



hart^{van de}
heuvelrug

Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg



Inhoud

	Voorwoord	5
1.	Van concept naar definitief plan	7
2.	Verschillen met het conceptplan	9
3.	Kansen voor de vliegbasis	15
4.	Het plan	19
5.	Natuur binnen en buiten de basis	25
6.	Het Museumkwartier	33
7.	Recreatie per fiets, auto of trein	41
8.	Bijzondere markeringspunten	49
9.	Woningbouw op de basis	53
10.	Een duurzame herontwikkeling	57
11.	De uitvoering: de tijd als bouwsteen	59
12.	Ecologische saldobenadering	61
13.	Programma en financiën	65
14.	Promotie vliegbasis	68
15.	Slotpleidooi	69



Voorwoord

Provincie Utrecht, Soest en Zeist werken sinds drie jaar samen aan de herinrichting van vliegbasis Soesterberg. Een gebied vol bijzondere natuur en cultuurhistorische elementen, midden in de ecologische hoofdstructuur, maar tot nu toe 'op slot' vanwege het militaire gebruik.

Drie jaar geleden wisten we dat we een bijzonder proces startten. Waar in druk bevolkt Nederland ligt zo'n kans om een gebied van bijna 1.000 voetbalvelden opnieuw in te richten? Het voelde alsof een bijzonder schilderij op de markt kwam, dat maar één keer te koop is. Het doel dat we voor ogen hadden was helder: een natuurgebied met bijzondere natuurwaarden en landschapselementen én volop recreatiemogelijkheden. In het verlengde van de doelen van het programma Hart van de Heuvelrug wilden we de natuur op de vliegbasis versterken en hier ecologische verbindingen aanleggen. Daarnaast zochten we naar opbrengstmogelijkheden om de natuurontwikkeling te bekostigen.

Behalve een gezamenlijke horizon, hebben we namens onze achterbannen ieder ook accenten in het plan aangebracht. Zo omarmde het *gemeentebestuur van Zeist* volledig het plan van het Urban Land Institute om van de vliegbasis een natuurpark te maken met veel recreatieve mogelijkheden. Het panel van dit instituut dat op onze uitnodiging de

basis bezocht, zag voldoende kansen voor rijksbijdragen, waardoor woningbouw op de basis niet nodig zou zijn. Deze woningbouw komt er wel, zij het in zeer beperkte mate en alleen op die plekken waar het de ruimtelijke ontwikkeling versterkt.

Het *gemeentebestuur van Soest* zag in het vrijkomen van de basis een uitgelezen kans om Soesterberg een nieuw gezicht te geven. De woningbouw die op het vliegbasisterrein is gepland, versterkt het masterplan dat momenteel voor Soesterberg wordt opgesteld. De *Provincie Utrecht* maakt zich sterk voor realisering van de ecologische hoofdstructuur. Met de herinrichting van de basis komen de zo gewenste robuuste ecologische verbindingen een stap dichterbij.

Voor *liefhebbers van de militaire luchtvaart-geschiedenis* tenslotte, wordt het hart van het gebied een ware trekpleister. In het hier te realiseren museumkwartier opent het ministerie van Defensie over enkele jaren een nieuw Nationaal Defensiemuseum.

Drie jaar hebben we intensief overlegd, gediscussieerd en voorstellen uitgewerkt met tal van partijen en organisaties. Behalve afstemming en overleg met vele lokale partijen en belanghebbenden, werken we intensief samen met verschillende ministeries. Het Rijk is een belangrijke partner in de ontwikkeling van het museumkwartier,

de aankoop en overdracht van de basis en het realiseren van de ecologische hoofdstructuur in het gebied. Met wederzijds respect werken we op lokaal, regionaal en landelijk niveau samen om de vliegbasis om te vormen tot een toekomstbestendig natuur- en recreatiegebied. Een uitdagend proces waarin we elkaar steeds weer vinden in ons gezamenlijke doel. We wilden u ook een financieel sluitend plan presenteren. Dat is gelukt. Zo is dit Ruimtelijk Plan niet alleen een prachtig, maar ook een realistisch plan geworden.

R.W. Krol,
gedeputeerde Ruimtelijke ontwikkeling provincie Utrecht

T. Middelkoop,
wethouder Ruimtelijke ordening, gemeente Soest

C.M.W. Berkhout,
wethouder Hart van de Heuvelrug, gemeente Zeist

maart 2009



1. Van concept naar definitief plan

Drie uitgangspunten

Van meet af aan stond vast dat het deel van de basis dat in handen komt van de regio in belangrijke mate *natuur* moet worden. Het Hart van de Heuvelrug waar de vliegbasis middenin ligt, is namelijk grotendeels kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur. De herinrichting van de vliegbasis biedt bij uitstek mogelijkheden om de ecologische verbindingen tussen het noorden en het zuiden van de Heuvelrug te herstellen. Met dit herstel wordt het voor dieren en planten weer mogelijk zich over de hele Heuvelrug te verspreiden.

Een randvoorwaarde was dat het definitieve plan *financieel sluitend* is. Het conceptplan kwam immers uit op een tekort. De natuurontwikkeling en de recreatieve voorzieningen moeten worden gefinancierd door de opbrengsten uit bebouwing. Een derde uitgangspunt houdt verband met de ontwikkeling van het *Nationaal Defensiemuseum* op het voormalig vliegbasisterrein door het ministerie van Defensie. Dat plan en het Ruimtelijk Plan zorgen samen voor een prachtig heringericht gebied.

Proces tot nu toe

Het concept Ruimtelijk Plan dat provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest in april 2008 presenteerden, heeft veel steun gekregen. Aan deze steunbetuigingen is een intensief proces van overleg, werkateliers en informatie-bijeenkomsten vooraf gegaan. Naar aanleiding van het conceptplan is een hoorzitting door Provinciale Staten van Utrecht en de gemeenteraden van Zeist en Soest georganiseerd. Op het conceptplan kwamen ruim vijftig reacties binnen. Zo'n twintig belanghebbenden lichtten hun reactie toe tijdens de hoor-zitting. Eenderde van de insprekers gaf aan de natuur meer ruimte te willen geven. Aan de andere kant waren er reacties vanuit het bedrijfsleven: herinrichting van de basis zou het (toeristisch) bedrijfsleven een economische impuls kunnen geven. Alle reacties zijn door de colleges van Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht en B&W van de gemeenten Zeist en Soest behandeld. Ook de vele initiatieven die zijn ingediend zijn net als een aantal inspraakreacties meegenomen in de totstandkoming van het definitieve plan.

Definitief plan

In grote lijn was er tevredenheid over het gepresenteerde conceptplan: een landschap waarin op bepaalde plekken rust heerst om de natuur te beschermen en op andere plekken recreatief bezoek wordt gestimuleerd met culturele en informatieve bezoekpunten. Dit Ruimtelijk Plan borduurt voort op dit parkachtige landschap. In die zin geen grote verrassingen.

Zijn er dan wel verschillen met het conceptplan? Zeker, in dit Ruimtelijk Plan is vooral ingezet op verankering van bepaalde keuzes en verdere detaillering. Zo zijn de mogelijkheden voor de overgangen tussen gebieden voor natuur en recreatie uitgewerkt. Ook is een aantal thema's naar aanleiding van de hoorzitting nader onderzocht. Verder is het definitieve Ruimtelijk Plan afgestemd op de plannen voor het Defensiemuseum en het 'masterplan Soesterberg'. Deze stappen maken het Ruimtelijk Plan tot een afgewogen plan.



2. Verschillen met het conceptplan

Voordat we u het definitieve Ruimtelijk Plan in detail presenteren, geven we hier een opsomming van de belangrijkste aanpassingen ten op-zichte van het conceptplan uit 2008.

Natuur

Bescherming van de bijzondere natuurwaarden is een uitgangspunt bij de herinrichting. Het *schraalgrasland* dat zich in de loop van de tijd op de basis heeft kunnen ontwikkelen, vormt een leefgebied voor bijzondere dier- en plantensoorten. Het behoud van het schraalgrasland betekent dat sommige plekken beschermd moeten worden.



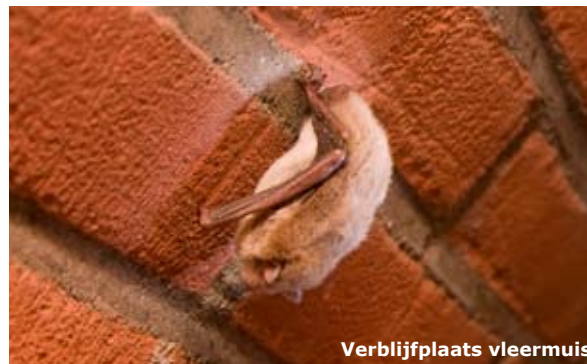
Shelter

Tegelijkertijd willen de regiopartners de basis ook voor recreatief gebruik aantrekkelijk maken, met onder andere *wandel- en fietspaden*. Om het recreatief gebruik niet te laten conflicteren met de ontwikkeling van schraalgrasland zijn afspraken nodig over de mate van toegang tot verschillende plekken op de basis. In dit Ruimtelijk Plan zijn de overgangen tussen rust en drukte, zeg maar de overgangen tussen natuur en recreatie verder uitgewerkt.

Aandachtspunt in de overgang tussen rust en drukte is ook het gebruik van de *shelters*, het voormalige onderkomen van de straaljagers. Enkele van de oostelijk gelegen shelters zouden deel gaan uitmaken van het museumkwartier,

maar dat gaat niet door. Ze liggen namelijk in de te ontwikkelen *westelijke ecologische verbindingszone*.

Slechts enkele shelters krijgen nu een nieuwe functie. Zo wordt tenminste één shelter ingericht als schaapskooi en worden maximaal vier westelijk gelegen shelters geschikt gemaakt voor creatief of cultureel gebruik. Mocht dit gebruik in de toekomst botsen met de natuurfunctie, dan zal het gebruik ervan worden beëindigd. In de overige afgesloten shelters vinden vleermuizen in de toekomst een veilig onderkomen.



Verblijfplaats vleermuis

Wandel- en fietspaden

De wandel- en fietspadenstructuur wordt met de herinrichting van de vliegbasis op zorgvuldige wijze uitgebreid. Nieuw in dit plan is dat fietsers en wandelaars ook gebruik kunnen gaan maken van het *ecoduct over het spoor bij Den Dolder*. Het ecoduct wordt hiervoor verbreed.



Museumkwartier

De voet van de 'Soesterberg'-heuvel vormt over enkele jaren het recreatieve hart van het terrein. Hier starten wandelingen en vindt u straks het Nationaal Defensiemuseum en het informatiecentrum over de Heuvelrug.

De voornaamste aanpassingen:

- De in het conceptplan voorgestelde tunnel tussen het museumkwartier en de shelters is vervallen. De shelters maken immers geen deel meer uit van het museumgebied. Bovendien drukte de tunnel zwaar op de begroting.



- Het balkon van het museumkwartier wordt in plaats van langgerekt compacter uitgevoerd.
- Het Defensiemuseum krijgt de beschikking over één extra bestaande hangar.

De invulling van het *Nationaal Defensiemuseum* op de plankaart is indicatief. Het ministerie van Defensie is nog volop aan de slag met de plannen. Het wil deze verder uitwerken in publiekprivate samenwerking met de markt. De opening is gepland in 2013.



Woningbouw

In het conceptplan was voorzien in de bouw van circa 400 woningen op drie locaties aan de randen van de vliegbasis. De vier vrije kavels aan de Dolderseweg uit het plan blijven gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de bouwlocatie op de hoek van de Amersfoortsestraat en de Van Weerden Poelmanweg (voor zorg-eenheden, kleinschalige bedrijvigheid of reguliere woningbouw).

Wijzigingen zijn:

- Het totaal aantal woningen is gering uitgebreid tot zo'n 440 op 15,5 hectare.
- De beoogde bouwlocatie ten noorden van de firma Tammer vervalt. Dit gebied wordt natuurgebied met mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.
- Hiervoor in de plaats wordt de bouwlocatie grenzend aan Soesterberg-Noord uitgebreid met een extra strook woningen aan de westkant in de richting van Camp New Amsterdam. Deze woningbouw sluit nu aan op het 'Masterplan Soesterberg'.

Dit 'masterplan' van gemeente Soest voorziet in een herontwikkeling van het dorp, gekoppeld aan investeringen die een impuls geven aan Soesterberg. De verbinding tussen het dorp en het nieuwe openbare terrein van de vliegbasis is de belangrijkste opgave in het 'masterplan'. Nu de hekken rond de basis verdwijnen, krijgt Soesterberg de kans om een eigen gezicht aan de basis te vormen.



Huidige hek tussen Soesterberg-Noord en vliegbasis



Referentiebeeld herontwikkeling Soesterberg-Noord (bron: Eerste Opzet Masterplan Soesterberg van Riek Bakker Advies)



Bedrijventerrein Soesterberg-Noord



3. Kansen voor de vliegbasis

Vliegbasis Soesterberg is uniek door de schaal van het gebied, de betekenis en historie van de plek en de ligging in het hart van de Utrechtse Heuvelrug. Uniek zijn ook de kansen die door de herontwikkeling ontstaan voor natuur, recreatie, wonen en werken. Het Ruimtelijk Plan is een integraal herontwikkelingsplan dat de bijzondere aard van dit gebied benadrukt, koestert en een kwaliteitsimpuls geeft.

Ecologisch scharnier

Het vele decennia afsluiten van het terrein maakt de vliegbasis tot een geheim landschap. Binnen de defensiehekken heeft zich door het gevoerde beheer en de relatieve rust een unieke biotoop ontwikkeld.

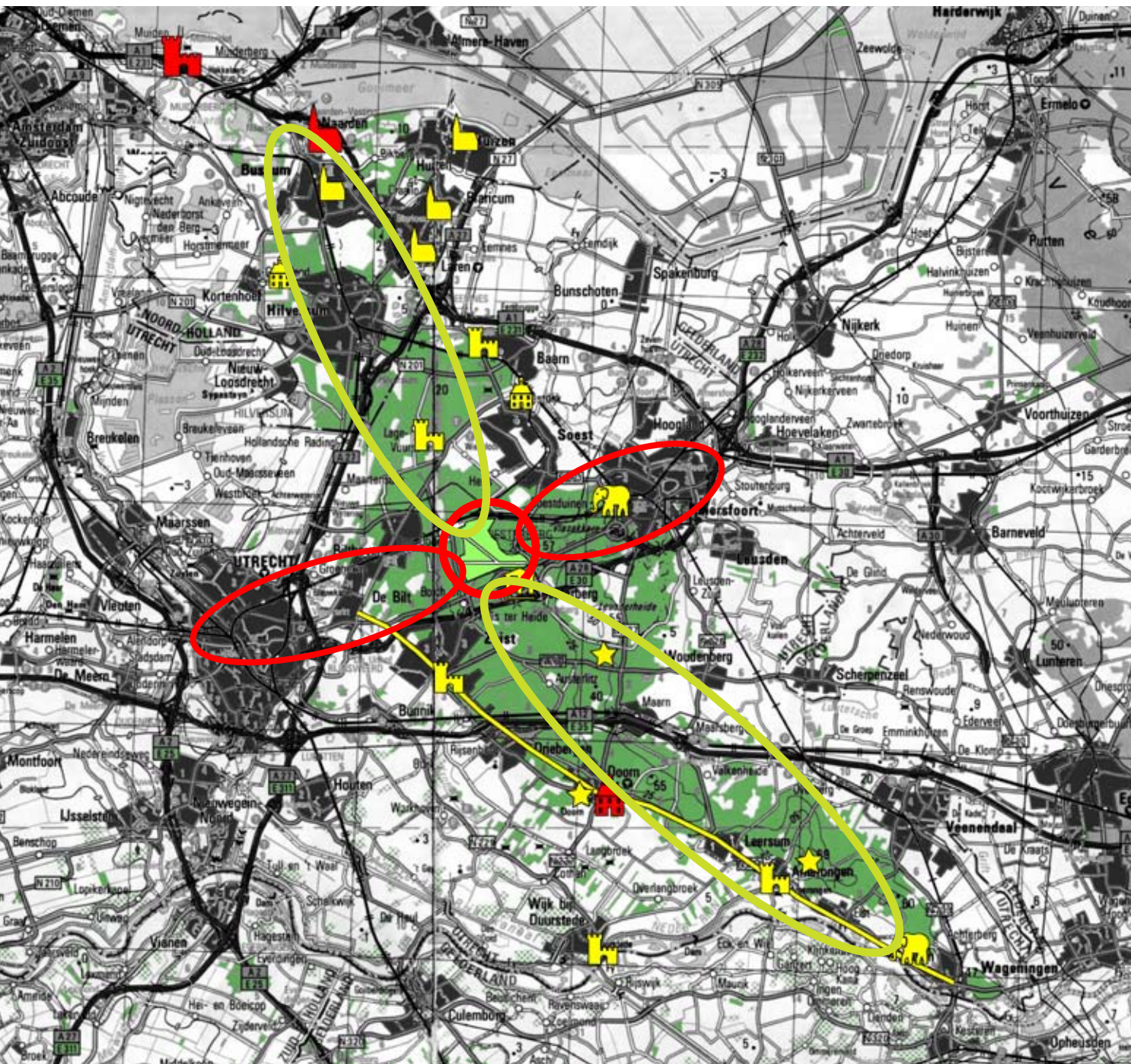
Door haar ligging vormt de vliegbasis een ecologisch scharnier tussen de noordelijke en zuidelijke Heuvelrug. Door de natuur hier te versterken, sluiten het noordelijk en het zuidelijk deel zich weer aan tot één natuurgebied. Dit loopt van het Gooimeer in het noorden tot en met de Grebbeberg in het zuiden.

Recreëren op de Heuvelrug

19e eeuwse welgestelden brachten hun vrije dagen al graag door op de Heuvelrug. Daarvan getuigen nog de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande en 's-Graveland. Ook nu weten veel recreanten de Heuvelrug te vinden voor een verblijf van één of meerdere dagen. Het zuidelijke deel van de Heuvelrug heeft de status van Nationaal Park.

De vestiging van een Nationaal Defensiemuseum op de vliegbasis in Soesterberg zal een grote groep bezoekers naar het centrale deel van de Heuvelrug trekken. Het daarnaast te bouwen informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug kan dit effect versterken.





centrale plek Vliegbasis Soesterberg



kastelen

Kasteel Amerongen
Slot Zeist
Kasteel Drakenstein
Kasteel Groeneveld
Kasteel Duurstede



Landgoederen en paleizen

Paleis Soestdijk
's Graveland



Stichtse Lustwarande



Musea

Militair Luchtvaartmuseum



Dierentuinen

Ouwehand Dierenpark
Dierenpark Amersfoort



Historische steden

Laren
Blaricum
Huizen
Bussum



Overige attracties

Piramide van Austerlitz
Recreatiepark het Rosarium
Amerongse berg



Interessante bezienswaardigheden

Huis Doorn
Muiderslot
Naarden

Militair erfgoed

Soesterberg heeft een rijke luchtvaarthistorie. De open plek van de landingsbanen vormt de cultuurhistorische parel van onze luchtvaartgeschiedenis.

Bijna honderd jaar geleden, in 1911, werden hier op de hei de allereerste pogingen ondernomen om te vliegen. Al voor de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde de vliegheer zich tot een militair vliegveld.

Na de Duitse bezetting heeft de Koninklijke Luchtmacht Soesterberg lange tijd als vliegbasis gebruikt. Vanaf het begin van de vijftiger jaren tot 1995 was de Amerikaanse luchtmacht te gast. Rondom de basis liggen verschillende terreinen met een militaire betekenis, zoals Jessurunkamp, Kamp van Zeist, het Wallaardt Sacré Kamp en het Officierscasino.



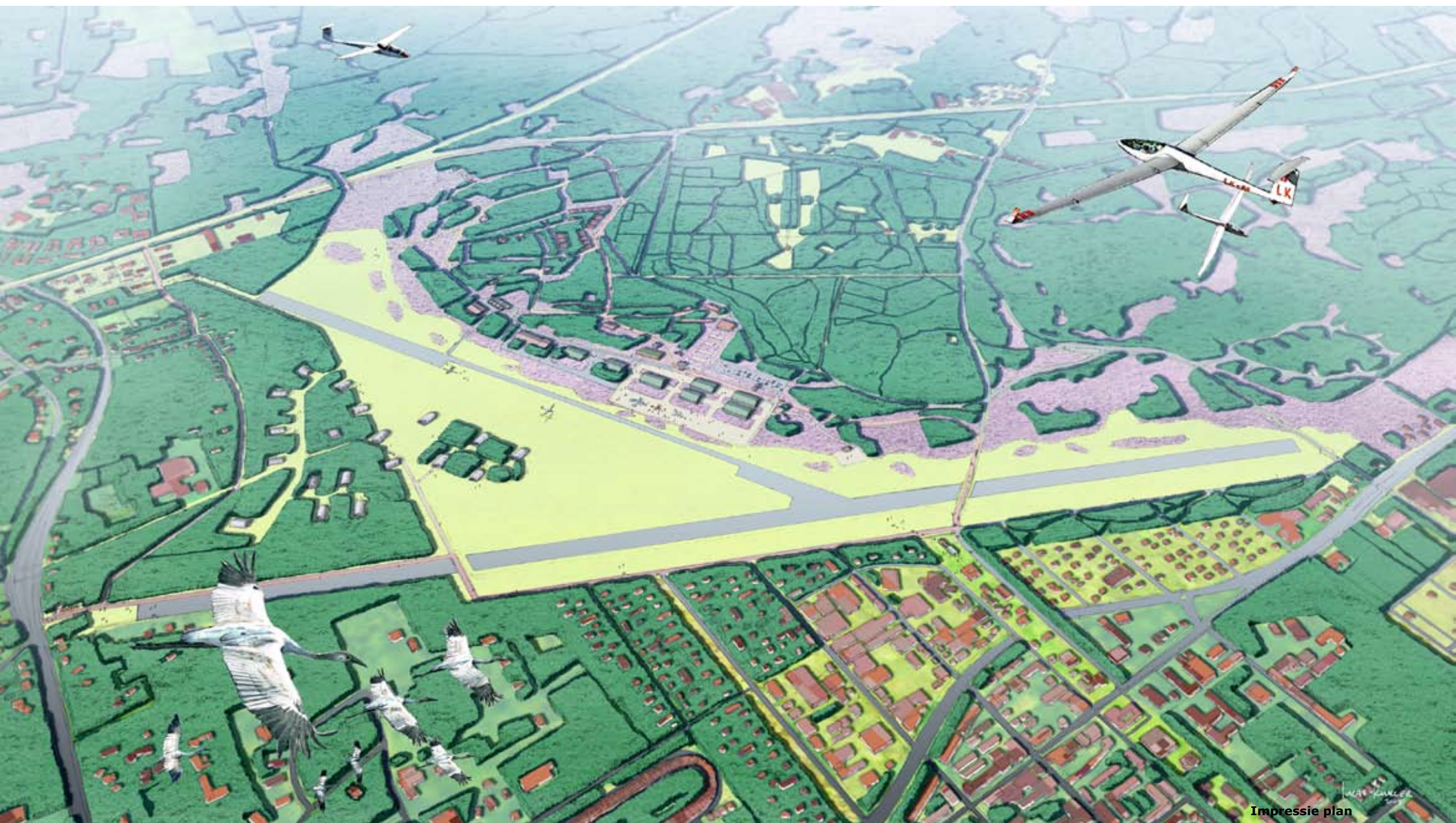
Houten paviljoen



Duitse verkeersleidingsbunker met kantine



Munitiemagazijnen



Impressie plan

4. Het Plan

Hoog inzetten

Op deze bijzondere plek moet zorgvuldig gekozen worden uit alle ontwikkelingsmogelijkheden. De inzet was een plan dat de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied volledig tot zijn recht laat komen. Het moet een brug slaan tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de Heuvelrug en aansluiting zoeken bij de omgeving. Het plan moet de vliegbasis niet alleen in herinnering houden, maar een eigen duurzame identiteit voor de toekomst meegeven. Verder moet de tijd ruimte krijgen om zijn werk te doen.

Terughoudend bouwen

Vanwege onze hoge inzet is grootschalige ontwikkeling of een fiks aantal grote (bouw)kavels niet aan de orde – hoewel het gebied enorme afmetingen heeft. De opbrengst van bebouwing is wel nodig om de natuurontwikkeling te bekostigen. Maar niet tegen elke prijs. De bebouwing moet een meerwaarde hebben voor de omgeving. Zo geeft de nieuwbouw aan de noordrand van Soesterberg het dorp een nieuw gezicht langs het terrein. De toename van het aantal inwoners biedt bovendien economische en sociaal-maatschappelijke perspectieven voor de ontwikkeling van het dorp en de dorpsgemeenschap.

Zorgvuldige routekeuze

Om de natuurwaarden van het gebied te behouden kijken we met dezelfde terughoudendheid naar de mogelijkheden voor recreatie. Door vooraf goed te bedenken waar het gebied niet toegankelijk wordt willen we kwetsbare natuur beschermen. Op andere plaatsen kunnen wandel- en fietspaden en uitkijkpunten deze natuur juist beleefbaar maken.

Historie koesteren

Behalve door zweefvliegtuigen, zal er niet meer gevlogen worden op de basis. Maar dat betekent niet dat alle elementen die ons herinneren aan de bijna 100 jaar luchtvaartgeschiedenis die hier geschreven is, verdwijnen. Het Defensiemuseum geeft hangars en andere luchtvaartvoorzieningen een nieuwe functie. Markante elementen zoals de startbanen, shelters en een kerosineopslag krijgen in mindere of meerdere mate een recreatieve functie.

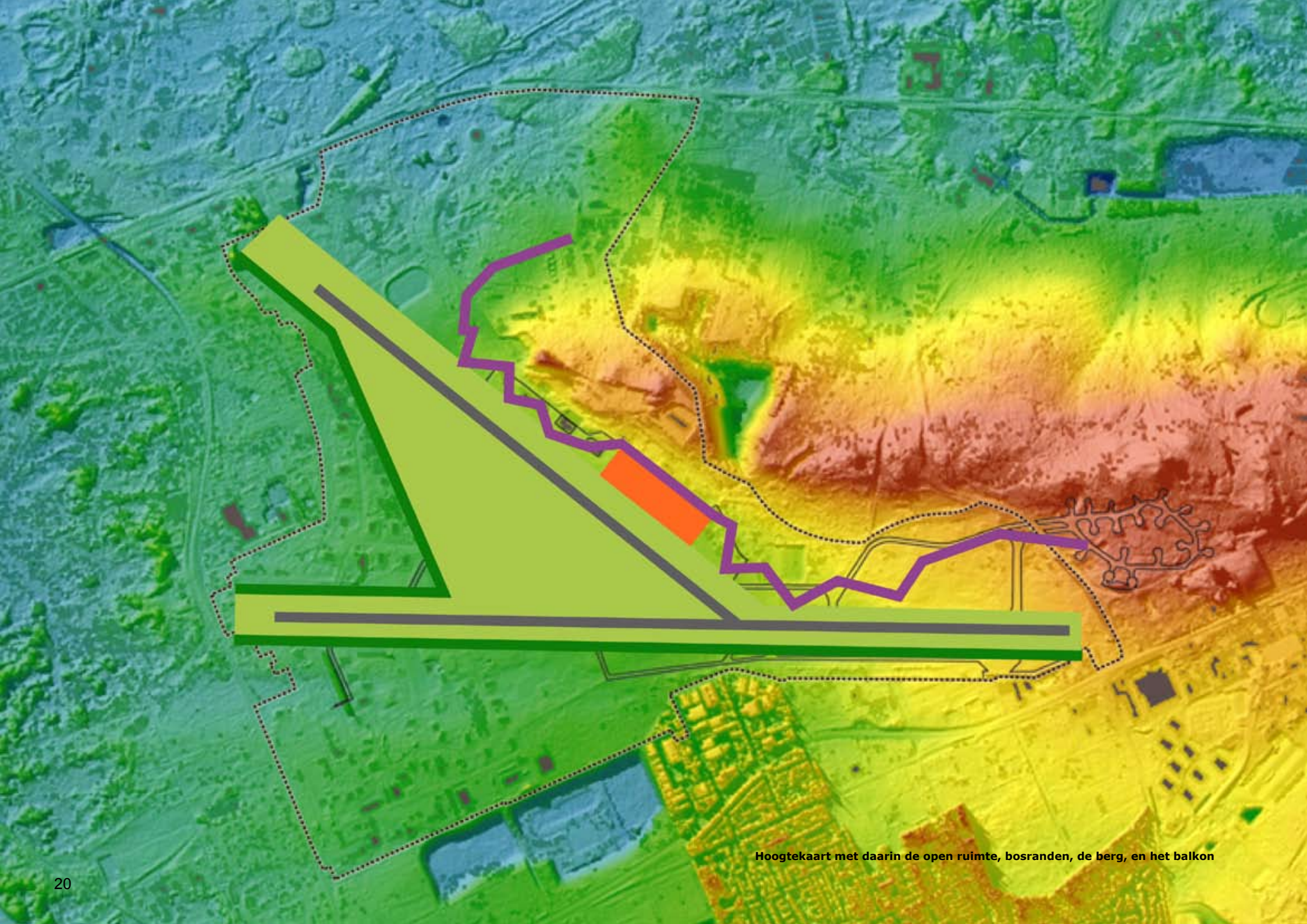
De tijd nemen

De natuur op de basis ontwikkelt zich in zijn eigen tempo. Door zorgvuldig beheer werkt de tijd mee aan het realiseren van het gewenste eindbeeld.

Voor een aantal gebouwen op de basis passen we dezelfde aanpak toe. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen laten we in beginsel staan. Of ze worden afgesloten en teruggegeven aan de natuur. Of ze krijgen een nieuwe functie. Door regelmatig na te gaan of de beoogde kwaliteit bereikt wordt, ontstaat de mogelijkheid waar nodig bij te sturen.



Hei



Hoogtekaart met daarin de open ruimte, bosranden, de berg, en het balkon

Vliegheide open houden

Het geheim van Soesterberg is de grote open ruimte. In het plan is deze 'open plek in het bos' met landingsbanen het centrale motief en vertrekpunt voor de herinrichting. De gekozen vorm benadrukt de ligging van de landingsbaan en refereert bovendien aan de vliegheide uit de pionierstijd van de luchtvaart.

Berg benadrukken

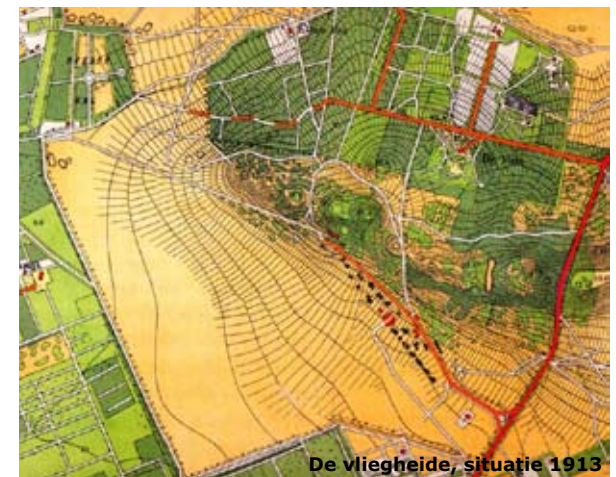
Aan de noordoostzijde wordt de driehoek begrensd door een heuvel, de eigenlijke 'Soesterberg'. De 'berg' benadrukken we door een geleidelijke overgang te creëren van de schraalgraslanden naar heide, naar bossages, naar bos. Juist deze geleidelijke overgangen in het landschap zijn ecologisch zeer waardevol. Bezoekers kunnen hier de open ruimte beleven vanaf het museumkwartier dat aan de voet van de Soesterberg een balkon vormt met een prachtig uitzicht.

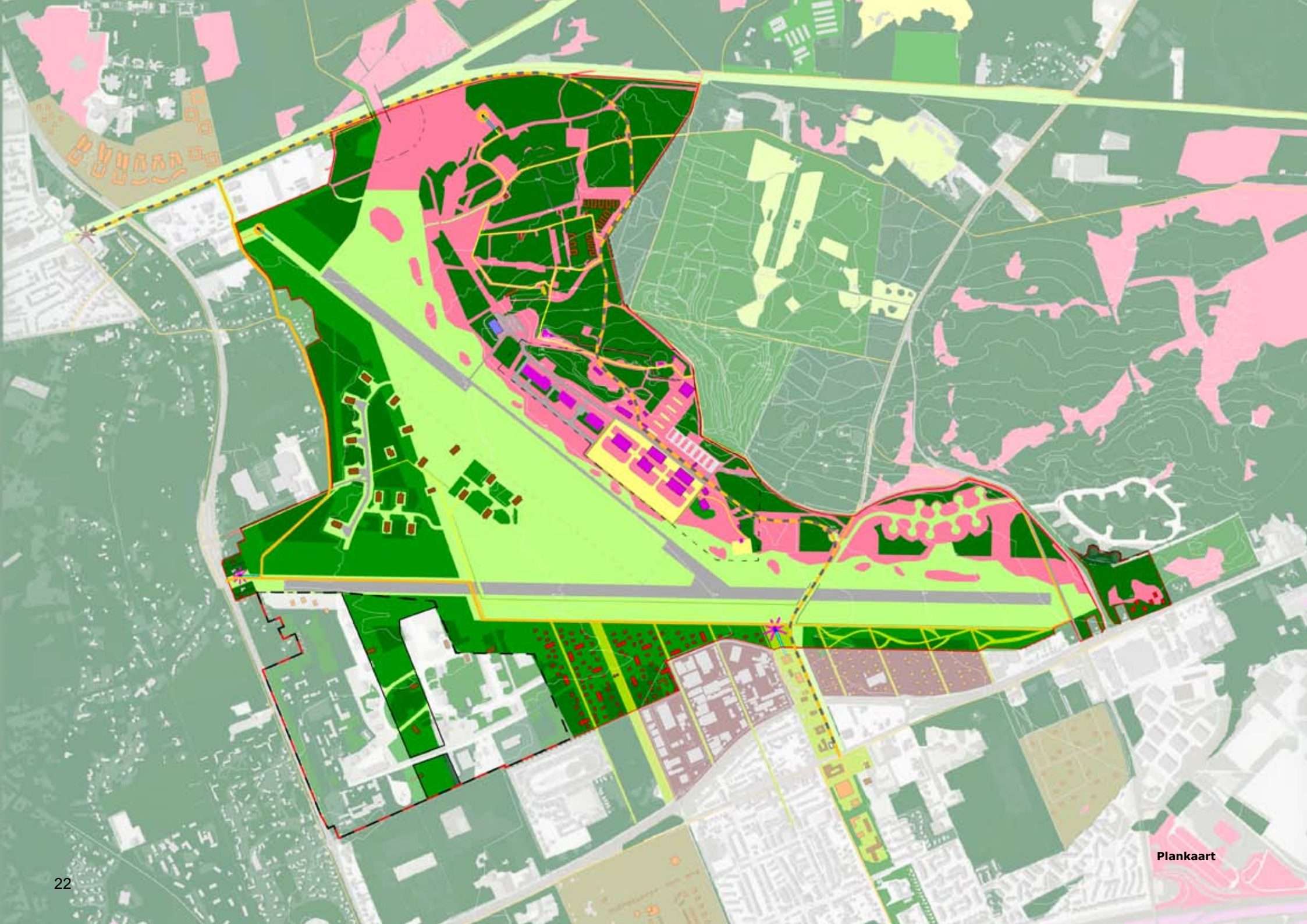
Shelters beperkt gebruiken

Aan de westzijde van het plangebied ligt voor de bezoekers van het museumkwartier een aantal robuuste shelters in het zicht. Voorheen boden deze beschutting aan straaljagers. Ze vormen oriëntatiepunten in de open ruimte. Tenminste één shelter wordt in de toekomst gebruikt als schaapskooi. Maximaal vier shelters kunnen gebruikt worden voor creatieve en culturele activiteiten. De meeste dienen echter als rustplaats voor vleermuizen.

legenda ruimtelijk concept

-  open ruimte
-  bosranden
-  de berg
-  het balkon
-  airstrips





legenda plankaart



bos, bestaand



bos, nieuw



schraalgrasland



heide



duin



gras



bebouwde kom



huidige grens Vliegbasis



Camp New Amsterdam met
westelijke boscorridor



ruimtelijke reservering Museumkwartier



hoogtelijnen



landingsbanen



weg



recreatieve verbinding
en fietspad



fietspad



voetpad



parkeerterrein



doorsnijding landingsbaan



entreegebouw



uitzichtpunt



boomkroonpad



ecoduct met fietsverbinding



te handhaven bebouwing



nieuwe bebouwing



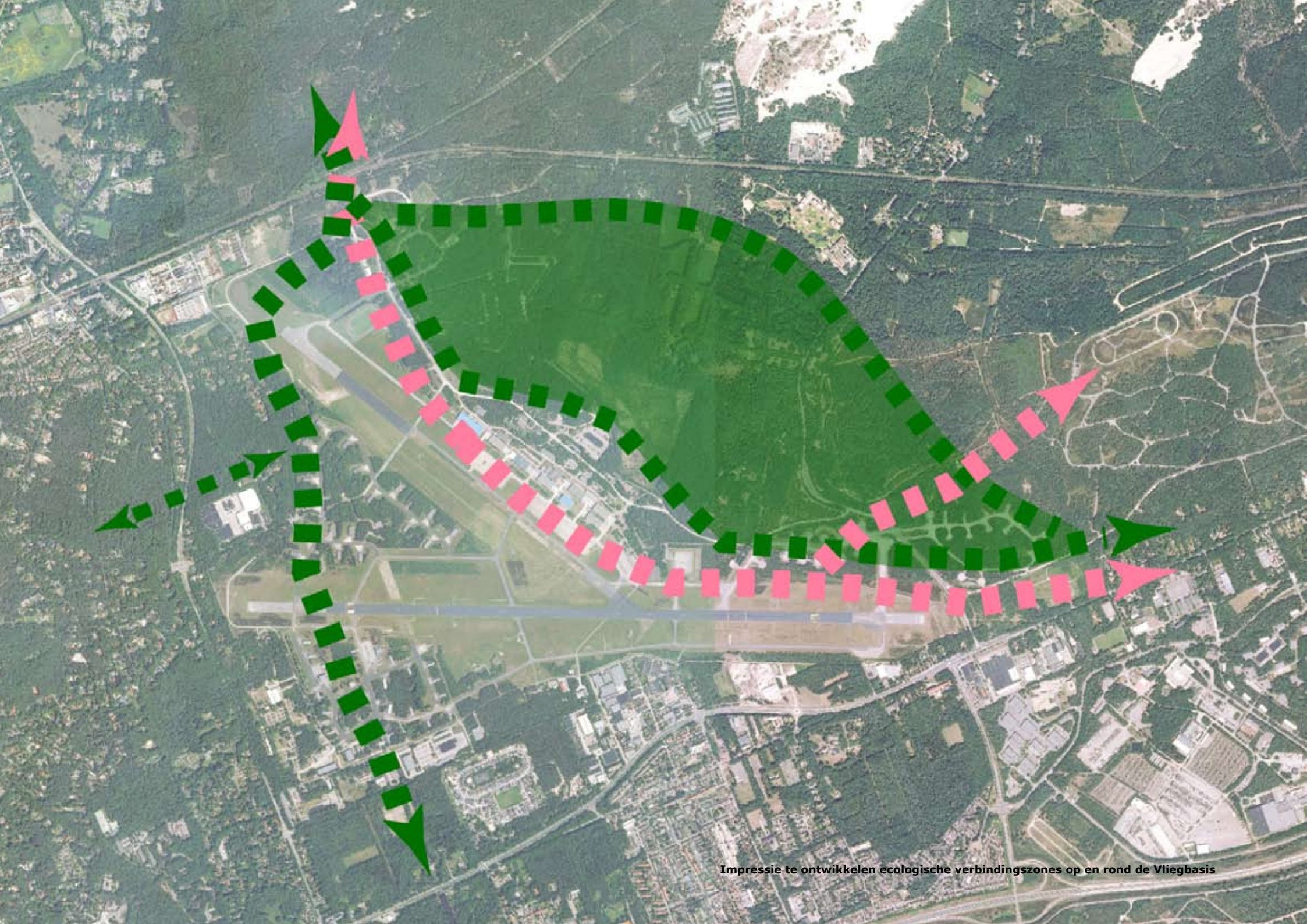
zorg/werken/wonen



transformatielocatie buiten plangebied



ontwikkelingslocatie buiten plangebied



Impressie te ontwikkelen ecologische verbindingzones op en rond de Vliegbasis

5. Natuur binnen en buiten de basis

De natuur die zich door het goede beheer van Defensie jarenlang ongestoord heeft kunnen ontwikkelen, koesteren we. Zo komen op de vliegbasis *bijzondere plant- en diersoorten* voor die onder de Flora- en Faunawet vallen. Hier zal zeer zorgvuldig mee worden omgegaan. In totaal neemt door het Ruimtelijk Plan het totale natuuroppervlak op de vliegbasis toe met bijna 30%. Er worden namelijk meer opstallen en verharding gesloopt dan nieuw toegevoegd.

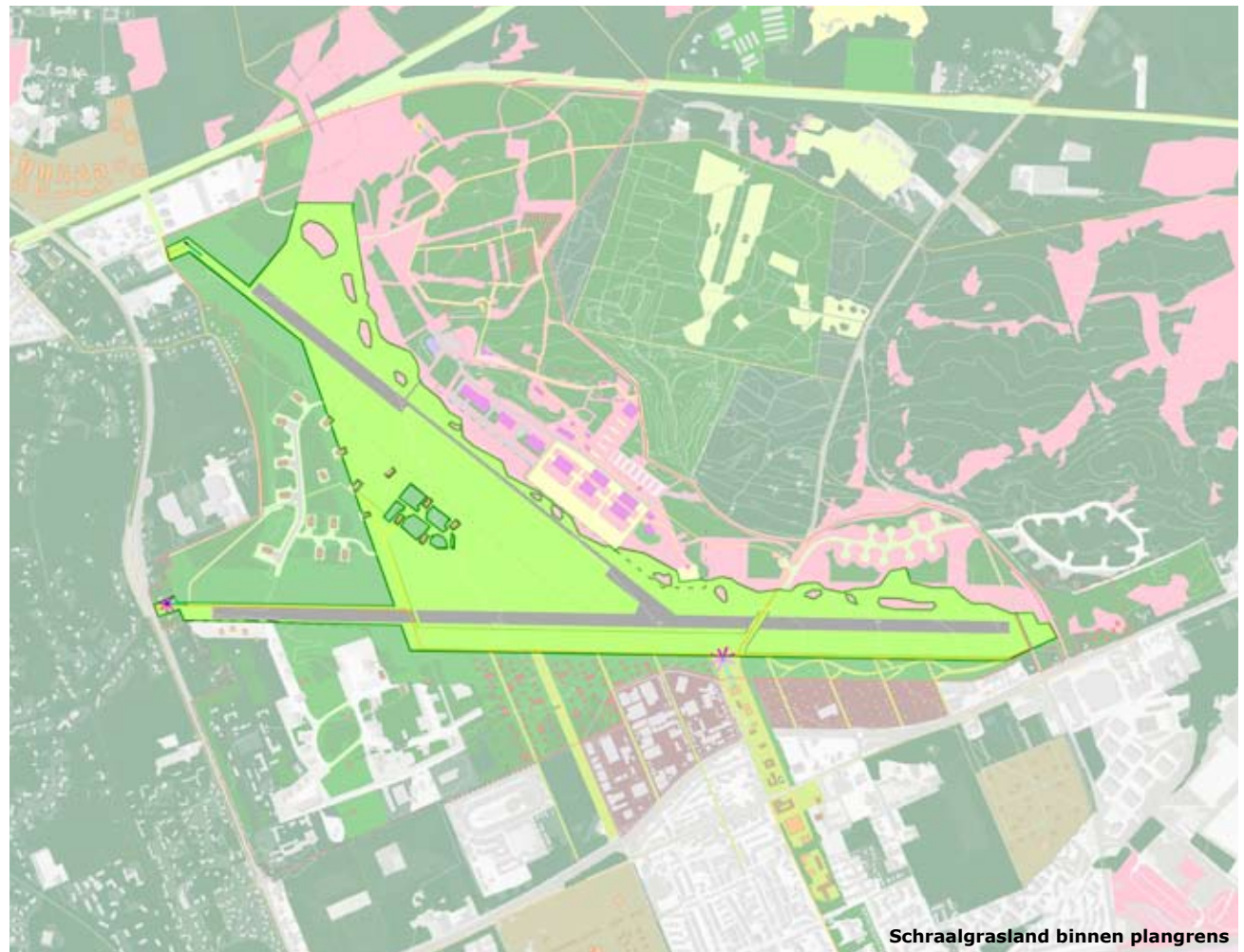




Zicht vanaf het balkon op de westelijke boscorridor, de 'vliegheide' en het shelterterrein met schaapskooi

Schraalgrasland

Een belangrijke drager voor de ecologische waarde van de vliegbasis is het gras langs de landingsbanen. Het gaat hier om zogenaamd schaalgrasland. Doordat dit gras al decennia niet bemest is, komen er veel bijzondere en zeldzame planten- en diersoorten voor. De voedselarme omstandigheden maken dit gebied uniek in de regio en zelfs in Nederland. Het schraalgrasland langs de banen wordt zoveel mogelijk behouden. Alleen bij het museumkwartier en aan de zuidzijde van de runway bij Soesterberg gaat een klein deel verloren. In het hart van het gebied, rondom de shelters, wordt het huidige bos langzaam ontwikkeld naar schraalgrasland. Hiermee blijft de totale oppervlakte schraalgrasland ten opzichte van de huidige situatie ongeveer gelijk.



Schraalgrasland binnen plangrens

Scheiden van rust en drukte

Nu het gebied – dat jarenlang gesloten is geweest voor het publiek – meer toegankelijk wordt, kunnen de ecologische waarden onder druk komen te staan. De rust in het gebied willen we als volgt beschermen:

- Door een zorgvuldige routekeuze voor de wandel- en fietspaden, houden we de natuurwaarde op peil.
- Het verlies van natuurwaarde op plekken waar bebouwing en recreatie worden toegestaan, *compenseren* we op andere plekken door daar de natuurwaarden te versterken.
- Behalve de realisatie van de corridors krijgen de *overgangen* van gras naar heide naar bos veel aandacht. Deze overgangen worden tegelijk gebruikt als natuurlijke barrière om betreding te voorkomen.
- De unieke schraalgraslanden krijgen een prominente plek en zullen grotendeels niet toegankelijk zijn voor het publiek. Om die reden komen er tussen het museumkwartier en het schraalgrasland *greppels* die zo een natuurlijke grens vormen tussen een publieksgedeelte en de beschermde natuur.

Het plan voorziet ook in een groene *wandel- en fietsstrook* aan de zuidkant van de basis, parallel aan de landingsbaan. De strook is 85 meter diep en wordt aan de zijde van de basis begrensd door een greppel waarachter zich de runway bevindt. De strook biedt de mogelijkheid om vanuit de directe woonomgeving het gebied met haar weidsheid te beleven.

In het Ruimtelijk Plan is dus gezocht naar een zorgvuldige afwisseling van rust en drukte. Door op sommige plekken te kiezen voor bundeling van activiteiten, ontstaat op andere plekken de mogelijkheid voor echte rustgebieden. De wandelpaden voor de natuur- en cultuurliefhebbers vormen hier een mooie middenweg tussen.

Ecologische hoofdstructuur

Vliegbasis Soesterberg is niet alleen binnen de terreingrenzen van belang voor natuurliefhebbers. Het ligt ook middenin de 'ecologische hoofdstructuur'. Dat is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. Het versterken van de bestaande hoge ecologische waarden bij de ruimtelijke ontwikkeling op de vliegbasis is niet alleen een belangrijke ambitie. Het is ook een bindende voorwaarde om de ecologische hoofdstructuur te beschermen.

Ecologische corridors

Over de vliegbasis worden twee robuuste ecologische corridors gemaakt:

- de oostelijke bos- en heidecorridor
- de westelijke boscorridor.

Deze corridors dienen als verbindingsselement met naburige grotere natuurgebieden, zodat dieren en planten zich over de Heuvelrug kunnen verspreiden.

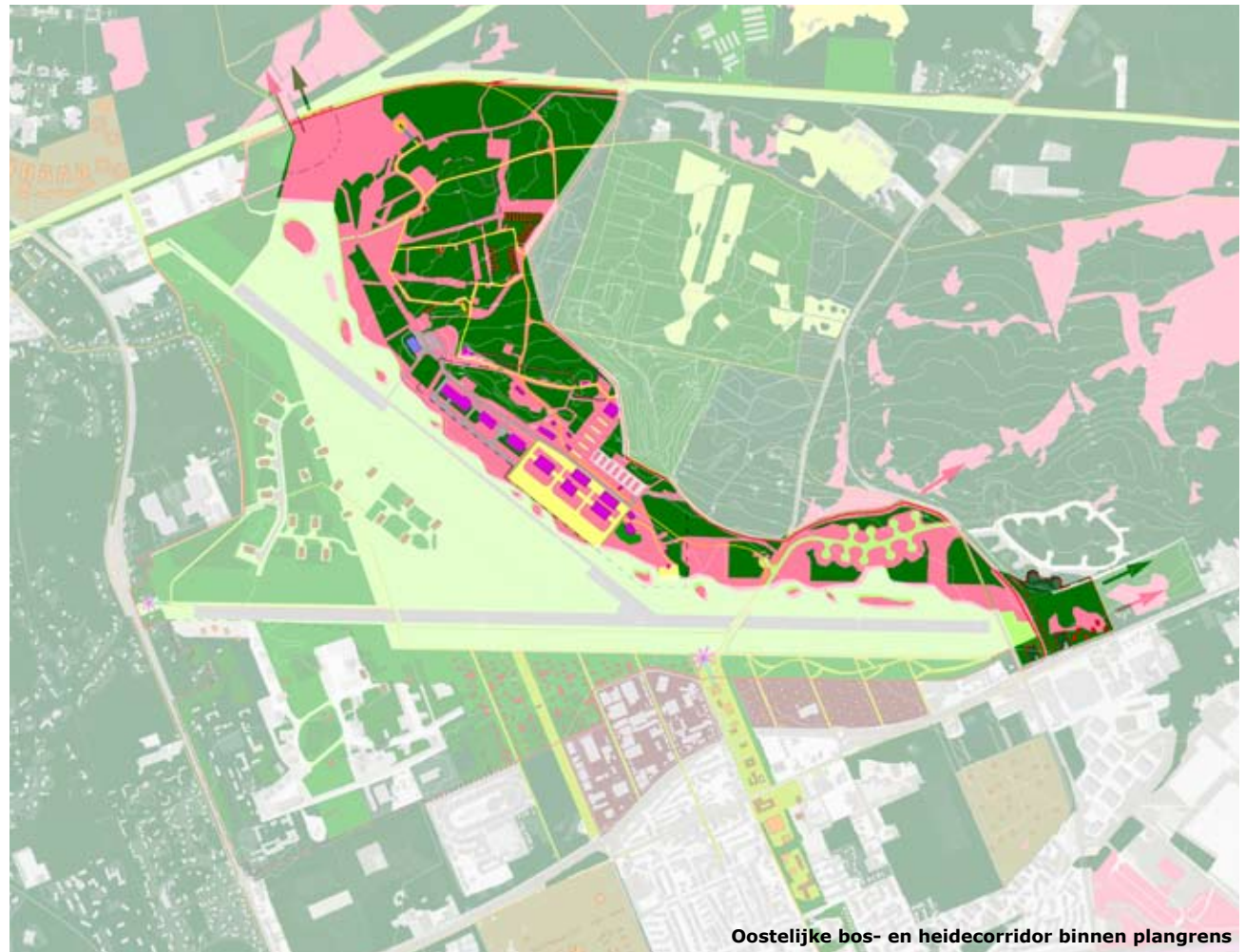
Om dit mogelijk te maken worden in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug vijf ecoducten in de omgeving gerealiseerd. Deze verbeteren de ecologische verbindingen tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Heuvelrug. Met dit Ruimtelijk Plan is het bovendien mogelijk een derde verbindingszone te realiseren aan de westkant van de vliegbasis, die aansluit op het Panbos bij De Bilt.

Oostelijke bos- en heidecorridor

De bos- en heidecorridor aan de oostzijde van de basis bevindt zich op de rand van de Soesterberg. Via deze corridor kunnen in de toekomst hagedissen, vlinders en mogelijk zelfs het edelhert zich verplaatsen. De corridor bestaat uit een bosgedeelte dat aan de noordkant langs het museumkwartier wordt geleid en aansluit op landgoed De Paltz. Hier vinden de dieren voldoende rustgebieden. Het heidegedeelte wordt aan de zuidkant voor het museumkwartier langs geleid.

Vanaf de bestaande kerosineheuvel – die wordt omgebouwd tot een attractief uitzichtpunt – en het uitzichtpunt nabij Den Dolder hebben bezoekers goed zicht op deze bos- en heidecorridor.

Om de bos- en heidecorridor optimaal te laten functioneren, is een *faunavoorziening* ter hoogte van de kruising met de Van Weerden Poelmanweg gewenst. Deze voorziening ligt buiten de plangrens en maakt geen deel uit van het plan.



Oostelijke bos- en heidecorridor binnen plangrens

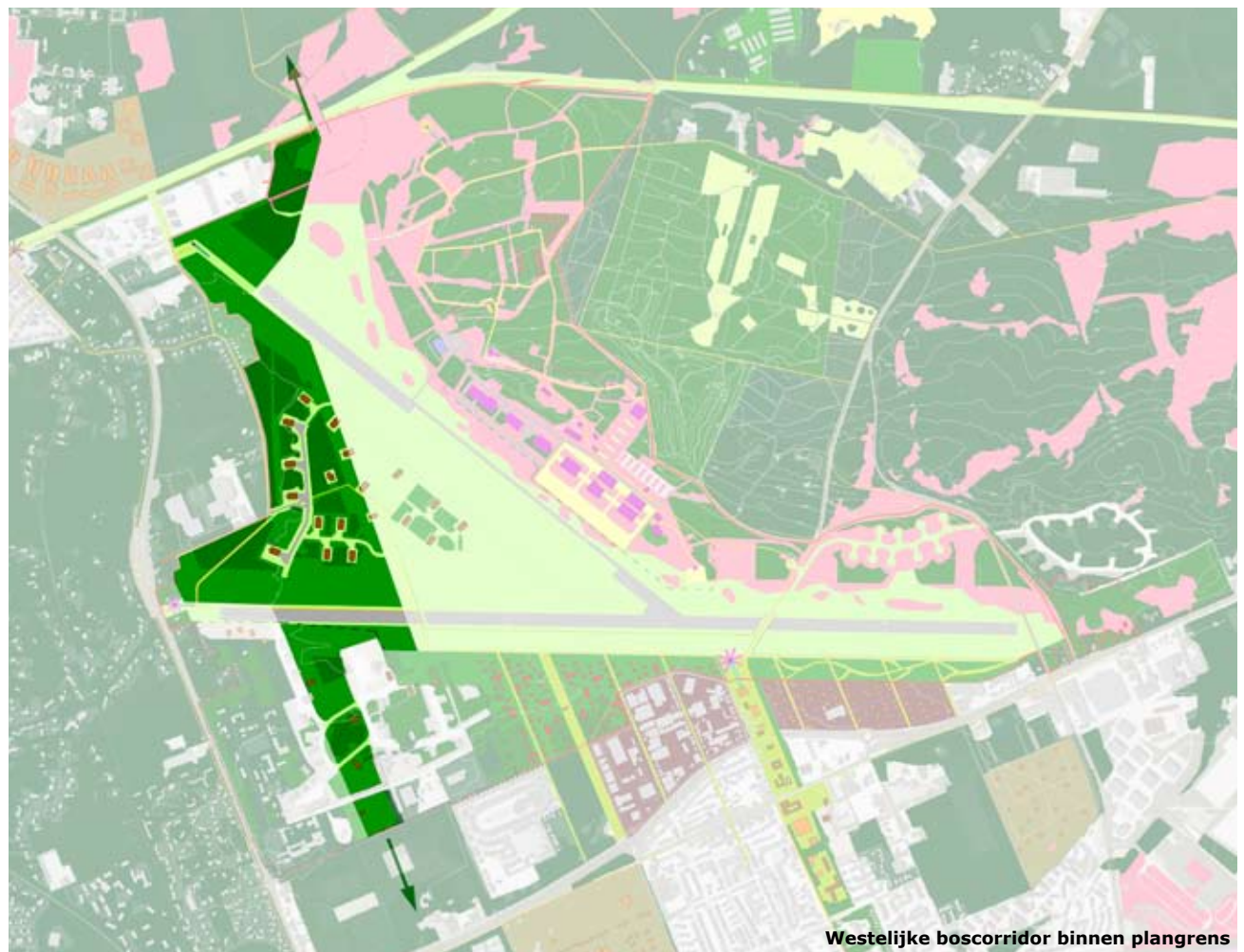
Westelijke boscorridor

De westelijke boscorridor loopt over de westkant van de basis via Camp New Amsterdam (dat in handen van Defensie blijft), via de *shelters* naar het nieuwe ecoduct over het spoor bij Den Dolder. Het vormt een belangrijke schakel tussen bosgebieden op de Utrechtse Heuvelrug voor bosgebonden diersoorten, waaronder de boom-marter.

Om de recreatie in goede banen te leiden en de corridor zo goed mogelijk te laten functioneren, worden de volgende maatregelen getroffen:

- De meeste shelters worden afgesloten en worden een rustplaats voor vleermuizen.
- Een enkele shelter maar krijgt een functie die past in de natuurlijke omgeving, zoals een schaapskooi.
- In maximaal vier van de westelijk gelegen shelters wordt de mogelijkheid gecreëerd voor creatieve of culturele activiteiten die de natuurlijke rust van het gebied niet verstoren.
- In bijzondere gevallen kunnen in dit unieke gebied ook activiteiten plaatsvinden.

Mocht blijken dat het gebruik van enkele shelters of de buitenactiviteiten de ecologie verstoren, dan worden deze functies beëindigd.



Westelijke boscorridor binnen plangrens

Ecoduct Den Dolder ook voor recreanten

Beide ecologische corridors komen samen bij het ecoduct over het spoor bij Den Dolder. Dit ecoduct slaat letterlijk een brug tussen de bos- en heidegebieden op en rond de basis en de noordelijker gelegen bossen rondom de Lage Vuursche.

Het ecoduct wordt 10 meter breder, zodat fietsers en voetgangers via één kant van het ecoduct het spoor kunnen oversteken. Daarmee vormt het ecoduct behalve een belangrijke ecologische schakel ook een welkome recreatieve verbinding van en naar het nieuwe terrein op de basis. Mocht in de toekomst blijken dat het recreatieve gebruik van het ecoduct de ecologie teveel verstoort, dan wordt de recreatieve verbinding via het ecoduct beëindigd.





Impressie doorkijk vanaf Nationaal Defensiemuseum naar informatiecentrum

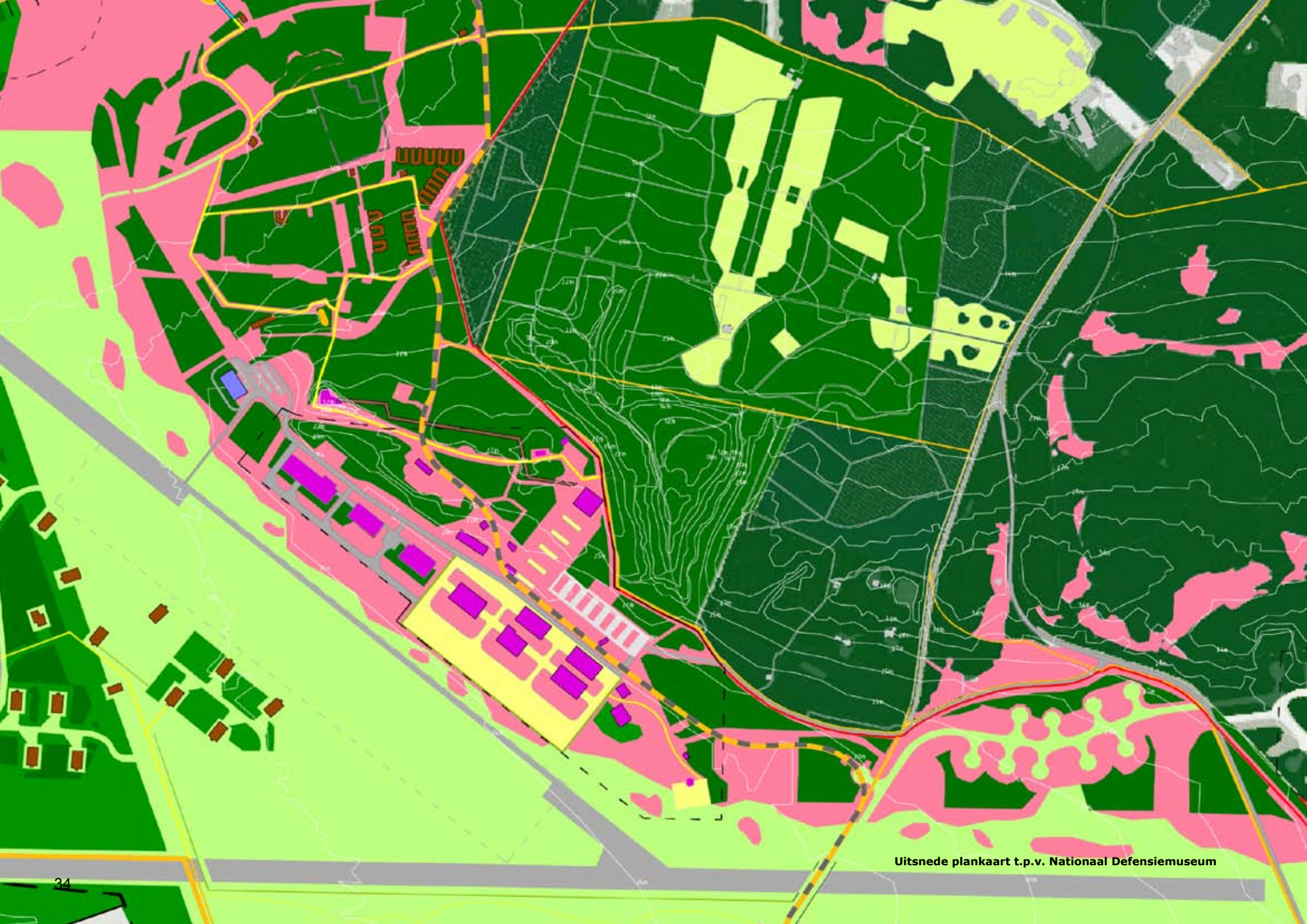
6. Het Museumkwartier

De flank van De Soesterberg vormt het decor voor het museumkwartier. Hier zijn over enkele jaren het Nationaal Defensiemuseum en het informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug gevestigd. In dit museumkwartier komt de hoofdentree tot het park. Ook de zweefvliegers zullen hier gebruik van maken.

Door de activiteiten te bundelen kunnen voorzieningen voor onder andere parkeren en

horeca gecombineerd worden. Dit biedt goede service aan de bezoekers van het gebied. Daarnaast is het ecologische voordeel dat de drukte zich op één plek concentreert, waardoor op andere plekken de rust bewaard blijft. Door (culturele) manifestaties of tentoonstellingen te organiseren, kan het museumkwartier bovendien het kloppende culturele hart van de Heuvelrug worden.





Uitsnede plankaart t.p.v. Nationaal Defensiemuseum

Nationaal Defensiemuseum

Het Nationaal Defensiemuseum ontstaat door de samenvoeging van het Legermuseum in Delft en het Militaire Luchtvaartmuseum in Soesterberg. In het nieuwe museum is plaats voor vaste en wisselende tentoonstellingen. Een deel van de collectie wordt bovendien buiten tentoongesteld. In dit Ruimtelijk Plan wordt voorgesteld om het 'balkon' te situeren, in de bestaande hangars van Defensie en/of in nieuwe gebouwen. Het *balkon* verbindt de verschillende attracties in het museumkwartier. Het biedt bovendien een prachtig uitzicht op de omliggende natuur. In bijzondere gevallen kunnen beide landingsbanen ook gebruikt worden voor activiteiten vanuit het museumkwartier.



Museumplannen nog in ontwikkeling

In dit plan kunnen we nog maar beperkt verslag doen van het geplande Nationaal Defensiemuseum omdat de plannen grotendeels nog in ontwikkeling zijn. De invulling van het museumkwartier op de plankaart is om die reden indicatief. De exacte invulling van het museumgebied kan er uiteindelijk anders uitzien, onder andere door voortschrijdend inzicht of de samenwerking met de marktpartijen.

In overleg met Defensie is het totale bouwvolume van het museum begrensd op maximaal 50.000 m² bruto vloeroppervlak en maximaal 31.000 m² verhard oppervlak voor manifestaties buitententoonstellingen en een speeltuin.



Met Defensie is afgesproken dat al wel rekening wordt gehouden met een parkeerplaats en een ruimtereservering voor het informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug. Ook zullen het tracé van de recreatieve verbinding en de startpunten voor recreatieve wandel- en fietsroutes in de museumplannen worden meegenomen.

Publiekprivate samenwerking Defensiemuseum

Het ministerie van Defensie is verantwoordelijk voor de planontwikkeling en de realisatie van het Nationaal Defensiemuseum. Hiervoor gaat het ministerie een publiekprivate samenwerking aan met een consortium van marktpartijen.

In 2009/ 2010 zal Defensie marktpartijen uitnodigen om met een concreet voorstel voor het Defensiemuseum te komen. Dat houdt in dat bedrijven uitgenodigd worden het museum te ontwerpen, te bouwen en te exploiteren. Het gaat in feite om een geïntegreerde contractvorm; een methode die door het Rijk meer en meer wordt toegepast bij grote bouwprojecten.

De planning is dat het museum er zal staan in 2013, het jaar waarin 300 jaar Vrede van Utrecht, 100 jaar Militaire Luchtvaart in Nederland en 100 jaar Legermuseum wordt gevierd.



Uitzicht op Defensiemuseum vanaf boomkroonpad

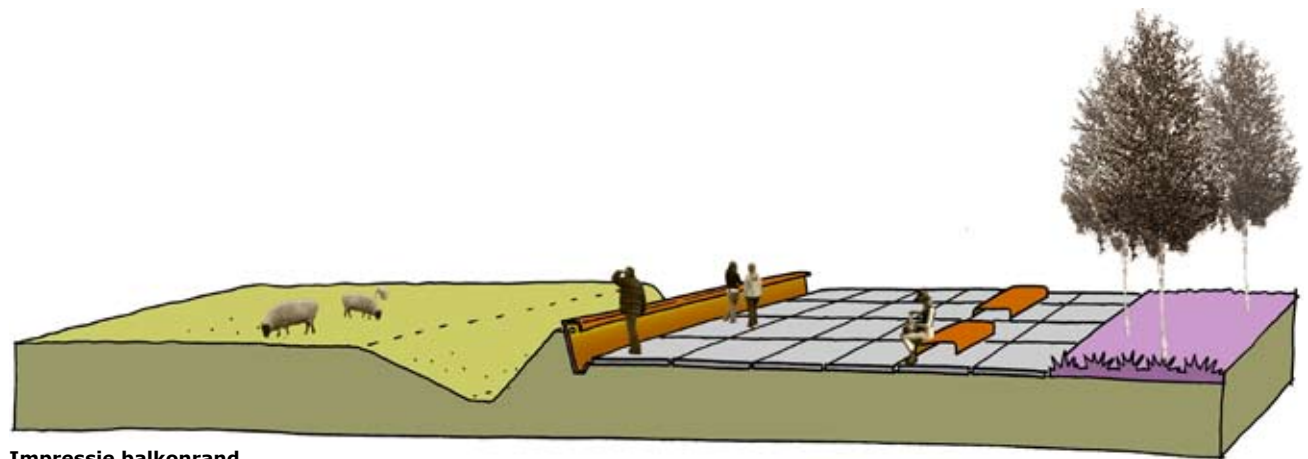
Informatiecentrum Utrechtse Heuvelrug

Wat is een mooiere plek voor een informatiecentrum over dit gebied dan midden in het hart, op deze historische plek? Op termijn wordt het hele gebied wellicht zelfs een Nationaal Park. Het informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug zou goed gesitueerd kunnen worden op de kam van de berg. Vanaf het dakterras kunnen de bezoekers een groot deel van het gebied overzien. Het bezoekerscentrum en het defensiemuseum vormen hiermee de poort naar

de gehele Heuvelrug; de verbindende schakel tussen het noordelijke- en het zuidelijke gedeelte en een knooppunt van recreatieve routes en activiteiten. Door het informatiecentrum duurzaam te realiseren en ter plekke informatie te geven over duurzame toepassingen in het gebied, kan het bezoekers inspireren tot en informeren over duurzame innovaties.



Referentiebeeld uitzicht vanuit informatiecentrum



Impressie balkonrand

Wandel- en fietsroutes

De basis ligt te midden van een netwerk van bestaande recreatieve wandel- en fietsroutes. Nu ook de vliegbasis zelf beschikbaar komt kan dit gebied een waar knooppunt vormen en routes verbinden. De recreatieve mogelijkheden in de regio voor fietsers en wandelaars nemen hiermee aanzienlijk toe en trekken een eigen publiek.

In het museumkwartier zijn onder meer de volgende nieuwe toeristische routes voorzien:

- Vanaf het museumkwartier komt een boomkroonpad te lopen langs honderden jaren oude eikestrubbenbossen. Dit pad eindigt in een uitzichtpunt, ten westen van het museumkwartier.
- Via de kam van de berg is landgoed De Paltz te zien en te bereiken.
- Vanaf het museumkwartier komt een historische route van 3-5 km langs onder andere munitiedepots en de kerosinebunker. Deze voert ook langs de fusilladeplaats. Hier werden op 19 november 1942 drieëndertig

verzetsstrijders gefusilleerd. De historische route kan worden vormgegeven door sloopmateriaal van de basis te verwerken tot kunst om overgangen en passages te benadrukken.

Een bezoek aan het informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug of het Nationaal Defensiemuseum kan dus eenvoudig worden uitgebreid met een afwisselende wandel- of fietstocht. Daarmee wordt het museumkwartier het startpunt voor een boeiend dagje uit.



Referentiebeeld boomkroonpad



Referentiebeeld kunst langs de route



Referentiebeeld hergebruik sloopmateriaal

Zweefvliegen

Ook in de toekomst kunnen vliegtuigen gespot worden boven de open velden van Soesterberg. Zweefvliegtuigen wel te verstaan, die ook nu al een plek hebben op de basis.

Enkele aandachtspunten:

- Zweefvliegen wordt toegestaan ten zuidwesten van het museumkwartier.
- De veiligheidszone die voor het zweefvliegen in acht moet worden genomen ligt buiten het museumkwartier.
- De zweefvliegers maken in de toekomst ook gebruik van de centrale entree, waardoor geen aanvullende infrastructuur nodig is.
- Ten westen van en grenzend aan het museumkwartier wordt een onderkomen met een werkplaats en leslokaal voor de zweefvliegers gebouwd.



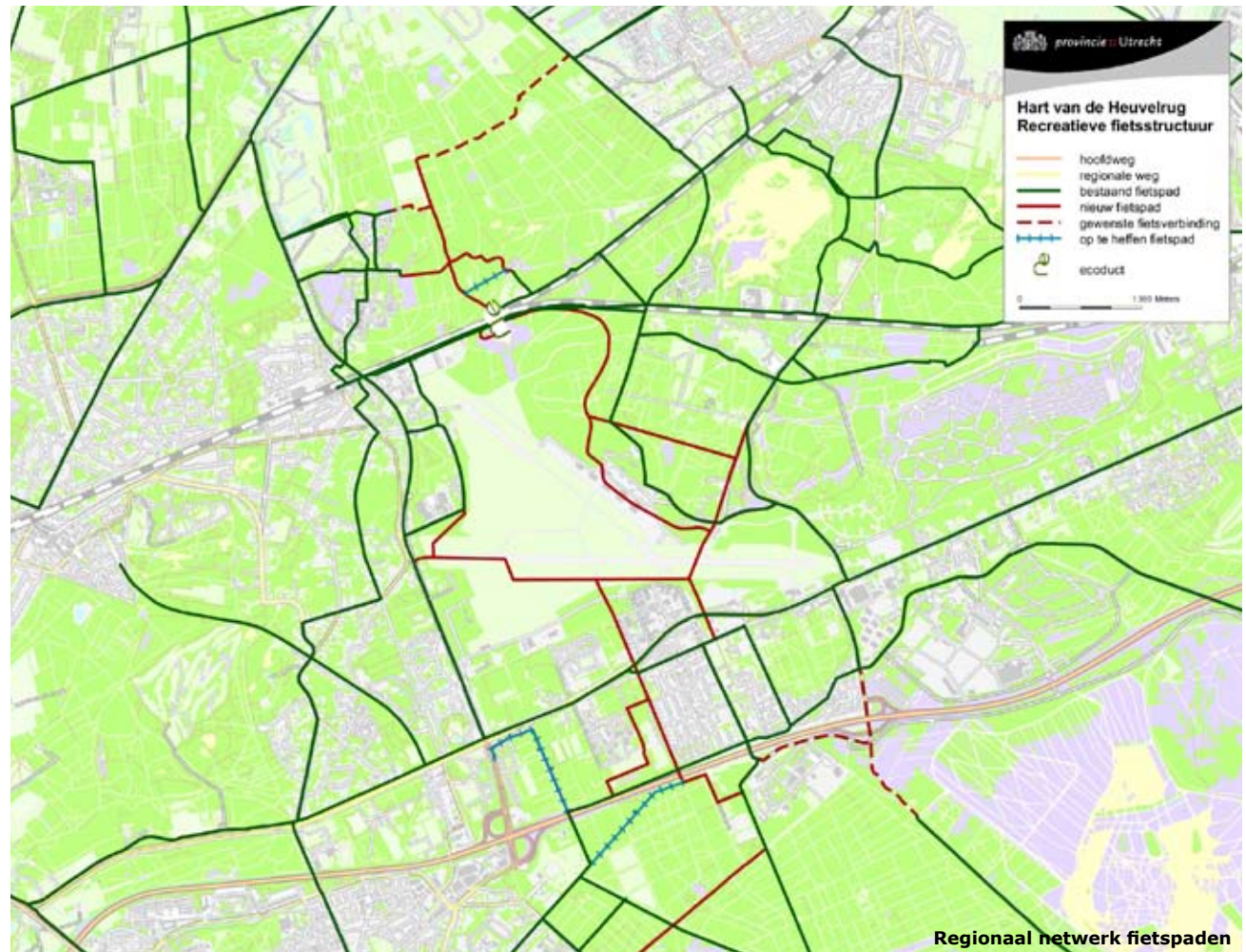
Runway blijft in gebruik voor zweefvliegen



Impressie museumkwartier en monument vanuit dorp Soesterberg

7. Recreatie per fiets, auto of trein

Het museumkwartier met het nieuwe Nationaal Defensiemuseum en het informatiecentrum over de Utrechtse Heuvelrug vormt voor dagjesmensen een aantrekkelijke bestemming. Hier beleven bezoekers de verhalen die het militaire erfgoed vertellen en kunnen ze de bijzondere natuur ervaren die zich hier in de loop der jaren heeft ontwikkeld.

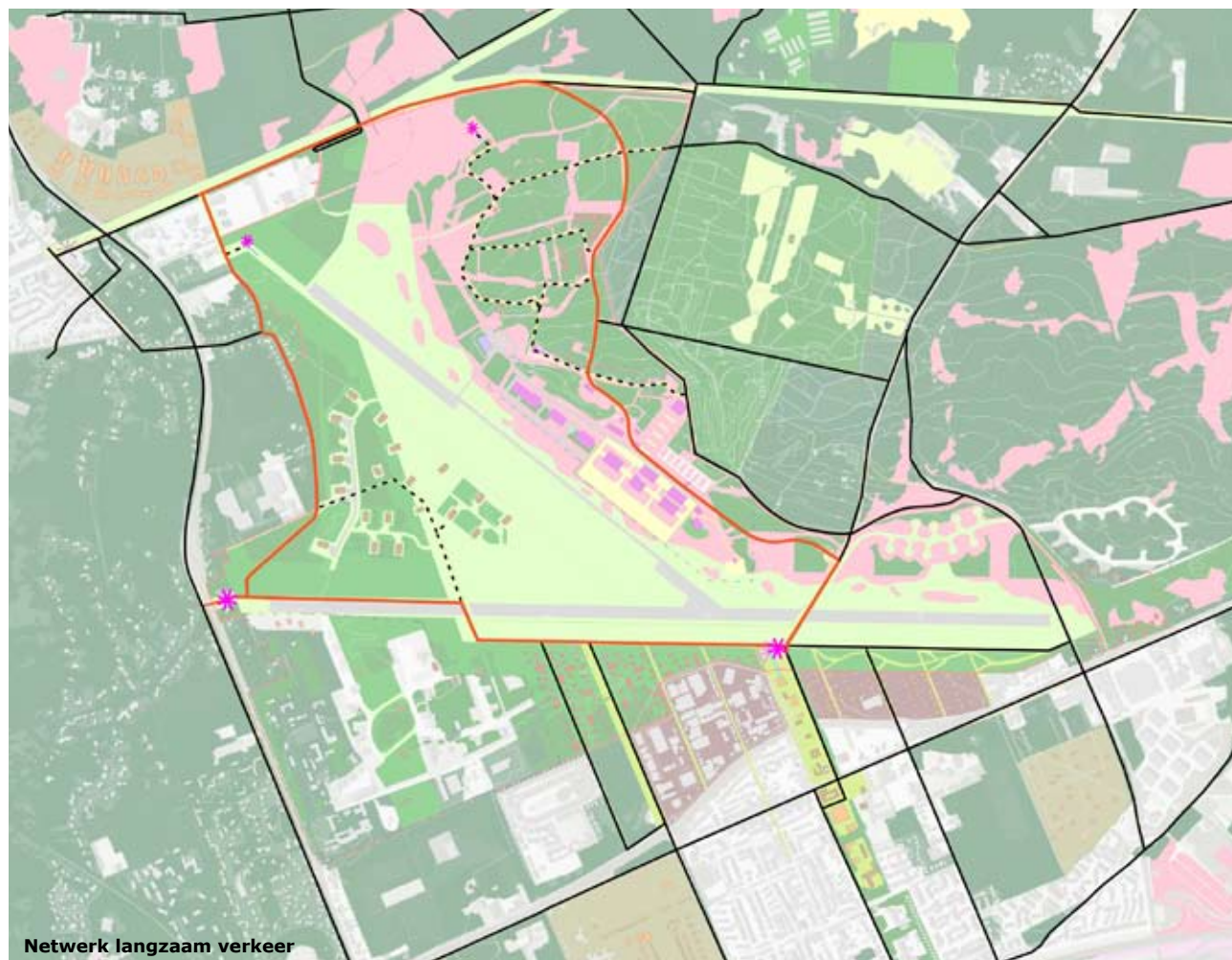


Wandelaars en fietsers

Rondom de open plek die de basis ook na de herinrichting zal blijven, komen nieuwe fiets- en wandelpaden, waarmee het gebied verkend kan worden. Deze sluiten aan op het bestaande netwerk van routes, dat met de herinrichting van de basis dus wordt uitgebreid. Het museumkwartier en het dorp Soesterberg krijgen goede aansluitingen op de fiets- en wandelroutes.

Nieuwe fiets- en wandelroutes

- De oude verbindingsweg vanuit het dorp Soesterberg over de vliegbasis naar Soest wordt in ere hersteld als snelle fietsverbinding.
- Ten zuiden van de centrale runway komt ter hoogte van Soesterberg en firma Tammer een brede wandel- en fietsstrook. Deze strook is bij uitstek geschikt voor een korte wandeling vanuit Soesterberg of voor een fietstocht met uitzicht op de landingsbaan.
- Tussen station Den Dolder en Soesterberg komen twee fietsroutes.
- Treinreizigers kunnen vanaf dit station ook wandelend het gebied verkennen.
- Een speciale attractie vormt het zuidelijke deel van de fietsroute op de basis. Hier kan deels over de bestaande landingsbaan worden gefietst. Een unieke manier om de enorme weidsheid van het gebied en de lengte van de 3,2 km lange runway te ervaren!





Per auto

De hoofdentree van de heringerichte vliegbasis is gepland aan de Van Weerden Poelmanweg (de route van de voormalige hoofdtoegang van de vliegbasis). Dit is tegelijk de enige auto-ontsluiting van het park, optimaal bereikbaar vanaf de rijksweg A28. Voor een goede verkeersafwikkeling is het wenselijk dat de kruising van de Van Weerden Poelmanweg met de Amersfoortsestraat wordt verlegd, zodat de huidige 'knik' verdwijnt.

Voor een goede aansluiting van het dorp Soesterberg met de voormalige vliegbasis is een verdiepte ligging van de N237 zeer wenselijk. De plannen voor een verdiepte ligging maken deel uit van het 'masterplan Soesterberg'.

Parkeren

Vlak voor het museumkwartier kan geparkeerd worden, zodat het terrein verder te voet verkend kan worden. Het parkeerterrein biedt plek aan 350 tot 600 auto's en autobussen. Bij grootschalige evenementen zijn voldoende mogelijkheden om tijdelijk extra parkeerplaatsen te realiseren.

De benodigde capaciteit van de extra parkeervoorziening wordt in een later stadium in samenspraak met Defensie bepaald.

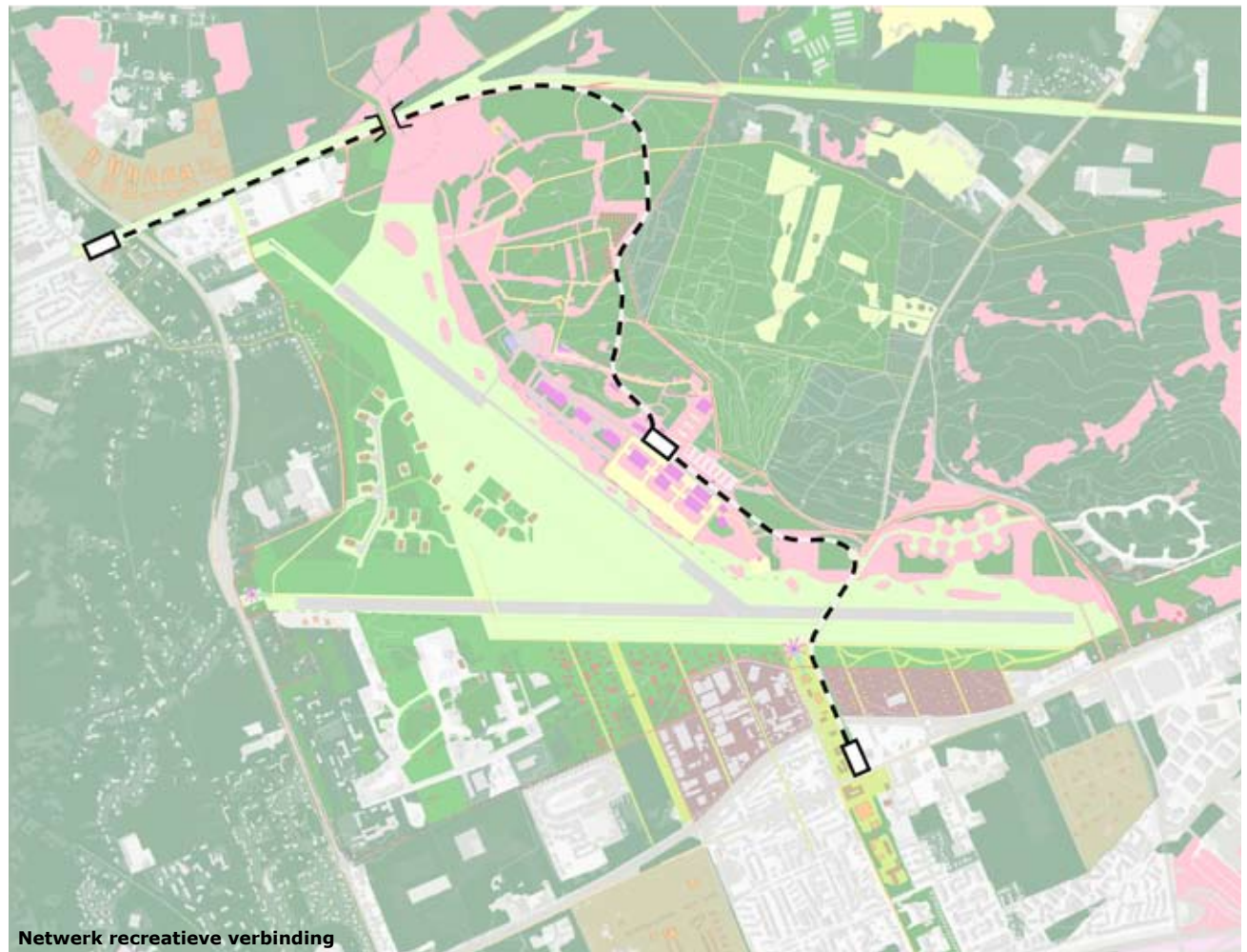


Netwerk auto

Recreatieve verbinding vanaf station

We willen het museumkwartier en het fiets- en wandelgebied in de toekomst bereikbaar maken per openbaar vervoer op een hoogwaardige, comfortabele, innovatieve en duurzame manier. In aanvulling op het bestaande OV-netwerk wordt vanaf station Den Dolder een recreatieve verbinding gerealiseerd naar het museumkwartier. Deze loopt door tot in het centrum van Soesterberg.

Hoe deze verbinding gerealiseerd wordt, moet in een volgende fase duidelijk worden. Insteek is dat de afwisselende route en het gekozen voertuig een attractie op zichzelf vormen. Voor de financiering van deze recreatieve verbinding is alvast een investering in de begroting opgenomen.



Netwerk recreatieve verbinding

Herinrichting station Den Dolder

De openstelling van het gebied en de aansluiting op de recreatieve verbinding naar de vliegbasis vormen een impuls voor de omgeving van station Den Dolder. Door een kwalitatieve herinrichting zal het station duidelijk herkenbaar zijn als toegang tot het gebied. De uitwerking hiervan is overigens geen onderdeel van het Ruimtelijk Plan voor vliegbasis Soesterberg.



Impressie station Den Dolder / Vliegbasis

Dorpshart Soesterberg

Wat het Nationaal Park Hoge Veluwe doet voor Otterlo, kan de vliegbasis voor het dorp Soesterberg betekenen. Dagjesmensen en vakantiegangers treffen in Soesterberg een goede uitvalsbasis voor een meerdaags verblijf of een prettige stop tijdens een fiets- of wandeltocht.

Om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het dorp verder te stimuleren, wordt op de kruising van de Montgomerylaan en de Rademakerstraat een plein voorgesteld waar het plezierig toeven is: Dorpshart Soesterberg.

De recreatieve potentie van Soesterberg wordt verder uitgewerkt in het *'Masterplan Soesterberg'*. Dit is een plan van gemeente

Soest en provincie Utrecht om het dorp Soesterberg nieuw elan geven. De ontwikkeling van het plein 'Dorpshart Soesterberg' maakt daar deel van uit. Om beide plannen op elkaar af te stemmen vindt regelmatig overleg plaats tussen alle partijen. Het plangebied van het 'masterplan' sluit aan de zuidzijde van de vliegbasis naadloos aan op het Ruimtelijk Plan.



Impressie dorpshart Soesterberg



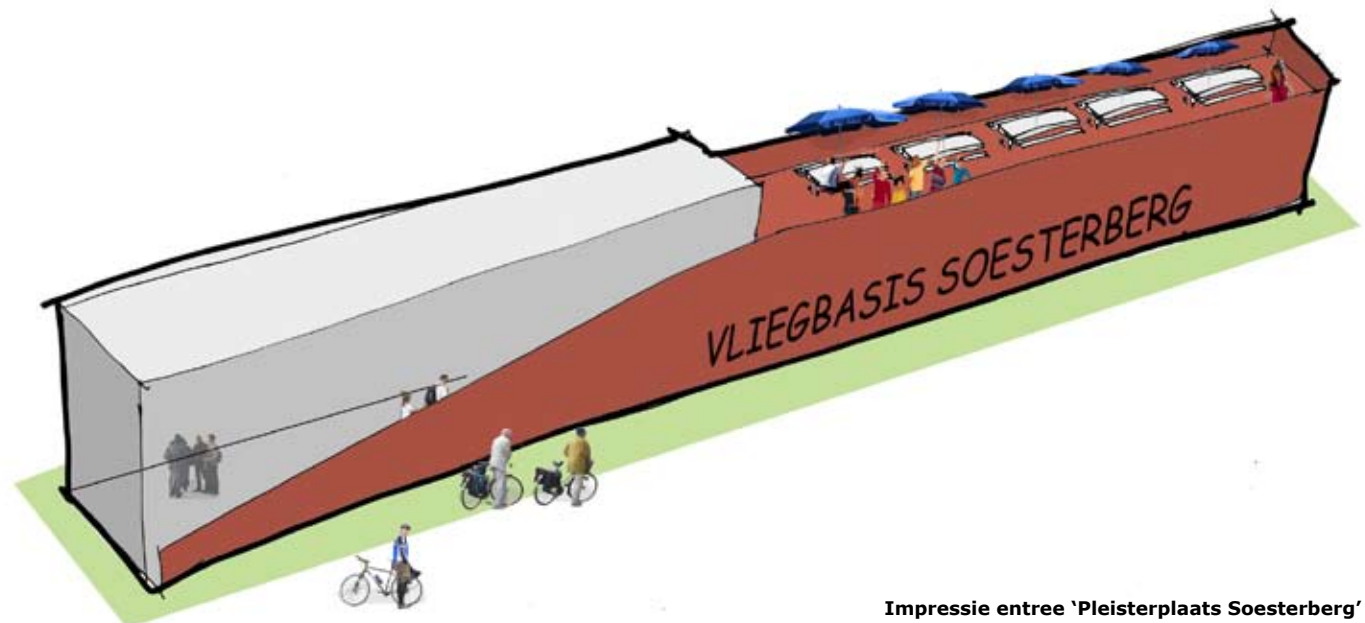
Impressie entree met zicht op zuidelijke runway vanaf de Dolderseweg

8. Bijzondere markeringspunten

Op vier plekken aan de rand van de basis verschijnen bijzondere markeringspunten die ieder een eigen verschijningsvorm hebben. Door eenzelfde materiaalgebruik en uitstraling vormen ze één geheel. Twee van de vier markeringspunten zijn tegelijk een entreepoort tot het gebied.

Markeringspunt bij entree vanuit Soesterberg

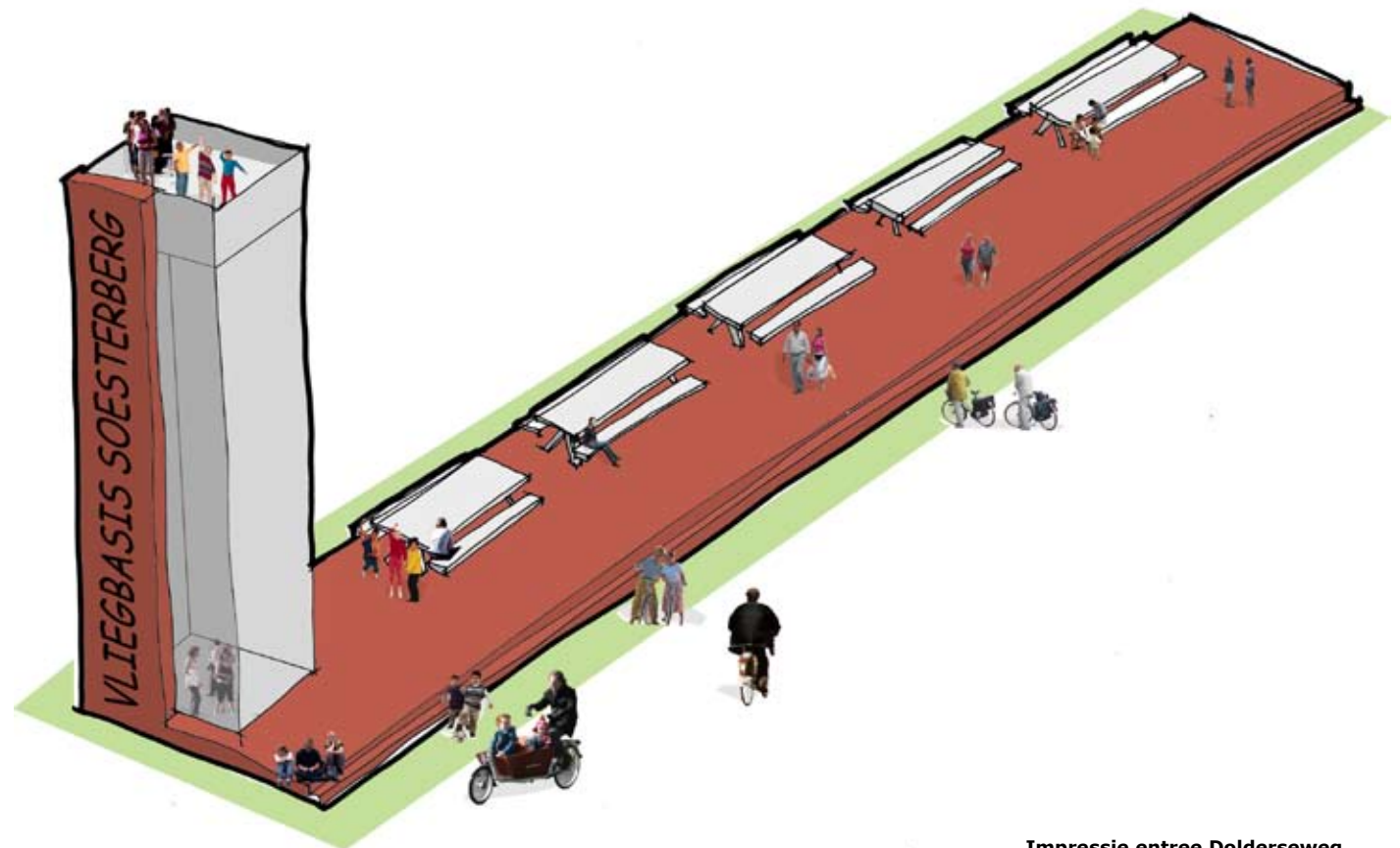
Komend vanaf het Defensiemuseum springt de entree 'Pleisterplaats Soesterberg' bij de nieuwe dorpsrand van Soesterberg direct in het oog. Hier kunnen bezoekers uitrusten bij een horecavoorziening en worden ze uitgenodigd om behalve het park ook het dorp te bezoeken.



Impressie entree 'Pleisterplaats Soesterberg'

Markeringspunt entree Dolderseweg

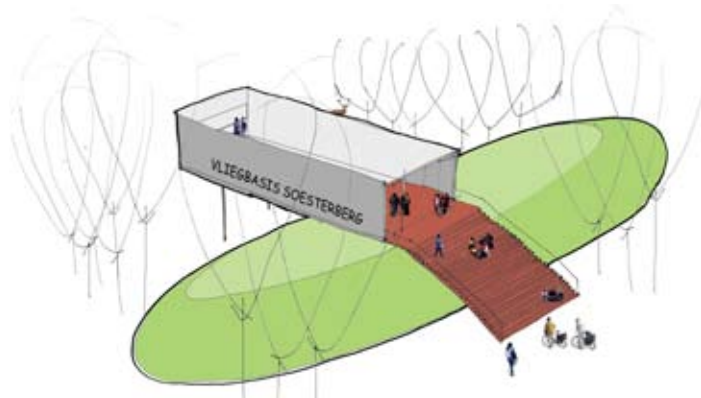
De tweede entree bevindt zich aan de zuidwestzijde, bij de Dolderseweg. Vanaf dit punt is de centrale runway van ruim 3 km te overzien vanaf een bijzonder uitzichtpunt.



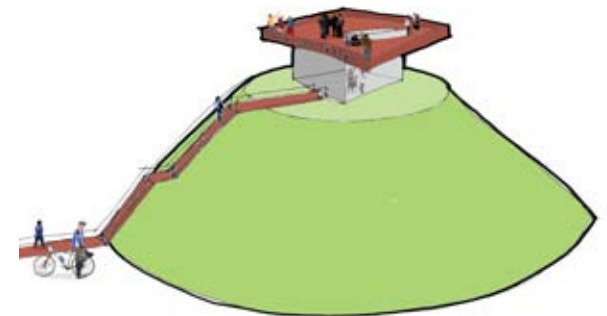
Impressie entree Dolderseweg

Markeringspunten vogelkijkhut en kerosineheuvel

De twee andere markeringspunten liggen aan de noordkant van het park, in het 'geheime landschap' van het noordelijke bosgebied. Hier vallen twee verhogingen op, landschapselementen uit het militaire verleden. Die werden gebruikt als aarden wal en opstelplaatsen voor afweergeschut en radar. Met eenvoudige aanpassingen kunnen deze bestaande elementen een nieuwe betekenis krijgen in het landschap. Door hun vorm en/of materiaalgebruik zien bezoekers dat de markeringspunten onderdeel zijn van het gebied. Daarmee is het van verschillende kanten als één geheel herkenbaar.



Impressie markeringspunt/vogelkijkhut



Impressie markeringspunt/kerosineheuvel



Referentiebeelden entrees/markeringen





9. Woningbouw op de basis

Impulsen door woningbouw

De planvorming van de vliegbasis wordt nadrukkelijk duurzaam ingevuld, ook de woningbouw. Natuurontwikkeling kan bekostigd worden uit de verkoop van grond. Woningbouw op een klein deel van het vliegbasisterrein maakt het financieel mogelijk om op het hele terrein natuur en recreatievoorzieningen te ontwikkelen. Bij de locatiekeuze is uitgegaan van de ruimtelijke kwaliteit: de natuur krijgt voorrang.

Naast het financiële aspect heeft woningbouw meer voordelen. In Soesterberg-Noord versterkt bebouwing de bestaande kern en kan optimaal gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Soesterberg krijgt er bovendien een mooie dorpsrand door. Daarnaast geeft woningbouw een ruimtelijke en economische impuls aan de directe omgeving.





Impressie rand Soesterberg-Noord en woonpark

De bouwlocaties

De realisatie van het Ruimtelijk Plan wordt grotendeels bekostigd door woningbouw op drie locaties aan de rand van de vliegbasis:

Woonparkstrook langs vliegbasis

Het nieuwe gezicht van Soesterberg bestaat uit een parkrand die een geleidelijke overgang vormt tussen het dorp en de natuur op de basis. In een groene strook van 15,5 hectare liggen 440 woningen. Tussen de bebouwing en de zuidelijke landingsbaan komt een ruime groene zone van zo'n 85 meter diep. In deze groene zone bevindt zich een wandel- en fietspad met prachtig uitzicht op de heringerichte basis en de zuidelijke runway.

Dolderseweg

Langs de Dolderseweg worden vier vrije kavels uitgegeven.

Van Weerden Poelmanweg

De derde bouwlocatie op het terrein van de vliegbasis is de hoek tussen de Amersfoortsestraat en de Van Weerden Poelmanweg. Dus vlak naast de huidige Spottershill. Deze locatie is bedoeld voor zorgwoningen, bedrijvigheid of reguliere woningbouw. Wat hier komt wordt in een later stadium bepaald.

Bedrijventerrein wordt woonwerkgebied

Het Ruimtelijk Plan voor de vliegbasis sluit naadloos aan op het 'masterplan Soesterberg'. Deel van dit masterplan is dat het bedrijventerrein Soesterberg-Noord een nieuw woonwerkgebied wordt. Om de bedrijven voor Soesterberg te behouden, kan op andere plekken vestigingsruimte gereserveerd worden, bijvoorbeeld aan de Richelleweg. De herstructurering van het bedrijventerrein is complex en vraagt om een zorgvuldige aanpak. Ook na de vaststelling van het Ruimtelijk Plan zal sprake blijven van afstemming met het masterplan.



Impressie rand Soesterberg-Noord



10. Een duurzame herontwikkeling

Gemeenten Soest, Zeist en provincie Utrecht streven naar een duurzame herontwikkeling van de vliegbasis.

Duurzaam traject

Wat houdt duurzaam herinrichten in?

- Een zorgvuldig traject met ruimte voor afstemming met betrokkenen en waarin voortdurend naar een *balans* wordt gezocht. Natuur(ontwikkeling) ligt op de ene schaal van die balans, wonen en recreatie op de andere.
- We maken keuzes die *toekomstbestendig* zijn. We grijpen in het gebied in, maar op zo'n manier dat ook toekomstige generaties van het gebied kunnen genieten. Dit geldt zowel voor mensen en dieren als voor planten.
- We laten de beoogde veranderingen in de natuur deels hun *eigen tijdspad* volgen. Het gewenste eindbeeld kunnen we bijna geheel natuurlijk realiseren. Mits we goed kijken naar de natuurlijke ontwikkelingstijd en spelen met de verdeling in rustige en drukke zones, routing en intensiteit van begrazing.

'Cradle to cradle'

De herontwikkeling biedt ook kansen voor het toepassen van het 'cradle to cradle' concept.

Cradle to cradle (letterlijk van wieg tot wieg) gaat uit van het sluiten van kringlopen van materialen, water en energie. Dit gaat nog een stapje verder dan duurzaam ontwikkelen. In plaats van te vervuilen dragen gebouwen bij aan opwekking van energie, zuivering van water en stimulering van biodiversiteit en zijn ze geïntegreerd in het landschap. Een duurzaam 'cradle to cradle'-ontwerp voorziet in wat je nodig hebt én schept voor toekomstige generaties meer mogelijkheden. Denk aan een *sluitende kringloop* van materialen, water en energie.

Energiepositief bouwen

Dit concept kan uitgangspunt vormen voor duurzaam en energiepositief bouwen ('natuurlijk wonen') en hergebruik van puin- en sloopafval. De ambitie is de geplande ontwikkelingen in het gebied zoveel mogelijk 'energie positief' te doen. Door gebruik van duurzame energiebronnen en goede plaatsing en isolatie van bebouwing kan per saldo meer energie worden opgewekt dan verbruikt. Energie die bijvoorbeeld gebruikt kan worden voor een duurzaam (openbaar) vervoer op de vliegbasis, maar ook daarbuiten.

Het informatiecentrum voor de Utrechtse Heuvelrug kan als voorbeeld van een duurzaam gebouw dienen en in haar exposities aandacht besteden aan kennisuitwisseling over de duur-

zame innovaties in het gebied.

In de komende uitvoeringsfase zullen concrete toepassingsmogelijkheden van duurzaamheid verder onderzocht worden.

Sloopopgave

Om onze ambities te realiseren, ontkomt de basis niet aan sloop. Vanuit veiligheid en beheer en omdat we de totale oppervlakte natuur willen laten toenemen, is sloop niet te vermijden. We slopen niet meer dan vanuit deze optiek nodig is. Ook hergebruiken we het sloopmateriaal waar mogelijk bij de herinrichting van de basis. Zo zijn er mogelijkheden voor hergebruik in puinkegels en sculpturen als vorm van land-art of als onderdeel van een recreatieve route. Vanzelfsprekend blijven de landingsbanen gespaard, al worden deze wel teruggebracht tot de essentie; de strip. Op basis van de cultuurhistorische kwaliteit, de attractiewaarde en de ecologische saldobenadering wordt per onderdeel gekeken of gebouwen en/of verharding verwijderd of afgedekt kunnen worden. Niet alles wat gesloopt wordt, hoeft ook echt verwijderd te worden. Om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren, zal optimaal gebruik worden gemaakt van vraag en aanbod op de sloopmarkt. Sloopmateriaal dat niet op de basis hergebruikt kan worden, bieden we om die reden aan de markt aan.

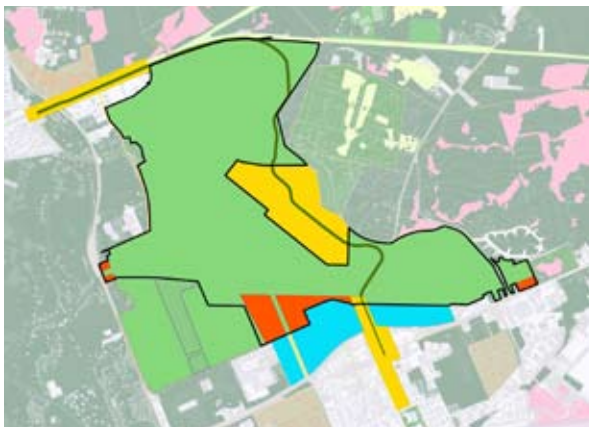


11. Uitvoering: de tijd als bouwsteen

Bij de realisatie van het Ruimtelijk Plan vormt het begrip 'tijd' een sleutelbegrip. Sommige ontwikkelingen zul je snel moeten uitvoeren, omdat anders verval intreedt of beheersrisico's ontstaan.

Andere ambities vragen meer tijd.

Om de plannen te kunnen realiseren wordt ook gekeken naar de planning van inkomsten en uitgaven. Deze moeten redelijkerwijs in balans zijn om de plannen te kunnen financieren.



Fasering en sloop

Uit oogpunt van beheer en veiligheid starten kort na de overdracht de sloopwerkzaamheden. In eerste instantie gaat het om het slopen of dichtzetten van gebouwen, zodat geen onveilige situaties kunnen ontstaan. Het overige slooptraject wordt zo ingericht dat optimaal geprofi-teerd wordt van hergebruikmogelijkheden en ontwikkelingen op de sloopmarkt.

In samenhang met de sloopwerkzaamheden en de natuurontwikkeling wordt ook het recreatieve routenetwerk aangelegd.

Zolang deze werkzaamheden plaatsvinden, is de vliegbasis niet volledig toegankelijk voor publiek. De hekken blijven staan om de veiligheid te kunnen waarborgen en oneigenlijk gebruik tegen te gaan.

Natuurontwikkeling

Gelijktijdig met de eerste sloopwerkzaamheden wordt de beoogde natuurontwikkeling in gang gezet. Op plekken waar het niet mogelijk is om de natuur zelf haar gang te laten gaan, start de geplande aanleg.

Alle werkzaamheden op de vliegbasis worden zo op elkaar afgestemd dat de natuur er zo min mogelijk hinder van ondervindt. Dit houdt onder andere in dat werkzaamheden zo veel mogelijk op één plek tegelijk plaatsvinden. Hierdoor kunnen dieren uitwijken naar rustige plekken. Door zorgvuldig beheer en voortdurend onderzoek zorgen we ervoor dat kwetsbare soorten ook tijdens de bouwwerkzaamheden hun plek op de basis behouden.

De inschatting is dat het zo'n 25 jaar duurt voordat het beoogde eindbeeld van de natuur op de basis in zijn geheel gerealiseerd is.

Bouw in Soesterberg-Noord

Eerst moeten de structuurvisie en het bestemmingsplan worden vastgesteld. Daarna kan, op zijn vroegst in 2011, gestart worden met de bouwwerkzaamheden van het museumkwartier en de woningbouw. De woningbouw in Soesterberg-Noord wordt gefaseerd gerealiseerd. Dit om de nieuwbouw aan te laten sluiten op de planning en realisatie van het masterplan voor het dorp Soesterberg.

ontwikkelingsstrategie

-  herstructureringslocaties
-  ontwikkeling door beheer
-  ontwikkelingslocaties
-  sleutelprojecten



**natuurwaarderingskaart
toekomstige situatie**

-  geen ecologische waarde
-  bos -1- matige ecologische kwaliteit
-  bos -2- zekere ecologische kwaliteit
-  bos -3- grote ecologische kwaliteit
-  mix: bos (cat.2) en gras (cat.3)
-  gras -1- matige ecologische kwaliteit
-  gras -2- zekere ecologische kwaliteit
-  gras -3- grote ecologische kwaliteit
-  heide -1- matige ecologische kwaliteit
-  heide -2- zekere ecologische kwaliteit
-  heide -3- grote ecologische kwaliteit

12. Ecologische saldobenadering

De vliegbasis ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit landelijk netwerk van natuurgebieden heeft als doel planten en dieren in waardevolle natuurgebieden te beschermen. Binnen de EHS moeten planontwikkelingen voldoen aan bepaalde voorwaarden. Omdat sprake is van samenhangende projecten die tot doel hebben de EHS te versterken, mag de 'saldobenadering' worden toegepast. Dit wordt getoetst door het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV).

Spelregels saldobenadering

Het ministerie van LNV hanteert de volgende regels voor de saldobenadering: Voor gebieden in de EHS wordt een kwaliteits-slag gemaakt waarbij het *oppervlak natuur* minimaal gelijk moet blijven dan wel moet toenemen en kwaliteitswinst geboekt moet worden. Om de *kwaliteitswinst* te beoordelen moet de gebiedsvisie inzicht geven in de vier wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS:

1. De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit.
2. Gebieden die bepalend zijn voor aaneengeslotenheid en robuustheid.
3. De aanwezigheid van bijzondere soorten.
4. De aanwezigheid van essentiële verbindingen. Hierbij moet zowel naar de actuele als naar de potentiële waarden worden gekeken.

Toetsing van het Ruimtelijk plan

Het Ruimtelijk Plan is in zijn geheel getoetst aan de criteria van LNV voor de saldobenadering. Hierbij is eerst de kwantiteit beoordeeld en vervolgens de kwaliteit.

Stap 1: oppervlakte natuur

De oppervlakte natuur moet gelijk blijven of toenemen. Om dit te beoordelen is de natuurwaarderingsskaart van de huidige situatie

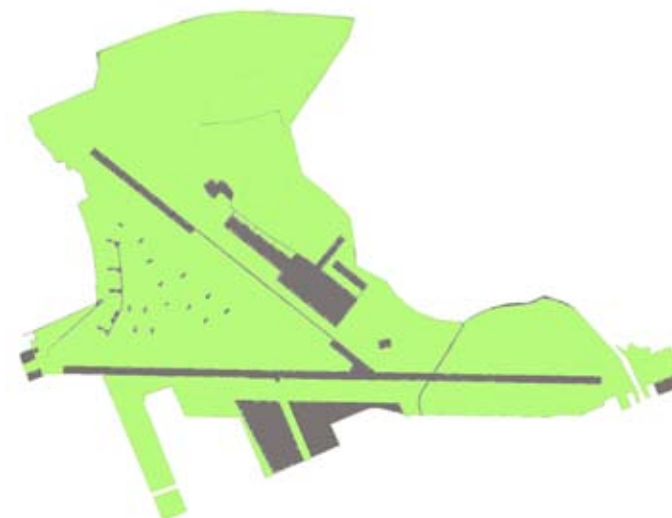
afgezet tegen de natuurwaarderingsskaart van de toekomstige situatie. Uit vergelijking van de oppervlaktes kan worden geconcludeerd dat het Ruimtelijk plan aan deze voorwaarde voldoet. Het totale oppervlak natuur neemt op termijn toe met enkele tientallen hectaren.

Stap 2: kwaliteitswinst

De kwaliteitswinst wordt beoordeeld aan de hand van de vier wezenlijke kenmerken en waarden. Het Ruimtelijk Plan leidt enerzijds tot nieuwe natuurwaarden door de ontwikkeling van grotere eenheden natuur, de inrichting van verbindingsszones en bosranden en het stopzetten van militair gebruik. Anderzijds leidt uitvoering tot nieuwe, deels negatieve invloeden. Dit zijn onder andere recreatief gebruik door de ontwikkeling van een museum en nieuwe bebouwing. In de toetsing worden deze ontwikkelingen tegen elkaar afgewogen.

Toetsing aan EHS-kwaliteitscriteria

Toetsingscriterium	Onderdeel	Beoordeling (middellange termijn)
1. Aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit	Bos Grasland Heide	+ / ++ 0 / + + / ++
2. Gebieden die bepalend zijn voor aaneengeslotenheid en robuustheid		+
3. Aanleggen of verbeteren van leefgebieden voor soorten		0 / +
4. Aanwezigheid van ecologische verbindingen		+ / ++
Totaal		+



Ecologische waarde (groen) versus geen-ecologische waarde (grijs)

Toelichting op de kwaliteitstoetsing

Het Ruimtelijk Plan is door Arcadis beoordeeld op de spelregels van de ecologische saldo-benadering. Het rapport is in te zien via: www.hartvandeheuvelrug.nl (project herinrichting vliegbasis Soesterberg, Downloads). Een samenvatting hieruit:

Kwaliteitscriterium 1 betreft de aanwezigheid van gebieden met een bijzondere ecologische kwaliteit. Om dit te kunnen beoordelen is het Ruimtelijk Plan omgezet in een natuurwaarderingsskaart. Deze is vervolgens vergeleken met de huidige kwaliteiten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat op langere termijn sprake is een toename van oppervlakte bos op de vliegbasis. Binnen het Ruimtelijk Plan neemt op termijn de omvang en kwaliteit van de heischrale graslanden toe ten opzichte van de huidige situatie. Het is hierbij wel van belang dat de omvorming van schraalgraslanden naar bos geleidelijk en zorgvuldig gebeurt. Er moet voor worden gewaakt dat de totale kwaliteit niet achteruit gaat. De totale hoeveelheid heide neemt sterk toe ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt onder andere door ontwikkeling van de heidecorridor.

Het plan scoort positief op *kwaliteitscriterium 2* over aaneengeslotenheid en robuustheid. Er ontstaan grotere eenheden aaneengesloten natuur en hekwerken verdwijnen.

Wat betref *kwaliteitscriterium 3*: De vliegbasis vormt op dit moment al een belangrijk gebied voor bijzondere en bedreigde planten en diersoorten. De omvorming van het gebied leidt, mits de invloed van recreatie in goede banen wordt geleid, niet tot aantasting van deze soorten. Wel moet aandacht zijn voor de soorten die gebonden zijn aan de schraalgraslanden en mogelijk beïnvloed worden door recreatief gebruik.

Tenslotte *kwaliteitscriterium 4*: Het plan geeft duidelijk invulling aan de te realiseren verbindingzones over de basis. Dit zijn de westelijke boscorridor, de oostelijke bos- en heidecorridor en de aansluiting richting Bosch en Duin.

Uitwerking structuurvisie

De saldobenadering vereist vervolgens dat het Ruimtelijk Plan wordt uitgewerkt. De volgende stappen zijn vereist:

- Er moet een beheerplan uitgewerkt worden in overleg met de toekomstige beheerder. Hierin worden afspraken vastgelegd over natuurontwikkeling en beheer, recreatief gebruik en monitoring. In het beheerplan wordt ook de omvorming van schraalgrasland naar bos ten behoeve van de boscorridor verder uitgewerkt.
- De planologische gevolgen van het toepassen van de EHS-saldobenadering moeten worden vastgelegd in de ruimtelijke plannen van de provincie en de gemeenten.
- Bij de vervolgttrajecten dienen de uitgangspunten voor de toetsing te worden gerespecteerd. Wijzigingen van het plan dienen in samenspraak met provincie en LNV plaats te vinden.

Los van de saldobenadering moet bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Het is een wettelijk gegeven dat bij de herontwikkeling van vliegbasis Soesterberg moet worden voldaan aan de saldobenadering. Het is echter nadrukkelijk ook de ambitie van de betrokken partijen om de aanwezige natuurkwaliteit te verbeteren en te versterken.

Kosten grondexploitatie (in miljoenen euro's)	
Verwerving	8
Bodemsanering en sloop	19
Groenontwikkeling	5
Groenpassage door CNA	1
Recreatieve routes en elementen	5
Recreatieve verbinding	3,5
Tijdelijk beheer	1,5
Informatiecentrum	p.m.
Rentekosten	4
Totaal	47
Opbrengsten grondexploitatie (in miljoenen euro's)	
Woningbouw	44
Zorg/wonen/werken	1
Subsidie	2
Totaal	47
Saldo	0



13. Programma en financiën

Realistische begroting

Voor het ontwerp van dit Ruimtelijk Plan hebben we ons primair laten leiden door onze ambities. Maar wat zijn ambities waard als ze in een later stadium financieel onhaalbaar blijken? Gemeenten Soest en Zeist en provincie Utrecht hebben om die reden aangegeven in het Ruimtelijk Plan een realistische begroting te presenteren. Daarom is in het plan gezocht naar een evenwicht tussen de kosten van de ambities en de opbrengsten uit de beoogde woonlocaties. Dit heeft geresulteerd in een globale grondexploitatie die per saldo sluitend is.

Kosten en opbrengsten grondexploitatie

De tabel geeft een overzicht van de globale grondexploitatie. De kosten en opbrengsten zijn in overeenstemming met het hoge ambitieniveau van het plan. De kosten zijn gebaseerd op nadere onderzoeken en relevante kengetallen. De opbrengsten uit de woningbouwontwikkeling zijn gebaseerd op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. In Soest is gerekend met 30% sociale woningbouw, 40% woningen tot € 350.000,- vrij op naam en 30% zelfbouwkavels. In Zeist ligt deze verhouding 30 – 45 – 25. Langs de Dolderseweg zijn opbrengsten opgenomen uit gronduitgifte voor vier grote zelfbouwkavels. De kosten van bouw- en woonrijp maken van de woongebieden zijn al met de opbrengsten uit woningbouw verrekend.

Lagere kosten dan in conceptplan

Het nu voorliggende Ruimtelijk Plan is op een aantal aspecten gewijzigd ten opzichte van het conceptplan. De grondexploitatie is hierop aangepast. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geraamde kosten in het concept Ruimtelijk Plan zijn:

- De verwervingskosten van de basis zijn gestegen (+2 miljoen).
- De kosten voor de realisatie van vier entree-locaties zijn opgenomen (+2 miljoen).
- De tunnel wordt niet meer gerealiseerd en dus ook niet meer geraamd (-9 miljoen).
- De kosten voor sloop en bodemsanering zijn als gevolg van optimalisering met 1 miljoen gezakt (-1 miljoen).
- De ontwikkeling van de locatie Tammer wordt niet op de korte termijn voorzien en maakt geen deel meer uit van dit plan (-5 miljoen).
- De rentekosten en inflatiecorrectie zijn op basis van een nieuwe planning berekend (+4 miljoen).

Inclusief enkele kleinere mutaties vallen de kosten van het Ruimtelijk Plan circa 8 miljoen lager uit dan de globale grondexploitatie van het concept Ruimtelijk Plan.

De kosten voor het informatiecentrum staan op PM. Partijen spannen zich in om met behulp van externe financiering of financiële meevallers deze ambitie te realiseren.

Licht afgenomen opbrengsten

Aan de opbrengstenkant zijn de volgende belangrijke aanpassingen gedaan:

- Verschuiving van de woningbouwlocaties leidt tot 2 hectare extra woningbouw (saldo van vervallen locatie boven Tammer en uitbreiding bij Soesterberg-Noord) (+5 miljoen).
- De geraamde bijdrage van Defensie aan de tunnel die nu niet gerealiseerd wordt vervalt (-7 miljoen).
- Opbrengsten uit gronduitgifte voor de zorg-, woon- of bedrijvenlocatie zijn nu becijferd (+1 miljoen).

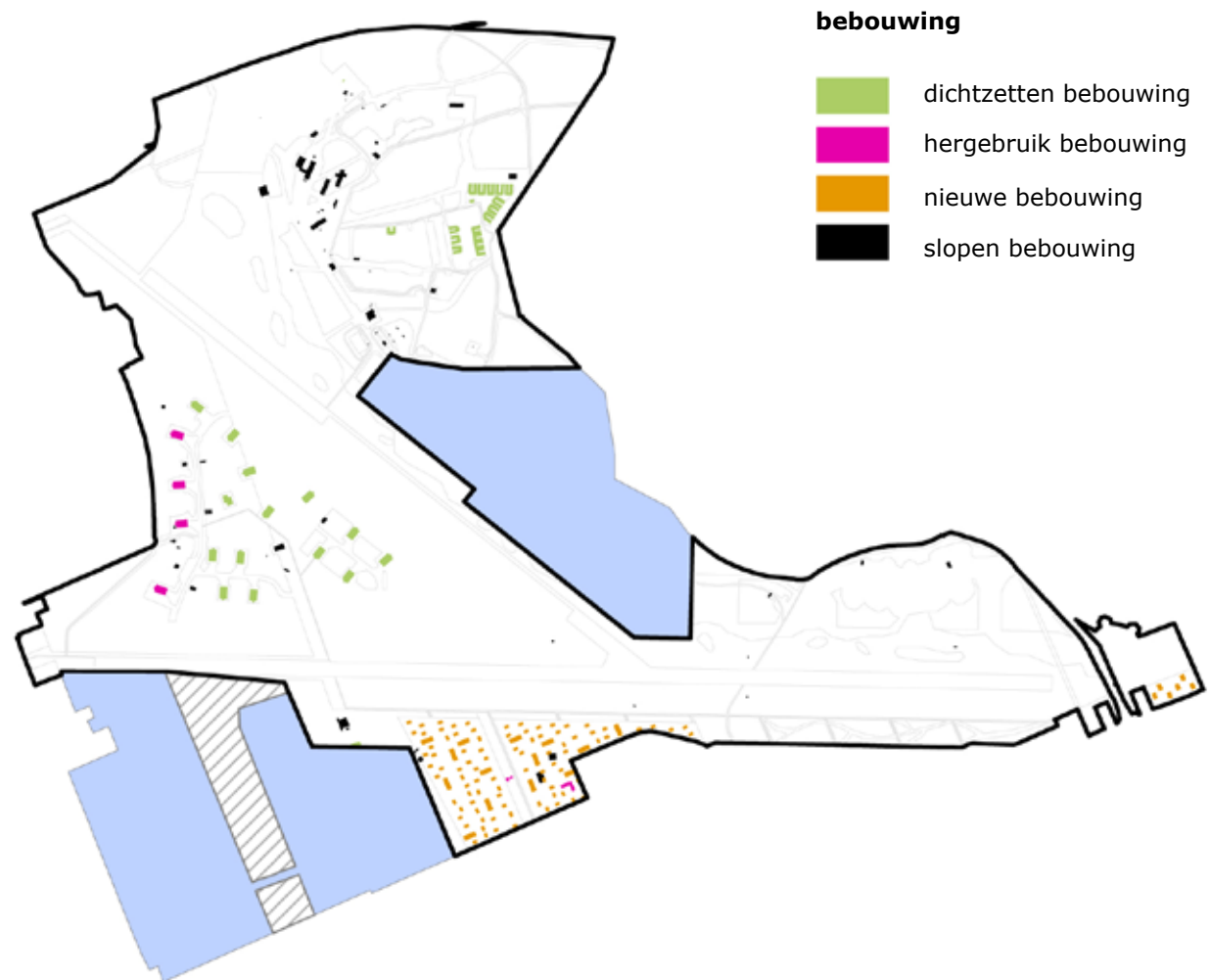
Per saldo bedragen de geraamde opbrengsten 1 miljoen minder dan de globale grondexploitatie van het concept Ruimtelijk Plan.

Met de begroting van de kosten en opbrengsten uit de grondexploitatie is het mogelijk de kosten voor de verwerving en herinrichting van vliegbaas Soesterberg te financieren met opbrengsten uit bebouwing aan de zuidzijde van de basis. Voor een realistische kosteninschatting is een risicoanalyse uitgevoerd met een marge van plus en min 6 miljoen euro.

Niet opgenomen kosten

Om de voorstellen in het Ruimtelijk Plan te kunnen realiseren moeten buiten het plangebied nog verschillende maatregelen worden genomen. Deze zijn niet in de berekeningen opgenomen. Het gaat hier onder andere om:

- De ontwikkeling en inrichting van het museumgebied.
- De herstructurering van Soesterberg-Noord.
- De herinrichting van de stationsomgeving Den Dolder.
- De faunavoorziening aan het begin van de Van Weerden Poelmanweg.
- De verlegging van de kruising van de Van Weerden Poelmanweg en de Amersfoortsestraat (N237).
- De gewenste verdiepte ligging van de N237.

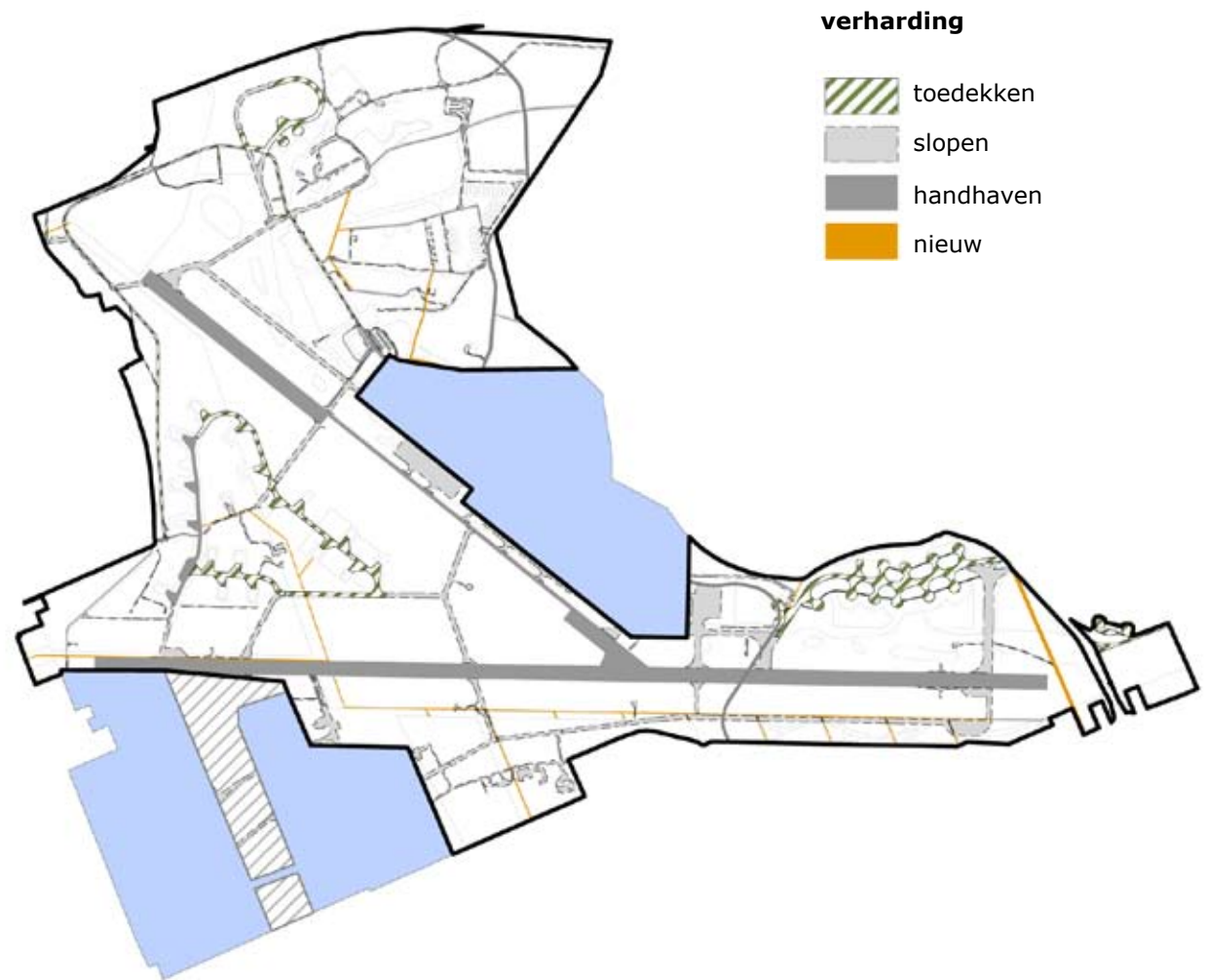


Werkgelegenheid

De werkgelegenheid blijft niet ongemoeid met het vertrek van de Luchtmacht uit Soesterberg en de herinrichting van de basis. Het verlies van 1.400 fte door het vertrek van de Luchtmacht wordt echter geheel gecompenseerd door de intensivering van de werkzaamheden van Defensie op Camp New Amsterdam.

Het museumkwartier betekent een forse impuls voor de werkgelegenheid op het vlak van recreatie en toerisme. In een Economische Effectrapportage is berekend dat circa 200 tot 300 nieuwe arbeidsplaatsen binnen de plangrenzen ontstaan. Daarbuiten kan het dorp Soesterberg met verblijfsaccommodatie, restaurants en congresvoorzieningen ook profiteren van de nieuwe ontwikkelingen op de basis.

Het bedrijventerrein Soesterberg-Noord en Tammer zullen als onderdeel van het masterplan op termijn worden geherstructureerd. Belangrijke voorwaarde is dat de Richelleweg als nieuwe bedrijvenlocatie tijdig beschikbaar is.



14. Promotie vliegbasis

Marketing

De bijzondere natuur- en landschapsbeleving, de nog tastbare luchtvaartgeschiedenis en het museumkwartier zullen veel recreanten en toeristen trekken. De startbaanrun eind 2008 trok maar liefst 2.000 deelnemers en een veelvoud aan bezoekers. Hieruit blijkt dat de historische elementen van de vliegbasis nog altijd tot de verbeelding van velen spreken.

Zodra de infrastructuur op het terrein van de basis grotendeels gerealiseerd is, zetten we in op een permanente ontwikkeling van het culturele aanbod.

Wat te denken van een grootscheeps evenement rondom de hangars of een bijzondere expositie in het informatiecentrum? Wie wil er niet een voormalige radaropstelplaats van dichtbij zien of bovenop een voormalige kerosineopslag staan?

Om ervoor te zorgen dat het gebied op de kaart staat van natuur- en cultuurliefhebbers start een uitgebreide marketingcampagne. Hierbij werken de exploitanten van het museumkwartier samen met de gemeenten Soest en Zeist en provincie Utrecht. Als onderdeel van de marketingstrategie wordt een slogan voor het park ontwikkeld die binnen drie jaar op grote bekendheid mag rekenen. De campagne zal zich richten op verschillende typen recreanten en toeristen: 'de natuurliefhebber', 'de geïnteresseerden in militair erfgoed en Defensie', 'de cultuurfan' en 'de schoolklas'.

In samenwerking met diverse (lokale) toeristische ondernemers wordt een toeristisch aanbod op maat ontwikkeld voor de verschillende typen recreanten. Dat een dergelijke aanpak succesvol is laten verschillende projecten in binnen- en buitenland zien. Het Nationaal Park Hoge Veluwe, de Zuiderzeesteden, de Ooypolder en Insel Hombroich in Duitsland zijn succesvolle voorbeelden. Ook hier is (natuur)ontwikkeling hand in hand gegaan met een uitgebreid toeristisch en cultureel aanbod voor een één- of meerdaags verblijf.



15. Slotpleidooi

Aan dit Ruimtelijk Plan zijn veel onderzoeken en werkateliers vooraf gegaan. Tijdens informatie-avonden en Vliegbasiscafés hebben wij intensief met talloze partijen van gedachten gewisseld. Een internationale delegatie van experts liet ons versteld staan van een mogelijk Peacepark en maakte ons duidelijk hoeveel waardevols er al op de basis aanwezig is.

De intensieve samenwerking tussen de regiopartners gemeente Zeist, gemeente Soest en provincie Utrecht is echter nog niet ten einde. Na de bestuurlijke vaststelling van het Ruimtelijk Plan volgt nog een intensief uitvoeringstraject. Net als bij de planvorming zullen wij ook hier goed luisteren naar de belanghebbenden in de omgeving.

Het is nu voorjaar 2009. De Luchtmacht heeft de basis ondertussen verlaten en Spottershill zal nooit meer hetzelfde zijn zonder de spotters. Over enkele jaren zullen de hekken hebben plaatsgemaakt voor bijzondere entrees tot het park. Die geven toegang tot deze open plek waar de Nederlandse luchtvaartgeschiedenis begon.

In het Ruimtelijk Plan ontsluiten we een landschap dat lange tijd veel geheimen had voor omwonenden.

Bezoekers zijn op veel plaatsen welkom. Tegelijk behouden dan wel versterken we de bijzondere natuurwaarden van dit unieke gebied.

Als regiopartners en opdrachtgevers van dit plan zijn wij ervan overtuigd dat dit hand in hand kan gaan: cultuur en natuur ontdekken en tegelijk de natuur koesteren en rust geven.

maart 2009

Colofon

Eindredactie	Programmabureau Hart van de Heuvelrug
Ontwerp:	Bureau Alle Hosper
Planeconomie:	Planmaat
Saldobenadering:	Arcadis
Opmaak:	Bureau Alle Hosper
Fotografie:	Bureau Alle Hosper, Kochstudios
Illustratie p.66	Lucas Kukler

Voor informatie: info@hartvandeheuvelrug.nl
www.hartvandeheuvelrug.nl

Bij de afbeeldingen is geprobeerd om alle rechthebbenden te achterhalen;
indien er geen bronvermelding staat vermeld is dit niet gelukt.
Rechthebbenden kunnen zich melden bij het Programmabureau.



