

Verslag participatietraject

Herontwikkeling van het Officierscasino te Soesterberg

IQNN Development & Schavast Ontwikkeling

1 Inleiding

In het najaar van 2020 vond een intensief participatietraject over de geplande herontwikkeling van het Officierscasino in Soesterberg plaats. De ontwikkelcombinatie bestaande uit Schavast Ontwikkeling en IQNN Development en de gemeente Soest hebben constructief samengewerkt om het participatietraject vorm te geven. Het resultaat van het participatietraject is dat er overeenstemming bestaat over de herontwikkeling van het Officierscasino onder de direct omwonenden en de ontwikkelcombinatie, deze conclusie kan getrokken worden op basis van de terugkoppeling die de ontwikkelcombinatie tijdens en na de omwonendenbijeenkomst heeft ontvangen.

Lodewijck Groep heeft in opdracht van de ontwikkelcombinatie het participatietraject begeleid. In dit verslag is de aanleiding, de gevolgde werkwijze en het resultaat van de participatie op een rij gezet. Daarnaast zijn krantenartikelen, de gestelde vragen van omwonenden en het verslag van de participatie- en informatiebijeenkomst toegevoegd. Er zijn vier belangrijke conclusies getrokken uit het participatie- en informatietraject en de ontwikkelcombinatie heeft besloten met alle punten van de omwonenden aan de slag te gaan.

De vier belangrijkste uitkomsten uit het participatie- en informatietraject zijn als volgt:

1. De direct omwonenden willen dat de looppaden worden aangesloten op de Bloemheuvel, Noordduyn en het achterliggende park. De ontwikkelcombinatie heeft dit besproken met Copijn Landschapsarchitecten en hiermee zal rekening worden gehouden bij de planvorming.
2. Het wordt als positief beschouwd dat inwoners van Soesterberg en lokale organisaties onder bepaalde voorwaarden gebruik kunnen (blijven) maken van de grote zaal in het Officierscasino voor bijvoorbeeld een kopje koffie. Deze wens is doorgegeven aan de zorgaanbieder Orpea. Orpea heeft aangegeven positief te staan tegenover het idee om de grote zaal een aantal keer per jaar te verhuren en beschikbaar te stellen aan inwoners van Soesterberg en lokale organisaties. Hierbij geldt wel de nadrukkelijke voorwaarde dat de zorg hier niet onder mag lijden.
3. De omwonenden vinden het belangrijk dat de in- en uitritten naar en van het terrein van het Officierscasino veilig zijn. De ontwikkelcombinatie heeft aan Goudappel Coffeng opgedragen te onderzoeken of de in- en uitritten veilig zijn. Mocht blijken dat de bestaande in- en uitritten veiliger vormgegeven kunnen worden, dan zullen passende maatregelen worden getroffen.
4. De bewoners van de Bloemheuvel hebben aangegeven dat zij niet willen dat er een bijgebouw voor een koude- en warmteopslag wordt gerealiseerd nabij hun woningen. De ontwikkelcombinatie heeft daarom besloten dat er geen bijgebouw voor een koude- en warmteopslag wordt gerealiseerd nabij de woningen aan de Bloemheuvel.

Wij danken alle betrokkenen bij dit traject – de omwonenden, de ontwikkelcombinatie en de medewerkers van de gemeente Soest – voor hun tijd en constructieve opstelling. Dat vormde de basisvoorwaarde voor het behaalde positieve resultaat.

2 Aanleiding

In 2018 heeft de ontwikkelcombinatie, bestaande uit Schavast Ontwikkeling en IQNN Development, het Officierscasino aan de Kampweg 51 te Soesterberg gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. De ontwikkelcombinatie wil van het Officierscasino en de omliggende gronden een combinatie van zorg en wonen maken. Voor een exacte beschrijving van de herontwikkeling wordt verwezen naar het opgestelde bestemmingsplan dat de herontwikkeling van het Officierscasino juridisch-planologisch uitvoerbaar maakt.

De herontwikkeling van het Officierscasino past binnen de Nota van Uitgangspunten die in het voorjaar van 2018 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest. Hieronder zal nader worden ingegaan op de Nota van Uitgangspunten.

3 Nota van uitgangspunten

De gemeenteraad van Soest heeft op 23 april 2009 het Masterplan Soesterberg vastgesteld. In het Masterplan Soesterberg is antwoord gegeven op de vraag hoe Soesterberg er in 2030 moet uitzien. De uitwerking van het masterplan is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld. De plannen van de herontwikkeling van het Officierscasino waren destijds nog niet concreet uitgewerkt, wel is het Officierscasino toen al als toekomstige woonlocatie aangewezen.

De concrete kaders voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn in de vorm van een Nota van Uitgangspunten vastgelegd. De nota van Uitgangspunten is in het voorjaar van 2018 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De omwonenden van het Officierscasino zijn betrokken geweest bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten door middel van een klankbordgroep. Voorafgaand aan de vaststelling is de Nota van Uitgangspunten ook ter visie gelegd, zodat inwoners van Soesterberg konden participeren.

De herontwikkeling van het Officierscasino tot een combinatie van zorg en wonen valt binnen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

4 Participatietraject

De gemeente Soest wil dat ontwikkelaars voorafgaand aan het juridisch-planologisch mogelijk maken van een ontwikkeling in gesprek gaan met de omgeving. Daarnaast wil de ontwikkelcombinatie graag het gesprek aangaan met omwonenden, zodat draagvlak wordt gecreëerd voor de herontwikkeling van het Officierscasino. Dit is de reden waarom de ontwikkelcombinatie Lodewijck Groep heeft verzocht een participatietraject te organiseren.

5 Participatieonderwerpen

De Nota van Uitgangspunten is leidend voor de ontwikkelcombinatie. Daarnaast heeft de ontwikkelcombinatie in overleg met Lodewijck Groep vier onderwerpen geselecteerd waarover participatie van de omwonenden in ieder geval gewenst is. Daarnaast kunnen omwonenden zelf onderwerpen aandragen. De vier onderwerpen waarover participatie van de omwonenden in ieder geval gewenst is:

1. De terreininrichting en de toekomstige groenvoorziening rondom het plangebied.
2. Het al dan niet laten aansluiten van looppaden op de Bloemheuvel, Egghermonde en Noorduyn.
3. Op welke wijze overlast tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk kan worden voorkomen.
4. Het gebruik van de grote zaal in het Officierscasino.

6 Werkwijze

Het participatietraject is volgens een aantal stappen verlopen:

1. Voorgesprekken met direct betrokkenen.
2. Opstellen plan van aanpak.
3. Het organiseren van een digitale omwonendenbijeenkomst voor direct omwonenden.
4. Het informeren van alle inwoners via de lokale media.
5. Het geven van een nadere toelichting aan verschillende omwonenden
6. In gesprek gaan met lokale organisaties.

Hieronder zal nader worden ingegaan op de stappen die zijn doorlopen.

Stap 1: De voorgesprekken

Medewerkers van IQNN Development en Lodewijck Groep hebben verschillende voorgesprekken gevoerd met:

- Medewerkers van de gemeente Soest: De Plancoördinator fysieke leefomgeving, de Stedenbouwkundige, de Communicatieadviseur en de verbindelaar.

Stap 2: Opstellen plan van aanpak

Naar aanleiding van de voorgesprekken is er een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak zijn de randvoorwaarden en de wijze waarop geparticipeerd kan worden omschreven. De randvoorwaarden zijn tegelijkertijd ook het beoogde doel van de participatie:

- Het participatietraject moet open en oprecht zijn.
- De herontwikkeling moet blijven voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.
- De herontwikkeling moet financieel haalbaar blijven.
- De herontwikkeling moet zowel maatschappelijk als politiek op voldoende draagvlak kunnen rekenen.

Stap 3: Digitale omwonendenbijeenkomst

Op woensdag 25 november 2020 heeft de digitale omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst heeft vanwege de overheidsmaatregelen ter bestrijding van COVID-19 online plaatsgevonden.

Alle direct omwonenden van de Officierscasino en raadsleden van de gemeente Soest hebben voorafgaand aan de bijeenkomst een uitnodigingsbrief ontvangen. Bij de uitnodigingsbrief van de omwonenden was een folder toegevoegd van de gemeente Soest met informatie over de bestemmingsplanprocedure. Indien de omwonenden en raadsleden daarin interesse hadden, dan konden zij zich per e-mail aanmelden voor de digitale informatie- en participatiebijeenkomst over de herontwikkeling van het Officierscasino.

De omwonenden en raadsleden hebben voorafgaand aan de bijeenkomst een document ontvangen met daarin uitleg over MS Teams. Tevens hebben de omwonenden en raadsleden voorafgaande aan de bijeenkomst per e-mail een link ontvangen, zodat iedereen gemakkelijk de online participatie- en informatiebijeenkomst kon bijwonen.

Er zijn twee digitale omwonendenbijeenkomsten georganiseerd. Allereerst is er een bijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van de Kampweg en de Noorduyn. De tweede bijeenkomst werd georganiseerd voor bewoners van de Bloemheuvel en de Kamerlingh Onneslaan. De gemeenteraadsleden konden zich voor beide bijeenkomsten aanmelden. Er werd tweemaal een bijeenkomst georganiseerd, zodat specifieker kan worden ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling per straat.

De online participatie- en informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden via een livestream. Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van het beeld en geluid van de livestream in orde was, is een audiovisueel bedrijf ingeschakeld dat in het Officierscasino een studio heeft opgebouwd. De livestream werd uitgezonden vanuit de grote zaal van het Officierscasino.

In de bijlage treft u een zakelijk verslag aan van de bijeenkomsten. Gedurende de gehele bijeenkomst konden omwonenden vragen stellen via de chatfunctie, deze zijn in het tweede gedeelte van de bijeenkomst beantwoord. Alle gestelde vragen zijn op de participatie- en informatiebijeenkomst voorzien van een antwoord. De gestelde vragen en antwoorden zijn opgenomen als bijlage.

Stap 4: Informeren via de lokale media

Voor de online participatie- en informatiebijeenkomst konden direct omwonenden en raadsleden van de gemeente Soest zich aanmelden. Om de inwoners van Soesterberg te informeren die niet in de directe nabijheid van het Officierscasino woonachtig zijn, heeft de ontwikkelcombinatie drie interviews gegeven aan journalisten van lokale nieuwsmedia.

De heer Gerritsen van IQNN Development en de heer Ellenbroek van Lodewijk Groep hebben interviews gegeven aan journalisten van het Algemeen Dagblad regio Amersfoort, de Soester Courant en Soesterberg.nu.

In de gepubliceerde nieuwsberichten is de herontwikkeling van het Officierscasino in hoofdlijnen beschreven. Op deze manier heeft de ontwikkelcombinatie de inwoners van Soesterberg geïnformeerd over de herontwikkeling van het Officierscasino. De drie nieuwsberichten zijn toegevoegd als bijlage.

Stap 5: Nadere toelichting aan verschillende inwoners

Na afloop van de omwonendenbijeenkomst hebben verschillende omwonenden die op de avond van de omwonendenbijeenkomst verhinderd waren en anderen geïnteresseerden contact opgenomen met het verzoek om nadere informatie te ontvangen over de herontwikkeling van het Officierscasino. Met desbetreffende omwonenden en geïnteresseerden zijn individuele afspraken ingepland. Medewerkers van de ontwikkelcombinatie en Lodewijk Groep hebben deze omwonenden en geïnteresseerden een mondelinge toelichting gegeven over de herontwikkeling van het Officierscasino.

Aanvullend gesprek 1

Op woensdag 2 december 2020 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden met een direct omwonende die ten noorden van het Officierscasino woont. De omwonende sprak zijn waardering uit voor de participatie- en informatiebijeenkomst. De omwonende had nog een aantal vragen over de positionering de aanbouw aan het Officierscasino, deze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. In aanvulling hierop is overeengekomen om een bijgebouw voor een koude- en warmteopslag nabij de aanbouw aan het Officierscasino nabij de Bloemheuvel niet wordt gerealiseerd.

Aanvullend gesprek 2

Op woensdag 9 december 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden met een voormalig lid van de Klankbord groep die betrokken is geweest bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Deze geïnteresseerde is geen direct omwonende en was daarom niet uitgenodigd voor de online participatie- en informatiebijeenkomst. De geïnteresseerde sprak zorgen uit over de hoeveelheid zorg(kamers) in relatie tot de kwaliteit en behoefte aan deze zorg. De ontwikkelcombinatie heeft toegelicht dat Orpea een professionele zorgpartij is dat de locatie Soesterberg zorgvuldig is uitgekozen. Bij de ontwikkelcombinatie bestaat er geen twijfel over de toekomstige kwaliteit en behoefte aan de zorg.

Aanvullend gesprek 3

Op woensdag 13 januari 2021 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden met direct omwonenden woonachtig aan de Kampweg. Ook deze omwonenden spraken hun waardering uit voor de omwonendenbijeenkomst en transparantie. De omwonenden zijn tevreden met de plannen en de uitvoering van de ontwikkeling binnen de Nota van Uitgangspunten. Er zijn nog vragen gesteld over de hoeveelheid parkeerplaatsen voor de zorginstelling en of dit voldoet. De ontwikkelcombinatie heeft uitgelegd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Aanvullend is toegezegd dat zij het maatvastе terreinplan inclusief parkeeroplossingen toegestuurd zullen krijgen zodra deze gereed zijn. Op dit terreinplan zal ook inzichtelijk gemaakt worden welke bomen er exact gekapt worden, dat is ook een belangrijk aandachtspunt voor deze omwonenden. De ontwikkelcombinatie heeft beloofd dat er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden met de bewoners gesproken zal worden om de overlast

zoveel mogelijk te beperken. Ten slotte is bevestigd dat er nog een onderzoek uitgevoerd wordt naar de veiligheid van de in- en uitritten en waar deze mogelijk verbeterd kan worden.

Stap 6: Gesprek met lokale maatschappelijke organisaties

Na afronding van de omwonendenbijeenkomst heeft de ontwikkelcombinatie meerdere overleggen gevoerd met de betrokken ambtenaren van de gemeente Soest. In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat het wenselijk is dat de gemeenschap van Soesterberg gebruik zou kunnen blijven maken van het Officierscasino. Op 7 januari 2021 heeft de ontwikkelcombinatie in samenspraak met de gemeente vastgesteld welke maatschappelijke organisaties invulling zouden kunnen geven aan deze wens. De conclusie luidde dat de 'Stichting samen voor Soesterberg' een interessante gesprekspartner zou zijn.

Gesprek kinderopvang

Op 7 januari 2021 heeft de ontwikkelcombinatie tevens een gesprek gevoerd met een vertegenwoordiger van een kinderopvang. De ontwikkelcombinatie heeft toegelicht dat er binnen het project geen ruimte is om een kinderopvang te kunnen faciliteren.

Aanvullend gesprek 'Stichting samen voor Soesterberg'

Op woensdag 13 januari 2021 heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met twee vertegenwoordigers van de Stichting samen voor Soesterberg. De stichting heeft toegelicht dat zij als aanjager voor culturele en maatschappelijke evenementen optreden en dat dit na de coronacrisis weer opgepakt wordt. Locaties voor maatschappelijke en culturele bijeenkomsten in Soesterberg zijn schaars, de zaal van het Officierscasino is hiervoor geschikt. De ontwikkelcombinatie licht toe dat de zorg altijd prevaleert en dat er nu een theaterzaal met circa 60 zitplekken is ingetekend. De stichting vindt dit aan de lage kant, ze organiseren soms ook evenementen met meer dan 80 bezoekers. De ontwikkelcombinatie belooft om te onderzoeken of het uitbreiden van het aantal plaatsen passend is binnen het gehele project. De stichting licht ten slotte toe dat zij begin 2021 starten met een onderzoek naar de behoefte voor maatschappelijke en cultureel evenementen in Soesterberg. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen mogelijk nog interessant zijn voor de ontwikkelcombinatie. Beide partijen hebben afgesproken om met elkaar in contact te blijven de komende periode.

7 Resultaat

Zoals al is aangegeven hebben de direct omwonenden kunnen participeren over een aantal geselecteerde onderwerpen. Ook konden omwonenden zelf onderwerpen aandragen. Uit de participatie zijn de volgende vier punten gekomen waarmee de ontwikkelcombinatie rekening zal houden en/of reeds in het ontwerp heeft aangepast naar aanleiding van het participatietraject:

Aansluiting looppaden

- Uit het participatietraject is gebleken dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen het aansluiten van de looppaden op de Bloemheuvel, Noordduyn en het achterliggende park. Verschillende omwonenden hebben zelfs aangegeven dat zij juist graag willen dat er looppaden worden gecreëerd. De ontwikkelcombinatie heeft dit besproken met Copijn

Landschapsarchitecten en zal dit doorvoeren in de planvorming. In de terreininrichtingsplannen zal ervoor worden gezorgd dat er looppaden komen naar Bloemheuvel, Noorduyn en het achterliggende park waarvan zowel de omwonenden als de toekomstige nieuwe bewoners gebruik van kunnen maken.

Lokale organisaties en gebruik grote zaal

- Van verschillende omwonenden en inwoners van Soesterberg heeft de ontwikkelcombinatie teruggekoppeld gekregen dat het als positief wordt beschouwd dat bewoners van Soesterberg en lokale organisaties gebruik kunnen (blijven) maken van de grote zaal in het Officierscasino. Deze wens is doorgegeven aan de zorgaanbieder Orpea. De vertegenwoordiger van Orpea heeft aangegeven positief te staan tegenover het idee om de grote zaal een aantal keer per jaar te verhuren. Wel heeft de vertegenwoordiger aangegeven dat de aangeboden zorg van Orpea hier niet onder mag lijden.

Veilige in- en uitritten

- Verschillende omwonenden hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de in- en uitritten naar en van het terrein van het Officierscasino veilig zijn. De bestaande in- en uitritten aan de Kampweg en de Kamerlingh Onneslaan zullen worden gebruikt voor de ontsluiting van het autoverkeer. De ontwikkelcombinatie heeft aangegeven dat zij het ook belangrijk vinden dat de in- en uitritten veilig zijn. Dit is de reden waarom de ontwikkelcombinatie aan Goudappel Coffeng, een adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte, heeft opgedragen te onderzoeken of de in- en uitritten veilig zijn. Mocht blijken dat de bestaande in- en uitritten veiliger kunnen, dan zullen hiervoor passende maatregelen worden getroffen.

Geen bijgebouw

- De ontwikkelcombinatie was voornemens een bijgebouw te realiseren voor een koude- en warmteopslag op het terrein van het Officierscasino nabij de Bloemheuvel. De bewoners van de Bloemheuvel hebben aangegeven dat zij liever niet willen dat er een bijgebouw wordt gerealiseerd nabij hun woningen. De ontwikkelcombinatie heeft daarom besloten dat er geen bijgebouw voor een koude- en warmteopslag wordt gerealiseerd. In plaats daarvan zal de koude- en warmteopslag onder de in- en uitrit van de parkeergarage van het appartementengebouw worden gerealiseerd.

8 Bijlagen

Als bijlage bij het verslag over het participatietraject zijn de navolgende bijlages toegevoegd:

- 8.1 Verslag van de participatie- en informatiebijeenkomst
- 8.2 Vragen en opmerkingen in de chat tijdens bijeenkomst 1
- 8.3 Vragen en opmerkingen in de chat tijdens sessie 2
- 8.4 Krantenartikel in het Algemeen Dagblad regio Amersfoort
- 8.5 Nieuwsbericht van Soesterberg.nu
- 8.6 Krantenartikel in de Soester Courant

8.1 Verslag van de participatie- en informatiebijeenkomst

De heer Kraaij van Lodewijck Groep fungeert als gespreksleider en heet alle omwonenden en raadsleden welkom op de digitale bijeenkomst. Tevens legt hij de spelregels en het programma van de avond uit. Ten slotte legt de heer Kraaij uit dat de presentatie na afloop van de bijeenkomst aan de omwonenden wordt toegestuurd.

Daarna geeft de gespreksleider het woord aan de heer Gerritsen van IQNN Development. De heer Gerritsen legt uit dat de ontwikkelcombinatie bestaat uit IQNN Development en Schavast Ontwikkeling. Vervolgens ligt de heer Gerritsen kernachtig de ontwikkeling toe. Tevens geeft de heer Gerritsen geeft hierbij aan dat de herontwikkeling past binnen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

Vervolgens geeft de gespreksleider het woord aan de heer Pols van Kollhoff & Pols architecten. De heer Pols geeft aan welke gebouwen op het terrein gerealiseerd gaan worden. Tevens geeft de heer Pols een toelichting over de bouwstijl van de gebouwen.

Daarna geeft de gespreksleider het woord aan de heer Rombout van Copijn Landschapsarchitecten. De heer Copijn geeft een toelichting op de terreininrichting. Daarbij geeft hij aan de inheemse bomen behouden zullen blijven en de groenstructuur rondom het terrein wordt verstrekt.

Vervolgens geeft de gespreksleider het woord aan de heer Bosman van JB Vastgoed Advies. De heer Bosman vertegenwoordigt Orpea. De heer Bosman geeft aan dat de het Officierscasino en de bijgebouwen gebruikt zullen worden ten behoeve van een zorginstelling. De zorginstelling die het Officierscasino gaat gebruiken wordt Orpea.

Ten slotte geeft de gespreksleider het woord aan de heer Ellenbroek van Lodewijck Groep. De heer Ellenbroek geeft een uitleg over de juridisch-planologische procedure om de ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een gecoördineerde procedure waarmee het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig worden voorbereid. Daarbij geeft hij aan wat de verwachte doorlooptijd van de procedure zal zijn en wanneer belanghebbenden nog inspraak kunnen hebben.

Na de toelichting op de herontwikkeling van het Officierscasino wordt een pauze ingelast. Na de pauze kunnen de omwonenden via de chatfunctie vragen stellen aan de verschillende experts. In bijlage 8.2 en 8.3 hebben wij de vragen en opmerkingen opgenomen die zijn binnengekomen via de chatfunctie. Alle gestelde vragen van omwonenden en raadsleden zijn op de participatie- en informatiebijeenkomst voorzien van een antwoord.

8.2 Vragen en opmerkingen in de chat tijdens bijeenkomst 1

Hieronder zijn de vragen opgenomen die de omwonenden en raadsleden hebben gesteld in de chat gedurende de eerste participatie- en informatiebijeenkomst (zie Q). Tijdens de bijeenkomst zijn alle gestelde vragen van de omwonenden en raadsleden voorzien van een antwoord. De mondeling gegeven antwoorden op de gestelde vragen zijn tevens opgenomen (zie A).

Omwonende 1

Q: Krijgen wij de presentaties toegestuurd als belanghebbenden?

A: De getoonde PowerPoint zal na afloop van de participatie- en informatiebijeenkomst per e-mail worden toegestuurd aan alle personen die zich hebben aangemeld voor de bijeenkomst.

Omwonende 2

Q: Wat voor zorgwoningen worden er bedoeld?

A: Er worden 106 zorgwoningen op het terrein van het Officierscasino gerealiseerd. De toekomstige bewoners van het zorgcomplex krijgen een eigen studio met badkamer. De kamers van de bewoners kunnen met persoonlijke bezittingen worden aangekleed. De kamers krijgen geen keuken, zodat de zorgwoningen niet als zelfstandige woningen kunnen worden gebruikt. Er zal in de grote zaal van het Officierscasino een woonkamer en dinerruimte worden gerealiseerd, zodat de bewoners van de zorginstelling daar kunnen samenkomen en kunnen dineren.

Omwonende 3

Q: Krijgen ouderen uit Soesterberg dan ook voorrang ten opzichte van ouderen van elders?

A: De ouderen uit Soesterberg krijgen geen voorrang ten opzichte van ouderen uit andere plaatsen. In praktijk is het echter wel gebruikelijk dat ouderen zorg ontvangen in hun vertrouwde omgeving, want veel ouderen willen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Het ligt derhalve niet in de lijn der verwachting dat bijvoorbeeld ouderen uit Groningen ineens in Soesterberg gaan wonen.

Omwonende 4

Q: Wordt de weg aan de Kampweg ook meegenomen tijdens/na de bouw? En wordt dit 30 km?

A: De ontwikkelcombinatie gaat alleen over de herontwikkeling van het Officierscasino. In de Nota van Uitgangspunten is wel aangegeven dat de maximumsnelheid 30 kilometer per uur wordt op de Kampweg. Als verschillende omwonenden willen dat op de Kampweg alleen 30 kilometer per uur mag worden gereden, dan adviseren wij de omwonenden hierover in gesprek te gaan met de gemeente Soest.

Omwonende 4

Q: Wat is de te verwachten verkeersdrukke aan de Kampweg?

A: Uit berekeningen is gebleken dat er maximaal 920 extra voertuigbewegingen per werkdagemaal ontstaan door de herontwikkeling. Uit berekeningen is gebleken dat er in totaal maximaal 3.609 voertuigbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden op de Kampweg. Dit zijn de huidige verkeersbewegingen inclusief het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling.

Dit is ruim onder het door de gemeente Soest gestelde maximaal aantal toegestane verkeersbewegingen van 5.500 per etmaal. Deze grens is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Dit betekent dat de verkeersdruk in de omgeving van het Officierscasino ruim onder het door de gemeente Soest toegestane aantal verkeersbeweging blijft.

Omwonende 5

Q: Wat wordt de hoogte van het bijgebouw (zowel met dakopbouw als het middengedeelte)?

A: Er zal geen bijgebouw worden op het terrein van het Officierscasino gerealiseerd. In dit geval heeft mevrouw Van Olst met bijgebouw zeer waarschijnlijk het nieuwe appartementengebouw naast het Officierscasino bedoeld. Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 12 meter, dit is conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw wordt voorzien van een schuine kap met een maximale nokhoogte van 15 meter, dit is ook conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw krijgt een parkeerkelder en vier bovengrondse bouwlagen. De bouwcontour van het appartementengebouw is ook vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en is het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het appartementengebouw.

Omwonende 6

Q: Hoeveel parkeergelegenheid is er onder gebouw A en hoeveel plekken zijn er daarnaast beschikbaar voor bezoekers?

A: Er komen circa 104 appartementen in gebouw A. Het is ons uitgangspunt dat al het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Soest. Om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt onder het appartementengebouw een parkeerkelder gerealiseerd met circa 140 parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Omwonende 6

Q: Hoe wordt er gebouwd, gelet op bouwverkeer, aanvoer materialen, werklieden e.d. kijkende naar overlast voor omwonenden en voor hoe lang?

A: Er zal een op maat gemaakt plan worden opgesteld met daarin maatregelen om de overlast tijdens de bouwfase te voorkomen. De verwachting is dat medio 2021 wordt gestart met de bouwfase. Naar verwachting zal de bouw circa 1,5 tot 2 jaar duren. In principe wordt er alleen gewerkt tussen 07:00 - 16:00 uur op werkdagen. De rijroute van het bouwverkeer loopt van de afrit van de rijksweg A28, via de N413 naar de Richelleweg. Aan het einde van de Richelleweg wordt dan de Kampweg ingeslagen. Verreweg het meeste bouwverkeer zal op desbetreffende wijze naar het bouwterrein rijden.

Omwonende 7

Q: Hoe wordt de in/uitgang bij het hoofdgebouw ingericht? Wordt dat eenrichtingsverkeer?

A: Het is de bedoeling dat er een verblijfsgebied wordt gecreëerd voor de ingang van het Officierscasino. In dat geval kunnen voertuigen naar links afslaan naar het appartementengebouw. Tevens kunnen voertuigen rechts afslaan naar de zorginstelling. Het is echter niet de bedoeling dat voertuigen parkeren voor de hoofdingang van het Officierscasino, want dit moet een verblijfsgebied worden. Er zal echter geen eenrichtingsverkeer worden gecreëerd.

Omwonende 7

Q: Het is waarschijnlijk al gevraagd, maar kunnen de ontwerpen toe- of doorgestuurd worden?

A: De getoonde PowerPoint zal na afloop van de participatie- en informatiebijeenkomst per e-mail worden toegestuurd aan alle personen die zich hebben aangemeld voor de omwonendenbijeenkomst.

Omwonende 7

Q: Wat wordt de bouwhoogte van gebouwen A en C?

A: Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 12 meter, dit is conform de nota van uitgangspunten. Het appartementengebouw wordt voorzien van een schuine kap met een maximale nokhoogte van 15 meter, dit is ook conform de nota van uitgangspunten.

De maximale bouwhoogte van de uitbreiding nabij de woningen aan de Bloemheuvel wordt 8 meter. De uitbreiding verder weg van de woningen bij de Bloemheuvel heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze bouwhoogtes zijn conform de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Soest.

Omwonende 5

Q: Ik bedoel de hoogte van het nieuwe appartementengebouw A

A: Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 12 meter, dit is conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw wordt voorzien van een schuine kap met een maximale nokhoogte van 15 meter, dit is ook conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw krijgt een parkeerkelder en vier bovengrondse bouwlagen. De bouwcontour van het appartementengebouw is ook vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en is het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het appartementengebouw.

Omwonende 7

Q: Hoe wordt het bouwverkeer geregeld?

A: De ontwikkelcombinatie verwacht medio 2021 te starten met de bouw. Naar verwachting duurt de bouw circa 1,5 tot 2 jaar.

Omwonende 5

Q: Hoeveel woningen worden er gerealiseerd, dus hoeveel mensen komen er te wonen?

A: Dit bouwplan voorziet in de realisatie van circa 104 appartementen. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de circa 55 m² en 110 m².

Omwonende 7

Q: Hoe wordt het bouwverkeer geregeld?

A: De rijroute van het bouwverkeer loopt van de afrit van de rijksweg A28, via de N413 naar de Richelleweg. Aan het einde van de Richelleweg wordt dan de Kampweg ingeslagen. Verreweg het meeste bouwverkeer zal op desbetreffende wijze naar het bouwterrein rijden. Naar verwachting zal het bouwverkeer niet zorgen voor overlast voor omwonenden.

Omwonende 5

Q: Hoeveel woningen worden er gerealiseerd, dus hoeveel mensen komen er te wonen?

A: Het bouwplan voorziet in de realisatie van circa 104 appartementen. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de circa 55 m² en 110 m². Het is momenteel ingewikkeld om heel precies aan te geven hoeveel personen in het appartementengebouw gaan wonen.

Omwonende 7

Q: Wat is de capaciteit van de parkeerruimte?

A: Het is ons uitgangspunt dat al het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Soest. Om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt onder het appartementengebouw een parkeerkelder gerealiseerd met circa 140 parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein van het Officierscasino.

Omwonende 5

Q: Hoe beziet Copijn de huidige situatie van de bomen langs de Kampweg: worden deze gehandhaafd? En de beukenhaag, die nu (vooral vanaf de herfst tot en met het voorjaar) een mooie afscheiding vormt, blijft die gehandhaafd?

A: Er zullen bomen worden gekapt om de herontwikkeling van het Officierscasino mogelijk te maken, want er worden bomen gekapt nabij de gebouwen om parkeergelegenheid te realiseren. Er worden echter niet zomaar bomen gekapt, want er worden bomen gekapt van verminderde kwaliteit of gebiedsvreemde bomen. Bij gebiedsvreemde bomen kan worden gedacht aan Amerikaanse Eiken. De ontwikkelcombinatie wil de gebiedseigen bomen, zoals de Zomereik en de Grove Den behouden. Tevens worden de bestaande groenstructuren rondom het terrein van het Officierscasino zoveel mogelijk gerespecteerd en zelfs versterkt. Dit heeft als doel dat het uitzicht van omwonenden en passanten nauwelijks zal veranderen.

Omwonende 5

Q: Het voetpad naar de poort in het nieuwe appartementengebouw lijkt fors breder dan de andere voetpaden, liever zien wij zo min mogelijk en zo klein mogelijke onderbrekingen in de bestaande laanstructuur / bomenlaan langs de Kampweg.

A: De bestaande groenstructuren rondom het terrein van het Officierscasino worden zoveel mogelijk gerespecteerd en zelfs versterkt. Dit heeft als doel dat het uitzicht van omwonenden en passanten nauwelijks zal veranderen.

Omwonende 2

Q: Ik zie een gebouw van 4 woonlagen kan dit pand niet op grotere afstand van de Kampweg worden gebouwd?

A: De Nota van Uitgangspunten geeft aan dat het appartementengebouw op 5 meter afstand vanaf de Kampweg mag worden gebouwd. De ontwikkelcombinatie wil echter op 17 meter afstand van de Kampweg gaan bouwen, zodat de afstand tot de woningen aan de overzijde van de Kampweg ongeveer 50 meter is.

Omwonende 4

Q: Blijft het hek ook staan?

A: Het is nog niet duidelijk of het huidige hek om het terrein van het Officierscasino blijft staan. Mochten omwonenden daarover gedachtes hebben, dan kunnen zij e-mailen naar: officierscasino@lodewijckgroep.nl.

Omwonende 2

Q: De doorgang naar gebouw A ligt recht tegenover onze woning, is daar overlast van te verwachten?

A: De doorgang naar gebouw A is alleen geschikt voor voetgangers, daar is geen overlast van te verwachten. Aanvullend kan gesteld worden dat de bestaande in- uitritten gehandhaafd blijven. Er zal naar verwachting weinig tot geen overlast ontstaan door het gebruik van de in- en uitritten. Daarnaast is de kans dat koplampen van voertuigen schijnen in woonkamers van de woningen aan de Kampweg tegenover de bestaande in- en uitrit nihil. Aangezien het terrein van het Officierscasino hoger ligt dan de woningen aan de Kampweg en daarmee auto's een beetje naar beneden rijden. Bij het uitrijden van de parkeergarage kunnen koplampen voor een korte periode hoger schijnen, maar de ingang van de parkeergarage ligt evenwijdig aan de Kampweg, waardoor er geen overlast voor de woningen aan de Kampweg ontstaat.

Omwonende 1

Q: Wat is de verwachte totale bouwtijd? Dat is toch veel langer dan 1 jaar?

A: De ontwikkelcombinatie medio 2021 starten met de bouw. Naar verwachting duurt de bouw circa 1,5 tot 2 jaar.

Omwonende 7

Q: De hoofdingang/uitgang, blijft die zoals nu of komt er eenrichtingsverkeer?

A: Het is de bedoeling dat er een verblijfsgebied wordt gecreëerd voor de ingang van het Officierscasino. In dat geval kunnen voertuigen naar links afslaan naar het appartementengebouw. Tevens kunnen voertuigen rechts afslaan naar de zorginstelling. Het is niet de bedoeling dat voertuigen parkeren voor de hoofdingang van het Officierscasino, want dit moet een verblijfsgebied worden. Er zal echter geen eenrichtingsverkeer worden gecreëerd.

Omwonende 4

Q: Is de verwachting dat de doorstroming op de Kampweg stagneert?

A: Het maximale aantal voertuigbewegingen op de Kampweg is 3.609. Dit zijn de huidige verkeersbewegingen inclusief het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Dit is ruim onder het door de gemeente Soest gestelde maximaal aantal toegestane verkeersbewegingen van 5.500 per etmaal. Het verkeer op de Kampweg zal derhalve niet stagneren.

Omwonende 6

Q: Waarom komt de ingang naar de parkeergarage niet ter hoogte van de Generaal Spoorstraat?

A: De ontwikkelcombinatie zorgt ervoor dat de groene uitstraling van het Officierscasino niet zal worden aangetast door de herontwikkeling. De bestaande groenstructuren rondom het terrein van

het Officierscasino worden zoveel mogelijk gerespecteerd en zelfs versterkt. Dit heeft als doel dat het uitzicht van omwonenden en passanten nauwelijks zal veranderen. Als de ingang van de parkeergarage wordt gerealiseerd ter hoogte van de Generaal Spoorstraat, dan zal de bestaande groenstructuur aan de Generaal Spoorstraat moeten worden aangetast. Door de ingang van de parkeergarage te realiseren evenwijdig aan de Kampweg hoeven de bestaande groenstructuren rondom het Officierscasino nauwelijks te worden aangetast.

Omwonende 1

Q: Wordt er vooraf ook bij de omwonenden opgenomen wat de staat van de woningen is? Dit in verband met scheuren die op zouden kunnen treden. Veel huizen op de Kampweg hebben een minimale fundering.

A: Er zal een aanvullend plan worden opgesteld op welke wijze overlast tijdens de bouwfase voorkomen kan worden. Bij het opstellen van dit plan zal dit punt worden meegenomen. Het is normaliter gebruikelijk dat bouwkundige experts worden ingeschakeld die een rapport opstellen, zodat kan worden nagegaan of er door de bouwactiviteiten schade ontstaat aan omliggende woningen.

Omwonende 7

Q: Zeker geïnteresseerd in doorgang naar Noorduyn

A: Deze opmerking wordt meegenomen in het participatieproces.

Omwonende 7

Q: Verwacht u veel andere reacties van de mensen van de Bloemheuvel? Zij wonen dicht achter gebouw C; dat me wat aan de hoge kant lijkt.

A: De tweede bijeenkomst wordt georganiseerd voor omwonenden van de Bloemheuvel en de Kamerlingh Onneslaan. Wij zullen dan luisteren naar de reacties van de omwonenden van de Bloemheuvel en de Kamerlingh Onneslaan.

Omwonende 2

Q: Een doorgang naar het park lijkt mij prima

A: Deze opmerking wordt meegenomen in het participatieproces.

Omwonende 1

Q: De 104 appartementen worden allemaal verhuurd? En tegen welke verwachte prijs?

A: De appartementen zijn bedoeld voor de verhuur. Er is nog geen exacte huurprijs vastgesteld, maar de huurprijs zal marktconform worden. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de circa 55 m² en 110 m². De huurprijs zal afhankelijk zijn van de gebruiksoppervlakte van het appartement.

Omwonende 5

Q: Staat het aantal verdiepingen van appartementengebouw A vast of is een verdieping minder eventueel bespreekbaar?

A: Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 12 meter, dit is conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw wordt voorzien van een schuine kap met een

maximale nokhoogte van 15 meter, dit is ook conform de Nota van Uitgangspunten. Het appartementengebouw krijgt een parkeerkelder en vier bovengrondse bouwlagen. De bouwcontour van het appartementengebouw is ook vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en is het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het appartementengebouw. Het is niet bespreekbaar om een appartementengebouw te realiseren met minder bouwlagen.

Omwonende 4

Q: Komen er ook sociale huurwoningen tussen?

A: De appartementen worden verhuurd. De appartementen zijn opgezet voor een brede doelgroep uit de gemeente Soest en de omliggende regio, waarbij een aanvullend accent is gelegd op de doelgroep 'vitaal wonen'. Voor vitale senioren is het wonen in een parkachtige omgeving extra aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van ondersteunende zorgfuncties op het terrein. Het gebouw is echter voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk, zowel voor starters alleenstaanden, gezinnen als senioren. Er zullen betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd, maar er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd.

Omwonende 6

Q: Gebouw A heeft een behoorlijke hoge gevel gelet op het aantal bouwlagen. Je zou b.v. de bovenste bouwlaag wat terug kunnen brengen, aan de zijde van de Kampweg. Gevel meer naar achter en op die plek balkons b.v.

A: Het appartementengebouw heeft aan de Kampweg een andere gevel, zodat het appartementengebouw echt een voorkant heeft, dit zorgt ervoor dat het architectonisch gezien een mooier gebouw wordt. Dit is de reden waarom is gekozen voor een hogere gevel aan de Kampweg.

8.3 Vragen en opmerkingen in de chat tijdens bijeenkomst 2

Hieronder zijn de vragen opgenomen die de omwonenden en raadsleden hebben gesteld in de chat gedurende de eerste participatie- en informatiebijeenkomst (zie Q). Tijdens de bijeenkomst zijn alle gestelde vragen van de omwonenden en raadsleden voorzien van een antwoord. De mondeling gegeven antwoorden op de gestelde vragen zijn tevens opgenomen (zie A).

Omwonende 1

Q: Hi, zie er netjes uit. Hoe hoog wordt de L vormige aanbouw aan de zijde bloemheuvel?

A: De maximale bouwhoogte van de L-vormige aanbouw nabij de woningen aan de Bloemheuvel wordt 8 meter. De maximale bouwhoogte van de aanbouw verder weg van de woningen bij de Bloemheuvel heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is conform de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Soest.

Omwonende 2

Q: Zijn er al meer ingevulde ideeën voor dat theaterzaaltje en mogelijk andere functionaliteit? is daar met verenigingen in Soesterberg over overlegd?

A: In beginsel wordt het Officierscasino gebruikt door zorgaanbieder Orpea als zorgcomplex. Het is aan de zorgaanbieder om te besluiten of een deel van de grote zaal van het Officierscasino wordt verhuurd aan lokale organisaties of inwoners van Soesterberg. Er zal in overleg worden getreden met lokale organisatie om te inventariseren of er eventueel behoefte is aan het huren van de grote zaal van het Officierscasino. Wel heeft Orpea aangegeven positief te staan tegenover het idee om de grote zaal te verhuren aan lokale organisaties, zolang de zorgactiviteiten door het verhuren van de grote zaal niet worden geschaad.

Omwonende 3

Q: Heeft de toename van bewoners (door de hoeveelheid appartementen) invloed op de infrastructuur en de faciliteiten binnen het dorp?

A: Uit berekeningen is gebleken dat er in totaal maximaal 3.609 voertuigbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden op de Kampweg. Dit zijn de huidige verkeersbewegingen inclusief het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Dit is ruim onder het door de gemeente Soest gestelde maximaal aantal toegestane verkeersbewegingen van 5.500 per etmaal.

Het tweede gedeelte van de vraag, namelijk of de toename van appartementen invloed heeft op de faciliteiten binnen Soesterberg, kunnen wij moeilijk beantwoorden. Mocht u graag het antwoord willen weten op deze vraag, dan adviseren wij omwonenden om contact op te nemen met de gemeente Soest.

Omwonende 4

Q: Hoe is het onderhoud van het groen geregeld? Wie is daarvoor verantwoordelijk?

A: Orprea zal de eigenaar worden van het Officierscasino, daarom zal Orpea verantwoordelijk worden voor het onderhouden van het groen op het terrein. Voor het woongebouw zal een vastgoedbelegger

worden gezocht die eigenaar wordt van het appartementengebouw. De eigenaar van het appartementengebouw zal verantwoordelijk worden voor het onderhouden van het groen.

Omwonende 2

Q: Zijn die prijzen voor zorg van 2000-3000 inclusief het wonen?

A: De zorgkosten worden gefinancierd door de Rijksoverheid op grond van de Wet langdurige zorg. Het huren van een zorgwoning en de maaltijden kosten tussen de € 2.000,00 en € 3.000,00 per maand.

Omwonende 4

Q: Om hoeveel cliënten gaat het? Is het alleen bestemd voor cliënten met vermogen, dus het hoge segment?

A: Er worden circa 106 zorgwoningen op het terrein van het Officierscasino gerealiseerd. Dit betekent dat Orpea aan ongeveer 106 cliënten zorg gaat leveren op het terrein van het Officierscasino. De aangeboden zorg is niet alleen bestemd voor cliënten met een groot vermogen, want een groot gedeelte van de zorg wordt gefinancierd door de Rijksoverheid op grond van de Wet langdurige zorg.

Omwonende 5

Q: Wat is de planning in tijd en wat is de beoogde doorlooptijd van de bouw? Dit i.v.m. mogelijke "bouwoverlast"

A: De ontwikkelcombinatie verwacht medio 2021 te starten met de bouw. Naar verwachting duurt de bouw circa 1,5 tot 2 jaar. In principe wordt er alleen gewerkt tussen 07:00 - 16:00 uur op werkdagen. Er zal voor de start van de bouw een plan worden opgesteld op welke wijze overlast tijdens de bouwfase kan worden voorkomen.

Omwonende 2

Q: Kan iets worden gezegd over de verwachte huurprijzen van de appartementen?

A: De appartementen zijn bedoeld voor de verhuur. Er is nog geen exacte huurprijs vastgesteld, maar de huurprijs zal marktconform worden. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de circa 55 m² en 110 m². De huurprijs zal afhankelijk zijn van de gebruiksoppervlakte van de appartementen.

Omwonende 2

Q: Ik had nog een vraag gesteld over functionaliteit van het theaterzaaltje en of daar met de lokale verenigingen over is of wordt overlegd?

A: In beginsel wordt het Officierscasino gebruikt door zorgaanbieder Orpea als zorgcomplex. Het is aan de zorgaanbieder om te besluiten of een deel van de grote zaal van het Officierscasino wordt verhuurd aan lokale verenigingen of inwoners van Soesterberg. Er zal in overleg worden getreden met lokale organisatie om te inventariseren of er eventueel behoefte is aan het huren van de grote zaal van het Officierscasino. Wel heeft Orpea aangegeven positief te staan tegenover het idee om de grote zaal te verhuren aan lokale vereniging, zolang de zorgactiviteiten door het verhuren van de grote zaal niet worden geschaad.

Omwonende 1

Q: Komen de getoonde dia's tot onze beschikking?

A: De getoonde PowerPoint zal na afloop van de participatie- en informatiebijeenkomst per e-mail worden toegestuurd aan alle personen die zich hebben aangemeld voor de omwonendenbijeenkomst.

Omwonende 6

Q: Welke andere maatschappelijke functies voorziet u voor het casino, c.f. de nota van uitgangspunten?

A: In de grote zaal van het Officierscasino wordt ten behoeve van de zorginstelling een restaurant gerealiseerd. Omwonenden kunnen naar binnen en in het restaurant bijvoorbeeld een kopje koffie of een tosti kopen. Oftewel de omwonenden kunnen incidenteel van het restaurant gebruik maken. Tevens heeft Orpea aangegeven open voor de mogelijkheid om een deel van de grote zaal van het Officierscasino te verhuren voor lichte evenementen, zoals een basisschool-musical of aan de lokale bridgevereniging. Maar dit kan alleen als de zorgactiviteiten die Orpea verricht in het Officierscasino hierdoor niet worden geschaad.

Omwonende 6

Dank voor jullie openheid en goede informatie!

Omwonende 7

Geen vraag, maar dankwoord. Bedankt allen voor de heldere informatie en het organiseren van deze digitale bewonersbijeenkomst. Als Kampweg-bewoner blij om te horen dat gebouw A verder naar achteren verschoven is, en dat veel groen behouden blijft.

Omwonende 2

hartelijk dank!!

Omwonende 1

Bedankt allen!

Omwonende 7

Hartelijk dank !

8.4 Krantenartikel in het Algemeen Dagblad regio Amersfoort

Het vernieuwde Officierscasino in Soesterberg is goed voor een ‘wauw-gevoel’

Het Officierscasino in Soesterberg wordt verbouwd tot een groot woonzorgcentrum met 106 kamers en een restaurant in de grote zaal. Daarnaast, aan de noordkant, komt een nieuw huurappartementencomplex te staan met 104 wooneenheden van verschillende grootte.

Piet van Dijk 30-11-2020

Dat plan is gepresenteerd aan omwonenden. Eigenaar en vastgoedontwikkelaar Albert Jan Gerritsen van IQNN Development uit Den Haag ontwikkelt het plan samen met de Schagen Groep uit Hasselt. Volgens Gerritsen is het plan bij de buurt in goede aarde gevallen, omdat het hoofdgebouw als rijksmonument gespaard blijft, de meeste grote bomen blijven staan en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Anderhalf jaar nadat de verkoop van het Officierscasino door het Rijksvastgoedbedrijf was beklonken, is het plan klaar. „We zijn niet over één nacht ijs gegaan”, zegt Gerritsen. „Ik ben er heel trots op. Toen ik hier voor het eerst kwam, kreeg ik een wauw-gevoel. En als het straks klaar is, blijft dat gevoel, verwacht ik.” Het ontwerp van de nieuwbouw rond het Officierscasino is van Kollhoff en Pols Architecten.

Restaurant

De hoofdzal van het Officierscasino wordt verbouwd tot restaurant, dat ook toegankelijk wordt voor bewoners van het appartementengebouw. Het podium in die zaal blijft bestaan en wordt omgebouwd tot een klein theatertje. „Leuk voor een musical van groep 8 bijvoorbeeld”, zegt Gerritsen. De ontvangsthall net na de entree wordt een gezamenlijke woonkamer voor de bewoners van het zorgcomplex.

De 104 zorgeenheden komen deels in de vleugels van het Officierscasino en deels in een nieuw gebouw dat aan de achterzijde van het pand wordt gebouwd. De zorg wordt geleverd door de uit Frankrijk afkomstige zorginstelling Orpea. Het gaat om ouderenzorg voor dementerenden en mensen met somatische (blijvende lichamelijke) beperkingen. „Enkele eenheden komen ook beschikbaar voor herstellzorg”, zegt Gerritsen. „Dat is bijvoorbeeld bedoeld voor mensen die na een ongeval tijdelijk verpleegd moeten worden, maar we verwachten niet dat dat er veel zullen zijn.”

Betaalbaar

De particuliere zorg die wordt geleverd, bevindt zich in het middensegment. „Dus geen instelling voor superrijken. Maar er wordt wel een eigen bijdrage gevraagd.” In het grote appartementencomplex, waarvoor het huidige, naoorlogse pand dat daar staat, wordt gesloopt, komen appartementen van 55

tot 110 m², geschikt voor verschillende portemonnees. „En wat ons betreft hoeven het niet alleen senioren te zijn”, vult Gerritsen aan. „Mede daarom zitten er ook betaalbare woningen in.” Eronder komt een parkeerkelder.

Het Officierscasino, waar aan de buitenkant nagenoeg niets aan verandert, wordt ingepakt in het groen. Door de afstand van de woningen aan de Kampweg tot aan het nieuwe appartementencomplex ruim te houden, 50 meter, hoeft de boomsingel langs de Kampweg niet te worden gekapt. Tussen het Officierscasino en het wooncomplex komt een klein, openbaar toegankelijk wandelpark, ontworpen door Copijn Landschapsarchitecten. De Schagen Groep, waar onder meer het bouwbedrijf Salverda Bouw onder valt, hoopt medio 2021 te kunnen beginnen. De bouwtijd gaat anderhalf tot twee jaar in beslag nemen.

Geen casino

Het Officierscasino is geen voormalig casino, zoals de naam doet vermoeden, maar een door de Duitsers in 1940 gebouwd officiersverblijf. Het casino is één van de weinige overblijfselen van neoclassicistische nazi-architectuur in Nederland en is nu een rijksmonument. Na WOII is het gebouw gebruikt door de luchtmacht op vliegbasis Soesterberg.

8.5 Online nieuwsbericht van Soesterberg.nu

Plannen Officierscasino bekend

Het was digitaal druk afgelopen woensdagavond op de digitale bewonersbijeenkomst over de toekomstige ontwikkeling van het Officierscasino aan de Kampweg. Ruim veertig bewoners uit de directe omgeving werden als eerste uitgenodigd om de nieuwe bouwplannen in te zien.

Het Rijksvastgoedbedrijf verkocht het Officierscasino in 2018 met als doel dat de nieuwe eigenaar het monumentale pand zou restaureren en het een passende bestemming zou geven. Om dit allemaal te kunnen bekostigen werd voorafgaand een ontwikkelplan gemaakt voor het perceel van ruim 2,5 hectare aan de Kampweg. De gemeente Soest had een aantal uitgangspunten waarmee rekening moest worden gehouden en ook omwonenden hadden de nodige wensen. Dit samen leidde tot een 'nota van uitgangspunten' die door de nieuwe eigenaar zou worden opgepakt en uitgewerkt.

Het was aan de ontwikkelaars Schavast Ontwikkeling en IQNN Development en hun adviseur de Lodewijck Groep om het uitgewerkte plan als eerste te presenteren aan alle direct omwonenden van het Officierscasino. Bewoners konden digitaal aanschuiven en waar nodig meepraten of commentaar geven over de ambitieuze nieuwbouwplannen. "Het was een gemoedelijke bijeenkomst en voor mijn gevoel waren de reacties positief" zegt Kai Ellenbroek van Lodewijck Groep.

Behalve het historische hoofdgebouw, met de grote zaal en statige entree, zal volgens de gepresenteerde plannen het hele terrein op de schop gaan en plaatsmaken voor een in carré gebouwd appartementencomplex van vier woonlagen. Zo'n 104 huurappartementen variërend van 55 tot 110 vierkante meters. Onder het appartementengebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Daarnaast zal er een bloemrijke binnenplaats komen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Vanaf de Kampweg gezien zal het carré-vormig statige appartementengebouw, dat ontworpen is door de Kollhoff & Pols, in harmonie zijn met het huidige Officierscasino en de aangrenzende gebouwen. Het bestaande gebouw en de aangrenzende gebouwen zullen door de Franse zorgaanbieder Orpea een specifieke zorgfunctie krijgen voor dementerende ouderen en mensen met somatische klachten.

De grootste winst is het statige hoofdgebouw met evenementenzaal, dat in de plannen overeind blijft als zogenaamd ontmoetingsruimte voor de zorgbewoners, maar ook voor bewoners van het appartementengebouw en de inwoners van Soesterberg. Het monumentale pand krijgt een grondige opknabbeurt. De ruimtes in het gebouw worden anders ingedeeld, maar het blijft een toegankelijk gebouw waar activiteiten en evenementen kunnen plaatsvinden voor- en door Soesterberg.

"Het krijgt niet een grootschalige in- en uitloop van heel veel bezoekers per dag, maar een kop koffie drinken zal straks tot de mogelijkheden behoren. Het historische gebouw zal namelijk een multifunctionele horecafunctie krijgen voor bewoners en inwoners" zegt ontwikkelaar Gerritsen van IQNN Development. Hij voegt eraan toe: "Uiteraard moet dit passen bij de zorg van Orpea en mag de zorg er niet onder lijden."

Voor de juiste beeldvorming herrijzen er straks achter de huidige bomenrij en het struikgewas aan de Kampweg, waar de voormalige slaapvertrekken van de militairen staan die momenteel dienst doen als tijdelijke huisvesting voor ZZP-ers, een carré-vormig gebouw met vier woonlagen met een maximale goothoogte van 12 meter naast het huidige Officierscasino. Dat alles in een prachtig aangelegde tuin en gebruikmakend van de huidige bomen, want “we zijn bewust met de plannen naar achteren doorgeschoven om de prachtige bomen te besparen” zegt Gerritsen.

We hebben enkele bewoners benaderd, maar die willen (nog) niet publiekelijk reageren op de nieuwe bouwplannen van het Officierscasino. Verrast, overrompeld, verbaasd of juist opgelucht? Volgens de spelregels is het participatietraject nu afgerond en volgt de bestemmingsplanprocedure waarin eventueel bezwaar kan worden aangetekend.

De nieuwe plannen worden ook door een grote meerderheid op straat positief ontvangen: “Het is op dit moment een aanfluiting, troosteloos en gedateerd” zegt een kritische inwoner die enorm blij is dat het Officierscasino als gemeenschappelijke ruimte blijft. “Geweldig dat evenementen zoals kerstconcerten en (school)musicals kunnen blijven doorgaan in de toekomst” zegt een voorbijganger bij het casino.

2 Reacties

Rita Evans November 27, 2020 at 2:52 pm

Fijn dat het hoofdgebouw blijft staan. Er waren er vroeger veel operetta's. Mooie herinneringen.

Meggy November 29, 2020 at 6:23 pm

Gaat weer proberen.....

Casino gebouw blijft staan.....een stukje Soeterbergse geschiedenis blijft !

De planning van het casino gebouw en omgeving is prachtig gedaan, ik ben er helemaal voor.....ook weer huurappartementen en huizen (hopelijk betaalbare woningen) worden gebouwd. Maar.....lâát de Oude Tempellaan de plannen vervallen en behoudt die mooie eeuwen oude bos !! Dáár is geen meerwaarde om dure villa's en huizen te bouwen !! Er wordt al genoeg gebouwd in onze dorp Soesterberg.

8.6 Krantenartikel in de Soester Courant

Kwartier maken in Officierscasino in Soesterberg

SOESTERBERG „We gaan hier niet met een kettingzaag over het terrein rennen.” Albert Jan Gerritsen van vastgoedontwikkelaar IQNN Development legt hier de nadruk op als hij het heeft over de toekomstige ontwikkeling van het Officierscasino aan de Kampweg. Als voorbeeld noemt hij het zo min mogelijk kappen van de bestaande groenstructuur, liever nog zelfs het zoveel mogelijk verfraaien ervan. Naar verwachting begint de transformatie van het gebied medio 2021.

Jan van Steendelaar 30-11-2020

Het appartementengebouw dat op het terrein van 2,5 hectare voor het nu nog bestaande en tijdelijk aan zzp-ers verhuurde officiershotel zal worden gerealiseerd, wordt daarom verder van de weg af gebouwd dan toegestaan. Volgens de nota van uitgangspunten is vijf meter de maximale bouwgrens ten opzichte van de Kampweg, „maar dan moeten veel bomen worden gekapt. Dat willen we niet, dus we bouwen niet vijf meter van de grens af zoals in 2018 is bepaald, maar zeventien meter. Dat doen we om de bestaande bomen te handhaven en daardoor ook de privacy van overburen extra te waarborgen. De afstand van de woningen die aan de overkant langs de Kampweg staan tot de gevel van de nieuwbouw is nu vijftig meter.”

Het Officierscasino is door de Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan ontwikkelcombinatie Schavast en IQNN Development. Deze transformeert het complex naar een combinatie van zorg en wonen. In het bestaande te restaureren hoofdgebouw zelf komen 106 zorgkamers, in het appartementengebouw 104 appartementen, variërend van 55 tot 110 vierkante meter, waar maatschappelijk veel vraag naar is. Het totale plan wordt door Salverda Bouw uit 't Harde uitgevoerd onder architectuur van Kollhoff en Pols Architecten uit Den Haag.

De zorg wordt straks geleverd door het Franse zorgconcern Orpea. Dit biedt wereldwijd particuliere zorg in het middensegment aan op 1.028 locaties met 105.000 bedden voor dementerende ouderen, patiënten met lichamelijke klachten van blijvende aard en voor herstellzorg. Orpea vindt de miljoeneninvestering in Soesterberg verantwoord. „Ze zijn hier vaak geweest en enthousiast over het gebouw en de omgeving,” zegt Gerritsen. Volgens hem is de opzet van de zorg zoals in Soesterberg en straks ook in Den Dolder geleverd wordt de voorloper van het privatiseren van de ouderenzorg, „want dat gaat sowieso gebeuren.”

Van Het Kwartier, zoals het woongebouw gaat heten als verwijzing naar het militaire verleden (kwartier maker) en als deel van een gemeente, blijft het casinogebouw als „majestueus en meest dominante gebouw het centrum van de ontwikkelingen. Het is het gebouw dat je als eerste beleeft. Het kan niet zo zijn dat het wordt ‚ondergesneeuwd’ door de nieuwbouw,” zegt Gerritsen. Dat was wel een punt, want het hoofdgebouw „is een streng en zwaar gebouw, waarin je een aangename sfeer wilt creëren om de mensen zich thuis te laten voelen. Dat is best lastig met zo’n gebouw, maar ik denk dat dit met een zachte gebouw ernaast goed gelukt is,” zegt Gerritsen.

Om de parkachtige sfeer van de binnenplaats en de omgeving voor zowel de bewoners vanaf veranda en balkon als de bezoekers en overburen niet te verstoren, komt er onder het appartementengebouw een parkeergarage. Er komt dus geen extra druk op parkeren buiten de het terrein. Het behoud van de parkachtige sfeer is belangrijk voor de verbinding tussen de wijken Soesterberg-dorp, Egghermonde en Bloemheuvel. „We proberen de inwoners actief in Het Kwartier te betrekken.” Daaraan zal ook het restaurant bijdragen, de nieuwe functie van de grote theaterzaal. Gerritsen: „Het is een enorme zaal, bijna een sporthal, dus daar maak je niet zomaar een leuk restaurant van. Niet alleen voor de zorginstelling, maar ook voor de inwoners van Soesterberg die er een kopje koffie of soep of een tosti willen gebruiken of er zomers een terrasje willen pakken. Voorwaarde is wel dat de patiënten van Orpea er geen last van hebben. We zullen zien of het werkt. We willen het in ieder geval proberen, want we willen niet dat het een gesloten bastion is.”

Omdat de zaal te groot is voor alleen restaurant, is het idee om van een deel ervan een theaterzaaltje te maken voor de bewoners maar ook om activiteiten door inwoners van Soesterberg binnen te halen. Daarvoor worden in de zijgevel twee extra deuren geplaatst zodat men niet door de medische entree naar binnen hoeft. Wat er ook verandert aan de zaal, het monumentale podium blijft gehandhaafd.

In een voorlichtingsbijeenkomst voor de omwonenden is het plan vorige week uit de doeken gedaan. De stand van zaken is dat de bestemming militair die nu op het terrein rust gewijzigd moet worden in zorg en wonen. Gerritsen verwacht hierbij geen problemen. „We hebben, steeds in overleg met de gemeente Soest, ons aan de voorwaarden gehouden zoals die zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten. Dat werkt het gemakkelijkst.

Gerritsen vindt het een fantastisch plan. „Als bijvoorbeeld de man hier in het woongebouw woont en zijn vrouw in zorgcomplex ernaast, dat is toch een meerwaarde?’ Afgezien daarvan vindt hij dat het project „een enorme toevoeging aan Soesterberg geeft.”