

2020 PARK ADVIES

PROVINCIAAL ADVISEUR RUIMTELIJKE KWALITEIT UTRECHT

PAUL RONCKEN

September 2020

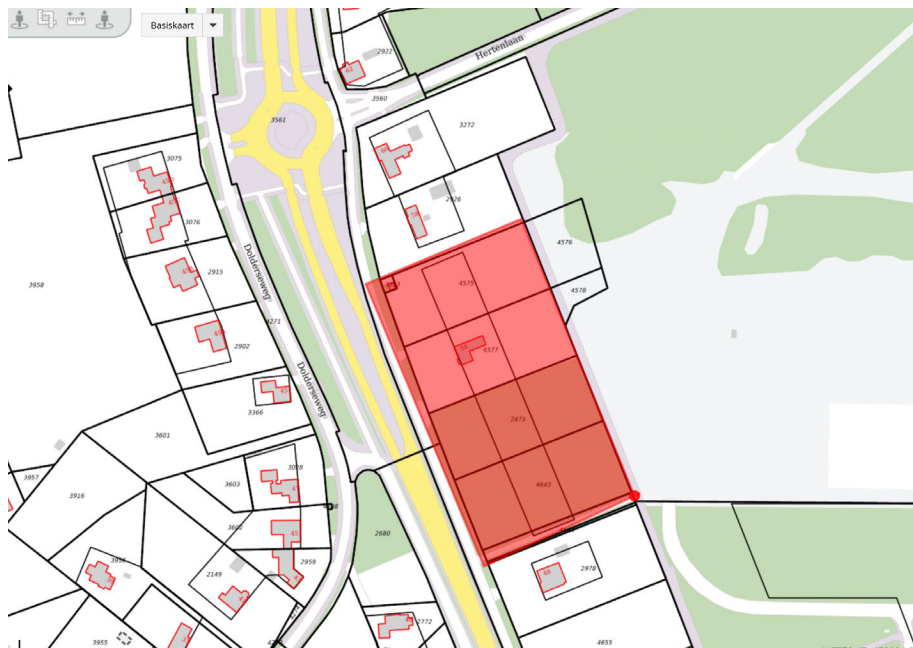
Geachte gedeputeerde van Muilekom,
afschrift aan GS en PS en verantwoordelijke wethouder

Ingaand op het verzoek van GS op 15 maart 2019, geef ik hierbij het definitieve advies over de ruimtelijke kwaliteitskaders bij de verkoop van de kavels aan de Westflank van vliegbasis Soesterberg (kavels Westflank). Na analyse van de probleemstelling, terreinbezoek en het doornemen van alle beschikbare documenten kan de ruimtelijke kwaliteit beschreven worden vanuit drie invalshoeken:

1. De provinciale kwaliteitskaders vanuit de 'kernrandzone'.
2. Ruimtelijke lessen uit het voorlopig welstandsadvies (december 2017).
3. Klimaatdoelstellingen binnen ruimtelijke opgaven.

Drie hoofdpunten uit dit advies

- Middelgrote tot grote bomen bepalen nu voor een groot deel het karakter van de kavels. Dit ruimtelijk kenmerk moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor het gebied is het belangrijk dat de boomkronen op elkaar aansluiten. Dat zorgt voor:
 - o Behoud (en herstel) van de historische laan- en walstructuur tussen landgoed Zandbergen en Beukbergen, als onderdeel van de landgoedbiotoop 'Wegh der Weegen'.
 - o Goede leefomstandigheden voor kwetsbare planten, vogels en insecten op de overgang tussen bos en heide.
- Dit kleine bouwproject zal zich moeten voegen naar het ritme van reeds bestaande en naburige woningbouw typologieën. Een studie, opgenomen in dit advies, toont aan dat twee-onder-één-kap woningen niet de gewenste kwaliteit opleveren; dat een maximum van vijf kavels met vrijstaande woningen optimaal is; dat het variëren van rooilijnen en het omschrijven van een kavelpaspoort zal kunnen voorkomen dat een aaneengesloten straatwand ontstaat.
- De provincie doet er goed aan om bij de verkoop richtlijnen op te nemen voor circulair bouwen en duurzaam energieverbruik. Dat geeft invulling aan klimaatdoelstellingen binnen ruimtelijke opgaven.



Figuur 1: kavels in rood aangegeven. Kavelbreedte totaal: ca. 162m; kaveldiepte: ca. 90m; kaveloppervlakte: ca. 14.580m²; bouwvlak diepte: ca. 25m.

In dieprood aangegeven huisnummer 54, bestaande woning.

Probleemstelling

Het bestuurlijk uitgangspunt is dat er niet meer dan acht woningen kunnen komen op de kavels en dat het advies past binnen het huidige bestemmingsplan. Echter, de bestaande beleidsdocumenten (Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg, PRS Vliegbasis, bestemmingsplan Vliegbasis gemeente Zeist) geven onvoldoende inzicht in het type en aantal woningen waarbij sprake is van een ruime mate van ruimtelijke kwaliteit. Het is voor GS op dit moment nog niet mogelijk om onderbouwd een besluit te nemen over het toelaatbaar aantal woningen en andere ruimtelijke voorwaarden. Gevraagd is een advies aan de hand waarvan GS een besluit kunnen nemen over de kaders van ruimtelijke kwaliteit, het toelaatbare aantal woningen, omgang met de bestaande woning en eventueel andere randvoorwaarden.

De volgende uitgangspunten worden in acht genomen:

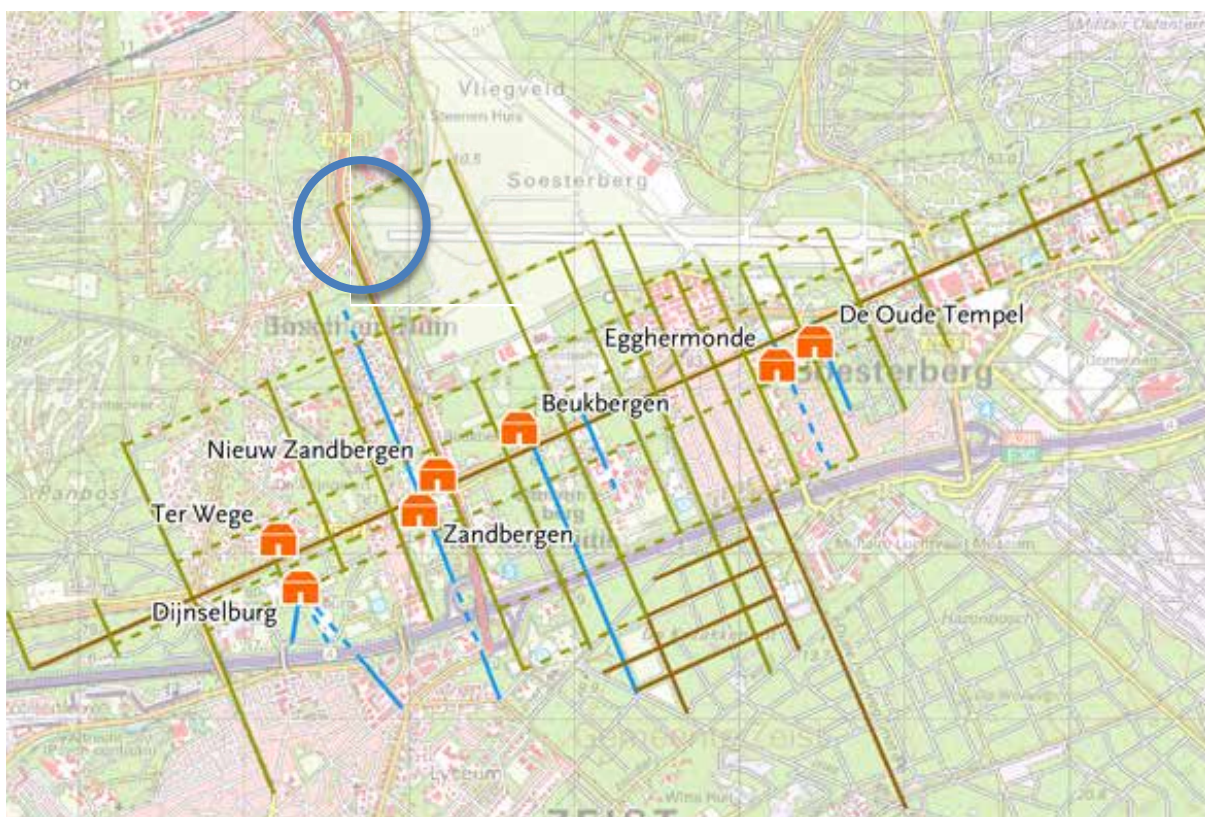
- Het advies moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.
- Het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg is richtinggevend.
- Bestuurlijk uitgangspunt is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor de kavels Westflank is dit vertaald in de uitgifte van vier vrije kavels waarop per kavel maximaal één vrijstaande woning of per kavel één 2 onder 1 kapper (max 8 woningen) mogelijk zijn.
- Het advies moet maatschappelijk (politiek) haalbaar zijn.
- Het advies moet rekening houden met de vereisten op basis van de Wet geluidhinder (dove gevels aan de zijde van de Dolderseweg zoals beschreven in het bestemmingsplan).

Constateringen vooraf

Het bestemmingsplan, het ruimtelijk plan en de bestuurlijke uitgangspunten wijken op een aantal onderwerpen van elkaar af. In het eindrapport van de Randstedelijke rekenkamer (November 2018) is vastgesteld dat in het Ruimtelijk Plan voor de vliegbasis Soesterberg, net als in het bestemmingsplan en alle andere ruimtelijke plannen die op de vliegbasis betrekking hebben, geen beperking is opgenomen ten aanzien van het aantal te realiseren woningen aan de Dolderseweg in Huis ter Heide, noch het aanhouden van vier vrije kavels (Rekenkamer: conclusies p. 6). Alleen het bestuurlijk uitgangspunt, vastgesteld bij de behandeling van vragen over het verloop van de oude verkoopprocedure, geeft een beperking mee van maximaal 8 woningen op vier vrije kavels.

Er ligt een natuurtoets uit 2011 waarbij de natuurwaarde van de bouwkavels is uitgesloten. Echter, in het beheerplan van het Utrechts Landschap (2011) zijn bij de natuurwaarnemingen wel degelijk kwetsbare planten (hondsvioltje en tandjesgras), vogels (bosuil, roodborsttapult en tapult) en insecten (grote zijdebij) op de kavels waargenomen. Behoud van deze natuurwaarden is daarom onderdeel van mijn advies.

In de beschikbare documenten is geen cultuurhistorische analyse opgenomen die de kavels aan de Dolderseweg beschrijft vanuit de landgoedstructuur aan de Wegh der Weegen. Een historische bescherming is wel degelijk van toepassing vanuit de buitenplaatsbiotoop die door de provincie Utrecht is opgesteld. De Dolderseweg is onderdeel van de laan- en walstructuur tussen landgoed Zandbergen en Beukbergen (zie figuur 2). De kavels liggen direct aan deze historische laan- en walstructuur die op dit moment nog duidelijk aanwezig is (zie figuur 3). De walstructuur is fysiek onderdeel van de kavels. Behoud en een mogelijk herstel van deze structuur is daarom onderdeel van mijn advies.



Figuur 2: provincie Utrecht Geo-informatie 2012, Buitenplaatsen Wegh der Weegen. In de blauwe cirkel de locatie van de toekomstige kavels.

Opbouw van het advies

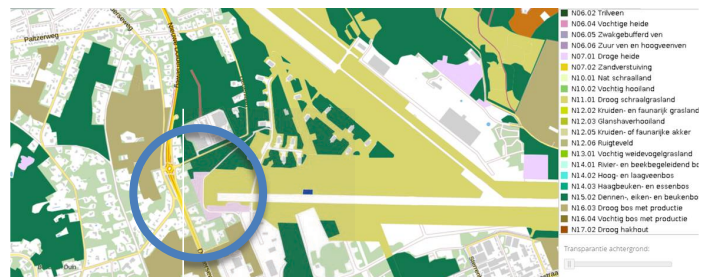
In de beschrijving hierna bespreek ik achtereenvolgens de drie invalshoeken waar ik mijn advies op baseer (kernrandzone, welstandsadvies, klimaatdoelen). Hieruit volgen bondig samengevatte deeladviezen ondersteund met tekeningen. Tot slot is er een variant studie met foto's en fotomontages om het maximum aan woningen te kunnen bepalen.



Figuur 3 en 4: linker foto het zicht op de historische lanenstructuur en de aarden wal aan de voorzijde van de kavels; rechter foto het zicht op de bestaande woning.



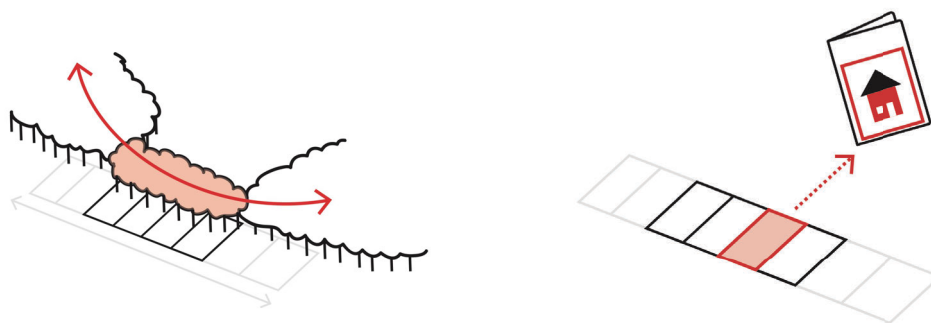
Figuur 5 en 6: linker foto zicht vanaf kavel Nr. 50 in het verlengde van de landingsbaan waar nu nog lage heidebeplanting aanwezig is. De kaart rechts geeft de voorgenomen beheermaatregel (Natuurbeheerplan 2021) aan. In blauwe cirkel is aangegeven dat de kavels in de toekomst afgeschermd zullen zijn door droge heidelandschap en samen met de buurkavels onderdeel uitmaken van een aaneengesloten en bebouwde bos strook. Tijdens het voorliggend adviestraject heeft het Utrechts Landschap aangegeven dat de aanleg van een struweel/struikrand tussen kavels en heidebeplanting prioriteit krijgt, waardoor de ecologische kwaliteit sterk zal verbeteren.



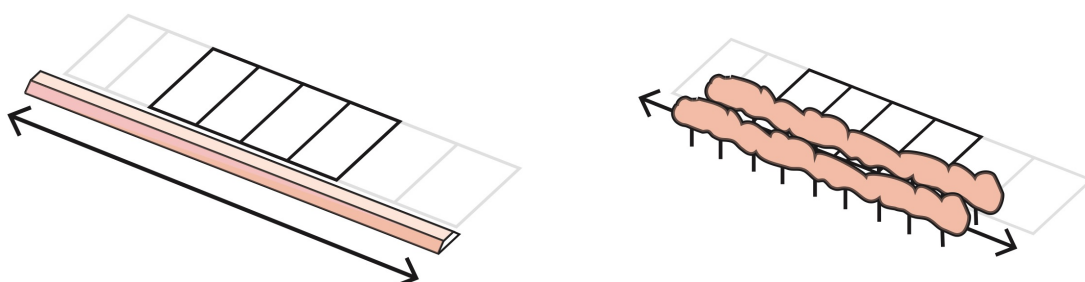
Invalshoek 1: meervoudige kwaliteitseisen vanuit de ‘kernrandzone’

Uit de provinciale structuurvisie 2013-2028 en de bijhorende verordening is op te maken dat de toekomstige kavels onderdeel zijn van het ‘landelijk gebied’ en meer specifiek de ‘kernrandzone’. Concreet komt dit neer op het stimuleren van meervoudige kwaliteit en goede inpasbaarheid in het landschap. Een kernrandzone heeft een multifunctioneel karakter (PRS p. 105) en de zone als geheel dient een grote waarde te hebben voor de leefbaarheid van nabije kernen. Deels is hier al invulling aan gegeven door de aanleg van een openbaar fiets/wandelpad en toegang tot de voormalige Vliegbasis langs de meest zuidelijke kavel. Een aanvulling hierop zijn natuurwaarden en historische waarden op de toekomstige kavels (zie ‘constateringen vooraf’ in dit advies).

1.1 Natuurwaarden: Het gehele oppervlak van bomen op de kavels is onderdeel van een overgang van bos naar heide, zie Figuur 5 en 6. De bomen en met name de aaneengesloten boomkronen vormen een belangrijke zoomvegetatie voor plant- en diersoorten die leven op het droge heidelandschap. Door het Utrechts Landschap is tijdens het voorliggend adviestraject de aanleg en beheer van een struweel/struikrand toegezegd. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de natuurwaarde van de overgangsbiootop naar het aangrenzend heidelandschap van de voormalige vliegbasis. Naast deze nieuwe struweelbeplanting verzorgen ook de toekomstige tuinen van de te bebouwen kavels de leefomstandigheid van kwetsbare planten, vogels, reptielen en insecten. Borg daarom de selectie van bomen en het onderhoud van tenminste 50% van de aanwezige boomkronen en ondergroei in een ‘kavelpaspoort’.



1.2 Historische waarden: Aan de voorzijde zijn de kavels onderdeel van een historische laan- en walstructuur van de Weg der Weeghen die wordt beschermd vanuit de buitenplaatsbiootop, zie Figuur 2 en 3. Omschrijf randvoorwaarden voor het behoud en herstel van deze cultuurhistorische onderdelen in een groter geheel, in het eerdergenoemde ‘kavelpaspoort’.



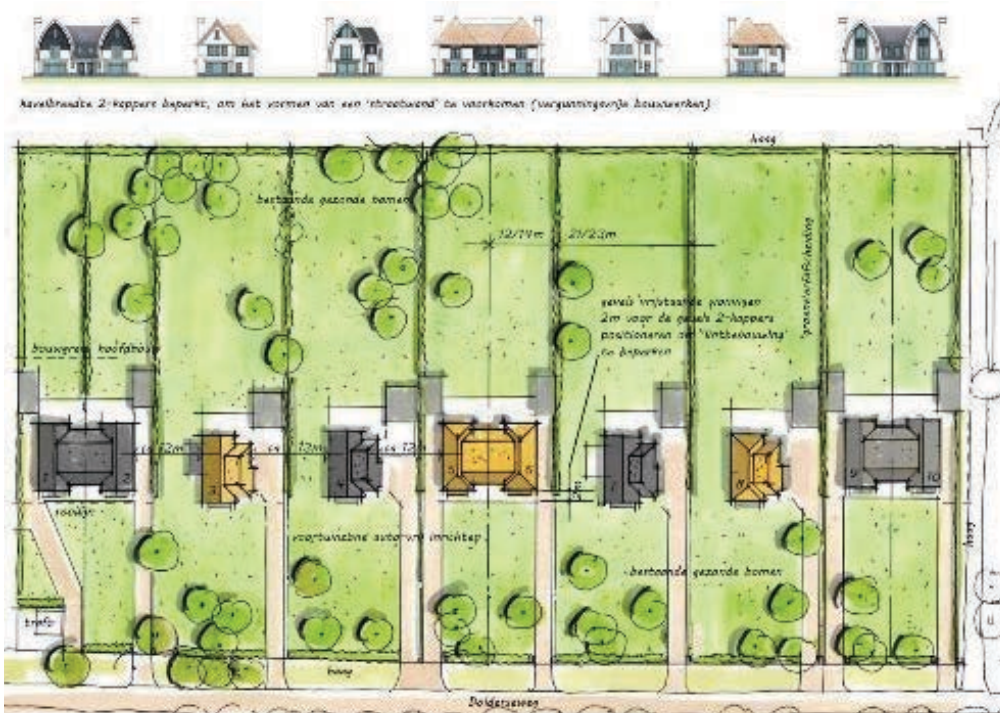
1.3 De groeiomstandigheid van bomen is sterk afhankelijk van het ondergrondse wortelstelsel en de samenhang met andere vegetatietypen. Met name dichtbij nieuw te plaatsen bouwvolumes kunnen wortelstelsels beschadigen of verdrogen. Bouwvolumes moeten daarom zo min mogelijk aaneengesloten zijn om genoeg ruimte te geven aan wortelgroei en groeiomstandigheden. Uit de variantstudie verderop in dit advies wordt duidelijk dat een maximum van vijf kavels met vrijstaande woningen een goede continuïteit van bomen mogelijk maakt. Minder kavels geeft nog meer mogelijkheden. Meer kavels en met name splitsing in twee-onder-één-kap woningen, zorgt voor ongunstige en zelfs onmogelijke groeiomstandigheden van middelgrote tot grote bomen.

ADVIES 1: borg samen met het Utrechts Landschap de ontwikkeling en het onderhoud van een landschappelijke overgang van bos naar heide door een struweelrand. Borg daarnaast op de toekomstige kavels de aanwezigheid van een boomkronendek en ondergroei met tenminste 50% geslotenheid en omschrijf de kwaliteit van individuele bomen in drie categorieën (zeer waardevol, vervangbaar, te rooien); borg deze kwaliteiten in een ‘kavelpaspoort’. Omschrijf het benodigde behoud en herstel van de historische laan- en walstructuur in hetzelfde ‘kavelpaspoort’. Houdt bij het aantal, het type woning en de plaatsing op de kavel rekening met de wortelgroei en groeiomstandigheden van de te behouden bomen.

Invalshoek 2: lessen uit het voorlopig welstandsadvies

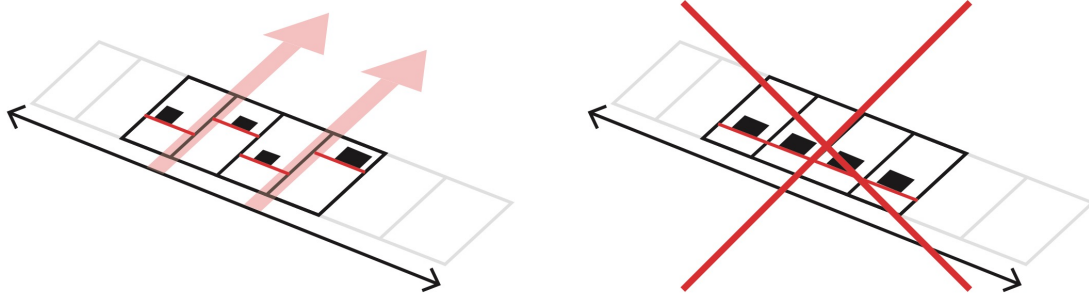
Binnen de vastgestelde bestemmingsplanprocedure is een toetsing opgenomen door een ruimtelijke commissie. In 2017 is er al eens een voorlopig welstandsadvies afgegeven op basis van een plan voor 11 woningen, later bijgesteld naar 10 woningen (zie figuur 7). Het is zinnig om eerdere opmerkingen van welstand als uitgangspunten mee te wegen in een nieuw op te stellen ruimtelijk kader. Welstand gaat uit van de ‘hoofdgereguleer dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik

ervan. Verder dient onder meer de gevelopbouw samenhangend en evenwichtig te zijn.’ (Mooisticht 2017).



Figuur 7: schetsontwerp ingediend september 2017

2.1 Welstand formuleert bedenkingen over de dicht op elkaar geplaatste bouwvolumes in relatie tot het bestaande bebouwingsbeeld aan de Dolderseweg. Zeker met inachtneming van toekomstige bijgebouwen. Er ontstaat hierdoor een 'straatwand' die landschappelijke en historisch niet is ingepast. Om een aaneengesloten 'straatwand' te vermijden, zou een veel gevarieerder straatbeeld nagestreefd moeten worden, met verspringende rooilijnen.

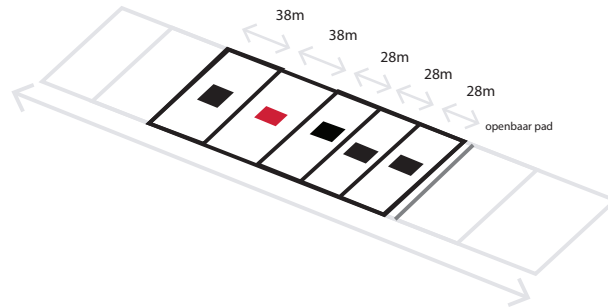


ADVIES: Het ontstaan van een 'straatwand' is te voorkomen door het beperken van het aantal bouwvolumes: hoofdgebouw, bijgebouwen en aanbouwen; en door het laten verspringen van rooilijnen binnen het te bebouwen bestemmingsvlak. Uit de variantstudie verderop in dit advies blijkt dat het beperken tot maximaal vijf vrijstaande woningen de gewenste ruimte geeft voor een wettelijk toegestane bij- en aanbouw waarbij rekening gehouden kan worden met de groeiomstandigheden van bomen. Omschrijf in het kavelpaspoort het verspringen van rooilijnen binnen het aangegeven bouwvlak.

2.2 Welstand beoordeelt terecht dat het gevelbeeld in Figuur 7 'geforceerd verticaal' is. Dat wil zeggen hoog opgaand in tegenstelling tot de veelal horizontale bouwwijzen van bestaande en meer ruim opgezette bebouwing aan de Dolderseweg. Dit heeft enerzijds te maken met het grote aantal twee-onder-één-kap woningen met ieder 600 tot 800m³ inhoud waardoor hoge volumes ontstaan; en anderzijds met een subjectieve voorkeur van de inschrijver voor deze architectuurstijl.

ADVIES: De verhouding in breedte en hoogte van het gevelbeeld wordt in belangrijke mate bepaald door de breedte van de uit te geven kavel en het verschil in bouwwijze van een vrijstaande en een twee-onder-één-kap woning. Het aanhouden van een maximum van vijf vrijstaande woningen geeft genoeg borging om een 'geforceerd verticaal' beeld van de gevels te voorkomen.

2.3 Bestaand pand. De historische waarde en bouwkundige staat van de bestaande woning, zie Figuur 4, kunnen aanleiding zijn tot sloop van dit pand. Echter, in het ritme van mogelijke kavelverdelingen geeft het aanhouden van dit +/- 40m breed kavel een goede randvoorwaarde voor een even groot kavel aan de noordzijde en drie afwijkende kavelgroottes aan de zuidzijde. De keuze om de bestaande woning op te knappen is een keuze voor de koper, maar hoeft geen eis te zijn vanuit een kwaliteitskader.



ADVIES: Los van de bouwkundige staat van het bestaande pand (in **rood** aangegeven in tekening hierboven), is het gunstig voor het totale bebouwingsbeeld om de huidige vrijstaande woning maatgevend te laten zijn. Dit zorgt voor inpassing ten opzichte van naburige kavelgroottes met een gevarieerd ritme van vijf vrijstaande woningen. Het huidige pand kan voor een liefhebber behouden blijven.

Invalshoek 3: Klimaatdoelstellingen binnen ruimtelijke opgaven

De rol van de provincie als regisseur van ruimtelijke integraliteit met een klimaatdoelstelling geeft aanleiding een aantal kwaliteitsdoelen te formuleren voor:

- circulair materiaalgebruik
- hernieuwbare energie opwekking en mogelijk zelfs levering aan de buurt
- nul CO2-equivalent uitstoot en verbruik tijdens bouwproces en in dagelijks verbruik

De provincie kan, in lijn met de gemeente, haar beste been voorzetten en enkele kwalitatieve doelen ondersteunen vanuit haar eigen ambities op gebied van circulariteit, gezondheid, duurzame energie en klimaat. Deze additionele doelen prikkelen de inschrijver om hiermee extra punten te scoren bij de aanbidding en zo het project te mogen uitvoeren.

ADVIES: omschrijf zoveel mogelijk klimaatdoelen waar de provincie een extra impuls bij kan geven om de inschrijver te helpen deze te realiseren.

Variant studie (zie ook bijlagen).

Het voorgestelde ruimtelijk kader zoals omschreven in punt 1.1. tot en met punt 3.1 geeft houvast maar nog geen uitsluitsel over het aantal woningen of de plaatsing daarvan. Om die te kunnen bepalen is een varianten studie opgesteld. Daarbij is gekeken naar bebouwingstypen die in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Er komen vier bouwvormen voor die binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn:

- **Type 1:** Twee-onder-één-kap woning op 40 meter breed kavel (figuur 8), met nauwelijks tot geen ruimte voor boomte tussen bouwvolumes. **Onwenselijk.**
- **Type 2:** Vrijstaande woning op 30 meter breed kavel (figuur 9), met name bomen op een smalle erfgrans met weinig continuïteit van bosopstand rond de woning. **Redelijk wenselijk.**
- **Type 3:** Vrijstaande woning op 40 meter breed kavel (figuur 10), goede continuïteit van bomen en goede mogelijkheden voor wettelijk toegestane bij- en aanbouw. **Wenselijk.**
- **Type 4:** Vrijstaande woning op 60 meter breed kavel (figuur 11), goede continuïteit van bomen en goede mogelijkheden voor wettelijk toegestane bij- en aanbouw. **Wenselijk.**

ADVIES: Uit deze studie blijkt dat het splitsen van een 40m breed kavel tot twee-onder-één-kap op 20m kavel onwenselijk is en daarom ook niet is opgenomen in de volgende variantstudie.

In een volgende studie, uitgevoerd door bestaande woningen in de vorm van een fotomontage in te tekenen, is aangegeven wat de invloed is op het ritme in aantal en breedte van bouwkavels en groeimogelijkheden voor middelgrote tot grote bomen:

- Variant 1: Vier kavels met vier vrijstaande woningen (figuur 13). **Wenselijk.**
- Variant 2: Variatie van 30 en 40m breed kavel met vrijstaande woningen (figuur 14). **Wenselijk.**
- Variant 3: Enkel vrijstaande woningen op 30m breed kavel (figuur 15). **Onwenselijk.**
- Variant 4: Vier kavels gesplitst met twee-onder-één-kap woningen (figuur 16). **Onwenselijk.**
- *Extra variant: één verzamelhoofdgebouw met hierin bestaande woning opgenomen (figuur 17). Wenselijk maar strijdig met bestemmingsplan.*

ADVIES: Uit deze studie blijkt dat er twee varianten zijn die in ruime mate de ruimtelijke kwaliteit borgen: ofwel vier vrijstaande woningen op vier kavels; dan wel vijf vrijstaande woningen op vijf kavels. In beide varianten is het mogelijk om het bestaande pand te behouden.

Einde advies.

Bijlagen op p. 10-14.

BIJLAGEN



Figuur 8: Google streetview. **Type 1:** Dolderseweg, twee-onder-één-kap op 40 meter breed kavel met nauwelijks tot geen ruimte voor middelgrote tot grote bomen. Bij 8 twee-onder-één-kap woningen naast elkaar is dit onwenselijk. Ook wordt daarmee een onwenselijke straatwand gevormd.



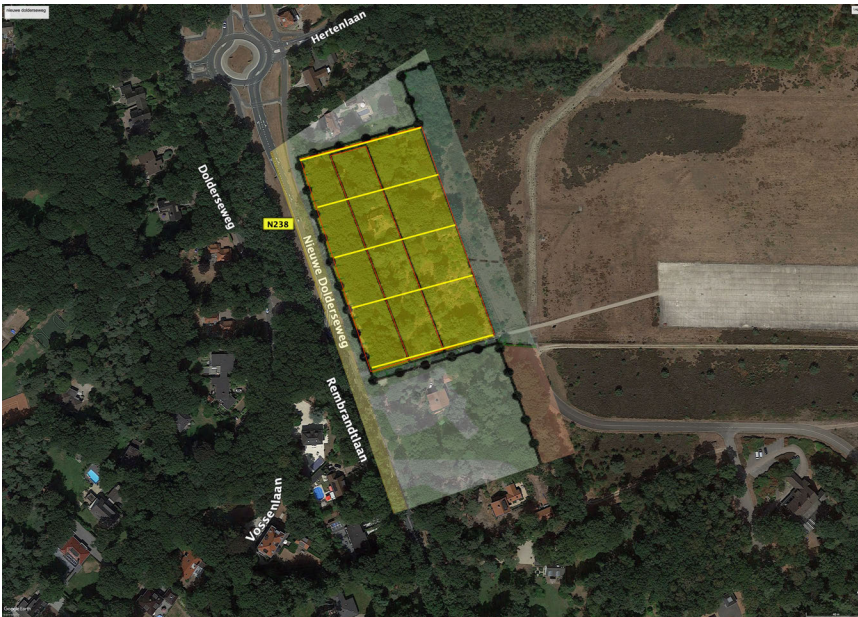
Figuur 9: Google streetview. **Type 2:** Vossenlaan 25-35. Vrijstaande woningen op 30 meter breed kavel met bomen op de erfscheiding en open - zonnige – tuin direct om het huis heen. Redelijke continuïteit in de aanplant van bomen, enkel op de erfgrens.



*Figuur 10: Google streetview. **Type 3:** direct noordelijk van de uit te geven kavels aan de Nieuwe Dolderseweg. Vrijstaande woningen op 40 meter breed kavel. Goede continuïteit van bomen mogelijk op de gehele kavel.*



*Figuur 11: Google streetview. **Type 4:** direct zuidelijk van de uit te geven kavels aan de Nieuwe Dolderseweg. Vrijstaande woningen op 60 meter breed kavel. Goede continuïteit van bomen mogelijk over de gehele kavel.*



Figuur 12: indicatie van vier kavels van 40 meter breed. In bruin aangegeven bouwvlak.



Figuur 13: fotomontage invulling van vier kavels met type 3 woning (vrijstaand op 40 meter breed kavel). Ook is de bestaande woning te handhaven op een kavel van 40 meter breedte. Goede continuïteit van bosgebied mogelijk en zichtlijnen zijn te realiseren. **ADVIES: WENSELIJK.**



Figuur 14: fotomontage invulling van vijf kavels met menging van type 2 en type 3 woningen (vrijstaand op 30 en op 40 meter breed kavel). De bestaande woning is te handhaven op een kavel van 30 meter breedte. Goede continuïteit van bosgebied mogelijk en zichtlijnen zijn te realiseren. **ADVIES: WENSELIJK**



Figuur 15: fotomontage invulling van zes kavels met menging van type 2 woningen (vrijstaand op 30 meter breed kavel). De bestaande woning is hierbij niet te handhaven. Bosgebied is alleen continue op de erfgrans en zichtlijnen zijn met enige moeite te realiseren. Er ontstaat hierbij een aaneengesloten straatwand die te sterk afwijkt van de diversiteit aan maten die de Dolderseweg nu juist kenmerkt. **ADVIES: ONWENSELIJK**



Figuur 16: fotomontage invulling van vier kavels met type 1 woningen (twee-onder-één-kap) op gesplitst kavel tot 20 meter breed. De bestaande woning is hierbij niet te handhaven. Bosgebied is alleen continue op de erfgrans en zichtlijnen zijn met enige moeite te realiseren. Er ontstaat hierbij een te gesloten straatwand die te sterk afwijkt van de diversiteit aan maten die de Dolderseweg nu juist kenmerkt. **ADVIES: ONWENSELIJK**



Figuur 17: fotomontage invulling van één hoofdgebouw buiten het toegestane bouwvlak. De bestaande woning is te handhaven als bijzonder onderdeel van de noordgevel. Het bosgebied is zeer goed te combineren met een collectieve woonfunctie en ecologische waarden. **ADVIES: WENSELIJK MAAR IN STRIJD MET BESTEMMINGSPLAN EN DE BESTUURLIJKE UITGANGSPUNTEN.**