

In()2.k. Nr.

1 0 MEI 2522

Afd.:

XXXXXXXXXXXXXXXX

Gemeente Soest
t.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 2000
3760 CA Soest

Soesterberg : 5 mei 2022

Betreft : Indienen van zienswijzen t.b.v. ontwerp bestemmingsplan "Officierscasino" te Soesterberg met planidentificatienummer: NUMR0.0342.BPSTB024-0201

Verstuurd per mail (zonder bijlagen) naar Postbus2000@soest.nl en per gewone post met bijlagen.

Geacht College,

Met belangstelling heb ik het ontwerp bestemmingsplan gelezen en dan met name hoe het zich verhoudt t.a.v. de reeds bekende en veel besproken Nota van Uitgangspunten (NvU). Maar ook het biedboek en de vele bespreek verslagen geven duidelijk de mogelijkheden en beperkingen aan.

Hier volgen mijn zienswijzen:

1) Afwijking t.o.v. de NvU.

In de NvU is als harde eis gesteld dat het hoofdgebouw op kavel E 3599 een monumentale status heeft volgens de Erfgoedwet, welke dient te worden behouden. De bijgebouwen op kavel E 3584 hebben een monumentale status volgens de Gemeente wet. Het zou betekenen, dat het bestaande beeld, inclusief dak en gevels en hoe het in zijn omgeving is geplaatst volledig behouden zou dienen te blijven.

Ook over het gebruik van dit hoofdgebouw zijn in het "Verslag Informatieavond" op 29-11-2018 heldere voorwaarden gesteld, namelijk dat de entree, de tussenzaal en de grote balzaal voor maatschappelijke doeleinden openbaar toegankelijk dienen te blijven (Bijlage1) In het OB lees ik daar niets over terug.

Tot mijn verbazing zijn de gepresenteerde "plaatjes" in de aanvraag niet conform de NvU en dan m.n. met betrekking tot de toegestane gebouwhoogten.

2) Wonen

Allereerst wijkt het programma v.w.b.t. woningtypen af van de door de gemeente Soest recent bijgestelde voorwaarden. Er wordt niet voldaan aan de 20% sociale huur en de 25% midden huur/koop, zijnde woningen van minder dan € 200.000. De gemeente Soest heeft al een groot tekort aan woningen in het betaalbare segment en ik zie daarom ook geen enkele reden om in dit bestemmingsplan daarvan af te wijken.

Daarbij zijn er in de overlegondes met de bewoners van Soesterberg indicatieve woningaantallen gepresenteerd met een maximum aantal van ca. 65 wooneenheden.

Het stedenbouwkundig bureau Inbo, die de opdrachtgever(-s) heeft geadviseerd in het opstellen van de NvU, heeft een groot aantal stedenbouwkundige modellen vervaardigd, uitgaande van door de opdrachtgever(-s) opgelegde randvoorwaarden met code P 10923 van april 2017 (Bijlage 2). In geen van deze modellen kwam er een groter aantal wooneenheden uit dan 64.

In het 'Verslag behandeling concept NvU in de CRK d.d. 8 september 2017, waarbij de gemeente Soest werd vertegenwoordigd door dhr. K. van Haften, vallen enkele belangwekkende zaken te lezen. Onder punt 9 staat duidelijk dat er behalve naar de parkeernota van de gemeente, tevens gekeken zal worden naar de verkeersintensiteit op de Kampweg. **Verkeerskundig kan de Kampweg 70 eensgezinswoningen aan.** (Bijlage 3)

Er wordt hiermee uitgegaan van het feit dat er maximaal 70 woningen of wooneenheden binnen dit project gebouwd kunnen worden. Dit sluit naadloos aan bij de door Inbo voorgestelde modellen. Een bezonningsdiagram ontbreekt.

1) Verkeer

Het bijgevoegde rapport van Royal Haskoning DHV is onvolledig en onjuist. Staat er in het bij het biedingboek aangeleverde verkeersrapportage dat hierin OOK de verkeersbewegingen van het te realiseren dorpshart Noorduyn EN de ontwikkeling op het Landgoed de Oude Tempel (en de vele nog te realiseren extra woningen die er binnen korte tijd in Soesterberg bijgebouwd zullen gaan worden) zijn meegenomen, in het rapport van Haskoning is dit niet opgenomen. (Bijlage 4).

De genoemde aannamen kloppen dus niet. Het zou ook ongeloofwaardig zijn, indien er 211 woningen (deels met bewoners met twee auto's) en ook een zorgcomplex, waar de zorgverleners (qua aantal 1 op 1 met de cliënten) grotendeels met eigen vervoer naar hun werk zullen komen, geen extra druk op de Kampweg e.o. zou geven. De redenatie dat, indien de Kampweg een 30km weg zal worden, daarmee de intensiteit zal gaan afnemen, is wetenschappelijk nooit aangetoond en is een wensgedachte en geen realiteit. Lees daarbij bijlage 3 en het is duidelijk dat er naar een gunstige uitkomst is toegerekend. Daarbij is het rapport geadresseerd aan de projectontwikkelaar en niet aan de gemeente wat deze toegerekende uitkomst wellicht mede heeft bepaald.

De ontsluiting van het terrein staat gepland via de huidige in-/uitgang. Dit is verkeerstechnisch een buitengewoon onveilige situatie. Waarom verloopt de ontsluiting van het Casinoterrein (verkeer vanaf terrein naar Kampweg) niet via een overzichtelijk kruispunt t.h.v. de Generaal Spoorstraat. De geplande ontsluiting van het Casino terrein, met name het uitrijden ervan, vraagt om ongelukken. Daarnaast is de voetgangers hoofdingang van het geplande appartementengebouw recht tegenover de Generaal Spoorstraat gesitueerd, zonder dat daar een trottoir, noch oversteekplaats aanwezig is. Ook dit vraagt om ongelukken, vooral gezien de beoogde huurders, die van hoge leeftijd zullen zijn.

4) Parkeren

Bij het concept bestemmingsplan is een bijlage gevoegd. Hierin wordt er een "Parkeerkundige onderbouwing" d.d. 13-12-2021 geleverd. Met grote verwondering lees ik de rekenkundige trucs die er gedaan zijn om tot het gewenste eindresultaat te komen. De aannamen zijn veel te laag ingeschat en de wet wordt met voeten getreden. Bij een vergelijkbare ontwikkeling op Oude Tempellaan 1, valt op dat er t.a.v. parkeren bij OT 1 andere (zwaardere) normen worden gehanteerd, dan bij dit bestemmingsplan.

Bovendien is de koppeling met het gehanteerde rapport van Haskoning onvolledig en onjuist.

Tevens wordt er in de Parkeerkundige onderbouwing voorbij gegaan aan het feit dat een substantieel deel van het zorgpersoneel ten behoeve van de 107, deels in het bestaande complex en deels in de nieuwbouw achter het bestaande gebouw woonachtige intensief zorgbehoevende cliënten, dagelijks met eigen vervoer naar het werk zal komen. Ook lijkt er met het aantal geplande parkeerplaatsen geen rekening gehouden te zijn met de maatschappelijke activiteiten welke voortvloeien uit de openbare toegankelijkheid van het monumentale hoofdgebouw. Deze publieks activiteiten in combinatie met de grootschalige parkeerbehoefte van zorgpersoneel en bezoekers van de zorgcomplex bewoners, zal ongetwijfeld tot gevolg hebben, dat er een extreme parkeerdruk op eigen terrein komt (waar in de huidige plannen onvoldoende ruimte voor is gereserveerd), maar hoofdzakelijk **zal** worden afgewend op openbaar terrein, hetgeen onvermijdelijk zal resulteren in overlast voor bewoners van de omliggende woningen.

2) Luchtkwaliteit, flora en fauna

In het concept genoemde waarden zijn niet actueel en de zgn. **NIBM-tool** wordt onjuist geïnterpreteerd. De situatie is aanzienlijk verslechterd, getuige het recente oordeel van de Raad van State. Op dit moment is de situatie zo, dat op basis van de luchtkwaliteitsnorm, er geen goedkeuring aan dit project kan worden gegeven.

Het is onduidelijk hoe de aanwezige flora en fauna wordt gerespecteerd c.q. hoe die zal worden ingepast. Bij de geplande ontwikkeling van de nieuwbouw en parkeermogelijkheden zal er zeker veel van de bestaande bomen verdwijnen, wat tot een verstoring zal leiden van de bestaande fauna zoals o.a. vleermuizen, bosuilen en egeltjes. De effecten dienen inzichtelijker worden gemaakt en welke maatregelen er getroffen worden, om deze verstoring/verschraling van natuur tegen te gaan c.q. te compenseren.

De zin uit paragraaf 3.4.2/doorwerking planinitiatief van het concept bestemmingsplan d.d. 22 mrt 2022: *"het planinitiatief gaat uit van de plaatsing van kloeke gebouwen in een parkachtige, landschappelijke setting"*, suggereert een weinig ingrijpende metamorfose. Echter het nu vooral groene gebied wordt feitelijk volledig vol bebouwd, enerzijds aan de Kampweg- en Bloemenheuvel zijde en anderzijds ten behoeve van parkeergelegenheid op eigen terrein. Wat blijft er dan over van de parkachtige setting?

3) Procedure verloop

Ondanks herhaalde verzoeken daartoe, is het mij niet duidelijk geworden, waarom de gemeente Soest hun medewerking verleend aan dit uitzonderlijk slechte plan. Het is voor de betreffende locatie veel te grootschalig en past ook niet in de stedelijke context van Soesterberg. Bij de aanbesteding waren er meerdere plannen die een gunstig effect zouden hebben op het sociale leven binnen Soesterberg en daardoor beter zouden passen binnen de zgn. Steppingstone visie die speciaal t.b.v. het verder activeren van toerisme binnen

Soesterberg is ontwikkeld. Meerdere schriftelijke toezeggingen zijn er gedaan en te lezen in de verslagen naar de betrokken bewoners van Soesterberg.

Citaat:

" Bewust is ervoor gekozen om te denken in mogelijkheden en zo weinig mogelijk functies op voorhand uit te sluiten. Dit vergroot de kans om een succesvolle transformatie en duurzame invulling van het perceel. Daarnaast willen we publieksgerichte functies niet uitsluiten omdat we op die manier hopen het Officierscasino zo veel mogelijk voor iedereen toegankelijk/openbaar te houden. Dit is ook een wens van veel Soesterbergers.

Uitgangspunt is dat de uiteindelijke invulling van toegevoegde waarde is voor geheel Soesterberg.

Uiteraard houden we daarbij rekening met de belangen van de direct omwonenden. Dit doen we door de eis dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Ook mag de invulling niet leiden tot verkeeroverlast en is de initiatiefnemer gehouden aan alle wettelijke bepalingen ten aanzien van de milieuaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit".

Duidelijk is dat de huidige planontwikkelaar IQNN de gok heeft genomen zijn bieding onder voorwaarden te doen en daardoor een flink hoger bod deed, dan de overige inschrijvers. Dit heeft als consequentie dat, om een renderend project te realiseren, de bouwvolumes maximaal **plus** moeten zijn. Mondelinge en schriftelijke beloften worden dien te gevolge niet alleen veronachtzaamd, maar met voeten getreden. Ook hier, ook in de gemeente Soest. Het wekt dan ook geen verbazing, dat de burgerij geen vertrouwen meer heeft in de (lokale) politiek. Een zorgwekkende ontwikkeling.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlage 1

Bijlage 1: Verslag Informatieavond 29 november 2018

Vraag 22. Hoe zit het met de publieke functie nadat het object is verkocht?

Antwoord:

In de Nota van uitgangspunten staat de wens van de gemeente dat in de toekomst voor (een deel van) dit object een publieke functie behouden blijft.

Vraag 23. Kunnen particulieren het object ook kopen?

Antwoord:

In beginsel kan iedereen het object kopen mits aan de voorwaarden en vereisten zijn voldaan zoals die in het biedboek zijn vermeld.

Vraag 24. Heeft het Rijksvastgoedbedrijf meerdere panden in deze omgeving verkocht?

Antwoord:

3a, het Rijksvastgoedbedrijf heeft meerdere objecten in en rond Soesterberg verkocht, waaronder Kampweg 2 en in een verder verleden voormalig vliegbasis Soesterberg.

Vraag 25. Kunnen in het biedboek de belangen van burgers over de verkoop worden opgenomen?

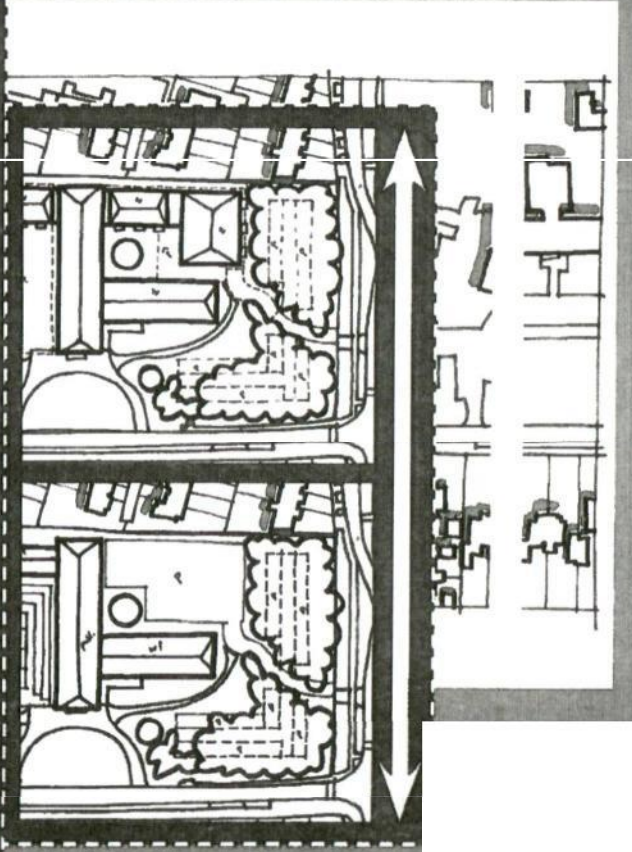
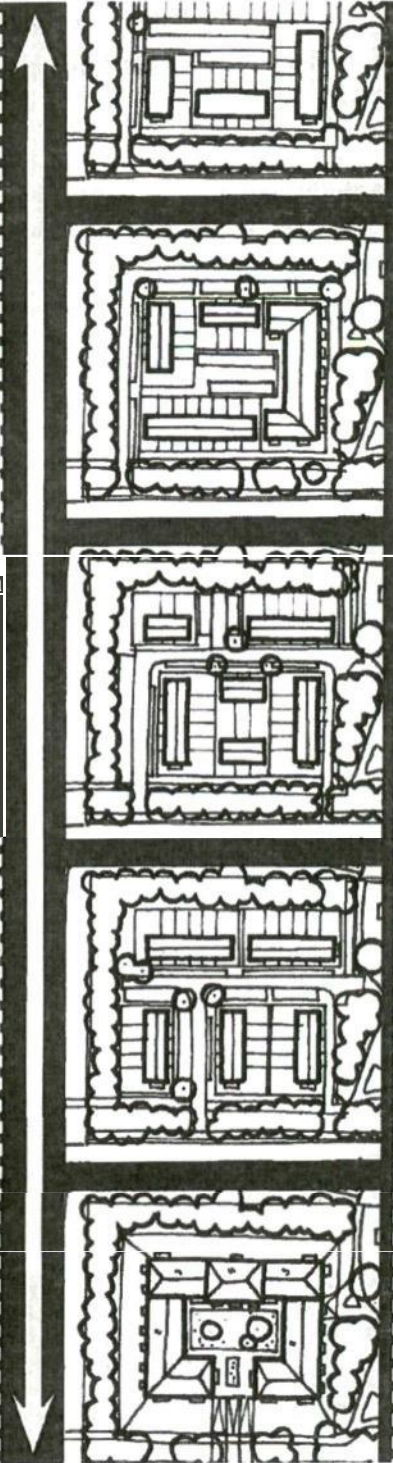
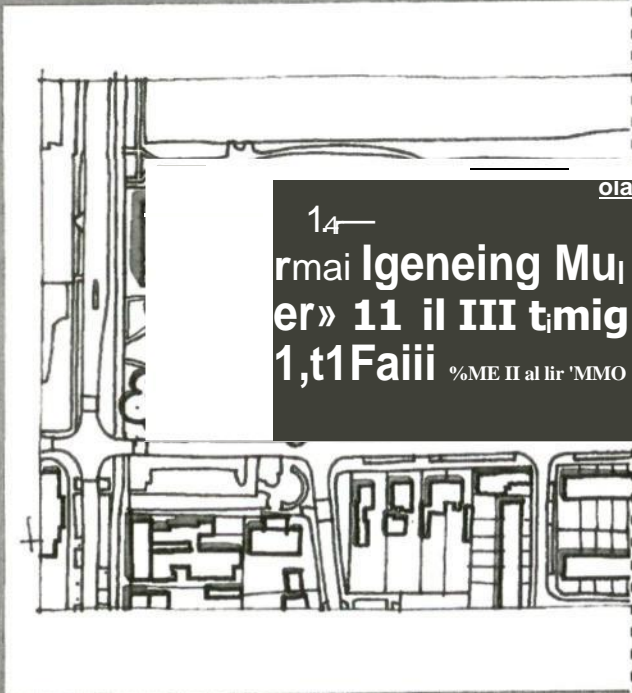
Antwoord:

Het biedboek is een privaatrechtelijk instrumentarium om het verkoopproces op een goede en transparante wijze te laten verlopen, waarbij de verkoper zoveel mogelijk informatie verschaft aan de potentiële kopers. Het behartigen van de belangen van burgers is meer een publiekrechtelijke aangelegenheid met de betrokken gemeente. Vaak wordt wel het verslag van bewonersavonden als bijlage aan de Nota van uitgangspunten gehecht of anderszins bekend gemaakt (bijvoorbeeld via de gemeentelijke website). De Nota wordt weer als bijlage aan het biedboek gevoegd.

Vraag 26. Welke referenties heeft de verkoopleider van dit project?

De projectleider is een ervaren deskundige op het gebied van de verkoop van dergelijk vastgoed.

Bijlage 2



g
Modellen
voormalig casino

I n h o u d s o p g a v e

Randvoorwaarden

Proefverkavelingen ten behoeve van capaciteitsstudie stedenbouw

Model 1: grondgebonden woningen

Model 1 b: grondgebonden woningen

Model 1 b: grondgebonden woningen en appartementen

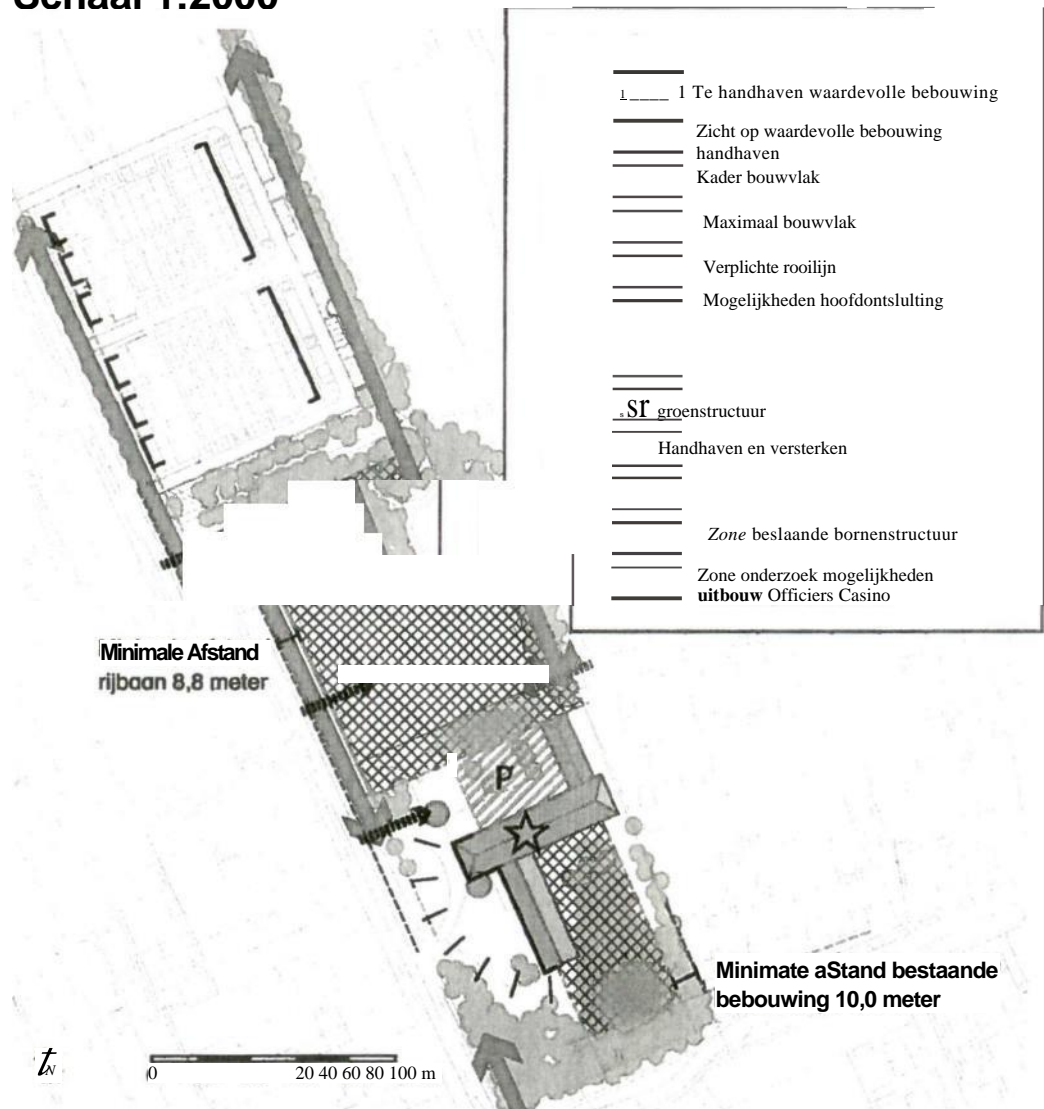
Model 2: grondgebonden woningen

Model 2: appartementen

Model 3: appartementen

Randvoorwaarden

Schaal 1:2000



Voorstel uitgangspunten

- Gehele perceel 2 lagen met kap of drie lagen vlak
- Hoofdontsluiting via Kampweg
- Mogelijk ontsluiting via Bloemheuvel
- Parkeren realiseren op maximaal bouwvlak of 'zone parkeermogelijkheden'

Bijlage 3

Bijlage: verslagen CRK

Verslag bezoek Officierscasino met CRK en RCE op 3 mei 2017

vooroverleg

Kampweg 1, Soesterberg

Locatiebezoek aan het officierscasino, rijksmonument

Locatiebezoek met dhr. (Rijksvastgoedbedrijf) en namens gemeente dhr.

Het Rijksvastgoedbedrijf wil het pand verkopen en onderzoekt nu met gemeente de mogelijkheden voor de locatie.

De commissie krijgt een rondleiding op het terrein en in het gebouw.

De CRK zal in het traject worden betrokken en krijgt het bouwhistorisch rapport met waardenstelling van het pand alvast toegestuurd.

Verslag behandeling concept NvU in de CRK op 8 september 2017

Kampweg 1

Officierscasino (Rijksmonument)

Aanwezig zijn dhr. in het kader van de presentatie van de Nota van Uitgangspunten Officierscasino.

De commissie spreekt haar waardering uit over de zorgvuldigheid waarmee door alle partijen wordt gehandeld. De commissie stemt in met de nota onder de volgende voorwaarden.

1. Ten aanzien van het gebouw van het Officierscasino adviseert de commissie voor een benadering van het gebouw als autonoom bouwvolume met een 'Z' of 'T-vormige' plattegrond.
2. Teneinde de autonomie van het gebouw van het Officierscasino voldoende te waarborgen, adviseert de commissie terughoudend te zijn voor wat betreft uitbreidingen die direct op het gebouw van het Officierscasino aansluiten. Met name het met nummer 12 aangeduide bouwvlak vindt de commissie in dat verband precair. De commissie adviseert de grenzen van het bouwvlak aangeduid met nummer 12 nader te bestuderen en/of te bepalen.
3. Ten aanzien van de hoofdontsluitingen merkt de commissie op dat deze overeenkomstig de bestaande en/of beoogde situatie dienen te zijn.
4. Ten aanzien van de groene kamer kan de commissie zich vinden in de twee voorgestelde mogelijkheden: een kloek gebouw of enkele kleinschaliger volumes.
5. De commissie onderschrijft en benadrukt dat, ongeacht de keuze voor een van beide inrichtingsmodellen, de kwaliteit van de architectuur hoogwaardig dient te zijn.
6. Ten aanzien van de 'groene kamer' stelt de commissie voor de formulering 'maximaal te verhard oppervlak' te wijzigen in 'uiterste grenzen verhard oppervlak'.
7. De commissie kan zich voorstellen dat dit gebied een verbinding aangaat met de omliggende gebieden (o.a. bestaande wijk).

- 8. Vanwege de ligging van de groene kamer' tussen Kampweg en de achterliggende wijk wijst de commissie er op dat 'oriëntatie' van de groene kamer zorgvuldig dient te worden meegewogen bij de inrichting van de groene kamer.
- 1. De commissie gaat ervan uit dat voor het parkeren zal worden aangesloten bij de parkeernota van de gemeente en dat daarbij tevens zal worden gekeken naar de verkeersintensiteit op de Kampweg. Verkeerskundig kan de Kampweg 70 eengezinswoningen aan. Met het oog op welstand is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit daar niet onder lijdt.

Op 22 september 2017 geeft het CRK-lid met specifiek cultuurhistorische kennis van Soest aan in te stemmen met het advies dat is geformuleerd tijdens de bijeenkomst op 8 september jl.

In aanvulling op dat advies, voegt hij toe dat, afgaand op historisch fotomateriaal, de hoofdonthutingen met de beide gebogen inritten die voor het gebouw samenkomen hoogstwaarschijnlijk contemporain zijn en daarom bij voorkeur gehandhaafd dienen te blijven.

De CRK-lid wijst ook op een tegenstrijdigheid in de NvU voor wat betreft de terreinaanleg (p.21). Waar de NvU enerzijds stelt dat de aanleg in padenstructuur, beplanting etc. niet (meer) van cultuurhistorisch belang is en op veel punten verwaarloosd, wordt anderzijds in dezelfde zin aangegeven dat van groot belang zijn voor het monument.

De commissie adviseert deze strijdigheid op te lossen. De commissie benadrukt haar eerdere advies ook om bij de herinrichting van het terrein uit te gaan van behoud van de hoofdkarakteristieken en voor het bepalen van die hoofdkarakteristieken onder andere gebruik te maken van historische beeldmateriaal als foto's en ontwerptekeningen .

Bijlage 4

Analyse (BEA). Dit om de impact van het dan voorliggende plan op de bestaande bomen inzichtelijk te maken en aan te geven welke maatregelen er worden genomen om de bomen en het groen te behouden. Hiermee zijn wij van mening dat de groene kwaliteit in de NvU voldoende geborgd zijn. Ten aanzien van de overige flora en fauna (zoals bijvoorbeeld vleermuizen) is de Wet natuurbescherming van kan kracht. Het is daarom niet nodig om in de NvU hier nadere eisen aan te stellen.

Voorstel aanpassing Groen/bomen/flora en fauna:

In de NvU nemen we expliciet op dat de initiatiefnemer fn het kader van de planvorming een Bomen Effect Analyse verricht .

Parkeren

Het parkeren moet op eigenterrein opgelost worden en voldoen aan de parkeernota 3^{de} herziening. (Zie pagina 33 NvU). Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het gekozen functie/programma. Terecht wordt impliciet in de inspraakreactie ook opgemerkt dat de beschikbare ruimte aan parkeermogelijkheid ook beperkingen kan hebben aan het programma (We kiezen er echter niet voor om op voorhand functies uit te sluiten want ook een mix aan functies (met bijvoorbeeld een beperkt oppervlak aan horeca) is uiteraard mogelijk). Ook zijn we terughoudend als het gaat om het verplicht stellen van een ondergrondse parkeervoorziening. Dit is een dure oplossing die vaak alleen rendabel is bij de bouw van een fors programma en pas bij de uitwerking bepaald kan worden. Uiteraard zal in de planvorming voorkomen worden dat het parkeren tegen de belendende percelen wordt opgelost. We stellen voor dit in de nota van uitgangspunten nog explicieter te noemen maar dit niet weer te geven op de randvoorwaardenkaart omdat dit te gedetailleerd is in deze fase van het planproces.

Voorstel aanpassing Parkeren:

In de NvU expliciet opnemen dat het parkeren niet tegen de belendende percelen wordt opgelost en niet mag leiden tot overlast voor omwonenden.

Verkeer

Er ligt een verkeersbesluit dat de Kampweg een 30 km/uur weg wordt. Daarom zal op termijn de weg opnieuw worden ingericht. Echter het herinrichtingsplan van de Kampweg valt buiten de scope van de NvU maar zal zeker als input dienen bij de verdere planvorming. Bepalend is de maximale etmaalintensiteit van de Kampweg. Dit mag maximaal 5.500 mvt/etmaal zijn (Zie pagina 29 van de concept NvU). Hierin zijn ook de verkeersbewegingen van het te realiseren dorpshart/Noorduyn en Oude tempel meegenomen. Als in de planuitwerking een overschrijding van deze etmaalintensiteit dreigt dan zal het programma moeten worden bijgesteld. Dit verwachten we overigens niet.

Voorstel aanpassing Verkeer:

geen

Programma / functies

Om de kans op een duurzame economische drager voor het Officierscasino zo groot mogelijk te houden zijn we bewust uitgegaan van een scala aan functies en willen we alleen beperkingen opleggen als dat nodig is. Ook is een mix aan functie mogelijk. Omdat we in het officierscasino graag een functie zien die zorgt dat het gebouw voor een breed publiek toegankelijk blijft willen we een horeca- of conferentievoorziening, al dan niet in combinatie met andere functies niet uitsluiten. Uiteraard zal een dergelijke functie niet mogen leiden tot verkeersonveilige situaties of andere verkeersproblemen. Deze randvoorwaarden zijn in de NvU daarom ook opgenomen.

Voorstel aanpassing programma/functies

geen

