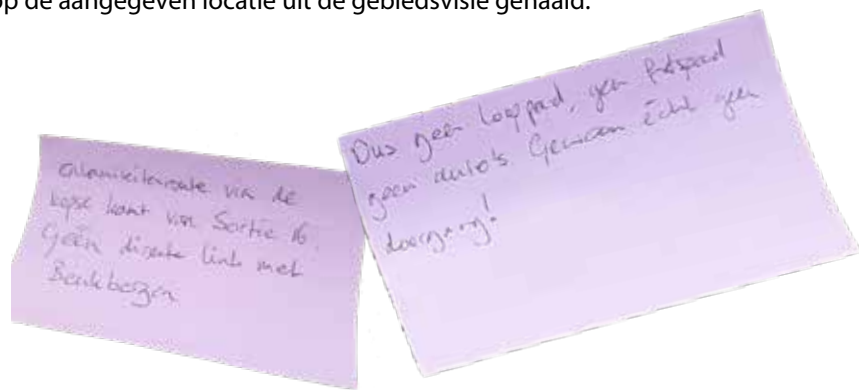
5. Eerste aanpassingen n.a.v. bewoners-avonden



Calamiteitenroute



Naar aanleiding van de wens van bewoners om geen doorgang naar het terrein te realiseren, is de calamiteitenroute op de aangegeven locatie uit de gebiedsvisie gehaald.

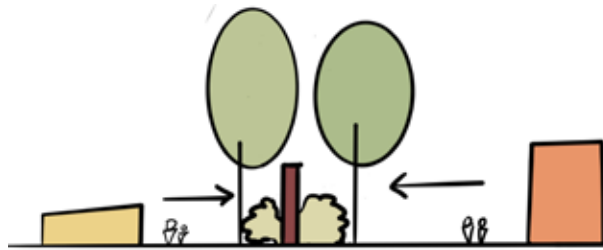


Middelen

De afscheiding tussen Beukbergen en Sortie 16 is onderwerp van onderzoek. Dit wordt verder door-
dacht en uitgewerkt tijdens de schetsontwerp inrichtingsplan (SOIP) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP). In
onderstaande schetsen een aanzet tot onderzoek naar aanleiding van de door de bewoners aangegeven
doelstellingen.



Muur



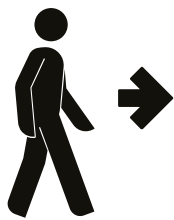
Muur van geluidswere-
rend materiaal met
begroeiing



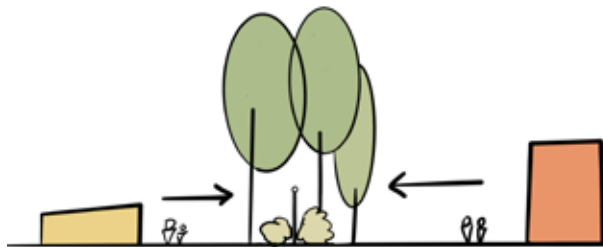
Bos



Dichte begroeiing,
bladhoudend groen
in de winter



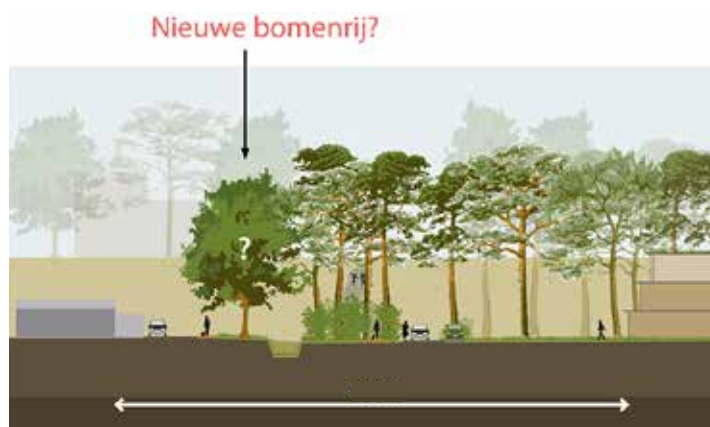
Hek



Doorgangblokkerend
hek met open karakter

Bomenrij

Naar aanleiding van de wens
van bewoners om de grens te
vergroenen en inijk richting
de woningen te beperken,
is de suggestie voor een
nieuwe bomenrij aan de
gebiedsvisie toegevoegd.



We willen absoluut geen
zicht op de nieuwe woonwijk!
Volledige groen behouden.

Veel groen
langs de randen
geen door kijk

Gave geen muur
maar hek oid →
als het maar kleine
groen is

- De oproep om echt /eerst /vooral betaalbare woningen te realiseren.

Reactie ONS gebiedsvisie Sortie 16

Op 8 juli 2020 is over de planontwikkeling van Sortie 16 een presentatie verzorgd op de jaarvergadering van het Ondernemers Netwerk Soesterberg (ONS).

Er was een groot aantal ondernemers uit Soesterberg aanwezig. In de bespreking is ingegaan op de plannen voor Sortie 16, maar is ook de bredere context van het Programma Hart van de Heuvelrug toegelicht.

In de bespreking kwamen de volgende punten naar voren:

- In het algemeen is er een positieve houding over het toevoegen van woningen ook in relatie tot de andere ontwikkelingen in Soesterberg
- Aandacht werd gevraagd voor (het tempo) van de herontwikkeling van het bedrijventerrein Soesterberg Noord
- De manier waarop wordt omgegaan met de geluidsproblematiek vanuit het bedrijventerrein in relatie tot de nieuwe woonwijk.
- De verkeerssituatie, ontsluitingsmogelijkheden voor auto, fiets, voetgangers

In aansluiting op de ledenvergadering is door het Ondernemersnetwerk de volgende reactie geplaatst op de website Omzeist.nl:

‘De toevoeging van de woningbouw op deze locatie is een welkome aanvulling op de groei van het inwoneraantal in Soesterberg, met positieve gevolgen voor het Winkelhart van Soesterberg en het draagvlak voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Soesterberg. Doordat deze woningbouw geen invloed (meer) heeft op de naastgelegen bedrijven gezien hun milieucategorie en het feit dat een goede ontsluiting van deze wijk gewaarborgd is, kunnen wij niet anders als enthousiast zijn op deze ontwikkeling. De groen inpassing vormt een goede overgang naar de later te realiseren Woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Wel vragen wij aandacht voor het realiseren van optimale verbindingen per fiets en voor voetgangers met de kern van het Dorp Soesterberg. Tenslotte pleiten wij er voor dat zo mogelijk een deel van de opbrengsten van dit plangebied wordt benut voor het verbeteren van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Soesterberg.’

Reacties projectpagina Sortie 16 (omzeist.nl)

Evert ten Kate, voorzitter Ondernemers Netwerk Soest 15-07-20 om 16:35

Als Ondernemers Netwerk Soesterberg willen wij graag onze reactie geven op de gepresenteerde plannen voor Sortie 16:

De toevoeging van de woningbouw op deze locatie is een welkome aanvulling op de groei van het inwoneraantal in Soesterberg, met positieve gevolgen voor het Winkelhart van Soesterberg en het draagvlak voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Soesterberg. Doordat deze woningbouw geen invloed (meer) heeft op de naastgelegen bedrijven gezien hun milieucategorie en het feit dat een goede ontsluiting van deze wijk gewaarborgd is, kunnen wij niet anders als enthousiast zijn op deze ontwikkeling. De groen inpassing vormt een goede overgang naar de later te realiseren Woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Wel vragen wij aandacht voor het realiseren van optimale verbindingen per fiets en voor voetgangers met de kern van het Dorp Soesterberg. Tenslotte pleiten wij er voor dat zo mogelijk een deel van de opbrengsten van dit plangebied wordt benut voor het verbeteren van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in Soesterberg.

Al met al kijken wij nu al uit naar de daadwerkelijk realisatie van Sortie 16!

House 26-06-20 om 12:19

Ik wil helemaal geen woningen erbij !!

J. Voncken 24-06-20 om 18:52

In het ontwerp is rekening gehouden met het behoud van groen, maar al met al zal er toch groen ver-

dwijnen. Ook zal door de aanleg van de wijk de fauna verstoord worden en is het nog maar de vraag of, bij de uiteindelijke oplevering van het gebied, de nu aanwezige fauna nog aanwezig zal zijn. Voor een echt duurzame ontwikkeling dient men mijns inziens dit gebied groen te laten, wellicht door het oude productiebos enigszins aan te passen en om te vormen naar een natuurlijker bos. Qua verduurzaming is er veel meer te bereiken door eerst het bedrijventerrein aan te pakken. Als de oude, achterstallige, deels leegstaande, en energie-inefficiënte gebouwen die daar staan worden ontmanteld en daarvoor in de plaats energie-neutrale woningen worden gebouwd en natuur wordt toegevoegd, heeft dit een veel groter effect op de verduurzaming van het grotere plangebied Zeist/Soesterberg/Vliegbasis. Bijkomend voordeel daarvan is dat de bedrijven die nu nog binnen het bedrijventerrein gevestigd zijn mogelijk ook genegen zijn en gestimuleerd kunnen worden om hun bedrijven te verplaatsen naar (nieuwe) bedrijventerrein in de omgeving waar bedrijfsruimtes gebouwd zijn en worden die vele malen energie-efficiënter zijn. Daarmee worden ook direct ontwikkelaars, aannemers, toeleveranciers geholpen, hetgeen weer een positieve bijdrage levert voor de economie en werkgelegenheid. Kortom, eerst "oude rommel" verduurzamen en dan pas ingrijpen in de nog aanwezige natuur.

J. Voncken

Woonwagenbewoner 06-07-20 om 16:41

Heel erg op tegen op die woningen !!!!! Laat dat kleine stukje natuur lekker staan geen huizen daar !

Judith 01-07-20 om 11:59

Er is met name behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen. Dat betekent kleine woningen of appartementen tegen een zo laag mogelijke prijs. Zorg dat er in die categorieën eerst is voorzien en begin daarna pas aan duurdere woningen.

Louise 30-06-20 om 13:55

Er zijn al zat projecten in Soesterberg met dure woningen. Het midden segment Soesterbergers kan tot 450.000 euro niet betalen. Er is veel behoefte aan 50+ of 60+ woningen, die kleiner (3 slaapkamers) zijn en/of gelijkvloers met een tuin. Zo kunnen mensen doorstromen van een groot huis, naar een kleiner huis met tuin.

Gerrits 30-06-20 om 5:39

Ik ben absoluut tegen deze ontwikkelingen!!! Ik woon bovenaan Beukbergen op de Beukbergenlaan en op dat stuk zit het stukje natuur waar er altijd door ons gewandeld word! Verder is er niks om te kunnen wandelen en tot rust te komen dus ik ben hier heeeeeeel fel op tegen!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! Niemand van ons zit erop te wachten dat alles word vol gebouwd! Er is genoeg ruimte om Soesterberg heen om dit ergens anders te realiseren. En ook gaat dit zeer zeker grote problemen opleveren wanneer daar mensen komen te wonen die niet afkomstig zijn van een woonwagenkamp. En wij willen absoluut niet dat stuk natuur kwijt! Weer alles vol bouwen! Houdt het dan nooit op!

Hans 25-06-20 om 22:47

In de proefverkaveling is te zien dat ongeveer twee-derde van het te bebouwen oppervlak ingenomen gaat worden door dure woningen. Als in de aangrenzende wijk Vliegbasis Soesterberg al 230-240 uitsluitend (zeer) dure woningen komen, waarom dan deze locatie niet geheel benutten voor betaalbare woningen (goedkoop/middenduur)? In Zeist zijn in de afgelopen 10 jaar slechts mondjesmaat betaalbare koopappartementen gebouwd, terwijl daar enorme vraag naar is.

J. Voncken 24-06-20 om 18:59

Zeker gedurende de huidige situatie vanwege Covid-19 waarin mensen veel meer thuis hebben gewerkt is gebleken dat mensen behoefte hebben aan buitenruimte bij hun woning. Appartement hebben deze ruimte niet of nauwelijks, dus waar mogelijk is het veel beter om wat kleinere (huur)woningen te bouwen met een tuin dan appartementen met een balkon. In combinatie met goede richtlijnen/afspraken met eigenaren en ontwikkelaars kunnen ook meer

energie-efficiënte woningen gebouwd worden. Het dakoppervlak van (kleine) woningen kan meer zonnecollectoren en PV-panelen dragen dat het dak van een appartementencomplex.

Mg 30-06-20 om 5:48

Het moet nou eens ophouden met het weg halen van de natuur en alles in onze omgeving te vernietigen!!! Zijn jullie gek geworden!!! Nog even en dan hebben we helemaal geen zuurstof meer! Alle dieren weg! Weet niet wie dit heeft bedacht, maar weet wel dat diegene dus totaal geen respect of enige vorm van gevoel heeft voor de flora en fauna in onze omgeving en ook niet voor de mensen die hier woonachtig zijn. WIJ WILLEN DIT NIET!!!!!!!!!!!!!!

House 26-06-20 om 12:17

Ik wil helemaal geen woningen in dat gebied!!

J. Doe 26-06-20 om 12:07

Is het nu een keer klaar?

Soesterberg is de laatste jaren al helemaal volgebouwd door grote stukken bos te kappen. De versnippering van natuurgebieden wordt zo inderdaad tegengegaan door simpelweg de laatste 'snipper' weg te kappen. Jullie zijn zeer hypocriet bezig (maar dat wisten jullie waarschijnlijk al). Er is in Soesterberg steeds meer weerstand tegen dit soort plannen. Kijk maar naar de Oude Tempellaan. Grote kans dat ook dit project weerstand en vertragingen op gaat leveren.

J. Voncken 24-06-20 om 18:54

De beste manier om aan de leefbehoeften van de dieren tegemoet te komen is door de omgeving zo min mogelijk te veranderen, maar deze duurzaam te beheren. Door te bouwen en wegen aan te leggen wordt hun omgeving verstoord en zullen de dieren mogelijk verplaatsen of niet overleven.

H.C. Wiggers 24-06-20 om 16:05

Er worden nu heel veel woningen gebouwd in Soesterberg en omgeving. Soesterberg gaat doorgroeien naar 10.000 inwoners en de Gemeente Zeist gaat weer tegen Soesterberg aanbouwen. Heel veel groen is reeds verdwenen of gaat verdwijnen. Als er toch gebouwd moet worden is volgens mij een aantal winkels zeer welkom. Nu wordt er heel veel met de auto gereisd naar Zeist, Soest en Amersfoort. Aangezien er geen groen meer is zal in de regio geen stikstof meer worden omgezet in zuurstof wat inhoud dat ook hier de luchtvervuiling toeslaat. Naar mijn idee is dit niet de intentie van goed beleid.

met vriendelijke groet

H.C. Wiggers

Soesterberg

